



2026_CBS_00113 OMV_2025078500 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bemaling in functie van de renovatie/verbouwing van het station Gent- Sint-Pieters (fase 3) - met openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 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, artikels 24 en 42.

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?

Brecht Anckaert met als contactadres Barastraat 1070, 1070 Brussel en NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN NV PR met als contactadres Frankrijkstraat 56, 1060 Sint-Gillis hebben een aanvraag (OMV_2025078500) ingediend bij de Vlaamse overheid op 15 juli 2025.

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

- Onderwerp: het exploiteren van een bemaling in functie van de renovatie/verbouwing van het station Gent-Sint-Pieters (fase 3)
- Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 649T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 november 2025.

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 24 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het betreft het exploiteren van een bemaling in functie van de renovatie/verbouwing van het station Gent-Sint-Pieters (fase 3).

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de tijdelijke bemaling die noodzakelijk is in het kader van de renovatie- en verbouwingswerken aan het station Gent-Sint-Pieters. Deze bemalingswerken worden uitgevoerd in meerdere fasen. De eerste fase werd uitgevoerd in 2022-2023, de tweede fase in 2024. De derde en laatste fase vangt aan in 2026 en loopt gedeeltelijk door tot in 2027.

De huidige aanvraag situeert zich specifiek binnen de uitloop van deze laatste fase, waarbij de renovatie van de sporen en perrons 3, 2 en 1 wordt uitgevoerd. Voor het volledige project werd eerder reeds een omgevingsvergunning voor bemaling verleend (referentie OMV_2021156168). In deze vergunning werd evenwel een beperkte geldigheidsduur opgenomen tot en met 31 december 2026.

Aangezien verwacht wordt dat de bemalingswerken in het kader van de laatste fase nog gedeeltelijk en in beperkte mate zullen doorlopen in 2027, wordt met de voorliggende aanvraag een verlenging van de bestaande vergunning aangevraagd. De bemaling zal in 2026 worden opgestart conform de vergunningsvoorwaarden van OMV_2021156168. Voor de periode in 2027 worden in de aangevraagde rubrieken uitsluitend de maximaal nog te verwachten hoeveelheden opgepompt en geloosd grondwater opgenomen.

In de oorspronkelijke omgevingsvergunning OMV_2021156168 trad AB-Eiffage op als exploitant. In het kader van deze hernieuwing/verlenging zal NMBS optreden als exploitant, waarbij AB-Eiffage wordt aangeduid als vorige exploitant.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) klasse 2 Hernieuwing	768,5 m ³ /dag
53.2.3°	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 180.000 m ³ klasse 1 Hernieuwing	431586 m ³

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

53.8.1°a) | Hergebruik van maximaal 5000 m³/jaar bemalingswater uitsluitend uit putten van maximaal 13m diep. | 5000 m³/jaar

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 06/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het stationsgebouw gent sint-pieters (OMV_2019058370).

* Op 16/09/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bouwwerf voor de renovatie van station gent-sint-pieters (sporen 1 tem 7) (OMV_2021138466).

* Op 28/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het behouden van de aanwezige pakketautomaat op het terrein van nmbs (OMV_2021127709).

* Op 02/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling in kader van de renovatie/verbouwing van het station gent sint-pieters. (OMV_2021156168)

De vergunningverlenende overheid staat in voor de historiek van de inrichting.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. *Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg*

Gewestplan

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De voorgestelde inrichting of activiteiten zijn in overeenstemming met de voorgeschreven planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften.

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

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 november 2025 tot en met 28 december 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

8. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 7,5 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 5 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 720 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 151 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in oppervlaktewater.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

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 peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De aanvrager heeft de mogelijkheden voor retourbemaling en herinfiltratie onderzocht. Gezien de stedelijke context van de site en het type bemaling wordt geconcludeerd dat de toepassing van retourbemaling of infiltratie op de projectsite zelf praktisch niet haalbaar is. Daarnaast werd geen toestemming verkregen van de eigenaar voor het uitvoeren van infiltratie op een open terrein ten zuiden van de projectsite.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater zal geloosd worden in oppervlaktewater (waterloop OS706a). Het lozingspunt welke voorzien was voor de voorbije 2 fases wordt hergebruikt vermits het gehele buizentraject er nog ligt.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone),

moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II). Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lozen bemalingswater

Voor de bespreking van de lozing wordt er verwezen naar het advies van de VMM.

Geluid

De pomp zal continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Er werd een ecohydrologische studie toegevoegd om de impact op het natuurpark Overmeers te evalueren. Op basis van deze studie werd besloten dat de impact van de bemaling eerder beperkt is.

Er werd tevens een verslag van een boomdeskundige ETW toegevoegd om de impact van de bemaling op de bomen binnen de invloedzone te evalueren/ beperken. De bemalingswerken dienen begeleid te worden door een erkend boomdeskundige (ETW), conform de aanbevelingen en maatregelen opgenomen in het verslag opgesteld door de boomdeskundige ETW. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Droogte en waterbeheer

Conform het hemelwater- en droogteplan willen we zoveel mogelijk water lokaal vasthouden en inzetten op het versterken van natte natuur in RUP Groen, deelgebied 186 Sint-Denijslaan, Overmeers en Leebeek (O706a, ngk).

Uit de meest recente ecohydrologische studie blijkt weliswaar geen rechtstreekse link tussen grondwaterdaling en bemaling, maar het lokaal laten infiltreren van bemalingswater verhoogt wél de veerkracht van het systeem tegen toekomstige droogteperiodes.

Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het lozingspunt zo wordt aangepast dat, afhankelijk van de hydrologische omstandigheden, zowel opwaarts (conform de milderende maatregel uit de ecohydrologische studie 2023) als verder afwaarts kan worden geloosd. Dit kan eventueel via een soort afsluiter of 'stop', waarbij een aftakking naar het nieuwe lozingspunt wordt voorzien. Deze aftakking wordt geopend zodra het droger wordt en gesloten bij risico op wateroverlast.

NMBS is verantwoordelijk voor het monitoren en opvolgen van de lokale (grond)watercondities en moet de lozing bijsturen in functie van de actuele hydrologische situatie. Hierbij ontvangt Stad Gent tijdens de bemaling een tweewekelijkse update via groendienst@stad.gent. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Hierbij geldt steeds de doelstelling om maximaal water ter plaatse te houden.

Stadsarcheologie en monumentenzorg

De bemaling mag geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde van het Sint-Pietersstation (beschermd als monument) en op de erfgoedwaarde van het omliggende beschermd erfgoed (leiplatanen op het K.M. Hendrikaplein, Flandria Palace Hotel en beschermd stadsgezicht Prinses Clementinalaan). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse projecten).

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 brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het exploiteren van een bemaling in functie van de renovatie/verbouwing van het station Gent-Sint-Pieters (fase 3) van Brecht Anckaert en NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN nv pr, gelegen te Koningin Maria Hendrikaplein 1, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de Vlaamse Regering om volgende bijzondere milieuvorwaarden op te nemen:

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Fauna en flora

De bemalingswerken dienen begeleid te worden door een erkend boomdeskundige (ETW), conform de aanbevelingen en maatregelen opgenomen in het verslag opgesteld door de boomdeskundige ETW.

Droogte en waterbeheer

Het lozingspunt wordt zo aangepast dat, afhankelijk van de hydrologische omstandigheden, zowel opwaarts (conform de milderende maatregel uit de ecohydrologische studie 2023) als verder afwaarts kan worden geloosd. Dit kan eventueel via een soort afsluiter of 'stop', waarbij een aftakking naar het nieuwe lozingspunt wordt voorzien. Deze aftakking wordt geopend zodra het droger wordt en gesloten bij risico op wateroverlast met doelstelling om maximaal water ter plaatse te houden.

NMBS is verantwoordelijk voor het monitoren en opvolgen van de lokale (grond)watercondities en moet de lozing bijsturen in functie van de actuele hydrologische situatie. Hierbij ontvangt Stad Gent tijdens de bemaling een tweewekelijkse update via groendienst@stad.gent.

Stadsarcheologie en monumentenzorg

De bemaling mag geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde van het Sint-Pietersstation (beschermd als monument) en op de erfgoedwaarde van het omliggende beschermd erfgoed (leiplatanen op het K.M. Hendrikaplein, Flandria Palace Hotel en beschermd stadsgezicht Prinses Clementinalaan).

Artikel 3:

Verzoekt de Vlaamse regering om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Webapplicatie DOV

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. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf 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:

1. het merk en serienummer;

2. 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.

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

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de

peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00113 - OMV_2025078500 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bemaling in functie van de renovatie/verbouwing van het station Gent- Sint-Pieters (fase 3) - met openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Advies