

## VLAAMSE OVERHEID

## Omgeving

[C – 2017/20387]

**1 JUNI 2017. — Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van gronden gelegen aan het Canadaplein, de Euphrosina Beernaertstraat en de Kan. Dr. Louis Colenstraat in Oostende als site – Site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende' 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 'Inventarisatie voormalige gashouders en gasfabrieksterreinen West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Limburg' opgemaakt door de bodemsaneringsdeskundige Arcadis Belgium NV op 30 november 2008 bleek dat op de gronden gelegen in de woonzone aan de Kan. Dr. Colenstraat – Canadaplein – Euphrosina Beernaertstraat in Oostende vroeger een gasfabriek aanwezig was;

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

Overwegende dat in de studie 'Historisch onderzoek en beperkte monsternamen op voormalige gassites, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat, 8400 Oostende' van Ecorem nv de gronden in Oostende ter hoogte van de voormalige gassite in kaart heeft 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 dat Ecorem nv bij de beperkte staalname PAK's, cyanide, xylenen, lood en minerale olie in het vaste deel van de aarde vaststelde en BTEX, tetrachloormethaan, PAK's en minerale olie in het grondwater vaststelde ter hoogte van de bovenvermelde woonzone.

Overwegende dat de OVAM door 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 de voormalige gasfabriek;

Overwegende dat uit de dossiers van Ecorem nv en Arcadis Belgium NV blijkt dat op de gronden gelegen in de woonzone aan de Euphrosina Beernaertstraat, het Canadaplein en de Kan. Dr. Louis Colenstraat in Oostende een gasfabriek actief is geweest vanaf 1843/1844; dat in 1864 de gasfabriek in regie uitgebaat werd door de stad; dat vanaf 1 januari 1894 de concessie overgenomen werd door de N.M. "Eclairage de Centre"; dat in 1909 de stad de uitbating van de gasfabriek terug in handen nam; dat in 1913 de N.M. "SOLF-Société Ostendaise Lumière et Force Motrice" het recht bekam gas van een cokesfabriek aan de Regie van de stad Oostende te leveren; dat in de periode 1921-1924 de exploitatie van de gasfabriek wederom hernomen werd door de stad Oostende; dat na de oorlog (1940-1945) de gashouders buiten werking gesteld werden; dat de lijst van de gronden en het overeenkomstig overzichtsplan opgenomen zijn als bijlage;

Overwegende dat percelen 35013 A 1651 B15 en 35013 A 1651 R12 eigendom zijn van de stad Oostende en dat voor de bodemverontreiniging op deze gronden de stad Oostende de verplichting heeft om over te gaan tot het nemen van de noodzakelijke bodemsaneringsmaatregelen; dat voor deze gronden een samenwerkingsovereenkomst huissaneerder ('Samenwerkingsovereenkomst huissaneerder tussen de stad Oostende en de OVAM om samen de nodige saneringsmaatregelen te nemen op de terreinen van de voormalige gassite aan de Kanunnik Dokter Louis Colensstraat in Oostende') is opgemaakt en ondertekend door de stad Oostende, de Vlaams minister van omgeving, Natuur en landbouw en de OVAM op 12 januari 2017; dat de afspraken vastgesteld in deze overeenkomst gevolgd zullen worden;

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 142 van het Bodemdecreet een site-onderzoek uitgevoerd wordt op een site om de bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging afkomstig van de bodemverontreinigende activiteiten (voormalige gasfabriek) waarvoor de site is vastgesteld in kaart te brengen en om de ernst ervan vast te stellen. Het site-onderzoek voldoet aan de doelstellingen van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek voor de bodemverontreinigende activiteiten waarvoor de site is vastgesteld. Een siteonderzoek wordt uitgevoerd onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige conform de standaardprocedure, vermeld in artikel 44, tweede lid, voor de bodemverontreinigende activiteit waarvoor de site is vastgesteld. Bij gebrek aan een dergelijke standaardprocedure wordt het siteonderzoek uitgevoerd volgens een code van goede praktijk;

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 het Canadaplein, de Euphrosina Beernaertstraat en de Kan. Dr. Louis Colenstraat in Oostende, vastgesteld wordt als site 'Site Voormalige gasfabriek Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende', waarvan de lijst van de gronden en het overeenkomstig overzichtsplan zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2;

Overwegende dat conform artikel 141 van het Bodemdecreet de vaststelling als site van rechtswege tot gevolg heeft dat de OVAM een site-onderzoek uitvoert; dat het siteonderzoek wordt uitgevoerd binnen de termijn die in het besluit is bepaald.

Overwegende dat het site-onderzoek zich enkel toespit op de (potentiële) historische verontreiniging afkomstig van de voormalige gasfabriek 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 de gasfabriek actief is geweest vanaf 1843/1844, dat er drie gashouders aanwezig waren, dat na de oorlog 1940-1945 de gashouders buiten werking werden gesteld, dat er vergunningen verleend werden voor deze activiteiten aan de N.M. "Eclairage du centre", de N.M. "Ostend Gaz et Electricité", de N.M. "SOLF-Société OstendaiseLumière et Force Motrice" en de stad Oostende, dat op de site momenteel bedrijven (vennootschap Armo, vennootschap P&L, vennootschap Difra, vennootschap Eigen Haard, vennootschap Vandekerckhove Smets, vennootschap Tonus, vennootschap Panoramic Estates, vennootschap Dell Arte), huizen, appartementsgebouwen en het justitiepaleis van Oostende aanwezig zijn; dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars, bewoners en exploitanten (uitgezonderd de stad Oostende) niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten; dat er niet verwacht kon worden dat ze op het moment dat ze de grond kochten/erfdn op de hoogte moesten zijn van de mogelijke bodemverontreiniging afkomstig van deze voormalige activiteiten; dat percelen 35013 A 1651 B15 en 35013 A 1651 R12 eigendom zijn van de stad Oostende en dat voor de bodemverontreiniging op deze gronden de stad Oostende de verplichting heeft om over te gaan tot het nemen van de noodzakelijke bodemsaneringsmaatregelen; dat voor deze gronden een samenwerkingsovereenkomst huissaneerder ('Samenwerkingsovereenkomst huissaneerder tussen de stad Oostende en de OVAM om samen de nodige saneringsmaatregelen te nemen op de terreinen van de voormalige gassite aan de Kanunnik Dokter Louis Colensstraat in Oostende') is opgemaakt en ondertekend door de stad Oostende, de Vlaams minister van omgeving, Natuur en landbouw en de OVAM op 12 januari 2017; dat de afspraken vastgesteld in deze overeenkomst gevolgd zullen worden; dat voor perceel 35013 A 1651 N12, dat eigendom is van Regie der Gebouwen, reeds op 18 juli 2011 vrijstelling van saneringsplicht werd verleend;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 158 van het Bodemdecreet de OVAM kan beslissen om ambtshalve een bodemsanering op siteniveau uit te voeren; dat de OVAM zich met toepassing van artikel 159 van het Bodemdecreet kan laten bijstaan door andere overheidsinstellingen, ondernemingen of deskundigen; dat de OVAM in toepassing van artikel 141 en 158 van het Bodemdecreet ambtshalve het site-onderzoek en – indien nodig – de bodemsanering op site niveau zal uitvoeren en financieren; dat voor de gronden in eigendom van de stad Oostende een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt werd met de stad Oostende en dat de afspraken vastgesteld in deze overeenkomst zullen gevolgd worden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 145 van het Bodemdecreet de OVAM voor de overdracht van de risicogronden die deel uitmaken van de site vrijstelling kan verlenen van de onderzoeksplicht vermeld in artikel 29, 30 en 102, § 1 van het Bodemdecreet; 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, 30 en 102, § 2 van het Bodemdecreet moet uitgevoerd worden op initiatief en op kosten van de overdrager of de gemandateerde voor de overdracht van de risicogrond; dat het siteonderzoek zal voldoen aan de voorwaarden van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek; dat het dan ook onredelijk zou zijn de eigenaars van de gronden gelegen binnen deze site die hun grond wensen over te dragen gedurende de uitvoering van het siteonderzoek, zelf een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren; dat de OVAM dan ook op basis van artikel 145, tweede lid van het Bodemdecreet vrijstelling verleent van de onderzoeksplicht, vermeld in artikel 29, 30 en 102 van het Bodemdecreet en dat in afwachting van de conformverklaring van het siteonderzoek gronden mogen overgedragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige gasfabriek;

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, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende' uitgezonderd aan de stad Oostende voor de gronden in haar eigendom; 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, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende' voor de gronden opgenomen in de lijst van bijlage 1.

#### HOOFDSTUK II. — *Uitvoering van het site-onderzoek door de OVAM*

**Art. 2.** De OVAM voert overeenkomstig artikel 141 van het Bodemdecreet het site-onderzoek uit voor de gronden opgenomen in de site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende' voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige gasfabriek. Het site-onderzoek zal uitgevoerd worden binnen de 24 maanden na de bekendmaking van de vaststelling van de site in het *Belgisch Staatsblad*.

#### HOOFDSTUK III. — *Vrijstelling saneringsplicht*

**Art. 3.** 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, uitgezonderd de stad Oostende voor de gronden in haar eigendom. Voor deze gronden is er een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt.

Bijgevolg worden de eigenaars, exploitanten en gebruikers, uitgezonderd de stad Oostende, 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. In toepassing van artikel 158 van het Bodemdecreet zal de OVAM – indien nodig – de bodemsanering ambtshalve op site niveau uitvoeren.

**Art. 4.** 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. 5.** De OVAM verleent overeenkomstig artikel 145, tweede lid, van het Bodemdecreet in geval van overdracht van een tot de site behorende grond en 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 gassite.

Gelet op artikel 3 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. 6.** Dit besluit treedt in werking op de datum van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Mechelen, 1 juni 2017.

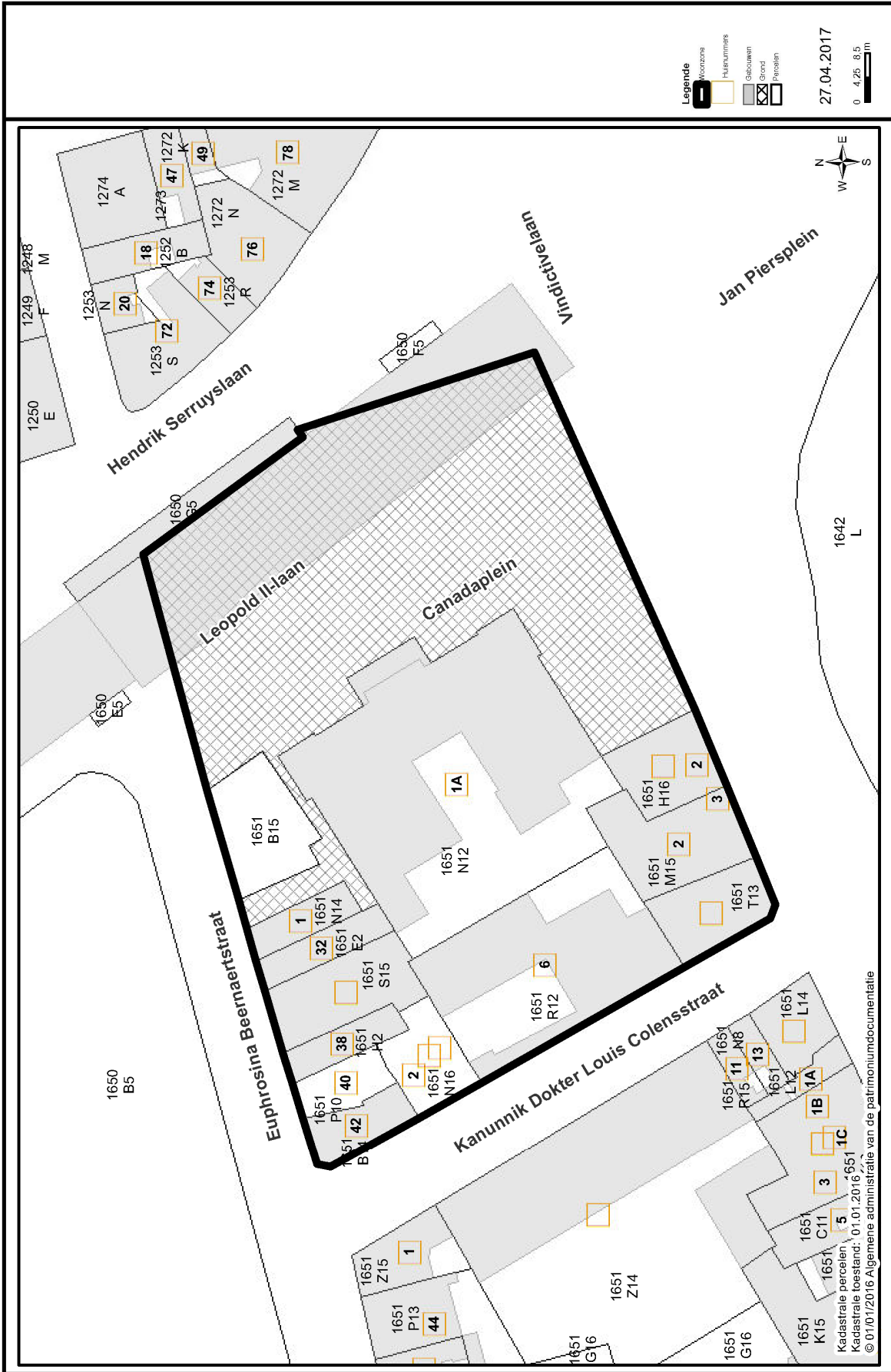
De Administrateur-generaal van de OVAM,  
H. DE BAETS

Bijlage 1: Lijst met de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2016) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende';

Bijlage 2: Kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2016) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende'.

Bijlage 1: overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2016) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colenstraat in Oostende'

Toestand op	Gemeentenummer en afdeling	Sectie	Perceelnummer				Adres
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		N	12	Canadaplein 1A
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		P	10	Euphrosina Beernaertstraat 40
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		B	15	Canadaplein
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		N	16	Kan. Dr. Louis Colenstraat 2/4
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		R	12	Kan. Dr. Louis Colenstraat 6
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		E	2	Euphrosina Beernaertstraat 32
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		H	2	Euphrosina Beernaertstraat 38
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		T	13	Kan. Dr. Louis Colenstraat 10
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		B	14	Euphrosina Beernaertstraat 42
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		N	14	Canadaplein 1
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		M	15	Vindictivelaan 2
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		S	15	Euphrosina Beernaertstraat 34/36
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A	1651		H	16	Canadaplein 2
01/01/16	35013 OOSTENDE 1 AFD	A					Canadaplein



OVAM

Bijlage 2: kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2016) die deel uitmaken van de site 'Voormalige gasfabriek, Kanunnik Dokter Louis Colensstraat in Oostende'