



2026_CBS_06565 OMV_2025152161 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 10 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van twee gekoppelde woningen en het exploiteren van warmtepompen - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

FENIXCO NV met als contactadres Brusselsesteenweg 119, 9090 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025152161) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2025.

De aanvraag werd op 13 mei 2026 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 14 juli 2026 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 een meergezinswoning met 10 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van twee gekoppelde woningen en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Poolse-Winglaan 88-90, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 219W en 219V

Op 23 april 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 27 april 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 juli 2026.

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 13 mei 2026 in eerste aanleg.

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

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
 - * Het aangehaalde begrip co-living uit de aanvraag is onduidelijk. Men stelt dat dit een gemeenschapsvoorziening is en dus niet conform de woonbestemming is.
- Strijdigheid met het RUP
 - * Appartementen versus het begrip kamerwoning.
 - * In het beroepsschrift haalt men aan dat hier kamerwoningen worden vergund en geen appartementen. Dit zou strijdig zijn met het RUP
 - * Het RUP vraagt een evenwichtige vermenging tussen kleinere en grotere appartementen. Hier worden enkele grote appartementen ingericht.
 - * Hoogte – interpretatie van kroonlijsthoogte of totale bouwhoogte. Men stelt dat de 12 m uit het RUP slaat op de totale en dus maximale hoogte.

Aangezien in het (de) beroepsschrift(en) nieuwe elementen worden, 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:

- Aspect co-living
Het gaat hier om een klassieke meergezinswoning van 10 woonentiteiten. Zo werd de aanvraag ingediend en dus ook op die manier voorwaardelijk vergund.
De aanvraag valt heel duidelijk onder de bestemming wonen en niet onder een gemeenschapsvoorziening. Het begrip co-living slaat hier op het samenwonen met mensen binnen één woonentiteit.
- Strijdigheid met het RUP
 - * Appartementen versus kamerwoningen:
Men voldoet aan de definitie van een appartement, nl. een woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes. Het feit dat de slaapkamers over een eigen badkamer beschikken doet hier geen afbreuk aan. Er worden hier 10 appartementen aangevraagd en vergund. Het louter aanbrengen van bijkomende sanitaire voorzieningen heeft op zich geen invloed op het vergunde aantal woongelegenheden. Een wijziging van het aantal woongelegenheden blijft evenwel vergunningsplichtig.
 - * Evenwichtige vermenging kleinere en grotere appartementen:
 - * Het RUP specificeert niet wat kleinere en grotere appartementen zijn. Hier wordt een mix voorzien van grotere appartementen. Er is dus wel een mix van groottes maar dan vooral in het segment van grotere entiteiten.
Men voldoet naast het RUP ook aan het algemeen bouwreglement waarbij er enkel een maximum geldt op het aantal kleinere appartementen en niet op het aantal grotere appartementen.
 - * Hoogte:
Uit de voorschriften van het RUP, zoals geïnterpreteerd in eerdere vergunningsbeslissingen en bevestigd in het verslag van de POA in dossier OMV_2025134248, blijkt dat de maat van 12 m betrekking heeft op de kroonlijsthoogte. Er wordt geoordeeld dat er bovenop de kroonlijsthoogte van 12 m maximaal 1 functionele bouwlaag mag ingericht worden, zoals uitdrukkelijk in de voorschriften bepaald wordt. Het RUP specificeert op geen enkele manier (noch over de hoogte, noch over de eventuele noodzakelijke terugtrekking) hoe de functionele bouwlaag ingericht moet worden.

Als voorbeeld wordt Poolse-Winglaan 3 aangehaald waarbij een kroonlijsthoogte van 12 m werd gehanteerd met erbovenop een teruggetrokken functionele laag.

De aanvraag werd behandeld volgens de vereenvoudigde procedure, op basis van de door de aanvrager ingediende motivatienota.

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 deputatie 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 een meergezinswoning met 10 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van twee gekoppelde woningen en het exploiteren van warmtepompen van FENIXCO nv, gelegen te Poolse-Winglaan 88-90, 9051 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_06565 - OMV_2025152161 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 10 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg na het slopen van twee gekoppelde woningen en het exploiteren van warmtepompen - Poolse-Winglaan, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies