

**Besluit van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) tot het vaststellen van gronden gelegen in Peer/Wijchmaal als site 'Woonzone Tichelhovensheike'.**

**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 meerdere (potentieel) verontreinigde gronden behorend tot een woonzone, overeenkomstig artikel 140 van het Bodemdecreet kunnen worden vastgesteld als site om een integrale aanpak van de bodemverontreiniging te kunnen realiseren;

Overwegende het oriënterend bodemonderzoek getiteld 'Bodemonderzoek Tichelhovens-Heike te Peer' van 10 mei 1996, uitgevoerd door Lisec Centrum voor Ecologie vzw in opdracht van de OVAM; overwegende het tussentijds rapport van beschrijvend bodemonderzoek getiteld 'Tussentijds rapport BBO1. Beschrijvend bodemonderzoek Tichelhovens-Heike, voormalig spoorwegstation Wijchmaal – Peer' van 14 februari 2002, uitgevoerd door Envirotox NV in opdracht van de stad Peer; overwegende de inventarisatiestudie getiteld 'Inventarisatiestudie M2214, Tichelhovens Heiken, 3990 Peer' van 27 juni 2006, uitgevoerd door SGS Geologica in opdracht van de OVAM;

Overwegende dat zich op de gronden gelegen aan de Kersenlaan 43, 45, 47, 51 en 53 de Acacialaan 10, 10a, 12 en 14 en Tichelhovenheiken zn (4 gronden) op het einde van de 19-de, begin 20-ste eeuw een zandgroeve bevond; dat na WOII de uitgegraven zone opgevuld werd met metaalslakken afkomstig van de non-ferro industrie; overwegende dat op de gronden aan de Spoorwegstraat 12 en +12 in dezelfde periode een opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk aanwezig was; overwegende dat op de gronden gelegen aan de Kersenlaan 37, 39, 41 en 49 de Acacialaan 6, 8, 11 en 16, de Bareelstraat 11 en +11 en Tichelhovenheiken zn (2 gronden) in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgehad, maar dat er in het oriënterend bodemonderzoek van 10 mei 1996 of het tussentijds rapport van 14 februari 2002 vastgesteld werd dat er op deze gronden toch een bodemverontreiniging aanwezig was;

Overwegende dat een integrale aanpak voor deze percelen aangewezen is, gelet op de aanwezigheid van de voormalige bodemverontreinigende activiteiten en gelet op het feit dat er meerdere eigenaars zijn die elk afzonderlijk een onderzoeksplicht hebben voor hun eigen perceel; dat het derhalve aangewezen is om een site vast te stellen voor deze percelen;

Overwegende dat een integrale aanpak van de bodemverontreiniging voor deze percelen 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;

---

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 verschillende fasen van het onderzoek en over de ernst van de verontreiniging;

Overwegende de goedkeuring van 11 januari 2016 namens het college van burgemeester en schepenen van Peer om een sitebesluit op te stellen en een siteonderzoek op te starten in de woonzone Tichelhovensheike;

---

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 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 locatie voldoet aan de voorwaarden voor opname in een woonzoneproject; de locatie bestaat uit 27 percelen die opgelijst zijn in de bijlage 1;

Overwegende dat de geselecteerde gronden gelegen in Peer vastgesteld worden als site 'Woonzone Tichelhovensheike' waarvan de lijst van de gronden en het overeenkomstig overzichtsplan zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2;

Overwegende dat conform artikel 141 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 toespitst op de (potentiële) historische verontreiniging afkomstig van de opgevolde zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk 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 uitgegraven zone van de zandgroeve na WO II opgevuld werd met metaalslakken afkomstig van de non-ferro industrie; dat de opslag van arsenic, steenkool, meststoffen en kalk in de zelfde periode gebeurde; dat redelijkerwijs kan aangenomen worden dat de huidige eigenaars en bewoners niet betrokken waren bij de toenmalige activiteiten en zij de potentiële historische bodemverontreiniging dus niet zelf hebben veroorzaakt;

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 met de stad Peer is overeengekomen, zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 januari 2016, dat voor de 3 gronden gelegen op de voormalige zandgroeve en in eigendom van de stad Peer, de OVAM het siteonderzoek zal uitvoeren maar dat er geen vrijstelling van de saneringsplicht wordt gegeven in het kader van het sitebesluit; dat de stad Peer na de uitvoering van het siteonderzoek – indien nodig – zal aangemaand worden om bodemsanering uit te voeren op hun gronden; dat de stad Peer op dat ogenblik kan aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 23 van het Bodemdecreet; dat de stad Peer bijgevolg, in afwachting van het conform siteonderzoek haar gronden ook niet kan overdragen, tenzij zij aantoonde te voldoen aan de voorwaarden van artikel 23 van het Bodemdecreet; dat als na de uitvoering van het siteonderzoek blijkt dat de gronden van de stad Peer niet verontreinigd zijn of dat er een bodemverontreiniging aanwezig is die geen ernstige bedreiging vormt, de stad Peer haar gronden wel zal kunnen overdragen voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen.

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; 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 uitgevoerd moet 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 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 overeenkomstig artikel 145, tweede lid, 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, de gronden, uitgezonderd de gronden in eigendom van de stad Peer, mogen overgedragen worden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek voor de historische bodemverontreiniging die verband houdt met de historische activiteiten van de opgevulde zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk;

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; 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, uitgezonderd voor de stad Peer, vrijstelling kan worden verleend aan de eigenaars en gebruikers van de gronden die behoren tot de site 'Woonzone Tichelhovensheike' in Peer,

## BESLUIT:

### Hoofdstuk I. Vaststelling site

**Artikel 1.** Er wordt een site vastgesteld 'Woonzone Tichelhovensheike' in Peer 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 'Woonzone Tichelhovensheike' in Peer voor de (potentiële) historische bodemverontreiniging afkomstig van de opgevlude zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk. 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 eventuele bodemverontreiniging gelinkt aan de opgevlude zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk op de gronden opgenomen in 'Woonzone Tichelhovensheike', de eigenaars, exploitanten en gebruikers van deze gronden, uitgezonderd de stad Peer, voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 23, §1 en §2 van het Bodemdecreet.

Als de OVAM naar aanleiding van de uitvoering van het site-onderzoek bodemverontreiniging vaststelt op gronden in eigendom van de stad Peer, zal de stad Peer gewezen worden op haar saneringsplicht overeenkomstig artikel 22 van het Bodemdecreet waarna de stad Peer kan aantonen dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 23 van het Bodemdecreet.

Bijgevolg worden de eigenaars, exploitanten en gebruikers, uitgezonderd de stad Peer, vrijgesteld van de verplichting om tot bodemsanering over te gaan voor de mogelijke historische bodemverontreiniging die tot stand kwam door de opgevlude zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk 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. Als de stad Peer aantoont dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 23 van het Bodemdecreet, zal de OVAM deze gronden – indien nodig – mee opnemen in de ambtshalve bodemsanering op site-niveau.

**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 opgevlude zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk .

Gelet op artikel 3 van dit besluit, kunnen de gronden opgenomen in deze site, met uitzondering van de gronden in eigendom van de stad Peer, overgedragen worden zonder voorafgaande bodemsanering uit te voeren voor de (potentieel) historische bodemverontreiniging die verband houdt met de opgevlude zandgroeve en de voormalige opslagplaats voor arsenic, steenkool, meststoffen en kalk, voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen.

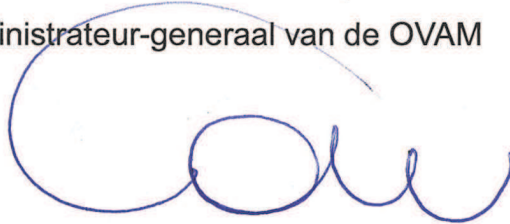
**Art. 6.** Voor de gronden in eigendom van de stad Peer kan na de conformverklaring van het site-onderzoek, indien er geen sprake is van bodemverontreiniging of indien er sprake is van bodemverontreiniging die geen ernstige bedreiging vormt de overdracht plaatsvinden. In het geval de stad Peer wenst over te dragen voor de conformverklaring van het siteonderzoek of als er sprake is van een bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt, kan de overdracht plaatsvinden indien de stad aantoont dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 23 van het Bodemdecreet 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, 01 APR. 2016

Administrateur-generaal van de OVAM



Henny DE BAETS

Bijlage 1: Lijst met de gronden met hun kadastrale gegevens (kadastrale toestand 01.01.2015) die deel uitmaken van de site 'Woonzone Tichelhovensheike' in Peer,

Bijlage 2: Kaart met aanduiding van de percelen (kadastrale toestand 01.01.2015) die deel uitmaken van de site 'Woonzone Tichelhovensheike' in Peer.