

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 december 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024086410_EA

57	2025_DEP_06923	Omgevingsvergunningsaanvraag – OPDRAVER Verenigde Kompostbedrijven – Dendermonde - Weigering
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Joke Schauvliege, Gedeputeerde

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 08 mei 2025 ingediend door OPDRAVER Verenigde Kompostbedrijven, Bevrijdingslaan 201 te 9200 Dendermonde voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en DIENSTV Dender, Durme en Schelde, Bevrijdingslaan (APP) 201 te 9200 Dendermonde voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024086410.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

Bijkomende informatie gevraagd op 27 mei 2025 en ontvangen op 6 juni 2025

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 18 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Conform artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn hiermee van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Bevrijdingslaan 201, 9200 Dendermonde.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20181018-0011 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: DENDERMONDE 2 AFD (APPELS), sectie B, nrs. 0011B/16, 0022/H, 0573/D, 0579/B/3, 0580/P, 0580/R, 0589/K en 0589/L.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: DENDERMONDE 2 AFD (APPELS), sectie B, nrs. 0580/P, 0589/K, 0580/R, 0589/K en 0580/R.

Context

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf.

De lopende milieuvergunning dateert van 19 januari 2012, de recente omgevingsvergunning dateert van 29 oktober 2020; beide vergunningen werden verleend voor een termijn tot en met 18 januari 2032.

De inrichting omvat thans een sociaal gebouw, een composteringsinstallatie, een recyclagepark, een kringloopwinkel, een op- en overslagloods voor diverse afvalstoffen, een waterzuiveringsinstallatie, een garage, stelplaatsen voor voertuigen, een anaerobe vergistingsinstallatie met productie van biogas, een opwerkingsinstallatie voor biogas, 2 WKK's, een noodstroomgroep en de opslag van kunstmest (ammoniumsulfaat).

Binnen het bedrijf worden afvalstoffen aangevoerd en verwerkt van Dendermonde, Berlare, Buggenhout, Hamme, Laarne, Lebbeke, Melle, Wetteren en Wichelen.

Er worden momenteel een 150-tal personen tewerkgesteld.

Het bedrijf heeft een externe milieucoördinator aangesteld.

Het bedrijf is te beschouwen als GPBV-inrichting.

Vergunningstoestand

- *Milieuvergunningen en meldingen*
 - Besluit van de deputatie van 19 januari 2012 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het verder exploiteren van een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf, voor een termijn tot en met 18 januari 2032.
 - Besluit van de deputatie van 10 december 2015 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het veranderen van een composteringsinstallatie binnen een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf, voor een termijn tot en met 18 januari 2032 (met correctiebesluit van 14 januari 2016).
 - Besluit van de deputatie van 30 maart 2017 houdende het verlenen van de vergunning voor het veranderen van een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf door wijziging en uitbreiding, voor een termijn tot en met 18 januari 2032.
 - Besluit van de deputatie van 24 april 2014 houdende aktenaam van een mededeling kleine verandering, voor een termijn tot en met 18 januari 2032.
 - Besluit van de deputatie van 31 juli 2014 houdende aktenaam van een mededeling kleine verandering, voor een termijn tot en met 18 januari 2032.
- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 januari 1976 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een kantoorgebouw en een huisvuilverwerkingscentrale.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 1977 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een composteringsinstallatie.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 mei 1979 houdende het verlenen voor de uitbreiding van het kantoorgebouw.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 mei 1986 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van 2 loodsden.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 juni 1988 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een loods.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 mei 1990 houdende het verlenen van de vergunning voor het plaatsen van 2 neonpanelen.
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 mei 1990 houdende het verlenen van de vergunning voor het uitbreiden van het portierslokaal, nieuw inkomsas en herindeling lokalen.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 september 1994 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een composteringsinstallatie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 december 1994 houdende het verlenen van de vergunning voor het uitbreiden van de kantoren.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 1995 houdende het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding van de gistingsvloer van de composteringsinstallatie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 maart 1995 houdende het verlenen van de vergunning voor de aanleg van een parking.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 mei 1996 houdende het verlenen van de vergunning voor het plaatsen van een antenne en technische cabine.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 januari 1997 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een onderstation huisvuil en overdekking transportband.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 januari 1997 houdende het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding van het composteringsbedrijf.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 augustus 1997 houdende het verlenen van de vergunning voor het inplanten GSM station.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 maart 1998 houdende het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding van het sociaal blok.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 juni 1998 houdende het verlenen van de vergunning voor brandstoftanks, pompinstallatie-verhardingondergrondse tank.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 september 1998 houdende het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding van de bestaande GFT-composteringsinstallatie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 september 1998 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een onderstation huisvuil, overdekking transportband.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 februari 1999 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een waterzuiveringsinstallatie, bufferbekken, debietmeetput.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 februari 1999 houdende het verlenen van de vergunning voor aanpassings- en infrastructuurwerken t.b.v. het overslagstation.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 april 1999 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een loods voor gebruik als kringloopcentrum + uitbreiding parking.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 oktober 1999 houdende het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding van de verharding.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 oktober 1999 houdende het verlenen van de vergunning voor het plaatsen van een poort in nagistingshal.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2000 houdende het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een loods.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2001 houdende het verlenen van de vergunning voor het slopen van de gistingstoren.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 april 2001 houdende het verlenen van de vergunning voor het aanleggen van een afvalwaterrioleringbouwen pompstation-herstellingswerken verhardingen.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 september 2001 houdende het verlenen van de vergunning voor het plaatsen van een pyloon met 3 antennes op bestaand industriegebouw +cabine.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 juli 2002 houdende het verlenen van de vergunning voor het slopen van een gistingstoren.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 juli 2003 houdende het verlenen van de vergunning voor het plaatsen van een luifel en KGA-kluis.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 juli 2003 houdende het verlenen van de vergunning voor aanpassingswerken wasplaats en DWA-riolering.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 januari 2004 houdende het verlenen van de vergunning voor het aanleggen van een demonstratieplaats voor compostering – oprichten bergplaatsen.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 april 2004 houdende het verlenen van een vergunning voor het uitbreiden van een portiersgebouw.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 mei 2005 houdende het verlenen van een vergunning voor het bouwen en plaatsen van een overkapping voor bromfietsen en bureelunit met verhardingen en bouwen opslagplaats voor bruingoed.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2013 houdende het verlenen van een vergunning voor het bouwen van twee hoogspanningscabines.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 2017 houdende het verlenen van een vergunning voor het bouwen van een CNG tankstation en gascabine.
- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 29 oktober 2020 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf (IIOA + SH), voor een termijn tot en met 18 januari 2032. (OMV_2020044999)
 - Besluit van de deputatie van 09 september 2021 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf, voor een termijn tot en met 18 januari 2032 (OMV_2021080037)

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Het project brengt inzake SH de kantoren van dienstverlenende vereniging D.D.S. en afvalintercommunale VERKO samen in één nieuw gebouw. Het nieuwe gebouw en de afvalsorteerloods 'Breker' worden verbonden door een inkompaviljoen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant inzake IIOA een verandering van de vergunning door uitbreiding.

De gevraagde uitbreiding is beperkt tot 2 warmtepompen voor verwarming/koeling (lucht/water) met elektrische vermogen van elk 70 kW en 1 warmtepomp (lucht/lucht) voor aanmaak sanitair water met elektrisch vermogen van 48 kW.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een beperkte termijn tot en met 18 januari 2032 voor de IIOA en voor onbepaalde duur voor de SH.

