

AANVRAAG VAN OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunning

dd. 01/09/2025

Dossiernummer: OMV_2025078520

Aanvrager:

Onderwerp: verkavelen in 1 lot.

De aanvraag heeft volgende locatie:

Locatie verkaveling: Varenbergstraat , 9200 Dendermonde
DENDERMONDE 6 AFD (OUDEGEM) Sectie B nr. 0932 L

Dit overzichtsdokument bevat de unieke referenties van de beslissing van het College van burgemeester en schepenen i.v.m. bovenvermelde aanvraag van omgevingsvergunning.

Deze documenten zijn:

- Begeleidende brief
- Samenvatting van de beslissing
- Stappenplan
- Volgende adviezen:
 - Polder van de Beneden-Dender klaas.keppens@mail.be heeft advies uitgebracht op , ontvangen op 4 augustus 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt:
Geen advies
 - DE VLAAMSE WATERWEG De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West heeft advies uitgebracht op 5 augustus 2025, ontvangen op 5 augustus 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig
- Beslissing college
- Plannen



Samenvatting

Hieronder vindt u een samenvatting van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Het integrale besluit vindt u achteraan deze bundel.

Vergunning

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning voor verkavelen in 1 lot.

De aanvraag van omgevingsvergunning werd ingediend door Stad Dendermonde.

De aanvraag heeft betrekking op:

- verkavelen van gronden

De aanvraag heeft volgende locatie.

Locatie verkaveling: Varenbergstraat , 9200 Dendermonde

DENDERMONDE 6 AFD (OUDEGEM) Sectie B nr. 0932 L

Verkavelen in 1 lot, Varenbergstraat, Oudgem, wordt vergund.

U wordt geacht de (eventuele) voorwaarden mee te delen aan alle aannemers/ontwerpers die in uw opdracht werken uitvoeren.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

datum
1/9/2025

contact
Omgeving

telefoon
052 25 11 35

e-mail
omgeving@dendermonde.be

Bekendmaking beslissing - aanvraag van omgevingsvergunning

U heeft een aanvraag van omgevingsvergunning (**OMV_2025078520**) ingediend op het perceel gelegen te Varenbergstraat , 9200 Dendermonde kadastraal bekend onder DENDERMONDE 6 AFD (OUDEGEM) Sectie B nr. 0932 L .

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in 1 lot

Het college van burgemeester en schepenen heeft op **1 september 2025** een **Vergunning van omgevingsvergunning** verleend.

Deze beslissing ontvangt u digitaal via het omgevingsloket: www.omgevingsloketvlaanderen.be. U dient nog een aantal stappen te ondernemen voor, tijdens en na de werken. Een stappenplan is bijgevoegd aan deze brief.

De gele affiche wordt aangetekend opgestuurd naar bovenstaand adres.

Let op, de affiche plakt u aan vóór **11 september 2025**.

Indien u nog vragen hebt kan u steeds contact opnemen met het loket omgevingsvergunning,
Fr. Courtensstraat 11, 9200 Dendermonde • tel. 052/251135 • E-mail: omgeving@dendermonde.be



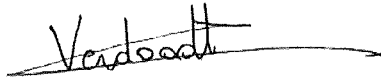
Openingstijden: Alle werkdagen van 9 tot 12.30 uur en woensdagnamiddag van 14 tot 20 uur.

Hoogachtend

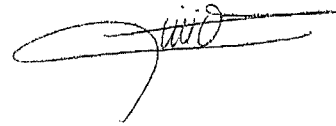
In opdracht:

Voor de algemeen directeur

Bij machtiging van 3 september 2018



Glenn Verdoodt
Gemeentelijke omgevingsambtenaar



Leen Dierick
burgemeester



Niels Tas
Schepen van ruimtelijke ordening

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

vergadering van maandag 01 september 2025

kenmerk

Aanwezig : Leen Dierick, burgemeester;
Nele Cleemput, Niels Tas, Laurens Hofman, Dieter Mannaert,
Tineke Wauters, Lien Verwaeren, schepenen;
Annelies Merckx, algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd : Dirk Abbeloos, schepen

Afwezig :

AGENDA

OMV 2025078520 - verkavelen in 1 lot, gelegen te Varenbergstraat, 9200 Dendermonde

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer: OMV 2025078520

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag van omgevingsvergunning
ontvangen op 01-07-2025.

De aanvraag werd ingediend door :

De aanvraag heeft betrekking op:
- verkavelen van gronden

Het betreft een aanvraag voor verkavelen in 1 lot.

De aanvraag heeft volgende locatie:

Locatie verkaveling: Varenbergstraat , 9200 Dendermonde
DENDERMONDE 6 AFD (OUDEGEM) Sectie B nr. 0932 L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17-07-2025.
Het college van burgemeester en schepenen moet beslissen uiterlijk 15-09-2025.



Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelvestigingsbeleid en hun uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 augustus 2025.

STANDPUNT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

- Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0. en 6.1.2.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen van toepassing zijn.

Stedenbouwkundige gegevens uit de verkavelingsvergunning / BPA / RUP

Het perceel is gelegen binnen de omtrek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hullenberg in een zone voor wonen - artikel 1.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Het perceel ligt in de nabijheid van de Dender.

Het goed wordt ontsloten via een gemeenteweg waarvoor een goedgekeurde rooilijn bestaat.

Verordeningen

1. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater d.d. 19 april 2006 is niet van toepassing. De aanvraag is conform deze verordening gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied.
2. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 10 februari 2023, is niet van toepassing.
3. De gemeentelijke verordening inzake reclame en andere publiciteitsmaatregelen d.d. 21 mei 1996 is niet van toepassing.
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 12 mei 2023, is niet van toepassing.
4. De gemeentelijke verordening betreffende uitsprongen op de rooilijn d.d. 19 maart 2003 is niet van toepassing.
5. De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 is niet van toepassing.
6. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009 is niet van toepassing.
7. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 is niet van toepassing.

8. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 is niet van toepassing.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de plaats

De projectsite is gelegen aan de oostelijke zijde van de dorpskern van Oudegem. Ten noorden ligt de bedrijfssite van VPK en de begraafplaats. Ten oosten stroom de Dender. De projectsite maakt deel uit van een woonlob aan de Varenbergstraat. Dit woonlob wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing in verscheidene typologieën.

Het perceel ligt braak en wordt gebruikt als opslag voor materialen en stallen van voertuigen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het verkavelen van de projectsite in een lot bestemd voor woningbouw. Het lot is bestemd voor open bebouwing. De maximale footprint bedraagt 13,70 m bij 9,00 m. De bouwvrije stroken bedragen 3 m aan de rechterzijde en 4 m aan de linkerzijde. De tuinzone is minimaal 6,2 m diep. Het gabarit beschrijft maximaal 2 bouwlagen en een dak of drie bouwlagen en een plat dak. De kroonlijsthoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 m.

OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAARS

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd, noch de aanpalende eigenaars geraadpleegd.

ADVIEZEN

Polder van de Beneden-Dender klaas.keppens@mail.be heeft advies uitgebracht op , ontvangen op 4 augustus 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Geen advies DE VLAAMSE WATERWEG De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West heeft advies uitgebracht op 5 augustus 2025, ontvangen op 5 augustus 2025. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: Voorwaardelijk gunstig

HISTORIEK

Op dit perceel zijn geen relevante voorgaande dossiers bekend.

PROJECT-MER

De inrichting is niet MER-plichtig.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Legaliteitsbeoordeling

De verkaveling is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende RUP Hullenberg.

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.

De projectsite is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende RUP. 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.

De verkaveling beoogt een invulling van het perceel conform de voorschriften van het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan. De verkavelingsvoorschriften bieden aandacht aan groene tuinzone door de oppervlakte van verhardingen en bijgebouwen in te perken op maat van het perceel. De verkaveling garandeert een kwaliteitsvolle en duurzame invulling dat zich inpast in de omgeving. Voor deze omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden was in toepassing van artikel 13, 2° de vereenvoudigde procedure van toepassing. De kavel ligt in een gebied waarvoor een goedgekeurd gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, de aanvraag is in overeenstemming met dit plan en het plan bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bespreking adviezen

Polder van de Beneden Dender heeft geen advies verleend.

De Vlaamse Waterweg verleent een voorwaardelijk gunstig advies. De Vlaamse Waterweg verwijst hierbij naar de eventuele voorwaarden van de Polder van de Beneden Dender. Dit polderbestuur verleende geen advies waardoor in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen voorwaarden nodig zijn.

Stikstof

Het aantal vervoersbewegingen van een woning/kavel wordt ingeschat als 2

vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m, er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Als we 70.000 lichte vervoersbewegingen/jaar delen door 2.920 vervoersbewegingen/jaar is het resultaat 23, also komen we op 23 eengezinswoningen.

Voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1%.

Volgens de VITO-tabel voor de aanlegfase is een emissie tot 2.239 kg NO_x/jaar mogelijk bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 1000 m, zonder de 1% drempel te overschrijden.

Als we 2.239 kg NO_x/jaar delen door 76 kg NO_x/jaar (zijnde de emissies voor de bouw van een eengezinswoning), is het resultaat 29.

Maar omwille van de fase na de aanleg, waarin werd aangetoond dat het vervoer tot en met 23 wooneenheden uitgesloten wordt, kunnen we slechts 23 wooneenheden weerhouden.

Bijgevolg zal de impactscore voor een verkaveling tot maximaal 23 loten voor eengezinswoningen op meer dan 1000 m van Habitatrichtlijngebied, niet meer dan 1% bedragen.

De aanvraag gaat uit van een kavel gelegen op 2,3 km van een habitatrichtlijngebied. Het project zal dan ook geen aanleiding geven tot een impactscore van meer dan 1%.

Decretale beoordelingselementen

Een voldoende uitgeruste weg

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen". Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het moment van de aanvraag bestaat zodat de aanvraag in navolging van art. 4.3.5 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.

Bedrijfswoning

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning zodat artikel 4.3.6 van de VCRO niet van toepassing is

Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009, zodat art. 4.3.7 van de VCRO niet van toepassing is.

Rooilijn

Het betreffende perceel is gelegen aan een gemeenteweg waarvoor een goedgekeurd rooilijnenplan bestaat. Voorliggende aanvraag betreft echter geen aanvraag voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door de rooilijn is getroffen zodat deze in toepassing van art. 4.3.8. § 1 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.

Reservatiestrook

Het betreffende perceel is niet gelegen in een reservatiestrook zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.8. § 2 voor vergunning vatbaar is.

Rioleringstoets

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van gronden. Een omgevingsvergunning kan enkel worden verleend als aan volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkwavel betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

De aanvraag is in toepassing van artikel 4.3.9., §3, 3° van de VCRO voor vergunning vatbaar, mits het opleggen van een septische put.

Decreet grond- en pandenbeleid

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied inzake de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod uit het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009. Artikel 4.3.1 §1. van de VCRO is bijgevolg niet van toepassing.

Watertoets

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 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.

Het perceel gelegen stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 3de categorie die beheerd wordt door polder van de Beneden Dender.

Volgens de watertoetskaarten zijn de overstromingskansen:

- overstromingsgevoelig fluviaal (vanuit rivier): geen overstroming gemodelleerd
- overstromingsgevoelig pluviaal (neerslag): geen overstroming gemodelleerd
- overstromingsgevoelig vanuit de zee: geen 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 geen impact verwacht op het oppervlaktewater of het grondwater.

Er kan tot een positieve watertoets worden besloten.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning voor verkavelen in 1 lot.

De aanvraag van omgevingsvergunning werd ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op:

- verkavelen van gronden

De aanvraag heeft volgende locatie.

Locatie verkaveling: Varenbergstraat , 9200 Dendermonde
DENDERMONDE 6 AFD (OUDEGEM) Sectie B nr. 0932 L

Verkavelen in 1 lot, Varenbergstraat, Oudgem, wordt vergund.

U wordt geacht de (eventuele) voorwaarden mee te delen aan alle aannemers/ontwerpers die in uw opdracht werken uitvoeren.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

ALGEMENE BEPALINGEN

De aanvrager is verplicht:

1° in geval van nieuwbouwwerken aan de straatkant van een gemeenteweg, behalve bij:

- gesloten bebouwing tussen twee bestaande woningen
 - halfopen bebouwing met achteruitbouwstrook bij aanbouw aan een bestaande woning
- alvorens de bouwwerken (inclusief graafwerken, funderingswerken,...) aan te vatten, de uitgezette bouwlijn en pashoogte te laten controleren door de landmeter-expert van de stad Dendermonde.

Gelieve voldoende op voorhand een afspraak te maken, bij voorkeur telefonisch op het nummer 052 25 11 00 of via mail (wegen_waterlopen@dendermonde.be).

2° de aansluiting op de openbare riolering te laten uitvoeren door Farys. Het is verplicht om de aansluiting op de openbare riolering te laten uitvoeren vóór de start van de private rioleringswerken. De aanvraag dient vooraf te gebeuren online www.dendermonde.be/rioolaansluiting of telefonisch op het nummer 078 35 35 99. De aansluitkosten zijn ten laste van de aanvrager.w

Na de uitvoering van de private rioleringswerken moet u deze laten keuren door een erkende keurder en vervolgens het keuringsattest aan de dienst wegen en waterlopen bezorgen. Een vrijblijvende lijst van erkende keurders Vindt u eveneens terug op bovenstaande link.

Aan de hand van een terreinbezoek dient de aanvrager na te gaan of er reeds een rioolaansluiting aanwezig is ter hoogte van zijn perceel. Bij twijfel kan de aanvrager zich richten tot de dienst wegen en waterlopen.

Wanneer de bestaande rioleringsaansluiting wordt gebruikt, betaalt de aanvrager enkel de aansluitkosten op de openbare riolering. Indien de aanvrager toch op een andere plaats wenst aan te sluiten op de riolering, is een nieuwe aanvraag voor aansluiting riolering noodzakelijk en worden de aansluitkosten op de openbare riolering vermeerderd met de werkelijke kost voor de aanpassing.

3° voor een eventuele **tijdelijke inname van het openbaar domein** ten minste 21 dagen vooraf de machtiging te vragen conform de bepalingen van het retributiereglement d.d. 11 december 2019 betreffende de belasting op het tijdelijk privatiseren van het openbaar domein bij het uitvoeren van werken die het innemen van het openbaar domein vereisen en de occasionele inname van het openbaar en privaat domein van de stad.

Voor verdere info: www.dendermonde.be/tijdelijk-parkeerverbod-inname-openbaar-domein

4° bij de renovatie van zijn woning het materiaal van de leidingen van de **drinkwaterinstallatie** te laten nazien door de installateur.

- Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf Farys voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwataansluiting tot aan de watermeter (tel.: (078) 35 35 99).
- Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

5° de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de **distributie van elektriciteit en gas** naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. De reglementen zijn raadpleegbaar via www.fluvius.be.

6° om bij gebruik van een mobiele kraan op de werf ervoor te zorgen dat er nooit lasten aan de kraan achtergelaten worden die boven de openbare weg of boven publiek toegankelijke plaatsen hangen. Indien de kraan ronddraait onder invloed van de wind, mag de opgehangen last ook nooit boven publiek toegankelijke plaatsen of de openbare weg draaien.

7° volgende **opmerkingen** in beschouwing te nemen:

- De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

- Voor informatie betreffende de energieprestatieregelgeving kunt u terecht bij het Vlaams Energieagentschap via www.energiesparen.be of 02/553 46 00.

- Indien in deze vergunning het plaatsen van een IBA wordt opgelegd, kunt u onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging bekomen.

Voor verdere info: www.dendermonde.be/iba.

- Er wordt een belasting geheven bij weigering tot aanleggen of heraanleggen van een gescheiden riolering van het hemel- en afvalwater van gebouwen d.d. 11 december 2019. Voor verdere info: www.dendermonde.be/weigering-aanlegheraanleg-gescheiden-rioleringsstelsel.

- Indien de aanleg van een voetpad niet als last of voorwaarde bij de vergunning werd opgelegd en de aanvrager of de toekomstige bewoners wenst in de toekomst een voetpad aan te leggen over een gedeelte of de volledige breedte van het perceel op openbaar domein dienen de kosten hiervoor volledig gedragen te worden door de aanvrager.

De werken worden uitgevoerd door de onderhoudsaannemer van het stadsbestuur en worden verrekend volgens de voorwaarden van het geldend retributiereglement 'werken voor derden'. Voor verdere info: www.dendermonde.be/aanleg-voetpaden-en-aanpassen-boordstenen

- Wijzigingen aan de nutsleidingen, uit hoofde van de vergunde bouwwerken, zijn ten laste van de vergunningshouder. Indien bij een bestaande of een toekomstige woning een netpaal of bovengrondse distributiekast zich binnen de zone loodrecht **voor de garagepoort of de voordeur** bevindt en een hinder vormt voor de toegang, zijn de verplaatsingskosten ten laste van de Distributienetbeheerder, na voorlegging van een goedgekeurd bouwplan, in zoverre de paal of distributiekast niet reeds op de scheiding van het perceel staat.

Voor verdere info; <https://www.dendermonde.be/verplaatsen-openbare-verlichtingspaal---gevelarmatuur>.

- Alle schade aan het openbaar domein, ten gevolge van de uitgevoerde bouwwerken en de bijhorende werken, moet deskundig hersteld worden onder het toezicht van de stedelijke dienst Wegen en Waterlopen en valt ten laste van de bouwheer.

- Een waterdoorlatende verharding voldoet aan alle volgende voorwaarden:

- De waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag.
- Er worden geen afvoerkolken voorzien.
- De verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden.
- Alle componenten van het totale waterdoorlatende bestratingssysteem bezitten een minimale doorlatendheidsfactor gelijk aan $5,4 \times 10^{-5}$ m/s.

Mogelijke verhardingen zijn: grasdallen, stapstenen, karrensporen en waterdoorlatende betonstraatstenen,....

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**Artikel 99**

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Artikel 100

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

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

Artikel 101

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52

De Vlaamse Regering 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.

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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Artikel 57/1

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten 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 beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift 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 beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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° 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.

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning.

Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

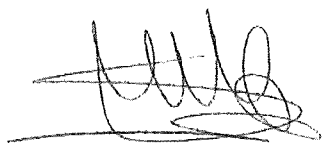
Namens het college van burgemeester en schepenen
In opdracht

w.g. Annelies Merckx
algemeen directeur wnd.

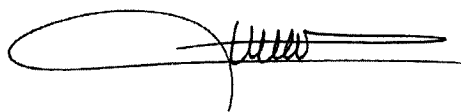
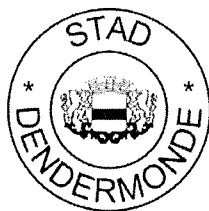
w.g. Leen Dierick
burgemeester

Datum: 01 september 2025

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Annelies Merckx
algemeen directeur wnd.



Leen Dierick
burgemeester

Welke stappen moet u nog ondernemen?

VOOR DE AANVANG VAN DE WERKEN

Stap 1: Aanplakking bekendmaking van de vergunning

Deze beslissing moet u bekendmaken door middel van een gele affiche. De affiche hangt u gedurende een periode van 30 dagen aan. Deze periode gaat in op de dag zoals vermeld op de affiche. De affiche vindt u in deze omslag.

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de vergunningsaanvraag bereikt.

De vergunningsaanvrager plakt de affiche op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden van op de openbare weg gedurende een periode van 30 dagen.

Er wordt een controle uitgevoerd door de stad of de aanplakking is aangebracht.

Het is in uw eigen belang om ten spoedigste tot aanplakking over te gaan (binnen een termijn van 10 dagen te rekenen vanaf de ontvangst van de beslissing). De termijn voor derden om beroep aan te tekenen tegen de beslissing begint immers slechts te lopen de dag na deze van aanplakking. U kan gebruik maken van de vergunning als u binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, niet op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Stap 2: terugsturen verklaringen i.v.m. aanplakking

U brengt de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking via het omgevingsloket voor omgevingsvergunningen (www.omgevingsloketvlaanderen.be).

Stap 3: Volgende formaliteiten vervullen (in voorkomend geval)

De controle van de bouwlijn en de aansluiting van de riolering kan pas gebeuren na de beroepstermijn én het invullen van de lasten verbonden aan de stedenbouwkundige vergunningen.

Controle van de werken

U kunt op de websites www.klim-cicc.be en www.klip.be nakijken of er in de nabijheid installaties en pijpleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of hoogspanningsverbindingen aanwezig zijn. U kunt via de websites uw werken ook melden aan de betrokken operatoren. Zij bezorgen u dan de nodige informatie.

Controle van de bouwlijn

In geval van nieuwbouwwerken aan de straatkant van een gemeenteweg, behalve bij:

- gesloten bebouwing tussen twee bestaande woningen
 - halfopen bebouwing met achteruitbouwstrook bij aanbouw aan een bestaande woning
- alvorens de bouwwerken (inclusief graafwerken, funderingswerken,...) aan te vatten, de uitgezette bouwlijn en pashoogte te laten controleren door de landmeter-expert van de stad Dendermonde. Gelieve voldoende op voorhand een afspraak te maken, bij voorkeur telefonisch op het nummer 052 25 11 00 of via mail (wegen_waterlopen@dendermonde.be).

Aansluiting openbare riolering

De aansluiting op de openbare riolering laat u uitvoeren door Farys. Het is verplicht om de aansluiting op de openbare riolering te laten uitvoeren vóór de start van de private rioleringswerken.

De aanvraag dient vooraf te gebeuren online via www.dendermonde.be of telefonisch op het nummer 078 35 35 99. De aansluitkosten zijn ten laste van de aanvrager.

Na de uitvoering van de private rioleringswerken moet u deze laten keuren door een erkende keurder en vervolgens de deinst wegen en waterlopen hiervan op de hoogte brengen. Erkende keurders kan u online terugvinden via www.dendermonde.be.

Huisnummer

Indien de aanvrager nog niet over een huisnummer beschikt, kan men een nieuw huisnummer aanvragen. Voor meer info kan u terecht op: <https://www.dendermonde.be/huisnummer>.

Tijdelijke inname van het openbaar domein

Voor een eventuele tijdelijke inname van het openbaar domein dient u ten minste 21 dagen vooraf de machtiging te vragen conform de bepalingen van het retributiereglement d.d. 19 december 2001 betreffende de belasting op de tijdelijke privatisering van het openbaar domein bij het uitvoeren van bouwwerken, onderhouds- en instandhoudingswerken en andere werken die het innemen van het openbaar domein vereisen. Voor verder info: 052/25 10 00 (dienst secretariaat)

EPB-verslaggever

In het kader van de energiepresatieregelgeving dient er voor heel wat werken een EPB-verslaggever te worden aangesteld. Meer informatie vindt u terug in bijgevoegde infofiche.

Stap 4: Melding aanvang van de werken

U brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van de aanvang de werken via het omgevingsloket voor omgevingsvergunningen (www.omgevingsloketvlaanderen.be) Let op, u kan de aanvang van de werken pas melden op de 36^{ste} dag na aanplakking van de beslissing.

TIJDENS DE WERKEN

De vergunning en de bijhorende stukken dienen steeds op de werf aanwezig te zijn.

NA DE WERKEN

Na de werken brengt u het college van burgemeester en schepenen eveneens op de hoogte van de voltooiing van de werken via het omgevingsloket voor omgevingsvergunningen (www.omgevingsloketvlaanderen.be)

Voor verdere informatie kunt u terecht bij het loket omgevingsvergunning van de stad Dendermonde op het tel. 052/25 11 35, of via omgeving@dendermonde.be
(gelieve steeds uw dossiernummer te vermelden)

Afdeling Regio West
Havenstraat 44
3500 Hasselt
T 011 29 84 00
E regio.west@vlaamsewaterweg.be
vlaamsewaterweg.be

Vergunningverlener:
Dendermonde

uw bericht van
17/07/2025

Kenmerk
omv-2025078520
Behandeling in eerste aanleg-001

bijlagen

vragen naar / e-mail
Van de Sype, Veerle
Veerle.VandeSype@vlaamsewaterweg.be

telefoonnummer
+32 470 13 86 93

datum
5/08/2025

Betreft: Dender
Dendermonde
Varenbergstraat
Omgevingsvergunningsaanvraag
Varenbergstraat - Dendermonde

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag van 17/07/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Varenbergstraat in Dendermonde (42016B0932/00L000) een **voorwaardelijk gunstig** advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

- Er dient voldaan aan eventuele voorwaarden gesteld door Polder van de Beneden Dender gezien projectgebied gelegen in het afstroomgebied van waterloop die in het beheer is van de Polder van de Beneden Dender.

Deze aanvraag tot verkavelen moet duidelijk maken wat er kan gebouwd worden op het perceel na aftrok van een strook grond van het perceel die binnen het talud van het rond punt valt. Omdat er dan een afsplitsing is van een strook grond om te bebouwen is een omgevingsvergunning tot verkavelen



vereist. Er wordt een eengezinswoning aangevraagd.

Het projectgebied is gelegen langs de Dender (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt in eerste instantie af naar waterloop in beheer van Polder van de Beneden Dender.

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Dender.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Gezien het projectgebied in het afstroomgebied van waterloop in beheer van polder van de Beneden Dender gelegen is verwijzen we voor watertoetsadvies naar advies van de Polder van de Beneden dender.

Enkel het fluviaal overstromingsregime wordt verder besproken.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgebied volgens de fluviale kaarten waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Hoogachtend,

Scheirlinckx, Peter
Directeur – Celhoofd Beheer
Afdeling Regio West