



2026_CBS_05544 OMV_2026040140 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelderverdieping - zonder openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, 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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Algemene Bouw Deblaere BV met als contactadres Rozendalestraat 47, 8750 Wingene heeft een aanvraag (OMV_2026040140) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 maart 2026.

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

- Onderwerp: het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelderverdieping
- Adres: Hubert Frère-Orbanlaan 238, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3717A

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het betreft het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van ondergrondse verdiepingen.

In de kelderverdiepingen worden, verdeeld over de twee ondergrondse bouwlagen, 10 autostaanplaatsen voorzien. Ze zijn bereikbaar via een autolift. Verder worden hier nog technische lokalen en een septische put, hemelwaterput en bufferput voorzien.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 Bronbemaling voor de uitvoering van een kelderverdieping (-2). klasse 2 Nieuw	106 744 m ³

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 06/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp. (OMV_2023111849)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Op 11 juni 2026 werd laattijdig door de **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** gemeld dat er geen advies wordt verstrekt.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied

Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent. Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als multifunctionele zone. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften (zie OMV_2023111849).

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd in OMV_2023111849 getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is in overeenstemming mits toepassing maatregelen (Beslissing 06/02/2025).

5. WATERPARAGRAAF

1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

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

De exploitatie van de bemaling heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er wordt geen significant effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn echter niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich rond en op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

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

3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De dichtstbij gelegen speciale beschermingszone, VEN of IVON ligt op ongeveer 3 km, ver buiten de invloedzone.

Binnen de invloedzone zijn straatbomen en biologisch waardevolle zones (stadspark), matig kwetsbaar voor verdroging opgenomen volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de stad Gent gesitueerd. Om de impact op verdroging te beperken dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent voorafgaand aan de opstart van de bemaling. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden conform het bevoeiingsplan onder begeleiding van een boomdeskundige ETW. Deze maatregelen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen in de vergunning (zie Omgevingstoets) op deze manier wordt een significante negatieve impact op de aanwezige flora vermeden.

Het bemalingswater wordt geloosd in de gemengde riolering aangesloten op een RWZI (zie Omgevingstoets).

Het debiet dient zo veel als mogelijk beperkt om de goede werking van de RWZI te garanderen, maar eveneens om overstortgebeurtenissen te vermijden bij hevige of aanhoudende regenval. De bemaling wordt uitgevoerd in een hydraulisch gesloten kuip. Het opgepompt debiet wordt aanzienlijk verminderd door deze manier van uitvoering. Ook de peilsturing van de bemaling zal bijdragen aan het minimaliseren van het volume dat dient opgepompt te worden in het kader van de bouwwerken. Om de goede werking van het rioleringsstelsel en de RWZI te garanderen dient de lozing gemeld aan Aquafin nv en Farys. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde in de vergunning.

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 aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.n)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Op 11/06/2026 werd door de VMM op het omgevingsloket (laattijdig) gemeld dat ze geen advies verstrekken. De effectbeoordeling en maatregelen opgenomen in de vergunning zijn bijgevolg volledig gebaseerd op de gegevens beschikbaar in het aanvraagdossier en literatuur.

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Volgens de plannen komt de nulpas overeen met circa +8,0 m TAW. De uitgraafpeilen op basis van de voorlopige snedes zijn circa +1,6 m TAW voor de kelderplaat, +0,5 m TAW voor de autolift en +0,2 m TAW voor de personenlift.

De bouwput heeft een oppervlakte van circa 260 m².

Het diepste gewenste grondwaterpeil is - 0,3 m TAW.

Omwille van zettingsgevaar (zie verder) wordt de bouwput bemaald in een hydraulisch gesloten kuip (filterkader tot op ondoorlatende bodem met zuigerpompen, omgeven door secanspalen). Buiten de waterremmende wand zal de maximale verlaging circa 1,40 meter tot 1,90 meter bedragen.

De bemaling zal gedurende een periode van 360 dagen in werking zijn. Het dagdebiet (startdebiet) zal maximaal 528 m³ bedragen (22 m³/u). Het stationair debiet zou 12,12 m³/uur bedragen. Het totaal opgepompt debiet bedraagt maximaal 106 744 m³.

De bemalingsnota (GWA, 3/7/2024) kan, omwille van het gebrek aan grondonderzoek ter plekke en de heterogene opbouw van de geologie die blijkt uit DOV en de kaarten, enkel gezien worden als een preliminair advies. In grote lijnen kan het bemalingsconcept wel al bepaald worden en de debieten ingeschat worden. Om dezelfde reden is het gissen naar de grondwaterstand in rust. Vanuit een worst case benadering wordt een grondwaterstand van -0,5 m mv verondersteld in de studie.

Ifv het (al dan niet) aantreffen van een kleilaag op geschikte diepte kan daarna het opbarstgevaar ingeschat worden. Een spanningsbemaling onder de kleilaag wordt afgeraden gezien de bemaling

dan niet meer binnen een gesloten kuip wordt uitgevoerd. De remmende laag moet dus voldoende diep voorzien worden.

GWA adviseert om minstens 3 diepe (20 ton) elektrische sonderingen, 1 peilbuis en een beschrijvende boring te voorzien. In eerste instantie kunnen de sonderingen uitgevoerd worden en op basis hiervan kan dan een juiste filterstelling van peilbuis gekozen worden. Een gesloten hydraulische kuip bekomen is voor dit project relatief makkelijk haalbaar door de palenwand voldoende hydraulische weerstand te geven en voldoende diep aan te zetten tot in een sterk remmende laag. Het kleiig zand van Pittem, dat volgens de virtuele boring vermoedelijk van -3 tot -13 m TAW (-11 tot -21 m mv) aanwezig zou zijn, is in principe een sterk remmende laag dewelke hiertoe kan dienen.

Na het uitvoeren van de onderzoeken dient het bemalingsconcept (o.a. diepte aanzet wanden ifv hydraulisch gesloten kuip) verder verfijnd te worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de bemalingsnota wordt vermeld: Op het naastliggende perceel is een vergunde waterwinning onder rubriek 53.2. Dit is een tijdelijke vergunning (bemaling in het kader van bouwproject). De exacte timing van deze werken is niet gekend door GWA. Indien beide gelijktijdig actief, zal er een cumulatief effect zijn.

De bemalingswerken voor het project aan de Hubert Frère-Orbanlaan 240 zijn reeds uitgevoerd. Er worden op basis van de op heden beschikbare informatie geen cumulatieve effecten verwacht.

Bemalingscascade

Stap 1 beperken en retourneren

Het bemalingsdebiet wordt beperkt door het uitvoeren van de bemalingswerken in een hydraulisch gesloten kuip. Dit wordt niet zo zeer voorzien om het debiet te beperken, maar om de invloed op de omgeving en de zettingsrisico's te beperken (zie verder).

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het strikt noodzakelijke peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Door de dense bebouwing en de beperkte (resterende) oppervlakte van het bouwperceel is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie. De aanwezige bomen dienen bij aanhoudende droogte wel bevoeid te worden (zie discipline fauna en flora).

Stap 2 hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Stap 3 lozen op waterloop

Achteraan (oosten) de percelen is het 'Oud Scheldeken' gelegen. In principe dient, conform Vlare II, het bemalingswater geloosd te worden op dit waterlichaam. Er werd advies ingewonnen bij Farys.

Er zullen zeker nog restanten zijn van de overwelving van 'het vaardeke', maar het is niet zeker wat er op privaat domein precies nog aanwezig is. Het risico is te groot dat er ergens een onderbreking is en dit tot problemen (wateroverlast, waterinsijpeling constructies, ...) kan leiden. De RWA leidingen ter hoogte van de Zuidparklaan (< 200 m afstand van de locatie waar de bemalingspomp zal opgesteld staan) kunnen niet bereikt worden zonder hinder (incl. veiligheid) voor het openbaar vervoer (tram) te veroorzaken. De RWA leidingen sluiten bovendien stroomafwaarts aan op een gemengde riolering.

De lozing van het bemalingswater dient (om veiligheidsredenen) niet aangesloten te worden op oppervlaktewater/RWA.

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het grondwater zal bijgevolg geloosd worden in de gemengde riolering van de Hubert Frère-Orbanlaan.

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlare II moet door de exploitant een schriftelijke toelating aangevraagd worden bij Aquafin nv. Deze maatregel wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde in de vergunning.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen eveneens 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via

www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De projectzone ligt niet in een PFAS-beschermingszone, noch heeft ze invloed op een zone. Er liggen geen percelen in de directe omgeving van het project waar risico-activiteiten zijn geweest waartoe aanleiding is voor het opmaken van bodemonderzoeken. Gezien de bemaling wordt voorzien binnen een hydraulisch gesloten kuip wordt geen significante invloed (verspreiding van verontreiniging) op de omgeving verwacht (Adviesnota bemaling, GWA).

Zettingen

Een grondwaterverlaging zal, door het verdwijnen van het water en de waterspanning, aanleiding geven tot het verhogen van de korrelspanning. Deze toename van deze korrelspanningen kan zettingen doen ontstaan. Dit kan nefast zijn voor aanwezige woningen, bomen en de nabijgelegen tramlijn.

De bemaling wordt omwille van het zettingsgevaar (Adviesnota bemaling, GWA) uitgevoerd in een hydraulische kuip.

In de zettingssimulatie (Berekening invloedzone bemaling, Monteyne), die gemaakt werd op basis van de grondwaterverlaging worden de berekende zettingen in mm weergegeven. Uit de modellering kan vastgesteld worden dat de berekende zettingen kleiner zijn dan de toegelaten 20mm. De berekende zetting zouden maximaal 4,50 mm bedragen.

Omwille van het zettingsgevaar dienen er zettingsbakens en peilbuizen in de nabije omgeving geplaatst te worden. Op regelmatige tijdstippen (vooral de eerste dagen na opstart en aanvang nieuwe fase) dienen mogelijke zettingen en verlaging van het grondwater opgemeten te worden. De exploitant dient te allen tijde voorzorgen en maatregelen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bemalingswerken te vermijden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn.

Er zullen elektrische bemalingspompen met geluiddempende omkasting gebruikt worden waardoor de geluidshinder wordt gemilderd. Ook de plaatsing van de pompen is belangrijk opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als een aandachtspunt.

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Fauna en flora

Binnen de invloedzone zijn straatbomen en biologisch waardevolle zones (stadspark), matig kwetsbaar voor verdroging opgenomen volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de stad Gent.

Om de impact op verdroging te beperken dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent voorafgaand aan de opstart van de bemaling.

Gunstig advies van de Groendienst van de stad Gent mits volgende voorwaarden :

- Om de impact op verdroging te beperken dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent voorafgaand aan de opstart van de bemaling.

- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden conform het bevoeiingsplan onder begeleiding van een boomdeskundige ETW.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 Bronbemaling voor de uitvoering van een kelderverdieping (-2). Nieuw	106 744 m ³

TERMIJN

De gevraagde vergunning wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

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 verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelderverdieping aan Algemene Bouw Deblaere bv (O.N.:0405175235) gelegen te Hubert Frère-Orbanlaan 238, 9000 Gent.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Bemaling Hubert Frère-Orbanlaan met inrichtingsnummer 20260324-0090 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 Bronbemaling voor de uitvoering van een kelderverdieping (-2). Nieuw	106744 m ³

Artikel 2:

De gevraagde vergunning wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Verfijnen ontwerp na bijkomend onderzoek

Conform de Adviesnota bemaling (GWA, 3/7/2024) dienen voor aanvang van de bemalingswerken, minstens 3 diepe (20 ton) elektrische sonderingen, 1 peilbuis en een beschrijvende boring uitgevoerd te worden. In eerste instantie kunnen de sonderingen uitgevoerd worden en op basis hiervan kan dan een juiste filterstelling van peilbuis gekozen worden.

Een gesloten hydraulische kuip bekomen is voor dit project relatief makkelijk haalbaar door de palenwand voldoende hydraulische weerstand te geven en voldoende diep aan te zetten tot in een sterk remmende laag. Het kleiig zand van Pittem, dat volgens de virtuele boring vermoedelijk van -3 tot -13 m TAW (-11 tot -21 m onder het maaiveld) aanwezig zou zijn, is in principe een sterk remmende laag dewelke hiertoe kan dienen.

Na het uitvoeren van de onderzoeken dient het bemalingsconcept (o.a. diepte aanzet wanden ifv hydraulisch gesloten kuip) verder verfijnd te worden.

2. Peilsturing

Er wordt een debiet > 10 m³/uur geloosd in de gemengde riolering en er bevindt zich waardevolle flora in de onmiddellijke omgeving (droogtestress).

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het strikt noodzakelijke peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

3. Hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

4. Lozing (> 10 m³/uur) in gemengde riolering

Het grondwater zal geloosd worden in de gemengde riolering van de Hubert Frère-Orbanlaan.

Het debiet zal meer dan 10 m³/uur bedragen.

Conform Vlare II moet door de exploitant een schriftelijke toelating aangevraagd worden bij Aquafin nv.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen eveneens 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

5. Zettingsgevaar

Omwille van het zettingsgevaar dienen er zettingsbakens en peilbuizen in de nabije omgeving geplaatst te worden. Op regelmatige tijdstippen (vooral de eerste dagen na opstart en aanvang nieuwe fase) dienen mogelijke zettingen en verlaging van het grondwater opgemeten te worden.

De exploitant dient te allen tijde voorzorgen en maatregelen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bemalingswerken te vermijden.

6. Droogtestress flora

Om de impact op verdroging te beperken dient een bevoeiingsplan opgesteld door een boomdeskundige ETW ter goedkeuring worden voorgelegd aan groendienst@stad.gent voorafgaand aan de opstart van de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden conform het bevoeiingsplan onder begeleiding van een boomdeskundige ETW.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

1. Plaatsen bemalingsinstallatie en opvolging werking

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

2. Geluidshinder bemalingsinstallatie

Er dient ook rekening gehouden te worden met de plaatsing van de elektrische bemalingspompen (met omkastings) opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

3. Verkeershinder

Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunninging

heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 stilziggend 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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_05544 - OMV_2026040140 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelderverdieping - zonder openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Vergunning