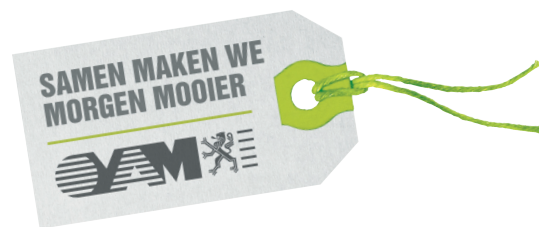


Handleiding Overdrachten

2012

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER





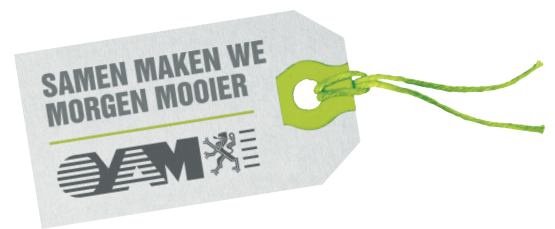
Documentbeschrijving

1. **Titel publicatie**
Handleiding Overdrachten 2012
2. **Verantwoordelijke Uitgever**
Danny Wille, OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen
3. **Wettelijk Depot nummer**
D/2012/5024/04
4. **Aantal bladzijden**
123
5. **Aantal tabellen en figuren**
6. **Prijs**
Gratis
7. **Datum Publicatie**
1 juni 2012
8. **Trefwoorden**
overdracht, bodemattest, appartementen, saneringsplicht, Bodemdecreet, risicogrond, melding van overdracht, hulp bij overdracht
9. **Samenvatting**
Dit document omvat een bundeling van alle informatie in verband met overdracht van gronden in het kader van het Bodemdecreet, na wijziging door het Verzameldecreet. Dit document kan als leidraad gebruikt worden door zowel notarissen, notarisklerken en makelaars als andere betrokken partijen. Zij kunnen met deze handleiding nagaan of een bepaalde overdracht al dan niet kan doorgaan. Deze handleiding biedt tevens een gebruiksaanwijzing voor de webtoepassing 'hulp bij overdrachten' die terug te vinden is op de OVAM website onder www.ovam.be/overdracht
10. **Begeleidingsgroep**
OVAM, Werkgroep Communicatie - Bodembeheer, subwerkgroep Vastgoed
11. **Contactperso(n)en(en)**
Caroline Van Gool, Astrid Verheyen
12. **Andere titels over dit onderwerp**

Gegevens uit dit document mogen overgenomen worden mits duidelijke bronvermelding. De OVAM is niet aansprakelijk voor wijzigingen of foutieve overname door derden uit deze gratis publicatie.

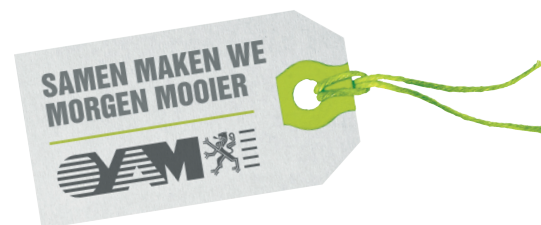
Deze OVAM-publicatie kunt u ook raadplegen op de OVAM-website: www.ovam.be

Hoewel al het mogelijke is gedaan om de accuraatheid van de gegevens op de publicatie te waarborgen, kan de OVAM niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele nadelige gevolgen bij het raadplegen van deze gegevens.

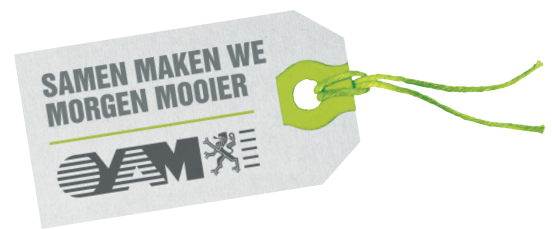


Inhoudstafel

Inhoudstafel	i
Voorwoord	v
1. Wie doet wat bij een overdracht?	1
1.1 Notaris	1
1.2 Vastgoedkantoren en makelaars	2
1.3 Overdrager	2
1.4 Verwerver	3
1.5 OVAM	3
1.6 Bodemsaneringsdeskundige	3
1.7 Gemeente	4
1.8 Vereniging van Mede-eigenaars - Syndicus	4
2. Overdracht van gronden	7
2.1 Wat is een overdracht van een grond?	7
2.2 Wie is overdrager?	9
2.3 Overdrachtsprocedure volgens hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet	10
2.3.1 Wanneer is er sprake van een risicoground?	10
2.3.2 Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een niet-risicoground?	11
2.3.3 Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een risicoground?	13
2.3.4 Hoe moet de melding van overdracht van een risicoground gebeuren?	13
2.4 Welke afwijkingen zijn er mogelijk op de normale overdrachtsprocedure?	15
2.4.1 Versnelde overdrachten	15
2.4.2 Openbare verkoop	17
2.4.3 Fondsendossiers	19
2.4.4 Onteigening	19
2.4.5 Exploitatie-onderzoek	19
2.4.6 Sites/Woonzones	20
2.4.7 Overdracht delen kadastrale percelen	20
3. Bodemattesten	23
3.1 Enkele praktische vragen in verband met het bodemattest	23
3.1.1 Wanneer levert de OVAM een ambtshalve bodemattest (A-attest) af?	23
3.1.2 Wanneer vraag ik zelf een bodemattest (R-attest) aan?	24
3.1.3 Hoe vraag ik een bodemattest aan?	25
3.1.4 Wat kost een bodemattest en wat als ik regelmatig attesten aanvraag?	25
3.1.5 Hoe lang is de beoordelings- en afleveringstermijn?	26
3.1.6 Hoe lang is een bodemattest geldig?	27
3.1.7 Wanneer moet het bodemattest voor handen zijn?	28
3.1.8 Wat bedoelt men met 'de inhoud van het bodemattest opnemen in de overeenkomst/akte'?	28
3.2 Soorten bodemattesten	28
3.3 Opbouw van een bodemattest	29
3.3.1 Kadastrale gegevens	29
3.3.2 Inhoud van het bodemattest	29
3.4 Is het bodemattest geldig voor overdracht?	33
3.4.1 De grond is een niet-risicoground	33
3.4.2 De grond is een risicoground - er is een attest voor een volledig kadastraal perceel	34
3.4.3 De grond is een risicoground - er is een attest dat slechts uitspraak doet over een deel van een kadastraal perceel	34



4. Oriënterend bodemonderzoek (OBO)	36
4.1 Wat is een oriënterend bodemonderzoek?	36
4.2 Wanneer is een oriënterend bodemonderzoek (OBO) nodig?	37
4.2.1 OBO bij overdracht van een risicoground	37
4.2.2 OBO bij onteigening van een risicoground	37
4.2.3 OBO / exploitatie-onderzoek bij sluiting van een risico-inrichting	38
4.2.4 OBO / exploitatie-onderzoek in het kader van periodieke onderzoeksplicht	38
4.2.5 OBO bij faillissement en vereffening	38
4.3 Hoe lang is een oriënterend bodemonderzoek geldig?	39
4.3.1 Geen exploitatie van risico-inrichtingen sinds het vorige OBO	40
4.3.2 Wel risico-inrichtingen sinds het vorige OBO	43
4.4 Wat kost een OBO?	45
4.5 Wat als er enkel een OBO op het bodemattest staat?	45
4.5.1 OBO niet gelijkgesteld of niet conform	45
4.5.2 OBO goedgekeurd door de OVAM - geen verder onderzoek noodzakelijk	45
4.5.3 OBO goedgekeurd door de OVAM - beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk	46
5. Beschrijvend bodemonderzoek	48
5.1 Wat is een beschrijvend bodemonderzoek?	48
5.2 Hoe lang is een beschrijvend bodemonderzoek geldig?	49
5.3 Wat kost de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek?	49
5.4 Vermelding op het bodemattest	49
5.4.1 Een oriënterend bodemonderzoek en beschrijvend bodemonderzoek op het bodemattest	49
5.4.2 Enkel een beschrijvend bodemonderzoek op het bodemattest	51
5.5 Evaluatierapport na schadegeval	
5.6 Gecombineerd oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO)	52
5.7 Wanneer wordt een gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd?	54
6. Risicobeheer	56
6.1 Wat is risicobeheer?	56
6.2 Hoe verloopt risicobeheer?	57
6.2.1 Verzoek tot risicobeheer	57
6.2.2 Risicobeheersplan (RBP)	58
6.2.3 Risicobeheersmaatregelen	59
6.3 Mogelijke vermeldingen op het bodemattest	60
6.3.1 OBO, BBO en RBP op het bodemattest	60
6.3.2 BBO en RBP op het bodemattest	61
6.3.3 OBO - BBO - RBP - BBO op het bodemattest	61
6.3.4 BBO - RBP - BBO op het bodemattest	62



7. Bodemsaneringsproject (BSP) Beperkt bodemsaneringsproject (bBSP)	64
Gefaseerd bodemsaneringsproject	64
7.1	Wanneer is een (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject nodig?
7.2	Tussentijdse rapportage
7.3	Hoeveel kost een bodemsaneringsproject?
7.4	Mogelijke vermeldingen op het bodemattest
7.4.1	OBO, BBO en BSP op het bodemattest
7.4.2	BBO en BSP op het bodemattest
7.4.3	OBO, BBO, RBP en BSP op het bodemattest
7.4.4	BBO, RBP en BSP op het bodemattest
8. Eindevaluatieonderzoek (EEO)	71
8.1	Wat is een eindevaluatieonderzoek?
8.2	Wat kost een eindevaluatieonderzoek?
8.3	Mogelijke vermeldingen op het bodemattest
8.3.1	OBO, BBO, (RBP) BSP en EEO op het bodemattest
8.3.2	BBO, BSP, (RBP) en EEO op het bodemattest
9. Saneringsplicht	75
9.1	Wat is het verschil tussen saneringsplicht en onderzoeksplicht ?
9.2	Vrijstelling van saneringsplicht
9.2.1	Statuut 'Onschuld'
9.2.2	Andere vormen van vrijstelling
9.2.3	Is de vrijstelling overdraagbaar?
9.2.4	Wat gebeurt er na 'vrijstelling saneringsplicht'?
9.2.5	Wat als je niet akkoord bent met de uitspraak van de OVAM?
9.3	Verbintenis en financiële zekerheid
9.3.1	Wat is een verbintenis?
9.3.2	Wat is een financiële zekerheid ?
9.4	Wat als de verwerfer verplichtingen wil overnemen?
9.5	Wat is het verschil tussen saneringsplichtige, -aansprakelijke en -willige?
9.5.1	Saneringsplichtige
9.5.2	Saneringsaansprakelijke
9.5.3	Saneringswillige
10. Andere verplichtingen	87
10.1	Wat met periodieke onderzoeksplicht?
10.1.1	Wanneer is er sprake van periodieke onderzoeksplicht?
10.1.2	Voor welke datum moet de exploitant zo'n onderzoek laten uitvoeren?
10.2	Wat is verplicht bij de sluiting van een risico-inrichting?
10.3	Wat met stookolietanks?
10.3.1	Risicoground
10.3.2	Niet risicoground
10.3.3	Andere wetgeving met betrekking tot stookolietanks
10.3.4	Premaz-fonds
10.4	Wat met droogkuis-activiteiten?
10.5	Wat bij een faillissement of vereffening?
10.6	Grondverzet



11. Appartementen en ander vastgoed onder stelsel van gedwongen mede-eigendom	97
11.1 Wat is een gedwongen mede-eigendom?	97
11.2 Overdrachten bij appartementen - hoe zat dit nu weer?	98
11.2.1 Wat zijn de algemene verplichtingen	98
11.2.2 Wanneer is er een onderzoeks- en meldingsplicht bij overdracht van een kavel/privatieve deel (art. 30 BD)?	99
11.2.3 Wanneer is er een eenmalige onderzoeksplicht (art. 30 bis BD)?	99
11.2.4 Wanneer is er een periodieke onderzoeksplicht?	100
11.2.5 Wanneer is er helemaal geen onderzoeks- en meldingsplicht?	101
11.3 Veelgestelde vragen over appartementen	102
12. Webtoepassing 'Hulp bij overdrachten'	104
12.1 Waar te vinden?	104
12.2 Hoe gaat u te werk met de webtoepassing?	105
12.3 Wat is het eindresultaat?	106
12.4 Uitgewerkte voorbeelden	108
12.4.1 Voorbeeld 1: geen risicoground	108
12.4.2 Voorbeeld 2: risicoground - appartement	109
12.4.3 Voorbeeld 3: Overdracht van deel van perceel	112
BIJLAGES:	
Bijlage 1: Lijst met doorstroomschema's	114
Bijlage 2: Begrippenlijst	122



Voorwoord

In 1995 werd er voor het eerst in Vlaanderen een decreet goedgekeurd dat de problematiek van de bodemverontreiniging systematisch regelt. Door de opgedane ervaring, samenwerking en inbreng van verschillende actoren is de wetgeving gewijzigd, verfijnd en waar mogelijk vereenvoudigd. Het resultaat vandaag de dag, is een wetgeving die meer dan ooit op de hedendaagse praktijk is afgestemd, maar die nog steeds aan een continue wijziging onderworpen is.

Voor wie niet dagelijks met deze wetgeving geconfronteerd wordt, is het echter niet evident om hier dadelijk uit te destilleren wat belangrijk is in het kader van een overdracht. Om hiervoor een oplossing te bieden heeft de OVAM een handige leidraad uitgewerkt. Daarnaast biedt deze handleiding een gebruiksaanwijzing voor de webtoepassing 'hulp bij overdrachten' die terug te vinden is op de OVAM-website, onder www.ovam.be/overdracht en daarna doorklikken naar 'hulp bij overdracht'. De stroomschema's, opgenomen als bijlage 1, geven een praktisch en bondige samenvatting van de achterliggende redenering van deze webtoepassing. Deze is geschikt voor medewerkers van zowel notarissen-, make-laars- en curatorkantoren als andere betrokken partijen.

Gezien de laatste versie van de handleiding dateert van 2008 en er ondertussen nog enkele kleinere aanpassingen binnen het beleidskader gebeurden, hebben we voor een actualisatie gezorgd. Het resultaat is een eigentijdse 'Handleiding overdrachten', die u een antwoord biedt op al uw vragen. Vindt u iets niet terug? Mail het dan door naar vastgoed@ovam.be en wij bekijken waar we het in een volgende versie kunnen opnemen.



1. Wie doet wat bij een Overdracht

Bij een overdracht van een grond zijn er verschillende partijen betrokken. We zetten alle betrokken partijen op een rijtje en vermelden hun verantwoordelijkheden en het belang van hun kennis van het Bodemdecreet (BD).

1.1 Notaris



De notaris speelt een cruciale rol bij overdracht van een grond. Het Bodemdecreet benadrukt dit in artikel 101, §3 BD en artikel 117 BD.

Artikel 101, §3 BD vermeldt immers dat in alle akten betreffende de overdracht van gronden, de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager of desgevallend de gemandateerde opneemt dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende

ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op.

Dit bodemattest moet reeds aanwezig zijn vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) (art. 101, §2 BD) bij alle overeenkomsten betreffende de overdracht van gronden, zowel risicogronden als niet-risicogronden.

Artikel 117 BD legt ook volgende verplichting op aan de notaris: in de akte houdende overdracht van de gronden vermeldt de instrumenterende ambtenaar dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII, Afdeling II ('Overdracht van risicogronden') werden toegepast.

Dit laatste impliceert dat de notaris voor het verlijden van elke overdrachtsakte van een grond moet nagaan of het al dan niet om een risicogrond gaat. Daarom moet hij de volledige historie van deze grond achterhalen. Volgende informatiebronnen kunnen daarbij nuttig zijn: de

gemeentelijke diensten (gemeentelijke inventaris van risicogronden, milieuvergunningen), informatie van de eigenaars en omwonenden,

Voor een risicogrond gaat de notaris na of de decretale overdrachtsverplichtingen werden nageleefd en of de overdracht kan plaatsvinden op basis van de documenten die hij ter beschikking heeft (o.a. bodemattest, briefwisseling van de OVAM, ...).

Het bodemattest moet voldoende actueel ([hoofdstuk 3.1.6](#)) zijn. Het bevat een aantal relevante gegevens over de rapporten die in het bezit zijn van de OVAM en over de vastgestelde bodemkwaliteit.

Soms is de informatie op het bodemattest echter niet voldoende om te concluderen dat er voldaan is aan de overdrachtsbepalingen van het Bodemdecreet. De notaris heeft dan bijkomende informatie nodig.

Dit kan o.a. briefwisseling zijn over 'vrijstelling saneringsplicht' ([hoofdstuk 9.2.1](#)), over de toepassing van artikel 164 BD (ministeriële afwijking bij bv de overdracht van risico-gronden), over een beslissing tot ambtshalve bodemsanering door de OVAM, Deze brieven verstuurt de OVAM naar de eigenaar/gebruiker of de betrokkenen in het dossier maar vermeldt zij niet op het bodemattest. Deze briefwisseling moet in het kader van het Bodemdecreet ook worden opgenomen in de overdrachtsakte.

Als de notaris de verplichtingen van de milieuregelgeving niet naleeft, kan hij hiervoor op basis van het [Milieuhandhavingdecreet](#) gestraft worden.

1.2 Vastgoedkantoren en makelaars



Vastgoedkantoren en makelaars vormen bij de verkoop van gronden een belangrijke schakel tussen overdrager en verwerver. Omdat volgens het Bodemdecreet, het bodemattest reeds aanwezig moet zijn bij het afsluiten van de compromis (artikel 101, § 2 BD) en een overdracht van grond belangrijke gevolgen kan hebben voor de verwerver, is het belangrijk dat makelaars kennis hebben van het Bodemdecreet.

1.3 Overdrager

Een overdrager van een grond draagt de grond over aan de verwerver. Bij bijvoorbeeld een verkoop is de verkoper de overdrager.

Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van grond moet de overdrager bij de OVAM een bodemattest aanvragen ([hoofdstuk 3.1.3](#)). De kost van het bodemattest is voor zijn rekening. Het gebeurt ook vaak dat de notaris een bodem-atteest aanvraagt, in opdracht van de overdrager.



Voor de overdracht heeft de overdrager de volgende verplichtingen:

- Hij moet nagaan of er risico-inrichtingen aanwezig zijn of waren op zijn grond.
- Hij moet de kandidaat-verwerver informeren over de inhoud van het bodemattest en van eventuele briefwisseling van de OVAM (artikel 101, §1 BD). Deze gegevens moeten ook mee worden opgenomen in de onderhandse akte (artikel 101, § 2 BD).
- Hij moet de verplichtingen van artikelen 101 tot en met 115 BD (onderzoeksplicht) naleven als de over te dragen grond een risicogrond is. Hij moet in dat geval een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op het betrokken perceel. Als hierbij duidelijke bodemverontreiniging aan het licht komt, kan de overdracht nog niet plaatsvinden. Informatie over eventuele verdere stappen die moeten worden ondernomen, vindt u in de volgende hoofdstukken.

