Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van de gronden gelegen in Sint-Niklaas als site – 'Woonzone Sint-Niklaas' 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'), de artikelen 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 overeenkomstig artikel 140 van het Bodemdecreet wordt vastgesteld als site om een integrale aanpak van de bodemverontreiniging te kunnen realiseren;

Overwegende dat in de studie 'Inventarisatiestudie stad Sint-Niklaas', uitgevoerd door erkend bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consulting NV (TEC NV) op 20 november 2012, bewoonde, potentieel verontreinigde locaties in Sint-Niklaas 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 gestopt voor 1995; de bewoning dateert van voor 2000); de risico-activiteiten betreffen ververijen, metaalbewerking, ontvettingsafdelingen en de opslag van brandstoffen; de risico-inrichtingen waarop het sitebesluit betrekking heeft worden per perceel opgelijst in bijlage 1 (verder aangeduid als 'historische activiteiten');

Overwegende dat de eigenaars van de grond aan de Oude Molenstraat zonder nummer (kadastraal gekend als gemeentenummer 46447, Sint-Niklaas, 7de afdeling, sectie B, grondnummer 585/06 K) naar aanleiding van een overdracht van deze grond een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM hebben overgemaakt; dat uit dit oriënterend bodemonderzoek met als titel 'Oriënterend bodemonderzoek terrein Cools-Knapen, Oude Molenstraat z/n, 9100 Sint-Niklaas', uitgevoerd door de bodemsaneringsdeskundige Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA op 6 maart 2012 blijkt dat ter hoogte van de voormalige mazoutopslag een verontreiniging met minerale olie werd vastgesteld, waarvoor er een duidelijke aanwijzing is dat er een ernstige historische verontreiniging aanwezig is waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is;

Overwegende dat de OVAM per brief van 6 juni 2012 de eigenaars Cools - Knapen overeenkomstig artikel 23, §2 van het Bodemdecreet vrijstelling van saneringsplicht verleende voor de historische verontreiniging tot stand gekomen op de bovenvermelde grond met grondnummer 585/06 K;

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; dat het derhalve aangewezen is om een site vast te stellen voor deze gronden;

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 verontreiniging, 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 4 locaties uit de inventarisatiestudie in Sint-Niklaas voldoen aan de voorwaarden voor opname in een woonzoneproject; de locaties bestaan uit 1 tot 21 percelen en zijn opgelijst in de lijst opgenomen als bijlage 1.

Overwegende dat de geselecteerde gronden gelegen in Sint-Niklaas vastgesteld worden als site 'Woonzone Sint-Niklaas', 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; 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 de 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 in de dossiers 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 Sint-Niklaas'; 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 Sint-Niklaas' voor de gronden gelegen op de locatienummers 1 tot 5 in Sint-Niklaas, 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 Sint-Niklaas' exoneratie van de verplichting tot de uitvoering van een site-onderzoek.

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

Hoofdstuk III. Vrijstelling van de 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, opgelijst in bijlage 1 .

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,

28 -04- 2014

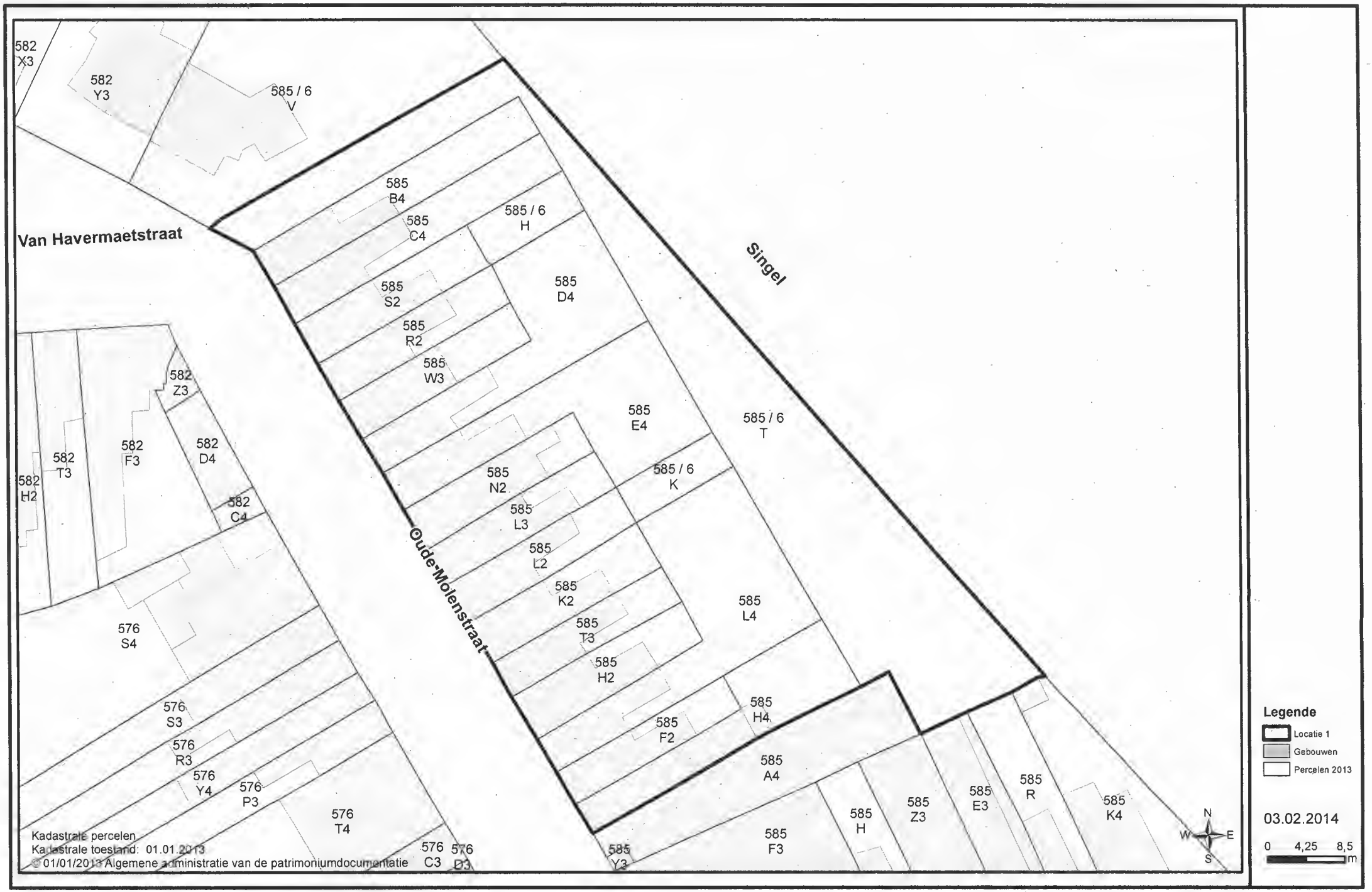
Henny De Baets, administrateur-generaal

Bijlage 1

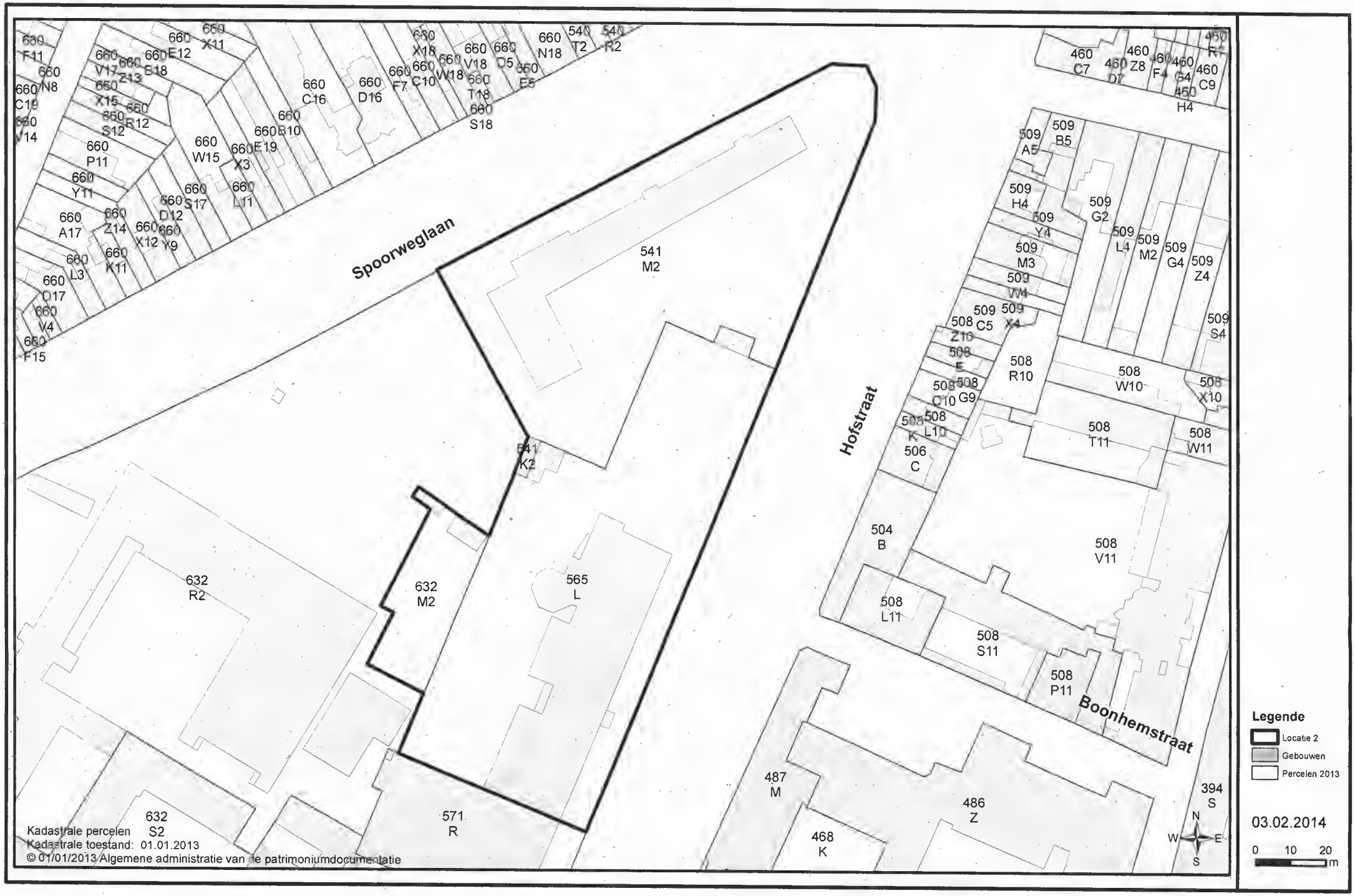
Overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2013), adres en voormalige risico-activiteit die deel uitmaken van de site 'Woonzone Sint-Niklaas'

Locatie-nummer	Gemeente-nummer	Kadastrale gegevens	Sectie	Perceel-nummer	adres locatie	Risico-activiteit
1	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 B4	Oude Molenstraat 144	brandstoffenhandel
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 C4	Oude Molenstraat 146	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 S2	Oude Molenstraat 148	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585/06 H	Oude Molenstraat 148	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 R2	Oude Molenstraat 150	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 W3	Oude Molenstraat 152	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 D4	Oude Molenstraat 154	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 E4	Oude Molenstraat 156	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 N2	Oude Molenstraat 158	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 L3	Oude Molenstraat 160	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 L2	Oude Molenstraat 162	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585/06 K	Oude Molenstraat 164	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 K2	Oude Molenstraat 164	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 T3	Oude Molenstraat 166	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 H2	Oude Molenstraat 168	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 L4	Oude Molenstraat 170	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 F2	Oude Molenstraat 172	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 H4	Oude Molenstraat 174	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585/06 T	Singel	
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 A4	Oude Molenstraat 176	Poederspuiten
	46447	SINT-NIKLAAS 7 AFD	B	585 Y3	Oude Molenstraat 176	
2	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	565 L	Hofstraat 134	ververij, metaalbewerking
	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	541 K2	Hofstraat	
	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	541 M2	Hofstraat 138	
	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	632 M2	Hofstraat	
3	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	359 A5	Dokter Verdurmenstraat 10	ververij, opslag gevaarlijke stoffen
	46443	SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	363 E3	Stationsstraat 79	
4	46445	SINT-NIKLAAS 5 AFD	D	1482 T3	Antwerpse Steenweg 85	nieuwkuis, ververij en ontvetting

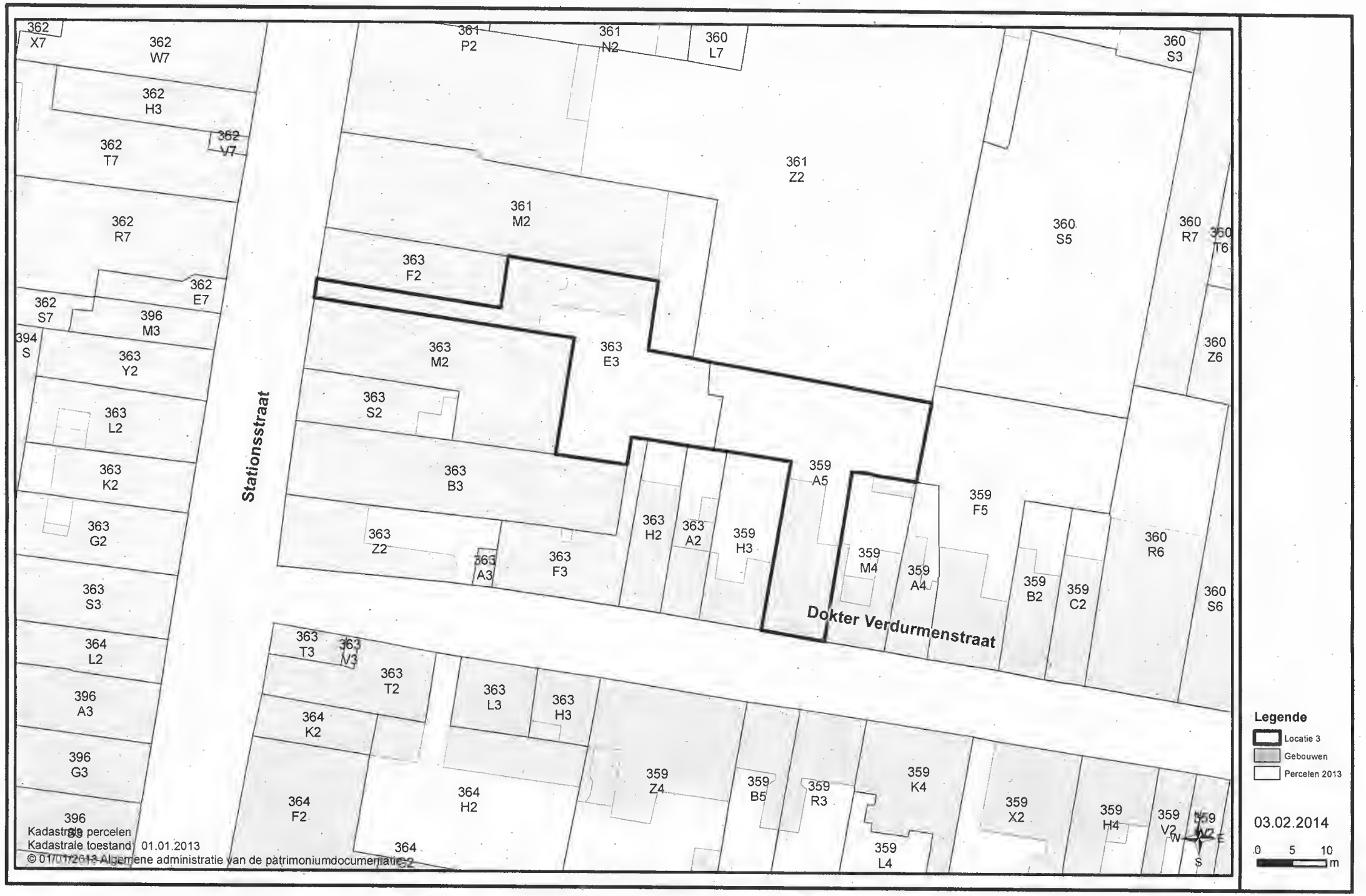
Bijlage 2: kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2013) die deel uitmaken van de site 'Woonzone Sint-Niklaas'



Bijlage 2.1: Woonzone Sint - Niklaas



Bijlage 2.2: Woonzone Sint - Niklaas



Bijlage 2.3: Woonzone Sint - Niklaas

Bijlage 2.4: Woonzone Sint - Niklaas