Wijzigingen aanvraag

Naar aanleiding van het overleg en advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie, werd op 2 oktober 2025 een aangepaste projectversie PIV3 opgemaakt met volgende wijzigingen:

- aanpassing akoestische studie technische installaties op personeelsgebouw;
- aanpassing + aanvulling van plannen en beschrijvende nota betreffende de SH 'uitbreiding tijdelijke parking'.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV3)

Het veranderen van een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf, het bouwen van een kantoorgebouw en personeelsgebouw en het uitbreiden van de parking, omvattende:

- *de uitbreiding met:*
 - 3 warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 48 kW en 2 x 70 kW;

Volgende rubriek is van toepassing op de verandering:

16.3.2°b) (2)

de uitbreiding met 3 warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 48 kW en 2 x 70 kW.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV3)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Locatie 1: DDS – Verko:
 - Slopen bestaand kantoorgebouw
 - Gebouw of Constructie: Personeelsgebouw
 - Gebouw of Constructie: Kantoorgebouw
 - Vellen hoogstammige bomen
 - Reliëfwijziging
- Locatie 1: DDS – Verko parking:
 - Uitbreiding parking

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 28 juni 2025 tot en met 27 juli 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen over PIV2

College van Burgemeester en Schepenen van Dendermonde

ONGUNSTIG op 01 augustus 2025

- *De mobiliteitseffecten zijn niet onderzocht waardoor de mobiliteitsimpact niet kan beoordeeld worden.*
- *Het projectvoorstel biedt onvoldoende duidelijkheid over de beoogde activiteiten in de gebouwen en de ruimtelijke impact ervan.*
- *De landschappelijke inpassing in de waardevolle natuurlijke omgeving en de grootschaligheid van het project worden onvoldoende belicht in het voorstel.*
- *Het project wordt niet afgetoetst aan het vigerende gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene en de aspecten en criteria van de goede ruimtelijke ordening.*
- *De milieueffecten worden niet beschreven. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de effecten op het naastgelegen vogelrichtlijngebied en de Schelde (ook op vlak van verlichting), mobiliteit en waterhuishouding.*
- *Gelet op de ligging aan speciale beschermingszones is minstens een voortoets en mogelijk een passende beoordeling vereist.*
- *Er is onvoldoende duidelijkheid over het opslaan, hergebruik, infiltreren, bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater op de bedrijfssite. Een hemelwaterstudie voor de volledige bedrijfssite is vereist om de effecten op vlak van waterhuishouding in kaart te brengen en de nodige compenserende maatregelen te nemen. In de studie moeten minstens volgende aspecten toegelicht worden:*
 - *Op welke manier wordt binnen het project voldaan aan de Ladder van Lansink?*
 - *Worden de verhardingen tot een minimum beperkt?*
 - *Is er hergebruik van hemelwater mogelijk? Men dient aan te geven hoe het hergebruik werd berekend. Betreft het een structureel en jaarrond hergebruik of is er variatie gedurende de week, de maand of het jaar?*
- *Wanneer een infiltratievoorziening voorzien wordt dienen onderstaande bijkomende stukken aangeleverd te worden:*
 - *Een rapport met de in situ metingen van de infiltratiecapaciteit, uitgevoerd volgens de eisen van de VMM (zie richtlijnen in eindrapport studie 2017) en met voldoende herhalingen.*
 - *Een overzicht van de metingen van de grondwatertafel in situ (maandelijkse metingen) tussen de periode van de eerste gesprekken met de stad en de indiening van de aanvraag met de vermelding van het Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), met aanduiding van de locatie van de peilbuizen (Lambert coördinaten) en de grondwaterpeilen en Maaiveldpeilen in m TAW.*

- De berekening van de infiltratieoppervlakte en het volume van de infiltratievoorziening. Het volume en het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening is het deel gelegen boven de GHG en onder het overlooppeil.
- Wanneer een buffervoorziening voorzien wordt dienen onderstaande bijkomende stukken aangeleverd te worden:
 - Berekening van het buffervolume, karakteristieken doorvoer, overloop en de verharde oppervlakte die erop aansluit. Het buffervolume is het deel gelegen boven de GHG en onder de overloop.
 - De vermelding van de gegevens van de waterloop, gracht, RWA riolering of gemengde riolering waarop wordt aangesloten (BOK in m TAW, diameter en eventuele afwaartse randvoorwaarde).
 - Berekening van het debiet bij f07, T2 en T20 ter hoogte van de aansluiting (doorvoer en/of overstort) en van het aandeel hergebruik, infiltratie en doorvoer over een periode van 100 jaar (met behulp van SIRIO).
- Volgens de overstromingskaarten is er een kleine tot middelgrote overstromingskans (pluviaal) gemodelleerd. Een aanvraag dient duidelijkheid te bieden over de impact op het overstromingsgebied, de eventuele inname van ruimte voor water en de nodige compenserende maatregelen.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert op basis van het voorliggende projectvoorstel volgende (niet limitatieve) aandachtspunten:

- De projectsite is een onderdeel van de volledige bedrijfssite van DDS/VERKO. Voor de ruimtelijke beoordeling van het project wordt niet enkel de projectsite (kantoor- en personeelsgebouw) onder de loep genomen, maar ook de volledige bedrijfssite. De bedrijfssite vormt ruimtelijk gezien een onlosmakelijk geheel.
- Het project wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene. Afwijkingen worden in een beschrijvende nota duidelijk beschreven en gemotiveerd op basis van de decretale afwijkmogelijkheden en toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.
- De zone voor groenbuffer dient te worden ingericht en aangeplant conform de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene.
- De technische constructies die uitsteken boven de nog zijn visueel storend. Door maximaal groeperen en inkapselen kan de visuele impact maximaal getemperd worden. Verhardingen, inclusief interne wegenis voor hulpdiensten, zijn uitgesloten binnen dit bestemmingsgebied.
- Verlichting is een aandachtspunt zo dicht bij SBZ. Duisternis is ook een aandachtspunt binnen het nationaal park. Wat natuurlijk niet wil zeggen dat niks mogelijk is.
- Er lijken wel mogelijkheden te zijn naar het integreren van nestgelegenheden in/op het gebouw, zeker aan de NW-zijde/zijde Schelde. We raden u aan om dit vooraf af te stemmen met het regionaal landschap Schelde Durme. Ze kunnen u raad geven over specifieke voorzieningen.
- Het publieke uitkijkplatform is in het voorstel verdwenen. Dat was initieel een belangrijk uitgangspunt. Een publiek platform zou zeker een meerwaarde kunnen betekenen voor op toeristisch en recreatief vlak. Het platform biedt namelijk een uitzicht over de Scheldevallei.
- Bijkomend is de nood aan een 5de bouwlaag onduidelijk. Deze bouwlaag wordt ingevuld met een privaat uitkijkplatform en niet ingevulde open ruimte. De aanvraag dient de noodzaak aan te tonen.

De vergunningsaanvraag dient te voldoen aan de vigerende stedenbouwkundige verordeningen. (...)

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving milieu advies

GUNSTIG op 02 juli 2025

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 2 juli 2025

Agentschap Natuur & bos (ANB)

GUNSTIG op 14 juli 2025

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de aanvraag doorgenomen en heeft geen opmerkingen. Belangrijkste mogelijke impact op natuurwaarden betreft verlichting. De buitenverlichting richting de dijk en de Schelde wordt beperkt en laag gehouden om de impact op de landschapscorridor die de Schelde is te beperken.

De aanvraag veroorzaakt geen vermijdbare schade op natuur.

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 5 augustus 2025

Het project grenst aan de waterkering van de Boven-Zeeschelde. Principeel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert De Vlaamse Waterweg, afdeling Regio Centraal een bouwvrije zone van 10 m t.o.v. de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...). Dit om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de waterkering mogelijk te maken. Op basis van de terreingegevens dient de grens van de waterkering hier gelijkgesteld te worden met de uiterste rand van het talud aan landzijde. Deze zone dient te allen tijde bouwvrij gehouden te worden. Verder is ook het aanplanten van hoogstammige beplanting in deze zone niet toegelaten. Volgens de voorliggende plannen is aan dit laatste niet voldaan. Gelieve de plannen aan te passen zodanig dat alle nieuwe hoogstammige beplanting buiten de 10 m-bouwvrije zone vanaf de waterkering wordt voorzien.

Aangezien ook de werkzone in de buurt van de waterkering gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan De Vlaamse Waterweg nv gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van De Vlaamse Waterweg nv, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio Centraal.

Er dient maximaal aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (2023) voldaan te worden.

Er mag in geen geval gebruik gemaakt worden van het jaagpad voor de realisatie van deze aanvraag. De werken dienen van op eigen terrein uitgevoerd te worden.

Polder Schelde Durme Oost

GEEN ADVIES op 17 juli 2025

Agentschap Wegen en Verkeer - District Aalst

GUNSTIG op 15 juli 2025,

mits het naleven van de voorwaarden en aandachtspunten met betrekking tot een gewestweg, vermeld in het advies.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 19 juni 2025

Brandweerzone Oost

GUNSTIG op 14 juli 2025 met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen.

Het project voldoet aan de geldende reglementering indien voldaan wordt aan de opmerkingen in het brandpreventieverslag met referentie PR10/0397 – 18.

GUNSTIG op 15 juli 2025 met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag voldoet aan de geldende reglementering inzake brandveiligheid indien voldaan wordt aan de adviesbepalingen in het brandpreventieverslag met referentie PR10/0397 - 19.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG,

voor een termijn tot en met 18 januari 2032 en onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- onduidelijkheid omtrent aangepaste autostaanplaatsen
- onduidelijkheid omtrent fietsparkeerbehoefte
- De fietsenstalling is onlosmakelijk verbonden met de vergunningsaanvraag omdat deze noodzakelijk is voor de invulling van de fietsparkeerbehoefte. De aanvraag biedt tevens geen duidelijkheid over de omvang, hoogte en toegankelijkheid van de fietsenstallingen.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

“De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

De voorwaarden van AWV zijn relatief zwaar en dit werd weerlegd in een nota. In eerdere aanvragen haalde AWV dezelfde argumenten aan, maar werden deze telkens weerlegd door andere instanties. Nu was dit niet het geval en is er ook een ongunstig advies van de stad Dendermonde. Op basis van dit advies werd door het architectenbureau een voorbereiding gemaakt om alle argumenten te weerleggen. Het betreft deels bouwtechnische aspecten, maar ook argumenten betreffende de parking en mobiliteit. Het klopt dat de onduidelijkheden moeten weggewerkt worden. Er dient wel genuanceerd te worden dat Dendermonde ook aandeelhouder is van DDS en Verko. Op de raad van bestuur werd gezegd dat als het gebouw klaar is in 2028, men tegen dan nog niet weet hoe het masterplan voor heel de kantoor- en industriële site er zal uitzien en dat begrotingen niet kunnen verdaagd worden. Men wil dit tegen 2028 ineens in een masterplan gieten, en aldus de huidige situatie van de parking en mobiliteit voorlopig laten voor wat het is, in afwachting van meer duidelijkheid over de andere activiteiten op de site, zoals het recyclagepark, de kringloopwinkel, afvalverwerking, ... Gezien dit akkoord werd het dossier redelijk summier ingediend voor wat betreft de fietsenstalling en de verdere uitbreiding van de parking. Omtrent het negatief advies werd nog een mail doorgestuurd van de schepen van ruimtelijke ordening van Dendermonde die betreurt dat er zoveel argumenten worden aangehaald in het advies terwijl er toch heel veel was doorgesproken. Wat eerst geen struikelblok zou zijn, is er dan wel één geworden. De betreffende schepen was echter afwezig op de zitting van het college van burgemeester en schepenen waar het advies werd behandeld. Hij geeft aan dat het relatief eenvoudig op te lossen zaken betreffen en dat er principieel geen bezwaar is tegen het dossier. Er wordt voorgesteld om voorwaarden of lasten te verbinden aan de vergunning of om een gewijzigde projectinhoudversie in te dienen. Het lijkt in die optiek aangewezen om een gewijzigd plan toe te voegen. Er is tevens een aangepaste akoestische nota klaar.

De provinciale deskundige ruimtelijke ordening en stedenbouw stelt voor een nieuwe PIV in te dienen. Een bericht op het loket volstaat niet.

De vertegenwoordiging van de exploitant stelt een nieuwe PIV te zullen indienen, met o.a. ook een voorstel waarbij de fietsenstalling verschuift richting de voorkant van het kantoorgebouw.

De provinciale milieudeskundige stelt dat de uiterste beslissingsdatum 16 oktober is. Dus de tijd om een nieuw PIV in te dienen is uiterst beperkt. Er zal ook een nieuw advies van het college van burgemeester en schepenen nodig zijn.

De plaatsvervangend voorzitter stelt dat het college van burgemeester en schepenen een adviestermijn van 30 dagen heeft.

De voorzitter stelt dat eventueel de termijn kan verlengd worden indien een nieuw openbaar onderzoek nodig is. In dat geval wordt de termijn met 60 dagen verlengd. Eventueel kan door de exploitant overlegd worden of de stad Dendermonde sneller een advies wil uitbrengen.”

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 16 september 2025.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- Onduidelijkheid omtrent de aangepaste autostaanplaatsen.
- Onduidelijkheid omtrent de fietsparkeerbehoefte.
- De fietsenstalling is onlosmakelijk verbonden met de vergunningsaanvraag, aangezien deze noodzakelijk is voor de invulling van de fietsparkeerbehoefte. De aanvraag biedt bovendien geen duidelijkheid over de omvang, hoogte en toegankelijkheid van de fietsenstallingen.

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt zo snel mogelijk verwacht, teneinde nog het advies van het College te kunnen inwinnen binnen de resterende proceduretermijn.

Wijzigingsverzoek van 02 oktober 2025 (PIV3)

Op 02 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV3) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Openbaar onderzoek over PIV3

Het openbaar onderzoek liep van 12 oktober 2025 tot en met 10 november 2025.

Er werden geen bezwaren uitgebracht.

Adviezen over PIV3

College van burgemeester en schepenen

GUNSTIG op 27 oktober 2025

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen worden gunstig geadviseerd mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- *De vergunningsaanvrager dient de mobiliteitsimpact ten gevolge van andere activiteiten in de polyvalente ruimtes te verduidelijken. De vergunningsaanvrager dient hierbij aan te tonen dat deze mobiliteitseffecten niet significant zijn.*
- *De vergunningsaanvrager dient het parkeerverhaal op eigen terrein te verduidelijken nadat de tijdelijke vergunning voor de aanleg van een parking is verlopen.*

en onder de strikte naleving van de volgende milieuvoorwaarden:

- *De algemene voorwaarden van deel 4 van VLAREM II te raadplegen via de link:
<https://navigator.emis.vito.be>*
- *De sectorale voorwaarden van VLAREM II te raadplegen via de link:
<https://navigator.emis.vito.be>*

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving milieu advies

GUNSTIG op 20 oktober 2025

Provincie Oost-Vlaanderen (Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid)

GEEN ADVIES op 29 oktober 2025

Onze dienst is geen adviesverlener voor dit gebied, zoals kan worden afgeleid uit de advieskaart en de kaart met afstroomgebieden op Waterinfo.be. De Polder Schelde Durme Oost is wel degelijk de juiste adviesinstantie.

