

VLAAMSE OVERHEID

Omgeving

[C – 2017/13284]

5 SEPTEMBER 2017. — Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van gronden gelegen aan de Lodewijk Van Malestraat in Gent als site – Site 'Voormalige katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat in Gent' 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 Lodewijk Van Malestraat in Gent vroeger een katoenspinnerij met gasproductie 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 – Lodewijk Van Malestraat te Gent' Ecorem NV de gronden aan de Lodewijk Van Malestraat in Gent 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 die beperkte staalname lood en benzo(a)pyreen boven de richtwaarden vaststelde in het vaste deel van de aarde en arseen boven de bodemsaneringsnorm in het grondwater ter hoogte van de voormalige gassite;

Overwegende dat ABO nv in de studie 'Aanvullend historisch onderzoek voormalige gassite Lodewijk Van Malestraat, 9000 Gent' op basis van bijkomend historisch onderzoek heeft vastgesteld dat de omvang van de voormalige fabrieksgebouwen veel groter is dan aangenomen in het historisch onderzoek van Ecorem NV van 2011;

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, ABO nv en Arcadis Belgium NV blijkt dat op de gronden gelegen in de woonzone aan de Lodewijk Van Malestraat in Gent een katoenspinnerij met gasproductie actief is geweest; dat de katoenspinnerij zou opgericht zijn in 1813; dat in het Rijksarchief te Gent een vergunning werd teruggevonden dd. 1868 op naam van Dhr. Victor Vanden Broecke voor 'une usine à gaz destiné à l'éclairage de sa filature'; dat eveneens een vergunning werd teruggevonden dd. 1913 voor het plaatsen van een gashouder, dat de fabriek sinds 1926 eigendom was van de nv Usines Textiles Georges et Max Van Acker; dat het terrein van de voormalige fabriek in 1977 aangekocht werd door de stad Gent; dat sindsdien de fabrieksactiviteiten zijn stopgezet; dat de voormalige gebouwen zijn afgebroken rond 1982; 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 142 van het Bodemdecreet een site-onderzoek uitgevoerd wordt op een site om de bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging afkomstig van de bodemverontreinigende activiteiten (voormalige gassite) 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 de Lodewijk Van Malestraat in Gent, vastgesteld worden als site 'Site voormalige katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat in Gent', 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 gassite 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 katoenspinnerij actief is geweest vanaf 1813; dat in het Rijksarchief te Gent een vergunning werd teruggevonden dd. 1868 op naam van Dhr. Victor Vanden Broecke voor 'une usine à gaz destiné à l'éclairage de sa filature'; dat eveneens een vergunning werd teruggevonden dd. 1913 voor het plaatsen van een gashouder, dat de fabriek sinds 1926 eigendom was van de nv Usines Textiles Georges et Max Van Acker; dat het terrein van de voormalige fabriek in 1977 aangekocht werd door de stad Gent; dat sindsdien de fabrieksactiviteiten zijn stopgezet; dat de voormalige gebouwen zijn afgebroken rond 1982; dat op de voormalige gassite zich nu de openbare weg, woningen en appartementen in eigendom van de gewestelijke huisvestigingsmaatschappij Volkshaard, een openbaar grasplein van de stad Gent (Hof Ten Walle), een opvangcentrum voor vrouwen en gezinnen bevinden en een perceel in eigendom van Immo Demo en Immo Teral waar nog restanten aanwezig zijn van de voormalige fabriek (schoorsteen, machinekamer en ketelruimte); dat redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de huidige eigenaars, bewoners en exploitanten niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten; dat er niet verwacht kon worden dat ze op het moment dat ze de grond kochten/erfden op de hoogte moesten zijn van de mogelijke bodemverontreiniging afkomstig van deze voormalige activiteiten;

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;

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 katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat 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;

Overwegende dat de OVAM in toepassing van artikel 160 van het Bodemdecreet de kosten verhaalt op de persoon die aansprakelijk is conform artikel 16 of 25, als de OVAM van rechtswege of ambtshalve optreedt,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Vaststelling site*

Artikel 1. Er wordt een site vastgesteld 'Voormalige katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat in Gent' 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 katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat in Gent' voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige gassite. 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 gassite, 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 gassite 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.

Art. 6. De OVAM zal in toepassing van artikel 160 van het Bodemdecreet de kosten verhalen op de persoon die aansprakelijk is conform artikel 16 of 25.

HOOFDSTUK V. — *Inwerkingtreddingsbepaling*

Art. 7. Dit besluit treedt in werking op de datum van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Mechelen, 5 september 2017.

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

Bijlage 1: overzicht van de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 09.06.2017) die deel uitmaken van de site 'Voormalige katoenspinnerij met gasproductie, Lodewijk Van Malestraat in Gent'

Toestand op	Gemeentenummer en afdeling	Sectie	perceelnummer			adres
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	V		Lodewijk Van Malestraat 1 A
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	W		Lodewijk Van Malestraat 1 B
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	L	2	Lodewijk Van Malestraat 1/6
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	Y		Lodewijk Van Malestraat 7
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	M	2	Lodewijk Van Malestraat 8
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	N	2	Lodewijk Van Malestraat 9
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	P	2	Lodewijk Van Malestraat 10
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	R	2	Lodewijk Van Malestraat 11
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	S	2	Lodewijk Van Malestraat 12
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	T	2	Lodewijk Van Malestraat 13
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	V	2	Lodewijk Van Malestraat 14
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	W	2	Lodewijk Van Malestraat 15
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	X	2	Rabotstraat 78/ 78H
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	S		Lodewijk Van Malestraat
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	K	2	Lodewijk Van Malestraat
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	T		Hof Ten Walle
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	P		Lodewijk Van Malestraat
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3589	Y		Hof Ten Walle
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3577	N		Bachtenwalle +1 en 2
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	3579	B		Prinsenhof 141
09/06/17	44815 GENT 15 AFD	F	Sanderswal (openbaar domein)			

