

Ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER

Verkaveling Immerzeeldreef

Initiatiefnemer:
Zebra Real Estate
Antoon Catriestraat 8A
9031 Drongen

28/08/2024
PR2883

Projectbeschrijving en procedure

Het voorgenomen project betreft een verkaveling van een terrein voor 12 eengezinswoningen in de Immerzeeldreef 124 – 166, te Aalst. Het gaat om acht halfopen woningen en vier in open verband waarbij de volgende stedenbouwkundige handelingen worden getroffen: het bouwrijp maken van het terrein, de omgevingsaanleg (inclusief private wegenis en parkeerhavens) en het dempen van een vijver.

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Immerzeel+ dat door de stad Aalst wordt uitgewerkt. Dit gemeentelijke RUP met plan-MER wordt opgemaakt ter verfijning van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Aalst' voor het deelgebied 'stedelijk woongebied – Immerzeeldreef'.

Het project behoort tot de bijlage III van het project-m.e.r.-besluit¹ namelijk rubriek 10.b) *"Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)"*.

Het verzoek tot ontheffing is opgesteld in toepassing van artikel 4.3.3 §3 2° van het DABM². De betrokken overheid (gemeente Aalst) heeft op basis van de project-m.e.r.-screeningsnota geoordeeld dat er een project-MER moet worden opgesteld. De gemeente Aalst acht een project-MER noodzakelijk op vlak van effecten op mobiliteit en cumulatie met gemeentelijk RUP Immerzeel+ (plan-MER in opmaak). De initiatiefnemer van het project gaat echter niet akkoord met deze beslissing en maakt gebruik van de mogelijkheid om een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER (een ontheffingsdossier) in te dienen bij het Team Omgevingseffecten van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid volgens de bepalingen van artikel 21, vijfde lid van het Omgevingsvergunningendecreet. Volgens deze regelgeving kan de initiatiefnemer een verzoek tot ontheffing indienen, op grond waarvan de bevoegde overheid (i.e. het Team Omgevingseffecten) geval per geval kan beslissen of een project-MER al dan niet moet opgesteld worden.

Het Team Omgevingseffecten ontving het verzoek tot ontheffing, opgemaakt door het studiebureau Charlier Consult, op 26 maart 2024. De opmerkingen van het Team Omgevingseffecten hebben geleid tot aanpassingen en aanvullingen aan het ontheffingsdossier. Deze aanpassingen hadden betrekking op de opmaak en de volledigheid van de ontheffingsaanvraag. Het Team Omgevingseffecten ontving het aangepaste ontheffingsdossier op 13 juni 2024. Nadat de aanpassingen en aanvullingen voldoende zijn verwerkt in het ontheffingsdossier, werd het verzoek tot ontheffing (versie [13 juni 2024]) door het Team Omgevingseffecten voorgelegd aan de adviesinstanties waarvan de volgende advies gaven:

- Agentschap Wegen & Verkeer, 1/7/2024, geen advies
- Departement MOW, 8/7/2024, opmerkingen (huidige hoge druk op mobiliteit en bepalen van cumulatieve effecten met Immerzeel+)
- Stad Aalst (9/7/2024), ongunstig (voornamelijk opmerkingen m.b.t. het niet opnemen van het RUP Immerzeel+ als ontwikkelingsscenario, screening niet conform de startnota van het RUP en te beperkt uitgewerkte project-m.e.r.-screening)

Er is geen advies ontvangen van de provincie Oost-Vlaanderen.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, B.S. 17 februari 2005, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

² Het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (DABM, BS 03/06/1995, herhaaldelijk gewijzigd)

De opmerkingen van het Team Omgevingseffecten en van de adviesinstanties hebben geleid tot aanpassingen en aanvullingen aan het ontheffingsdossier. Deze aanpassingen hadden betrekking op mobiliteit en woondensiteit. Het Team Omgevingseffecten ontving het aangepaste ontheffingsdossier op 28 augustus 2024. Het verzoek tot ontheffing (versie [28/08/2024]) werd door Team Omgevingseffecten niet meer opnieuw ter advies voorgelegd aan de eerder geraadpleegde adviesinstanties. De aanpassingen en aanvullingen zijn voldoende verwerkt in het ontheffingsdossier.

Beoordeling van het verzoek tot ontheffing

Het verzoek tot ontheffing (versie [28 augustus 2024]) bevat een duidelijke beschrijving en verduidelijking van het project. Het project en de omgeving ervan worden duidelijk gesitueerd op topografische kaart en op de geldende bestemmingsplannen. Alle relevante disciplines ('biodiversiteit', 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie', 'water', 'veiligheid' en 'lucht') worden behandeld door het beschrijven van de referentietoestand en het bespreken en beoordelen van de effecten. Voor elke discipline wordt tot de conclusie gekomen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.

De stad Aalst geeft aan dat het verzoek tot ontheffing onvoldoende informatie bevat om te beoordelen of het project in zijn huidige vorm al dan niet aanzienlijke effecten zal genereren voor de discipline Mobiliteit. Onderstaande opmerkingen werden gegeven:

- *Er is nood aan opmaak project-MER met beoordeling van de cumulatieve effecten binnen het stadsvernieuwingsproject Immerzeel+ waarvoor het gemeentelijk RUP Immerzeel+ met een geïntegreerde plan-MER in opmaak is.*
→ Zoals in de screening wordt vermeld, is het niet mogelijk kwantitatieve cumulatie van effecten te bepalen o.b.v. de startnota van het gemeentelijk RUP. Kwalitatief zijn de effecten van het project niet aanzienlijk op zich en zijn de effecten verwaarloosbaar in cumulatie met de geschatte effecten van het RUP. Daarenboven zorgt de verlaagde woondensiteit (10 wooneenheden/ha i.p.v. 25 wooneenheden/ha) ervoor dat de mobiliteitsdruk nog een verlaagd effect heeft. Team Omgevingseffecten volgt deze redenering.
- *Een uitgebreider milieuonderzoek ontbreekt waardoor niet met kennis van zaken kan beoordeeld worden.*
→ De effecten zijn voldoende toegelicht in relatie tot de grootte van het geplande project.
- *Het Gemeentelijk RUP Immerzeel+ met plan-MER is in opmaak. De aanvraag is niet conform deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Bovendien is daarin de voorgestelde methodiek inzake beoordeling van milieueffecten beschreven. De voorliggende Mer-screening is niet opgemaakt op basis van de in de startnota van het RUP Immerzeel+ beschreven methodiek van milieueffectbeoordeling. Deze methodiek wordt bij de opmaak van het plan-MER gevolgd.*
→ De ontheffingsaanvraag bevat volgens Team Omgevingseffecten de nodige motivatie waarom het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Daarnaast is het ook niet verplicht om de in het plan-MER voorgestelde methodiek toe te passen voor een project-MER-screening of een ontheffingsaanvraag.
- *De aanvraag is niet conform het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst.*

→ De afwijking wordt in de ontheffingsaanvraag voldoende besproken. Het is aan de vergunnende verlenende overheid om over de aanvaardbaarheid en de vergunbaarheid van het project te oordelen, zoals ook wordt benoemd in het advies van MOW.

- *De beoordeling van de milieudisciplines in de voorliggende screening is te beperkt en onvolledig.*
→ De effecten zijn voldoende toegelicht in relatie tot de grootte van het geplande project.

Voor deze ontheffingsaanvraag moest er geen voorttoets, passende beoordeling of een mobiliteitsstudie (onder de 100 entiteiten) worden opgemaakt.

Rekening houdende met de voor dit project relevante bijlage II-criteria van het DABM zoals:

- de kenmerken van het project: verkaveling van een terrein voor 12 eengezinswoningen
- de locatie van het project:
 - o Immerzeeldreef 124 – 166, te Aalst
 - o niet gelegen binnen of nabij een speciale beschermingszone opgenomen in Natura 2000
 - o gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem
- de soort en kenmerken van de mogelijke effecten zoals beschreven in het ontheffingsdocument zoals:
 - o geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit
 - o geen aanzienlijke impact op de bodem en grondwater
 - o geen aanzienlijke impact omwille van geluidsemissies tijdens exploitatiefase
 - o geen impact omwille van lichthinder
 - o geen impact op waterwingebieden
 - o niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - o een niet-aanzienlijke impact t.g.v. verkeersgeneratie na realisatie van de woningen
 - o geen impact op Natura 2000 gebieden
 - o geen impact op VEN- of IVON-gebieden
 - o geen impact op nabijgelegen bos
 - o geen impact op erfgoed
 - o geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km
- en rekening houdende met de vermelde kenmerken van het project/milderende maatregelen in het dossier:
 - o voorzien van een groenscherm om het woonerf af te schermen van het openbaar domein
 - o voorzien van één private autostaanplaats per woning
 - o woondichtheid van 10 woningen/hectare is lager dan de voorgeschreven 25 woningen/hectare in het RUP, maar het RUP maakt plaats voor differentiatie in dit voorschrift
 - o de aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening (o.a. voorzien regenwaterput van 7.500 L)
 - o gescheiden riolering aanleggen op een gescheiden stelsel

is Het Team Omgevingseffecten van oordeel dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Besluit

Een ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER wordt toegekend voor Verkaveling Immerzeeldreef 124-166 te Aalst.

Deze ontheffing wordt verleend voor een termijn van vier jaar.

Deze beslissing dient samen met het verzoek tot ontheffing deel uit te maken van de vergunningsaanvraag/vragen.

Digitaal getekend door

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)