Agentschap Wegen en Verkeer (AWV - District Aalst)

GUNSTIG op 30 oktober 2025

onder de voorwaarden zoals vermeld in het advies.

Agentschap Natuur & bos (ANB)

GUNSTIG op 20 oktober 2025

PIV3 voorziet geen wijzigingen met relevantie tot materie waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos bevoegd is.

Hierbij wordt voorgaand gunstig advies integraal behouden.

Polder Schelde Durme Oost

GEEN ADVIES op 07 oktober 2025

Onze polder is in dit gebied niet de bevoegde waterloopbeheerder.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

ONGUNSTIG op 31 oktober 2025

Er mag geen:

- *private aantakking op het jaagpad voorzien worden;*
- *infiltratievoorziening, ophoging en nieuwe hoogstammige beplanting in de 10 m-bouwwrije zone vanaf de waterkering worden voorzien.*

Verder dient er ook met de andere voorwaarden in dit advies rekening te worden gehouden.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 03 oktober 2025

Brandweerzone Oost

GUNSTIG op 13 oktober 2025 m.b.t. de SH.

Het project voldoet aan de geldende reglementering indien voldaan wordt aan de adviesbepalingen in het brandpreventieverslag.

GUNSTIG op 14 oktober 2025 m.b.t. de IIOA.

De aanvraag voldoet aan de geldende reglementering inzake brandveiligheid indien voldaan wordt aan de adviesbepalingen in dit brandpreventieverslag.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG op 20 november 2025, voor een termijn tot en met 18 januari 2032 onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG voor:

- Locatie 1: DDS – Verko:
 - Slopen bestaand kantoorgebouw
 - Gebouw of Constructie: Personeelsgebouw

- Gebouw of Constructie: Kantoorgebouw
- Vellen hoogstammige bomen
- Reliëfwijziging
- Locatie 1: DDS – Verko parking:
 - Uitbreiding parking

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- Ongunstig advies van de Vlaamse Waterweg nv leiden tot planwijzigingen.
- De mobiliteitsimpact kan onvoldoende beoordeeld worden.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **ONGUNSTIG** geadviseerd

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Ter zitting worden geen verdere opmerkingen gemaakt.

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 25 november 2025.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- Volgens de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio Centraal (advies van 31 oktober 2025) mag er geen private aantakking op het jaagpad worden voorzien. Eveneens zijn infiltratievoorzieningen, ophogingen en nieuwe hoogstammige beplanting in de 10 meter bouwvrije zone vanaf de waterkering niet toegelaten. Dit ongunstige advies wordt bijgetreden. Planaanpassingen dringen zich op om tegemoet te komen aan het advies.
- De aanvullende mobiliteitstoets biedt onvoldoende duidelijkheid over vervoersbewegingen met andere vervoersmiddelen en over de mogelijke impact van activiteiten in het polyvalente gelijkvloers en het dakterras van het kantoorgebouw. Gezien de onduidelijkheid over aard, omvang en frequentie van deze activiteiten kan niet worden uitgesloten dat zij bijkomende mobiliteitsimpact genereren, waardoor de toets geen volledig beeld van de totale mobiliteitseffecten geeft.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het MER-besluit, meer bepaald categorie rubriek 10 b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van parkeerterreinen.

Op basis van de door het omgevingsloket gegenereerde aan te vullen bespreking van de effecten op de omgeving, en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende

gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De aanvraag kan aldus voldoen met de aangereikte informatie van de omstandige beschrijving van de effecten op de omgeving in het aanvraagdossier en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie.

Motivering met betrekking tot IIOA

GPBV-bedrijf

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat overeenkomstig de RIE (Richtlijn 2010/75/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 inzake industriële emissies (geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging) een GPBV-installatie waarvoor in toepassing van artikel 2.1.1 van VLAREM III uitdrukkelijk is gesteld dat alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging moeten getroffen worden door toepassing van de beste beschikbare technieken zodat geen belangrijke verontreiniging veroorzaakt kan worden.

De volgende X-rubriek is van toepassing en bevat de hoofdactiviteit:

- 2.4.3.b) 1°: Nuttige toepassing, of een combinatie van nuttige toepassing en verwijdering, van niet gevaarlijke afvalstoffen met een capaciteit van meer dan 75 ton per dag, door middel van een of meer van de volgende activiteiten, met uitzondering van de activiteiten, vermeld in rubriek 3.6.4: Biologisch behandelen.

De volgende BREF is van toepassing voor deze ingedeelde inrichting of activiteit:

- BREF Waste Treatment (2018), waarvan de BBT-conclusies zijn gepubliceerd op 17/08/2018.

De aanvraag heeft geen betrekking op de GPBV-installatie.

Ligging t.o.v. hindergevoelige gebieden/elementen

De aanvraag is volgens het gewestplan "Dendermonde", vastgesteld bij koninklijk besluit van 7/11/1978 deels gelegen in een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen', deels in 'industriegebied' en deels in 'bosgebied'.

De bedrijfssite is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) "Eegene" vastgesteld bij besluit van de deputatie van 24 juni 2004 gelegen deels in een 'gebied voor ambachtelijke bedrijven of kmo's' en deels in 'buffergebied'.

Het bedrijf situeert zich langs de N416 in Schoonaarde en paalt gedeeltelijk aan de Schelde.

De omgeving van de aanvraag wordt enerzijds gekenmerkt door het ambachtelijke bedrijventerrein langs de Bevrijdingslaan, anderzijds door linten met woongebied met landelijk karakter (Bevrijdingslaan, Hofstraat) ten zuiden en oosten.

Overige woongebieden situeren zich eerder ten noordoosten langsheen de voormalige stortplaats (Hoofdstraat, Stuifstraat).

De bedrijfssite is gelegen op een afstand van 99 m van het Habitatrichtlijngebied BE230006 Schelde- en Durmestuarium van de Nederlandse grens tot Gent en op 3 m ten oosten van het Vogelrichtlijngebied BE2301235 'Durme en middenloop van de Schelde' en op 90 meter ten oosten van Vlaams ecologisch netwerk, deelgebied 215 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder'.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Geluid

Het project zorgt voor geluidsemissies enerzijds bij de uitvoering van de geplande bouwwerken en anderzijds bij de exploitatie van de aangevraagde luchtgroepen en de buiten-units van de warmtepompen.

Uit de aangepaste akoestische studie van PIV 3 in de aanvraag, opgeladen onder de dossierstukken van de SH van DDS-Verko blijkt het volgende:

Er wordt één luchtgroep voorzien op het dak van het kantoorgebouw en één luchtgroep op het dak van het personeelsgebouw. De 2 warmtepompen worden geplaatst op het kleine lagergelegen dak van het personeelsgebouw zodat deze afgeschermd worden door de aanpalende hogere gebouwen.

Het geluidsvermogen van de luchtgroepen bedraagt $L_{wA} = 64 \text{ dB(A)}$. Het geluidsvermogen van de warmtepompen bedraagt $L_{wA} = 83 \text{ dB(A)}$ en $L_{wA} = 85 \text{ dB(A)}$.

Gelet op de afstand tot de dichtst bijgelegen woningen zal het geluidsniveau ter hoogte van de dichtstbijzijnde woningen veroorzaakt door deze installaties in alle periodes voldoen aan de geluidsgrenzen, en dit zonder extra maatregelen.

Lucht

Koelinstallaties - warmtepompen

Koelinstallaties en warmtepompen dienen te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.16.3.3. van VLAREM II.

