



---

**2025\_CBS\_08574 OMV\_2024125217 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een in pandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

GOETHALS PROMOTOR BV met als contactadres Nijverheidslaan 76, 9250 Waasmunster heeft een aanvraag (OMV\_2024125217) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 oktober 2024.

De aanvraag werd op 26 juni 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 13 augustus 2025, werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een inbandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling
- Adres: Poolse-Winglaan 7-11, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 239V2, 239T2 en 239S2

Op 17 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 17 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 23 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 13 augustus 2025.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 26 juni 2025 in eerste aanleg.

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende nieuwe/relevante elementen en/of argumenten:

- Strijdigheid met het RUP Handelsbeurs:
- Ondergrondse zonebezetting > 30%. Men verwijst naar de uitspraak van de deputatie dat dit geen beperkte afwijking is. Men koppelt de verharding aan de zonebezetting.
- Afwijking bouwhoogte
- Dakvorm, groenzone, geen inrichtingsstudie
- Groenzone: wordt publiek, RUP vraagt privaat groen
- Zone 20: er is geen doorsteek voorzien
- Geen volwaardige project-MER
- Alternatievenstudie: minder grootschalig project
- Groen: te grote impact op de bomen, onvoldoende natuurtoets

Aangezien in het (de) beroepschrift(en) nieuwe elementen, nieuwe argumenten, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

- Strijdigheid met het RUP Handelsbeurs:
- Ondergrondse zonebezetting versus bovengrondse zonebezetting.  
Hieronder de definitie van het RUP  
Zonebezetting: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat mag worden bebouwd.
- Zonebezetting gaat niet over verharding. Het gaat enkel om het gebouwde (boven de grond).
- De zonebezetting wordt gezien als een afmeting. Het gaat immers over de afmetingen, de grootte van het gebouwde. Hierdoor laat artikel 4.4.1 uit de VCRO het toe om, indien men interpreteert dat het ondergrondse toch meetelt in de zonebezetting, hier beperkt van te gaan afwijken. De ondergrondse bezettingsgraad van 34% wordt wel gezien worden als een beperkte afwijking.
- Afwijking bouwhoogte: dit werd gemotiveerd in eerste aanleg.
- In het beroepschrift worden verschillende zaken aangehaald die strijdig zouden zijn met het RUP (dakvorm, residentieel karakter). De voorschriften van het RUP spreken zich over deze zaken niet uit.
- Groenzone: er worden private terrassen voorzien conform het RUP. Ernaast wordt een publieke groenzone aangeboden. Dit kan niet als strijdig met het RUP gezien worden aangezien het RUP dit niet verbiedt.
- Zone 20: het RUP legt geen doorsteek op maar laat wel één toe. Het feit dat er hier geen doorsteek is kan dus niet gezien worden als een afwijking.  
De groenzone in dit project biedt een aanleiding om met een aanpalend project aan te sluiten met de uitbreiding van de groenzone en een eventuele doorsteek.
- Project-MER:  
Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Hieruit was de conclusie dat de opmaak van een project-MER niet noodzakelijk is.
- Alternatievenstudie: er is geen aanleiding om een alternatievenonderzoek aan dit dossier toe te voegen. Het project past zich voldoende in.
- Groen: Er is een grondige afweging gemaakt tussen het behoud van de aanwezige bomen en de positie van de bouwvolumes. De groenlast wordt toegepast, waarbij 675 m<sup>2</sup> toekomstige publieke groenzone zal worden overgedragen. Bij een toekomstige ontwikkeling aan de noordoostelijke projectgrens kan de positie van de brandweerweginis binnen de begrenzing van het openbaar domein nog geoptimaliseerd worden. Er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant als compensatie voor de twee te verwijderen bomen.

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een inpandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling van GOETHALS PROMOTOR bv, gelegen te Poolse-Winglaan 7-11, 9051 Gent.

#### **Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

De voorwaarden en opmerkingen uit het collegebesluit van 19 juni 2025 worden hernomen.

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_08574 - OMV\_2024125217 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 35 woonunits en 1 ondergrondse parkeergarage na het slopen van 3 woningen en het rooien van 2 bomen, het inrichten van openbaar domein en een in pandige hoogspanningscabine, het exploiteren van warmtepompen en een tijdelijke bemaling - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies