



2026_CBS_02375 OMV_2025098318 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen door toevoeging van de exploitatie van een bemaling voor het plaatsen van een kelder - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag en Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

JURI NV met als contactadres Industriestraat 21, 9240 Zele en Marc De Vos met als contactadres Leeuwerikenlaan 2, 8301 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2025098318) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen door toevoeging van de exploitatie van een bemaling voor het plaatsen van een kelder
- Adres: Rozebroekslag 2-4 en Victor Braeckmanlaan 150-156, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 500_, 552G, 553_, 554_, 555_, 557P, 557R, 557N, 557K, 575S, 575V, 584W en 584S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Het betreft het veranderen van een bemaling voor het plaatsen van een kelder, met een uitbreiding van het eerder verleende bemalingsdebiet.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 19 december 2024, onder OMV_2024107413, een vergunning verleend voor een bemaling met een maximaal debiet van 60.000 m³/jaar, uitsluitend voor fase 1 van het project. Uit de lopende bemaling van deze fase blijkt echter dat de werkelijk opgepompte debieten iets hoger liggen dan oorspronkelijk ingeschat. Bovendien wordt nu ook fase 2 van het bouwproject opgestart. Om deze redenen voorziet de voorliggende aanvraag zowel in een herziening van de vergunde bemaling voor fase 1 als in een uitbreiding van het voorheen totale vergunde bemalingsdebiet tot maximaal 132.000 m³.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|-----------------------|---|--------------------------|
| 3.8.1 ^a) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4 ^o van dit besluit lozen van bemalingswater al dan niet via een zuivering klasse 3 Nieuw | 1000 m ³ /dag |
| 53.2.2 ^b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld bemaling voor realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. Dit debiet ging uit van enkel fase 1 en was gebaseerd op analytische formules welke een onderschatting blijken te geven van de werkelijkheid. klasse 2 Verandering | +72000 m ³ |

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

3.4.2 | Lozen van bemalingswater | 25 m³/h

3.6.3.2 | zuiveren van bemalingswater | 25 m³/h

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 19/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het tijdelijk exploiteren van een bemaling voor het plaatsen van een kelder alsook een afvalwaterzuiveringsinstallatie en de lozing van afvalwater. (OMV_2024107413)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 12 februari 2026 onder ref. WT 2025 OG 2187_1.

Ongunstig advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 5 maart 2026.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in projectzone, zone voor wonen en verplichte voorbouwlijn.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als te ontwikkelen voetgangers- en fietsersas, zone voor bos, zone voor openbaar park en zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- niet gelegen in een signaalgebied.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De grondwaterbemaling is een ingedeelde activiteit. De impact van de bemaling wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA-riolering.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de melding de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Voor het aspect grondwater werd cfr. de vigerende procedures advies gevraagd aan de VMM, Afdeling Operationeel Grondwaterbeheer.

Hun advies luidt:

“Op deze locatie is volgende vergunning gekend:

Omgevingsvergunning dd. 19/12/2024 afgeleverd door het CBS van Gent aan JURI nv voor een bemaling gelegen Rozenbroekslag te Gent met een max. debiet van 60000 m³/jaar, voor een termijn van 180 dagen vanaf de start van de bemalingswerken.

Met voorliggende aanvraag wordt een uitbreiding van het voorheen vergunde bemalingsdebiet tot max. 132000 m³ gevraagd omwille van de opstart van fase 2 binnen het bouwproject.

Aan het aanvraagdossier werd evenwel geen nieuwe bemalingsnota toegevoegd. De bemalingsnota voor fase 1 is wel terug te vinden in het dossier maar dit louter informatief. Daarnaast is enkel een onderbouwing voor het gevraagde debiet terug te vinden. De effecten op de omgeving van het oppompen van een groter debiet zijn evenwel niet nagegaan. Het oppompen van een groter debiet zal een grotere invloedstraal met zich meebrengen en heeft invloed op zettingen, mogelijke invloed op meer OVAM-dossiers,... Dit alles is niet terug te vinden in het dossier.

Gezien het ontbreken van gegevens adviseert VMM ongunstig voor de gevraagde uitbreiding.”

Op basis van het advies van de VMM blijkt dat de aanvraag voor uitbreiding van het vergunde bemalingsdebiet tot 132.000 m³ onvoldoende onderbouwd is. Het dossier bevat geen nieuwe bemalingsnota en er ontbreekt een onderzoek naar de effecten van het hogere debiet op de omgeving (zoals mogelijke zettingen, invloed op infrastructuur en eventuele implicaties van andere OVAM-dossiers). Hierdoor kan de impact van het verhoogde debiet niet worden ingeschat. Het advies van de VMM wordt integraal gevolgd.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

Een nieuwe aanvraag kan, mits rekening gehouden wordt met alle tekortkomingen in voorliggende aanvraag, in aanmerking komen voor vergunning. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|-----------|--|--------------------------|
| 3.8.1°a) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit lozen van bemalingswater al dan niet via een zuivering Nieuw | 1000 m ³ /dag |
| 53.2.2°b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld bemaling voor realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. Dit debiet ging uit van enkel fase 1 en was gebaseerd op analytische formules welke een onderschatting blijken te geven van de werkelijkheid. Verandering | 72000 m ³ |

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de omgevingsvergunning voor het veranderen door toevoeging van de exploitatie van een bemaling voor het plaatsen van een kelder aan JURI nv (O.N.:0427377941) en Marc De Vos gelegen te Rozebroekslag 2-4 en Victor Braeckmanlaan 150-156, 9040 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Juri - bemaling site Poema met inrichtingsnummer 20240802-0017 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|----------------|--|--------------------------|
| 3.8.1°a) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit lozen van bemalingswater al dan niet via een zuivering Nieuw | 1000 m ³ /dag |
| 53.2.2°b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld bemaling voor realisatie van een kelder onder een nieuwbouwproject. Dit debiet ging uit van enkel fase 1 en was gebaseerd op analytische formules welke een onderschatting blijken te geven van de werkelijkheid. Verandering | 72000 m ³ |

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_02375 - OMV_2025098318 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen door toevoeging van de exploitatie van een bemaling voor het plaatsen van een kelder - zonder openbaar onderzoek - Rozebroekslag en Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Weigering