

Besluit van het afdelingshoofd Bodembeheer tot het vaststellen van gronden gelegen in Oostende als site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende'.

Rechtsgrond(en)

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, (verder genoemd 'Bodemdecreet') artikelen 23, 31, 37, 42, artikelen 140 tot en met 145 en 156.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

De OVAM heeft een beleid uitgewerkt waardoor zij meerdere (potentieel) verontreinigde gronden kan bundelen om een integrale aanpak van de bodemverontreiniging te realiseren. Deze gebundelde gronden vormen, volgens artikel 140 van het Bodemdecreet, een site.

Het Bodemdecreet bepaalt in artikel 156: in geval van een vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 31, § 1, kan de OVAM beslissen om ambtshalve een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren of de grond op te nemen in een site om een siteonderzoek uit te voeren.

Volgens artikelen 37 en 42 van het Bodemdecreet kan de OVAM altijd overgaan tot het ambtshalve uitvoeren van een oriënterend of een beschrijvend bodemonderzoek.

De gemeentelijke inventaris bevat alle risicogronden in een gemeente. De gemeente Oostende heeft haar gemeentelijke inventaris (GI) vervolledigd. De OVAM heeft die percelen opgelijst waarop historische risico-inrichtingen gevestigd waren en die nu in eigendom zijn van particulieren die zelf geen risico-activiteiten uitvoeren.

Een integrale aanpak voor deze percelen is aangewezen, 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. Daarom is het aangewezen om een site vast te stellen voor deze percelen.

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

Een integrale aanpak van de bodemverontreiniging voor de bovenvermelde gronden per locatie is aangewezen omwille van milieutechnische redenen, omdat alle potentieel verontreinigde gronden opnemen in één overkoepelend bodemonderzoek tot een efficiënte aanpak en een goede risico-evaluatie leidt.

Een integrale aanpak van de bodemverontreiniging via sitevaststelling is ook noodzakelijk omwille van administratieve en communicatie-informatieve redenen, zodat de gebruikers en eigenaars van de percelen gezamenlijk en gelijktijdig geïnformeerd worden over de verschillende fasen van het onderzoek en over de ernst van de verontreiniging.

Volgens artikel 142 van het Bodemdecreet wordt een siteonderzoek uitgevoerd op een site om de bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging afkomstig van de bodemverontreinigende activiteiten waarvoor de site is vastgesteld in kaart te brengen en om de ernst ervan vast te stellen. Het siteonderzoek voldoet aan de doelstellingen van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek voor de bodemverontreinigende activiteiten waarvoor de site is vastgesteld. Een siteonderzoek wordt uitgevoerd onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige volgens de standaardprocedure, vermeld in artikel 44, tweede lid, voor de bodemverontreinigende activiteit waarvoor de site is vastgesteld. Bij gebrek aan een dergelijke standaardprocedure wordt het siteonderzoek uitgevoerd volgens een code van goede praktijk.

Het siteonderzoek zal meer duidelijkheid geven over:

- de omvang van de bodemverontreiniging in het vaste deel van de aarde en in het grondwater;
- de oorsprong van de bodemverontreiniging, over de mogelijkheid tot verspreiding van de bodemverontreiniging;
- de ernst van de bodemverontreiniging;
- het gevaar op blootstelling van de bodemverontreiniging voor mensen, planten en dieren en grond- en oppervlaktewateren;
- de prognose van de spontane evolutie van de bodemverontreiniging in de toekomst.

De OVAM heeft gronden in Oostende geselecteerd die in eigendom zijn van een particulier en nog niet werden onderzocht in een oriënterend bodemonderzoek.

De geselecteerde gronden gelegen in Oostende worden vastgesteld als de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende' waarvan de lijst van de gronden zijn opgenomen in de bijlage 1.

Volgens artikel 141 heeft de vaststelling als site van rechtswege tot gevolg dat de OVAM een siteonderzoek uitvoert. Het siteonderzoek wordt uitgevoerd binnen de termijn die in het besluit is bepaald.

Het siteonderzoek spitst zich enkel toe op de (potentiële) historische verontreiniging afkomstig van de voormalige historische activiteiten zoals opgenomen in dit sitebesluit. De bepalingen van dit besluit hebben dus geen betrekking op eventuele andere risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet of andere activiteiten of inrichtingen die de bodem kunnen verontreinigen.

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

Hiervoor blijven bij overdracht van gronden de bepalingen van artikel 29 tot en met 30 en 101 tot en met 117 van het Bodemdecreet gelden.

De voormalige activiteiten dateren hoofdzakelijk van vóór 1995. Alle locaties zijn hoofdzakelijk in eigendom van particulieren. Redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten en zij de potentiële historische bodemverontreiniging dus niet zelf hebben veroorzaakt.

Volgens artikel 145 van het Bodemdecreet kan de OVAM voor de overdracht van de risicogronden die deel uitmaken van de site, vrijstelling verlenen van de onderzoeksplicht vermeld in artikel 29, 30 en 102, §1. Artikel 102, §1 van het Bodemdecreet bepaalt dat risicogronden slechts kunnen worden overgedragen als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dat oriënterend bodemonderzoek moet volgens artikel 29, 30 en 102, §2 van het Bodemdecreet uitgevoerd worden op initiatief en op kosten van de overdrager of de gemandateerde voor de overdracht van de risicogrond. Het siteonderzoek zal voldoen aan de voorwaarden van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek. Het zou onredelijk 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. De OVAM verleent volgens artikel 145, tweede lid, vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 29, 30 en 102 van het Bodemdecreet en in afwachting van de beslissing over de aard en de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, mogen gronden overgedragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de historische bodemverontreiniging die verband houdt met de historische activiteiten.

Als de OVAM in de periode vóór het siteonderzoek en tijdens de uitvoering van het siteonderzoek alsnog vaststelt dat de eigenaar niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 31, §3 van het Bodemdecreet en de OVAM de eigenaar hier schriftelijk op gewezen heeft, dan vervalt de vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 102, §1 van het Bodemdecreet.

Als de OVAM in de periode vóór het siteonderzoek en tijdens de uitvoering van het siteonderzoek vaststelt dat de eigenaar niet wenst mee te werken aan het siteonderzoek en geen gevolg geeft aan het bevel van de OVAM, vermeldt in artikel 171 van het Bodemdecreet, dan vervalt van rechtswege de vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeldt in artikel 31, §1 en §2 en 102, §1 van het bodemdecreet.

Volgens artikel 23 van het Bodemdecreet kan de OVAM op basis van het dossier van de grond 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. De OVAM is, op basis van de huidige gegevens van de verschillende gronden behorende tot de site, van oordeel dat op basis van artikel 23 van het Bodemdecreet vrijstelling verleend kan worden aan de eigenaars en gebruikers van de gronden die behoren tot de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende'. Als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het siteonderzoek zou vaststellen dat één of meerdere eigenaars of gebruikers toch niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 23, zal de OVAM deze eigenaars of gebruikers volgens artikel 22 van het Bodemdecreet op hun saneringsplicht wijzen.

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

Als de OVAM van rechtswege of ambtshalve optreedt, verhaalt zij in toepassing van artikel 160 van het Bodemdecreet de kosten op de persoon die aansprakelijk is volgens artikel 16 of 25.

Als de OVAM na de uitvoering van het siteonderzoek vaststelt dat er potentiële risico's zijn, treedt de OVAM enkel op als de potentiële risico's binnen een termijn van 5 jaar na goedkeuring van het siteonderzoek actuele risico's worden.

Als de geplande herontwikkelingen niet worden aangevat binnen een termijn van 5 jaar na goedkeuring van het siteonderzoek, kan de OVAM de eventuele bodemsanering van de actuele risico's uitvoeren zonder integratie.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- het besluit van de administrateur-generaal van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 1 december 2022 tot regeling van de delegatie van handtekening aan sommige personeelsleden van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, artikel 16.

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

20250220621

pagina 4 van 9

HET AFDELINGSHOOFD BODEMBEHEER VAN DE OVAM BESLUIT:

Hoofdstuk I. Vaststelling site

Art 1. Er wordt een site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende' vastgesteld voor de gronden opgenomen in de lijst van bijlage 1.

Hoofdstuk II. Uitvoering van het siteonderzoek door de OVAM

Art. 2. De OVAM voert overeenkomstig artikel 141 van het Bodemdecreet het siteonderzoek uit voor de gronden opgenomen in de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende' voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige historische activiteiten, opgelijst in bijlage 1. Het siteonderzoek zal uitgevoerd worden binnen de 36 maanden na de bekendmaking van de vaststelling van de site in het Belgisch staatsblad.

Hoofdstuk III. Vrijstelling saneringsplicht

Art. 3. Op basis van de beschikbare gegevens van de gronden opgenomen in dit sitebesluit is de OVAM van oordeel dat, voor wat betreft de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende', 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 die tot stand kwam door de historische activiteiten op de gronden opgenomen in dit sitebesluit.

Art. 4. Als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het siteonderzoek op basis van een nieuw element vaststelt dat één of meerdere eigenaars of gebruikers niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 23, 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. 5. De OVAM verleent overeenkomstig artikel 145, tweede lid, van het Bodemdecreet in geval van overdracht van een tot de site behorende grond en in afwachting van het siteonderzoek, 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.

In afwijking van het eerste lid, vervalt de vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 102, §1 van het Bodemdecreet als de OVAM in de periode vóór het siteonderzoek en tijdens de uitvoering van het siteonderzoek alsnog vaststelt dat de eigenaar niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 31,§3 van het Bodemdecreet en de OVAM de eigenaar hier schriftelijk op gewezen heeft.

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

Gelet op artikel 3 van dit besluit, kunnen de gronden opgenomen in deze site overgedragen worden zonder voorafgaande bodemsanering uit te voeren voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige historische activiteiten, voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen en er geen andere bodemverontreinigingen werden vastgesteld waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn dan deze afkomstig van de voormalige historische activiteiten.

Art. 6. Als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het siteonderzoek vaststelt dat de eigenaar niet wenst mee te werken aan het siteonderzoek en geen gevolg geeft aan het bevel van de OVAM, vermeldt in artikel 171 van het Bodemdecreet vervalt van rechtswege de vrijstelling van onderzoeksplicht, vermeldt in artikel 31, §§1 en 2 en 102, §1 van het Bodemdecreet.

Art. 7. De OVAM zal in toepassing van artikel 160 van het Bodemdecreet de kosten verhalen op de persoon die aansprakelijk is conform artikel 16 of 25.

Hoofdstuk V. Inwerkingtredingsbepaling

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op de datum van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Mechelen, 01.04.2025.

Het afdelingshoofd Bodembeheer van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij,



Ann Cuyckens
Afdelingshoofd

Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

20250220621

pagina 6 van 9

Bijlage 1: Lijst met de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2025) die deel uitmaken van de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Oostende'

Locatie	Voormalige activiteit	Percelen	Adres
7	Herstellingswerkplaats met benzineopslag	35384A0181/02A011	Dokter Verhaeghestraat 26
16	Betonfabriek	35020B0193/00P004	Gistelsteenweg
		35020B0193/00B017	Dahlialaan 8
		35020B0193/00V016	Dahlialaan 10
		35020B0194/00X005	Gistelsteenweg 51+
		35020B0193/00K007	Dahlialaan 4
		35020B0193/00C017	Dahlialaan 6
		35020B0193/00A018	Gistelsteenweg 21
		35020B0193/00G005	Gistelsteenweg 27
		35020B0193/00H020	Gistelsteenweg 25
		35020B0193/00G020	Gistelsteenweg 25+
		35020B0193/00T016	Dahlialaan 12
		35020B0193/00S016	Dahlialaan 14
35020B0193/00R016	Begonialaan 63		
17	Autobergplaats met benzineopslag	35013A0664/00A000	Kaaistraat 40
		35013A0000/00_000	Openbaar domein t.h.v. Kaaistraat 40
18	Benzineopslag	35020B0519/00L002	Snepstraat 7
		35020B0519/00V002	Gistelsesteenweg 174
		35020B0519/00H002	Snepstraat 11
		35020B0519/00S002	Snepstraat 1
		35020B0519/00T002	Gistelsesteenweg 174
		35020B0519/00N002	Snepstraat 3
		35020B0519/00K002	Snepstraat 9
		35020B0519/00M002	Snepstraat 5
		35020B0519/00G002	Snepstraat
		35020B0519/00F002	Snepstraat 13
23	Metaalbewerking	35013A1588/00N003	Vaartstraat 10
26	Benzineopslag	35383C0435/00Z034	Molenaarsstraat 39
28	Benzineopslag	35020B0010/00S009	Zandvoordestraat 15
		35020B0000/00_000	Openbaar domein t.h.v. Zandvoordestraat 15
29	Benzineopslag	35020C0287/00W023	Pycke de ten Aerdelaan 43
32	Kolenopslag	35384A0040/00W008	Metselaarsstraat 54
33	Metaalbewerking	35386D0223/00P007	Jules Peurquaetstraat 13
37	Benzineopslag	35382D0636/00M006	Schietbaanstraat 39

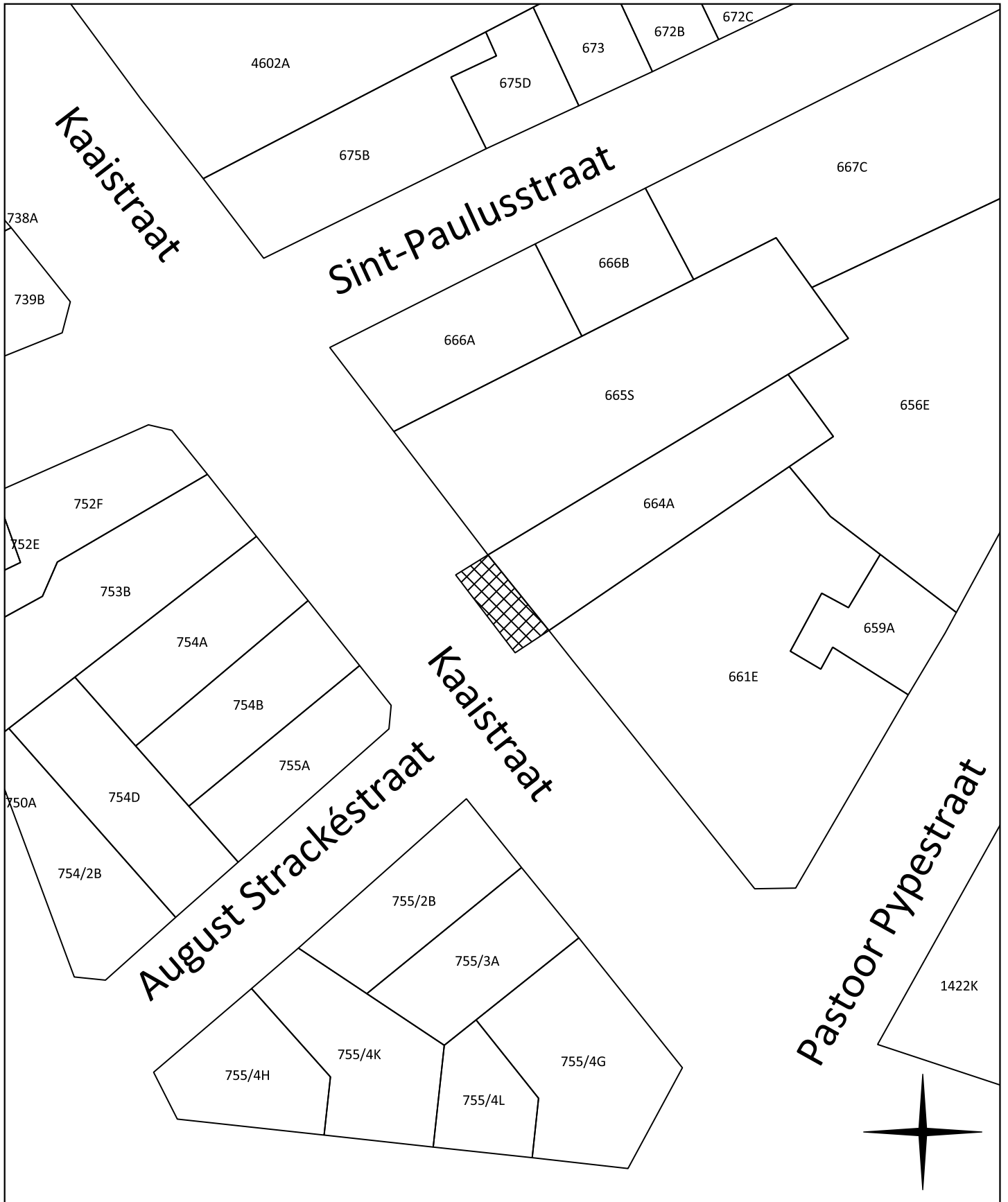
Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

38	Benzineopslag	35382D0629/00F004	Voorhavenlaan 46
47	Opslag van oud papier	35383C0151/00R007	Verlaatstraat 5
52	Herstellingswerkplaats	35384A0105/02P008	Werkzaamheidstraat 9
59	Benzineopslag	35382F0550/00D003	Schietbaanstraat 86+
61	Benzine- en mazoutopslag	35020B0446/11G007	Torhoutsesteenweg 439
69	Opslag van ontvlambare vloeistoffen	35386D0223/00R004	Jules Peurquaetstraat 31
79	Metaalbewerking	35382D0642/00A004	Thomas Van Loostraat 15
81	Metaalbewerking	35383C0433/00C011	Van Dijkstraat 59
86	Herstellingswerkplaats met benzineopslag	35020C0287/00F026	Longchamplaan 63
87	Metaalbewerking	35384A0190/00K011	Vrijheidstraat 84
		35384A0190/00L011	Vrijheidstraat 82
		35384A0190/00M011	Vrijheidstraat 80
90	Garage met benzineopslag	35020B0014/00F002	Zandvoordestraat 91
		35020B0000/00_000	Openbaar domein t.h.v. Zandvoordestraat 91
91	Carrosseriewerkplaats met verfspuitcabine	35020B0072/00P002	Edward Vlietinckstraat 12+
95	Dienststation	35020A0216/00M000	Torhoutsesteenweg 533+
97	Kolenopslag	35013A1647/00P026	Hospitaalstraat 25+
107	Benzineopslag	35013A1647/00D026	Hospitaalstraat 22+
117	Opslag van ontvlambare vloeistoffen	35013A1401/00L000	Dekenijstraat 4
126	Benzine- en mazoutopslag	35384A0062/00T010	Schaafstraat 12
132	Herstellingswerkplaats met benzine-en mazoutopslag	35020B0446/12N002	Torhoutsesteenweg 473
142	Nieuwkuis	35013A0510/00Z000	Groentemarkt 8
159	Benzineopslag	35020B0193/03K000	Gistelsesteenweg 9
161	Benzineopslag	35383C0182/00B009	Manitobalaan
166	Benzineopslag	35386D0202/00L000	Euphrosina Beernaertstraat 140A
		35386D0000/00_000	Openbaar domein t.h.v. Torhoutsesteenweg
173	Schietstand	35013A0950/00V000	Sint-Sebastiaanstraat 26
178	Metaalbewerking met benzineopslag	35383C0292/00W007	Hofstedestraat 32
		35383C0292/00X007	Hofstedestraat 30
180	Opslag gebruikte voertuigen	35384A0165/00N003	Roerdompstraat 56
		35384A0165/00P003	Steensedijk 396


Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer

185	Stortplaats	35020B0667/00K000	6E BEGIN
		35020B0669/00A000	6E BEGIN
		35020B0670/00A000	6E BEGIN
		35020B0671/00A000	Schorrestraat
		35020B0677/00A000	Schorrestraat
		35020B0678/00A000	Schorrestraat
214	Benzineopslag	35384A0089/00V028	Troonstraat 15
		35384A0000/00_000	Openbaar domein t.h.v. Troonstraat 15

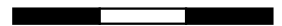
Informatie over de gegevensstromen die de OVAM gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer



35013A - 6210349

 deel van openbaar domein

0 4 8 12 m




Kaaistraat
Oostende

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

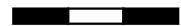
OVAM



35020B - 6210447

 deel van openbaar domein

0 4 8 12 m




Zandvoordestraat
Oostende

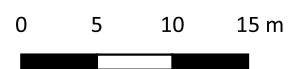
SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM



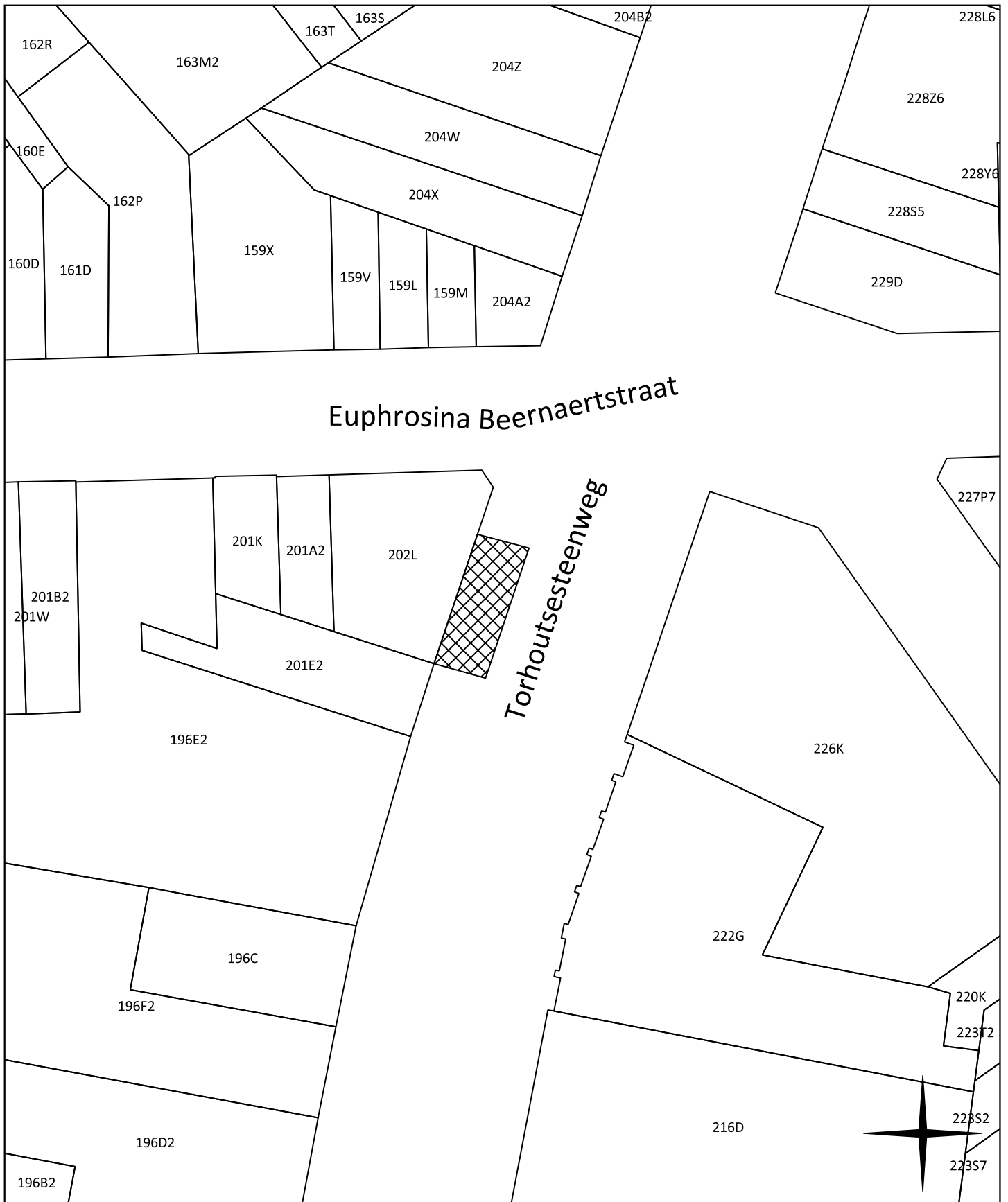
35020B - 6210351

 deel van openbaar domein




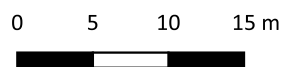
Zandvoordestraat
Oostende

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM



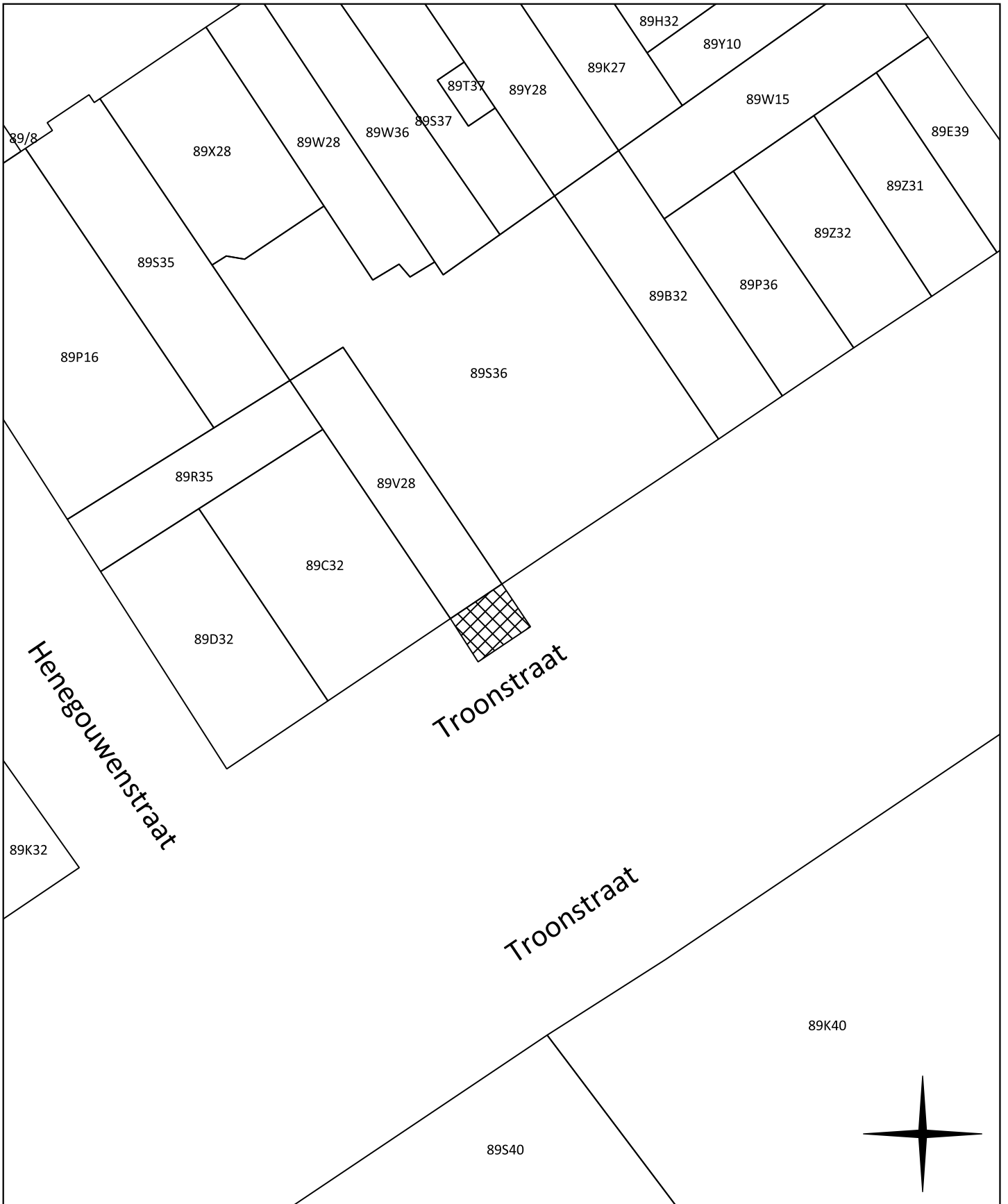
35386D - 6210353

 deel van openbaar domein




Torhoutsesteenweg
Oostende

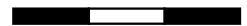
SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM



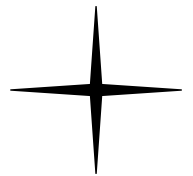
35384A - 6210354

 deel van openbaar domein

0 5 10 15 m



Troonstraat
Oostende



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM