

8e Directie
Dienst 82
Milieuhygiëne

aanwezig

Marc De Buck,
waarnemend-voorzitter

Alexander Vercamer,
Frans Van Gaeveren,
Jean-Pierre Van Der
Meiren,
Carina Van Cauter,
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

Besluit van de Deputatie

referte	082/44021/1405/1/A/1/HV/FC
betreft	COBEL FLANDERS GENT
verslaggever	mevrouw Carina Van Cauter

Besluit van de Deputatie van de Provincieraad, houdende het verlenen van de vergunning aan de nv Cobel Flanders, Desguinlei 100 te 2018 Antwerpen voor het exploiteren van een kantorencomplex, gelegen op de percelen kadastraal bekend onder GENT AFD 20 (LEDEBERG), Sectie A, Nrs. 472/e/3, 472/f/3, 472/n/3, aan de Bellevue, Gaston Crommenlaan, H.J. Reystraat zn te 9050 Gent (Ledeberg).

De Deputatie,

Gelet op het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 6 februari 1991 van de Vlaamse Regering, houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (Vlarem I), met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II), met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003;

Gelet op de milieuvergunningsaanvraag op 6 juni 2006 ingediend door de nv Cobel Flanders, Desguinlei 100 te 2018 Antwerpen om een inrichting, gelegen aan de Bellevue, Gaston Crommenlaan, H.J. Reystraat zn te 9050 Gent (Ledeberg), op de percelen, kadastraal bekend onder GENT AFD 20 (LEDEBERG), Sectie A, Nrs. 472/e/3, 472/f/3, 472/n/3, met als voorwerp: kantorencomplex (rubrieken: 3.3, 12.1.1, 12.2.1, 12.2.2, 15.1.1, 16.3.1.2, 17.3.6.1.b, 31.1.2, 43.1.3) te exploiteren;

Gelet op de aangetekende brief van 4 juli 2006, waarmee de milieuvergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig werd verklaard;

Gelet op de stukken, waarbij wordt geattesteerd dat de milieuvergunningsaanvraag de vereiste publiciteit verkreeg, conform artikel 17 van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning;

Gelet op het proces-verbaal van 23 augustus 2006, houdende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren en opmerkingen, waaruit blijkt dat er 6 bezwaren werden ingediend, die betrekking hebben op:

- koelinstallaties voor het bewaren van producten, de opslag van gevaarlijke vloeistoffen en het stallen van voertuigen andere dan personenwagens zijn niet nodig voor een kantorencomplex;
- industriële activiteiten horen niet thuis in een woonwijk;
- versterking van lawaai- en verkeershinder;
- groen moet wijken voor stenen; vraag om bestaande platanen te behouden;

Gelet op het gunstig advies van 17 augustus 2006 van het College van Burgemeester en Schepenen van Gent voor een termijn van 20 jaar onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden en volgende bijzondere milieuvergunningsvoorwaarde:

"De voorwaarden van het Departement Brandweer, Afdeling Brandpreventie.";

Gelet op het gunstig advies van 25 augustus 2006 van de Afdeling Milieuvergunningen van de Administratie Milieu, Natuur, Land- en Waterbeheer van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur (afgekort AMINAL-AMV) voor een termijn van 20 jaar onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden en volgende bijzondere milieuvergunningsvoorwaarde:

"De exploitant neemt alle nodige technische- en bouwkundige maatregelen om geluidshinder en trillingen van de vergunde inrichtingen te voorkomen.";

Gelet op het gunstig advies van 29 augustus 2006 van de Afdeling voor Ruimtelijke Ordening van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumentenzorg van het Departement van Leefmilieu en Infrastructuur (afgekort AROHM);

Gelet op het gunstig advies van 18 augustus 2006 van de Vlaamse Milieumaatschappij (afgekort VMM);

Gelet op het gunstig advies van 18 september 2006 van de provinciale milieudeskundige voor een termijn van 20 jaar onder de gecoördineerde milieuvergunningsvoorwaarden;

Gelet op de volgende vaststellingen door de Provinciale Milieuvergunningscommissie: " De voorzitter licht de adviezen en het openbaar onderzoek toe.
Er worden geen verdere opmerkingen gemaakt.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van het bedrijf die de opmerkingen van de commissie aanhoort. Zij heeft niets toe te voegen.";

Gelet op het gunstig advies van 26 september 2006 van de Provinciale Milieuvergunningscommissie (afgekort PMVC) voor een termijn van 20 jaar onder de gecoördineerde milieuvergunningsvoorwaarden;

Gelet op de beslissing van 24 augustus 2006 van de Deputatie van de Provincieraad om de behandelingstermijn van de milieuvergunning te verlengen;

Overwegende dat m.b.t. de voorliggende aanvraag het volgende kan gesteld worden:

Voorliggende aanvraag beoogt de exploitatie van een kantorencomplex. Het complex bestaat uit 2 torens met 11 bouwlagen en een technische verdieping. Tussen de 2 torens is een glazen atrium voorzien. Een doorzichtig gebouw met 5 bouwlagen vormt de verbinding tussen de bestaande UCO-toren en de meest oostelijke toren. Het westelijke gebouw heeft een E-vorm en staat in verbinding met een sokkelgebouw waarvan de gelijkvloerse verdieping een handelsbestemming heeft. Onder dit gebouw bevindt zich een ondergrondse parking voor ca. 1.400 wagens en bergingen verdeeld over 5 niveaus. Boven het sokkelgebouw staan nog 4 kantoorgebouwen met elk 3 bouwlagen. De lokalen en kantoren worden ingenomen door zowel private inrichtingen als overheidsinstellingen, waaronder de FOD Financiën, Federaal agentschap voor de voedselveiligheid en de Universiteit Gent.

Deze aanvraag beoogt de regularisatie van een aantal ingedeelde activiteiten ten behoeve van de gebruikers van het kantorencomplex. Het betreft in hoofdzaak de elektriciteitsvoorzieningen, de noodgroep, de airco's en de stookinstallaties.

Indien één of meerdere huurders milieuvergunnings- of meldingsplichtige activiteiten zouden uitoefenen binnen de contouren van de door hen gehuurde ruimte, dienen zij voor deze specifieke rubrieken een eigen milieuvergunning aan te vragen of een melding in te dienen.

Overwegende dat wat de planologische aspecten betreft, het volgende kan gesteld worden:

De inrichting is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied. De inrichting is tevens gelegen binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 9 maart 1993 goedgekeurd B.P.A. 'Belle Vue'. De inrichting is gesitueerd op de voormalige UCO-site van Gent-Ledeberg en ligt ingesloten tussen de Schelde, de Bellevuestraat, de Reystraat en de Gaston Crommenlaan. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd karakter, zijnde handels- en woonkarakter en is dicht bebouwd. De dichtste vreemde woningen situeren zich aan de overzijde van de Reystraat.

De inrichting is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied. De inrichting ligt tevens binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 9

maart 1993 goedgekeurd B.P.A. 'Belle Vue' waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn: zone voor diensten en handelsbedrijven, zone voor schermgroen, zone voor parkeerplaatsen met groenaanleg en een zone voor fiets- en wandelpaden.

Uit het overwegend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 29 november 2001 blijkt dat het toenmalige project geheel in overeenstemming was met het B.P.A.

Overwegende dat wat de milieuhygiënische aspecten betreft, het volgende kan gesteld worden:

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen tengevolge van de exploitatie van een kantorencomplex zijn eerder beperkt.

Voor de afvalstoffen afkomstig van de huurders is een collectieve verzamelplaats ingericht, van waaruit ze door een erkende ophaler verwijderd worden.

Afvalwater

Het voorwerp van de aanvraag omvat enkel de lozing van huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire voorzieningen en het kuiswater van het periodiek reinigen van de vloeren. Het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld in verschillende putten die afwateren naar één verzamelput, van waaruit het overgepompt wordt naar de openbare riolering. Volgens de woordvoerder van het adviesbureau zijn er geen septische putten.

Uit het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent van 17 augustus 2006 blijkt dat de inrichting gelegen is in een zuiveringszone B. De openbare riolering zou op termijn aangesloten worden op de RWZI 'Ledeberg'.

Als waterbevoorradingsbron wordt uitsluitend gebruik gemaakt van leidingwater. Het hemelwater afkomstig van wegenis en daken wordt afgeleid naar de Schelde. In het kader van rationeel watergebruik is het aangewezen dat onderzocht wordt in hoeverre hemelwater kan opgevangen en gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen zoals sanitair.

Bodem- en grondwater

De opslag van de brandstof ten behoeve van de noodstroomgenerator gebeurt in 2 bovengrondse, dubbelwandige tanks.

De technische ruimten waar activiteiten gebeuren die eventueel kunnen aanleiding geven tot bodemverontreiniging zijn voorzien van een gecoate en vloeistofdichte vloer.

De transformatoren worden oliegekoeld. Overeenkomstig de bepalingen van art. 5.12.0.2§1,4° dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen. Daartoe dient inzonderheid onder de transformatoren een vloeistofdichte inkuiping voorzien te worden die bij lek de diëlektrische vloeistof opvangt.

Geluidshinder

De inrichting situeert zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door een stedelijk karakter.

Het aanvraagdossier bevat geen informatie aangaande de geluidsproductie van de geïnstalleerde koelinstallaties en het noodstroomaggregaat. De werking van de noodgroep is beperkt tot eerder uitzonderlijke situaties. Zowel de koelinstallaties als de noodgroep zijn ondergebracht op de 11^{de} verdieping in afgesloten lokalen.

Luchtverontreiniging

De verwarmingsinstallaties zijn op aardgas. De noodzakelijke emissiemetingen zullen worden uitgevoerd. Mits regelmatig onderhoud en een nauwkeurige afstelling dient niet gevreesd voor een significante toename van de luchtverontreiniging.

De ondergrondse parkeerruimtes worden voldoende geventileerd om de rookgassen afkomstig van in- en uitrijdende voertuigen te evacueren.

Veiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Overwegende dat m.b.t. de bezwaarschriften het volgende kan gesteld worden:

- *koelinstallaties voor het bewaren van producten, de opslag van gevaarlijke vloeistoffen en het stallen van voertuigen andere dan personenwagens zijn niet nodig voor een kantorencomplex;*

De koelinstallaties waarvan sprake in voorliggende aanvraag betreffen airconditioningsinstallaties ten behoeve van de verschillende kantoren. De opslag van gevaarlijke producten is beperkt tot 2 houders voor de opslag van diesel ten behoeve van de noodgroep. De stalplaatsen voor andere voertuigen dan personenwagens zijn stalplaatsen voor vrachtwagens die goederen komen leveren. Deze activiteiten zijn wel degelijk inherent aan de exploitatie van een kantorencomplex.

- *industriële activiteiten horen niet thuis in een woonwijk;*

De inrichting is overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming met de bepalingen van het geldende B.P.A. Voorliggende aanvraag betreft een aantal aanhorigheden bij een kantorencomplex die echter geen industriële activiteiten zijn, maar door de omvang van het complex in de 1^{ste} klasse zijn ingedeeld.

- *versterking van lawaai- en verkeershinder;*

De aangevraagde activiteiten betreffen de regularisatie van een bestaande toestand. Het zijn geen nieuwe en/of bijkomende activiteiten. Het aspect mobiliteit werd reeds uitvoerig behandeld in het kader van de stedenbouwkundige vergunning. De inrichting is gemakkelijk te bereiken via het openbaar vervoer. Door de inplanting aan de stadsrand wordt het verkeer uit de binnenstad geweerd. De aangevraagde activiteiten op zich zijn geen oorzaak van bijkomend verkeer.

De inrichting situeert zich in de onmiddellijke omgeving van de B401,

waardoor het achtergrondlawaai vrij hoog is. De inrichting dient te voldoen aan de voorwaarden voor nieuwe inrichtingen.

- *groen moet wijken voor stenen; vraag om bestaande platanen te behouden;* De aangehaalde platanen bevinden zich niet op de percelen die het voorwerp van deze aanvraag uitmaken. In de stedenbouwkundige vergunning is een zone voor schermgroen voorzien.

Overwegende dat de aangehaalde bezwaren deels niet gegrond zijn, deels te ondervangen zijn door de van toepassing zijnde voorwaarden;

Overwegende dat de transformatoren worden ingedeeld volgens hun nominaal vermogen; dat voor de transformator met een nominaal vermogen van 630 kVA rubriek 12.2.1 van toepassing is; dat het voorwerp van de aanvraag in die zin werd aangepast;

Overwegende dat de exploitant, overeenkomstig artikel 43 §2. van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning steeds alle maatregelen dient te nemen om schade en hinder te voorkomen;

Overwegende dat de vergunningverlenende overheid, overeenkomstig artikel 20 van het milieuvergunningsdecreet, onverminderd de bepalingen van dezelfde wetten, decreten en uitvoeringsbesluiten bij het verlenen van een vergunning bijzondere voorwaarden kan opleggen, met het oog op de bescherming van de mens en het leefmilieu;

Overwegende dat, wat voorafgaat in acht genomen, kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting, mits naleving van de in onderhavig besluit opgelegde milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt;

Overwegende dat de gevraagde exploitatie milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat bijgevolg de gevraagde vergunning kan worden verleend;

besluit:

Artikel 1. Aan de nv Cobel Flanders, Desguinlei 100 te 2018 Antwerpen wordt de vergunning verleend om een inrichting te exploiteren, gelegen op de percelen kadastraal bekend onder GENT AFD 20 (LEDEBERG), Sectie A, Nrs. 472/e/3, 472/f/3, 472/n/3, aan de Bellevue, Gaston Crommenlaan, H.J. Reystraat zn 9050 Gent (Ledeberg), met als voorwerp: kantorencomplex.

Rubrieken:

3.3 (3)

De lozing van huishoudelijk afvalwater (max. 30.800 m³/jaar) in de openbare riolering.

12.1.1 (2)

Een noodstroomgenerator met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 800 kVA.

12.2.1 (3)

1 transformator met een individueel nominaal vermogen van 630 kVA.

12.2.2 (2)

3 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 1.250 elk.

15.1.1 (3)

Parkeerplaats in open lucht voor 5 autovoertuigen andere dan personenwagens.

16.3.1.2 (2)

Airconditioning installaties met een geïnstalleerd vermogen van resp. 1 x 172 kW, 1 x 236 kW, 3 x 290 kW en 1 x 368 kW (totaal: 1.646 kW).

17.3.6.1b (3)

De opslag van diesel in 2 bovengrondse, dubbelwandige houders van resp. 500 l en 2.990 l.

31.1.2 (1)

Dieselmotor met een vermogen van 800 kW.

43.1.3 (1)

Stookinstallaties op gas met een warmtevermogen van resp. 1 x 250 kW, 1 x 575 kW, 2 x 600 kW en 2 x 1.850 kW (totaal: 5.725 kW_{th}).

Art. 2. De milieuvergunning wordt verleend voor een termijn van 20 jaar, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van onderhavig besluit.

Art. 3. Deze milieuvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende uitbatingsvoorwaarden:

§1. Algemene milieuvoorwaarden

1. VLAREM.V01: Algemene milieuvoorwaarden - Algemeen
2. VLAREM.V02: Algemene milieuvoorwaarden - Geluid
3. VLAREM.V03: Algemene milieuvoorwaarden - Oppervlaktewater
4. VLAREM.V05: Algemene milieuvoorwaarden - Lucht

§2. Sectorale milieuvoorwaarden

5. VLAREM.V35: Elektriciteit
6. VLAREM.V37: Garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
7. VLAREM.V38: Gassen - Algemeen
8. VLAREM.V40: Gassen - Koelinrichtingen - Compressoren
9. VLAREM.V46: Opslag van gevaarlijke stoffen - ondergrondse en bovengrondse houders
10. VLAREM.V61: Thermische centrales, stookinstallaties en verbrandingsovens
11. VLAREM.V69: Motoren met inwendige verbranding

§3. Bijzondere milieuvoorwaarden**12. M.b.t. het gebruik van hemelwater bij bestaande gebouwen**

Bij de bedrijfsvoering wordt onderzocht in hoeverre mogelijk niet-verontreinigd hemelwater kan opgevangen en maximaal gebruikt worden. Het opgevangen hemelwater wordt minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...). Daartoe wordt binnen een periode van 12 maanden na het

verkrijgen van de milieuvergunning een voorstel uitgewerkt en voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen en ter kennisgeving aan de vergunningverlenende overheid, de LNE, afdeling Milieuvergunningen en de VMM. In samenspraak met dit College van Burgemeester en Schepenen wordt het voorstel binnen de door het College van Burgemeester en Schepenen gestelde termijn gerealiseerd.

13. M.b.t. de brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 25 juli 2006, met referentie 20062601-01/HH, nageleefd worden.

Art. 4. §1. De in artikel 1 vergunde inrichting dient uiterlijk in gebruik te worden genomen binnen een termijn van 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van onderhavige milieuvergunning.

§2. In de mate dat de inrichting, die het voorwerp uitmaakt van de in artikel 1 bedoelde vergunning, krachtens het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, een stedenbouwkundige vergunning nodig is, wordt onderhavige milieuvergunning geschorst, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet definitief is verleend. De aanvangsdatum van de vergunningstermijn van onderstaande milieuvergunning wordt verdaagd tot de dag dat deze stedenbouwkundige vergunning definitief verleend is. De exploitant dient de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd verleend bij ter post aangetekende zending mee te delen aan de overheid die de milieuvergunning heeft verleend.

§3. Wordt de in §2. bedoelde stedenbouwkundige vergunning geweigerd, dan vervalt de in artikel 1 bedoelde milieuvergunning van rechtswege op de dag van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning in laatste aanleg.

Art. 5. Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden.

Art. 6. §1. Een bijkomende vergunning moet worden aangevraagd voor elke verandering van de vergunde inrichting.

§2. Elke overname van de inrichting door een andere exploitant, dient uiterlijk tien kalenderdagen voor de datum van overname gemeld aan de vergunningverlenende overheid, overeenkomstig de bepalingen van artikel 42 van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning.

§3. Een hernieuwing van de vergunning moet worden aangevraagd, overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning, tussen de achttiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de vergunningstermijn van de lopende vergunning.

Art. 7. Een eensluidend verklaard afschrift van deze beslissing zal, samen met het attest inzake de datum van de verzending, verzonden worden aan:

- de exploitant;
- het College van Burgemeester en Schepenen van Gent;
- de Provinciale Milieuvergunningscommissie;
- de Afdeling Milieuvergunningen van de Administratie Milieu, Natuur, Land- en Waterbeheer, van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur;
- de Afdeling voor Ruimtelijke Ordening van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumentenzorg van het Departement van Leefmilieu en Infrastructuur;
- de Afdeling Milieu-inspectie van de Administratie Milieu, Natuur, Land- en Waterbeheer, van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur;
- de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest;
- de Vlaamse Milieumaatschappij;
- de Technische Inspectie van de Administratie voor Arbeidsveiligheid van het Ministerie van Tewerkstelling en Arbeid;
- de nv Aquafin;

Een soortgelijk afschrift wordt verzonden aan de bevoegde Burgemeester met de opdracht de beslissing bekend te maken, overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk IX van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning.

Art. 8. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning (aangetekende brief binnen de 30 kalenderdagen na de betekening van deze beslissing), mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd door de Vlaams minister van leefmilieu, p/a Administratie Milieu, Natuur, Land- en Waterbeheer Bestuur Milieuvergunningen, Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 Brussel.

Gent, 26 oktober 2006

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier

de Waarnemend-Voorzitter

get. Albert De Smet

get. Marc De Buck

**Voor eensluidend afschrift,
Namens de Provinciegriffier,
De gemachtigde Ambtenaar,**

**Raf Barzeele
dienstchef**