

VLAAMSE OVERHEID

Leefmilieu, Natuur en Energie

[C – 2013/35403]

22 APRIL 2013. — Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van de gronden gelegen in de woonzone 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent' als site 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'), inzonderheid op 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 wordt opgenomen in een site overeenkomstig artikel 140 van het Bodemdecreet teneinde een integrale aanpak ervan te kunnen realiseren;

Overwegende de programmatische aanpak van gasfabrieken in het kader van het strategisch project (SP4) 'Bodemsanering in 2036' van het ondernemingsplan van 2012;

Overwegende dat uit de studie 'Inventarisatie voormalige gashouders en gasfabrieksterreinen West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Limburg van Arcadis Belgium nv op D30 november 2008 bleek dat op de site aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en de Filips de Goedekaai in Gent vroeger een gassite aanwezig was;

Overwegende dat de OVAM op basis van de resultaten van de inventarisatie van Arcadis Belgium nv de opdracht heeft gegeven om een diepgaand historisch onderzoek en een beperkte staalname uit te voeren op deze locatie;

Overwegende dat in het kader van de studie 'Historisch onderzoek en beperkte staalname voormalige gassites provincie Oost-Vlaanderen – Site GENT, Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips De Goedekaai' van URS Belgium bvba gronden in Gent in kaart zijn gebracht waar in het verleden activiteiten plaatsvonden die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben; dat in deze studie een grondig historisch onderzoek en een beperkte staalname werd uitgevoerd;

Overwegende de vaststelling van verhoogde waarden aan polyaromatische koolwaterstoffen in het vaste deel van de aarde en een overschrijding van de bodemsaneringsnorm voor lood in het vaste deel van de aarde in het hoger vermelde rapport;

Overwegende dat de OVAM door de ervaring heeft vastgesteld dat op soortgelijke gassites vaak ernstige bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dat er een meer diepgaand bodemonderzoek nodig is om duidelijkheid te krijgen over de verontreinigingssituatie van dit voormalige fabrieksterrein;

Overwegende dat uit bovenstaande blijkt dat aan de Filips de Goedekaai 20, 21/22, 23/31, 32/35, 36/40, 41/47, 48/51, 52/54, 55/58 en één grond zonder nummer, de Karel de Stoutestraat 9, 11 en 43, de Jan zonder Vreesstraat 6, 8, 9/15, 10/14, 16, 16/44, 17/35, 22/50, 37, 39, 41, 45/51 te Gent een zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder actief geweest zijn van 1855 tot 1883; dat de lijst van de gronden en het overeenkomstig overzichtsplan opgenomen zijn als bijlage;

Overwegende dat een integrale aanpak van de bodemverontreiniging voor de bovenvermelde gronden aangewezen 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. 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 bodemverontreiniging; over de mogelijkheid tot verspreiding van de bodemverontreiniging; over de ernst van de bodemverontreiniging; over het gevaar op blootstelling van de bodemverontreiniging voor mensen, planten en dieren en grond- en oppervlaktewateren over de prognose van de spontane evolutie van de bodemverontreiniging in de toekomst;

Overwegende dat de gronden gelegen aan de Filips de Goedekaai 20, 21/22, 23/31, 32/35, 36/40, 41/47, 48/51, 52/54, 55/58 en één grond zonder nummer, de Karel de Stoutestraat 9, 11 en 43, de Jan zonder Vreesstraat 6, 8, 9/15, 10/14, 16, 16/44, 17/35, 22/50, 37, 39, 41, 45/51 in Gent vastgesteld worden als site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent, waarvan de lijst van de gronden en het overeenkomstig overzichtsplan 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 zwavelzuurfabriek, de stoomfabriek en de gashouder 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 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 conform artikel 141, § 2 van het Bodemdecreet de OVAM 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 zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder actief geweest zijn van 1855 tot 1883; dat op de site woonhuizen aanwezig zijn, appartementsgebouwen en garageboxen; dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars en bewoners niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten; dat de eigenaars particulieren zijn waarvan niet verwacht kon worden dat ze op het moment dat ze de grond kochten/erfden op de hoogte moesten zijn van mogelijke bodemverontreiniging;

Overwegende dat er op de site ook twee vennootschappen zijn gevestigd, namelijk vennootschap Oridhe en vennootschap Stans; dat de immobiliënnootschap Oridhe pas is opgericht in 1999 en de vennootschap Stans pas is opgericht in 2007; dat de vennootschap Oridhe de grond verworven heeft bij akte van 7 juli 2003 met een blanco-bodemattest; dat ook de vennootschap Stans de grond heeft verworven met een blanco-bodemattest bij akte van 11 januari 2008; dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten; dat van deze eigenaars niet verwacht kan worden dat ze op het moment dat ze de grond verwierven op de hoogte moesten zijn van mogelijke bodemverontreiniging;

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 uit te voeren; dat de OVAM in toepassing van artikel 158 van het Bodemdecreet ambtshalve het site-onderzoek en – indien nodig – de bodemsanering zal uitvoeren en financieren; dat de OVAM zich met toepassing van artikel 159 van het Bodemdecreet kan laten bijstaan door andere overheidsinstellingen, ondernemingen of deskundigen;

Overwegende dat de OVAM in toepassing van artikel 158 van het Bodemdecreet ambtshalve het site-onderzoek en – indien nodig – de bodemsanering zal uitvoeren voor de eigenaars en de gebruikers van de gronden van de site;

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 de OVAM vrijstelling verleent van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 102 van het Bodemdecreet;

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;

Overwegende 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 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent'; 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 'Site Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent' voor de gronden 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 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent' exoneratie van de verplichting tot de uitvoering van een site-onderzoek.

Art. 3. In opdracht van de OVAM wordt op de site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent' een site-onderzoek uitgevoerd voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder.

HOOFDSTUK III. — *Vrijstelling 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 zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder, de eigenaars, exploitanten en gebruikers van deze gronden voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 23, § 1 en § 2, 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 voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder op de gronden opgenomen in dit sitebesluit.

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 (een deel van) 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. — Overdracht van gronden behorend tot de site

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 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 zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder.

Gelet op artikel 4 en artikel 5 van dit besluit, kunnen de gronden opgenomen in deze site overgedragen worden zonder voorafgaande bodemsanering voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder, 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, 22 april 2013.

De administrateur-generaal,
H. De Baets

Bijlage 1 : overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2011) die deel uitmaken van de site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent'

Bijlage 2 : kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2011) die deel uitmaken van de site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent'

Bijlage 1 : overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2011) die deel uitmaken van de site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent

Toestand op	Gemeentenummer en afdeling	Sectie	perceelnummer			adres
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	B	5	Filips de Goedekaai 36/40
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	B	6	Filips de Goedekaai 21/22
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	D	7	Filips de Goedekaai 32/35
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	E	5	Filips de Goedekaai 48/51
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	E	8	Karel de Stoutestraat 43
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	F	5	Jan zonder Vreesstraat 45/51
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	H	8	Jan zonder Vreesstraat 10/14
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	K	5	Filips de Goedekaai 20
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	L	7	Filips de Goedekaai 23/31
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	N	5	Hertog Filips de Goedekaai
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	N	6	Jan zonder Vreesstraat 6
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	N	7	Jan zonder Vreesstraat 41
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	R	6	Jan zonder vreesstraat 8
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	T	7	Jan zonder Vreesstraat 39
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	V	6	Jan zonder Vreesstraat 16
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	V	7	Filips de Goedekaai 41/47
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	W	7	Jan zonder Vreesstraat 22/50
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	Y	6	Filips de Goedekaai 55/58
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	Y	7	Jan zonder Vreesstraat 37
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2836	T	2	Jan zonder Vreesstraat 9/15
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2836	W	2	Jan zonder Vreesstraat 17/35
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	X	7	Filips de Goedekaai 52/54
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	R	4	Karel de Stoutestraat 11
01/01/11	44804 GENT AFD	D	2835	V		Karel de Stoutestraat 9

Bijlage 2 : kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2011) die deel uitmaken van de site 'Voormalige zwavelzuurfabriek, stoomfabriek en gashouder aan de Jan zonder Vreesstraat, Ter Platen en Filips de Goedekaai in Gent

