



2024_CBS_08771 Gecoördineerd advies voor een project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2024004578 voor het bouwen van een hoogbouw 'Al Campus Hub' met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend 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?

Al Campus Hub NV heeft een nog niet goedgekeurde project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2024004578 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 2024.

Over deze project-MER dient er advies uitgebracht worden aan team Milieueffectrapportage van Departement Omgeving.

Het dossier handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een hoogbouw "Al Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw
- Adres: Technologiepark-Zwijnaarde 126, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 100S

Volgend gecoördineerd verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 02/09/2024.

OMSCHRIJVING MER

De initiatiefnemer is van plan een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bouw van een toren voor onderwijs en kennisbedrijven in het Technologiepark te Zwijnaarde, Gent (Tech Lane Ghent Science Park campus Ardoyen). Het project omvat een gebouw, type hoogbouw, bestaande uit 13 bovengrondse bouwlagen en 1 hoofdzakelijk open bouwlaag met technische installaties en een collectief terras, en 2 ondergrondse bouwlagen welke dienen als parkeerlagen en technische ruimtes. De ruimte rond het gebouw wordt ingericht als groenzone, verblijfszone (plein en park) en zone voor occasioneel verkeer.

Het voorliggende project overschrijdt de drempel van rubriek 10 (Infrastructuurprojecten) b) (stadsontwikkelingsprojecten - met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer), bijlage II van het MER-besluit. De initiatiefnemer kan via een gemotiveerd verzoek een ontheffing voor dit project aanvragen, maar opteert ervoor een project-MER op te maken om de milieueffecten van het project zo accuraat mogelijk in beeld te brengen.

De initiatiefnemer kiest om het minimale traject te volgen (het zogenaamde 'traject 1'): de aanmelding. Traject 1 is het minimale traject met de juridisch verplichte procedurestappen en zonder procesbegeleiding door Team Omgevingseffecten voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.

De definitieve goedkeuring over het project-MER gebeurt na openbaar onderzoek en adviesronde in het kader van de vergunningsprocedure. De vergunning kan enkel verleend worden als het MER wordt goedgekeurd.

BEOORDELING AANVRAAG

1. Ruimtelijke situering

De gevraagde afwijking inzake de achterste bouwlijn is aanvaardbaar.

Verdere stedenbouwkundige beoordeling zal gebeuren in het stedenbouwkundig verslag.

2. Mobiliteit

2.1. Parkeren op de site

Het aantal parkeerplaatsen moet bekeken worden op basis van de context van de volledige site. Het parkeren op het Technologiepark gebeurt zoveel mogelijk in meerlaagse parkeervoorzieningen. Zo zijn er op de site verschillende parkeertorens aanwezig, hier mag iedereen die op het Technologiepark moet zijn, zich parkeren. Dit zijn betalende opties. Buiten de afgebakende parkeerplaatsen parkeren op maaiveldniveau, wordt beboet.

Op het technologiepark zijn er 2.158 bestaande/vergunde parkeerplaatsen met bijkomend een centrale parkeertoren met 504 plaatsen. Het RUP doet daarnaast bepalingen over wat al dan niet aan bijkomend parkeerareaal kan gerealiseerd worden. Namelijk 170 bijkomende parkeerplaatsen, vermeerderd met 130 extra bij realisatie van een nieuwe ontsluitingsinfrastructuur van de N60.

Er werden reeds 151 plaatsen vergund voor Daikin, waardoor er in theorie in de huidige fase slechts 19 bijkomende parkeerplaatsen mogen gerealiseerd worden volgens het RUP. Uit een onderzoek van Traject (januari 24) is echter gebleken dat er verschillende wijzigingen zijn gebeurd in voorgaande vergunningen waardoor er nog 81 parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden. Deze redenering staat ook duidelijk uitgelegd in de nota van de architect.

2.2. Berekenen parkeervraag

In de volgende stap werd bepaald wat de werkelijke parkeervraag is van het project. Dit werd gedaan aan zowel de kencijfers als via de parkeerrichtlijnen.

We halen de berekeningen uit de Mober op basis van de oppervlakte per functie (p. 124 en 127):

Voor fietsen werd gevraagd vanuit Stad Gent om uit te gaan van een worst case scenario waarbij het volledige gebouw wordt gebruikt als kantoorruimte. Dan is de nood 304 fietsparkeerplaatsen. Voor autoparkeerplaatsen wordt verder gewerkt met de nood berekend in de kencijfers, namelijk 260. Dit valt ook onder het maximum gesteld door de parkeerrichtlijnen. Het is noodzakelijk om een zo duurzaam mogelijke modal split te hanteren, gezien de ligging in de zuidelijke mozaïek.

2.3. Parkeervraag vs. parkeeraanbod

2.3.1. Fiets

Er wordt een fietsenstalling voorzien met plaats voor 322 fietsen, wat ruim voldoet aan de minimum.

We gaan akkoord met de voorgestelde verdelingen van type stallingen: 120 dubbellaagse stallingen, 171 stallingen volgens een hoog-laag systeem (128 stallingen met afstand 40 cm, 43 stallingen met afstand 75 cm) en 31 buitenmaatse stalplaatsen. De plaatsen zijn allen comfortabel ingetekend.

De stalling is comfortabel te bereiken via een helling van 8%, 3m breed en heeft een tussenplatform.

Er worden 10 bovengrondse fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

2.3.2. Auto

Er wordt een parking voorzien met plaats voor 80 wagens. Dit voldoet niet aan het aantal noodzakelijk om de parkeervraag op te vangen. Maar valt wel binnen het maximum aantal parkeerplaatsen die nog mogen gerealiseerd worden binnen het RUP.

De parkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht. De toegangshelling werd reeds positief beoordeeld in het dossier van Daikin.

Om het resterend aantal noodzakelijke parkeerplaatsen op te vangen stelt de mober volgende opties voor:

- Op lange termijn is er een overschot van 90 parkeerplaatsen in de externe parkeertoren uitgebaat door Indigo.
- De 25 parkeerplaatsen van UGent kunnen ondergebracht worden in eigen parkeerareaal.
- Dan zijn er nog een 65- tal wagens die geen plaats hebben. Volgens een studie van Mint is er sitebreed een onderbezetting van alle gerealiseerde parkeerplaatsen en zit de sleutel in het parkeermanagement van de volledige site (zie flankerende maatregelen).

2.4 Flankerende maatregelen

UGent heeft een uitgebreid bedrijfsvervoersplan met 19 acties om de modal split in 2030 te verduurzamen met slechts 20% autogebruik.

Er is reeds een parkeerreglement van toepassing op de volledige campus. Zo wil men het autogebruik voor de site tegen 2029 laten dalen naar 50% (momenteel 70%). Hierdoor zullen er meer parkeerplaatsen vrijkomen bij de bestaande bedrijven, die herverdeeld kunnen worden. Ook al zijn deze ambities er om een meer duurzame modal shift te bekomen is het ook nodig deze te faciliteren. Daarvoor worden er enkele aanbevelingen gedaan in de mober zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen,... Deze kunnen gebruikt worden als inspiratie om de shift effectief te bekomen.

Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober is essentieel om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

2.5. Verkeersgeneratie naar de site en circulatie op de site Indien relevant

We gaan akkoord met de conclusies die getrokken worden uit de Mober. Er zullen geen significant negatieve effecten zijn door de realisatie van dit project. Daarnaast worden er reeds maatregelen genomen door AWW om de doorstroming en fietsbereikbaarheid in de omgeving te verbeteren. Het belangrijkste negatieve effect is het "tekort" aan parkeerplaatsen voor de nieuwere projecten. De sleutel hierin is reeds gegeven bij de flankerende maatregelen, waarbij het parkeeraanbod beter gelinkt moet worden aan de vraag.

2.6. Logistiek verkeer / laden en lossen

Er is een logistieke ontsluiting langs de achterzijde van het gebouw, die gedeeld wordt met Daikin. Maar het aantal leveringen is volgens de Mober verwaarloosbaar voor dit project.

Gunstig advies mits aan de volgende voorwaarden voldaan:

- Ook al zijn deze ambities er om een meer duurzame modal shift te bekomen op de ganse site is het ook nodig deze te faciliteren. Daarvoor worden er enkele aanbevelingen gedaan in de mober zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... Deze kunnen gebruikt worden als inspiratie om de shift effectief te bekomen.

- Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober is essentieel om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

3. Groenaspecten

De belangrijkste opmerking betreft de impact op de omgeving van de voorziene bemaling. Deze wordt beperkt negatief (-1) beoordeeld.

De impact wordt niet afgetoetst aan de realiteit!

De vegetaties in de directe omgeving zijn niet onderzocht en in kaart gebracht. In het MER wordt verwezen naar de verouderde BWK kaart van Vlaanderen met inventarisatiegegevens uit 2002. Echter gaat men vervolgens niet de omgeving karteren en een vegetatieopname uitvoeren.

De Gentse BWK (versie 2020) geeft al een veel duidelijker beeld. Deze kaarten zijn online beschikbaar (www.gent.be). Ook de Universiteit Gent heeft een groenplan van de bestaande toestand van de campus.

Er situeren zich grote delen (stroken) bos aansluitend bij de projectsite binnen de campus waaronder oudere boszones en meer jonge bosaanplanten (voornamelijk gesitueerd in de zone voor park volgens RUP Technologiepark). Ter hoogte van de rotonde bevindt er zich zelfs een biologisch zeer waardevol nat wilgenbroekbos (in een zone met meer dan 50 cm grondwaterverlaging!).

Op zich is er geen bezwaar tegen het optrekken van het gebouw met de ondergrondse parking (2 niveaus), gezien het project is gesitueerd binnen de voorziene bouwzones volgens RUP Technologiepark.

De ondergrondse volumes worden niet gerealiseerd binnen een volledig hydraulisch afgesloten bouwput. Hierdoor wordt voor een jaar een enorme hoeveelheid water als bemalingswater opgepompt. Omdat de vegetaties rondom de projectsite niet zijn gekarteerd worden de mogelijke potentiële zware negatieve invloeden op de omringende boszones onvoldoende in kaart gebracht en worden er ook niet voldoende mitigerende maatregelen voorgesteld.

De invloedsfeer van de bemaling reikt dan wel niet tot bijzonder beschermd gebieden, het spreekt voor zich dat een jaar bemalen impact zal hebben op de bossen in de directe omgeving en bijgevolg dienen deze bossen gemonitord te worden.

Alvast dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project) gemonitord te worden om zodoende de werkelijke grondwatertafel(wijzigingen) te kennen en zo nodig in te grijpen. Tijdens de verwachte 12 maanden lopende bemalingsactiviteiten, dient bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen, het bos binnen de invloedsfeer bevoeid te worden in overleg met de Groendienst of dient een watergifte-systeem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er).

Een deel van het lozingswater kan in de droge periode (maart tot oktober) zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones. In functie van de te monitoren grondwaterpeilen in de boszones (significante daling of niet), dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones (uiteeraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd).

Ook de wadi die ondertussen is uitgegraven kan gebruikt worden als infiltratiezone. Ook wordt gesteld (p. 222 BIOTOOPVERLIES) dat door dit project geen biotoopverlies wordt gecreëerd. Er is wel degelijk nog een kleine ontbossing noodzakelijk. Dit is zelfs aangevraagd in de omgevingsvergunning (OMV_2024004578). Dit toont aan dat bij de discipline BIODIVERSITEIT een correcte opmeting (bestaande toestand) en monitoring van de omgeving toch wel noodzakelijk is (tot op vegetatieniveau).

In het document van het MER-rapport wordt ook de noodzakelijke wadi afgebeeld als een 'rechthoekige' uitgraving. Dit wijkt af van de reeds goedgekeurde plannen van Daikin (OMV_2021143033). Het moet wel degelijk de bedoeling zijn om een meer organische vorm uit te graven. Wadi's kunnen in deze zone van park, maar dienen volgens de voorschriften landschappelijk ingepast te worden (zoals ook zelf aangegeven in het MER-rapport p.173). De vorm van de wadi dient dus aangelegd te worden met iets meer glooiende randen. Die wadi dient geïntegreerd te worden in de beoogde bosomgeving.

Gunstig advies mits aan de volgende voorwaarden voldaan:

- Een geactualiseerde vegetatiekaart wordt opgenomen in het rapport en geverifieerd binnen de invloedssfeer van de bemaling (toch minstens waar er een grondwaterafeldaling is te verwachten volgens de modellen). Hierbij kan de BWK Gent (versie 2020) zeker als basis dienen. Ook de Universiteit Gent heeft een groenplan van de bestaande toestand van de campus.
- De impact van bemaling op vegetatie wordt verhoogd van -1 naar -2 (nu lager ingeschat omdat men er van uit gaat dat er geen zeer waardevolle vegetaties aanwezig zijn in de directe omgeving van het projectgebied, wat niet correct is (zie eerder gemaakt punt)
- Mitigerende maatregelen worden voorgesteld om de impact van de bemaling maximaal te reduceren zoals hierna gesuggereerd:
Tijdens de uitvoering van de ondergrondse bouwvolumes dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en thv het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord te worden. In functie van de grondwaterpeilen (significante daling of niet) in de boszones, dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones (uiteraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd).
- Bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen in de droge periode (maart tot oktober) dient het bos binnen de invloedssfeer bevoeid te worden in overleg met Groendienst of dient een watergiftesysteem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er). Een deel van het lozingswater kan zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones.
- De wadi wordt uitgegraven met iets meer glooiende randen en dus met een meer organische vorm en zo landschappelijk ingepast te worden in de beoogde bosomgeving. Dit gebeurt voorafgaand de bouwput, zodat ook naar deze laagte water kan gestuurd worden om opnieuw te infiltreren.

4. Oppervlaktewater

Onder XI.2.5.4. Relevante bepalingen in het algemeen bouwreglement van de Stad Gent wordt een oude versie van het bouwreglement beschreven. De aan de GSV inzake hemelwater geactualiseerde versie is terug te vinden onder <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/algemeen-bouwreglement-stad-gent>

XI 3 Aanlegfase

Hierin wordt het volgende geschreven:

Hoewel in de bemalingsstudie wordt aangegeven om, waar mogelijk, zoveel mogelijk retourbemaling toe te passen, is er tevens melding van mogelijke aanwezigheid van enkele pollutanten. Dat laatste zou een retourbemaling kunnen bemoeilijken, zeker wanneer moet gezuiverd worden, waardoor moet worden overgegaan op een lozing. Hier zou dit water kunnen geloosd worden op de lokale RWA, gelegen aan de straatkant (Technologiepark- Zwijnaarde) aan de zuidelijke zijde van het perceel, met afvoer naar de Ringvaart

Dit is niet hetzelfde als wat in de bemalingsstudie staat:

Rekening houdend met de grondwaterkwaliteitsnormen (arseen = 20 µg/l, voor minerale olie is er geen grondwaterkwaliteitsnorm en wordt er dus gekeken naar de richtwaarde = 300 µg/l) voldoet het grondwater op basis van de staalanalyse en zou het bemalingswater geretourneerd kunnen worden. Indien diepteretour wordt toegepast is het belangrijk dat het bemalingswater niet belucht wordt. Dit kan door het filterelement van de dieptebronnen diep genoeg te voorzien (omwille van de diepere afpompings in de bron zelf moet minstens een buffer van 5 m voorzien worden tussen het bemalingspeil en de top van het filterelement van de dieptebron). Gezien er in dit dossier slechts een beperkte dikte van de "functionele" aquifer overblijft (L2 = resterende dikte tussen bemalingspeil en de bovenkant van L3), is het vermijden van beluchting van het bemalingswater quasi niet uitvoerbaar zeker niet bij de dieptebronnen aan de opening (diepere afpompings) waar het grootste debiet opgepompt zal worden. Het is dus niet aangewezen een grootschalige diepteretour toe te passen in dit dossier.

M.a.w. het is eerder de beluchting tijdens de retour dat de beperkende factor zal zijn dan de verontreiniging.

Ook de oppervlakkige infiltratie zou volgens de bemalingsstudie door de vrij lemige ondergrond eerder beperkt zijn. Uit infiltratieproeven i.k.v. de aanleg infiltratievoorziening (GSV) blijkt echter dat de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende groot is zodat oppervlakkige infiltratie mogelijk is.

5. Grondwater

XII. 4.1.1. Tijdelijke bemaling voor de uitgraving

Idem discipline oppervlaktewater: uit de bemalingsstudie blijkt dat het eerder de beluchting tijdens de retour is dat de beperkende factor zal zijn dan de verontreiniging.

Ook de oppervlakkige infiltratie zou volgens de bemalingsstudie door de vrij lemige ondergrond eerder beperkt zijn. Uit infiltratieproeven i.k.v. de aanleg infiltratievoorziening (GSV) blijkt echter dat de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende groot is zodat oppervlakkige infiltratie mogelijk is.

Directe lozing in de RWA is de gemakkelijkste oplossing.

We zijn van mening, zie ook 3. Groenaspecten, dat er maximale inspanningen moeten geleverd worden om het bemalingsdebiet te retourneren/infiltreren (= milderende maatregel), het gaat immers over immense hoeveelheid grondwater (tot 530800 m³/jaar!) dat opgepompt zal worden.

XII.5 Milderende maatregelen

We zijn van mening, zie ook 3. Groenaspecten, dat er maximale inspanningen moeten geleverd worden om het bemalingsdebiet te retourneren/infiltreren (= milderende maatregel), het gaat immers over een immense hoeveelheid grondwater (tot 530800 m³/jaar!) dat opgepompt zal worden.

We hadden graag in het MER een aantal voorstellen gezien van mitigatiemogelijkheden door infiltratie/retour. Waar kan infiltratie? Moeten er dan bv. schotten in grachten geplaatst worden? Is dit aangewezen of dreigt er dan overstromingsgevaar (de site is niet overstromingsgevoelig, de wijdere omgeving is dit echter wel)? Tot welke debiet, diepte of op welke locatie kan retour wel?

Peilsturing om het debiet zo laag mogelijk te houden, lijkt ons ook aangewezen.

Hergebruik van bemalingswater mogelijk (eventueel na zuivering)?

We verwachten een kritische blik van de deskundige water op de bemalingsstudie. Niet slechts een overname van de studie in het MER.

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 het project-MER ingediend door AI Campus Hub nv (O.N.:1001099287) gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 126, 9052 Gent.

Artikel 2:

Aanbevelingen

Mobiliteit

- Ook al zijn deze ambities er om een meer duurzame modal shift te bekomen op de ganse site is het ook nodig deze te faciliteren. Daarvoor worden er enkele aanbevelingen gedaan in de mober zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator,

het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... Deze kunnen gebruikt worden als inspiratie om de shift effectief te bekomen.

- Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober is essentieel om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

Groenaspecten

- Een geactualiseerde vegetatiekaart wordt opgenomen in het rapport en geverifieerd binnen de invloedssfeer van de bemaling (toch minstens waar er een grondwatertafeldaling is te verwachten volgens de modellen). Hierbij kan de BWK Gent (versie 2020) zeker als basis dienen. Ook de Universiteit Gent heeft een groenplan van de bestaande toestand van de campus.
- De impact van bemaling op vegetatie wordt verhoogd van -1 naar -2 (nu lager ingeschat omdat men er van uit gaat dat er geen zeer waardevolle vegetaties aanwezig zijn in de directe omgeving van het projectgebied, wat niet correct is (zie eerder gemaakt punt)
- Mitigerende maatregelen worden voorgesteld om de impact van de bemaling maximaal te reduceren zoals hierna gesuggereerd:
Tijdens de uitvoering van de ondergrondse bouwvolumes dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en thv het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord te worden. In functie van de grondwaterpeilen (significante daling of niet) in de boszones, dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones (uiteraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd).
- Bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen in de droge periode (maart tot oktober) dient het bos binnen de invloedssfeer bevoeid te worden in overleg met Groendienst of dient een watergiftesysteem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er). Een deel van het lozingswater kan zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones.
- De wadi wordt uitgegraven met iets meer glooiende randen en dus met een meer organische vorm en zo landschappelijk ingepast te worden in de beoogde bosomgeving. Dit gebeurt voorafgaand de bouwput, zodat ook naar deze laagte water kan gestuurd worden om opnieuw te infiltreren.

Oppervlaktewater

Onder XI.2.5.4. Relevante bepalingen in het algemeen bouwreglement van de Stad Gent wordt een oude versie van het bouwreglement beschreven. De aan de GSV inzake hemelwater geactualiseerde versie is terug te vinden onder <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/algemeen-bouwreglement-stad-gent>

XI 3 Aanlegfase

Het is eerder de beluchting tijdens de retour dat de beperkende factor zal zijn dan de verontreiniging. Ook de oppervlakkige infiltratie zou volgens de bemalingstudie door de vrij lemige ondergrond eerder beperkt zijn. Uit infiltratieproeven i.k.v. de aanleg infiltratievoorziening (GSV) blijkt echter dat de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende groot is zodat oppervlakkige infiltratie mogelijk is. Graag correct opnemen in het MER.

Grondwater

XII. 4.1.1. Tijdelijke bemaling voor de uitgraving

Idem discipline oppervlaktewater: uit de bemalingsstudie blijkt dat het eerder de beluchting tijdens de retour is dat de beperkende factor zal zijn dan de verontreiniging.

Ook de oppervlakkige infiltratie zou volgens de bemalingstudie door de vrij lemige ondergrond eerder beperkt zijn. Uit infiltratieproeven i.k.v. de aanleg infiltratievoorziening (GSV) blijkt echter dat de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende groot is zodat oppervlakkige infiltratie mogelijk is.

Directe lozing in de RWA is de gemakkelijkste oplossing.

We zijn van mening, zie ook 3. Groenaspecten, dat er maximale inspanningen moeten geleverd worden om het bemalingsdebiet te retourneren/infiltreren (= milderende maatregel), het gaat immers over immense hoeveelheid grondwater (tot 530800 m³/jaar!) dat opgepompt zal worden.

XII.5 Milderende maatregelen

We zijn van mening, zie ook 3. Groenaspecten, dat er maximale inspanningen moeten geleverd worden om het bemalingsdebiet te retourneren/infiltreren (= milderende maatregel), het gaat immers over een immense hoeveelheid grondwater (tot 530800 m³/jaar!) dat opgepompt zal worden.

We hadden graag in het MER een aantal voorstellen gezien van mitigatiemogelijkheden door infiltratie/retour. Waar kan infiltratie? Moeten er dan bv. schotten in grachten geplaatst worden? Is dit aangewezen of dreigt er dan overstromingsgevaar (de site is niet overstromingsgevoelig, de wijdere omgeving is dit echter wel)? Tot welke debiet, diepte of op welke locatie kan retour wel?

Peilsturing om het debiet zo laag mogelijk te houden, lijkt ons ook aangewezen.

Hergebruik van bemalingswater mogelijk (eventueel na zuivering)?

Artikel 3:

Er worden geen opmerkingen opgenomen.

Belangrijke bepalingen

niet van toepassing

2024_CBS_08771 - Gecoördineerd advies voor een project-MER toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag met nummer OMV_2024004578 voor het bouwen van een hoogbouw 'AI Campus Hub' met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw