

## **Verslag openbaar onderzoek - Onteigening onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan en Kerklaan te Machelen**

Op 12 september 2018 heeft de administrateur-generaal van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) een voorlopig onteigeningsbesluit met onteigeningsplan en projectnota goedgekeurd voor de onteigening van onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan 1-3 en Kerklaan 75, 83 en 123 te Machelen.

Voor dit voorlopig onteigeningsbesluit met onteigeningsplan en projectnota werd een openbaar onderzoek georganiseerd conform het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het openbaar onderzoek nam een aanvang op 15 oktober 2018 en eindigde op 13 november 2018. In die periode lag het onteigeningsdossier (voorlopig onteigeningsbesluit, onteigeningsplan en de projectnota) ter inzage op het gemeentehuis van Machelen. Het onteigeningsdossier was in die periode ook raadpleegbaar via de website van OVAM en de website van de gemeente Machelen.

De eigenaars van de onroerende goederen waarop het voorlopig onteigeningsbesluit betrekking heeft, werden bij beveiligde zending 18 september 2018 op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 17 de 18 van het Onteigeningsdecreet.

Bij email van 15 november 2018 bezorgde de gemeente Machelen aan de OVAM een proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek. De gemeente heeft geen bezwaren, standpunten of opmerkingen ontvangen.

Op 14 november 2018 ontving de OVAM een aangetekende brief van 13 november 2018 van mr. Mario Deketelaere namens de naamloze vennootschap Société de Recherches Immobilières (verder "SRI"). SRI is eigenaar van de onroerende goederen kadastraal gekend als Machelen, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummers 344 L, 116R3, 115P en 116 S3 die gelegen zijn binnen de grenzen van het onteigeningsplan. De brief omvat standpunten, opmerkingen, bezwaren en een verzoek tot zelfrealisatie.

Eind 2018 heeft de OVAM de woningen die opgenomen waren in het voorlopig onteigeningsbesluit minnelijk aangekocht. Het gaat om de woningen gelegen aan de Kerklaan 75, 83 en 123, kadastraal gekend als Machelen, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummers 116 C2, 116 N3 en 116 M3. De OVAM neemt deze onroerende goederen dan ook niet op in het definitief onteigeningsbesluit.

### **Resultaten van het openbaar onderzoek**

De standpunten, opmerkingen en bezwaren die de OVAM in het kader van het openbaar onderzoek heeft ontvangen, hebben betrekking op volgende aspecten:

#### Wat betreft de te onteigenen goederen en de saneringsnoodzaak:

1. SRI wijst er op dat ze de bodemverontreiniging op de betreffende gronden niet heeft veroorzaakt. SRI stelt verder dat de OVAM haar onjuist als een "in gebreke blijvende" saneringsplichtige beschouwt.
2. SRI merkt op dat het huidige perceel 344 L niet kan worden aangemerkt als bronperceel aangezien volgens haar op dit perceel geen risicoactiviteiten hebben plaatsgevonden. SRI merkt verder op dat in het voorlopig onteigeningsbesluit niet wordt gemotiveerd waarom er zich voor "dit verspreidingsperceel (?)" een zodanige saneringsnoodzaak opdringt die van die aard zou zijn dat voor dit perceel een onteigeningsnoodzaak geldt.

#### Wat betreft de complexiteit van de vooropgestelde bodemsanering:

3. SRI meent dat de OVAM niet aantoont dat er geen andere redelijke alternatieven zijn om het terrein te saneren zonder dat hiervoor tot onteigening moet worden overgegaan;

#### Wat betreft de onteigening als middel:

4. SRI meent dat de in haar opdracht geschatte hogere venale waarde van het terrein en de zeer brede prijsvork van de geschatte saneringskosten leiden tot de conclusie dat er wel degelijk redelijke alternatieven kunnen worden ontwikkeld. SRI concludeert dat de noodzakelijkheid van een onteigening dan ook niet vaststaat, en ook niet wordt aangetoond. SRI stelt zich bovendien vragen bij de betrouwbaarheid van de inschatting van de saneringskost.

#### Wat betreft het voorwerp van de onteigening:

5. SRI meent dat de OVAM niet duidelijk aantoont dat voldaan is aan de voorwaarden om over te gaan tot onteigening zoals bepaald door artikel 16 van de Grondwet. SRI stelt dat er niet wordt aangetoond dat er geen andere redelijke alternatieven zijn om het terrein te saneren zonder dat hiervoor tot onteigening moet worden overgegaan, hierbij onder meer rekening houdend met de werkelijk venale waarde van het te saneren terrein en de zeer grote variatie in de mogelijke saneringskost.

### **Evaluatie van de opmerkingen en bezwaren uit het openbaar onderzoek**

De OVAM evalueert de opmerkingen en bezwaren van SRI als volgt:

#### Omtrent de saneringsplicht van SRI

1. SRI meent ten onrechte dat zij niet te beschouwen is als een (in gebreke blijvende) saneringsplichtige in de zin van het Bodemdecreet.

De saneringsplicht ligt volgens de bepalingen van het Bodemdecreet echter wel degelijk bij SRI.

Overeenkomstig artikel 22 van het Bodemdecreet is bij gebrek aan saneringsplichtige exploitant of gebruiker, de eigenaar saneringsplichtig voor de historische bodemverontreiniging die op zijn perceel is ontstaan op het ogenblik dat hij reeds eigenaar was van het betrokken perceel. De eigenaar kan slechts vrijstelling van saneringsplicht aanvragen en bekomen wanneer hij cumulatief kan aantonen dat:

- 1° hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- 2° de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij eigenaar van de grond werd;
- 3° hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd. De Vlaamse Regering kan bepalen met welke elementen rekening moet worden gehouden bij de beoordeling of de eigenaar niet op de hoogte was of niet op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de verwerving.

Op 7 juni 2000 heeft de OVAM SRI als eigenaar van de betreffende gronden op basis van artikel 31, §1 van het Bodemsaneringsdecreet - thans art. 22 bodemdecreet - aangemaand als saneringsplichtige. SRI heeft tegen deze vestiging van de saneringsplicht de georganiseerde administratieve beroepsprocedure uitgeput, wat leidde tot de beroepsbeslissingen van 22 december 2000 en 7 februari 2001 van de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu. In deze beroepsbeslissingen wordt de saneringsplicht van SRI bevestigd en de vrijstelling van saneringsplicht voor SRI afgewezen. De Raad van State heeft bij arrest nr. 198.207 van 26 november 2009 de annulatieberoepen van SRI integraal verworpen met eveneens de tussenkomst van een prejudicieel arrest nr. 81/2009 van het Grondwettelijk Hof van 14 mei 2009.

Zowel de beslissing waarbij SRI wordt aangemaand tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, als de beslissing waarbij aan SRI het statuut van "onschuldig bezitter" werd geweigerd, zijn definitief geworden. Zij hebben bovendien de wettigheidstoets van de Raad van State doorstaan en zijn zondermeer uitvoerbaar.

Dat SRI haar saneringsplicht nooit zou hebben erkend of de bodemverontreiniging niet zelf zou hebben veroorzaakt, is zonder invloed voor de vaststelling van de saneringsplicht overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet/bodemdecreet. Zij vloeit overeenkomstig het decreet rechtstreeks voort uit haar hoedanigheid van eigenaar, en de door de OVAM en de Minister overeenkomstig de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet genomen beslissing.

Het komt alleszins niet aan de burgerlijke rechtbanken toe om zelf de vraag naar de saneringsplicht opnieuw te onderzoeken. Zij kunnen louter de wettigheid van de beslissing van de OVAM tot weigering van de vrijstelling van saneringsplicht overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet nagaan, maar ontlenen aan dit artikel niet de bevoegdheid om zich in de plaats van de OVAM of de minister te stellen met het oog op de beoordeling van de saneringsplicht van SRI. Zij kan louter op grond van de haar toekomende marginale beoordelingsbevoegdheid nagaan of de betrokken beslissingen de wettigheidstoets kunnen doorstaan. SRI toont in haar bezwaarschrift in elk geval niet aan met welke onwettigheid de bestreden beslissingen zouden zijn behept.

Ook in haar arrest nr. 219.566 van 31 mei 2012 naar aanleiding van een annulatieberoep van SRI tegen de ministeriële beroepsuitspraak van 8 mei 2008 over het administratief beroep van SRI tegen de conformverklaring van de OVAM van 19 april 2004 van het gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek 'BBO Onverzadigde zone site SRI, Rittwegerlaan/Kerklaan te Machelen' heeft de Raad van State andermaal bevestigd dat de saneringsplicht van SRI op definitieve wijze was vastgesteld en het annulatieberoep onontvankelijk verklaard aangezien de een gebeurlijke vernietiging van het betrokken besluit niet kon leiden tot een vrijstelling van saneringsplicht van SRI.

Dit bezwaar is ongegrond.

#### Omtrent perceel Machelen, 1e afdeling, sectie A, nr. 344 L

2. SRI haalt aan dat perceel 344 L niet kan aangemerkt worden als bronperceel aangezien op dit perceel geen risicoactiviteiten zouden hebben plaatsgevonden. SRI betwist dat er een saneringsnoodzaak bestaat voor deze grond en trekt bijgevolg de onteigeningsnoodzaak voor dit perceel in twijfel.

Het huidig perceel 344 L maakte ten tijde van de exploitatie door Biochim, de brand van 1993 en de vestiging van de saneringsplicht in hoofde van SRI in 2000 deel uit van het toenmalige perceel 344 H. In de periode 2010-2011 werd het kadastraal perceel 344 H gewijzigd waarbij het perceel 344 L werd afgesplitst.

Het beschrijvend bodemonderzoek waarin de ondiepe zone verontreinigd met puur product werd onderzocht, werd in opdracht van de OVAM uitgevoerd door de erkende bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consultancy NV (TEC) in de periode 2011-2013. In het verslag van het beschrijvend bodemonderzoek van 21 januari 2013 concludeert de erkende bodemsaneringsdeskundige op basis van de beschikbare gegevens dat de zone met puur product tot op perceel 344 L reikt en besluit hij dat perceel 344 L één van de bronpercelen van de ernstige historische bodemverontreiniging is. Het beschrijvend bodemonderzoek werd op 5 april 2013 conform verklaard met de bepalingen van het Bodemdecreet. In het

conformiteitsattest voor het beschrijvend bodemonderzoek is perceel 344 L aangewezen als een grond waar bodemverontreiniging tot stand gekomen is (bronperceel). Het conformiteitsattest is opgenomen als bijlage 1 bij dit verslag. SRI heeft het conformiteitsattest van 5 april 2013 niet aangevochten via de georganiseerde administratieve beroepsprocedure van het Bodemdecreet, en dus ook niet de daarin opgenomen aanwijzing van perceel 344 L als bronperceel van de vastgestelde ernstige historische bodemverontreiniging waarop bijgevolg de saneringsplicht rust. Die beslissing is bijgevolg definitief.

Naar alle zorgvuldigheid heeft de OVAM naar aanleiding van de opmerking van SRI in het kader van het openbaar onderzoek opdracht gegeven aan de erkende bodemsaneringsdeskundige TEC om een brononderzoek uit te voeren op perceel 344 L. Het onderzoek had als doel de besluiten van het beschrijvend bodemonderzoek van 2013 te verifiëren met betrekking tot perceel 344 L. Het verslag van 15 februari 2019 van de bodemsaneringsdeskundige TEC 'Evaluatienota: OVAM, Rittwegerlaan 3 1830 Machelen – Extra veldwerk 344L' is gevoegd als bijlage 2 bij dit verslag.

In het verkennend bodemonderzoek werd in boring P601 in de westelijke hoek van het perceel een sterke verontreiniging aangetroffen vanaf een diepte van 1 meter beneden het maaiveld. Analytisch zijn in het vaste deel van de aarde overschrijdingen van de bodemsaneringsnormen tot een factor 25 vastgesteld. Het feit dat de verontreiniging reeds ondiep wordt aangetroffen, wijst er op dat de verontreiniging ontstaan is in de onmiddellijke nabijheid van het boorpunt. Verontreiniging kan zich immers boven het niveau van de grondwatertafel maar in beperkte mate in horizontale richting in de bodem verspreiden. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek bevestigen aldus het besluit in het conformiteitsattest van 5 april 2013 dat perceel 344 L een bronperceel is.

In de zone waar op basis van het beschrijvend bodemonderzoek van 21 januari 2013 de aanwezigheid van puur product werd vermoed, heeft de bodemsaneringsdeskundige TEC in het voormelde verkennend bodemonderzoek de boringen P600, P601 en P602 uitgevoerd. In geen van deze boringen werd puur product aangetroffen. Dit toont aan dat de zone met puur product zich hoogstens in zeer beperkte mate tot op perceel 344 L uitstrekt, met name tot net onder of voorbij de perceelgrens. De impact van de sanering van de zone met puur product op perceel 344 L zal dus veel beperkter zijn dan kon ingeschat worden met de gegevens uit het beschrijvend bodemonderzoek van 21 januari 2013.

De verontreiniging aangetoond ter hoogte van boring P601 vormt een afzonderlijke kern die wel ontstaan is op perceel 344 L, maar gescheiden is van de zone met puur product. Deze verontreinigingskern heeft slechts beperkt impact op het grondwater. Deze verontreinigingskern bevindt zich tot een relatief ondiepe zone in de westelijke hoek van perceel 344 L.

De impact van de verontreiniging op perceel 344 L is dus beperkt. De impact van de sanering op perceel 344 L kan nog niet exact bepaald worden, omdat nog geen volledig beschrijvend bodemonderzoek en geen bodemsaneringsproject werd opgesteld. Wel blijkt uit de bijkomende gegevens dat de impact van de sanering op perceel 344 L veel beperkter zal zijn dan initieel ingeschat. Op basis van het voormeld verkennend bodemonderzoek van TEC wordt geoordeeld dat de verwerving van perceel 344 L op heden niet noodzakelijk is voor het realiseren van het doel van de onteigening zodat het perceel 344 L kan worden geschrapt met het oog op de vaststelling van het definitief onteigeningsbesluit.

#### Wat betreft de bijzondere complexiteit van de verontreiniging en de onteigening als middel

3. SRI meent dat niet wordt aangetoond dat er geen andere redelijke alternatieven zijn om het terrein te saneren zonder dat hiervoor tot onteigening moet worden overgegaan.

De OVAM benadrukt dat er nog geen methode voor de sanering naar voor wordt geschoven. Uit de stappen die al zijn gezet door de OVAM is wel duidelijk dat de sanering een grote impact zal hebben op het terrein en de omgeving. De OVAM acht het essentieel dat zij hiervoor beschikt over alle rechten op de grond. De motivering hiertoe is duidelijk en volledig uiteengezet in het voorlopig onteigeningsbesluit en leidt tot de conclusie dat enkel door middel van een onteigening en het volledig beschikkingsrecht over de betrokken gronden een duurzame, integrale, gecoördineerde en kostenefficiënte sanering kan worden gerealiseerd

SRI haalt geen enkel inhoudelijk argument aan waarom de onderbouwing in het voorlopig onteigeningsbesluit niet correct en/of onvolledig zou zijn.

Dat SRI reeds meer dan 25 jaar aanzienlijke inspanningen zou hebben geleverd om een oplossing uit te werken zonder dat al dan niet samen met een externe partij een realistische en afdoende voorstel voor sanering voor het terrein kon worden uitgewerkt, evenals de formele stopzetting van de onderhandelingen om een brownfield covenant voor de betrokken percelen af te sluiten, tonen aan dat SRI of zelfs in brede zin de private markt niet in staat zijn om zelf tot een oplossing voor de verontreinigingsproblematiek van het terrein te komen.

De OVAM besluit dat dit bezwaar ongegrond is.

4. SRI meent dat de in haar opdracht geschatte hogere venale waarde van het terrein en de zeer brede prijsvork van de geschatte saneringskosten leiden tot de conclusie dat er wel degelijk redelijke alternatieven kunnen ontwikkeld worden.

Dat er nog tal van onzekerheden met betrekking tot de uit te voeren bodemsanering bestaan, maakt de door de OVAM ingeschatte saneringskost in het licht van de best beschikbare technieken niet minder accuraat en/of betrouwbaar. Juist om deze reden heeft de OVAM een *best case scenario* en *worst case scenario* gevraagd aan de erkende bodemsaneringsdeskundige TEC. De bodemsaneringsdeskundige raamt de kostprijs van beide scenario's op 15.000.000 € respectievelijk 35.700.000 € excl. BTW. SRI maakt op geen enkele manier aannemelijk dat de raming in casu niet zou uitgaan van het uitgangspunt dat de bodemsanering dient te gebeuren door gebruik te maken van de best beschikbare technieken die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengen en/of onrealistisch zou zijn, dan wel zou uitgaan van verkeerde uitgangspunten.

De geraamde venale waarde van het terrein vormt op haar beurt een getrouwe beoordeling van de waarde van het terrein rekening houdende met de specifieke kenmerken van het terrein.

De verwijzing naar de raming voor de woningen in de Kerkstraat – en het feit dat deze raming doorheen de jaren kennelijk verdubbeld zou zijn geweest – is niet ter zake dienend. Er wordt vooreerst opgemerkt dat zowel de meest recente raming van de woningen, als die van de terreinen van SRI werden uitgevoerd door de Dienst Vastgoedtransacties, zodat kan worden aangenomen dat zij op een zelfde basis gewaardeerd werden. De raming van de percelen van SRI dateert bovendien van hetzelfde tijdstip als de meest recente waarderings van de woningen waar SRI naar verwijst. De bewering dat de meer recente waardering van de woningen een verdubbeling zou inhouden ten aanzien van eerdere ramingen uit 2014 heeft dan ook geen enkele invloed op de waardering van de percelen van SRI aangezien deze pas in 2017 heeft plaatsgevonden.

Het schattingsverslag dat in opdracht van SRI werd opgesteld, gaat uit van de realisatie van een bepaald bouwproject, waarbij aangenomen kan worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein in het licht van deze schatting met het oog op het aantrekken van een private partner alleszins gemaximaliseerd werden. Er wordt een bouwprogramma vooropgesteld waarvan niet duidelijk is of dit ruimtelijke en planologisch haalbaar is.

Dit geldt tevens voor de bijlage twee die bij het bezwaarschrift wordt gevoegd. De OVAM merkt bovendien op dat deze bijlage een eenvoudige excel-tabel betreft, waarvan niet kan worden nagegaan door wie, naar aanleiding van welk beoogd project en/of op welke datum en met betrekking tot welke percelen de betrokken raming werd opgemaakt.

Zélf indien wordt uitgegaan van de realisatie van het door SRI vooropgestelde bouwproject, ligt de geschatte waarde van de grond (10.719.000 euro tot 14.507.472 euro) nog steeds lager dan de *best case* saneringskost Het terrein is in elk scenario dan ook een zogenaamde blackfield, i.e. een terrein waarvan de saneringskost de waarde overstijgt.

De noodzaak van de onteigening als middel kan bovendien niet herleid worden tot de kwalificatie als blackfield. Zij vindt overeenkomstig de motivering zoals die in het voorlopig onteigeningsbesluit werd opgenomen tevens grondslag in de aard en ernst van de verontreiniging, de complexiteit van de uit te voeren sanering, de impact op de omgeving en de noodzaak om in het licht van het zuinigheidsbeginsel de sanering te kunnen koppelen aan de herontwikkeling van het terrein.

De OVAM oordeelt dat dit bezwaar ongegrond is.

Omtrent het voorwerp van de onteigening – artikel 16 Gw.

5. SRI meent dat niet duidelijk wordt aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarden om over te gaan tot onteigening zoals bepaald door artikel 16 van de Grondwet.

SRI herhaalt hier enkel de bezwaren die hoger reeds werden uiteengezet, meer bepaald dat niet zou zijn aangetoond dat er geen redelijke alternatieven mogelijk zouden zijn om het terrein te saneren zonder dat hiervoor tot onteigening zou moeten worden overgegaan, hierbij rekening houdende met de venale waarde van het te saneren terrein en de zeer grote variatie in de mogelijke saneringskost.

De OVAM verwijst ter weerlegging van dit bezwaar naar wat hoger onder de punten 3 en punt 4 al werden uiteengezet. Deze argumentatie wordt geacht hier integraal te zijn hernomen.

---

De OVAM besluit dat dit bezwaar ongegrond is.

## Besluit:

De OVAM besluit dat de evaluatie van de in het kader van het openbaar onderzoek ontvangen standpunten, opmerkingen en bezwaren aanleiding geeft tot de volgende wijziging van het voorlopig onteigeningsbesluit:

- de grond gelegen aan de Rittwegerlaan 3, kadastraal gekend als Machelen, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummer 344 L dient te worden geschrapt.

De overige bezwaren zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot wijziging van het voorlopig onteigeningsbesluit.

Mechelen, **06 MRT 2019**

Administrateur-generaal van de OVAM



Henny DE BAETS

## Bijlagen

1. Conformiteitsattest van 5 april 2013 van het beschrijvend bodemonderzoek
2. Evaluatienota van 15 februari 2019 van de bodemsaneringsdeskundige TEC