Het gebruikte koelmiddel bij de warmtepompen betreft R454b.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Dendermonde.

De bouwplaats ligt in industriegebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen en bosgebied.

Artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt dat: "De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop."

Artikel 17.6.0. en 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepalen dat: "In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn die voorzieningen toegestaan welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. In deze gebieden is woongegelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichting."

Artikel 12.4.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt dat: "De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.".

Het terrein is gelegen binnen de omtrek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene in volgende bestemmingszones:

- gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO - artikel 1
- buffergebied - artikel 3.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater d.d. 19 april 2006 is van toepassing. De aanvraag is conform deze verordening gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg, zijnde de Bevrijdingslaan.

Over het terrein stroomt een afgeschafte oude waterloop.

De naastgelegen Schelde is eveneens opgenomen als een vogelrichtlijngebied.

Beschrijving omgeving

De projectsite is gelegen binnen het bedrijventerrein Eegene, ten westen van de dorpskern van Appels. De projectsite is gelegen tussen de Bevrijdingslaan aan de zuidelijke zijde en de Schelde aan noordwestelijke zijde. De omgeving wordt naast deze structuurbepalende elementen gekenmerkt door industriële activiteiten en grootschalige bebouwing.

De projectsite kan opgedeeld worden in een industriële zone aan de oostelijke zijde en een kantoorzone aan zuidwestelijke zijde. In de industriële zone vindt hoofdzakelijk de bedrijvigheid van Verko plaats: recyclagepark, kringloopwinkel, composteringsfabriek, wagen(her)stelplaats, bestaand personeelsgebouw. Het zuidwestelijke deel van de site kent geen industriële bedrijvigheid en vormt de kantoorzone. Hier is het bestaande kantoorgebouw gevestigd met de kantoren van DDS en Verko.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handeling

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- slopen van het bestaande kantoorgebouw;
- bouwen van nieuw kantoorgebouw en reconversie van het bestaande brekergebouw tot personeelsgebouw;
- omgevingsaanleg
- vellen van hoogstammige bomen;
- uitbreiding van de parking.

Het bestaande kantoorgebouw aan de westelijke zijde van de bedrijfssite wordt gesloopt. Het bestaande gebouw beschrijft een bouwlaag en een plat dak. De totale bebouwde oppervlakte en het bouwvolume bedragen respectievelijk 1.412 m² en 4.547 m³.

Aan de noordwestelijke zijde van de site wordt een nieuw kantoorgebouw opgericht in een L-vormige configuratie. Het hoofdvolume meet 41,00 m bij 19,57 m. Het gabarit beschrijft vijf bouwlagen waarbij de breedte lineair afneemt in de hoogte. De kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 18,77 m en 19,98. In functie van trap- en liftkoker en verluchtingskoker steekt een klein bouwvolume uit het dak tot een bouwhoogte van 21,60 m. Tussen dit gebouw en het bestaande brekergebouw wordt een schakelvolumen gebouwd van 15,45 m bij 14,81 m. Het gabarit beschrijft een bouwlaag en een plat dak. De bouwhoogte bedraagt 4,32 m. De gevel wordt afgewerkt in recycleerbare metalen profielplaten (kleur zacht groen/grijs). Er wordt een lage betonnen plint voorzien ter hoogte van het maaiveld. Het gebouw krijgt volgende invulling: polyvalente ruimte op de gelijkvloerse bouwlaag en kantoorruimte op de bovenliggende bouwlagen. Op de bovenste bouwlaag wordt een dakterras ingericht dat eveneens bereikbaar is via een buitentrap.

De reconversie van het bestaand brekergebouw naar een personeelsgebouw omvat binnenvverbouwingen en het voorzien van buitenisolatie met een gevelbekleding van metalen profielplaten.

De omgevingsaanleg wordt beschreven in de verantwoordingsnota. Daarnaast wordt ook voorzien in een fietshelling tussen de Scheldedijk en het gebouw.

De aanvraag beoogt het vellen van in totaal 15 bomen, waarvan 7 hoogstammen. De soort en stamomtrek worden opgelijst in het addendum B20.

Tot slot beoogt de aanvraag de uitbreiding van de parking ter hoogte van het bestaande kringloopcentrum. De totale verharde oppervlakte bedraagt 257,11 m.

De werken worden uitgevoerd in fases:

- gedeeltelijke afbraak bestaand kantoorgebouw;
- bouwen nieuw kantoorgebouw en reconversie brekergebouw;
- verdere sloop bestaand kantoorgebouw;
- omgevingsaanleg.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen worden voor onbepaalde duur aangevraagd.

De vergunningsaanvrager diende op 2 oktober 2025 een wijzigingsverzoek in.

In het bericht van de overmaking van het wijzigingsverzoek worden volgende wijzigingen vermeld:

- aanpassing akoestische studie technische installaties op personeelsgebouw
- aanpassing + aanvulling van plannen en beschrijvende nota betreffende de SH 'uitbreiding tijdelijke parking'

De aanpassing en aanvulling van de plannen betreffen voornamelijk de aanduiding van fietsstallplaatsen. Ten noordoosten van het nieuwe kantoorgebouw worden een overdekte fietsenstalling voor 74 fietsstallplaatsen aangebouwd tegen het bestaande brekergebouw. Deze fietsenstalling meet 20,69 m bij x m en is 5,37 m hoog. Het wordt afgewerkt in houten lattenwerk op staalstructuur. Daarnaast worden 59 niet-overdekte fietsstallplaatsen ingericht verspreid over twee clusters, een cluster nabij de ingang van het nieuwe kantoorgebouw en een cluster aan de ingang van de kringloopwinkel.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota gevoegd met projectcode 30235.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:
'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotat/30235> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Toegankelijkheidstoets

Voorliggende aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009. De aanvraag omvat een voorwaardelijk gunstig advies van het expertisebureau Inter. Het is echter onduidelijk of er voldoende aangepaste autostaanplaatsen zijn. Zie verder rubriek 'Goede ruimtelijke ordening'.

Planologische toets

De projectsite is gelegen binnen de afbakening van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eegene. De handelingen worden grotendeels uitgevoerd in gebied voor ambachtelijke bedrijven. Deze bestemmingszone is, naast ambachtelijke bedrijven en KMO, ook bestemd voor activiteiten van openbaar nut. Kantoren voor een intercommunale wordt uitdrukkelijk vermeld als hoofdbestemming. De beoogde handelingen staan in functie van een nieuw kantoorgebouw voor de intercommunale DDS.

Het voorliggende project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, met uitzondering van:

- Voorschrift: De bouwhoogte van gebouwen voor openbaar nut wordt evenwel beperkt tot 20 m. Hiervan kan mits motivatie van technische en/of ecologische redenen worden afgeweken.
- Voorschrift: Alle dakvormen zijn toegelaten. Voor een hellend dak dient de dakhelling tussen 30° en 55° te zijn.

De kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 18,77 m en 19,98. In functie van trap- en liftkoker en verluchtingskoker steekt een klein bouwvolume uit het dak tot een bouwhoogte van 21,60 m. Het RUP biedt zelf een afwijkingsmogelijkheid voor de bouwhoogte als daar technische en/of ecologische redenen voor zijn. In de nota wordt om technische redenen een afwijking gevraagd: *Omwille van technische redenen stijgen de liftuitloop en de trap met toegang tot het dak uit boven het hellend dak en de grens van 20m. De liftuitloop, toegang tot het dak en de luchtgroep worden gegroepeerd en visueel discreet opgesteld.* De afwijking is aanvaardbaar. Het gaat hier om een afwijkingsmogelijkheid die het RUP biedt, niet om een van de afwijkingsmogelijkheden die de VCRO biedt.

Daarnaast wordt expliciet verzocht om een afwijking toe te staan inzake de dakvorm. Het nieuwbouwvolume verkrijgt een hellend dak met een hellingsgraad tussen 10° en 13°. Het RUP bepaalt dat helling van hellende daken gelegen moet zijn tussen 30° en 55°.

In navolging van artikel 4.4.1. VCRO kan een beperkte afwijking toegestaan worden.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het RUP bepaalt dat alle dakvormen zijn toegelaten.

De in het RUP vastgelegde hellingsgraden kunnen om die reden dan ook niet beschouwd

worden als een essentieel gegeven. Artikel 4.4.1. VCRO biedt expliciet de mogelijkheid tot een afwijkingsmogelijkheid op stedenbouwkundige voorschriften inzake dakvorm. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Juridische toets

Naar aanleiding van PIV3 bracht de Vlaamse Waterweg nv een ongunstig advies uit en stelt dat er geen infiltratievoorziening en nieuwe hoogstammige beplanting in de 10m-bouwwrije zone vanaf de waterkering mag voorzien worden. Dit om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de dijk mogelijk te maken.

De Vlaamse Waterweg nv stelt verder dat deze zone te allen tijde bouwvrij dient gehouden te worden. Verder zijn in deze zone ook geen infiltratievoorzieningen toegestaan en is het aanplanten van hoogstammige beplanting in deze zone niet toegelaten aangezien de stabiliteit van de waterkering hierdoor in het gedrang kan komen.

Hiervoor zijn planwijzigingen noodzakelijk.

Er wordt van op het perceel een private aantakking op het jaagpad voorzien voor zwakke weggebruikers. De Vlaamse Waterweg nv wenst het aantal aansluitingen op het jaagpad minimaal te houden. Er kan éénmalig en uitzonderlijk akkoord gegaan worden met deze nieuwe aantakking op het jaagpad gezien de aanwezigheid van een reeds bestaande stalen damwand als waterkering. Ook de ophoging die nodig is voor het voorzien van de aantakking kan éénmalig en uitzonderlijk toegestaan worden.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de juridische beoordeling dient de aanvraag beoordeeld te worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zodat de aanvraag dient te worden getoetst naar de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving zijn doorslaggevend.

Het project is, met uitzondering van de dakvorm, in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende bijzonder plan van aanleg. In navolging van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO worden deze voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, in zoverre het plan voorschriften bevat die de aandachtspunten onder artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO behandelen en regelen.

Het RUP bevat expliciete voorschriften met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. De overige criteria en aandachtspunten worden niet behandeld door het RUP.

Een van die criteria betreft het mobiliteitsaspect. Het college van burgemeester en schepenen stelde in haar advies dd. 01 augustus 2025 het volgende: *“In eerdere voorbesprekingen en in de principiebeslissing werd aangegeven dat mobiliteit een cruciaal punt is. De site is zeer autogericht en het aanbod aan openbaar vervoer is beperkt tot onbestaande. De ontsluiting is slecht. Een aanvraag moet duidelijkheid bieden over de vervoersbewegingen en -intensiteiten. Ook de flankerende maatregelen (hoppin, inzetten op fietsgebruik, ...) moeten hierbij worden toegelicht.”*

In lijn met dit advies bracht de provinciale omgevingsvergunningscommissie op 16 september 2025 een ongunstig advies uit:

‘De mobiliteitseffecten worden door de vergunningsaanvrager toegelicht in de nota ‘BA_effecten mobiliteit – stikstof_beschrijvende nota’. In deze nota wordt gestipuleerd dat de aanvraag enkel een wijziging in de programmatische invulling voor het kantoorgebouw betreft waarbij het personeelsaantal verhoogt van 15 naar 60 personen. Het nieuwe personeelsgebouw beoogt een

verbeterde infrastructuur voor de werknemers, zonder stijging van het aantal werknemers. Overige bestaande activiteiten op de site blijven ongewijzigd. De vergunningsaanvrager concludeert dat enkel het nieuwe kantoorgebouw en de uitbreiding van de bestaande parking een gewijzigde impact heeft op de mobiliteitseffecten. Desondanks heeft de vergunningsaanvrager de mobiliteitseffecten beoordeeld op basis van de gecumuleerde activiteiten op de volledige site, aangezien de hele site als een milieutechnische eenheid wordt beschouwd. In de nota wordt dan omstandig gemotiveerd waarom er geen MOBER noodzakelijk is. Nadien worden de gemotoriseerde vervoersbewegingen begroot voor zowel het kantoorgebouw als het brekergebouw en de overige bestaande activiteiten. Hierbij wordt een piek verwacht van 82 persoonsauto-equivalenten per uur.

De mobiliteitstoets biedt evenwel geen duidelijkheid over de vervoersbewegingen met andere vervoersmiddelen, in het bijzonder voor wat betreft het personeelsgebouw. Daarnaast wordt evenmin ingegaan op andere nieuwe activiteiten binnen het nieuwe kantoorgebouw zoals de polyvalente ruimte op het gelijkvloers en het dakterras. De verschillende nota's bieden geen duidelijkheid over de aard, omvang en frequentie van deze activiteiten. Gelet op de omvang van de polyvalente ruimte is het niet uitgesloten dat deze andere activiteiten een zekere mobiliteitsimpact genereren. Ook de mobiliteitsbewegingen ten gevolge van het openstellen van het dakterras, die vermoedelijk beperkt zullen zijn, worden niet begroot. Daarnaast wordt evenmin ingegaan op flankerende maatregelen om duurzame vervoersmiddelen te promoten. De mobiliteitstoets biedt geen volledig beeld van de mobiliteitsimpact waardoor dit criterium niet beoordeeld kan worden.

De parkeerbehoefte wordt begroot in de beschrijvende nota met betrekking tot de uitbreiding van de parking. De parkeerbehoefte wordt getoetst aan gangbare normen en een benadering uit de praktijk. De parkeerbehoefte wordt begroot op:

- kantoorgebouw: 63 autostaanplaatsen en 63 fietsstalplaatsen;
- personeelsgebouw: 57 autostaanplaatsen (voor 114 werknemers);
- kringloopwinkel: 13 autostaanplaatsen en 13 fietsparkeerplaatsen, 1 laad- en loszone.

De totale parkeerbehoefte wordt begroot op 133 parkeerplaatsen.

Het college van burgemeester en schepenen merkt op dat de begroting van de parkeerbehoefte niet volledig is. Voor het personeelsgebouw wordt enkel het aantal autostaanplaatsen begroot, hoewel de helft van het personeel zich verplaatst op een meer duurzame manier. Op welke wijze deze duurzame verplaatsingen gebeuren is er geen duidelijkheid, evenmin over het nodige aantal fietsstalplaatsen. Deze bemerking kan bij nazicht worden bijgetreden. De aanvraag dient op dit punt te worden vervolledigd.

Ook over de invulling van de fietsparkeerbehoefte biedt de aanvraag geen duidelijkheid. Op de inplantingsplannen worden twee overdekte fietsenstallingen ingetekend ter hoogte van de meest oostelijk gelegen toegang. Op het plan 'BA_uitbreiding parking_I_N_1_inplanting' wordt aangegeven dat een van de twee stallingen wordt herplaatst. Het gaat om een vergunningsplichtige handeling die geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag. Het verplaatsen is in navolging van artikel 4.1. van het vrijstellingsbesluit niet vrijgesteld van de vergunningsplicht aangezien niet voldaan is aan minstens volgende voorwaarde: de van vergunning vrijgestelde constructies zijn niet groter dan 200 vierkante meter. De fietsenstalling is echter onlosmakelijk verbonden met de vergunningsaanvraag omdat deze noodzakelijk is voor de invulling van de fietsparkeerbehoefte.

De aanvraag biedt tevens geen duidelijkheid over de omvang, hoogte en toegankelijkheid van de fietsenstallingen. Het is dan ook onduidelijk of deze fietsenstalling voldoende groot zijn om de (onduidelijke) fietsparkeerbehoefte in te vullen.

Bijkomend merkt het college van burgemeester en schepenen op dat de locatie van de fietsenstalling niet zorgvuldig gekozen werd. De afstand in vogelvlucht tussen de fietsenstalling en de inkom van het kantoor- en personeelsgebouw bedraagt ca. 100 m. De wandelafstand tussen beide constructies bedraagt minimaal ca. 240 m. Beide afstanden werden nagemeten op plan 'BA_DDS_I_N_006_inplantingsplan'. De wandelafstand is volgens het college van burgemeester en schepenen te groot waardoor het fietsgebruik net wordt ontmoedigd. Een positief punt inzake duurzaam vervoersmiddelen is de fietshelling tussen de Scheldedijk en het gebouw. Hierdoor wordt een rechtstreeks

toegang voor trage weggebruikers voorzien. Dit voordeel gaat helaas verloren door de lange afstand naar de fietsenstalling.

Er worden ook opmerkingen geformuleerd inzake de invulling van de autoparkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt begroot op 133 autostaanplaatsen. Op het plan worden 132 autostaanplaatsen aangeduid. In de beschrijvende nota voor de uitbreiding van de parking wordt een toekomstbeeld voorgesteld waarbij een parkeerzone wordt voorzien in de oksel van de toegangshelling naar het brekergebouw. Voor de invulling van de parkeerbehoefte gaat de aanvraag uit van de huidige situatie met beperkte uitbreiding en aanwending van de tijdelijke parking (25 plaatsen) aan de westelijke zijde. De tijdelijke parking werd vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 17 april 2023 voor een termijn van 5 jaar. De parking dient uiterlijk 17 april 2028 te worden verwijderd. Vanaf deze datum zijn er slechts 107 vergunde parkeerplaatsen meer om de parkeerbehoefte in te vullen. Er is geen zekerheid dat de beoogde parking in de oksel of het optimaal scenario vergund; noch uitgevoerd zal worden. Bijgevolg is er geen zekerheid dat de parkeerdruk in de nabije toekomst kan opgevangen worden.

Verder kan worden opgemerkt dat het onduidelijk of en hoeveel aangepaste autostaanplaatsen voorzien worden conform de verordening Toegankelijkheid. Deze worden niet aangeduid op het inplantingsplan.

Het project voorziet in een groene invulling van het westelijk deel door middel van drie tuinen. Hierbij wordt een natuurlijke overgang gecreëerd naar de Schelde, tevens vogelrichtlijngebied, toe. Er wordt een groenbuffer aangeplant conform de voorschriften van het vigerende RUP. Het project beoogt door het welgekozen materiaalgebruik voor een visueel-vormelijk geheel van het kantoorgebouw en het personeelsgebouw.

Naar aanleiding van dit advies werd een aangepaste projectversie PIV3 opgemaakt met volgende wijzigingen:

- aanpassing akoestische studie technische installaties op personeelsgebouw;
- aanpassing + aanvulling van plannen en beschrijvende nota betreffende de SH 'uitbreiding tijdelijke parking'.

Bij het wijzigingsverzoek werd een bijkomende nota *“BA_uitbreiding parking – beschrijvende nota”* toegevoegd. De mobiliteitseffecten worden door de vergunningsaanvrager toegelicht in de nota *“BA_mobiliteitsstudie – parking”*. Volgens deze nota betreft de aanvraag enkel een wijziging in de programmatische invulling van het kantoorgebouw, waarbij het aantal werknemers stijgt van 15 naar 60 personen. Het nieuwe personeelsgebouw heeft enkel tot doel de infrastructuur voor het personeel te verbeteren, zonder bijkomende personeelsgroei. De overige activiteiten op de site blijven ongewijzigd.

De vergunningsaanvrager geeft aan dat enkel het nieuwe kantoorgebouw en de uitbreiding van de bestaande parking een impact hebben op de mobiliteit. Niettemin werden de mobiliteitseffecten beoordeeld op basis van alle gecumuleerde activiteiten op de volledige site, aangezien de site als één milieutechnische eenheid wordt beschouwd. In de mobiliteitsnota wordt uitgebreid gemotiveerd waarom geen MOBER vereist is. Verder worden de gemotoriseerde vervoersbewegingen voor het kantoorgebouw, brekergebouw en overige activiteiten geraamd, met een verwachte piek van 82 persoonsauto-equivalenten per uur.

De aanvullende mobiliteitstoets biedt echter nog steeds onvoldoende duidelijkheid over vervoersbewegingen met andere vervoersmiddelen en over de mogelijke mobiliteitsimpact van nieuwe activiteiten in het polyvalente gelijkvloers van het kantoorgebouw. In de beschrijvende nota wordt aangegeven: *‘De gelijkvloerse verdieping fungeert als een forum of marktplaats waarin verschillende zones in elkaar overvloeien om een kader te maken voor nieuwe vormen van samenwerking, ontmoeting en experiment. Dit forum is het kloppend hart van het gebouw, met centraal een royale polyvalente ruimte die door middel van schuifwanden eenvoudig in verschillende kleinere ruimtes kan onderverdeeld worden. De sfeer van deze plek wordt bepaald door het eb en vloed van activiteiten en evenementen, soms rustig, soms bruisend.’*

Echter, samen met het college van burgemeester en schepenen kan worden vastgesteld dat de aard, omvang en frequentie van deze activiteiten onduidelijk blijven. Hierdoor kan niet uitgesloten worden dat deze een bijkomende mobiliteitsimpact genereren. Ook de mobiliteitsbewegingen door het openstellen van het dakterras worden niet geraamd. De toets geeft daardoor geen volledig beeld van de totale mobiliteitsimpact.

Wat de parkeerbehoefte betreft, werd de beschrijvende nota aangevuld. De behoefte werd getoetst aan gangbare normen en praktijkervaring en geraamd op:

- Kantoorgebouw: 63 autostaanplaatsen en 63 fietsstalplaatsen
- Personeelsgebouw: 57 autostaanplaatsen (voor 114 werknemers)
- Kringloopwinkel: 13 autostaanplaatsen, 13 fietsparkeerplaatsen en 1 laad- en loszone

Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 133 autostaanplaatsen.

In de bij het wijzigingsverzoek aangevulde nota wordt de fietsparkeerbehoefte begroot op eveneens 133 plaatsen. De vergunningsaanvrager gaat hierbij uit van het huidige vervoersgedrag (10 % van het kantoorpersoneel) en houdt rekening met flankerende maatregelen, zoals fietsvergoedingen, deelwagens, bewustwordingscampagnes en verbetering van infrastructuur.

De gewijzigde plannen verduidelijken de invulling van de fietsparkeerbehoefte. Er wordt een overdekte fietsenstalling voor 74 fietsen voorzien ter hoogte van het kantoor- en brekergebouw, aangevuld met bezoekersplaatsen nabij de ingangen van het kantoor en de kringloopwinkel. In totaal worden 133 fietsstalplaatsen voorzien, op goede locaties. De fietsstelling tussen de Scheldedijk en het gebouw vormt een bijkomend positief element voor trage weggebruikers, en wordt toegestaan door de Vlaamse Waterweg nv ondanks situering in de 10 m-bouwwrije zone.

Er zijn wel opmerkingen rond de autoparkeerbehoefte. Hoewel 133 plaatsen nodig zijn, tonen de plannen 136 plaatsen. Ten opzichte van de vorige projectversie zijn vier aangepaste plaatsen toegevoegd aan de voorgevel van het bestaande kantoorgebouw. Er worden in totaal 6 aangepaste plaatsen voorzien (4,4 %). De aanvraag rekent voor de korte termijn op de tijdelijke parking van 25 plaatsen aan de westzijde, die vergund is tot 17 april 2028. Daarna vervallen deze plaatsen, waardoor slechts 111 vergunde parkeerplaatsen overblijven. Er is geen zekerheid dat het voorgestelde toekomstige parkeerscenario (in de zone van de huidige kringloopwinkel) wordt vergund of uitgevoerd. Hierdoor is de toekomstige parkeerdruk onzeker. Het college vraagt verdere verduidelijking hierover.

Het project voorziet verder in een groene inrichting van het westelijk deel, met drie tuinen die een natuurlijke overgang vormen naar de Schelde (vogelrichtlijngebied). Er is een groenbuffer voorzien conform het vigerende RUP, en door het materiaalgebruik wordt gestreefd naar een harmonieus geheel tussen kantoor- en personeelsgebouw.

Bijkomend kan nog volgende worden aangebracht met betrekking tot het advies van AWW. Dewelke volgende voorwaarden opneemt in het 'voorwaardelijk gunstig' advies:

- Er worden geen constructies (incl. verhardingen) voor de bouwlijn toegestaan.
- Er wordt slechts 1 toegang van maximaal 7 meter breedte toegelaten met maximaal één gemeenschappelijke toegang (uiterst rechts).

Er kan worden vastgesteld dat in principe geen wijzigingen gebeuren aan verhardingen voor de bouwlijn, alsook niet aan de toegangen.

Hoewel de mobiliteitsstudie en de aanvullende nota's verschillende elementen verduidelijken, blijft de mobiliteitsimpact onvoldoende volledig beoordeeld, vooral door onduidelijkheid over de activiteiten in de polyvalente ruimte en de impact van andere vervoersmiddelen. Ook rond de autoparkeerbehoefte blijven aandachtspunten bestaan, aangezien na het verdwijnen van de tijdelijke parking onvoldoende zekerheid bestaat dat de parkeerdruk kan worden opgevangen. Verdere verduidelijkingen zijn noodzakelijk om de mobiliteitsgevolgen en parkeeroplossingen voor de toekomstige situatie adequaat te kunnen beoordelen.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf geen biologische waarden waargenomen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Het project is gelegen:

- op 99 m ten oosten van het Habitatrictlijngebied BE230006 "Schelde- en Durmestuarium van de Nederlandse grens tot Gent";
- op 3 m ten oosten van het Vogelrichtlijngebied BE2301235 "Durme en middenloop van de Schelde";
- op 90 meter ten oosten van VEN-gebied, deelgebied 215 "Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder".

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer;
- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier.

De impactscore bedraagt 92 % van de drempelwaarde.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Het voorwerp van de aanvraag heeft geen betrekking op een grondwaterwinning, opslag bodemvreemd materiaal of lozing van afvalwater. Overeenkomstig artikel 1.3.1.1.§5 van het Waterwetboek dient er voor voorliggende aanvraag inzake IIOA geen watertoets te gebeuren vermits dit niet relevant is.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Volgens de watertoetskaarten zijn de overstromingskansen:

- overstromingsgevoelig fluviaal (vanuit rivier): geen overstroming gemodelleerd
- overstromingsgevoelig pluviaal (neerslag): op delen van het projectgebied, zijnde de perceelsgrenzen, wordt een kleine kans tot middelgrote kans op overstroming gemodelleerd

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

De watertoets werd doorlopen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door volgende maatregelen:

- Er worden hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 120.000 liter. Het water van de hemelwaterput zal herbruikt worden voor de toiletten, wasmachine, poetswater en buitenkraantjes.
- Er wordt een infiltratievoorziening voorzien met een inhoud van 75.000 liter en een infiltratieoppervlakte van 176 m². De infiltratievoorziening heeft een diepte van 40 cm.

Hiermee voldoet de aanvrager aan de GSH.

Rekening houdende met bovenstaande is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Mobiliteit

Het aspect mobiliteit wordt besproken onder de rubriek 'Goede ruimtelijke ordening'.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Oost van 14 juli 2025, met referentie: PR10/0397 – 18 en het advies van 15 juli 2025, met referentie: PR10/0397 – 19, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

De aanvraag voldoet aan de geldende reglementering inzake brandveiligheid indien voldaan wordt aan de adviesbepalingen in het brandpreventieverslag.

Slotbepaling

De omgevingsvergunning dient te worden geweigerd indien het project:

1° onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu inhoudt die niet door algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden herleid;

2° in strijd is met:

- a) een wettelijke, decretale of reglementaire bepaling, ingesteld ter bescherming van de mens en het milieu tegen de risico's en de hinder, afkomstig van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken;
- b) een stedenbouwkundig voorschrift of een verkavelingsvoorschrift, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken;
- c) de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande, namelijk dat :

- het **advies van de Vlaamse Waterweg** nv dd. 31 oktober 2025 tot planwijzigingen leidt;
- de aanvullende **mobilitiestoets** onvoldoende duidelijkheid biedt over vervoersbewegingen met andere vervoersmiddelen en over de mogelijke impact van activiteiten in het polyvalente gelijkvloers en het dakterras van het kantoorgebouw;

dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1.

§1. Het hogervermelde wijzigingsverzoek wordt aanvaard.

§2. Aan OPDRAVER Verenigde Kompostbedrijven, Bevrijdingslaan 201 te 9200 Dendermonde, wordt **de vergunning geweigerd** voor het project (PIV3) gelegen aan de Bevrijdingslaan 201, 9200 Dendermonde, op de percelen, kadastraal bekend onder DENDERMONDE 2 AFD (APPELS), sectie B, nrs. 0011B/16, 0022/H, 0573/D, 0579/B/3, 0580/P, 0580/R, 0589/K en 0589/L, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het veranderen van een intergemeentelijk afvalverwerkend bedrijf:

16.3.2°b) (2)

de uitbreiding met 3 warmtepompen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 48 kW en 2 x 70 kW.

- §3. Aan DIENSTV Dender, Durme en Schelde, Bevrijdingslaan (APP) 201 te 9200 Dendermonde, wordt de vergunning **geweigerd** voor het project (PIV3) gelegen aan de BM_ExploitatieAdresB3b, op de percelen kadastraal bekend onder DENDERMONDE 2 AFD (APPELS), sectie B, nrs. 0580/P, 0589/K, 0580/R, 0589/K en 0580/R, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

Locatie 1: DDS – Verko:

- Slopen bestaand kantoorgebouw
- Gebouw of Constructie: Personeelsgebouw
- Gebouw of Constructie: Kantoorgebouw
- Vellen hoogstammige bomen
- Reliëfwijziging

Locatie 1: DDS – Verko parking:

Uitbreiding parking

Artikel 2.

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

Artikel 3.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 4.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 5.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie “beroep omgevingsvergunning (*eventueel OMV_ nummer*)”, beroep worden ingediend bij de

Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen 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 beroepsindiener 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

Getekend door: Steven Ghysens (Signatur
Getekend op: 2025-12-11 14:28:31 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Carina Van Cauter (Signa
Getekend op: 2025-12-11 14:49:25 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

