

Ministerieel besluit houdende machtiging tot onteigening van onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan 1 te Machelen door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW,

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, artikel X.3.4, §2;

Gelet op het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 3, 9<sup>o</sup>, g), en artikel 13;

Gelet op het besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) van 12 september 2018 houdende voorlopige vaststelling van de onteigening van onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan en Kerklaan te Machelen (voorlopig onteigeningsbesluit);

Gelet op het bijbehorende onteigeningsplan en de projectnota;

Gelet op het openbaar onderzoek van 15 oktober 2018 tot 13 november 2018;

Gelet op het verslag van het openbaar onderzoek van de OVAM van 6 maart 2019;

Gelet op het verzoek tot onteigeningsmachtiging van de OVAM van 8 maart 2019;

De decreetgever heeft de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), IVA met rechtspersoonlijkheid, als taak toegewezen om historische bodemverontreiniging te saneren door het uitvoeren van beschrijvende bodemonderzoeken en bodemsanering en dit met oog op de bescherming van mens en milieu (artikel 10.3.3, §3, 3<sup>o</sup>, en §4, 2<sup>o</sup>, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)).

In dat kader kan de Vlaamse Regering de OVAM machtigen om tot onteigening over te gaan in de gevallen waarin ze oordeelt dat het verkrijgen van de goederen in kwestie noodzakelijk is voor het algemeen belang (artikel 10.3.4, §2, tweede lid DABM). Conform het delegatiebesluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 (artikel 3, 9<sup>o</sup>, g), en artikel 13) heeft de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw bij delegatie de bevoegdheid gekregen om die onteigeningsmachtiging te verlenen.

Op 12 september 2018 heeft de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) een voorlopig onteigeningsbesluit goedgekeurd voor de onteigening van de volgende onroerende goederen:

1<sup>o</sup> de terreinen gelegen in de Rittwegerlaan 1-3 te Machelen, kadastraal gekend als Machelen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 115 P, 116 R3, 116 S3 en 344 L;

2<sup>o</sup> de woningen aan de Kerklaan met nummers 75, 83 en 123, kadastraal gekend als Machelen, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceelnummers 116 C2, 116 N3 en 116 M3;

In de periode van 15 oktober 2018 tot 13 november 2018 liep het openbaar onderzoek over de voorgenomen onteigening.

Met een aangetekende brief van 18 oktober 2018 heeft de OVAM de eigenaar van de in het onteigeningsplan opgenomen gronden aan de Rittwegerlaan 1-3 uitgenodigd voor onderhandelingen over een minnelijke aankoop van de gronden. Op 9 november 2018 vonden onderhandelingen plaats in de kantoren van de OVAM. Er is nog geen akkoord bereikt over een minnelijke aankoop van de gronden.

Op basis van de evaluatie van de in het kader van het openbaar onderzoek ontvangen standpunten, opmerkingen en bezwaren heeft de OVAM beslist om één onroerend goed uit het voorwerp van de onteigening te schrappen, meer bepaald het onroerend goed gelegen aan de Rittwegerlaan 3, kadastraal gekend als Machelen, 1e afdeling, sectie A, nummer 344 L.

Verder heeft de OVAM na het voorlopig onteigeningsbesluit nog de drie woningen aan de Kerklaan minnelijk kunnen aankopen. Het voorlopig onteigeningsbesluit is derhalve zonder voorwerp geworden wat de woningen aan de Kerklaan met nummers 75, 83 en 123, kadastraal gekend als Machelen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 116 C2, 116 N3 en 116 M3 betreft.

Bij brief van 13 november 2018 heeft SRI in het kader van het openbaar onderzoek de OVAM meegedeeld tot zelfrealisatie te willen overgaan. SRI heeft binnen de wettelijke termijn van zeventig dagen na afsluiten van het openbaar onderzoek evenwel geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie bij de OVAM ingediend. SRI is derhalve kennelijk niet in staat om het onteigeningsdoel alsnog zelf te realiseren, of heeft daar minstens niet de intentie toe.

Bij brief van 8 maart 2019 heeft de OVAM een verzoek ingediend om machtiging te krijgen voor voormelde onteigening.

Uit het onteigeningsdossier blijkt dat op de te onteigenen onroerende goederen een zeer complexe en ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De verontreiniging bestaat uit een mengsel van allerlei vluchtige en semi-vluchtige giftige componenten met onder meer minerale olie, BTEX (benzeen, toluen, xyleen, ethylbenzeen), EOX (extraheerbare organische halogeenverbindingen), VOCl (vluchtige organische chloorhoudende koolwaterstoffen) en fenolen. Over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is de bovenste 5 meter van de bodem volledig verzadigd met een mengsel van deze giftige producten. De verontreiniging is verder naar beneden gezakt tot op een diepte van 12 tot 13 meter, waar zich een laag puur product heeft gevormd. Ook op grotere diepte bevindt zich mogelijk nog een zaklaag van puur product. Gelet op de aard en de omvang van de reeds vastgestelde en afgebakende bodemverontreiniging, en de impact van deze verontreiniging op de directe omgeving en het grondwater vormt de op de SRI-site tot stand gekomen bodemverontreiniging een potentieel en actueel humaan risico, een ecologisch risico en een verspreidingsrisico. Een sanering van die verontreiniging is dan ook noodzakelijk met het oog op de bescherming van mens en milieu.

Op basis van de reeds uitgevoerde pilootproeven is nu reeds duidelijk dat de sanering een complexe operatie van lange duur is met een zekere impact op de omgeving. Uit het onteigeningsdossier blijkt verder dat de saneringskost beduidend hoger ligt dan de venale waarde van de gronden van de SRI-site en de betreffende gronden te kwalificeren zijn als een blackfield. De eigenaar nv Société de Recherches Immobili  res blijft al jarenlang in gebreke om zijn saneringsplicht krachtens het Bodemdecreet op te nemen. Tijdens de afgelopen jaren is gebleken dat de private markt niet in staat is om de sanering van de verontreiniging, tot stand gekomen op de site, en de verspreiding ervan in de nabije en ruimere omgeving op zich te

nemen en hiervoor de volledige saneringsplicht in het kader van de verwerving van de terreinen over te nemen van de eigenaar.

Om een daadwerkelijke, duurzame, integrale, gecoördineerde en kostenefficiënte sanering van de voormelde complexe verontreiniging te realiseren, is het noodzakelijk dat de OVAM de in de onteigeningsplannen aangeduide percelen verwerft. Conform artikel 119, tweede lid, van het Bodemdecreet heeft de onteigening van de betreffende gronden van rechtswege tot gevolg dat de onteigenende overheid (OVAM) saneringsplichtig wordt voor die bodemverontreiniging op het ogenblik van de onteigening. Conform artikel 64 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 wordt bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden met de geraamde kosten van het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering.

Op basis van het onteigeningsdossier en de voorgaande elementen wordt vastgesteld dat de onteigening van de op het onteigeningsplan aangeduide percelen ten algemene nutte is en de onteigening van de in het onteigeningsplan opgenomen goederen noodzakelijk is om het onteigeningsdoel te bereiken.

Uit het onteigeningsdossier blijkt dat de administratieve fase van de onteigening correct werd nageleefd.

#### BESLUIT:

**Artikel 1.** Het aanvraagdossier is volledig en ontvankelijk.

**Artikel 2.** De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij wordt gemachtigd om over te gaan tot definitieve onteigening van de volgende onroerende goederen: de terreinen gelegen in de Rittwegerlaan 1 te Machelen, kadastraal gekend als Machelen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 115 P, 116 R3 en 116 S3.

Brussel, <sup>2019</sup> 5 APR. 2019

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,



Koen Van den Heuvel