

Besluit van het afdelingshoofd Bodembeheer tot het vaststellen van gronden gelegen in Sint-Niklaas als site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Sint-Niklaas – deel 1'.

Rechtsgrond(en)

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, artikel 23, 37, 42, artikelen 140 tot en met 145 en 156.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

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 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.

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 voor deze gebundelde gronden in een site 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 Sint-Niklaas geselecteerd die in eigendom zijn van een particulier en nog niet werden onderzocht in een oriënterend bodemonderzoek.

De geselecteerde gronden gelegen in Sint-Niklaas worden vastgesteld als de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Sint-Niklaas - deel 1' 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. 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 na publicatie van het sitebesluit in het Belgisch Staatsblad of 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 na publicatie van het sitebesluit in het Belgisch Staatsblad of 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, vermeld in artikel 171 van het Bodemdecreet, dan vervalt van rechtswege de vrijstelling van de onderzoeksplicht, vermeld 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 Sint-Niklaas – deel 1'. 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.

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 24 april 2025 tot regeling van de delegatie van handtekening aan sommige personeelsleden van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, artikel 16.

HET AFDELINGSHOOFD BODEMBEHEER VAN DE OVAM BESLUIT:

Hoofdstuk I. Vaststelling site

Art. 1. Er wordt een site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Sint-Niklaas – deel 1' 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 Sint-Niklaas – deel 1' 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 Sint-Niklaas – deel 1', 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.

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, vermeld in artikel 171 van het Bodemdecreet vervalt van rechtswege de vrijstelling van onderzoeksplicht, vermeld 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, 17.03.2026.

Het afdelingshoofd Bodembeheer van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij,



Ann Cuyckens
Afdelingshoofd

Bijlage 1: Lijst met de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2026) die deel uitmaken van de site 'Particuliere gronden met historische activiteiten in Sint-Niklaas – deel 1'

Locatie	Voormalige activiteit	Percelen	Adres
003	Drukkerij, breigoedfabriek	46443E0699/00A002	Joseph Lonckestraat 12
		46443E0699/00B002	Joseph Lonckestraat 12+
006	Garagewerkplaats met spuitinstallatie	46443E0895/00T000	Kasteelstraat 77+
016	Garagewerkplaats met spuitinstallatie	46443E0340/00B000	Ankerstraat 6
		46443E0343/00F000	Ankerstraat 2-4
		46443E0341/00L000	Ankerstraat 4+
026	Opslag brandbare producten	46443E0109/00P000	Van Naemenstraat 17
030	Opslag textielafval	46443E0012/00X002	Mercatorstraat 170
040	Kolenopslag	46443E1455/00H002	Beekstraat 37
056	Metaalbewerking	46443E0964/00P000	Dalstraat 109
057	Metaalbewerking	46443E0963/00K002	Dalstraat 79
058	Metaalbewerking	46443E0933/13M000	Dalstraat 41
087	Opslag brandstoffen	46443E0406/00E000	Grote Markt 69
088	Metaalbewerking	46443E1376/00X003	Hazewindstraat 37
152	Opslag brandstoffen	46443E0011/00H000	Mercatorstraat 184
154	Opslag brandstoffen	46443E1545/00H002	Hoveniersstraat 16
174	Metaalbewerking	46443E1498/00F000	Nieuwstraat 80
193	Metaalbewerking	46443E2124/00D000	Apostelstraat 30
195	Metaalbewerking	46443E0412/00X000	Collegestraat 28
198	Kolenopslag	46443E0125/00T004	De Gravestraat 60+
		46443E0125/00E005	De Gravestraat 60+
199	Opslag gevaarlijke stoffen	46443E2406/00B000	Papenakkerstraat 29
213	Metaalbewerking	46443E0159/00G000	Truweelstraat 28
215	Garagewerkplaats, opslag van brandstoffen	46443E0510/00T008	Gasmeterstraat 11
		46443E0510/00L008	Gasmeterstraat 9
		46443E0510/00M008	Gasmeterstraat 7
		46443E0510/00Y008	Driekoningenstraat 2
		46443E0510/00D004	Gasmeterstraat 5
226	Spuitinstallatie	46443E1941/00C000	Walburgstraat 14
253	Metaalbewerking	46443E0217/00E003	Regentiestraat 65+
261	Opslag brandstoffen	46443E1556/00M003	Hoveniersstraat 74+
265	Opslag afvalstoffen	46443E1376/00D004	Hazewindstraat 15
293	Fabriek voor rijwielen	46443E1556/00Z002	Mgr. Stillemansstraat 60
		46443E1556/00Y002	Mgr. Stillemansstraat 58

311	Garagewerkplaats	46443E0660/00X012	Spoorweglaan 26
316	Parfumbedrijf	46443E2069/00S000	Sacramentsstraat 3/4+