



Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij houdende definitieve vaststelling van de onteigening van onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan 1 in Machelen (definitief onteigeningsbesluit)

DE OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ

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

Gelet op het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;

Gelet op het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 28 en 29;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen, artikel 17, eerste lid, 1°;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

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

Gelet op het 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 ministerieel besluit van 5 april 2019 houdende machtiging tot onteigening van onroerende goederen gelegen Rittwegerlaan te Machelen door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij;

De decreetgever heeft de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) de taak gegeven om onder meer 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°, en §4, 2° 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).

Omschrijving van de te onteigenen goederen

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, IVA met rechtspersoonlijkheid, met zetel Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, wenst als onteigenende instantie over te gaan tot de onteigening van de onroerende goederengelegen in de Rittwegerlaan 1 te Machelen, kadastraal gekend als Machelen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 115 P, 116 R3 en 116 S3 (de SRI-site);

Onteigeningsdoel van algemeen nut

Zoals verder uit de motivering van de onteigeningsnoodzaak blijkt, worden de te onteigenen onroerende goederen getroffen door een dermate complexe en ernstige bodemverontreiniging dat sanering met het oog de bescherming van mens en milieu absoluut noodzakelijk is.

Om de sanering van de complexe verontreiniging tot stand gekomen op de SRI-site in het algemeen belang op een duurzame, integrale, gecoördineerde en kostenefficiënte wijze mogelijk te maken, acht de OVAM de onteigening van de SRI-site noodzakelijk.

Onteigeningsnoodzaak

Ernst van de bodemverontreiniging

De SRI-site is één van zwaarst verontreinigde terreinen in Vlaanderen. De terreinen zijn gelegen in de Rittwegerlaan 1-3 te Machelen, kadastraal gekend als Machelen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 115P, 116 R3, 116 S3 en 344 L (vóór 2011 gekend als perceelnummers 115 N, 116 F3 en 344 H).

De nv Société de Recherches Immobilières (SRI), met maatschappelijke zetel Tervurenlaan 387 te 1150 Sint-Pieters-Woluwe, is eigenaar van de betreffende gronden en in die hoedanigheid overeenkomstig het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 (Bodemdecreet) saneringsplichtige persoon voor de bodemverontreiniging tot stand gekomen op die gronden.

Door de onzorgvuldige exploitatie van een bedrijf actief in de opslag en recuperatie van solventen van 1953 tot 1993 en een bedrijfsbrand in 1993 op de hogervermelde gronden van SRI, zijn duizenden liters solvent in de bodem terecht gekomen. Dit mengsel van vluchtige en toxische stoffen heeft zich via de bodem, het grondwater en de riolering verspreid naar de omgeving. In een deel van het gebied bevindt de verontreiniging zich als puur product in de bodem.

Omdat de eigenaar SRI zijn verplichtingen voor de bodemverontreiniging krachtens het Bodemdecreet niet nakomt, voert de OVAM in de plaats en op kosten van de in gebreke blijvende saneringsplichtige het beschrijvend bodemonderzoek, voorzorgsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen ambtshalve uit. In 2013 werd in opdracht van de OVAM een beschrijvend bodemonderzoek naar de omvang van de sterkst verontreinigde zone afgerond. In het kader van het onderzoeksverslag *'Eerste fase Beschrijvend bodemonderzoek: puur product ondiepe zone, Voormalige site SRI/Biochim, Rittwegerlaan te 1830 Machelen'*, opgemaakt op 21 januari 2013 door de erkende bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consultancy NV, werd vastgesteld dat 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 m² 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. De bodemverontreiniging vormt een potentieel en actueel humaan risico, een ecologisch risico en een

verspreidingsrisico.

Momenteel is enkel een eerste gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd voor de zone waar puur product is aangetroffen. Eind 2016 heeft de OVAM opdracht gegeven om de volgende fases van het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering. Op basis van huidige beschikbare gegevens is het nu al duidelijk dat de verontreiniging zich via het grondwater over grote afstand heeft verspreid.

In opdracht van de OVAM wordt voor de site '*projectzone regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde-Machelen*' een site-onderzoek uitgevoerd om de complexe verontreiniging met voornamelijk gechloreerde koolwaterstoffen met een belangrijke verspreiding tussen 8 en 14 m-mv., die ontstaan is uit verschillende bronzones en zich vermengd heeft tot één grote verontreinigingspluim in het voormalige industriegebied in de regio Vilvoorde en Machelen in kaart te brengen. In het onderzoeksverslag 'Eerste onderzoeksverslag site-onderzoek regionale grondwaterverontreiniging Vilvoorde Machelen site-onderzoek', opgemaakt op 24 april 2014 door de erkende bodemsaneringsdeskundige Tauw nv, werd vastgesteld dat de SRI-site de voornaamste bron van de regionale verontreiniging in de regio Vilvoorde-Machelen is.

Een kwaliteitsvolle ingebruikname van de site wordt gehypothekeerd door de ernstige bodemverontreiniging. Omwille van uitdamping van verontreiniging is grondverzet op de site uitgesloten zonder het nemen van ingrijpende veiligheidsmaatregelen om arbeiders en omwonenden te beschermen. De oprichting van constructies is momenteel uitgesloten omdat de verontreiniging zou uitdampen en zich zou opstapelen in de binnenruimtes.

Bijzondere complexiteit van de vooropgestelde bodemsanering

Hoewel er nog geen volledig beschrijvend bodemonderzoek is en er dus nog geen volledig beeld is van de verontreiniging, is het nu reeds duidelijk dat de sanering een complex en langdurig proces zal zijn. De eventuele aanwezigheid van een zaklaag van puur product zal een zeer grote impact hebben op de kostprijs van de bodemsanering. In de nota '*nota globale kostenraming: OVAM, voormalige site SRI/Biochim, Rittwegerlaan 3 te 1830 Machelen*', opgesteld door de erkende bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consultancy nv op 28 februari 2017, werd een ruwe kostprijsraming gemaakt van de saneringskost van de volledige bodemsanering. In deze nota werd een kostenvork bekomen tussen 15 en 35,7 miljoen euro exclusief BTW. De grote variatie is voornamelijk het gevolg van de mogelijke aanwezigheid van een zaklaag met puur product op grote diepte.

In het kader van voorzorgsmaatregelen werden in opdracht van de OVAM in 2011 en 2013 voor de zone met puur product op de SRI-site verschillende pilootproeven uitgevoerd om de haalbaarheid van een aantal saneringstechnieken te evalueren. Bodemluchtexttractie, multi-fase-extractie, een ontgraving onder gesloten atmosfeer (in een tent), de onttrekking van puur product met verschillende types skimmers en de opwarming van de bodem met twee technieken werden uitgetest. Een aantal van deze technieken bleek toepasbaar maar omwille van de extreme verontreinigingsgraad zijn er een aantal belangrijke complicaties waar rekening mee gehouden moet worden, zoals explosiegevaar, een hoge blootstelling van de arbeiders en omwonenden aan de toxische dampen en de moeilijke reinigbaarheid van de onttrokken lucht en water. De pilootproeven hebben aangetoond dat de bodemsanering een technisch uiterst complexe aangelegenheid zal worden.

De complexiteit van de verontreiniging wordt des te meer aangetoond doordat er in het kader van de aanvraag van een brownfieldconvenant (Rittweger – Machelen) jarenlang een geïnteresseerde projectontwikkelaar zich over het dossier heeft gebogen. De ontwikkelaar heeft geen geloofwaardige sanerings- en ontwikkelingsaanpak kunnen voorleggen zonder dat daarbij een significante financiële inbreng en een overname van een belangrijk deel van de saneringsplicht en het risico verbonden aan de sanering van de Vlaamse overheid vereist was. In april 2018 werd door de projectontwikkelaar aangegeven dat de onderhandelingen voor het bekomen van een brownfieldconvenant mogen worden stopgezet. Op 5 oktober 2018 besliste de minister, bevoegd voor economie, op advies van de brownfieldcel om de

onderhandelingen met projectontwikkelaar BPI NV over de aanvraag voor de totstandkoming van een brownfieldconvenant ook formeel stop te zetten. Ook SRI blijkt kennelijk alleen, dan wel samen met een private partner niet in staat om tot zelfrealisatie over te gaan aangezien er na het aanvankelijk principieel verzoek tot zelfrealisatie, geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie werd ingediend.

Impact van de verontreiniging op de omwonenden

De verontreiniging heeft zich ook verspreid tot onder 9 particuliere woningen aan de Kerklaan. Het gaat om de woningen met huisnummers tussen 73 en 123. De kwaliteit van de binnenlucht in deze woningen wordt opgevolgd door een periodieke monitoring.

Omdat er in de binnenlucht ontoelaatbaar hoge concentraties werden vastgesteld, heeft de OVAM in 2004 als veiligheidsmaatregel een ventilatiesysteem geplaatst in de kelders van de woningen. De woning aan de Kerklaan 87 werd in 2011 door de burgemeester van Machelen onbewoonbaar verklaard omdat de maatregelen niet effectief genoeg bleken om het risico voor de bewoners weg te nemen.

In 2016 werd in alle woningen een toename van de concentraties in de binnenlucht vastgesteld. Vervolgens heeft de OVAM als veiligheidsmaatregel ook in de gelijkvloerse delen van de woningen een ventilatiesysteem geplaatst. Uit het meest recente rapport van de deskundige die de veiligheidsmaatregelen opvolgt blijkt dat de bijkomende ventilatie ervoor zorgt dat de concentraties in de woningen beduidend lager liggen.

Het Agentschap Zorg en Gezondheid volgt de resultaten van de binnenluchtmetingen mee op. In zijn advies van 12 september 2017 geeft het Agentschap aan dat ondanks de bijkomende ventilatie er nog steeds een niet-verwaarloosbaar risico bestaat voor de gezondheid van de bewoners. Bovendien heeft de aanwezigheid van het ventilatiesysteem een impact op de leefkwaliteit van de woningen en weegt de onzekerheid van de situatie ook duidelijk op de bewoners.

Naast de verhoogde binnenluchtconcentraties wordt ook een impact vastgesteld op het leidingwater in de woning aan de Kerklaan 123. Omdat de verontreiniging de drinkwaterleiding heeft aangetast, is het drinkwater in deze woning niet meer geschikt voor consumptie. Sinds juni 2012 is voor deze woning een drinkwaterbedeling van toepassing door watermaatschappij Farys.

Gelet op de preciaire situatie van de bewoners van de woningen aan de Kerklaan is de OVAM in de zomer van 2017 gestart met gesprekken voor de minnelijke aankoop van de woningen aan de Kerklaan.

Vóór het voorlopig onteigeningsbesluit heeft de OVAM 6 woningen aangekocht. Het betreft de woningen gelegen aan de Kerklaan 73, 77, 79, 81, 85 en 87. Intussen werden na vaststelling van het voorlopig onteigeningsbesluit ook de woningen gelegen aan de Kerklaan 75, 83 en 123 aangekocht, zodat de betreffende onroerende goederen niet langer opgenomen zijn in voorliggend definitief onteigeningsbesluit. Het onteigeningsplan is ook in die zin aangepast.

Onteigening als middel

De SRI-site is een blackfield. De saneringskost ligt ruim hoger dan de venale waarde van de gronden. Op 30 maart 2017 heeft de Afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid de venale waarde van het terrein op 2.800.000 euro geraamd, terwijl zoals hierboven aangegeven de erkende bodemsaneringsdeskundige Terra Engineering & Consultancy nv de kost voor de volledige sanering raamt op 15.000.000 (best case scenario) à 35.700.000 (worst case scenario) euro excl. BTW. De afgelopen jaren hebben ook uitgewezen 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 over te nemen van de eigenaar.

De eigenaar SRI weigert al jarenlang zijn saneringsplicht op te nemen. De eigenaar is niet bereid en niet in staat om tot sanering over te gaan. Dit blijkt ook nogmaals uit het feit dat SRI geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie heeft ingediend. Vanuit de private markt is er tot op heden ook nog geen valabele sanerings- en ontwikkelingsaanpak voorgesteld. Hierbij kunnen we nogmaals verwijzen naar de beslissing van 5 oktober 2018 van de minister, bevoegd voor economie, om de onderhandelingen over het sluiten van een brownfieldconvenant formeel stop te zetten.

Omwille van de uitzonderlijke ernst van de verontreiniging is bodemsanering met oog op bescherming van mens en milieu absoluut noodzakelijk. Om de sanering van de complexe verontreiniging tot stand gekomen op de SRI-site en de verspreiding ervan in het algemeen belang op een duurzame, integrale, gecoördineerde en kostenefficiënte wijze mogelijk te maken, acht de OVAM de onteigening van de SRI-site en de betrokken woningen noodzakelijk zodat tot een ambtshalve sanering door de OVAM met overname van saneringsplicht kan worden overgegaan.

Nu reeds staat vast dat ongeacht welke saneringstechniek er op termijn geselecteerd zal worden, de bodemsanering gedurende meer dan tien jaar een grote impact zal hebben op het terrein, in die zin dat het terrein de facto onbruikbaar en onbeschikbaar zal zijn voor de eigenaars of de huurders. Door het terrein te verwerven, kan de OVAM de sanering op de milieutechnisch beste manier laten uitvoeren zonder gehinderd te worden door bestaande constructies en/of betwistingen met de huidige eigenaars.

Omwille van de uitzonderlijk ernstige bodemverontreiniging zal de bodemsanering bovendien een bijzonder complexe operatie worden. Uit de uitgevoerde pilootproeven is gebleken dat een klassieke bodemsaneringstechniek met toepassing van het BATNEEC principe niet of zeer moeilijk uitvoerbaar zal zijn. Gelet op de complexiteit en omvang van de verontreiniging is de kans bovendien groot dat tijdens de bodemsanering nog onverwachte elementen aan het licht zullen komen. Als volle eigenaar zal de OVAM de noodzakelijke bewegingsruimte hebben om de bodemsanering optimaal te kunnen afstemmen op deze niet voorzienbare omstandigheden en aldus de sanering te optimaliseren.

De bodemsanering zal bovendien een grote impact hebben op de omgeving. Omwille van het uitzonderlijk ernstige karakter van de verontreiniging zal een sanering risico's met zich meebrengen voor de uitvoerders en de omwonenden. Door het overnemen van de saneringsplicht neemt de OVAM ook de aansprakelijkheid voor de sanering op zich. Gelet op de onwilligheid van de saneringsplichtige om stappen te ondernemen, wordt door een onteigening een garantie gegeven op een behoorlijke uitvoering van de sanering met garantie voor een correcte opvolging van mogelijke schade door de bodemsaneringswerken.

Zoals hoger werd aangegeven is de SRI-site te kwalificeren als een blackfield waarvan de saneringskost beduidend hoger ligt dan de venale waarde van de gronden. Gelet op het zuinigheidsbeginsel is de OVAM ertoe gehouden om zorgvuldig om te gaan met de haar beschikbare overheidsmiddelen. De kostprijs van de bodemsanering kan gedrukt worden door deze te integreren in de herontwikkeling van het terrein. De OVAM zal het terrein niet zelf ontwikkelen maar een oproep lanceren om een projectontwikkelaar aan te stellen die de ontwikkeling op zich kan nemen. Als eigenaar kan de OVAM voorwaarden opleggen waarmee de doelstellingen van de sanering kunnen worden afgestemd op de herontwikkeling. Op die manier zal de OVAM het gebruik van overheidsmiddelen voor de bodemsanering kunnen verlagen.

Omtrent het voorwerp van de onteigening

Er wordt duidelijk aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarden om over te gaan tot onteigening, zoals bepaald door artikel 16 van de Grondwet.

De noodzaak om tot sanering van de te onteigenen percelen over te gaan, blijkt uit de aard en omvang van de reeds vastgestelde en afgebakende bodemverontreiniging, de impact van

deze verontreiniging op de directe omgeving en het grondwater en de te verwachten complexiteit van de sanering en de impact hiervan op de omgeving.

De verwerving van de te onteigenen percelen is noodzakelijk om de sanering van de complexe verontreiniging tot stand gekomen op de SRI-site en de verspreiding ervan in het algemeen belang op een duurzame, integrale, gecoördineerde en kostenefficiënte wijze mogelijk te maken.

Het instrument van de ambtshalve sanering door de OVAM, zonder dat zij als eigenaar over de meest verregaande beschikkingsrechten over de te saneren gronden beschikt, werd weliswaar grondig overwogen, maar niet geschikt bevonden aangezien maximaal moet kunnen worden geanticipeerd en ingespeeld op de complexiteit van de verontreiniging, de blootstellingsrisico's ten aanzien de omgeving en de hoge kosten die daarmee gepaard gaan. Dit vereist tevens dat de ingezette middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet, waarbij van het zuinigheidsbeginsel een maximale recuperatie van de aangewende overheidsmiddelen wordt nagestreefd.

De onteigening van deze percelen is dan ook noodzakelijk in het kader van het algemeen belang.

Resultaten van het openbaar onderzoek

De voorlopige onteigeningsbeslissing en haar bijlagen werden aan een openbaar onderzoek onderworpen van 15 oktober 2018 tot 13 november 2018. In het kader van dit openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Dit gebeurde door de eigenaar SRI bij brief van 13 november 2018.

De evaluatie door de OVAM van de in het kader van het openbaar onderzoek ontvangen standpunten, opmerkingen en bezwaren is opgenomen in het verslag van 6 maart 2019, waarvan de inhoud hier wordt geacht te zijn hernomen. De evaluatie geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het voorlopig onteigeningsbesluit: de schrapping van de grond gelegen aan de Rittwegerlaan 3, kadastraal gekend als Machelen, 1e afdeling, sectie A, nummer 344 L. Het onteigeningsplan wordt in die zin aangepast.

SRI heeft in het kader van het openbaar onderzoek bij brief van 13 november 2018 aangegeven tot zelfrealisatie te willen overgaan, maar binnen de wettelijk voorziene termijn werd dit niet gevolgd door een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie.

Met een aangetekende brief van 18 oktober 2018 werd de eigenaar van de in het onteigeningsplan opgenomen gronden aan de Rittwegerlaan 1-3, uitgenodigd voor onderhandelingen over een minnelijke aankoop van de gronden door de OVAM. Op 9 november 2018 vonden deze onderhandelingen plaats in de kantoren van de OVAM met toelichting van de vergoeding om het te onteigenende onroerend goed minnelijk te verwerven.

Op 6 maart 2019 heeft de OVAM een schriftelijk bod uitgebracht voor de betrokken percelen. Bij brief van 29 maart 2019 heeft Mter Mario Deketelaere namens SRI aan de OVAM meegedeeld dat SRI niet kan instemmen met het aanbod van de OVAM en hierover dan ook geen akkoord kan bevestigen. Er wordt dan ook vastgesteld dat geen akkoord bereikt werd over een minnelijke aankoop van de gronden.

BESLUIT:

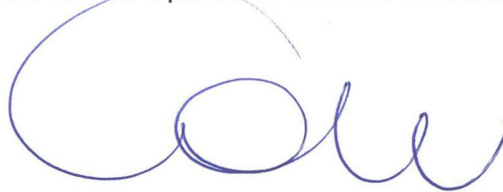
Artikel 1. Het onteigeningsplan, opgenomen als bijlage 1, van Evert Vermeirsch, landmeter-expert van 20 februari 2019 met als titel 'Proces-verbaal van meting – onteigeningsplan - Gemeente Machelen tussen R0-Rittwegerlaan-Kerklaan en spoorweg' en referentienummer bij het kadaster '23047/10274' wordt goedgekeurd.

Art. 2. De projectnota, opgenomen als bijlage 2, wordt definitief goedgekeurd.

Art. 3. De OVAM besluit definitief tot 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.

Mechelen, 18 APR 2019

De administrateur-generaal van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij,



Henny DE BAETS

Bijlagen:

- 1° het onteigeningsplan;
- 2° de projectnota;
- 3° het verslag van het openbaar onderzoek van 6 maart 2019;
- 4° het verslag van de behandeling van het verzoek tot zelfrealisatie;
- 5° het ministerieel besluit van 5 april 2019 met machtiging tot onteigening.