



Vergadering van 18 november 2024

2024_GR_01015 Overeenkomst tot opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) voor bodemverontreiniging met PFAS op een perceel gelegen te Heinakker - perceel 485L - Goedkeuring

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2 §2

Het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2017, artikel 38

Motivering

Voor het project van de fietsersbrug over de Ringvaart en het toeleidend nieuw fietspad ter hoogte van Heinakker is er een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend door De Vlaamse Waterweg bij het Vlaams Gewest. Aan de vergunningsaanvraag is een rooilijnplan met toelichtingsnota (opgemaakt door Stad Gent) toegevoegd.

Voor de bouw van deze brug en toeleidend fietspad is de verwerving nodig van delen van aanpalende terreinen. Daartoe is een onteigeningsplan opgemaakt door de Stad Gent.

Tijdens de voorbereidende fase van de bouw van deze brug is echter een PFAS-verontreiniging vastgesteld in de gracht langs de spoorweg en op de kadastrale percelen 485 M, 485 L, 485 T en 500 Z2. Op 15 september 2023 heeft de bodemdeskundige Talboom milieu een verkennend bodemonderzoek opgesteld in opdracht van De Vlaamse Waterweg NV. Het onderzoek van Talboom wijst uit dat op verschillende plaatsen (zowel in het grondwater als in het vaste deel van de aarde) een verontreiniging met PFAS voorkomt.

Deskundige Talboom wijst als “potentiële verontreinigingsbronnen” aan: het blussen van een brand in de voormalige loods, lekkage van PFAS-houders, brandblusoefeningen en/of opslag PFAS-houdende gronden op de percelen 485M en 485L, en lekkages van PFAS-houders en blusoefeningen van de brandweer en/of opslag van mogelijk PFAS-houdende grondhopen op het terrein 485T en 500z2. Talboom acht verder onderzoek in de vorm van een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk om de PFAS verontreiniging beter in kaart te brengen.

De saneringsplicht, waaronder de opmaak van het beschrijvend bodemonderzoek, ligt – volgens het bodemdecreet – bij de eigenaars, gebruikers of exploitanten van de bronpercelen.

Op basis van het onderzoek van Talboom heeft OVAM de NV Wonima als eigenaar voor perceel 485L aangemaand voor het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek. Ook de andere eigenaars van de met PFAS verontreinigde gronden op diezelfde site (percelen 485M en 485 T en 500Z2) zijn door OVAM aangemaand om een BBO op te maken. Deze eigenaars hebben vrijstelling van saneringsplicht aangevraagd, maar niet (of niet geheel) bekomen en vechten momenteel de OVAM-besluiten aan in beroep.

De Stad Gent wordt door de OVAM niet aangemaand, maar wordt door de huidige eigenaars wel gewezen op haar verantwoordelijkheid voor deze PFAS-verontreiniging die verband houdt met de aanwezigheid van de brandweer in het verleden en het blussen van een brand in een loods waarbij de aansprakelijkheid van de stedelijke brandweer is weerhouden door de rechtbank. De eigenaars van deze terreinen kijken voor de sanering van de PFAS-verontreiniging in de richting van de Stad Gent.

Geen enkele eigenaar maakt intussen aanstalten om in te gaan op de aanmaning van OVAM, zodat er op korte termijn geen BBO opgemaakt zal worden. De bouwwerken voor de fietsersbrug lopen daardoor vertraging op.

De Stad Gent wenst dit dossier te deblokken en zal daarom vrijwillig een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) uitvoeren voor de afperking van de PFAS-verontreiniging op deze bronpercelen.

Op basis van het BBO zal - voor het perceel 485M (dat het voorwerp is van een gerelateerd gemeenteraadsbesluit) - een kostenraming voor de PFAS-sanering opgemaakt kunnen worden die moet toelaten om te beslissen of de Stad Gent het perceel 485M al dan niet zal aankopen/onteigengen. (De overige percelen worden door de Stad Gent niet aangekocht, maar het is wel de uitdrukkelijke wens van de familie Van Doorselaere dat er voor alle bronpercelen, dus ook voor de percelen die de Stad niet zal aankopen, tegelijk één BBO opgesteld wordt.)

Bij aankoop/onteigening van het met PFAS verontreinigde bronperceel 485M wordt de Stad Gent immers saneringsplichtig voor de volledige PFAS-bodemverontreiniging op dit perceel en op de verspreidingspercelen. Daarom is het aangewezen om eerst het BBO op te maken en de kostprijs te ramen van de volledige PFAS-sanering, alvorens over te gaan tot een eigendomsverwerving. In het meest ongunstige scenario waarbij de saneringskosten te hoog zouden zijn, kan de Stad alsnog beslissen om niet over te gaan tot verwerving van het perceel.

Om dit BBO te kunnen uitvoeren terwijl de percelen nog geen eigendom van de Stad Gent zijn, is een overeenkomst opgemaakt met de eigenaar, meer bepaald de NV Wonima, voor het terrein gelegen te Heinakker te Gent, gekend ten Kadaster als Afdeling 30, sectie C, 485L.

In de overeenkomst verbindt de Stad Gent zich tot opmaak van het BBO voor de PFAS-verontreiniging op eigen kosten, en geeft de eigenaar toestemming om zijn terrein een BBO uit te voeren en in zijn plaats in te dienen bij OVAM, en zal hij hiervoor de nodige medewerking verlenen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20211019_AV_onteigeningsplan_getekend.pdf
- ov opmaak BBO Wonima-Gent.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

keurt de overeenkomst "Beschrijvend bodemonderzoek PFAS Heinakker - perceel 485L" tussen Wonima NV, met zetel te Lembeke, Antwerpse Heirweg 7, en de Stad Gent, opgenomen in bijlage, goed.

Overeenkomst Beschrijvend Bodemonderzoek PFAS Heinakker – perceel 485L

Tussen

De NV Wonima met zetel te Lembeke, Antwerpse Heirweg 7 en ondernemingsnummer 0401.062.237

voor wie hier optreedt haar gedelegeerd bestuurder de NV Virjo, met zetel te Lembeke, Antwerpse Heirweg 7 op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Bénédicte Van Doorselaere

en anderzijds

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder het nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden: a) Mevrouw Tine Heyse, schepen van milieu, klimaat en wonen, b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. []¹

hierna genoemd "de Stad Gent",

zetten vooraf uiteen:

Bij de voorbereiding van de bouw van een fietsersbrug over de R4 naast de spoorwegbrug ter hoogte van de Wondelgemsesteenweg in Gent is een PFAS-verontreiniging vastgesteld in de gracht langs de spoorweg en op de kadastrale percelen 485 M, 485 L, 485 T en 500 Z2.

Op perceel 500Z2 was een brandweerkazerne gevestigd van 1 maart 1991 tot 1 augustus 2021. Percelen 485M, 485L en 485T zijn eveneens in functie van de brandweerkazerne gebruikt.

Op 15 september 2023 heeft deskundige Talboom milieu (Promek nv) een verkennend bodemonderzoek opgesteld in opdracht van De Vlaamse Waterweg NV. Het onderzoek van Talboom wijst uit dat op verschillende plaatsen (zowel in het grondwater als in het vaste deel van de aarde) een verontreiniging met PFAS voorkomt.

Deskundige Talboom wijst in het verslag (pagina 9 en 10) – voorlopig – als "potentiële verontreinigingsbronnen" aan: het blussen van een brand in de voormalige loods, lekkage van PFAS-houders, brandblus oefeningen en/of opslag PFAS-houdende gronden op de percelen 485M, 485L en 485T, en lekkages van PFAS-houders en blus oefeningen van de brandweer op het terrein 500Z2.

Deskundige Talboom acht verder onderzoek in de vorm van een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk om de PFAS verontreiniging beter in kaart te brengen en het risico van deze verontreiniging beter in te schatten.

Op basis van het onderzoek van Talboom heeft OVAM aanmaningen verstuurd voor het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek voor het perceel 485L.

Los van het voorgaande heeft OVAM - met een brief van 8 juli 2024 – de eigenaars van de percelen 485/T en 500/Y2 geïnformeerd over de opname van deze percelen in het grondinformatieregister als risicoground omwille van de brandblus oefeningen in het verleden.²

¹ In te vullen na goedkeuring door de gemeenteraad

² OVAM legt uit (per mail) dat deze opname het gevolg is van een inventarisatie oefening over heel Vlaanderen, waarbij alle percelen waarop "brandblus oefeningen met PFAS-houdend blusschuim zijn gehouden"

De kwalificatie als risicoground brengt met zich mee dat de eigenaar van het perceel steeds een oriënterend bodemonderzoek moet indienen alvorens een overdracht, zoals bijv. een verkoop, kan plaats vinden. De kwalificatie als risicoground en opname in het grondinformatieregister heeft wel geen invloed op huidige overeenkomst die enkel de uitvoering van het beschrijvend bodemonderzoek betreft.

De bouwwerken voor de fietsersbrug en de werken aan de ondertunneling van de R4 dreigen vertraging op te lopen ten gevolge van de PFAS-verontreiniging. De Stad Gent wenst het dossier te laten vooruitgaan en is daarom bereid om vrijwillig en op eigen kosten een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) op te starten voor de afperking van de PFAS-verontreiniging op de 4 bronpercelen en de bijhorende verspreidingspercelen.

Wonima treedt in deze overeenkomst op als zakelijk gerechtigden van het terrein gelegen te Heinakker te Gent, gekend ten Kadaster als Afdeling 30, sectie C, 485L.

En wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1

De STAD GENT zal vrijwillig en op eigen kosten voor de parameter PHAS een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) laten opstellen voor het "bronperceel" van de PFAS verontreiniging gelegen te Gent, Heinakker gekend ten Kadaster als Afdeling 30, sectie C, 485L.

Het vrijwillig uitvoeren van dit BBO staat volledig los van de nog te vestigen saneringsplicht en de nog te bepalen saneringsaansprakelijkheid voor de PFAS-verontreiniging in het vaste deel van de aarde en het grondwater op de betrokken percelen, waarover momenteel de nodige procedures worden gevoerd.

Artikel 2

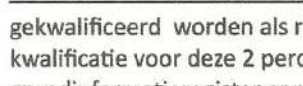
Voor het perceel 500Y2 heeft OVAM tot op heden geen aanmaning verstuurd voor de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek, omdat dit perceel in het onderzoek van Talboom niet als bronperceel gekend is. Ook als OVAM geen aanmaning voor het perceel 500Y2 meer verstuurt, zal de stad Gent het BBO laten uitbreiden naar het perceel 500Y2 als dit een bron- of verspreidingsperceel blijkt te zijn.

Het BBO zal opgesteld worden met het doel om de aanwezigheid en afperking van de verontreiniging met PFAS te onderzoeken in de bodem en in het grondwater op de bronpercelen en desgevallend op de verspreidingspercelen in de buurt. Daarnaast zal het BBO een beoordeling inhouden van de risico's die uitgaan van de bodemverontreiniging, en een uitspraak doen over de saneringsnoodzaak van de PFAS-verontreiniging.

Het BBO zal geen betrekking hebben op eventuele andere verontreinigingen op dit perceel.

Artikel 3

Wonima verbindt er zich toe om het nodige te doen om de door de Stad Gent aangestelde bodemdeskundige vrije toegang te verlenen tot het terrein voor uitvoering van de onderzoeksverrichtingen van het BBO.


gekwificeerd worden als risicopercelen. De milieudienst van de Stad Gent onderzoekt momenteel of deze kwalificatie voor deze 2 percelen terecht is. Indien de kwalificatie als risicoground niet terecht is, zal dit in het grondinformatieregister aangepast worden.

De dagen en/uren waarop toegang tot het terrein nodig is, zullen in onderling overleg bepaald worden.

Wonima verbindt er zich toe om de plaatsen waar onderzoek moet gebeuren (boringen, peilbuizen e.d.) vrij te maken tot op maaiveldniveau.

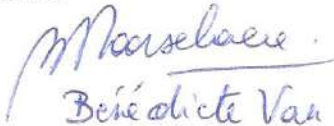
Wonima verbindt er zich toe om de door de bodemsaneringsdeskundige op het terrein en in de bodem geplaatste instrumenten en materialen te gedogen voor de duur van het BBO, en niet te verwijderen of te beschadigen zonder akkoord van de bodemsaneringsdeskundige.

Artikel 4

Wonima verklaart zich akkoord met de aanstelling van een erkende bodemsaneringsdeskundige door de STAD GENT en aanvaarden dat deze bodemsaneringsdeskundige een BBO-verslag indient bij OVAM voor perceel 485L.

Gedaan te Gent, in 2 exemplaren waarbij elke partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Wonima



Benedicte Van Doorselaere Voor NV Vijve, ged. bestuurder NV WONIMA

Voor de Stad Gent

Voor de voorzitter van de gemeenteraad, bij
delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Mieke Hullebroeck

Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen

