



2022_CBS_06220 Gecoördineerd advies voor een project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2022013860 voor het bouwen en exploiteren van 5 kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking op de site The Loop

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juni 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- ? Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) met een titel betreffende milieueffect- en veiligheidsrapportage van 18 december 2002.
- ? Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, en de wijzigingen van 29 april 2013.
- ? Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- ? Het Decreet lokale besturen van 22 december 2017, artikel 56.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BANIMMO NV heeft een nog niet goedgekeurde project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2022013860 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 maart 2022.

Over deze projectMER dient er advies uitgebracht worden aan team Milieueffectrapportage van Departement Omgeving.

Het dossier handelt over:

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van 5 kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking op de site The Loop
- Adres: Raymonde de Larocheaan veld 3, 9051 Sint-Denijs-Westrem
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 187C, 189A, 191B, 192D, 197A, 253/2 C, 259E4 en 259G3

Volgend gecoördineerd verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 01/06/2022.

Omschrijving MER/VR

Het betreft een project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2021132721 voor het bouwen en exploiteren van 5 kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking op de site The Loop.

Op het westelijk deel van Veld 3 van de site The Loop (langsheen de Raymonde de Larocheaan) wordt een gebouwcomplex voor kantoorachtigen opgericht. Het project heeft een brutovloeroppervlakte van ca. 17.500 m². Er worden telkens vier bouwlagen voorzien.

Vijf bouwblokken worden gerealiseerd die verbonden zijn d.m.v. een ondergrondse parking. Deze parking biedt plaats aan 174 auto's en 299 fietsstalplaatsen. Ook wordt een gedeelte fietspad gerealiseerd, kaderend in de fietsverbinding. De ontwikkeling ligt volgens het RUP Handelsbeurs (2006) in de zone 5a 'zone voor kantoorachtigen, wonen en natuur'.

De initiatiefnemer/bouwheer voor dit project-MER is Banimmo. Arch & Teco Architecture and Planning werkt de plannen uit.

BEOORDELING AANVRAAG

Ruimtelijke situering

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in 'Z5a: zone voor kantoorachtigen, wonen en natuur'.

Het projectgebied situeert zich binnen de site The Loop. Het betreft hier het westelijk deel van Veld 3. Het projectgebied wordt ontsloten via de Raymonde de Larocheaan. Het project ligt in verstedelijkt gebied rond Flanders Expo en is vlakbij de verkeerswisselaar van de snelwegen E40 en E17 gelegen. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich de Ringvaart en R4 om Gent. Op ongeveer 800 meter in westelijke richting stroomt de Leie.

De stedenbouwkundige inpassing zal beoordeeld worden in de omgevingsvergunning.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie gebouwen

De noodzakelijke voorwaarden kunnen in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Bodem en grondwater

Bij uitgraving en de bouw van de ondergrondse parkeerlaag zal er bemaling noodzakelijk zijn.

Er bevinden zich verontreinigingen in de omgeving die in de mogelijke invloedzone van de bemaling gelegen zijn. Er worden geen aanzienlijke effecten vastgesteld, maar vanuit voorzorgsprincipe wordt aanbevolen om een monitoring van het bemalingswater uit te voeren, en de bemaling zo kort mogelijk te houden.

Mobiliteit

Het betreft de bouw van 5 kantoorachtigen (17.500 m² met 174 ondergrondse autoparkeerplaatsen en 299 fietsenstalplaatsen) die naast het woonproject Vossenbos op veld 3 van The Loop liggen.

De fietsverbinding aan de oostgrens maakt eveneens onderdeel uit van de aanvraag.

De opdrachthouder engageert zich om in te stappen in Spits en in andere toekomstige initiatieven om het autoverkeer te beperken, en onderschrijft de engagementen uit het Parkeermanagement. Er worden geen opmerkingen gegeven.

Groenaspecten

De beschrijving van aanwezige (waardevolle) vegetatie is correct gebeurd en milderende maatregelen n.a.v. de noodzakelijke bemalingsactiviteiten zijn uitgewerkt.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen, of dorpsgezichten aanwezig in de nabije omgeving. Het projectgebied bevindt zich grotendeels in GGA-gebied, dit wil zeggen Gebied waar Geen Archeologie meer is. Dit is zo ingekleurd omdat deze zones reeds onderworpen werden aan een archeologisch onderzoek. Op het Geoportaal van Vlaanderen is er echter een smalle zone waar dit niet het geval is. Dit kan invloed hebben op een eventueel archeologisch traject en moet dus zeker verder bekeken worden.

CONCLUSIE

Het project-MER wordt voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de team Milieueffectrapportage van Departement Omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de project-MER ingediend door BANIMMO nv (O.N.:0888061724) gelegen te Raymonde de Larocheaan veld 3, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

Artikel 2:**AANBEVELINGEN**

- ? Er bevinden zich verontreinigingen in de omgeving die in de mogelijke invloedzone van de bemaling gelegen zijn. Vanuit voorzorgsprincipe wordt aanbevolen om een monitoring van het bemalingswater uit te voeren, en de bemaling zo kort mogelijk te houden.
2. Het projectgebied bevindt zich grotendeels in GGA-gebied, dit wil zeggen Gebied waar Geen Archeologie meer is. Dit is zo ingekleurd omdat deze zones reeds onderworpen werden aan een archeologisch onderzoek. Op het Geoportaal van Vlaanderen is er echter een smalle zone waar dit niet het geval is. Dit kan invloed hebben op een eventueel archeologisch traject en moet dus zeker verder bekeken worden.

Artikel 3:

Er worden geen opmerkingen opgenomen.

Belangrijke bepalingen

niet van toepassing

2022_CBS_06220 - Gecoördineerd advies voor een project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2022013860 voor het bouwen en exploiteren van 5 kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking op de site The Loop