Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van de gronden gelegen in Eeklo als site – 'Woonzone Eeklo textielnijverheid' en tot regeling van de exoneratie voor de uitvoering van het site-onderzoek

DE OVAM,

Gelet op het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (verder genoemd 'Bodemdecreet'), artikel 140 tot en met 145 en artikel 158;

Overwegende dat de OVAM een beleid heeft uitgewerkt waarin een woonzone die bestaat uit meerdere (potentieel) verontreinigde gronden, deze gronden overeenkomstig artikel 140 van het Bodemdecreet kunnen worden vastgesteld als site om een integrale aanpak van de bodemverontreiniging te kunnen realiseren;

Overwegende het samenwerkingsverband tussen de stad Eeklo en de OVAM 'Samenwerkingsverband betreffende afval- en materialenbeleid en bodembeheer en –saneringen' van 3 juli 2012 waarin werd afgesproken dat de OVAM en de stad Eeklo samen zullen verder werken rond het thema 'potentieel verontreinigde woonzones'.

Overwegende dat in de studie 'Inventarisatie onderzoek stad Eeklo', uitgevoerd door erkend bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consulting NV (TEC NV) op 10 december 2012, bewoonde, potentieel verontreinigde locaties in Eeklo in kaart gebracht zijn; het betreft gronden waar in het verleden activiteiten plaatsvonden die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben en die nu gebruikt worden voor bewoning;

Overwegende dat het resultaat in voormelde studie verder werd verfijnd door te toetsen aan de criteria voor een woonzone; de risico-activiteiten zijn gelinkt aan de voormalige textielindustrie in de stad Eeklo (ververijen, blekerijen ed.); de risico-inrichtingen waarop het sitebesluit betrekking heeft, worden per perceel opgelijst in bijlage 1 (verder aangeduid als 'historische activiteiten');

Overwegende dat een integrale aanpak voor deze percelen aangewezen is, gelet op de aanwezigheid van voormalige bodemverontreinigende activiteiten en gelet op het feit dat er meerdere eigenaars zijn die elk afzonderlijk een onderzoeksplicht hebben voor hun eigen perceel; dat het derhalve aangewezen is om een site vast te stellen voor deze percelen;

Overwegende dat een integrale aanpak van de bodemverontreiniging via sitevaststelling noodzakelijk is omwille van milieutechnische redenen, meer bepaald dat, met het oog op een efficiënte aanpak en een goede risico-evaluatie, het aangewezen is om alle potentieel verontreinigde gronden op te nemen in één overkoepelend bodemonderzoek;

Overwegende dat een integrale aanpak van de bodemverontreiniging via sitevaststelling ook noodzakelijk is omwille van administratieve en communicatie-informatieve redenen, meer bepaald dat de gebruikers en eigenaars van de percelen gezamenlijk en gelijktijdig geïnformeerd worden over de ernst van de verontreiniging en over de verschillende fasen van het onderzoek;

Overwegende dat conform artikel 141 §1 van het Bodemdecreet de vaststelling als site van rechtswege tot gevolg heeft dat binnen honderdtachtig dagen na de dag van bekendmaking van de aanduiding in het Belgisch Staatsblad een site-onderzoek moet worden uitgevoerd;

Overwegende dat artikel 2, 16° van het Bodemdecreet een site-onderzoek definieert als volgt: 'bodemonderzoek dat uitgevoerd wordt op een site om de bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging afkomstig van de bodembedreigende activiteiten waarvoor de site is vastgesteld in kaart te brengen en om de ernst vast te stellen; dat het site-onderzoek voldoet aan de doelstellingen van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek voor de bodembedreigende activiteiten waarvoor de site is vastgesteld';

Overwegende dat het site-onderzoek meer duidelijkheid zal geven over de omvang van de bodemverontreiniging in het vaste deel van de aarde en in het grondwater; over de oorsprong van de verontreiniging; over de mogelijkheid tot verspreiding van de verontreinigingen, over de ernst van de bodemverontreiniging, over het gevaar op blootstelling van de verontreiniging voor mensen, planten en dieren en grond- en oppervlaktewater; over de prognose van de spontane evolutie van de verontreinigingen in de toekomst;

Overwegende dat 8 locaties uit de inventarisatiestudie in Eeklo voldoen aan de voorwaarden voor opname in een woonzoneproject; de locaties bestaan uit 2 tot 45 percelen en zijn opgelijst in de lijst opgenomen als bijlage 1.

Overwegende dat de geselecteerde gronden gelegen in Eeklo vastgesteld worden als site 'Woonzone Eeklo textielnijverheid'; waarvan de lijst van de gronden en de overeenkomstige overzichtsplannen zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2;

Overwegende dat het site-onderzoek zich enkel toespitst op de (potentiële) historische verontreiniging afkomstig van de voormalige historische activiteiten zoals opgenomen in dit sitebesluit; dat de bepalingen van dit besluit dus geen betrekking hebben op eventuele andere risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en/of andere activiteiten of inrichtingen die de bodem kunnen verontreinigen; dat hiervoor, bij overdracht van gronden, de bepalingen van artikel 29 tot en met 30 en 101 tot en met 117 van het Bodemdecreet onverkort gelden;

Overwegende dat de OVAM conform artikel 141, §2 van het Bodemdecreet tot exoneratie van de verplichting tot het uitvoeren van een site-onderzoek kan overgaan; dat de OVAM daarbij niet gebonden is door de grenzen van de grond die het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot exoneratie, maar ook uitspraak kan doen zowel over andere gronden die behoren tot de site als over de gehele site;

Overwegende dat de voormalige activiteiten dateren van vóór 1995; dat op alle locaties bewoning aanwezig is van vóór 2000 of indien er pas bewoning was na 2000, in de verkoopsakten niet vermeld wordt dat het om risicogronden gaat (locatie 7); dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars en bewoners niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten en zij de potentiële historische bodemverontreiniging dus niet zelf hebben veroorzaakt;

Overwegende dat het om bovenstaande redenen te verantwoorden is dat de OVAM in toepassing van artikel 141, §2 van het Bodemdecreet exoneratie verleent van de verplichting om een site-onderzoek uit te voeren aan de eigenaars en gebruikers van de

betrokken gronden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 158 van het Bodemdecreet de OVAM kan beslissen om ambtshalve het site-onderzoek en - indien nodig - de bodemsanering zal uitvoeren; dat de OVAM zich met toepassing van artikel 159 van het Bodemdecreet kan laten bijstaan door andere overheidsinstellingen, ondernemingen of deskundigen; dat de OVAM in toepassing van artikel 158 van het Bodemdecreet ambtshalve het site-onderzoek zal uitvoeren en financieren;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 141, §3, derde lid, van het Bodemdecreet de OVAM in het kader van de vaststelling van een site in geval van overdracht van een tot de site behorende grond na exoneratie vrijstelling kan verlenen van de onderzoeksplicht vermeld in artikel 102, §1; dat artikel 102, §1 van het Bodemdecreet bepaalt dat risicogronden slechts kunnen worden overgedragen als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd; dat dat oriënterend bodemonderzoek overeenkomstig artikel 29 en 102, §2 van het Bodemdecreet uitgevoerd moet worden op initiatief en op kosten van de overdrager of de gemandateerde voor de overdracht van de risicogrond; dat het siteonderzoek zal voldoen aan de voorwaarden van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek; dat het onredelijk zou zijn de eigenaars van de gronden gelegen binnen deze site die hun grond wensen over te dragen gedurende de uitvoering van het siteonderzoek, zelf een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren; dat de OVAM vrijstelling van de onderzoeksplicht verleent, vermeld in artikel 102 van het Bodemdecreet en dat in afwachting van de conformverklaring van het siteonderzoek, gronden mogen overgedragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de historische bodemverontreiniging die verband houdt met de historische activiteiten;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 23 van het Bodemdecreet de OVAM op basis van het dossier van een grond kan oordelen of de eigenaar, exploitant of gebruiker van de grond cumulatief voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 23 van het Bodemdecreet en bijgevolg niet verplicht is om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren; dat als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het site-onderzoek zou vaststellen dat één of meerdere eigenaars of gebruikers toch nog (een deel van) de verontreiniging zelf hebben veroorzaakt, deze eigenaars of gebruikers toch nog kunnen gewezen worden op hun saneringsplicht overeenkomstig artikel 22 van het Bodemdecreet; dat de OVAM op basis van de huidige gegevens van de verschillende gronden behorende tot de site van oordeel is dat op basis van artikel 23 van het Bodemdecreet vrijstelling kan worden verleend aan de eigenaars en gebruikers van de gronden die behoren tot de site 'Woonzone Eeklo'; dat als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het site-onderzoek zou vaststellen dat één of meerdere eigenaars of gebruikers toch de verontreiniging zelf zouden hebben veroorzaakt, de OVAM deze eigenaars of gebruikers overeenkomstig artikel 22 van het Bodemdecreet op hun saneringsplicht zal wijzen;

BESLUIT:

Hoofdstuk I. Vaststelling site

Artikel 1. Er wordt een site vastgesteld 'Woonzone Eeklo textielnijverheid' voor de gronden gelegen op de locatienummers 1 tot 8 in Eeklo, zoals opgenomen in de lijst van bijlage 1.

Hoofdstuk II. Exoneratie voor en uitvoering van het site-onderzoek door de OVAM

Art 2. De OVAM verleent overeenkomstig artikel 141, §1 van het Bodemdecreet aan de eigenaars en gebruikers van de gronden opgenomen in de site 'Woonzone Eeklo textielnijverheid' exoneratie van de verplichting tot de uitvoering van een site-onderzoek.

Art. 3. In opdracht van de OVAM wordt op de site 'Woonzone Eeklo textielnijverheid' een site-onderzoek uitgevoerd voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige historische activiteiten, opgelijst in bijlage 1.

Hoofdstuk III. Vrijstelling saneringsplicht

Art 4. Op basis van het dossier van de gronden opgenomen in dit sitebesluit is de OVAM van oordeel dat, voor wat betreft de voormalige historische activiteiten, de eigenaars, exploitanten en gebruikers van deze gronden voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 23 van het Bodemdecreet.

Bijgevolg worden de eigenaars, exploitanten en gebruikers vrijgesteld van de verplichting om tot bodemsanering over te gaan voor de mogelijke historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige historische activiteiten, opgelijst in bijlage 1.

Art. 5. Als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het site-onderzoek op basis van een nieuw element vaststelt dat één of meerdere eigenaars of gebruikers de verontreiniging zelf hebben veroorzaakt, kan de OVAM deze eigenaars of gebruikers alsnog verplichten om te voldoen aan de bepalingen van de artikels 19 tot en met 23 en 102 tot en met 118.

Hoofdstuk IV. Vrijstelling onderzoeksplicht en overdracht van grond

Art 6. De OVAM verleent overeenkomstig artikel 141, §3, derde lid, van het Bodemdecreet in geval van overdracht van een tot de site behorende grond, in afwachting van de conformverklaring van het site-onderzoek de vrijstelling van de onderzoeksplicht vermeld in artikel 102, §1 van het Bodemdecreet, voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen dan de voormalige historische activiteiten.

Gelet op artikel 4 van dit besluit, kunnen de gronden opgenomen in deze site overgedragen worden zonder voorafgaand bodemsanering uit te voeren voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige historische activiteiten, opgelijst in bijlage 1, voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen.

Hoofdstuk V. Inwerkingtredingsbepaling

Art 7. Dit besluit treedt in werking op de datum van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Mechelen,

12-06-2014

Henny De Baets, administrateur-generaal

Bijlage 1: overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2013) die deel uitmaken van de site 'Woonzone Eeklo textielnijverheid '

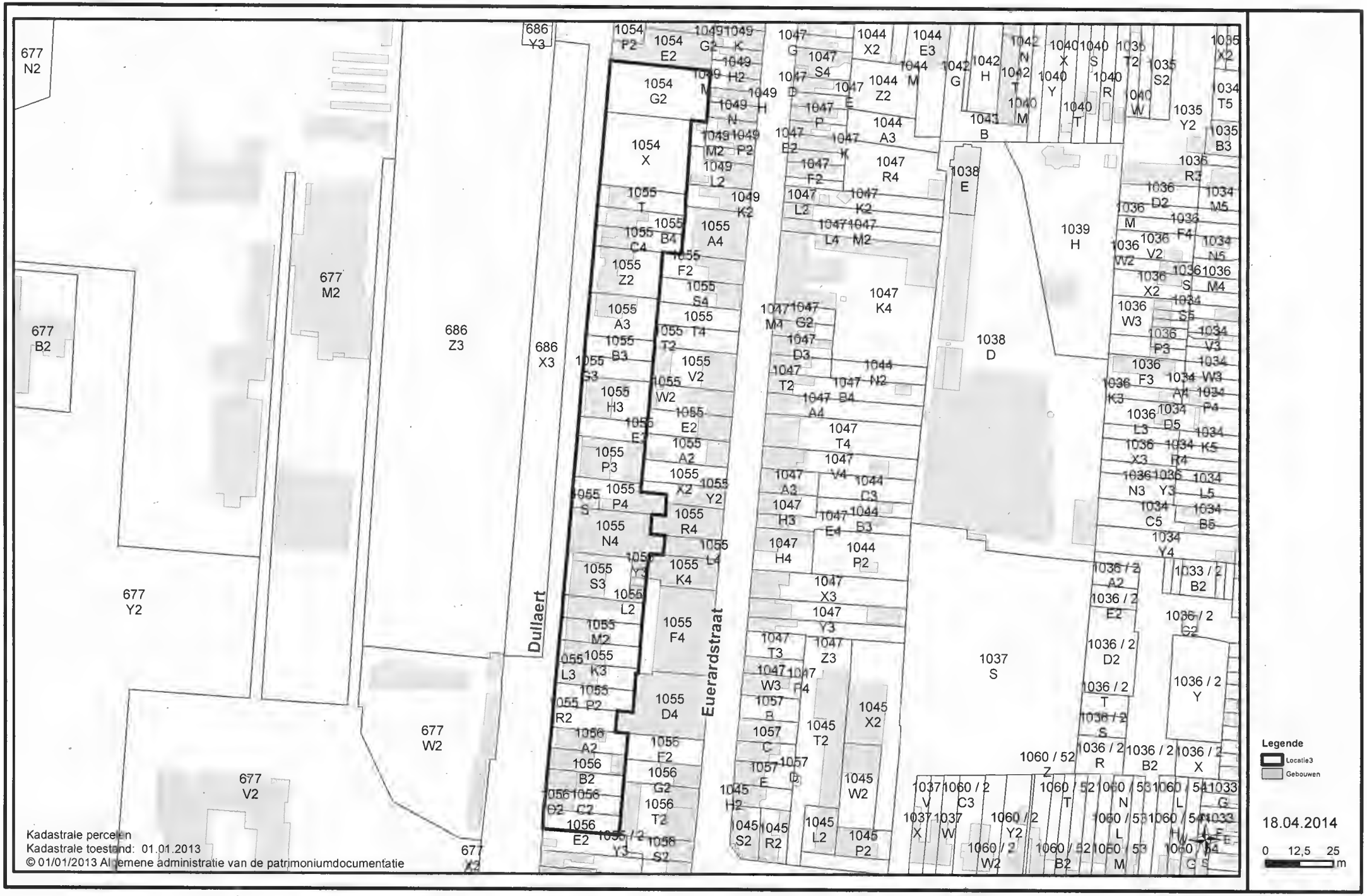
LOCATIE	Gemeente	Sectie	perceelnummer		Vlarebocode	beschrijving activiteit
1	43005	A	498 B3	Balgerhoeke 114	25.1 en 41.4	leerlooierij en textielververij
	43005	A	498 L2	Balgerhoeke 116		
	43005	A	498 Z2	Balgerhoeke 116		
	43005	A	498 M2	Balgerhoeke 118		
	43005	A	498 Y2	Balgerhoeke 118		
	43005	A	498 N2	Balgerhoeke 120		
	43005	A	498 X2	Balgerhoeke 120		
2	43352	E	268 C	Boelare 51	29.5.2	metaalbewerking (weverij)
	43352	E	267 E	Boelare zn		
	43352	E	267 D	Boelare 53		
3	43005	D	1054 G2	Dullaert 3	29.5.2; 17.3.4; 41.4 en 17.3.6.2	metaalbewerking, opslag brandstoffen, textielververij en textielveredeling
	43005	D	1054 X	Dullaert zn		
	43005	D	1055 T	Dullaert 13		
	43005	D	1055 B4	Dullaert 15		
	43005	D	1055 C4	Dullaert 17 A		
	43005	D	1055 Z2	Dullaert 17		
	43005	D	1055 A3	Dullaert 19		
	43005	D	1055 B3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 G3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 H3	Dullaert 29		
	43005	D	1055 E3	Dullaert 31		
	43005	D	1055 P3	Dullaert 33		
	43005	D	1055 S	Dullaert zn		
	43005	D	1055 P4	Dullaert zn		
	43005	D	1055 N4	Dullaert zn		
	43005	D	1055 S3	Dullaert 39		
	43005	D	1055 Y3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 X3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 W3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 V3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 T3	Dullaert zn		
	43005	D	1055 L2	Dullaert 41		
	43005	D	1055 M2	Dullaert 43		
	43005	D	1055 K3	Dullaert 45		
	43005	D	1055 L3	Dullaert 47		
	43005	D	1055 P2	Dullaert zn		
	43005	D	1055 R2	Dullaert zn		
	43005	D	1056 A2	Dullaert 51		
	43005	D	1056 B2	Dullaert 53		
	43005	D	1056 C2	Dullaert 55		
	43005	D	1056 D2	Dullaert 57		
	43005	D	1056 E2	Dullaert 59		

4	43352	E	983 N	Kaaistraat 16	41.4	textielververij en – blekerij
	43352	E	983 K	Kaaistraat 20		
	43352	E	983 L	Kaaistraat 22		
	43352	E	983 P	Kaaistraat zn		
	43352	E	983 R	Kaaistraat zn		
	43352	E	983 S	Kaaistraat 18		
5	43352	E	1053 G	Paterstraat 38	41.4	blauwververij
	43352	E	1053/02 D	Paterstraat 40		
	43352	E	1053 H	Paterstraat zn		
6	43352	E	841 K	Stationstraat 90	41.4; 6.2; 29.5.en 17.3.4	textielververij en -veredeling; kolenopslag, metaalbewerking en opslag brandstoffen
	43352	E	838 T4	Stationstraat 92		
	43352	E	838 S5	Stationstraat 94		
	43352	E	838 A2	Stationstraat 96		
	43352	E	838 Y4	Stationstraat zn		
	43352	E	838 Z6	Stationstraat 98		
	43352	E	838 T6	Stationstraat 100		
	43352	E	838 K	Visstraat 4		
	43352	E	838 B7	Visstraat 6		
	43352	E	838 D5	Visstraat 8		
	43352	E	838 C5	Visstraat 10		
	43352	E	838 Y6	Visstraat 14		
	43352	E	838 S7	Visstraat 16		
	43352	E	838 K6	Visstraat zn		
	43352	E	838 G7	Visstraat 18		
	43352	E	838 F7	Visstraat zn		
	43352	E	838 N6	Visstraat 20		
	43352	E	838 D6	Visstraat 22		
	43352	E	838 P6	Visstraat 24		
	43352	E	838 N7	Visstraat 26		
	43352	E	838 A6	Visstraat 28		
	43352	E	838 M5	Visstraat 30		
	43352	E	838 H7	Visstraat 32		
	43352	E	838 K7	Visstraat zn		
	43352	E	838 P7	Zuidmoerstraat 60		
	43352	E	838 R7	Zuidmoerstraat 62		
	43352	E	838 F5	Zuidmoerstraat 64		
	43352	E	838 G5	Zuidmoerstraat 66		
	43352	E	838 H5	Zuidmoerstraat 68		
	43352	E	838 D7	Zuidmoerstraat 70		
	43352	E	855 Y2	Zuidmoerstraat 72		
	43352	E	855 X3	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 Y3	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 Z3	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 A4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 B4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 C4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 D3	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 D4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 E4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 F4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 G4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 H4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 K4	Zuidmoerstraat zn		
	43352	E	855 L4	Zuidmoerstraat zn		
7	43352	F	606 W	Zandstraat 1	41.4	textielververij en – veredeling
	43352	F	606 X	Zandstraat 1 A		
	43352	F	606 Y	Zandstraat 1 B		
	43352	F	606 Z	Zandstraat 1 C		
	43352	F	606 A2	Zandstraat 1 D		
	43352	F	606 B2	Zandstraat 1 E		
	43352	F	606 C2	Zandstraat 1 F		
	43352	F	606 D2	Zandstraat 1G		
	43352	F	606 E2	Zandstraat 1 H		
	43352	F	606 F2	Zandstraat 1 L		
	43352	F	606 G2	Zandstraat 3		
	43352	F	606 H2	Zuidmoerstraat 167		
	43352	F	606 K2	Zandstraat zn		
8	43352	F	521 V3	Korte Moeie 49	41.4	textielververij
	43352	F	521 E4	Korte Moeie 51		

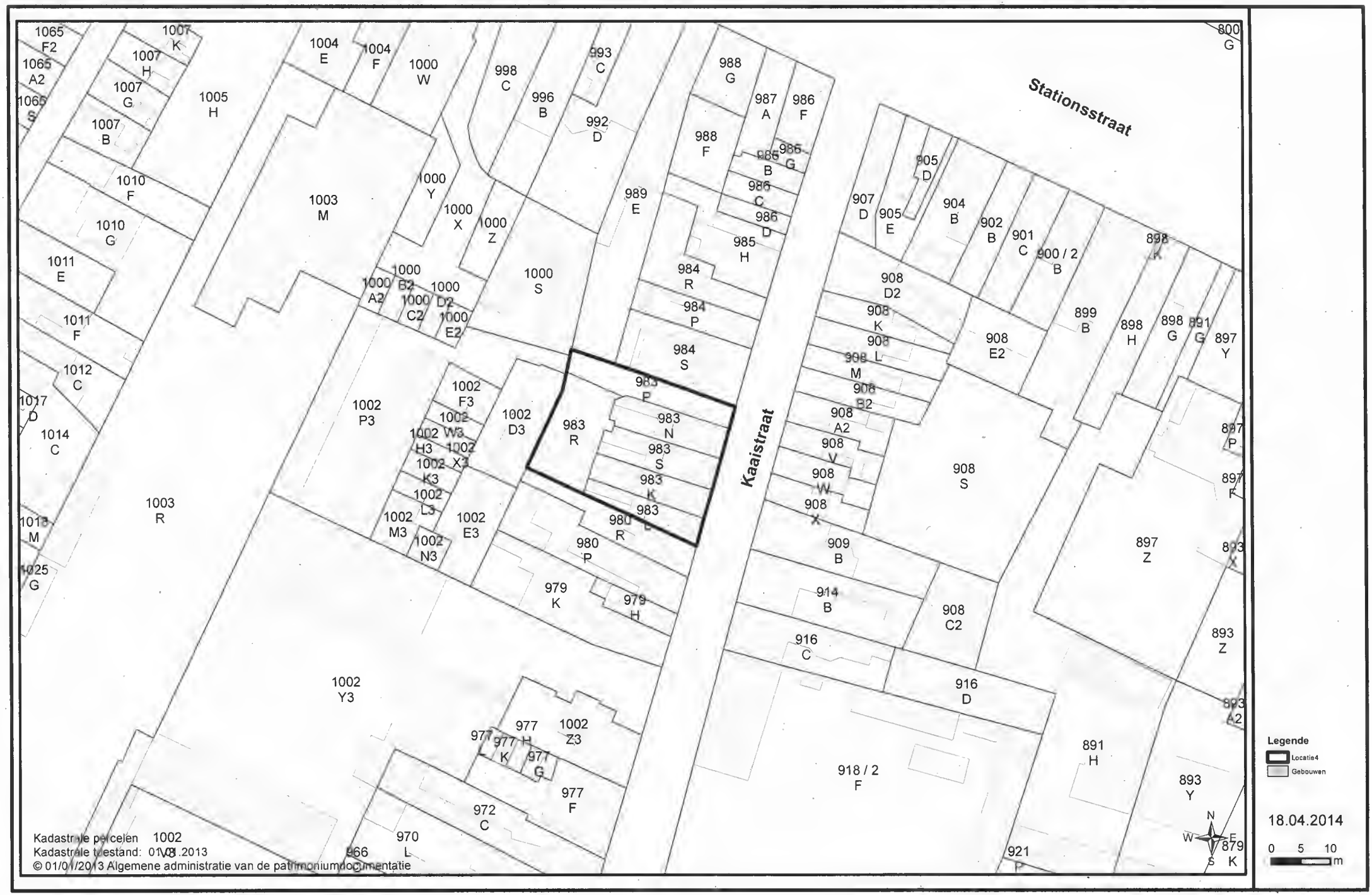
Bijlage 2: kaarten met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2013) die deel uitmaken van de site 'Woonzone Eeklo textielnijverheid '

Bijlage 2.1: Woonzone Eeklo textielnijverheid

Bijlage 2.2: Woonzone Eeklo textielnijverheid

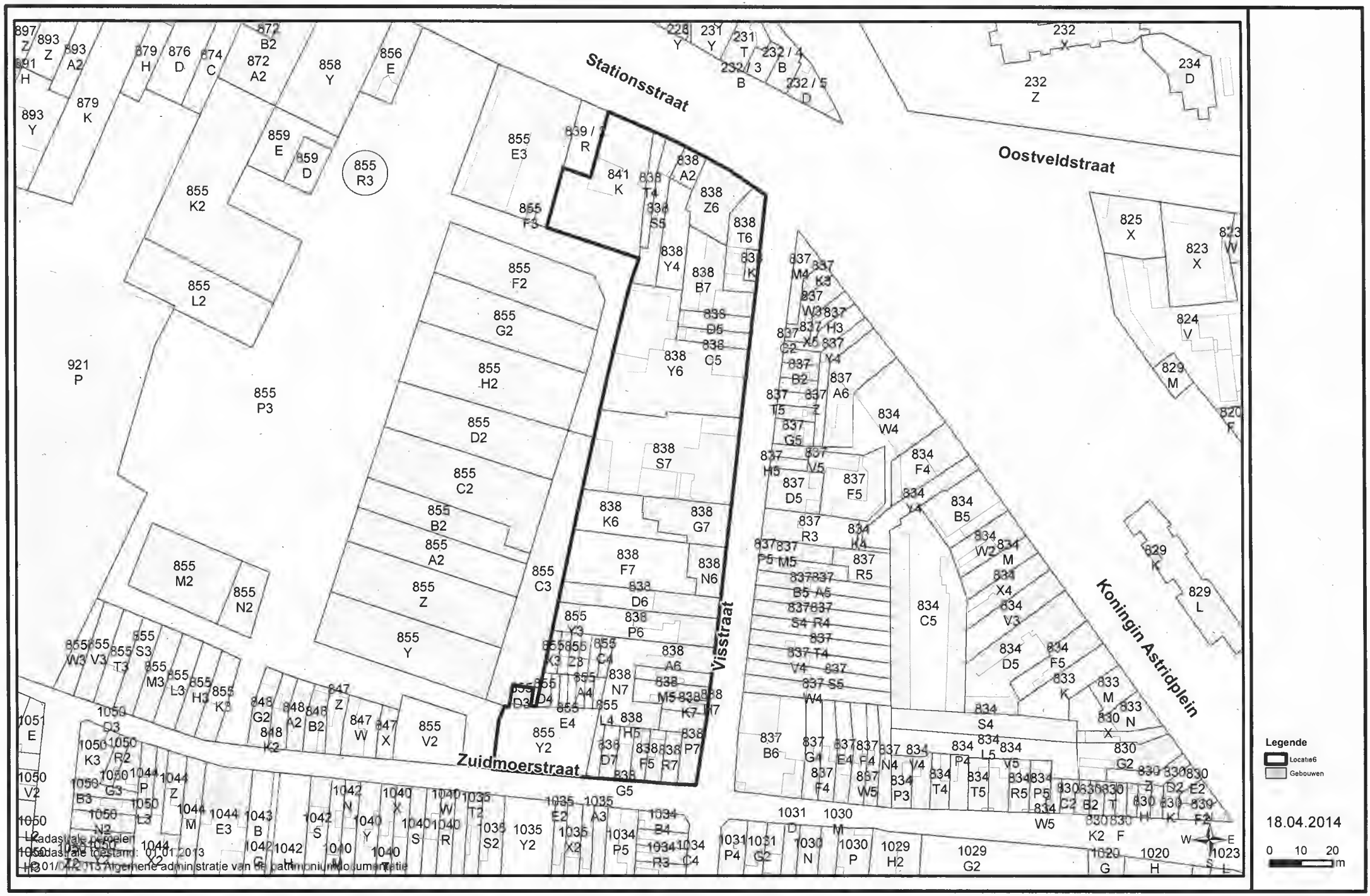


Bijlage 2.8: Woonzone Eeklo textielnijverheid

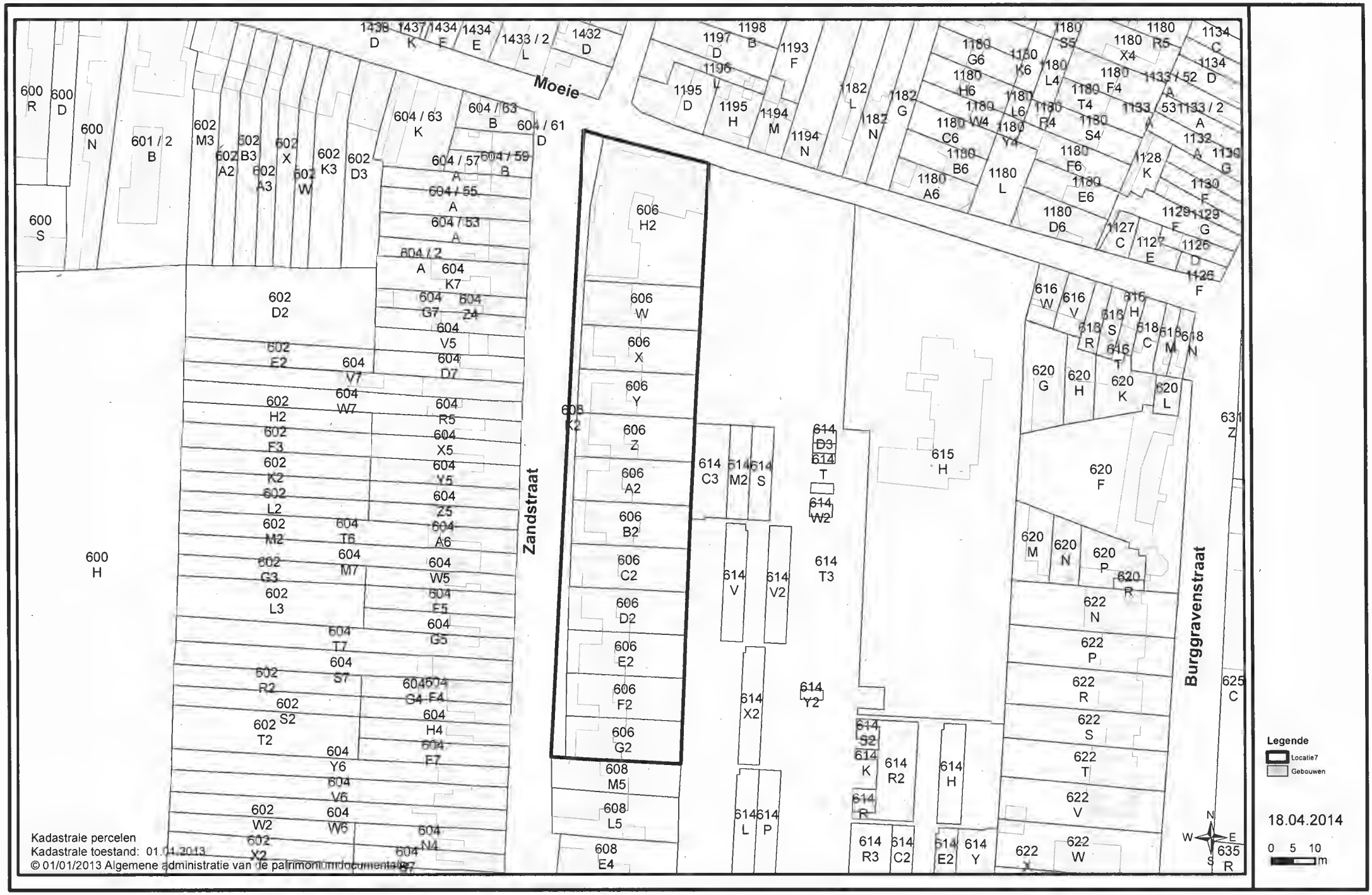


Bijlage 2.4: Woonzone Eeklo textielnijverheid

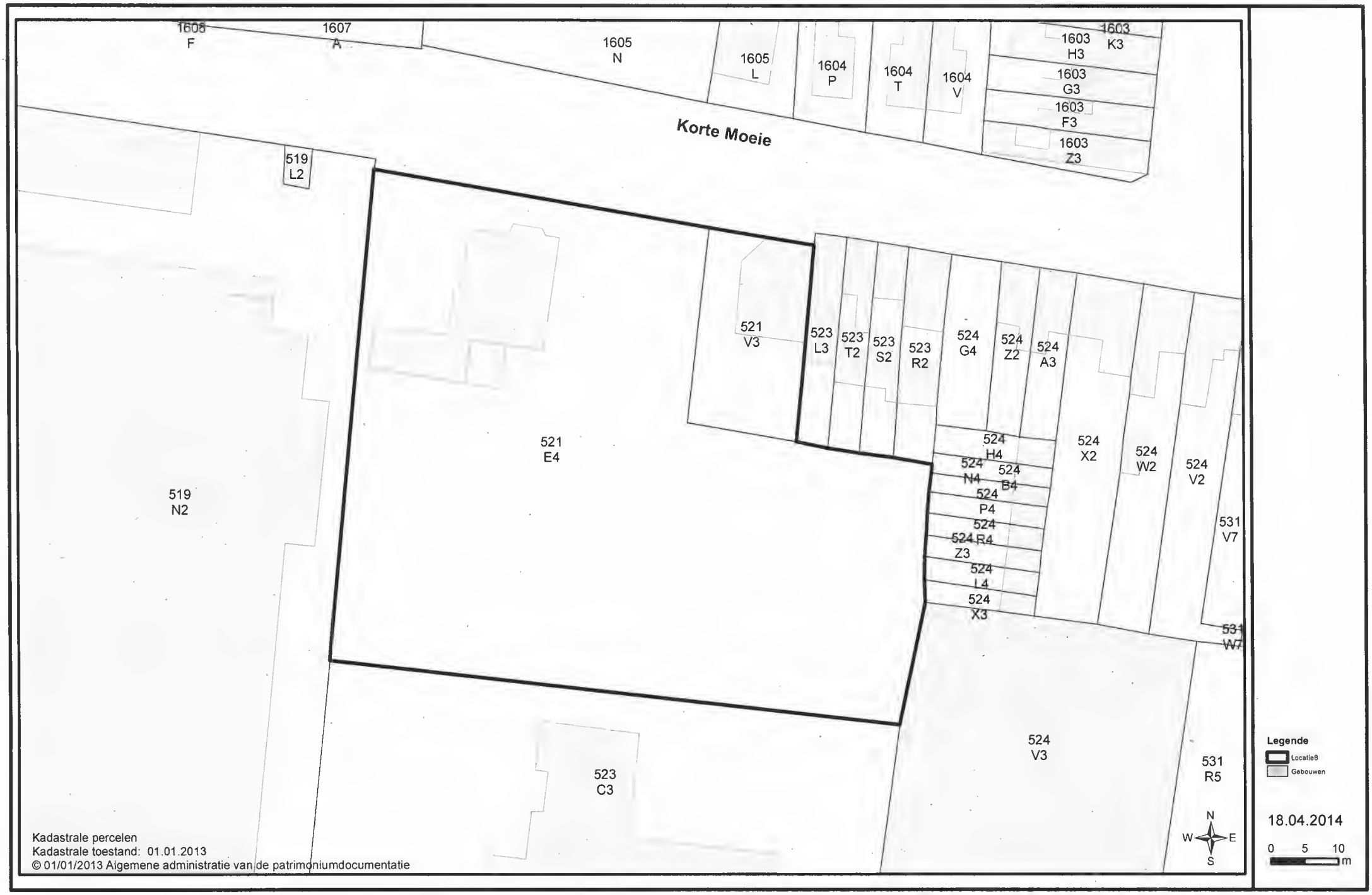
Bijlage 2.5: Woonzone Eeklo textielnijverheid



Bijlage 2.6: Woonzone Eeklo textielnijverheid



Bijlage 2.7: Woonzone Eeklo textielnijverheid



Bijlage 2.8: Woonzone Eeklo textielnijverheid