

VLAAMSE OVERHEID

Leefmilieu, Natuur en Energie

[C – 2014/36849]

18 NOVEMBER 2014. — Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van gronden gelegen aan de Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas als site – Site 'Voormalige gasfabriek, Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas' 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'), artikel 140 tot en met 145 en artikel 158;

Overwegende dat de OVAM een beleid heeft uitgewerkt, waarin gronden die het voorwerp uitmaken van een grootschalige, of potentiële bodemverontreiniging, veroorzaakt door een gemeenschappelijke voorgeschiedenis zoals een voormalige gasfabriek, overeenkomstig artikel 140 van het Bodemdecreet worden vastgesteld als site, om een integrale aanpak van die bodemverontreiniging te kunnen realiseren;

Overwegende dat uit de studie 'Actualisatie bij het oriënterend bodemonderzoek Gasmeterstraat 12, te 9100 Sint-Niklaas' opgemaakt door de bodemsaneringsdeskundige ERM nv op 11 juli 2002 bleek dat op de gronden gelegen aan Gasmeterstraat in Sint-Niklaas vroeger een gasfabriek aanwezig was;

Overwegende dat uit het rapport 'Beschrijvend bodemonderzoek op de site van een voormalige gasfabriek ter hoogte van de Gasmeterstraat te Sint-Niklaas' opgemaakt door de bodemsaneringsdeskundige Ecorem nv in augustus 2005 bleek dat de voormalige gasfabriek zich over een groter oppervlakte uitspreidde dan aanvankelijk gedacht. Dit werd vastgesteld op basis van oude kadasterplannen van 1923.

Overwegende dat de stad Sint-Niklaas eigenaar, gebruiker en saneringsplichtige is van het perceel 513F3;

Overwegende dat de stad Sint-Niklaas een beschrijvend bodemonderzoek en bodemsaneringsproject heeft uitgevoerd voor dit terrein en dat de saneringswerken voor deze onderzoekslocatie lopende zijn;

Overwegende dat in de studie 'Beschrijvend bodemonderzoek op de site van een voormalige gasfabriek ter hoogte van de Gasmeterstraat te Sint-Niklaas' uitgevoerd door Ecorem nv de gronden aan de Gasmeterstraat en de Spoorweglaan in kaart zijn gebracht waar in het verleden activiteiten plaatsvonden die mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben, dat in deze studie een historisch onderzoek en een uitgebreide staalname werd uitgevoerd;

Overwegende dat op basis van de verontreinigingssituatie beschreven in dit beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsaneringsproject werd opgesteld door Ecorem nv in opdracht van de stad Sint-Niklaas;

Overwegende dat de bodemsaneringswerken in opdracht van de stad Sint-Niklaas momenteel lopende zijn;

Overwegende dat tijdens de opmaak van het beschrijvend bodemonderzoek op basis van oude kadasterplannen bleek dat de gasfabriek zich over een grotere oppervlakte uitstreekte dan aanvankelijk gedacht; dat de bijkomende, nog niet in het oriënterend bodemonderzoek onderzochte percelen, allemaal woningen, garages en tuinen zijn in eigendom van particulieren; dat voor deze percelen nooit een oriënterend bodemonderzoek opgesteld is geweest en deze particulieren dus hun grond niet kunnen overdragen zonder voorafgaandelijk oriënterend bodemonderzoek;

Overwegende dat uit de dossiers van ERM nv en Ecorem nv blijkt dat op de gronden gelegen aan de Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas van 1900 tot 1972 een gasfabriek met 2 gashouders (500 m³ en 3000 m³) gelegen was; dat er tevens een garage en smidse zijn geweest; dat in 1973 de gebouwen zijn gesloopt; dat de lijst van de gronden van deze particulieren waarvoor nog geen oriënterend bodemonderzoek is opgesteld 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 potentiële 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 van deze particulieren, gelegen aan de Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas, vastgesteld worden als site 'Voormalige gasfabriek, Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas', 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 gasfabrieksactiviteiten 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 overkort 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 gasfabrieksactiviteiten actief zijn geweest vanaf 1900 tot 1972, dat er twee gashouders van 500 m³ en 3000 m³ aanwezig waren; dat er tevens een garage en een smidse aanwezig zijn geweest; dat in 1973 de gebouwen zijn gesloopt; dat het terrein (perceel 513F3) momenteel in bezit is van de stad Sint-Niklaas en dat dit perceel gebruikt wordt als park en een parking; dat momenteel een sanering lopende is voor dit perceel; dat op de omliggende percelen woningen, garages en tuinen van particulieren aanwezig zijn; dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars, bewoners en exploitanten van de omliggende percelen niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten en de verontreiniging niet zelf hebben veroorzaakt; dat er niet verwacht kon worden dat ze op het moment dat ze de grond verwierven op de hoogte moesten zijn van de mogelijke bodemverontreiniging afkomstig van deze voormalige activiteiten;

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 met 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 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 gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas'; 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 'Voormalige gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas' 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 gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas' exoneratie van de verplichting tot de uitvoering van een site-onderzoek.

Art. 3. In opdracht van de OVAM wordt op de site 'Voormalige gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas' een site-onderzoek uitgevoerd voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige gasfabriek.

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 gasfabriek, 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 gasfabriek 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 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. — Vrijstelling onderzoeksplicht en overdracht van grond

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 gasfabriek.

Gelet op artikel 4 van dit besluit, kunnen de gronden opgenomen in deze site overgedragen worden zonder voorafgaand bodemsanering uit te voeren voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige gasfabriek, 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, 18 november 2014.

Administrateur-generaal van de OVAM
H. DE BAETS

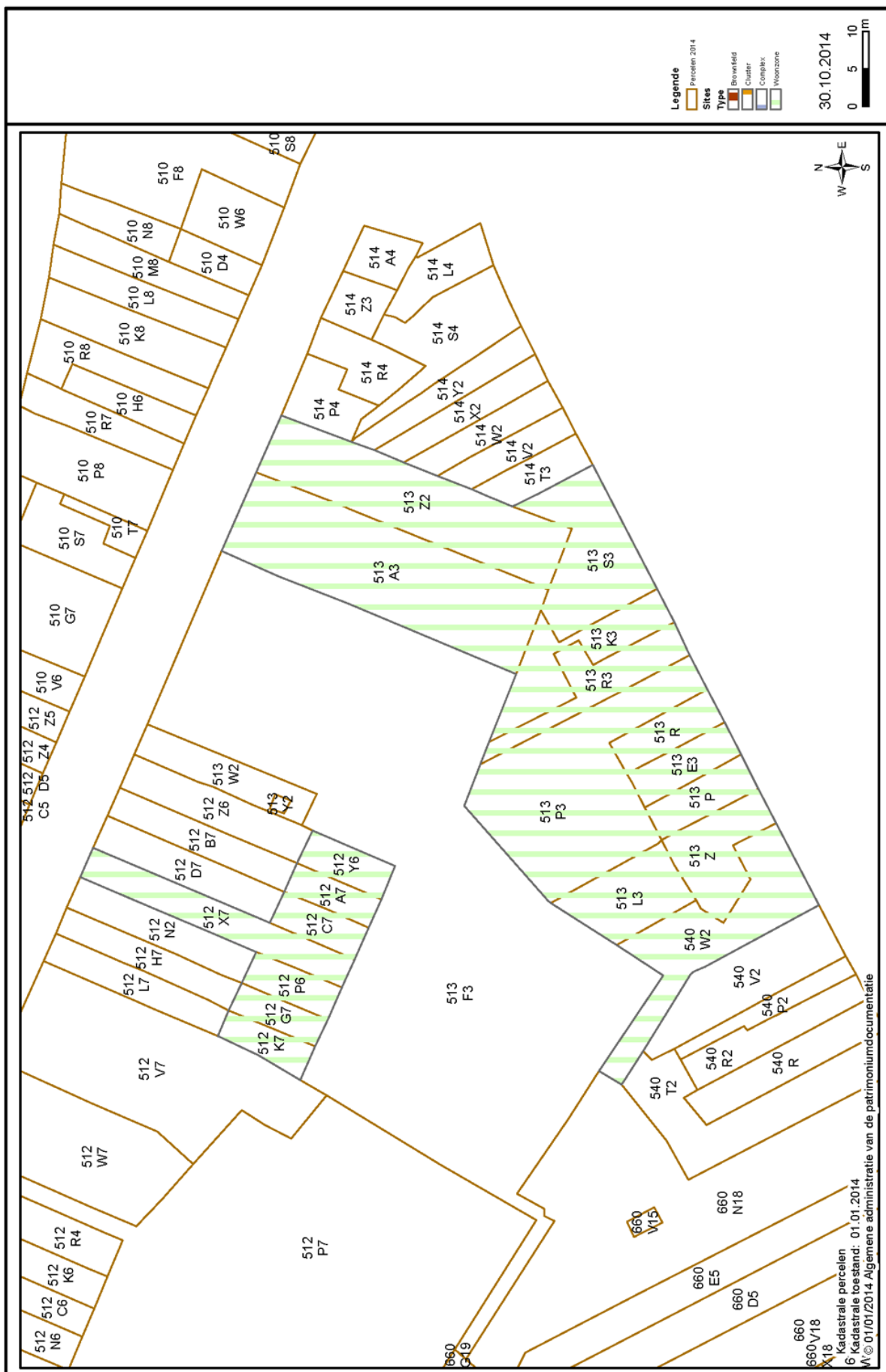
Bijlage 1: Lijst met de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2014) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas';

Bijlage 1

Overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2014) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas'

Toestand op	Gemeentenummer en afdeling	Sectie	perceelnummer			adres
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		Z 2	Gasmeterstraat 10
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		S 3	Spoorweglaan 60
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		R 3	Spoorweglaan 57
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		G 7	Gasmeterstraat +24
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		X 7	Gasmeterstraat 20
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		C 7	Gasmeterstraat +18
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		A 7	Gasmeterstraat +16
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		K 7	Gasmeterstraat +26
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		P 3	Spoorweglaan 56
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		A 3	Gasmeterstraat 12
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		K 3	Spoorweglaan 58
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		L 3	Plaisantstraat
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		Z	Spoorweglaan 52
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		P	Spoorweglaan 53
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		R	Spoorweglaan 55
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	513		E 3	Spoorweglaan 54
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		P 6	Gasmeterstraat +22
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	540		W 2	Spoorweglaan 50/51
01/01/14	46443 SINT-NIKLAAS 3 AFD	E	512		Y 6	Gasmeterstraat +14

Kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2013) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas'



Bijlage 2: Kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2014) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek, Gasmeterstraat en Spoorweglaan in Sint-Niklaas'

