

Goedkeuring project-milieueffectrapport

Uitbreiding van een kantoorgebouw
Willy Naessens Industriebouw nv

Initiatiefnemer:
Willy Naessens Industriebouw nv
Kouter 3
9790 Wortegem-Petegem

04/10/2022

PRMER-3467-GK

1. Inleiding

Het voorgenomen project-MER wordt opgesteld in functie van een omgevingsvergunningsaanvraag door Willy Naessens Industriebouw nv voor de uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw gelegen aan de Kouter 3 te Wortegem-Petegem. Het betreft een uitbreiding van een kantoorgebouw met ca. 2700 m² bruto kantooroppervlakte. Het bestaande kantoorgebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 4950 m². Met het project beoogt de initiatiefnemer in de eerste plaats de kantoren die verspreid zijn op de site van Willy Naessens Industriebouw nv te centraliseren in één kantoorgebouw. Op termijn zal deze uitbreiding ook de verwachte personeelsgroei van het bedrijf kunnen opvangen. In de huidige situatie zijn er 383 werknemers tewerkgesteld bij het bedrijf. In het kantoorgebouw worden van deze 383 werknemers, 174 personen tewerkgesteld.

Het nieuwe kantoorgebouw wordt in de vorm van een bijgebouw bij het huidige kantoor geplaatst. Inzake functies omvat de uitbreiding enkel de kantoorfunctie. Tot deze uitbreiding horen klassieke kantoorruimtes, twee vergaderzalen, enkele kopieerlokalen, een auditorium met 90 zitplaatsen, een keuken voor de kantoormedewerkers en ruimte voor sanitair en circulatie. Naast deze uitbreiding wordt centraal in het bijgebouw een binnentuin aangelegd. Het nieuwe kantoorgedeelte wordt gerealiseerd bovenop de reeds bestaande parking (op -1 niveau) langs het bestaande gebouw. Dit betekent dat er hier geen bijkomende verharding bijkomt. De kantooruitbreiding genereert 84 extra plaatsen. Deze plaatsen worden gedeeltelijk ingevuld door afdelingen die nu aan de overzijde van de straat zitten: infra, alu en technics, met een totaal van 42 medewerkers (herlocalisatie binnen het bedrijventerrein). Hiernaast is er door de uitbreiding nog plaats voor 42 werknemers, waarbij het bedrijf een groei verwacht van 5 tot 10 VTE per jaar. Daarnaast wordt in het project ook de herinrichting van de bestaande parking voorzien (voor meer info zie p. 43 e.v.).

Het project-MER werd samen met de omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2022042554) ingediend.

De activiteiten zijn onderworpen aan de m.e.r.-plicht volgens het project-m.e.r.-besluit¹, met name:

Bijlage II, rubriek 10 Infrastructuurprojecten

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- *met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of;*
- *met een brutovloeroppervlakte van 5000 m² handelsruimte of meer, of;*
- *met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.*

Voor categorieën van projecten opgenomen in bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, is het indienen van een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de m.e.r.-plicht mogelijk. Door de initiatiefnemer wordt echter afgezien van dit verzoek.

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.

Het Team Mer van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten besliste op 28 juni 2022 over de aanmelding. De aanmelding bevatte geen vraag tot scopingsadvies. Er werd geen openbare raadpleging voorzien in het voortraject (= periode voorafgaand aan de indiening van het MER samen met vergunningsaanvraag).

Het Team Mer ontving op 10 augustus 2022 de vraag om het in het omgevingsloket opgeladen project-MER goed of af te keuren.

2. Inhoudelijke toetsing van het project-MER

2.1. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 1° DABM²

Het project-MER werd opgesteld door het team van erkende MER-deskundigen en de erkende MER-coördinator waarover in de aanmeldingsbeslissing werd beslist.

2.2. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 2° DABM

Niet van toepassing: voor het project-MER werd geen scopingsadvies gevraagd.

2.3. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 3° DABM

Het project-MER is kwaliteitsvol uitgewerkt en het bevat alle relevante onderdelen conform artikel 4.3.7. van DABM.

2.4. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 4° DABM

Het project-MER werd afgetoetst aan de ontvangen opmerkingen en adviezen van het publiek en de geraadpleegde adviesinstanties. Hieronder een beknopte analyse van de ontvangen informatie.

Het Team Mer vroeg advies op het project-MER aan het Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen, Agentschap Wegen en Verkeer, De Lijn Oost-Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij Oost-Vlaanderen, Departement MOW, Departement Omgeving – Afdeling GOP team EV, Fluxys, Agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, OVAM, Agentschap Zorg en Gezondheid, Vlaamse Milieumaatschappij (advies watertoets, advies vergunning afvalwater en lucht en advies grondwater Oost-Vlaanderen), gemeente Wortegem-Petegem en provincie Oost-Vlaanderen.

Er kwam heden reactie op het project-MER van: het Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen, Agentschap Wegen en Verkeer, De Lijn Oost-Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij Oost-Vlaanderen, Departement Omgeving – Afdeling GOP team EV, Fluxys, Agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, OVAM en Vlaamse Milieumaatschappij (advies watertoets, advies vergunning afvalwater en lucht en advies grondwater Oost-Vlaanderen).

Tijdens het openbaar onderzoek werd er een bezwaar geformuleerd.

Reacties van onderstaande aard worden als niet relevant beschouwd voor het project-MER:

² Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk (DABM).

- reacties die uitsluitend een persoonlijk standpunt inhouden over de wenselijkheid van het project;
- reacties die geen deel uitmaken van de decretaal vereiste elementen van een project-MER (bv. persoonlijke voorkeuren van omwonenden, kostenbatenanalyse, etc.);
- reacties die gaan over procedurele aspecten buiten deze project-MER procedure;
- reacties die betrekking hebben op zaken buiten de scope van het project-MER, zoals het mogelijks niet conform zijn met enkele verordeningen/stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke RUP.

Onder meer volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing en de analyse van adviezen:

- De instanties die reageerden melden dat ze ofwel geen bezwaar/opmerkingen hebben (OVAM en Fluxys) of geen advies uitbrengen op het project-MER, zijnde de instanties het Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen, Agentschap Wegen en Verkeer, De Lijn Oost-Vlaanderen, Departement Omgeving – GOP Team EV, Agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, OVAM, VMM advies watertoets en VMM advies grondwater.
- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij Oost-Vlaanderen en van de VMM advies vergunning afvalwater en lucht is gunstig.
- Het Agentschap voor Natuur en Bos Oost-Vlaanderen heeft geen adviesplicht omwille van volgende redenen:
 - locatie valt niet onder toepassing van bosdecreet
 - er komen geen verboden te wijzigen vegetaties op de locatie voor
 - bestemming van gebied
 - gelegen op meer dan 750 meter van habitatrictlijngebied
- VMM advies vergunning afvalwater en lucht van GOP merkte in hun advies wel op dat er nog enkele onduidelijkheden zijn omtrent de berekeningen in het project-MER voor het watergebruik en de lozing. Via e-mail werd het volgende ontvangen vanuit het studiebureau:

p. 121: Het huishoudelijk afvalwater vanop het projectgebied zal worden geloosd op de RWZI van Elsegem die zich ongeveer 500 m ten zuiden van het projectgebied bevindt. De capaciteit van deze RWZI werd opgevraagd bij Aquafin en zou 1.400 I.E. (inwonerequivalent) bedragen.

1400 IE is dit o.b.v. 54 g BZV/IE/dag? het bedrijf dient o.b.v. 54 g BZV/IE/dag voor alle duidelijkheid erbij te vermelden. Dat heeft Aquafin zelf ook niet verduidelijkt in hun schrijven (maar zij werken mijns inziens altijd met 54 g BZV/I.E.d).

p. 129: In het huidige kantoorgebouw is al waterverbruik voor de werknemers en bezoekers. Het gaat om ongeveer 174 VTE. Gerekend aan 1 VTE = 1/3 I.E. (inwonerequivalent) en 1 I.E. = 150 l/d, is dat goed voor 8,7 m³/d. Rekening houdende met een werkregime van 5d/7, is dat gelijk aan 12,2 m³/werkdag. Op jaarbasis zal dat grootteorde 2.900 m³/j bedragen.

Er wordt 8,7 m³/d berekend. Het is onduidelijk waarom het dagdebiet wordt omgerekend naar 12,2 m³/dag. Omdat dit van belang is voor de modellering - het verbruik concentreert zich immers enkel op werkdagen.

En hoe wordt het jaardebiet exact berekend? 12,2 m³/d x 5 d/week x 48 weken

p. 132: In de geplande situatie wordt er, zoals toegelicht in het algemene gedeelte, plaats voor 84 werknemers voorzien in het nieuwe gebouw: 42 door herlokalisatie van de gebouwen aan de overkant van de straat en 42 nieuwe werknemers (met een geleidelijke toename van 5-10 VTE per jaar). Gerekend aan een VTE van 1/3e IE (inwonerequivalent) en 150 liter per I.E./d, geeft dat een waterverbruik van +/- 6,3 m³/d. In de praktijk is dat, zeker voor kantoormedewerkers, eerder 9 m³/d op werkdagen en geen verbruik in het weekend. Op jaarbasis is dit goed voor een waterverbruik van grootteorde 1.400 m³/j.

Als er met 84 werknemers rekent dan geeft dat een verbruik van op 4,2 m³/d. Het is onduidelijk hoe er wordt gerekend naar 6,3 m³/d komt en 9 m³/dag en 1400 m³/j. Dat moet zijn: 4,2 m³/d uitgemiddeld, 5,9 m³/d op weekdays en (x 5 d/week en x 48 weken/j = 1.400 m³/j).

p. 132: De te verwachten lozingsdebieten zullen gelijkaardig zijn aan de ingeschatte waterverbruiken in voorgaande paragraaf en dus +/- 5,9 m³/d en 1.400 m³/j.

Het is onduidelijk vanwaar die 5,9 m³/d komt? 84 VTE x 1/3 I.E./VTE x 150 l/d.IE x 7/5

p. 121: Figuur XIII-2: Principeschets aansluiting huishoudelijk afvalwater en hemelwater op gracht en DWA ten noordoosten (rechts op de figuur). Voor een grotere versie wordt naar Bijlage W1 verwezen.

In bijlage wordt deze figuur niet weergegeven. Het bedrijf dient een rioleringsplan voor te leggen met de vermelding van het hemelwater, het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater van de volledige site met de vermelding van de hemelwaterputten, buffers, eventueel septische putten, waterzuivering, eventueel KWS-afscheiders. Deze bijlage had bij het MER moeten toegevoegd zijn (zie bijlage bij e-mail)

Deze vragen tot verduidelijkingen hebben geen invloed op de conclusies van de beschreven effecten binnen het hoofdstuk XIII discipline waterhuishouding en oppervlaktewater. De bijlage die ontbrak bij het project-MER is een materiële vergissing, maar niet van die aard dat dit de conclusies in het project-MER danig zou wijzigen. Het Team Mer vraagt om de antwoorden en het rioleringsplan te delen met de VMM en toe te voegen in het omgevingsloket.

2.5. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 5° DABM

Niet van toepassing: geen grensoverschrijdende effecten.

Op basis van bovenstaande analyse van de ontvangen informatie, concludeert het Team Mer dat de ontvangen informatie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het project-MER en de informatie geen aanleiding geeft tot andere conclusies inzake milieueffecten.

3. Goedkeuring van het project-MER

Op basis van de bovenstaande toetsing keurt het Team Mer het voorliggende project-MER goed.

Digitaal getekend door

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)