



Dossiernummer 2021112
Internnummer 15549/OHPRMER/1
Besluit 12 augustus 2021
Contactpersoon Stefanie Naessens
Dienst Milieu en Klimaat

ADVIES verzoek tot ontheffing van de Project-MER plicht

1. Feitelijke en juridische gronden

1.1. Wetgeving

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het decreet tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) met een titel betreffende milieueffect- en veiligheidsrapportage van 18 december 2002.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderwerpen aan milieueffectrapportage (Project-m.e.r.-besluit).

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende nadere regels voor de milieueffectrapportage over projecten en voor de omgevingsveiligheidsrapportage.

1.2. Aanvraag

Ingediend door	Daikin Europe N.V. NV
Voorwerp Omschrijving	Ontheffingsaanvraag project MER Verzoek tot ontheffing van de project-MER-plicht voor het project 'Kantoorgebouw en testkamers Technologiepark-Zwijnaarde'
Adres van de inrichting	Technologiepark-Zwijnaarde zn 9052 Zwijnaarde
Kadastrale gegevens	Zwijnaarde (afd. 24) sectie B 100 G
Datum adviesvraag	9 juli 2021

2. Motivering

2.1. Omschrijving

Het betreft een verzoek tot ontheffing van de project-MER plicht voor het project 'Kantoorgebouw en testkamers Technologiepark-Zwijnaarde' voor Daikin.

2.2. Beoordeling

Ruimtelijke situering

Op p.13 van de geluidsnota wordt gesteld dat de technische installaties achter een scherm/gedempt ventilatierooster zullen worden geplaatst. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat deze technische installaties en constructie bovenop de daken allen worden ingewerkt in de bouwveloppe en dit op een architecturaal verantwoorde manier. Losstaande constructies of gebouwdelen bovenop de platte daken moeten worden ingewerkt in het volume of worden afgeschermd aan de hand van een dakopstand. Dit zal worden beoordeeld in het stedenbouwkundig luik van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Archeologie

De projectzone situeert zich ten zuiden van het historisch centrum van Gent; onmiddellijk ten zuiden van de E40 Brussel-Oostende en is grotendeels ingericht als parking. Het projectgebied is gelegen buiten de vastgestelde archeologische zone van Gent.

Er is reeds een archeologienota opgemaakt waarvan het agentschap Onroerend Erfgoed akte heeft genomen. In het programma van maatregelen wordt geen verder archeologisch onderzoek gestipuleerd.

In conclusie kan gesteld worden dat in voorliggend dossier de noodzakelijke archeologienota waarvan akte genomen is, is bijgevoegd. Op basis van voorliggende plannen dient geen verder archeologisch traject opgestart te worden.

Bemaling

Het bemalingswater wordt afgevoerd naar de riolering, weliswaar beperkt aangezien het gebruik van waterkerende wanden voor het uitgraven van de ondergrondse bouwlaag (hemelwaterafvoer). Er wordt opgemerkt dat toch zeker een deel kan afgeleid worden naar de omringende groenzones (boszones). De wadi kan ook uitgegraven worden voorafgaand de bouwput, zodat ook naar deze laagte water kan gestuurd worden om opnieuw te infiltreren.

Mobiliteit

Zoals afgesproken werd kan Daikin voor hun gebouw met 12.200 m² kantoren en 11.965 m² laboruimte een ondergrondse parkeergarage realiseren met max 170 plaatsen (op korte termijn) en 300 plaatsen

Dossiernummer
Internummer

2021 112
15549/OHPRMER/1

(lange termijn – vanaf 2030). Men zal dus extra inspanningen moeten leveren om de parkeervraag tot op dit niveau te beperken, aangezien deze bij een vraagvolgende benadering een stuk hoger ligt.

Na de realisatie van de 300 extra parkeerplaatsen tov de huidige situatie, is de volledige restcapaciteit voor het Technologiepark opgebruikt. Wanneer er extra bedrijven bijkomen (ook extra huurders in het gebouw van Daikin), zal men de bestaande parkeerplaatsen moeten herverdelen. Extra parkeerplaatsen bijhuren in de centrale toren is dus geen optie. De parkeerplaatsen die Daikin onder hun eigen gebouw voorziet, zullen ook door anderen moeten kunnen gebruikt worden indien dit nodig is.

In de Mober staat een fout mbt het aantal fietsenstallingen: de norm voor kantoren zonder baliefunctie in de Zuidelijke Mozaïek bedraagt 1,5/100 m² bvo. Voor labo's is dit 1/100 m² bvo.

Samen zijn dit er dan 183 (kantoren) + 120 (labo's) = 303 plaatsen, waarvan 95% voor personeel dient (288) en 5% voor bezoekers (15). Men voorziet nu 300 fietsenstallingen te bouwen. Dit moeten er dus minimaal 303 zijn.

Eenzijds stelt Daikin dat men een overschot aan fietsenstallingen zal hebben voor het eigen personeel, en anderzijds willen zij ruimtes aan UGent verhuren, maar zullen hiervoor te weinig fietsenstallingen hebben en verwijzen dan door naar andere fietsenstallingen op deze campus. Dit klopt niet. Daikin zal, wanneer men een beperkend autobeleid hanteert om zich aan het maximale aantal parkeerplaatsen te houden, veel meer fietsenstallingen nodig hebben dan ze nu inschatten. Daarnaast, wanneer ze aan de UGent willen verhuren, dienen ze voldoende fietsenstallingen te voorzien voor deze huurder. Een fiets is een deur-tot-deur vervoermiddel, die men niet aan een ander gebouw verderop in deze campus gaat stallen. Deze zienswijze wordt dus niet aanvaard.

Het instappen in Spits zal een voorwaarde zijn opdat Daikin de gewenste modal-split zou kunnen bereiken.

Inhoud dossier

Er zijn inhoudelijk een aantal kleine opmerkingen m.b.t. de inhoud van het dossier:

- Niet duidelijk wat bedoeld wordt met korte en lange termijn (bij raming tewerkstelling en parkeerbehoefte).
- Figuren die opgenomen zijn in de documenten zijn niet conform de laatste voorbesprekingen. Inhoudelijk heeft dat hier geen gevolgen, is wel op te volgen bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Bij de mober is bij het hoofdstuk 9.4 de tekst niet volledig. Ook wordt hier aangegeven dat Daikin ingestapt zou zijn in Spits, dat is nog niet het geval, zij kregen recent hiervoor een offerte overgemaakt.

3. Besluit

Artikel 1.

Het college van burgemeester en schepenen geeft een **gunstig** advies voor de ontheffing project MER, ingediend door **Daikin Europe N.V. NV gevestigd te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 300**, voor **verzoek tot ontheffing van de project-MER-plicht voor het project 'Kantoorgebouw en testkamers Technologiepark-Zwijnaarde'** gelegen in de **Technologiepark-Zwijnaarde zn te 9052 Zwijnaarde**, kadastraal bekend als **Zwijnaarde (afd. 24) sectie B 100 G**.

Opmerkingen:

1. Op p.13 van de geluidsnota wordt gesteld dat de technische installaties achter een scherm/gedempt ventilatierooster zullen worden geplaatst. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat deze technische installaties en constructie bovenop de daken allen worden ingewerkt in de bouwveloppe en dit op een architecturaal verantwoorde manier. Losstaande constructies of gebouwdelen bovenop de platte daken moeten worden ingewerkt in het volume of worden afgeschermd aan de hand van een dakopstand. Dit zal worden beoordeeld in het stedenbouwkundig luik van de omgevingsvergunningsaanvraag.

2. Het bemalingswater wordt afgevoerd naar de riolering, weliswaar beperkt aangezien het gebruik van waterkerende wanden voor het uitgraven van de ondergrondse bouwlaag (hemelwaterafvoer). Er wordt opgemerkt dat toch zeker een deel kan afgeleid worden naar de omringende groenzones (boszones). De wadi kan ook uitgraven voorafgaand de bouwput, zodat ook naar deze laagte water kan gestuurd worden om opnieuw te infiltreren.

3. Daikin kan voor hun gebouw met 12.200 m² kantoren en 11.965 m² laboruimte een ondergrondse parkeergarage realiseren met max 170 plaatsen (op korte termijn) en 300 plaatsen (lange termijn – vanaf 2030). Men zal dus extra inspanningen moeten leveren om de parkeervraag tot op dit niveau te beperken, aangezien deze bij een vraagvolgende benadering een stuk hoger ligt.

Na de realisatie van de 300 extra parkeerplaatsen tov de huidige situatie, is de volledige restcapaciteit voor het Technologiepark opgebruikt. Wanneer er extra bedrijven bijkomen (ook extra huurders in het gebouw van Daikin), zal men de bestaande parkeerplaatsen moeten herverdelen. Extra parkeerplaatsen bijhuren in de centrale toren is dus geen optie. De parkeerplaatsen die Daikin onder hun eigen gebouw voorziet, zullen ook door anderen moeten kunnen gebruikt worden indien dit nodig is.

In de Mober staat een fout mbt het aantal fietsenstallingen: de norm voor kantoren zonder baliefunctie in de Zuidelijke Mozaïek bedraagt 1,5/100 m² bvo. Voor labo's is dit 1/100 m² bvo. Samen zijn dit er dan 183 (kantoren) + 120 (labo's) = 303 plaatsen, waarvan 95% voor personeel dient (288) en 5% voor bezoekers (15). Men voorziet nu 300 fietsenstallingen te bouwen. Dit moeten er dus minimaal 303 zijn.

Eenzijds stelt Daikin dat men een overschot aan fietsenstallingen zal hebben voor het eigen personeel, en anderzijds willen zij ruimtes aan UGent verhuren, maar zullen hiervoor te weinig fietsenstallingen hebben en verwijzen dan door naar andere fietsenstallingen op deze campus. Dit klopt niet. Daikin zal, wanneer men een beperkend autobeleid hanteert om zich aan het maximale aantal parkeerplaatsen te houden, veel meer fietsenstallingen nodig hebben dan ze nu inschatten. Daarnaast, wanneer ze aan de UGent willen verhuren, dienen ze voldoende fietsenstallingen te

Dossiernummer
Internnummer

2021 112
15549/OHPRMER/1

voorzien voor deze huurder. Een fiets is een deur-tot-deur vervoermiddel, die men niet aan een ander gebouw verderop in deze campus gaat stallen. Deze zienswijze wordt dus niet aanvaard. Het instappen in Spits zal een voorwaarde zijn opdat Daikin de gewenste modal-split zou kunnen bereiken.

4. Er zijn inhoudelijk een aantal kleine opmerkingen m.b.t. de inhoud van het dossier:

* Niet duidelijk wat bedoeld wordt met korte en lange termijn (bij raming tewerkstelling en parkeerbehoefte).

* Figuren die opgenomen zijn in de documenten zijn niet conform de laatste voorbesprekingen.

Inhoudelijk heeft dat hier geen gevolgen, is wel op te volgen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

* Bij de mober is bij het hoofdstuk 9.4 de tekst niet volledig. Ook wordt hier aangegeven dat Daikin ingestapt zou zijn in Spits, dat is nog niet het geval, zij kregen recent hiervoor een offerte overgemaakt.