

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[2005/36423]

3 NOVEMBER 2005. — Ministerieel besluit betreffende toepassing van de artikelen 48 en 48ter van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering - site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren »

De Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur,

Gelet op het [decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering \(verder genoemd « Bodemsaneringsdecreet »\)](#), inzonderheid de artikelen [47ter tot 47septies](#) en [48ter](#), zoals ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2001;

Gelet op het [besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering](#), zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004;

Gelet op het regeerakkoord van de Vlaamse Regering « Een nieuw project voor Vlaanderen » van 1999 waarin wordt vermeld dat er zo snel mogelijk een alternatieve financiering moet worden uitgewerkt waardoor problemen zoals o.a. woonzones in verontreinigde gebieden accuraat worden aangepakt; dat sanering bij voorkeur moet gebeuren met de volksgezondheid als uitgangspunt;

Gelet op de beleidsverklaring van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur, « Beleidsnota Leefmilieu en Natuur 2004 - 2009 » van december 2004, hierin wordt de integratie van bodemsanering in een ruimer maatschappelijk kader, waarin de integrale en pro-actieve aanpak van verontreinigde woonzones is opgenomen, als operationele doelstelling gesteld;

Overwegende het stitebesluit d.d. 25 augustus 2005 waarin de « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » als site wordt vastgesteld, overeenkomstig artikel [47ter](#) van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat de stad Lokeren en het Vlaamse Gewest voor de duur van het project een samenwerkingsovereenkomst sluiten, dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lokeren hierover een principieel akkoord gaf op 14 juli 2005;

Overwegende dat de OVAM, met het oog op het realiseren van de geïntegreerde aanpak voor woonzones, een concept van aanpak heeft uitgewerkt waarin wordt voorgesteld om een woonzone die bestaat uit meerdere verontreinigde of potentieel verontreinigde gronden op te nemen in een site overeenkomstig artikel [47ter](#) van het Bodemsaneringsdecreet teneinde een integrale aanpak van deze verontreinigde of potentieel verontreinigde percelen te kunnen realiseren; dat in voormeld concept wordt voorgesteld dat de OVAM in het kader van de site-aanpak van een woonzone het oriënterend en ebschrijvend bodemonderzoek uitvoert en financiert; dat het derhalve aangewezen is in toepassing van artikelen 48 en [48ter](#) van het Bodemsaneringsdecreet een afwijking te voorzien;

Overwegende dat de OVAM met betrekking tot de opstart van het oriënterend bodemonderzoek op de bovenvermelde site omwille van planningsredenen een periode van 12 maanden vooropstelt; dat het volledige bodemonderzoek (oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek) zal afgerond worden binnen een periode van 48 maanden na de opstart van het oriënterend bodemonderzoek; dat de termijn voor de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek van zes maanden na de dag van bekendmaking van de stitevaststelling in het *Belgisch Staatsblad*, zoals voorzien in het artikel [47quinquies](#), §§ 2 en 5 van het Bodemsaneringsdecreet, aldus wordt verlengd;

Overwegende dat het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek zich enkel toespitst op de potentiële verontreiniging afkomstig van de voormalige haarsnijderijen op de locaties die sindsdien een andere bestemming gekregen hebben; dat deze locaties beschreven zijn in de inventarisatie zoals opgemaakt door de stad Lokeren op basis van de huidige en voormalige milieuvergunningen (laatste update 14 juli 2005); dat dit ministerieel besluit dus geen betrekking heeft op eventuele andere risicoinrichtingen of -activiteiten overeenkomstig artikel 3, § 1, van het Bodemsaneringsdecreet; dat voor die bepaalde risicoinrichtingen of -activiteiten, bij overdracht van gronden, de bepalingen van artikel 37 tot en met 40 van het Bodemsaneringsdecreet overkort gelden;

Overwegende dat artikel 37, § 1, van het Bodemsaneringsdecreet bepaalt dat gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1, slechts overgedragen kunnen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad, behalve in het geval bedoeld in artikel 3, § 2, 1°, tweede lid van het Bodemsaneringsdecreet; dat artikel 3, § 2, 1°, tweede lid van het Bodemsaneringsdecreet bepaalt dat evenwel geen nieuw oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd indien er een oriënterend bodemonderzoek binnen twee jaar voor de overdracht werd uitgevoerd en er sinds dit onderzoek geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bijkomende bodemverontreiniging kunnen leiden, of op de betreffende grond een bodemsanering werd uitgevoerd waardoor de grond niet meer opgenomen is in het register geen inrichting meer gevestigd was en geen activiteit meer werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1, van het Bodemsaneringsdecreet; dat voor wat betreft de gronden van de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren », zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, er bijgevolg overeenkomstig de artikelen 3, § 2, 1°, tweede lid en 37, § 1, van het Bodemsaneringsdecreet een nieuw oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd bij overdracht indien het meest recente oriënterend bodemonderzoek ouder is dan twee jaar;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 39 van het Bodemsaneringsdecreet er een beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd indien er ernstige aanwijzingen zijn dat de vastgestelde historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt; dat vervolgens overeenkomstig datzelfde artikel 39 van het Bodemsaneringsdecreet indien uit het beschrijvend bodemonderzoek blijkt dat de historische verontreiniging een ernstige bedreiging vormt, de overdracht niet kan plaatsvinden vooraleer de overdrager a) een bodemsaneringsproject heeft opgesteld dat ontvankelijk en volledig is, b) jegens de OVAM de verbintenis heeft aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en c) financiële zekerheden heeft gesteld overeenkomstig artikel 33 van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat een afwijking van de artikelen 3, § 2, 1^o, tweede lid en 37, § 1, van het Bodemsaneringsdecreet wenselijk is omwille van het feit dat de OVAM met betrekking tot de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » ambtshalve een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek binnen een termijn van 60 maanden zal uitvoeren; dat het onredelijk zou zijn de diverse eigenaars en gebruikers van gronden gelegen binnen deze site die hun grond wensen over te dragen gedurende die tijd te verplichten om de kosten van een oriënterend bodemonderzoek zelf te dragen; dat daarom, in afwachting van de conformverklaring van dit oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek de eigenaars en gebruikers van de gronden opgenomen in deze site deze gronden kunnen overdragen zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen, voor zover de grond louter werd aangewend voor eigen bewoning, dat in afwachting van de conformverklaring van dit oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek gronden die niet louter voor eigen bewoning werden aangewend mogen overdragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen, indien de overdrager kan aantonen dat hij voldoet aan bepaalde voorwaarden; dat indien de overdrager daar niet aan voldoet hij een financiële zekerheid moet stellen en een verbintenis jegens de OVAM moet aangaan; dat deze financiële zekerheid dan dient als bijdrage tot de kosten in het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek;

Overwegende dat ook na de conformverklaring van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek de eigenaars en gebruikers van de gronden opgenomen in de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » deze gronden kunnen overdragen zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen, dat als enige voorwaarde geldt dat de overdrager aan de OVAM moet verklaren dat hij de historische bodemverontreiniging, veroorzaakt door de activiteiten van de voormalige haarsnijderijen, niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat na de conformverklaring van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek dat door de OVAM ambtshalve wordt uitgevoerd, een afwijking van artikel 39 van het Bodemsaneringsdecreet voorzien wordt voor de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren », met betrekking tot de historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige haarsnijderijen; dat als enige voorwaarde geldt dat de overdrager aan de OVAM moet verklaren dat hij de historische bodemverontreiniging afkomstig van de voormalige haarsnijderijen niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat de activiteiten van de voormalige haarsnijderijen die opgenomen zijn in de site reeds geruime tijd stopgezet zijn en de verontreinigingssituatie als stabiel kan beschouwd worden, dat het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek de verontreinigingssituatie volledig in kaart zal brengen, dat er derhalve geen actualisering van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht, dit in afwijking van artikel 3, § 2, 1^o, tweede lid van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat artikelen 48 en 48ter van het Bodemsaneringsdecreet stellen dat de Vlaamse Regering in verband met de toepassing van de artikelen 37 tot 40 en hoofdstuk VIIter alle schikkingen kan aannemen en overeenkomsten kan afsluiten,

Besluit :

Artikel 1. Dit besluit heeft enkel betrekking op gronden met historische bodemverontreiniging en potentiële historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen. Deze gronden zijn opgenomen in het besluit van OVAM van 25 augustus 2005 tot het vaststellen van de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » overeenkomstig artikel 47ter van het Bodemsaneringsdecreet, zoals opgenomen als bijlage 1 van dit besluit.

Indien er zich op deze gronden een risicoinrichting of -activiteit bevindt of bevond die geen uitstaans heeft met de reden waarom de gronden werden opgenomen in de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren », gelden, voor die bepaalde risicoinrichting of -activiteit, bij overdracht van gronden, de bepalingen van artikel 37 tot en met 40 van het Bodemsaneringsdecreet onverkort.

Art. 2. In opdracht van de OVAM worden het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd als één bodemonderzoek met betrekking tot de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » dat zowel aan de doelstellingen van een oriënterend als van een beschrijvend bodemonderzoek voldoet, voor wat betreft de potentiële historische verontreiniging zoals bepaald in artikel 1 van dit besluit. De OVAM doet een uitspraak over de conformiteit van het bodemonderzoek binnen zestig dagen na ontvangst van het definitieve verslag ervan. Dit oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek zal éénmalig de situatie ter plaatse vastleggen en wordt in de toekomst niet meer geactualiseerd.

Art. 3. Het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd binnen een termijn van 60 maanden na de dag van bekendmaking van de sitevaststelling in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 4. Voor de conformverklaring van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek kunnen, in afwijking van de artikelen 37, § 1, *juncto* artikel 3, § 2, 1^o, tweede lid van het Bodemsaneringsdecreet, gronden opgenomen in de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » overdragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen, voor zover de overdrager de grond louter gebruikt heeft voor eigen bewoning.

Voor de conformverklaring van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek kunnen gronden die door de overdrager niet louter gebruikt werden voor eigen bewoning overgedragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de voormalige haarsnijderijen, indien de overdrager een financiële zekerheid heeft gesteld - als bijdrage tot de kosten van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek - en een verbintenis jegens de OVAM is aangegaan, tenzij hij kan aantonen dat hij cumulatief aan volgende voorwaarden voldoet :

1. Dat hij op de grond geen bodemverontreiniging, verbonden aan de haarsnijderijen, heeft veroorzaakt;

2. Dat hij op het ogenblik waarop hij eigenaar of gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een mogelijke bodemberontreiniging,

of tenzij hij kan aantonen dat hij cumulatief aan volgende voorwaarden voldoet :

1. Dat hij op de grond geen bodemverontreiniging, verbonden aan de haarsnijderijen, heeft veroorzaakt;

2. Dat hij de grond voor 1 januari 1993 verworven heeft en dat hij de grond sinds de verwerving niet heeft gebruikt voor zijn beroep of bedrijf.

Art. 5. Na de conformverklaring van het ambtshalve oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, zijn de bepalingen van artikelen 37, § 1, *juncto* artikel 3, § 2, 1°, tweede lid en 39 van het Bodemsaneringsdecreet niet meer van toepassing voor de gronden opgenomen in de site « Woonzone Voormalige haarsnijderijen Lokeren » en dit voor de historische bodemverontreiniging en potentiële historische bodemverontreiniging gedefinieerd in artikel 1 van dit besluit op voorwaarde dat de overdrager een verklaring aan de OVAM bezorgt dat hij de bovenvermelde historische verontreiniging niet heeft veroorzaakt.

Brussel, 3 november 2005.

De Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur,
K. PEETERS