1.4 Verwerver



De verwerver van een grond wordt de eigenaar na de overdracht. Bijvoorbeeld bij een verkoop is de koper de verwerver.

Gezien de overdrager verplicht is om de verwerver te informeren over de betrokken grond, weet de overdrager of er al dan niet risico-inrichtingen aanwezig zijn/waren op zijn grond. De verwerver heeft in dit verband ook een algemene informatieplicht. We raden de verwerver aan om zich te informeren (bijvoorbeeld bij de gemeente) vooraleer de verkoopovereenkomst af te sluiten. Dit gebeurt meestal via de notaris.

Wanneer de overdrager niet aan zijn onderzoeksplicht voldaan heeft, kan de verwerver de nietigheid van de overdracht vorderen (artikel 116 BD).

Als de verwerver er belang bij heeft om de overdrachtsprocedure sneller te laten verlopen, kan hij de uitvoering van de verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet overnemen van de overdrager. Dit gebeurt in onderlinge afspraak tussen de overdrager en verwerver door middel van een overeenkomst volgens artikel 114 BD en artikelen 147 en 148 van het Vlarebo. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan dan kan de overdracht sneller plaatsvinden.

1.5 OVAM

Aangezien milieu een gewestelijke bevoegdheid is, vervult de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) de rol van centrale administratie in het kader van de Vlaamse bodemsaneringsregelgeving. Centrale administraties voor de Brusselse en Waalse bodemwetgeving zijn respectievelijk het [Brussels Instituut voor Milieubeheer](#) (BIM) en naar [Office Wallon des Déchets](#) (OWD) en [Spaque sa](#).

De OVAM stelt procedures op en beoordeelt verslagen van oriënterende bodemonderzoeken, beschrijvende bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten. De OVAM doet ook opvolging van risicobeheer, bodemsaneringswerken en nazorg. Bovendien neemt ze beslissingen over het al dan niet vrijstellen van de saneringsplicht. Ze staat eveneens in voor de aflevering van bodemattesten en voor het beheer van het 'grondeninformatie-register'.



Met al uw vragen in verband met het Bodemdecreet en zijn uitvoeringsbesluit kunt u steeds terecht bij de infolijn van de OVAM te bereiken op 015/284.458 en 015/284.459 of bodem@ovam.be.

1.6 Bodemsaneringsdeskundige



Een [bodemsaneringsdeskundige](#) is een onafhankelijke deskundige die door de Vlaamse Regering erkend is om in het kader van het Bodemdecreet en het Vlarebo bepaalde taken uit te voeren. Dit kan gaan van het uitvoeren van oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken, het opvolgen van risicobeheer, het opstellen van bodemsaneringsprojecten tot het begeleiden van saneringswerken en nazorg. Hij voert deze taken meestal uit in opdracht van de eigenaar, exploitant of gebruiker van een terrein.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deskundigen van type 1 en van type 2. Een bodemsaneringsdeskundige van type 1 (artikel 28 Vlarebo) is erkend voor het uitvoeren van de oriënterende bodemonderzoeken, voor het opmaken van evaluatierapporten in het kader van schadegevallen en van documenten in het kader van grondverzet.

Een bodemsaneringsdeskundige van type 2 (artikel 29 Vlarebo) is niet enkel erkend voor het uitvoeren van bovenstaande taken, maar ook voor het uitvoeren van beschrijvende bodemonderzoeken, het opstellen van risicobeheersplannen, bodemsaneringsprojecten en het uitvoeren van de bodemsaneringswerken.

De actuele lijst van [bodemsaneringsdeskundigen](#) vindt u op de OVAM-website.

1.7 Gemeente

De gemeenten zijn een belangrijke bron van informatie voor zowel de OVAM als de bodemsaneringsdeskundige, de notaris en de burger:

- Elke gemeente moet volgens artikel 7 BD een inventaris aanleggen van de risico- gronden gelegen op haar grondgebied.
- Elke gemeente heeft een gemeentelijk grondeninformatieregister, met informatie over de bodemattesten die de gemeente van de OVAM ontvangt. Deze attesten liggen ter inzage voor alle belanghebbenden (artikel 5 § 2, 2° BD).
- De gemeente zorgt ook voor de inzagemogelijkheid van bodemsaneringsprojecten en risicobeheersplannen.



Daarnaast heeft de gemeente ook enkele belangrijke bevoegdheden binnen het kader van het Bodem-decreet:

- Bij schadegevallen is de bevoegde overheid vaak de burgemeester van de gemeente waarvan de betrokken grond deel uitmaakt (uitgezonderd voor de gevallen vermeld in artikel 75 BD). Na een melding van een schadegeval kan de burgemeester het schadegeval vaststellen, een uitspraak doen over de aanpak en maatregelen opleggen voor de behandeling van de bodemverontreiniging. De bevoegde overheid deelt haar beslissing aan de 'plichtige' (artikel 80 BD) mee binnen 30 dagen na ontvangst van de melding.
- De Burgemeester heeft ook een grote bevoegdheid om in te grijpen bij situaties die een ernstige bedreiging vormen voor de volksgezondheid.
- Bij bodemsaneringsprojecten geeft zij ook haar advies door aan de OVAM.

1.8 Vereniging van Mede-eigenaars – Syndicus



De overdracht van gronden waar risico-inrichtingen worden of werden op uitgeoefend en die vallen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom worden volledig geregeld in artikel 30 en artikel 30 bis BD. Deze artikels geven aan wanneer er een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gezien de vereniging van mede-eigenaars sinds de wijziging van het Bodemdecreet door het Verzamel-decreet Leefmilieu expliciet beschouwd wordt als gebruiker in situaties van gedwongen mede-eigendom, heeft dit gevolgen voor de onderzoeks- en saneringsplicht. Als er op

basis van het (eenmalige) oriënterend bodemonderzoek een noodzaak tot beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bijkomende bodemsanering is, zal de vereniging van mede-eigenaars ook opdracht moeten geven tot de uitvoering ervan. De kosten hiervan zijn voor de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars kan in haar hoedanigheid van gebruiker ook vrijstelling van sanering bekomen als zij voldoet aan de geldende voorwaarden. Bij een sanering bezorgt de OVAM de kennisgeving enkel aan de vereniging van mede-eigenaars. Die brengt de eigenaars en gebruikers van de mede-eigendom op de hoogte van deze kennisgeving binnen een termijn van 10 dagen.

Behalve als gebruiker, kan de vereniging van mede-eigenaars tenslotte ook als exploitant beschouwd worden indien de milieuvergunning (bijvoorbeeld opslag van meer dan 20.000 liter stookolie) op naam van de vereniging van mede-eigenaars staat.

In dit geval moet zij ook op periodieke basis bodemonderzoeken ([hoofdstuk 11.4](#)) laten uitvoeren.

Vele appartementsgebouwen of andere onroerende goederen vallen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom. Om te zorgen voor een harmonieuze samenleving binnen dit mede-eigendom en conflicten te vermijden, kunnen de eigenaars zich verenigen. Indien zij een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid vormen stellen zij tijdens een algemene vergadering (en volgens de basisakte) een raad van beheer samen en stellen zij een syndicus aan voor een periode van 5 jaar. Deze syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars in al wat het beheer van het onroerend goed betreft en voert tevens de beslissingen van de vereniging uit. Hij kan dus als contactpersoon fungeren voor de uit te voeren/uitgevoerde bodemonderzoeken. Hij heeft in zijn taak als syndicus de taak de mede-eigenaars voldoende informatie te geven over hun mede-eigendom.

Meer info over appartementen - gedwongen mede-eigendom vindt u in [hoofdstuk 11](#).

Samenvatting:

In de akte met betrekking tot de overdracht van een grond vermeldt de instrumenterend ambtenaar of alle van toepassing zijnde bepalingen werden nageleefd (art. 117 BD)

Het bodemattest moet reeds aanwezig zijn voor het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) (artikel 101, § 2 BD).

Als de over te dragen grond geen risicogrond is, volstaat de aanwezigheid van het bodemattest. Er is geen onderzoeksplicht voor overdracht.

Als de over te dragen grond een risicogrond is, moet er aan de verplichtingen van artikel 101 en en met 115 BD voldaan worden.

De overdrager van een risicogrond heeft een onderzoeksplicht en eventueel ook een verdere saneringsplicht. De verwerver van de risicogrond heeft in het kader van de verwerving van zijn grond een algemene zorgvuldigheidsplicht.

De gemeente heeft belangrijke bevoegdheden bij het behandelen van bodemverontreiniging bij schadegevallen.

Indien er op de grond het stelsel van gedwongen mede-eigendom van toepassing is, ligt in de gevallen vermeld in artikel 30 bis BD zowel de onderzoeks- als de saneringsplicht bij de vereniging van mede-eigenaars, gezien deze als gebruiker van de mede-eigendom wordt beschouwd. Er is dan enkel een eenmalige onderzoeksplicht volgens artikel 30 bis BD.

Vanaf het moment dat de OVAM relevante informatie heeft over een grond, wordt die opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR).

Nuttige links:

Het Bodemdecreet kan u terugvinden op navigator.emis.vito.be

Vragen in verband met het Bodemdecreet: 015/284.458 en 015/284.459 of bodem@ovam.be

Milieuhandhavingdecreet: www.vhrm.be/relevante-wetgeving/milieuhandhavingsdecreet

Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM): www.leefmilieubrussel.be

Office Wallon des Déchets (OWD): environnement.wallonie.be

Spaque sa: www.spaque.be

Lijst van bodemsaneringsdeskundigen: www.ovam.be/deskundigen



2. Overdracht van gronden

Hoofdstuk VIII van titel III van het Bodemdecreet (BD) werkt de bepalingen uit die van toepassing zijn bij de ‘overdracht van gronden’. Afdeling 1 gaat over de bepalingen die gelden bij alle overeenkomsten van de overdracht van gronden, terwijl afdeling 2 de bepalingen toelicht die enkel op risicogronden van toepassing zijn. Afdeling 3 en 4 behandelen respectievelijk de nietigheid en niet-tegenstelbaarheid van overdrachten en de afstand van het eigendomsrecht.

2.1 Wat is een overdracht van een grond?

Het Bodemdecreet definieert een grond als ‘de bodem of de opstallen die zich op of in de bodem bevinden, met uitzondering van de opstallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald’ (art. 2, 9° BD).

In uitvoering hiervan bepaalt artikel 4 van het Vlarebo dat de volgende opstallen niet worden beschouwd als grond:

- scheidingsmuren en omheiningen;
- reclameborden en -zuilen;
- straatmeubilair enabri’s;
- antennes en masten;
- hoogspanningsmasten, tellers, laagspanningskasten;
- installaties voor het opwekken van water-, wind- en zonne-energie;
- waterleiding-, elektriciteits- en gasdistributienetwerk (nutsleidingen en aanhorigheden);
- rails van trein, tram en metro;
- datacommunicatie-, computer- en televisiekabelnetwerk.

Artikel 2, 18° BD beschouwt volgende rechtshandelingen als ‘overdracht van grond’:

- de overdracht onder levenden van het eigendomsrecht op een grond (bv. verkoop, schenking);
- het vestigen onder levenden van recht van vruchtgebruik, een erfpacht en een opstalrecht op een grond of het beëindigen onder de levenden van de op voormelde wijze gevestigde rechten;
- het aangaan of beëindigen van een concessie op een grond;
- de overdracht van het eigendomsrecht op een grond en de beëindiging van een recht als hierboven vermeld, door de ontbinding van een rechtspersoon;
- de overdracht onder levenden van een recht zoals hierboven vermeld;
- de fusie van rechtspersonen, de splitsing van rechtspersonen en de met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen, waarbij de rechtspersoon of de rechtspersonen waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van de grond of houder is van een recht zoals hierboven vermeld;
- de inbreng of de overdracht van een algemeenheid of een bedrijfstak, voor zover daartoe een recht als hierboven vermeld, behoort;
- het opstellen van de statuten van het gebouw als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek (voornamelijk appartementen). Het acteren van de instemming van de mede-eigenaars met de afwijking zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bij eenzijdige wilsuiking.

Het Bodemdecreet stelt dat appartementen of andere kavels onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom steeds beschouwd worden als grond. Bij de overdracht van een appartement is er dus steeds een bodemattest nodig. Er is echter niet altijd een meldings- en onderzoeksplicht voor alle appartementsblokken. Verdere informatie hierover vindt u terug in [hoofdstuk 11](#).

Volgende rechtshandelingen beschouwt het Bodemdecreet niet als overdracht van grond (artikel 2, 18° lid 2 BD):

- de verwerving van een grond in het kader van een erfenis;
- de inbreng in een gemeenschappelijk huwelijksvermogen van een eigendomsrecht op een grond of een ander recht (recht van vruchtgebruik, een erfpacht en een opstalrecht);
- de rechtshandelingen en rechtsfeiten met betrekking tot nutsleidingen en aanhorigheden, voor zover in die aanhorigheden geen risico-inrichting gevestigd is of was;
- de rechtshandelingen en rechtsfeiten met betrekking tot een grond uitsluitend voor het oprichten of het gebruik van een opstal. Concreet zijn dit alle transacties die enkel als doel hebben het oprichten en het gebruik van dergelijk opstal (bijv. GSM-mast, windturbine);
- de overdracht van aandelen;
- de verandering van naam of van rechtsvorm (bijv. van nv naar bvba) van een rechtspersoon;
- het vestigen van erfdienstbaarheden;
- akte van verdeling;
- wijziging van een basisakte;
- verlenging van een akte van vruchtgebruik, opstalrecht, concessie;
- het aangaan, beëindigen of verlengen van huurovereenkomsten.

De OVAM verwijst voor huurovereenkomsten naar een belangrijke overgangsbepaling (art. 177 §1 BD): “Het beëindigen van de persoonlijke gebruiksrechten die werden aangegaan na 30 september 1996, en waarbij het aangaan van deze gebruiksrechten volgens het vorige bodemsaneringsdecreet als een overdracht van gronden werd beschouwd, behoudt zijn kwalificatie als een overdracht van gronden, voor zover de op dat ogenblik van kracht zijnde bepalingen betreffende overdracht werden nageleefd op het ogenblik van het aangaan van deze gebruiksrechten.”

VOORBEELD:

Een huur werd in 2000 aangegaan volgens het toenmalige Bodemsaneringsdecreet en de bepalingen betreffende de overdracht van risicogronden werden nageleefd. Als dergelijke huurovereenkomst in de loop van 2012 stopgezet wordt, beschouwt het huidige Bodemdecreet deze toch nog als de overdracht van een grond.

2.2 Wie is overdrager?

Zoals hierboven aangegeven, zijn er verschillende rechtshandelingen die het Bodemdecreet als ‘overdracht van grond’ beschouwt. In onderstaande tabel wordt aangegeven wie in welke situaties als overdrager wordt aanzien:

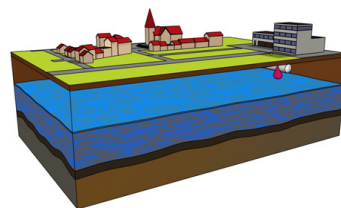
SOORT OVERDRACHT	WIE IS DE OVERDRAGER
verkoop van een terrein onder levenden	eigenaar(s) van het terrein
vestigen van recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstalrecht	diegene die het recht verleent (= eigenaar van het terrein)
beëindigen van recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstalrecht	diegene die stopt met het gebruik (=vruchtgebruiker, de erfpachter en de opstalrechthouder)
aangaan van een concessie	diegene die verleent (= concessiegever)
beëindigen van concessie	diegene die de concessie stopt (= concessiehouder)

2.3 Overdrachtsprocedure volgens hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet

Hoofdstuk VIII van titel III van het Bodemdecreet vermeldt de bepalingen die handelen over ‘overdracht van grond’. Het Bodemdecreet maakt een duidelijk verschil tussen de overdrachtsprocedure van een niet-risicogrand en die van een risicogrand.

2.3.1 Wanneer is er sprake van een risicogrand?

Het Bodemdecreet (artikel 2, 13°) definieert een risicogrand als: ‘een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was’. Hierbij ziet men een risico-inrichting (artikel 2,14° BD) als: ‘fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt’.



Deze ‘lijst’ (artikel 6 BD), is terug te vinden als bijlage I van Vlarem I; lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen, kolom 8. Op basis van de indeling en vermelding van de letter O, A of B, wordt de onderzoeksverplichting vastgelegd. Bepaalde inrichtingen kunnen onder meerdere rubrieken thuishoren waardoor er naast een onderzoekspllicht bij overdracht ook een periodieke onderzoekspllicht op de grond kan zijn. De rubrieken van deze lijst zijn alfabetisch gerangschikt (Aardolieproducten, Afvalstoffen, ...). Aan de hand van de Vlarem-rubrieken, vermeld in de milieuvergunning, kunt u nagaan of deze ook voorkomen op de lijst van risico-inrichtingen waarvoor er in het kader van het Bodemdecreet een onderzoekspllicht is.

Als een inrichting uit de lijst voorkomt/voorkwam op een (deel van een) kadastraal perceel of op een terrein zonder kadastrale nummering, is er sprake van een risicogrand. Bij overdracht van een dergelijke risicogrand moet de overdrager een aantal verplichtingen naleven met het oog op de bescherming van de verwerver.

Sedert 1996 is de lijst van risico-inrichtingen grondig gewijzigd. Zo zijn bijvoorbeeld parkings en transformatoren niet meer opgenomen in deze lijst, terwijl men droogkuisactiviteiten voortaan steeds moet onderzoeken bij overdracht, ongeacht het elektrisch vermogen van de installatie. Gezien er in de toekomst nog heel wat wijzigingen aan de opsomminglijst van risico-inrichtingen gepland zijn, voegen we deze lijst niet toe aan deze handleiding. Een actuele lijst vindt u op www.ovam.be of op www.emis.vito.be.

Om na te gaan of een perceel een risicogrand is, kunnen ook andere informatiebronnen geraadpleegd worden: gemeentelijke inventaris van de risicogronden, informatie van eigenaar en omwonenden, archieven, oude luchtfoto's, enz.



[Klik hier](#)

Lees bij de betreffende rubriek steeds aandachtig de volledige omschrijving. De OVAM ontwikkelt een web-toepassing die de interpretatie van bepaalde rubrieken vergemakkelijkt. Deze 'Risico-inrichtingstool' (RIT) kunt u op de OVAM-website terugvinden.

Men kijkt steeds naar de werkelijke situatie, niet naar de vergunde situatie. Het gebeurt immers dat men wel een vergunning verleende voor een risico-inrichting, maar dat deze inrichting toch nooit aanwezig was op het perceel. Anderzijds komt het ook voor dat men wél een risico-inrichting uitbaatte, maar dat deze activiteit niet vergund was.

Een grond die opgenomen is in het grondeninformatieregister (GIR) is niet altijd een risicogrond. Een grond wordt door de OVAM opgenomen in het GIR als de OVAM informatie heeft over de grond. Deze informatie kan afkomstig zijn van bv. een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd op een nabijgelegen grond, waarbij de verontreiniging zich verspreid heeft tot op het betreffende perceel, of van bijvoorbeeld een proces verbaal opgemaakt voor deze grond. Meer uitleg over het GIR en de bodemattesten vindt u terug in [hoofdstuk 3](#).

Is er nergens informatie over de grond beschikbaar die wijst in de richting van de exploitatie van risico-inrichtingen of is er bv een stookolietank van minder dan 20.000 l aanwezig voor particulier gebruik, dan is er geen sprake van een risicogrond.

2.3.2 Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een niet-risicogrond?

Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van alle gronden, zowel risicogronden als niet-risicogronden, is er overeenkomstig artikel 101 BD een bodemattest noodzakelijk.

Voor niet-risicogronden is dit de enige voorwaarde om tot overdracht over te gaan. De notaris of makelaar deelt de inhoud van het bodemattest bij ondertekening van de compromis mee aan de kandidaat-verwerver. Hij vermeldt de inhoud ook in de authentieke akte waarin de overdracht van de grond wordt vastgelegd. Vaak levert de OVAM voor niet-risicogronden een 'blanco bodemattest' af. Dit betekent dat de OVAM in dergelijke gevallen niet beschikt over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit van deze grond. Het bodemattest maakt hier letterlijk melding van.

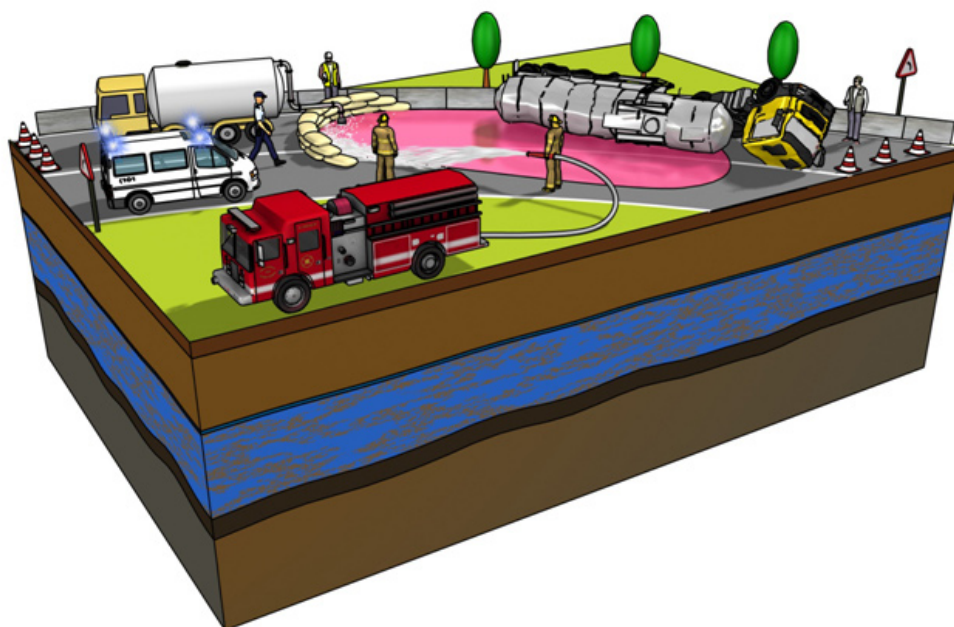
Dit betekent niet dat er geen bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak enkel op de informatie die men haar aanleverde.

Als het bodemattest van een niet-risicogrond toch informatie vermeldt, betekent dit dat er of:

- een (vrijwillig) bij de OVAM ingediend bodemonderzoek werd uitgevoerd op dit perceel waarbij men al dan niet bodemverontreiniging vaststelde. In de praktijk voert men af en toe voor het aangaan van een concessie dergelijke vrijwillige (oriënterende) bodemonderzoeken uit om de nulsituatie vast te leggen; of
- een bodemonderzoek aanwezig is bij de OVAM, waarin een bodemverontreiniging is vastgesteld die tot stand kwam op een naburig perceel. Alle gronden waarop concentraties boven de richtwaarde worden vastgesteld neemt de OVAM op in het gronden-informatieregister; of
- een [schadegeval](#) (bijvoorbeeld een lek in een mazouttank (<20.000 l) of leiding) op het perceel plaatsvond waarbij bodemverontreiniging tot stand kwam.

VOORBEELD:

Ten gevolge van een leiding- of tankbreuk, morsverlies of ladingverlies komt een grote hoeveelheid product op of in de bodem van een bewoond perceel terecht. In dergelijke situaties is het belangrijk dat er snel wordt ingegrepen. Er is hier immers plots sprake van een nieuwe bodemverontreiniging; een verontreiniging die tot stand gekomen is na de inwerkingtreding van het decreet (29 oktober 1995). Bij nieuwe bodemverontreiniging geldt een zelfstandige saneringsplicht. De saneringsplicht rust m.a.w. in eerste instantie op de exploitant (meldings-/vergunningsplichtig volgens het Milieuvergunningsdecreet), vervolgens op de gebruiker en ten slotte op de eigenaar. Als een andere persoon de feitelijke controle heeft over de betrokken grond moet de eigenaar dit kunnen aantonen. De exploitant/eigenaar moet conform het Bodemdecreet de bevoegde instanties waarschuwen en gepaste maatregelen nemen. In de meeste gevallen is deze bevoegde instantie het college van burgemeester en schepenen van de stad/gemeente. Daarna dienen stappen ondernomen te worden om de ontstane verontreiniging zo snel mogelijk te verwijderen. Voor verdere informatie m.b.t. procedure bij schadegevallen verwijst de OVAM naar [hoofdstuk 5.6](#).



De overdracht van deze verontreinigde grond kan steeds doorgaan omdat het niet over een risicoground gaat. Op het bodemattest zal een uitspraak over de vastgestelde bodemverontreiniging staan. De OVAM verwijst wel naar de zelfstandige saneringsplicht bij nieuwe verontreiniging en saneringsaansprakelijkheid. Behoed u als verwerver wel voor de saneringsplicht. Indien voor de overdracht de saneringsplicht nog niet werd vastgelegd (toegewezen) loopt u als nieuwe eigenaar het risico als saneringsplichtige beschouwd te worden. Dit omwille van het feit dat u op de hoogte was of toch behoorde te zijn bij het verwerven van de grond. Voor verdere informatie verwijzen we verder naar [hoofdstuk 9](#).

Ondanks de vermelding van deze gegevens op het bodemattest en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, kan de overdracht van een niet-risicoground toch plaatsvinden. Artikel 102 en volgende van het Bodemdecreet zijn immers enkel van toepassing op risicogrounden. In dat geval weet de verwerver wel dat hij een mogelijk verontreinigde grond koopt, die desgevallend mogelijk een saneringsplicht ([hoofdstuk 9](#)) met zich meebrengt.

2.3.3 Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een risicogrond?

Bij de overdracht van risicogronden zijn volgende verplichtingen van toepassing (art. 101- 113 BD):

- aanwezigheid van een bodemattest (artikel 101 BD);
- geldig oriënterend bodemonderzoek. Meer informatie over de geldigheidsduur van een oriënterend bodemonderzoek vindt u terug in [hoofdstuk 4](#);
- insturen van een ‘meldingsformulier voor overdracht’ ([hoofdstuk 2.3.4](#)).

Als de OVAM het oriënterend bodemonderzoek niet conform verklaart en aanvullingen oplegt, dan is het best dat er een nieuw meldingsformulier wordt ingediend samen met deze aanvullingen. Zodra de aanvullingen binnenkomen begint dan onze termijn van 60 dagen te lopen.

Wordt in een oriënterend bodemonderzoek op een risicogrond een bodemverontreiniging aangetroffen waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn? Dan kan de overdracht van deze risicogrond voorlopig niet plaatsvinden. De OVAM zal in dat geval de overdrager aanmanen om een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering uit te voeren (art. 104 BD en art. 109 BD).

Als de overdrager aantoont dat hij niet saneringsplichtig is, kan de overdracht plaatsvinden na het oriënterend bodemonderzoek. Meer uitleg over de saneringsplicht kunt u terugvinden in [hoofdstuk 9](#).

Indien de overdrager saneringsplichtig is, kan men pas overdragen:

- wanneer blijkt dat er na het beschrijvend bodemonderzoek geen verdere saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn; of
- als blijkt dat er na het beschrijvend bodemonderzoek saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn en wanneer voldaan is aan de voorwaarden van een versnelde overdracht (hoofdstuk 2.4.1); of
- wanneer het (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject werd ingediend en conform verklaard, en de overdrager of verwerver een verbintenis aanging én een financiële zekerheid stelde; of
- als het eindevaluatieonderzoek is goedgekeurd door de OVAM en de eindverklaring is afgeleverd.

Hierbij moet telkens nagekeken worden of het oriënterend bodemonderzoek voldoende actueel is ([hoofdstuk 4](#)).

2.3.4 Hoe moet de melding van overdracht van een risicogrond gebeuren?

De melding van overdracht voor een risicogrond gebeurt via het formulier ‘[Melding van de overdracht van risicogronden](#)’. Dit formulier is terug te vinden op www.ovam.be/overdracht - publicaties - lijst formulieren.

Hoe vult u dit meldingsformulier in?

1. Vul de gegevens van de overdrager volledig en correct in onder het vak ‘Persoonlijke gegevens’. Indien er meerdere overdragers zijn, moet elke overdrager een apart formulier (laten) invullen.
2. Vul onder het vak ‘Gegevens van de over te dragen risicogrond(en)’ de correcte en meest actuele kadastrale gegevens in van de over te dragen risicogrond(en). Het kadastrale plan en de legger kan men bij het formulier voegen. Als de aanvraag betrekking heeft op een grond zonder kadastraal perceelnummer moet het kadastraal plan worden bijgevoegd waarop de over te dragen gronden aangeduid zijn.

Het kadastrale plan en de legger moeten voldoende recent zijn. Voor onderzoeken/meldingen ingediend in 2012 moet de minimumdatum 01.01.2011 zijn, voor onderzoeken/meldingen ingediend in 2013 moet de datum 01.01.2012 zijn, etc. Is het kadastrale perceelnummer gewijzigd, dan kan de OVAM een recent kadastraal plan opvragen. U voegt in dat geval zelf best een recent kadastraal plan bij het meldingsformulier om de kadastrale wijziging aan te geven. In het ideale geval voegt u samen bij het meldingsformulier een beperkte aanvulling conform strategie 5A. Dit is een rapport van een erkend bodemsaneringsdeskundige waarin die de kadastrale wijziging evalueert en een uitspraak formuleert voor het nieuwe kadastrale perceel. Meer informatie over de strategieën van bodemonderzoek vindt u in onze [standaandprocedure oriënterend bodemonderzoek](#).

3. In het vak 'Oriënterend bodemonderzoek' vult men de gegevens in van het recentste verslag van oriënterend bodemonderzoek of van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek waarin de risicoground(en) werd opgenomen. Ga na of dit onderzoek reeds bij de OVAM werd ingediend. Indien dit niet het geval is, voegt u het bij het meldingsformulier.

Opgelet: het invullen van andere gegevens dan het oriënterend bodemonderzoek/oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek leidt tot onontvankelijkheid van het meldingsformulier.

4. Vul vragen 4 en 5 in. Let hierbij op dat het onderzoek dat u vermeldt in het bezit is van de OVAM en voldoende recent is. Ga na of er al dan niet nog risico-inrichtingen op het terrein aanwezig zijn en of het perceel al dan niet kadastraal gewijzigd is.
5. Ga bij vraag 6 formeel na of er nog schadegevallen zijn gebeurd. Check ook of het bestemmingstype veranderd is. Als het op basis van zijn gegevens noodzakelijk blijkt om een aanvulling of een nieuw OBO te laten opstellen, meldt u dit aan uw cliënt. Ga na wat de kadastrale toestand op het moment van de overdracht zal zijn en zorg dat u in het bezit bent van een bodemattest voor dat specifieke kadastrale perceel.
6. Zorg voor een ondertekening van het meldingsformulier. Alle eigenaars van de perce(e)l(en) worden geacht de melding van overdracht in het laatste vak 'Ondertekening' te ondertekenen. Ook een gemandateerde kan deze ondertekening uitvoeren.

De melding van overdracht gebeurt op straffe van niet-ontvankelijkheid met een volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend formulier 'Melding van overdracht voor risicogronden' en wordt aan de OVAM overgemaakt voor de overdracht.

Na ontvangst van het meldingsformulier voor overdracht onderzoekt de OVAM of uw melding administratief ontvankelijk kan bevonden worden. Indien dit meldingsformulier administratief ontvankelijk is brengt de OVAM de ondertekenaar van het meldingsformulier via brief op de hoogte. Pas daarna wordt het meldingsformulier naar de milieutechnische dossierhouder doorgestuurd. Die kan alsnog binnen de 60 dagen na ontvangst bepalen of de verklaringen van de ondertekenaar kloppen en/of het meldingsformulier conform artikel 142 van het Vlarebo ontvankelijk is. Het kan immers zijn dat het formulier administratief correct is ingevuld, maar dat de dossierhouder nog over gegevens beschikt (bv. nog aanwezig zijn van risico-inrichtingen) die een nieuw oriënterend bodemonderzoek/andere aanvullende onderzoeksverrichtingen vereisen.

De OVAM vestigt de aandacht op de verantwoordelijkheid van notarissen, betrokken bij de overdracht van een risico-grond. Als optredend notaris bent u op de hoogte van de concrete situatie en formeel verantwoordelijk voor de correcte toepassing van deze regels terzake. De OVAM daarentegen is met betrekking tot de concrete situatie op het terrein afhankelijk van de haar aangeleverde informatie.

Het is in de praktijk mogelijk dat met eenzelfde meldingsformulier verschillende overdrachten van eenzelfde overdrager naar verschillende verwervers kunnen plaatsvinden. Dit enkel onder voorbehoud dat het oriënterend bodemonderzoek en het bodemattest nog steeds geldig zijn voor overdracht. In de praktijk kan dit toegepast worden bij bijvoorbeeld verkavelingen.

Bij appartementen of mede-eigendommen, moet er een melding van overdracht gebeuren als:

- in de individuele over te dragen kavel een risico-inrichting werd/wordt geëxploiteerd
- in het gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was uitsluitend ten behoeve van het privatieve deel van de over te dragen kavel.

Een bodemattest blijft echter steeds een vereiste.

Meer info over mede-eigendommen vindt u in [hoofdstuk 11](#).

2.4 Welke afwijkingen zijn er mogelijk op de normale overdrachtsprocedure?

Op de normale overdrachtsprocedure, zoals vermeld in hoofdstuk VIII van titel III van het Bodemdecreet en hiervoor besproken, zijn er afwijkingen mogelijk op:

- het tijdstip van de overdracht. Deze mogelijkheden zijn terug te vinden onder ‘Versnelde overdrachten’ ([hoofdstuk 2.4.1](#)), openbare verkoop ([hoofdstuk 2.4.2](#)), en fondsendossiers ([hoofdstuk 2.4.3](#)).
- de oppervlakte waarop onderzoeksverrichtingen worden uitgevoerd, namelijk bij onteigeningen ([hoofdstuk 2.4.4](#)), exploitatieonderzoeken ([hoofdstuk 2.4.5](#)), sites ([hoofdstuk 2.4.6](#)) en overdracht van delen van kadastrale percelen ([hoofdstuk 2.4.7](#)).

2.4.1 Versnelde overdrachten

Soms moet de overdracht snel gaan. Hieronder bespreken we de mogelijkheden, met de daaraan gekoppelde voorwaarden en verplichtingen. De OVAM benadrukt dat steeds aan alle voorwaarden moet voldaan zijn en dat een vraag tot toepassen van versnelde overdracht moet goedgekeurd of aanbevolen zijn door de OVAM.

2.4.1.1 Overdrachten na een conform BBO of een conform OBBO - artikel 115 BD

Blijkt uit het beschrijvend bodemonderzoek (BBO) of verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO) dat er **geen bodemsanering** noodzakelijk is? Dan kan de overdracht sowieso doorgaan zonder verdere stappen. Dit wel op voorwaarde dat er een voldoende recent oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM aanwezig is, de overdracht van de risicoground is gemeld aan de OVAM en een bodemattest beschikbaar is waarmee de overdracht kan gerealiseerd worden.

Blijkt uit het BBO/OBBO dat er **wél bodemsanering** noodzakelijk is? Dan is normaal gezien éérs een conform verklaard bodemsaneringsproject nodig mét verbintenis en financiële zekerheid vooraleer de overdracht kan plaatsvinden. Artikel 115 BD biedt echter de kans om onder bepaalde voorwaarden een ‘versnelde overdracht’ uit te voeren.

VOORBEELD:

Een gemeente wil een voormalig gasfabrieksterrein verkopen aan een projectontwikkelaar. Na het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek blijkt echter dat er een verontreiniging aanwezig is. Normaal gezien zou de grond pas kunnen verkocht worden na een conform bodemsaneringsproject en nadat de nodige zekerheden (verbintenis en financiële zekerheid) werden aangegaan. Volgens de versnelde overdrachtsprocedure kan de verkoop echter al doorgaan van zodra de gemeenten en de projectontwikkelaar dit aan de OVAM hebben gemeld en na het voldoen aan de voorwaarden in artikel 115 BD.

Als men gebruik wenst te maken van de versnelde overdracht volgens art. 115 BD, moeten de overdrager en de verwerver samen aan de OVAM hun bedoeling om de versnelde overdrachtsprocedure toe te passen melden en beschikken over een geldig oriënterend bodemonderzoek. Bij deze **melding** voegen zij volgende documenten toe:

- Het verslag van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO) of het verslag van beschrijvend bodemonderzoek (BBO), indien dit nog niet bij de OVAM aanwezig is.
- Een kostenraming van de bodemsanering en de eventuele nazorg, opgemaakt door een erkend bodemsaneringdeskundige.
- Een schriftelijke verklaring van een andere erkend bodemsaneringsdeskundige die optreedt in opdracht van de verwerver. In dit document verklaart de erkend bodemsaneringdeskundige zich akkoord met de bevindingen van het OBBO of het BBO en met de kostenraming.

De OVAM spreekt zich binnen een termijn van maximaal 60 dagen uit over de conformiteit van het bodemonderzoek en het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure. Als de OVAM zich niet uitspreekt binnen 60 dagen, dan kan de overdracht plaatsvinden.

De OVAM brengt na haar beslissing de verwerver en de overdrager schriftelijk op de hoogte van haar **beoordeling** van het verzoek.

- ofwel verklaart zij het verzoek onvolledig als bepaalde documenten ontbreken. In dat geval is de termijn voor de beoordeling van het verzoek niet gestart (cfr. art. 115, §3 BD).
- ofwel gaat de OVAM niet akkoord met het verzoek als er onregelmatigheden worden vastgesteld, bv. bij een onrealistische kostprijsraming.
- ofwel keurt de OVAM het verzoek goed en vraagt zij aan de verwerver een verbintenis te ondertekenen en een financiële zekerheid te stellen.

De overdracht kan pas plaatsvinden als:

- de verwerver bereid is de uitvoering van de bodemsanering op zich te nemen; en
- de verwerver een verbintenis tegenover de OVAM heeft aangegaan om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren; en
- de verwerver een financiële zekerheid heeft gesteld als waarborg van de uitvoering van zijn verplichtingen. Meer informatie over de verbintenis en financiële zekerheid vindt u onder [hoofdstuk 9](#).
- men beschikt over een bodemattest dat onder 'inhoud van het bodemattest het volgende vermeldt: *“Er werd voldaan aan de bepalingen van artikel 115 van het Bodemdecreet (versnelde overdrachtsprocedure)”*; en
- de overdracht van de risicogrond is gemeld aan de hand van een meldingsformulier voor overdracht; en
- er een geldig oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM aanwezig is.

2.4.1.2 Overdracht na schikking met de Vlaamse Regering - Artikel 164 BD

Artikel 164 BD vermeldt: in verband met de toepassing van de bepalingen van artikelen 9 tot en met 135 en artikel 160 de Vlaamse Regering alle schikkingen, voorstellen tot concordaat inbegrepen, kan aannemen, dadingen kan sluiten, schuldvorderingen en zekerheden kan overdragen, derden in haar rechten kan sub-rogeren, van verhaal kan afzien, afwijkingen kan toestaan en overeenkomsten kan sluiten.

Algemeen aanvaardt men dat op basis van deze bepaling de Vlaamse Regering -en bij delegatie, de Vlaamse minister bevoegd voor leefmilieu bij Ministerieel Besluit kan bepalen dat men in het kader van een concrete overdracht van een risicoground afwijkt van de decretale procedure (vermeld in de artikelen 101 tot 115 BD). De overdracht kan dan doorgaan voor de overdrager aan zijn verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet heeft voldaan.

Om beroep te doen op deze afwijkmogelijkheid richt de overdrager een gemotiveerd verzoek tot toepassing van artikel 164 BD aan de Vlaamse minister van leefmilieu, per adres van de OVAM. Hij bezorgt ook een kopie van de aanvraag aan de OVAM.

In deze vraag tot afwijking motiveert hij duidelijk de hoogdringendheid van het dossier met socio-economische redenen. Uit deze motivatie moet blijken dat de overdracht niet kan wachten tot de volledige overdrachtsprocedure van artikelen 102 t.e.m. 115 BD is doorlopen. Samen met de aanvraag voegt hij ook nog volgende documenten toe: de kostprijs- en termijnraming van de onderzoeken en sanering, kadastrale plannen en leggers. Indien er sprake is van een saneringsplicht dan gaat de overdrager of verwerver een verbintenis aan om de onderzoeksverplichtingen uit te voeren na de overdracht. Hij stelt ook een financiële zekerheid tegenover de OVAM. Voor een aanvraag tot afwijking moet tevens een retributie betaald worden. Meer informatie over deze aanvraag kunt u opvragen via bodem@ovam.be.

2.4.2 Openbare verkoop



Een openbare verkoop van een risicoground met noodzaak tot bodem-sanering, kan doorgaan als de verwerver, volgens artikel 114 BD en 148 Vlarebo, de verplichtingen overneemt. Deze overname van verplichtingen omvat de verplichtingen die de overdrager volgens artikelen 102 tot en met 113 BD moet vervullen om tot overdracht te kunnen overgaan. De OVAM bepaalt dat het lastenkohier als toepassing in de zin van artikel 114 BD kan worden gekwalificeerd. Om tegemoet te komen aan de praktische haalbaarheid

van een openbare verkoop, staat de OVAM toe dat de overdracht plaats vindt vóór er een financiële zekerheid en een verbintenis werd gesteld. Bij een dergelijke overdracht is de verwerver immers niet gekend. Voorwaarde is wel dat de verwerver de verbintenis ondertekent en de financiële zekerheid stelt binnen een termijn van vijfenveertig dagen na de openbare verkoop/overdracht.

Gezien het feit dat deze procedure een zeer specifieke aanpak vereist, moet volgend stappenplan/timing in acht genomen worden:

1. Vraag voor de start van deze procedure een nieuw bodemattest bij de OVAM via het aanvraagformulier voor bodemattest.
2. De notaris maakt het ontwerp van lastenkohier op met hierin onderstaande elementen vermeld:
 - de inhoud van het bodemattest, zodat de kandidaat-koper kennis kan nemen van de inhoud.
 - volgende tekst uit het Bodemdecreet en het Vlarebo: 'Volgens artikel 104, § 2 (nieuwe bodemverontreiniging) en/of artikel 109, § 2 (historische bodemverontreiniging) van het Bodemdecreet kan het betreffende onroerende goed slechts worden overgedragen indien:
 - tegenover de OVAM een verbintenis wordt aangegaan om de bodemsanering uit te voeren.
 - een financiële zekerheid (FZ) tot waarborg van deze verbintenis wordt gesteld.

De financiële zekerheid moet worden opgemaakt door een kredietinstelling of een verzekeringsonderneming met zetel in een lidstaat van de EU. Deze moet op papier van de kredietinstelling of verzekeringsonderneming aan de OVAM bezorgd worden. Indien deze instelling haar zetel buiten België heeft, legt de OVAM bijkomende voorwaarden op. Als vorm van financiële zekerheid zijn een bankwaarborg, een garantieverzekering of een verpande rekening mogelijk. De modellen voor deze drie types zijn als bijlage bij het lastenkohier gevoegd.

De financiële sector beperkt de looptijd van een bankwaarborg of garantieverzekering tot maximaal vijf jaar. Wij verzoeken de verwerver dan ook in dat geval een financiële zekerheid te stellen die telkens zes maanden vóór het verstrijken van de einddatum, op verzoek van de OVAM, kan worden verlengd. De bankwaarborg of garantieverzekering moet behoorlijk ondertekend zijn.

- de ontbindende voorwaarde dat de verkoop van de risicoground nietig wordt als de verwerver bovenstaande verplichtingen omtrent FZ en verbintenis niet binnen een termijn van vijfenveertig dagen na datum van de overdracht heeft vervuld (art. 148 Vlarebo).
- de mededeling dat de verwerver de ondertekende verbintenis en een geldige financiële zekerheid binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing aan de OVAM moet bezorgen. Tijdens de volgende vijftien dagen beoordeelt de OVAM de documenten. Bij eventuele opmerkingen kan de verwerver ze nog bijsturen.

3. De notaris bezorgt het ontwerp van lastenkohier en een kopie van de beschikking van de beslagrechter dat hij met de openbare verkoop werd belast, aan de OVAM.
4. De OVAM geeft, eventueel na opmerkingen, haar akkoord over de inhoud van het lastenkohier. Nadien kan men het lastenkohier openbaar maken.
5. Vóór de eerste zitdag van de openbare verkoop bezorgt de notaris ook een kopie van het definitieve lastenkohier en de datum van de eerste zitdag aan de OVAM. Tijdens de zitdagen houdt men de OVAM op de hoogte van het verdere verloop (o.a. wanneer de notaris een volgende zitdag organiseert, een kandidaat een hoger bod uitbrengt, de notaris het goed definitief toewijst en proces-verbaal opmaakt, enz..).
6. Na de definitieve zitdag heeft de koper zoals hoger reeds vermeld, vanaf het moment van de overdracht (in casu de toewijzing op de definitieve zitdag) vijfenveertig dagen de tijd om een financiële zekerheid te stellen en de verbintenis te ondertekenen. De OVAM verwacht deze documenten binnen een termijn van dertig dagen na definitieve toewijzing.
7. Na de definitieve toewijzing bezorgt de notaris de OVAM een kopie van het proces-verbaal van die definitieve toewijzing.
8. Na ontvangst van de verbintenis, verstuurt de OVAM een exemplaar van de ter kennisname ondertekende verbintenis aan de verwerver. Indien de zekerheid een verpande rekening is stuurt de OVAM een ondertekend exemplaar aan de kredietinstelling en aan de koper.
9. Na de periode van vijfenveertig dagen deelt de OVAM aan de notaris de stand van zaken mee.

2.4.3 Fondsendossiers

In België wordt al enkele jaren gewerkt aan een alternatieve financiering van bodemsanering via de bodemsaneringsfondsen. Concreet zijn er initiatieven voor drie sectoren:

— Bofas (het fonds bodemsanering benzinestations);



— het Premaz-project (het fonds bodemsanering gasolietanks) - zie ook [hoofdstuk 10.3.4](#);

— het Vlabotex-project (het fonds droogkuis).



Voor verdere informatie over deze alternatieve financiering verwijzen we naar volgende websites: www.ovam.be, www.bofas.be, www.premaz.be en www.vlabotex.be.

2.4.4 Onteigening

Onteigeningen gebeuren vaak in het kader van wegwerkzaamheden, aanleg van nutsleidingen, etc. Gebeurt een onteigening op een risicogrond? Dan moet dit gemeld worden aan de OVAM via het formulier '[Melding van de onteigening van risicogronden](#)' en moet er op het te onteigenen deel een oriënterend bodemonderzoek gebeuren. De onteigenende instantie voert dit bodemonderzoek uit op haar initiatief en op haar kosten.

Het verslag van het oriënterend bodemonderzoek moet volgende documenten bevatten:

- een kopie van de beslissing over het voornemen tot onteigening; en
- een onteigeningsbeslissing en -plan met aanduiding van de innemingen.

Enkel het te onteigenen deel kan in het kader van de onteigening worden overgedragen met een dergelijk gedeeltelijk oriënterend bodemonderzoek. De overdracht van het volledige kadastrale perceel kan hiermee niet plaatsvinden.

Indien een dossier bij de OVAM wordt opgestart in het kader van onteigening, zal het worden afgehandeld overeenkomstig artikelen 119 t.e.m. 121 BD. Het kan gaan om een gerechtelijke onteigeningsprocedure of een aankoop in der minne door de overheid. Binnen de termijn van 60 dagen na ontvangst van de melding van onteigening kan de OVAM de onteigenende overheid aanmanen om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

De onteigening of aankoop in der minne van het te onteigenen deel kan plaatsvinden nadat de OVAM het oriënterend bodemonderzoek heeft goedgekeurd en indien er geen verdere maatregelen nodig zijn. Als er een noodzaak tot uitvoeren van een beschrijvend onderzoek is, kan de onteigening slechts plaatsvinden nadat het conformiteitsattest voor het beschrijvend bodemonderzoek door de OVAM wordt afgeleverd.

Het bodemattest vermeldt onder "Inhoud van het bodemattest" dat in het kader van de onteigening tijdens het oriënterend bodemonderzoek een deel van het kadastraal perceel werd onderzocht. Het vermeldt ook de oppervlakte van de te onteigenen/onteigende deel, het feit dat het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een onteigening en niet kan aangewend worden voor overdracht van het volledige perceel.

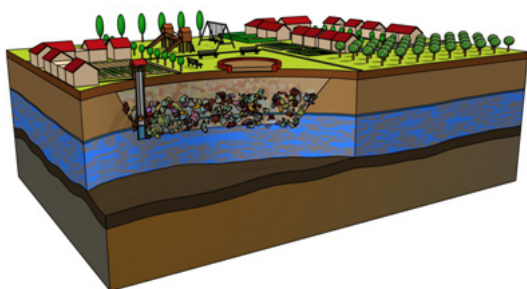
2.4.5 Exploitatie-onderzoek

In het kader van sluiting van risico-inrichtingen en in het kader van periodieke onderzoeksplicht, kan het oriënterend bodemonderzoek zich beperken tot een deel van een kadastraal perceel. Meer informatie over de regels betreffende de afbakening van de onderzoekslocatie en de voorwaarden voor het uitvoeren van een exploitatie-onderzoek vindt u in de [standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek](#).

Dergelijk exploitatie-onderzoek is niet geldig in het kader van een overdracht van het volledige perceel.

Het bodemattest vermeldt onder “Inhoud van het bodemattest” dat in het kader van de exploitatie tijdens het oriënterend bodemonderzoek een deel van het kadastraal perceel werd onderzocht. Er wordt ook melding gemaakt van de oppervlakte van de onderzochte zone, het feit dat het onderzoek is uitgevoerd in het kader van exploitatie en kan niet aangewend worden voor overdracht van het volledige perceel.

2.4.6 Sites/Woonzones



Ook in een stad kunnen bewoners geconfronteerd worden met verontreinigingen uit het verleden: een woonwijk gebouwd op een oud stort, een cluster van potentieel verontreinigde en bewoonde locaties in een stadskern, een woonwijk gelegen op potentieel verontreinigde grond met industrieel verleden.

De uitvoering van een bodemonderzoek en een eventuele sanering per perceel is in dergelijke gevallen een complexe en dure zaak. Een klassieke perceelsgewijze aanpak is m.a.w. niet optimaal. Een globale ‘site’-aanpak kan wel een oplossing bieden. Deze site-aanpak is voordelig voor alle betrokkenen

omwille van de grotere schaal van de operatie. Voordelen zijn er op gebied van kostprijs, onderzoeks- en saneringsstrategie, analyse en rapportering en uitvoeringstermijn waarbinnen een eindresultaat kan verkregen worden.

Het Bodemdecreet definieert een site (artikel 2, 15° BD) als ‘een verzameling van verontreinigde en/of potentieel verontreinigde gronden vastgesteld volgens het Bodemdecreet’.

Zowel de OVAM als de Vlaamse Regering hebben volgens respectievelijk artikelen 140, §1 BD en 140, §2 BD de bevoegdheid om een site vast te stellen op basis van bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging. Eens een site is geselecteerd, stelt de OVAM het site-besluit op en ondertekent zij dit, waarna zowel het site- als het eventuele Ministerieel Besluit gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. U kunt deze documenten ook raadplegen op de [OVAM website](#).

Wanneer een over te dragen perceel is opgenomen in een sitebesluit maakt men in de akte melding van het sitebesluit. Het bodemattest vermeldt een site-onderzoek of -in het geval van woonzones uit de periode 2002-2005- een oriënterend bodemonderzoek en eventueel een beschrijvend bodemonderzoek met als extra mededeling: “Het oriënterend bodemonderzoek van “datum obo” voor de site “site naam” doet enkel een uitspraak over de historische bodemverontreiniging die veroorzaakt werd door de voormalige activiteit waarvoor de site werd opgesteld.”

Op het bodemattest staat ook steeds wanneer het sitebesluit is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

2.4.7 Overdracht delen kadastrale percelen

In de vroegere visie van de OVAM over overdracht van gronden volgens het Bodemdecreet, beschouwde men voor de beoordeling van het feit of een grond al dan niet een risicoground is, het kadastraal perceel als kleinste mogelijke eenheid. Een grond is immers een risicoground als er op het niveau van het kadastraal perceel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren.

Het overdragen van delen van kadastrale percelen waarop ergens op het perceel een risico-inrichting gevestigd is of was, was tot nu toe nog niet mogelijk. Die visie had als gevolg dat een bijzondere groep van overdrachten van gronden geblokkeerd bleven. De kosten voor een onderzoek van een volledig perceel weegt immers niet op tegen de winst van overdracht van het deel van het kadastrale perceel.

Gezien er vanuit de bedrijfsfederaties, de vastgoedsector en het notariaat al lang vraag was om onder bepaalde omstandigheden de verkoop van een deel van een perceel toch toe te laten, heeft de OVAM haar beleid hieromtrent aangepast.

Dit beleid is sinds 1 juli 2010 van kracht. Een grond is vanaf die datum dus een risicoground als er op het niveau van (een deel van) het kadastraal perceel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Hierbij onderscheidt men 2 situaties.

2.4.7.1 Overdracht van deel van een perceel - niet beschouwd als overdracht van risicoground

Wanneer er:

- geen risico-inrichting aanwezig is of was op het over te dragen deel;
- geen verdere onderzoeksplicht is op het over te dragen deel;
- voldaan is aan bijkomende voorwaarden (afhankelijk van het feit of de overdrager eigenaar of gebruiker is) - [zie beleid overdracht delen van percelen](#)

beschouwt men de overdracht van een deel van een kadastraal perceel niet als een overdracht van een risicoground. Bijgevolg zijn de verplichtingen tot voorafgaand OBO en de melding van de geplande overdracht aan de OVAM conform artikelen 29, 30, 102 en 103 van het Bodemdecreet niet van toepassing. Er geldt uitsluitend de verplichting tot de aanwezigheid van een bodemattest van het over te dragen deel van het perceel. Er is in dit geval geen tussenkomst van de OVAM vereist.

2.4.7.2 Overdracht van deel van een perceel wel beschouwd als overdracht van risicoground

Als de overdrager:

- gebruiker is en voldoet aan de voorwaarde dat er op het over te dragen deel van het kadastraal perceel geen bodemverontreiniging tot stand gekomen is of er wel tot stand gekomen is maar er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn; of
- eigenaar is en cumulatief voldoet aan enkele voorwaarden (zoals oppervlakte over te dragen deel <20% van de oppervlakte van het kadastraal perceel, geen verontreiniging met verdere maatregelen aanwezig, ..);

dan kan het deel van het perceel worden overgedragen zonder dat er een BBO, BSP, verbintenis en financiële zekerheid nodig zijn. Men gaat hier immers op deel van perceel-niveau kijken naar de plaats van tot standkoming van de bodemverontreiniging. In deze gevallen is er ook geen tussenkomst van de OVAM vereist. Er is wel een voldoende recent OBO en een bodemattest van het over te dragen deel van het perceel noodzakelijk.

Er is wel tussenkomst van de OVAM vereist als:

- de overdrager eigenaar is en niet aan alle cumulatieve voorwaarden voldaan is.
- de saneringskost van het overblijvende deel van het kadastraal perceel minder dan 50% bedraagt van de venale waarde van het overblijvende deel. De erkend bodemsaneringsdeskundige bepaalt de saneringskost, een beëdigd schatter de venale waarde. Samen met de melding van overdracht worden deze ramingen aan de OVAM bezorgd.

2.4.7.3 Hoe vraagt men een bodemattest van een deel van een perceel aan?

U vraagt een bodemattest van een deel van een perceel aan via het formulier voor de [aanvraag van een bodemattest](#) en duidt hierop aan dat het de overdracht van een deel van het kadastrale perceel betreft. Bij de aanvraag voegt u een kadastraal plan met aanduiding van het deel van het perceel waarvoor het bodemattest afgeleverd moet worden. De OVAM levert het bodemattest af met als bijlage een plan van het volledige kadastrale perceel waarop het over te dragen deel van het perceel gearceerd is. Deze aanvraag moet schriftelijk gebeuren en de OVAM moet deze via de post ontvangen ([hoofdstuk 3.1.3](#)).

2.4.7.4 Waar vind ik het volledige beleid rond overdracht delen van percelen en voorbeelden?

Voor gedetailleerde informatie met betrekking tot de richtlijnen [overdracht delen van kadastrale percelen](#) en voorbeeldfiguren verwijst de OVAM naar de website.

Samenvatting:

Alvorens een overdracht te realiseren is het belangrijk na te gaan of de geplande rechtshandeling effectief een overdracht van grond is. Daarnaast is het van belang na te gaan of de over te dragen grond aanzien wordt als een risicoground of niet, gezien de procedures hiervoor verschillend zijn.

Het meldingsformulier voor overdracht van een risicoground moet volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend aan de OVAM worden overgemaakt vóór de overdracht.

Huurovereenkomsten werden in het voormalige Bodemsaneringsdecreet aanzien als een overdracht van grond. In het kader van het huidige Bodemdecreet is dit echter niet meer het geval. Houd hier wel rekening met de overgangsbepalingen.

Een versnelde overdrachtsprocedure is mogelijk na een conform BBO volgens artikel 115 BD. Tevens is er een procedure volgens artikel 164 BD waarbij kan overgedragen worden op eender welk moment in de procedure. Aan deze procedure zijn bepaalde voorwaarden verbonden (bv retributie).

Er is de mogelijkheid om slechts een deel van een kadastraal perceel te onderzoeken in het geval van onteigening, exploitatie-onderzoeken en site-onderzoeken. Voor de overdracht van het volledige kadastrale perceel zijn deze onderzoeken echter niet geldig.

Overdracht van delen van percelen (risicogronden) is in uitzonderlijke gevallen wel mogelijk.

Onteigening kan, in het geval dat er een duidelijke aanwijzing voor een ernstige bedreiging in het oriënterend bodemonderzoek werd vastgesteld, pas plaatsvinden na een beschrijvend bodemonderzoek.

Versnelde overdrachtsprocedures, exploitatie-onderzoeken, site-onderzoeken en onderzoeken in het kader van onteigening worden steeds duidelijk op het bodemattest vermeld.

Nuttige links:

Lijst risico-inlichtingen: www.ovam.be/rit of op www.emis.vito.be

‘Melding van de overdracht van risicogronden’. Dit formulier is terug te vinden op: www.ovam.be/overdracht > publicaties > lijst formulieren.

Voor verdere informatie over alternatieve financiering verwijzen we naar volgende websites: www.ovam.be, www.bofas.be en www.vlabotex.be.

Beleid overdracht delen van percelen: www.ovam.be

Woonzones: www.ovam.be/woonzones



3. Bodemattesten

Een bodemattest is vereist bij elke overeenkomst (contract, wederzijdse verbintenis, ...) tot overdracht van grond. Voor particulieren betekent overdracht van gronden meestal het kopen, verkopen, ruilen of schenken van gronden onder levenden.

Een grond verwerven in het kader van een erfenis of legaat wordt niet als een overdracht van grond beschouwd. Er is in dat geval dan ook geen bodemattest vereist.

3.1 Enkele praktische vragen in verband met het bodemattest

3.1.1 Wanneer levert de OVAM een ambtshalve bodemattest (A-attest) af?

In volgende situaties verstuurt de OVAM automatisch ('ambtshalve') een bodemattest naar alle eigenaars/gebruikers/exploitanten van de grond en naar het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente:

- bij een eerste opname in het grondeninformatieregister (GIR*). Dit is het geval bij de behandeling van een volledig nieuw dossier en bij de behandeling van een bestaand dossier waarvoor sinds de inwerking-treding van het Bodemdecreet (1 juni 2008) nog geen bodemattest werd afgeleverd;
- na een conform beschrijvend bodemonderzoek ([hoofdstuk 5](#));
- na een conform bodemsaneringsproject ([hoofdstuk 7](#)) met bijhorende financiële zekerheid en verbintenis;

- na de aflevering van een eindverklaring ([hoofdstuk 8](#)).

Ambtshalve bodemattesten hebben meestal betrekking op het volledige kadastrale perceel. Enkel in geval van onteigening of bv een exploitatieonderzoek kunnen het bodemonderzoek en het bodemattest betrekking hebben op een deel van het kadastrale perceel. De afwijking wordt op het bodemattest vermeld. Verdere informatie hierover vindt u in [hoofdstuk 3.4.3](#).

(*) Een grond wordt opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR) als:

- Er onderzoeksgegevens van de grond gekend zijn bij de OVAM;
- Er een risico-inrichting aanwezig is. De activiteiten die bepalen of een grond al dan niet een risicogrond is, worden vermeld in [Bijlage I van titel I in Vlarebo, kolom 8](#). Deze gegevens worden enerzijds door de OVAM zelf verzameld, anderzijds opgebouwd uit data afkomstig van en beheerd door de gemeenten. Let op! Niet alle gronden waarop een risico-inrichting aanwezig is/was, zijn in het GIR opgenomen. De OVAM is steeds afhankelijk van de haar aangeleverde informatie.
- Er aanwijzingen zijn dat er een milieuvervuilende activiteit op de grond heeft plaats gehad. Gezien het GIR ook gegevens bevat die bij de gemeente of de OVAM zijn toegekomen onder vorm van een schadegeval, melding of proces-verbaal zullen ook deze gegevens mee worden opgenomen in het bodemattest. Voor de meldingen of processen-verbaal gaat het specifiek om deze die men kan linken aan een Vlarebo-activiteit. Hierdoor worden de gegevens opgenomen als 'POT-site' (of potentiëel verontreinigde site) en na verificatie bij de gemeente in het GIR. Als er geen link is met Vlarebo-activiteit of bestaande dossiers, zijn bijkomende gegevens onder vorm van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk vooraleer een grond in het GIR wordt opgenomen. Bij opname in het GIR als een POT-site zal het bodemattest hiervan melding maken o.v.v. volgende tekst: "Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Op basis van informatie beschikbaar bij de gemeente en/of de OVAM was er op deze grond een risico-inrichting aanwezig. In dit geval kan de grond slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd."

3.1.2 Wanneer vraag ik zelf een bodemattest (R-attest) aan?

Iedereen kan steeds om gelijk welke reden bij de OVAM een bodemattest aanvragen. Bij overdracht bijvoorbeeld gebeurt de aanvraag op kosten van de overdrager. Hij kan dit zelf aanvragen maar hij kan deze taak ook toevertrouwen aan de notaris, de makelaar of de bodemsaneringsdeskundige.

Een aangevraagd bodemattest kan in het kader van een overdracht zowel betrekking hebben op het volledige perceel als op een deel van het kadastrale perceel. Wanneer u een bodemattest wenst voor de overdracht van 10 loten op eenzelfde kadastraal perceel, is het goedkoper om een bodemattest aan te vragen voor het gehele perceel. De voorwaarde is natuurlijk dat op het moment van de effectieve overdracht het lot nog geen nieuwe kadastrale nummering heeft.

Sinds 1 juli 2010 gelden de richtlijnen i.v.m. de overdracht van delen van kadastrale percelen. Hierdoor wordt de overdracht van een deel van een kadastraal perceel dat gekend is als risicogrond onder bepaalde voorwaarden niet beschouwd als overdracht van een risicogrond. Er geldt enkel de verplichting tot de aanwezigheid van een bodemattest voor een deel van het kadastrale perceel. Er moet op het perceel wel ooit al een oriënterend bodemonderzoek zijn uitgevoerd. Meer informatie en voorwaarden vindt u in [hoofdstuk 2.4.7](#).

3.1.3 Hoe vraag ik een bodemattest aan?

Kadastraal perceel aanvragen. Dit doet u met een aanvraagformulier voor bodemattesten. Dit kan u:

- downloaden op www.ovam.be/overdracht (publicaties - lijst formulieren); of
- aanvragen via bodem@ovam.be of via de infolijnen van de OVAM (015 284 458 en 015 284 459).

Het ingevulde aanvraagformulier stuurt u samen met de [kadastrale gegevens](#) en een kopie van het bewijs van betaling van de retributie per post naar de OVAM. De kadastrale gegevens stuurt u als volgt mee:

- ofwel door een recente kadastrale legger (plan) bij het aanvraagformulier te voegen;
- ofwel door de kadastrale gegevens volgens onderstaand voorbeeld mee te delen.

The image shows a form titled 'Aanvraag van een bodemattest' (Request for a soil test certificate). It includes contact information for OVAM (Opvlaag Vlaanderen) and a section for the applicant's details. The form is partially filled out with handwritten text.

TOESTAND	ADRES	GEMEENTE + AFD	GEMEENTENR.	SECTIE	PERCEELNR.
01/01/11	Stationsstraat 110	Mechelen 1 Afd	12025	A	508/02A21

Bovenstaande gegevens vindt u terug op de kadastrale legger. Let op: het kadastrale plan en de legger moeten voldoende recent zijn. Voor onderzoeken ingediend in 2011 moet de minimumdatum 01.01.2011 zijn, voor onderzoeken ingediend in 2013, 01.01.2012 zijn, etc.

Wijzigde het perceelnummer van het kadastraal perceel? Voeg dan de (kopie van het) meest recente kadastraal plan en legger toe. Op het aanvraagformulier vindt u de coördinaten van de directies van de administratie van het kadaster waar u een kadastraal plan en legger kan opvragen.

Voor de aanvraag van een bodemattest voor een niet-gekadastreerd perceel (dit is een grond zonder perceelnummer bv openbare weg) of voor een aanvraag van een deel van een kadastraal perceel, voegt u bij de aanvraag een recent kadastraal plan met daarop de zone aangeduid waarvoor een bodemattest afgeleverd moet worden. De kadastrale gegevens van omliggende percelen moeten op het plan staan, zodat er duidelijke referentiepunten zijn.

3.1.4 Wat kost een bodemattest en wat als ik regelmatig attesten aanvraag?

De retributie voor een bodemattest bedraagt:

- **34 euro** per kadastraal perceelnummer. Is het een niet-gekadastreerd perceel, dan bedraagt de kostprijs 34 euro binnen dezelfde kadastrale afdeling en sectie.
- **135 euro** voor de aanvraag van een deel van een perceel of van een grond die een of meerdere delen van een kadastraal perceel omvat.

Het bedrag van de retributie wordt tweejaarlijks aangepast op basis van de evolutie van de gezondheidsindex. Aanpassingen inzake de retributie worden vermeld op www.ovam.be.

Indien u voor meerdere naastliggende kadastrale percelen een aanvraag wenst te doen, kan dit met één aanvraag.

VOORBEELD:

U hebt voor 20 percelen een bodemattest nodig. U hoeft dan geen 20 aparte aanvragen te doen; één aanvraag met vermelding van de 20 kadastrale percelen volstaat. De OVAM levert u dan de 20 bodemattesten af. U betaalt per kadastraal perceel, dus in dit voorbeeld: 20 x 34 euro = 680 euro.

Als u regelmatig bodemattesten aanvraagt, kunt u ook werken met een lopende rekening. Hiermee kunt u via een [digitaal webloket](#) een bodemattest aanvragen. Sinds 1 januari 2012 hebben houders van lopende rekening (notarissen, makelaars, ...) de mogelijkheid om bodemattesten via dit webloket aan te vragen en digitaal te ontvangen in pdf-versie. Bodemattesten voor niet-gekadastreerde percelen en voor delen van percelen kunnen enkel met het aanvraagformulier per post aangevraagd worden. Voor meer informatie over de digitale aanvraag contacteert u de infolijn Bodem van de OVAM (015 284 458 of bodem@ovam.be).

The screenshot shows the 'Webloket' interface for requesting a soil test certificate. It features a header with the OVAM logo and the title 'Webloket'. Below the header, there are two main sections: 'Aanmelden' (Login) and 'Validatie internet bodemattest' (Validation internet soil test certificate). The 'Aanmelden' section contains fields for 'Email *' and 'Wachtwoord *' (Password), with a 'Aanmelden' button. The 'Validatie internet bodemattest' section contains fields for 'Attestnr *' and 'Straat + nr *'. Below these sections, there is a 'Wachtwoord vergeten?' link. At the bottom, there is a 'Mededeling' (Message) section with a welcome message and a list of links for various services.

3.1.5 Hoe lang is de beoordelings- en afleveringstermijn?

De OVAM beoordeelt binnen een termijn van 30 dagen of een aanvraag voor een bodemattest ontvankelijk is. Wanneer een bodemattestaanvraag onontvankelijk is, brengt de OVAM de aanvrager hiervan op de hoogte. Binnen de 60 dagen na ontvangst van deze beslissing moet de aanvrager ervoor zorgen dat de aanvraag voldoet aan alle vereisten, zoniet wordt de aanvraag definitief onontvankelijk.

De afleveringstermijn van een aangevraagd bodemattest bedraagt maximaal 30 kalenderdagen voor percelen die bij de OVAM niet gekend zijn als risicogrond zijn en dit berekenen vanaf de ontvangstdatum van de ontvankelijke aanvraag.

Voor een risicogrond of voor een deel van een kadastraal perceel dat deel uitmaakt van een risicogrond, is de termijn 60 kalenderdagen vanaf de ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. In praktijk streven we naar een termijn van 45 dagen. Gezien de talrijke aanvragen en het feit dat we elk dossier grondig moeten bekijken zodat de meest actuele toestand op het bodemattest verschijnt, wordt deze streefdatum in de praktijk niet altijd gehaald.

Vraag tijdig een bodemattest aan! Wanneer een bodemattest in uitzonderlijke omstandigheden dringend nodig is, kunt u contact opnemen met de dossierhouder bij de OVAM.

Soms gebeurt het dat er een dossiergebonden bodemattest wordt aangevraagd en de aflevertermijn van 60 dagen verstreken is vooraleer de beoordeling van een oriënterend bodemonderzoek is afgerond. Dit kan bijvoorbeeld wanneer het oriënterend bodemonderzoek laattijdig ingediend werd of er bijkomende gegevens gevraagd zijn en het oriënterend bodemonderzoek hierdoor nog niet voldoet aan de onderzoeksverplichtingen. Het bodemattest vermeldt dan dat het bodemonderzoek van "datum obo" voor deze grond niet conform wordt verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet/ nog niet werd beoordeeld.

Als de OVAM door een kadastrale wijziging geen uitspraak kan doen over het nieuwe perceel, zal voorgaande zin eveneens op het bodemattest verschijnen. Dit attest is uiteraard niet geldig voor overdracht van een risicogrond; eventuele uitzonderingen hierop worden in de handleiding verder besproken. Niet-risicogronden of bepaalde appartementen / privatieve delen in mede-eigendom kunnen met dergelijk bodemattest wel overgedragen worden.

VOORBEELD:

verkoop van appartement in mede-eigendom: wanneer door een kadastrale wijziging het eigenlijke perceel vergroot, dan doet het aanwezige oriënterend bodemonderzoek geen uitspraak meer over het volledige perceel. Er is in dergelijke situaties niet voldaan aan de voorwaarden gesteld in het Bodemdecreet en bijgevolg is het OBO voor het nieuwe perceel niet meer conform. Het OBO zal op het bodemattest ook verschijnen als onderzoekstype 'onderzoeksverslag'.

Bij appartementen in mede-eigendom kan met dergelijk attest toch overgedragen worden als:

- in het appartement dat wordt overgedragen geen risico-inrichting gevestigd is of was; of
- in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd was bestemd ten behoeve van het privatieve deel van de over te dragen kavel.

Het is dan immers aan de vereniging van mede-eigenaars om een (actualisatie van het) eenmalig of een periodiek onderzoek te laten uitvoeren.

3.1.6 Hoe lang is een bodemattest geldig?

Het is een veelvoorkomende misvatting dat een bodemattest slechts één jaar geldig is.

Voor **niet-risicogronden** (of overgedragen delen van voormalige risicogronden waarbij de overdracht niet beschouwd werd als de overdracht van een risicogrond), is een bodemattest - ook een blanco bodemattest - geldig zolang de toestand van het terrein dezelfde blijft en zolang de administratieve of milieutechnische gegevens van de grond niet wijzigen.

VOORBEELD:

Een milieutechnische wijziging kan zijn dat er :

- onlangs een milieuvergunning werd aangevraagd waardoor er (extra) risico-inrichtingen op de grond zullen uitgevoerd worden;
- een opslag van inerte afvalstoffen heeft plaatsgevonden;
-

Het bodemattest moet sowieso dateren van na 1 juni 2008 (datum inwerkingtreding van het Bodemdecreet). Conform artikel 101 BD moet men ook telkens vóór het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een grond een nieuw bodemattest aanvragen. Indien meerdere overdrachten van bv appartementen binnen een aanvaardbare termijn op elkaar volgen kan - bij akkoord van de verwerver - en zonder wijzigingen van de toestand van de grond, gewerkt worden met eenzelfde bodemattest. De verwerver behoudt echter het recht een nieuw attest te eisen om op de hoogte te zijn van de meest actuele toestand van de grond die hij verwerft.

Voor **risicogronden** is de geldigheidsduur van een bodemattest gekoppeld aan de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek ([hoofdstuk 4.3](#)).

De OVAM raadt aan dat een nieuw bodemattest wordt aangevraagd als het bodemattest waarover men beschikt ouder is dan 2 jaar.

3.1.7 Wanneer moet het bodemattest voorhanden zijn?



Wanneer een koper met de overdrager van een woning of bouwgrond overeenkomt dat hij het goed gelegen in Vlaanderen wil kopen, en tegen welke prijs, dan zal men dat wellicht vastleggen in een 'compromis' in afwachting van de eigenlijke aan- en verkoop.

Een compromis is in de meeste gevallen bindend. Daarom is het belangrijk dat het bodemattest op dit moment aanwezig is en dat de koper van de inhoud van het bodemattest op de hoogte is gebracht wordt.

In de overeenkomst met betrekking tot de overdracht van gronden, neemt de notaris of makelaar de inhoud van het bodemattest op - samen met de verklaring van de overdrager - dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest.

Handig is ook om reeds bij een compromis na te gaan of er - bij aanwezigheid van een stookolietank - een keuringsbewijs is dan wel of er [een bewijs is dat de tank conform de Vlarew-wetgeving buiten gebruik is gesteld of verwijderd werd](#). U kunt de aanwezigheid van deze certificaten als opschortende voorwaarden in een compromis opnemen.

3.1.8 Wat bedoelt men met 'de inhoud van het bodemattest opnemen in de overeenkomst/akte'?

Er bestaat vaak verwarring over de interpretatie van het begrip 'Inhoud van het bodemattest', zoals vermeld in artikel 101 BD. Nochtans is dit eenduidig; de informatie wordt vermeld onder punt 2 van het bodemattest, getiteld: "Inhoud van het bodemattest".

De opmerkingen onderaan op het bodemattest, beschouwen we niet als eigenlijke inhoud van het bodemattest. Hun opname in de compromis/akte is dan ook niet noodzakelijk. Belangrijke briefwisseling zoals bv melding van onschuld, voorzorgsmaatregelen of gebruiksbeperkingen dienen wel bijkomend vermeld te worden.

3.2 Soorten bodemattesten

Er zijn verscheidene soorten bodemattesten. Onderscheid gebeurt op basis van:

- **inhoud:** Enerzijds heb je de dossiergebonden bodemattesten, waarbij de grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Anderzijds heb je niet-dossiergebonden bodemattesten; de zogenaamde blanco bodemattesten.
- op een blanco bodemattest staat dat de OVAM geen gegevens heeft over de kwaliteit van de grond waarop de aanvraag betrekking had. Dit betekent niet dat er geen bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. De OVAM is immers afhankelijk van de haar aangeleverde gegevens m.b.t. de toestand van een grond;

VOORBEELD:

Het kan zijn dat men ondanks een blanco bodemattest bij aanvang van werken in de tuin afval, asbestpuin, ... tegenkomt. Bij dergelijke vaststellingen laat men best de politie of een milieu-ambtenaar komen. Zij kunnen een proces-verbaal opmaken en raad geven om dit puin te verwijderen. Het PV geven zij door aan de OVAM, die afhankelijk van de ernst van de vastgestelde verontreiniging een brief verstuurt.

- als op de over te dragen grond toch risico-inrichtingen gevestigd zijn/waren die nog niet onderzocht zijn, kan de overdracht met een 'blanco' bodemattest niet plaatsvinden. Er moet eerst een oriënterend bodemonderzoek en eventuele vervolgstappen worden uitgevoerd door [een erkend bodemsaneringsdeskundige](#).

- **aflevering:** Een bodemattest kan aangevraagd worden (R-attest) of kan automatisch ('ambtshalve') door de OVAM verstuurd worden (A-attest).
- **het gebied waarover een uitspraak wordt gegeven:** de meeste bodemattesten worden afgeleverd voor volledige kadastrale percelen. Er is echter ook de mogelijkheid om bodemattesten voor delen van percelen te bekomen.

3.3 Opbouw van een bodemattest

Op een bodemattest vindt u twee grote blokken terug:

1. kadastrale gegevens over de grond;
2. inhoud van het bodemattest.

Bovenaan rechts én bij 'ons kenmerk' vindt u het dossiernummer van de OVAM indien er op het perceel reeds onderzoeken werden uitgevoerd. Vermeld dit dossiernummer als u contact opneemt met de OVAM. De gegevens van de eigenaars en gebruikers toont het bodemattest niet.

Bodemattest

OVAM - Els Gommers - Test
Test Bodemattesten
Stationstraat 110
2000 Mechelen

28.12.2011
Test 2
28.12.2011

Artikel 105 Bodembepaling
Databeheer
Inlage 010-010-010
Contractnummer A: 20110064962, R: 20110064961

1 Kadastrale gegevens
datum toestand op: 01.01.2006
afdeling: 11001 AARTSELAAR 1 AFD
staat: nr. 1 TEST A
sectie: A
nummer: 000100_300
Verder (deze groep) genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest
De OVAM aanvaardt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:
1. Rasgronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bevestigd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsgang, zie overdrachtsovereenkomst.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of omhoog, gelden de regels van grondverzet.
Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

In Mechelen, 28.12.2011

Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

3.3.1 Kadastrale gegevens

Dit deel van het bodemattest toont de kadastrale gegevens, het adres en de oppervlakte van de grond. De 'datum toestand op' verwijst naar het moment waarop de kadastrale toestand van toepassing is/was. Deze datum is eveneens terug te vinden op de kadastrale legger.

Bij een bodemattest van een deel van een perceel of een perceel zonder perceelnummer zal bij de kadastrale gegevens verwezen worden naar een plan in bijlage waarop is aangegeven op welk deel de aanvraag betrekking heeft.

3.3.2 Inhoud van het bodemattest

Op het bodemattest onder "Inhoud van het bodemattest" wordt verder per aard van de verontreiniging (historisch, nieuw, gemengd-nieuwe, gemengd-historische, gemengd overwegend nieuwe, gemengd overwegend historische of extra informatie) het meest recente of belangrijkste besluit weergegeven dat betrekking heeft op het perceel. Het bodemattest van een deel van een perceel geeft enkel die informatie weer die betrekking heeft op het aangevraagde deel. De uitspraak vermeldt of er verder onderzoek moet gebeuren of een sanering moet worden opgestart.

Historische bodemverontreiniging is bodemverontreiniging die tot stand is gekomen vóór 29 oktober 1995.

Nieuwe bodemverontreiniging is bodemverontreiniging die tot stand is gekomen ná 28 oktober 1995.

Gemengde bodemverontreiniging is bodemverontreiniging die gedeeltelijk vóór 29 oktober 1995 en gedeeltelijk na 28 oktober 1995 tot stand is gekomen. De bodemsaneringsdeskundige maakt voor de gemengde verontreiniging een opsplitsing tussen nieuwe en historische bodemverontreiniging. Dit resulteert in de benaming gemengd-nieuwe en gemengd-historische verontreiniging. Afhankelijk van de ouderdom van het grootste deel van de verontreiniging gelden de respectievelijke bepalingen van het decreet. Gemengd-overwegend historische bodemverontreinigingen zullen zo beschouwd worden als historische verontreinigingen.

Extra informatie: de kwaliteit van het vaste deel van de bodem is dermate goed dat de streefwaarden nergens overschreden zijn.

Vervolgens vindt u ook per aard van de verontreiniging de documenten/onderzoeken over de bodemkwaliteit terug, waarop de OVAM zich voor de betreffende uitspraak baseert. Deze documenten kunnen zijn:

- onderzoeksverslag ([hoofdstuk 4.5.1](#));
- oriënterend bodemonderzoek (OBO) ([hoofdstuk 4](#));
- (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek (BBO) ([hoofdstuk 5](#));
- oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO) ([hoofdstuk 5](#));
- risicobeheersplan (RBP) ([hoofdstuk 6](#));
- (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject ((b)BSP) ([hoofdstuk 7](#));
- eindevaluatieonderzoek (EEO) ([hoofdstuk 8](#));
- evaluatierapport schadegevallen ([hoofdstuk 5](#)).

Verder in dit hoofdstuk wordt kort uitgelegd wat de inhoud is van de verschillende begrippen en in welk hoofdstuk van deze handleiding u verdere informatie vindt. Onderstaande tabel geeft de verschillende mogelijke combinaties weer. De combinaties met evaluatierapport schadegevallen zullen hier niet specifiek behandeld worden.

Onderzoeks- verslag	OBO	OBBO	(gefaseerd) BBO	RBP	(gefaseerd) (b)BSP	EEO	Hoofdstuk	Stroom- schema's
x	-	-	-	-	-	-	4	2.A
-	x	-	-	-	-	-	4	2.B.1
-	x	-	x	-	-	-	5	2.B.2
-	-	-	x	-	-	-	5	2.B.6
-	-	x	-	-	-	-	5	2.B.2
-	-	x	x	-	-	-	5	2.B.5
-	x	-	x	x	-	-	6	2.B.5
-	-	-	x	x	-	-	6	2.B.8
-	x	-	x	-	x	-	7	2.B.3
-	-	-	x	-	x	-	7	2.B.7
-	x	-	x	x	x	-	7	2.B.3
-	-	-	x	x	x	-	7	2.B.7
-	x	-	x	-	x	x	8	2.B.4
-	-	-	x	-	x	x	8	2.B.9
-	x	-	x	x	x	x	8	2.B.4
-	-	-	x	x	x	x	8	2.B.9

Tabel 1: overzicht mogelijke combinaties op het bodemattest

3.3.2.1 Onderzoeksverslag

Een uitgevoerd bodemonderzoek wordt beschouwd als een onderzoekstype ‘onderzoeksverslag’ tot op het ogenblik dat de OVAM het betreffende onderzoek heeft goedgekeurd.

3.3.2.2 Oriënterend bodemonderzoek (OBO)

Een oriënterend bodemonderzoek gaat na of er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het omvat een historisch onderzoek en een eerste monsternameling. Op basis van het historisch onderzoek checkt de deskundige de risicovolle locaties op verdachte parameters. Bij een eerste onderzoek voert men op dat terrein ook een screening uit van het gehele kadastrale perceel.

Op basis van het oriënterend bodemonderzoek geeft de deskundige aan of een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Als het oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM is ingediend en goedgekeurd (conform verklaard), neemt de OVAM het oriënterend bodemonderzoek op in het grondeninformatieregister (GIR).

Een oriënterend bodemonderzoek in het kader van een onteigening, periodiciteit, sluiting van een risico-inrichting of een exploitatie-onderzoek hoeft niet op een volledig kadastraal perceel uitgevoerd te worden. Een dergelijk onderzoek is niet geldig voor de overdracht van het volledige kadastraal perceel. U kunt het bijvoorbeeld wel gebruiken in het kader van de periodieke onderzoeksplicht voor exploitanten ([hoofdstuk 10](#)).

Meer informatie over oriënterende bodemonderzoeken vindt u in [hoofdstuk 4](#) en in de [standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek](#).

3.3.2.3 (Gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek (BBO)

In een beschrijvend bodemonderzoek gaat de erkend bodemsaneringsdeskundige de omvang na van de verontreiniging die men vaststelde in het oriënterend bodemonderzoek of die werd veroorzaakt door een schadegeval en aanleiding gaf tot nader onderzoek.

Daarnaast bepaalt de erkend bodemsaneringsdeskundige of er een risico bestaat voor de mens of het milieu én of er een verspreidingsrisico is. Tenslotte doet de erkend bodemsaneringsdeskundige in het beschrijvend bodemonderzoek ook een uitspraak over de noodzaak om te saneren.

In het beschrijvend bodemonderzoek doet men geen uitspraak over één volledig kadastraal perceel, maar wel over de verontreiniging aangetroffen tijdens het oriënterend bodemonderzoek of over de verontreiniging die werd veroorzaakt door een schadegeval, ook al is die over meerdere percelen verspreid. Als er in het oriënterend bodemonderzoek meerdere verontreinigingskernen werden aangetroffen die allemaal bijkomend onderzoek vereisen, kunt u één bodemonderzoek indienen voor alle kernen of de onderzoeken voor elk van deze verontreinigingen apart indienen onder de vorm van gefaseerde beschrijvende bodemonderzoeken (gefaseerd BBO).

Meer informatie over (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek vindt u in [hoofdstuk 5](#) en in [de standaardprocedure beschrijvend bodemonderzoek](#).

3.3.2.4 Verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO)

U kunt ook het oriënterend bodemonderzoek en het beschrijvend bodemonderzoek gelijktijdig uitvoeren en in één verslag bij de OVAM indienen. Dit is vaak kosten- en tijdbesparend. De resultaten van beide onderzoeken worden aan de OVAM bezorgd onder de vorm van een ‘Verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek’. De OVAM splitst de uitspraak op het bodemattest op in de uitspraak betreffende de conformiteit van het oriënterend bodemonderzoek enerzijds en de conformiteit van het beschrijvend bodemonderzoek anderzijds.

Meer informatie over een OBBO vindt u in [hoofdstuk 5](#) en in [de standaardprocedure oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek](#).

3.3.2.5 Risicobeheersplan (RBP)

In plaats van onmiddellijk te saneren kunt u onder bepaalde voorwaarden de risico's verbonden aan ernstige historische bodemverontreinigingen 'beheersen'. Daartoe doet u het volgende:

- u stelt een verzoek tot opmaak van een risicobeheersplan op;
- u stelt een risicobeheersplan op;
- u voert de risicobeheersmaatregelen uit.

Risicobeheer wordt toegepast tot:

- men overgaat tot het opstellen van een bodemsaneringsproject of de uitvoering van bodemsaneringswerken;
- de OVAM van oordeel is dat er niet langer sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en er geen verplichting meer bestaat om voor deze bodemverontreiniging een sanering uit te voeren.

Meer informatie over het risicobeheer, de daaraan gekoppelde rapporten en de voorwaarden vindt u in [hoofdstuk 6](#) en in [de ontwerpversie standaardprocedure Risicobeheer](#).

3.3.2.6 Bodemsaneringsproject (BSP) (gefaseerd - beperkt)

In het bodemsaneringsproject werkt de erkend bodemsaneringsdeskundige verschillende saneringstechnieken uit en vergelijkt ze. Uiteindelijk bepaalt de erkend bodemsaneringsdeskundige op welke wijze de bodemsanering best uitgevoerd wordt.

Als men de bodemverontreiniging kan behandelen door saneringswerken die maximaal 180 dagen duren, kan men een beperkt bodemsaneringsproject (bBSP) opmaken in plaats van een uitgebreid bodemsaneringsproject (BSP). De beoordelingstermijn van een bBSP is slechts 30 dagen in plaats van 90 dagen. De voorwaarden vindt u in de standaardprocedure beperkt bodemsaneringsproject.

Net zoals bij een BBO, bestaat voor het BSP de mogelijkheid om voor elke verontreinigingskern een apart project in te dienen. Dit gebeurt onder de vorm van een gefaseerd bodemsaneringsproject. De voorwaarden vindt u in de standaardprocedure bodemsaneringsproject.

Meer informatie over (gefaseerde of beperkte) bodemsaneringsprojecten vindt u in [hoofdstuk 7](#) en in [de standaardprocedures voor bodemsaneringsproject en beperkt bodemsaneringsproject](#).

3.3.2.7 Eindevaluatie-onderzoek (EEO)

De uitgevoerde saneringswerken en de resultaten ervan worden na verschillende tussentijdse rapporten en conform de voorwaarden tot stopzetting van de sanering, door de erkend bodemsaneringsdeskundige verwerkt in een eindevaluatieonderzoek. Op basis van dit onderzoek en bij akkoord, levert de OVAM een eindverklaring af. Indien nazorg nodig is, meldt de OVAM dit in haar eindverklaring.

Meer informatie over eindevaluatieonderzoeken vindt u in [hoofdstuk 8](#) en in [de standaardprocedure bodemsaneringswerken en nazorg](#).

3.3.2.8 Evaluatierapport schadegevallen

Een schadegeval (of calamiteit) is een onvoorziene gebeurtenis die aanleiding geeft tot een nieuwe bodemverontreiniging. Een veel voorkomend schadegeval is het overvullen van een stookolietank. In dat geval heeft de eigenaar, gebruiker of exploitant van de grond een zelfstandige saneringsplicht.

Het Bodemdecreet voorziet een specifieke regeling voor schadegevallen. Om hiervan gebruik te maken

moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- de eigenaar/gebruiker/exploitant meldt het schadegeval binnen de 14 dagen bij de bevoegde overheid en vermeldt welke maatregelen hij nam ter uitvoering van zijn zorgvuldigheidsplicht;
- de bevoegde overheid doet een vaststelling van het schadegeval en doet uitspraak over de aanpak van het schadegeval en legt maatregelen op tot behandeling van de bodemverontreiniging;
- de bodemverontreiniging wordt binnen de 180 dagen vanaf de melding van het schadegeval of de vaststelling ervan behandeld;

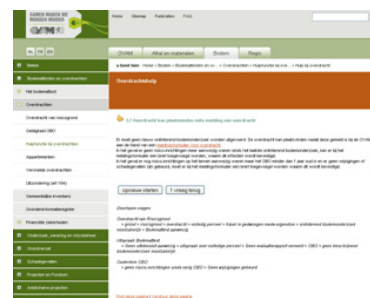
Via deze regeling blijft de schade door het schadegeval vaak ‘beperkt’. Meestal volstaat daarna een evaluatierapport waarin de resultaten van de uitgevoerde maatregelen worden opgenomen.

Indien niet aan bovenstaande voorwaarden voldaan is of wanneer de bodemsaneringsnormen nog overschreden worden, moet de eigenaar/gebruiker of exploitant een beschrijvend bodemonderzoek opstellen.

Meer uitleg over een evaluatierapport vindt u onder [hoofdstuk 5.6](#).

3.4 Is het bodemattest geldig voor overdracht?

De webtoepassing ‘[Hulp bij overdracht](#)’ wordt verder toegelicht in [hoofdstuk 12](#). Ze verduidelijkt of de overdracht kan doorgaan op basis van het verkregen bodemattest. Voor u deze webtoepassing gebruikt, raden wij u aan om eerst een blik te werpen op de achtergrondinformatie in de volgende hoofdstukken.



Bij het nagaan of een bodemattest geldig is voor overdracht, moet u eerst nakijken of de over te dragen grond een risicoground is. Dit is belangrijk omdat er een verschil is in verplichtingen bij risicogronden en niet-risicogronden. Om dit te controleren kunt u gegevens uit de milieuvergunning opvragen en u baseren op informatie verkregen van huidige en voormalige eigenaars/gebruikers en exploitanten. De vergunde artikels kunt u vergelijken met deze van [de lijst van risico-inrichtingen in bijlage I van het Vlareem, kolom 8](#). U kunt steeds de meest actuele lijst raadplegen op www.ovam.be of op www.emis.vito.be.

3.4.1 De grond is een niet-risicoground

De enige voorwaarde om tot overdracht van een niet-risicoground over te gaan is de aanwezigheid van een bodemattest voor het betreffende perceel. De inhoud van het bodemattest wordt (reeds bij de compromis) meegedeeld aan de kandidaat-verwerver en wordt vermeld in zowel de onderhandse akte als in de authentieke akte van de grond.

Vaak levert de OVAM voor niet-risicogronden een ‘blanco bodemattest’ af of een attest met de vermelding van opname in het grondeninformatieregister zonder opname van het perceel in een bodemonderzoek. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval wanneer de OVAM via de gemeente beschikt over gegevens in de gemeentelijke inventaris.

Bij een blanco attest beschikt de OVAM niet over informatie van de bodemkwaliteit. Dit wordt dan ook letterlijk zo op het bodemattest vermeld.

Let wel, dit betekent niet noodzakelijk dat er geen bodemverontreiniging aanwezig kán zijn. De OVAM baseert zich enkel op de informatie die aan haar wordt aangeleverd en is in bovenstaand geval niet op de hoogte van enige vervuiling op het terrein.

Als het bodemattest van een niet-risicoground toch documenten vermeldt, kan dit betekenen dat er of:

- een (vrijwillig) bodemonderzoek werd uitgevoerd op dit perceel waarbij de aanwezigheid van bodemverontreiniging werd vastgesteld, en het verslag bij de OVAM werd ingediend; of
- een schadegeval ([hoofdstuk 5.5](#)) op het perceel heeft plaatsgevonden waarbij bodemverontreiniging werd veroorzaakt; of
- een bodemonderzoek aanwezig is bij de OVAM, waarin men een bodemverontreiniging vaststelde die tot stand gekomen is op een naburig perceel en zich via onderstroming ([hoofdstuk 9.2.2.1](#)) heeft verspreid tot op het betreffende perceel. Dit perceel wordt dan ook opgenomen in het gronden-informatieregister. Ondanks de vermelding van deze documenten/gegevens op het bodemattest en onafhankelijk van de uitspraak op het attest en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, kan de overdracht van een niet-risicoground toch steeds plaatsvinden. De overdrachtsregeling (artikel 102 en volgende) uit het Bodemdecreet is immers niet van toepassing op niet-risicogronden. In dat geval weet de verwerver echter wel dat hij mogelijk een verontreinigde grond verwerft, die desgevallend een mogelijke saneringsplicht met zich meebrengt.

3.4.2 De grond is een risicoground - er is een attest voor een volledig kadastraal perceel

Een eerste vereiste om een risicoground te mogen overdragen is het feit dat het bodemattest een oriënterend bodemonderzoek vermeldt.

Als er geen oriënterend bodemonderzoek vermeld is, kan de overdracht nog niet plaatsvinden. Als het bodemattest wél een oriënterend bodemonderzoek vermeldt, dan is de aan- of afwezigheid van de noodzaak tot verder onderzoek aangegeven onder het puntje ‘uitspraak over de bodemkwaliteit’. Vergeet niet de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek ([hoofdstuk 4.3](#)) te checken.

Soms gebeurt het dat er reeds een bodemattest wordt aangevraagd en afgeleverd voordat de OVAM de beoordeling van het oriënterend bodemonderzoek heeft afgerond. In dit geval zal er een titel ‘onderzoeksverslag’ vermeld staan op het attest en bij uitspraak: “het bodemonderzoek van “datum onderzoek” werd voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet”. Dergelijk attest is niet geldig voor overdracht. Bijkomend onderzoek is nodig.

3.4.3 De grond is een risicoground - er is een attest dat slechts uitspraak doet over een deel van een kadastraal perceel

Er zijn verschillende situaties waarbij een attest slechts een uitspraak doet over een deel van een kadastraal perceel:

- Als in het kader van onteigening slechts een deel van een perceel is onderzocht. Een overdracht van het volledige perceel kan dan met dat attest niet doorgaan. De onteigening van het onderzochte deel kan wel doorgaan tenzij er een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is. In dat geval kan de overdracht pas doorgaan na conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.
- Als een oriënterend bodemonderzoek beperkt is tot een exploitatie-onderzoek (o.a. in het kader van periodiciteit ([hoofdstuk 4.2.4](#)) of sluiting van een bepaalde risico-inrichting - [hoofdstuk 4.2.3](#)). Noch de overdracht van het volledige perceel noch van het onderzochte deel kan in dergelijk geval doorgaan.
- Als een bodemattest voor een deel van een kadastraal perceel werd aangevraagd omdat men gebruik wenst te maken van [het uitzonderingsbeleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen](#). Is er na het oriënterend bodemonderzoek geen noodzaak tot beschrijvend bodemonderzoek en voldoet men aan alle voorwaarden voor overdracht van delen van percelen? Dan kan met een dergelijk attest een overdracht van het deel van het perceel doorgaan. Zijn er na het oriënterend bodemonderzoek wel verdere maatregelen nodig? Dan kan onder een aantal voorwaarden de overdracht van een deel van het kadastrale perceel doorgaan, zelfs als er bodemverontreiniging vastgesteld werd op een deel van het kadastraal perceel.

Samenvatting:

Een bodemattest is vereist bij elke overeenkomst (compromis, contract, wederzijdse verbintenis, ...) tot overdracht van grond en moet integraal in de akte worden opgenomen als bijlage.

In de akte moet u ook - indien van toepassing - verwijzingen opnemen over de briefwisseling (bv. in gevallen van site-onderzoek, onderstroming, vrijstelling saneringsplicht).

Na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag is de afleveringstermijn van een bodemattest maximaal 30 kalenderdagen voor een niet-risicoground en 60 kalenderdagen voor een risicoground.

De OVAM levert in volgende gevallen ambtshalve bodemattesten af:

- bij een eerste opname in het GIR;
- na een conform BBO;
- na een conform BSP met bijhorende financiële zekerheid en verbintenis;
- bij het afleveren van een eindverklaring.

Een bodemattest kan een uitspraak doen over een volledig kadastraal perceel maar ook over een deel van een kadastraal perceel. Afhankelijk van de situatie kan de overdracht met dergelijk attest wel of niet door- gaan.

Nuttige links:

Aanvraagformulier voor bodemattesten. Dit kan u:

- downloaden op www.ovam.be/overdracht (publicaties - lijst formulieren); of
- aanvragen via bodem@ovam.be of via de infolijnen van de OVAM (015 284 458 en 015 284 459).

Stookolietanks: www.lne.be/themas/vergunningen/praktisch/faq/stookolietanks

Lijst bodemsaneringsdeskundige: www.ovam.be/ovamLijstBsdWeb

[De lijst van risico-inrichtingen in bijlage I van het Vlareem, kolom 8](#)

[Uitzonderingsbeleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen](#)



4. Oriënterend bodemonderzoek (OBO)

4.1 Wat is een oriënterend bodemonderzoek?

Een oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd door [een erkend bodemsaneringsdeskundige van het type 1 of 2](#). Die voert het onderzoek uit op een kadastraal perceel waarop risico-inrichtingen worden of werden uitgeoefend. Hij gaat na of er aanwijzingen zijn van bodemverontreiniging. Een oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd volgens [de standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek](#).

In het oriënterend bodemonderzoek voert de bodemsaneringsdeskundige een historisch onderzoek en een beperkte monsternamen uit. Bij een eerste oriënterend bodemonderzoek onderzoekt hij de bodemkwaliteit van het gehele kadastrale perceel. Op basis van het historisch onderzoek bepaalt hij de risicovolle locaties en het aantal en de plaats van de boringen en peilbuizen. Hij neemt bodem- en grondwaterstalen en beslist welk risicostoffen in een erkend laboratorium onderzocht worden.

De bodemsaneringsdeskundige evalueert deze resultaten en kijkt of er aanwijzingen zijn voor verder onderzoek; het beschrijvend bodemonderzoek ([hoofdstuk 5](#)). Nadat het onderzoek werd afgerond dient de opdrachtgever het rapport binnen de 30 dagen in bij de OVAM.

Zodra het oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM is ingediend, neemt die het kadastrale perceel op in het grondeninformatieregister.

4.2 Wanneer is een oriënterend bodemonderzoek (OBO) nodig?

Het Bodemdecreet (BD) bepaalt dat men een oriënterend bodemonderzoek moet uitvoeren in volgende gevallen:

- overdracht van een risicoground (artikel 29 en 30 BD);
- onteigening van een risicoground (artikel 31 BD);
- sluiting van een risico-inrichting (artikel 32 BD);
- periodiek - bij exploitatie van welbepaalde risico-inrichtingen (artikel 33 BD);
- faillissement en vereffening van een exploitant die een risico-inrichting exploiteert (artikels 34 en 35 BD);
- bij overdracht van appartementen en andere gebouwen onder gedwongen mede-eigendom waarin een risico-inrichting werd/wordt uitgeoefend of periodiek ([hoofdstuk 11](#)).

4.2.1 OBO bij overdracht van een risicoground

De overdrager geeft [een erkend bodemsaneringsdeskundige](#) opdracht tot het oriënterend bodemonderzoek. Die onderzoekt alle voormalige en huidige risicolocaties op het volledige kadastrale perceel.

VOORBEELD:

behalve enkele grotere opslagtanks met stookolie zijn er op de risicoground ook enkele kleinere tanks van 5000 l en een kleine opslag van gevaarlijke producten aanwezig. In het kader van overdracht zal men ook ter hoogte van deze locaties een boring of peilbuis plaatsen.

Het oriënterend bodemonderzoek wordt ingediend met de '[Melding van de overdracht van risicoground](#)'. Dit is volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend. Zoniet is de melding onontvankelijk. De OVAM evalueert het rapport van het oriënterend bodemonderzoek. Na goedkeuring kan de OVAM een bodemattest afleveren dat bij de overdracht vereist is.

4.2.2 OBO bij onteigening van een risicoground

Bij onteigening mag het oriënterend bodemonderzoek beperkt worden tot het te onteigenen (deel van het) kadastrale perceel. Het onderzoek gebeurt op kosten van de onteigenende overheid. Wordt het onderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel? Dan kan dit onderzoek niet gebruikt worden voor overdracht van het volledige perceel.

Samen met indiening van het onteigeningsonderzoek stuurt men volgende documenten op:

- een kopie van de beslissing tot onteigening;
- een onteigeningsplan met aanduiding van de innemingen;
- een correct, volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend meldingsformulier voor onteigening.

Bij aankopen in der minne, die lopen via de procedure van artikel 119 t.e.m. 121 BD en artikel 149 en 150 van het Vlarebo, hoeft men de beslissing van onteigening en het onteigeningsplan niet toe te voegen. In dat geval is er immers geen onteigeningsbeslissing aanwezig.

De onteigenende overheid vraagt een bodemattest aan.

4.2.3 OBO / exploitatie-onderzoek bij sluiting van een risico-inrichting

Wanneer een exploitant een vlarebo-inrichting sluit, moet hij hiervoor een OBO uitvoeren ([hoofdstuk 10.2](#)).

Het oriënterend bodemonderzoek wordt ingediend bij de OVAM, samen met een correct, volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend meldingsformulier '[Melding van de sluiting van een risico-inrichting](#)'. Een onderzoek uitgevoerd op een deel van een perceel is niet geldig in het kader van een overdracht van het volledige perceel.

Als er geen meldingsformulier voor sluiting wordt ingediend, weet de OVAM niet of en wanneer risico-inrichtingen gesloten zijn. Bij een later oriënterend bodemonderzoek is het dan onduidelijk of de locaties opnieuw onderzocht moeten worden. Het is de taak van de notaris en de bodemsaneringsdeskundige om de exploitant / gebruiker / eigenaar hierin te adviseren of eventueel zelf dit formulier in te vullen in hoofde van de exploitant.

4.2.4 OBO / exploitatie-onderzoek in het kader van periodieke onderzoeksplicht

Als het exploitatie-onderzoek op een deel van het kadastraal perceel wordt uitgevoerd in het kader van een periodieke plicht of van sluiting, bakent men de onderzoekslocatie op de volgende manier af:

- Minstens alle inrichtingen die tot een milieutechnische eenheid met een zelfde periodiciteit behoren bundelt men in één periodiek exploitatie-onderzoek.
- De onderzoekslocatie wordt gedefinieerd door de Lambertcoördinaten van de hoekpunten en is eenduidig op een plan afgebakend.
- Verdachte zones die op minder dan 50 meter van elkaar liggen en waarvan dezelfde personen eigenaar / gebruiker zijn, groepeert men in één enkele eenheid.

Dergelijk onderzoek is niet geldig in het kader van een overdracht van het volledige perceel. Werd het periodiek onderzoek uitgevoerd op het volledige perceel? Dan kan het onderzoek wel gebruikt worden voor overdracht mits melding van overdracht bij de OVAM. [Meer info hierover in hoofdstuk 10.1](#)

4.2.5 OBO bij faillissement en vereffening

Werd het oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van een faillissement of vereffening van een eigenaar en/of exploitant die een risico-inrichting exploiteert ([hoofdstuk 10.5](#))? Dan moet het bodemonderzoek op het volledige kadastrale perceel gebeuren, net zoals bij overdracht. De eigenaar is de houder van de rechten als vermeld in artikel 2, 18° littera a (eigendomsrecht) of b (opstalrecht, erfpacht en vruchtgebruik) van het Bodemdecreet.

Is de gefailleerde eigenaar van de grond, zijn er voldoende middelen in de boedel en bestaat de redelijke zekerheid dat de realisatie van het goed de kosten van het bodemonderzoek zal dekken? Dan moet de curator binnen de 60 dagen na vaststelling dat de vennootschap eigenaar is van de grond, overgaan tot uitvoering van het bodemonderzoek op het volledige perceel. Is dit niet het geval? Dan zullen de curatoren nagaan of de hypothecaire schuldeiser of een andere schuldeiser bereid is om het bodemonderzoek te prefinancieren. Als geen van beide pistes een oplossing biedt, dan kan de curator de OVAM verzoeken het bodemonderzoek te prefinancieren. Daarbij worden de kosten gekwalificeerd als schulden van de massa. Dit gebeurt als na uitvoering blijkt dat het onderzoek in het belang van de massa was en de realisatie voldoende activa genereert om de saneringskosten te dekken.

Alle nuttige info vindt u in [het protocol curatoren](#).

4.3 Hoe lang is een oriënterend bodemonderzoek geldig?

4.3.1 Geen exploitatie van risico-inrichtingen (RI) sinds het vorige OBO

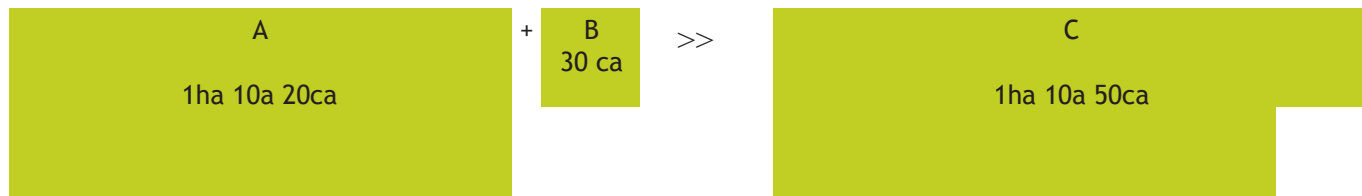
Goedgekeurde oriënterende bodemonderzoeken (ook in het kader van onteigening) blijven onbeperkt geldig als er geen RI op uitgeoefend werden na vorige OBO, tenzij:

- De **bestemming** van de te onderzoeken grond conform de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen is **gewijzigd** sinds het vorige oriënterend bodemonderzoek (art. 64 Vlarebo) waardoor strengere bodemsaneringsnormen van toepassing zijn. In dit geval is een nieuw oriënterend bodemonderzoek verplicht. Het bevat een samenvatting van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en een herevaluatie van de vroegere analyseresultaten. De bodemsaneringsdeskundige kan besluiten dat aanvullend veldwerk en analyses noodzakelijk zijn.
- Er een **schadegeval** was (art. 65 Vlarebo). Dan is er een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig dat nagaat hoe het schadegeval werd vastgesteld en welke maatregelen zijn genomen. Meer informatie vindt u in [hoofdstuk 5](#).
- De **ruimtelijke omschrijving** van de onderzochte grond niet meer overeenstemt met de omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust (art. 66 Vlarebo). In dit geval moet de erkende bodemsaneringsdeskundige een beperkte aanvulling van het meeste recente oriënterende bodemonderzoek opstellen. Wanneer de ruimtelijke omschrijving van de grond als 'gewijzigd' wordt beschouwd, wordt verduidelijkt in hoofdstuk 4.3.1.1 en 4.3.1.2.

4.3.1.1 Situatie 1 - Ruimtelijke omschrijving

Een kadastrale wijziging waardoor de vorm of oppervlakte van het onderzochte kadastraal perceel verandert door samenvoeging (A) of herverdeling (B). De totale som van de samengevoegde percelen blijft echter identiek.

A. Samenvoeging van percelen A en B tot perceel C



Perceel A: de onderzoekslocatie van het oorspronkelijke OBO

Perceel B: niet onderzochte grond.

Perceel C: samengevoegd perceel met nieuwe nummering - bij overdracht beperkte aanvulling noodzakelijk volgens strategie 5A. Perceel C is een risicoground geworden omdat het vroegere perceel A er deel van uitmaakte.

VOORBEELD:

Het betreft een mede-eigendom ([zie ook hoofdstuk 11](#)). Op perceel A was vroeger een leerlooierij aanwezig. Bij stopzetting van de activiteiten is er een OBO gebeurd.

Er was geen noodzaak tot BBO. De leerlooierij is nu afgebroken.

- Een projectontwikkelaar koopt perceel A (risicoground) en B (sinds jaren een weiland dus geen risicoground) op en zet op beide percelen appartementen, verwarmd met 2 gemeenschappelijke mazouttanks met een totale tankinhoud van 40.000 l. Ondergronds zijn privégarages. of
- Een projectontwikkelaar koopt perceel A (risicoground) en zorgt voor de bouw van appartementen verwarmd met 2 gemeenschappelijke mazouttanks met een totale tankinhoud van 40.000 l. Later wordt ook perceel B aangekocht, waar vroeger een opslagplaats was van inerte afvalstoffen (eveneens dus een risicoground). Uit het uitgevoerde OBO bleek geen noodzaak tot een BBO. Op perceel B worden garages geplaatst.

Het kadaster voegt de percelen A en B samen tot perceel C.

Voor de overdracht van het nieuwe perceel C moet er op kosten van de vereniging van (mede-)eigenaar(s) een actualisatie OBO gebeuren volgens strategie 5A. Perceel C is immers risicogrund geworden omdat het vroegere perceel A hier deel van uitmaakte. In de beperkte aanvulling doet de deskundige uitspraak over de bodemkwaliteit van het nieuwe perceel C.

Los daarvan moet de vereniging van mede-eigenaars omwille van de exploitatie van de gemeenschappelijke tanks instaan voor de [periodieke onderzoeksplicht](#). De eventuele verkoop van de individuele kavels kan gewoon doorgaan zonder dat een onderzoek moet gebeuren (tenzij er een risico-inrichting in het individuele kavel werd uitgeoefend). Dit kunt u verder in [hoofdstuk 11](#) nalezen.

In het geval er geen risico-inrichtingen meer worden uitgeoefend op de grond kan de overdracht plaatsvinden zonder een actualisatie van het OBO conform strategie 5A. Op het attest zal echter staan dat het onderzoek niet voldoet als oriënterend bodemonderzoek

B. Herverdeling van percelen A en B => percelen C, D en E ontstaan. De totale som blijft indientiek (zie 4.3.1.1)



Perceel A: de onderzoekslocatie van het oorspronkelijke OBO

Perceel B: niet onderzochte grond

Perceel C: zonder bijkomend bodemonderzoek kan een bodemattest afgeleverd worden. De uitspraak zal deze van het oorspronkelijke perceel A zijn.

Perceel D: nieuwe kadastraal perceel ontstaan door samenvoeging van risicogrund en een niet onderzochte grond - beperkte aanvulling noodzakelijk conform strategie 5A met een nieuwe uitspraak (eventueel na bijkomend veldwerk).

Perceel E: uitspraak afhankelijk van vroegere activiteiten en eventuele resultaten van vroeger onderzoek.

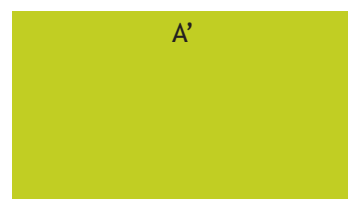
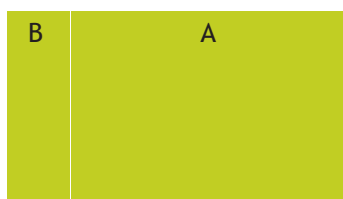
VOORBEELD:

Op perceel A was vroeger een garage met werkplaats aanwezig. Bij stopzetting van de activiteiten is er een OBO gebeurd. Er was een noodzaak tot BBO, dit is uitgevoerd; er bleek een noodzaak voor bodemsanering en er is reeds een conform bodemsaneringsproject aanwezig. De saneringswerken zijn nog niet gestart. De garage is momenteel afgebroken.

- Op perceel B was vroeger enkel een particuliere woning gevestigd, verwarming gebeurde met gas. Een project-ontwikkelaar koopt percelen A en B op, neemt de verplichtingen van de eigenaar van perceel A over en maakt er 3 aparte appartementsblokken van, elk verwarmd met voor elke blok een gemeenschappelijke mazouttank van 25.000 l. Ondergronds zijn privegarages. Hij verkoopt de appartementsblokken aan verschillende verenigingen van mede-eigenaars.
- Op perceel B zijn de administratieve gebouwen van firma X gevestigd. Zij verwarmen met een ondergrondse mazouttank van 30.000 l en hebben recentelijk opdracht gegeven om hun periodiek oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, maar wensen ondertussen al het naburige perceel A te kopen. Firma X stelde een financiële zekerheid en was ook bereid om de sanering op zich te nemen. Op termijn wil zij de samengevoegde percelen laten herverdelen in drie kleinere percelen. Zo wil het moederbedrijf de drie dochterbedrijven elk in een apart gebouwencomplex onderbrengen. De dochterbedrijven worden elk ook eigenaar van hun perceel.

- Voor percelen C en D kan bij overdracht naar de dochterbedrijven de uitspraak van de betreffende onderzoeken (OBO en pOBO) behouden blijven. Dit houdt in dat -zolang er geen eindverklaring is afgeleverd, voor perceel C een saneringsnoodzaak zal blijven. Voor perceel E hangt de uitspraak af van de resultaten van het pOBO. Voor perceel D is een beperkte aanvulling nodig, al dan niet met bijkomend veldwerk.

4.3.1.2. Situatie 2 - De onderzoekslocatie wordt anders gedefinieerd dan in het vorige onderzoek. De totale som is dezelfde



Perceel A en B: twee verschillende onderzoekslocaties van verschillende OBO's

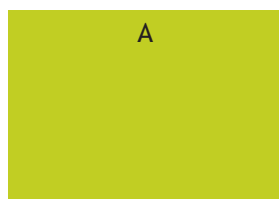
Perceel C: nieuwe (grotere) onderzoekslocatie van nieuw OBO gedefinieerd op onderzoek in perceel A

In dit geval is de uitspraak van het laatst uitgevoerde OBO op perceel A slechts van toepassing op een deel van de nieuwe onderzoekslocatie. Een beperkte aanvulling is noodzakelijk. Een beperkte aanvulling moet worden uitgevoerd op het moment dat de ruimtelijke omschrijving wijzigt (en bv perceel C als nieuw perceel bij het kadaster gekend is) en voor de overdracht van het perceel dat een ruimtelijke wijziging ondergaan heeft. De kosten van dit onderzoek zijn voor de overdrager van het (nieuwe) perceel (waaronder de ruimtelijke wijziging tot stand kwam).

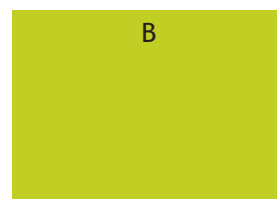
4.3.1.3 Geen ruimtelijke wijziging

In volgende gevallen is geen ruimtelijke wijziging van de grond in die zin dat er een nieuw oriënterend bodemonderzoek of een beperkte aanvulling nodig is:

Enkel het kadastraal nummer of eigenaar/gebruiker wijzigde. De totale oppervlakte is dezelfde gebleven.

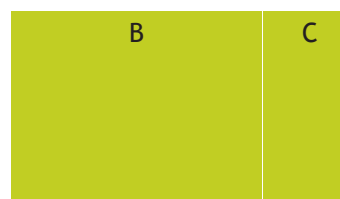
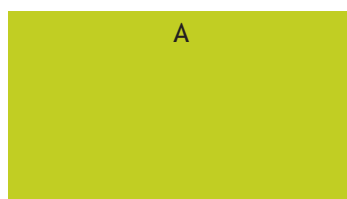


587A



588 A 1

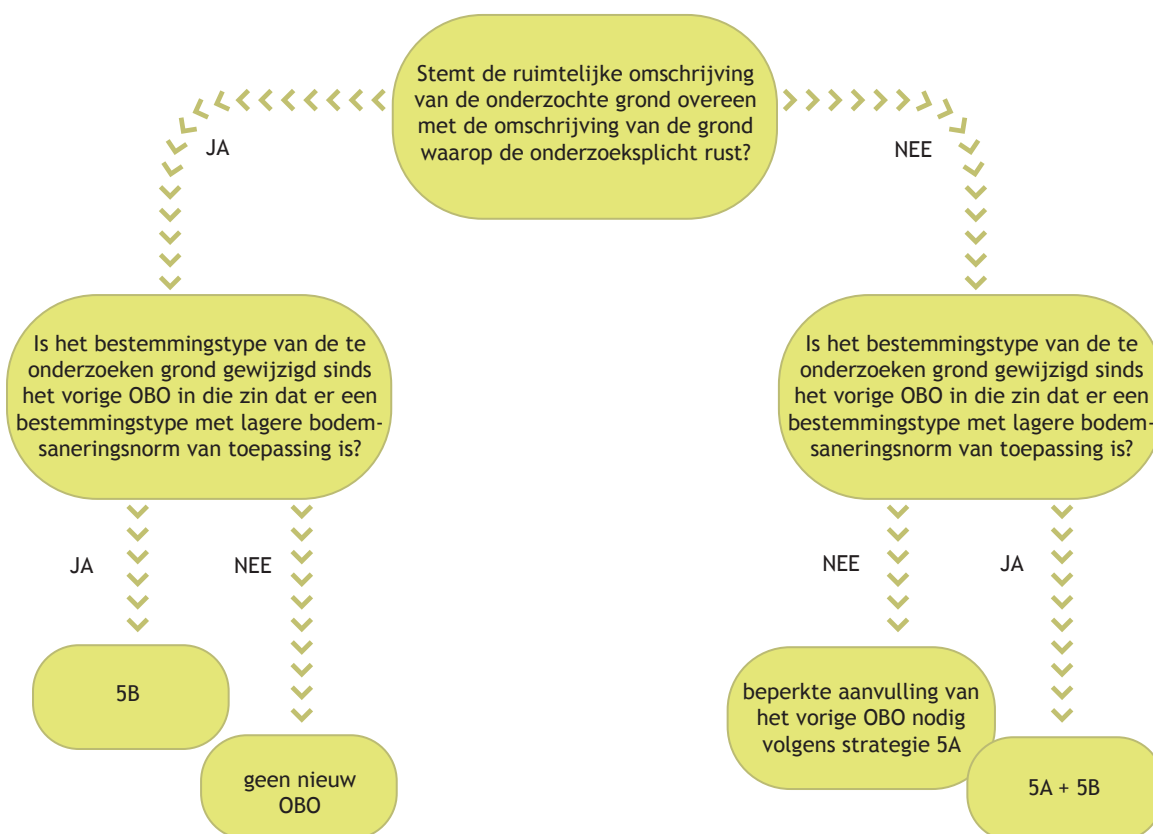
Eén kadastraal perceel wordt kadastraal opgesplitst én het volledige oorspronkelijke perceel is eerder al onderzocht in een oriënterend bodemonderzoek dat de OVAM aanvaardde. De som van de oppervlaktes van beide nieuwe kadastrale percelen is identiek aan de oppervlakte van het originele kadastrale perceel.



In dit geval geldt de uitspraak van het OBO -uitgevoerd op perceel A- worst-case ook voor percelen B en C. Is in het midden van perceel A een grote verontreiniging ontstaan die zich verspreid heeft en waarvoor sanering nodig is? Dan zullen zowel percelen B als C een uitspraak krijgen die aangeeft dat sanering noodzakelijk is. Is men niet akkoord met deze uitspraak? Dan kan men op eigen kosten een deskundige aanstellen om op basis van bijkomend veldwerk een andere conclusie te formuleren.

Schematisch kan men de noodzaak tot eventueel bijkomend onderzoek als volgt bepalen:

er waren geen risico-inrichtingen sinds het laatste OBO



met 5A: beperkte aanvulling. Hierin gaat de bodemsaneringsdeskundige na of de wijziging in ruimtelijke omschrijving een invloed heeft op de besluitvorming voor de onderzoekslocatie.

met 5B: samenvatting van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en herevaluatie van de vroegere analyseresultaten. Indien onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een gemotiveerd besluit te treffen voor het huidige bestemmingstype, worden aanvullend veldwerk en analyses uitgevoerd.

4.3.2 Wel risico-inrichtingen sinds het vorige OBO

Zijn of waren er wél risico-inrichtingen aanwezig sinds het vorige goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek (ook bij onteigening)? Dan is de ouderdom van het OBO van belang, met name één jaar.

De termijn van één jaar bepalen we aan de hand van volgende twee data:

- De ouderdom van het oriënterend bodemonderzoek (ondertekeningsdatum door bodemsaneringsdeskundige).
- De datum van de effectieve overdracht (bij verkoop is dit de datum van de eigendomsoverdracht).

Voor oriënterende bodemonderzoeken bij gedwongen mede-eigendom zoals appartementen, werd een specifieke regeling uitgewerkt (artikelen 30 en 30 bis BD - [hoofdstuk 11](#)).

4.3.2.1 Het OBO is minder dan een jaar oud

Is het decretaal oriënterend bodemonderzoek minder dan een jaar oud op het ogenblik van de effectieve overdracht? Dan wordt het oriënterend bodemonderzoek als voldoende actueel beschouwd. Er zijn geen bijkomende onderzoeksverrichtingen nodig tenzij:

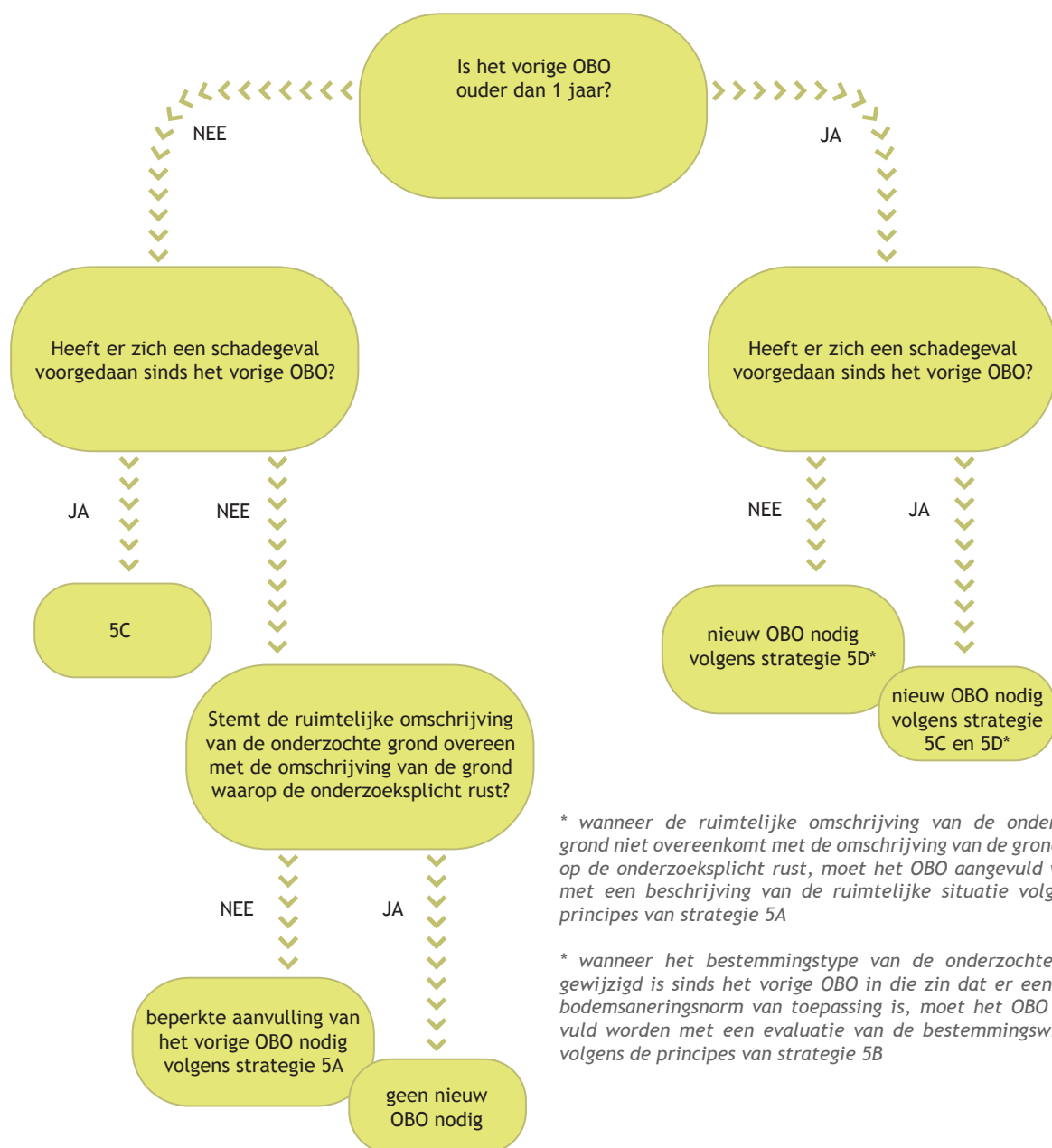
- er sinds het vorig decretaal oriënterend bodemonderzoek schadegevallen zijn opgetreden (strategie 5C conform standaardprocedure OBO);
- het bestemmingstype is gewijzigd waardoor er strengere bodemsaneringsnormen van toepassing zijn (strategie 5B conform de standaardprocedure OBO);
- de ruimtelijke omschrijving ([hoofdstuk 4.3.1.1 en 4.3.1.2](#)) van de onderzochte grond niet meer overeenkomt met de omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust (strategie 5A conform de standaardprocedure OBO).

4.3.2.2 Het OBO is ouder dan een jaar

Als het oriënterend bodemonderzoek meer dan een jaar oud is op het ogenblik van de effectieve overdracht, is het oriënterend bodemonderzoek niet voldoende actueel. De risico-inrichtingen hebben immers bijkomende bodemverontreiniging veroorzaakt. Om de verwerver te beschermen, is bijkomend onderzoek nodig. Een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** is nodig volgens strategie 5D van de standaardprocedure OBO.

4.3.2.3 Schematische bepaling van eventueel bijkomende onderzoeks noodzaak

er waren geen risico-inrichtingen sinds het laatste OBO



* wanneer de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet overeenkomt met de omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust, moet het OBO aangevuld worden met een beschrijving van de ruimtelijke situatie volgens de principes van strategie 5A

* wanneer het bestemmingstype van de onderzochte grond gewijzigd is sinds het vorige OBO in die zin dat er een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is, moet het OBO aangevuld worden met een evaluatie van de bestemmingswijziging volgens de principes van strategie 5B

5A: beperkte aanvulling. Hierin gaat de bodemsaneringsdeskundige na of de wijziging in ruimtelijke omschrijving een invloed heeft op de besluitvorming voor de onderzoekslocatie

5B: samenvatting van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en herevaluatie van de vroegere analyseresultaten. Indien onvolgende gegevens beschikbaar zijn om een gemotiveerd besluit te treffen voor het huidige bestemmingstype, worden aanvullend veldwerk en analyses uitgevoerd.

5C: nieuw oriënterend bodemonderzoek. Hierin wordt gekeken op welke manier het schadegeval werd vastgesteld en welke maatregelen werden genomen. Veldwerk is dus noodzakelijk.

5D: actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek. In dit onderzoek worden enkel de zones onderzocht waar sinds het vorige OBO nog risico-inrichtingen aanwezig waren of waar zich een schadegeval heeft voorgedaan. Veldwerk is dus in de meeste gevallen noodzakelijk.

Als recentelijk in het kader van BBO, bodemsaneringswerken of eindevaluatieonderzoek nog veldwerk werd gedaan, kan het zijn dat het nieuw OBO zich beperkt tot een bundeling en aanvulling van de beschikbare onderzoeksgegevens. Voor de juiste voorwaarden wordt verwezen naar p. 38 van de standaardprocedure OBO

Voor meer informatie over de bijkomende onderzoeksinspanningen, beperkte aanvullingen en bijhorende rapportage verwijzen we naar strategie 5 van [de standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek](#).

4.4 Wat kost een OBO?

De onderzoeksplichtige betaalt het oriënterend bodemonderzoek. Bij een overdracht is dit de overdrager of de gemandateerde. De betrokken partijen kunnen onderling andere afspraken maken.

Voor bodemonderzoeken bestaan geen prijsbarema's. De kostprijs varieert naargelang de terreingrootte, de hoeveelheid staalnames en analyses, de diepte van het grondwater, de moeilijkheidsgraad bij de boringen, ...

Belangrijk bij de beoordeling van de kostprijs is welke diensten de erkend bodemsaneringsdeskundige levert. De offertes moeten voldoende gedetailleerd zijn om ze te kunnen vergelijken. Bedenk dat een oriënterend bodemonderzoek meer is dan louter een onderzoek van de bodem. Misschien wenst u als opdrachtgever ook praktische of juridische begeleiding. Maak daarover de nodige afspraken met [de erkend bodemsaneringsdeskundige](#).

4.5 Wat als er enkel een OBO op het bodemattest staat?

Wordt er enkel een oriënterend bodemonderzoek vermeld op het bodemattest? Dan kan de uitspraak over de bodemverontreiniging verschillende vormen aannemen. De uitspraak vindt u terug in het bodemattest onder '2. Inhoud van het bodemattest'.

4.5.1 OBO niet gelijkgesteld of niet conform

Het bodemattest vermeldt dat het bodemonderzoek van "datum onderzoek" voor deze grond niet gelijkgesteld wordt met een oriënterend bodemonderzoek; of niet conform verklaard wordt aan de bepalingen van het Bodemdecreet.

Men kan het onderzoeksplichtige perceel (risicoground) niet overdragen als het ingediend oriënterend bodemonderzoek niet conform verklaard of gelijkgesteld werd. Mogelijk zijn er milieutechnische aanvullingen vereist of heeft er een kadastrale wijziging plaatsgevonden waardoor de onderzoekslocatie niet meer overeenkomt met de oorspronkelijke oppervlakte waar een onderzoeksplicht op rustte. U moet dan eerst een geldig oriënterend bodemonderzoek, aanvullende onderzoeksverrichtingen op het niet conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek, of een beperkte aanvulling laten uitvoeren.

Hiervoor neemt u contact op met [een bodemsaneringsdeskundige \(type 1 of 2\)](#). Indien een onderzoek niet conform werd verklaard heet het een 'onderzoeksverslag'. Na conformverklaring wordt het een 'oriënterend bodemonderzoek'. Enkel met dat laatste kan een overdracht plaatsvinden van een risicoground.

Als het een niet risicoground betreft, kan wel met een dergelijk bodemattest overgedragen worden. Let wel dat als er verontreiniging aanwezig is, de verwerver niet meer beschermd is ([hoofdstuk 2.3.2](#)).

4.5.2 OBO goedgekeurd door de OVAM - geen verder onderzoek noodzakelijk

Het bodemattest vermeldt dat er volgens het Bodemdecreet geen beschrijvend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van “datum obo” (en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond).

Controleer alle uitspraken over de bodemverontreiniging op het bodemattest (historisch, nieuw, gemengd-nieuw, gemengd-historisch, gemengd-overwegend nieuw, gemengd-overwegend historisch, extra informatie). De uitspraak per aard kan immers verschillen. Het kan zijn dat er op een perceel voor een historische bodemverontreiniging geen beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is, terwijl voor een nieuwe bodemverontreiniging wel een beschrijvend bodemonderzoek nodig is op datzelfde perceel.

Controleerde u alle uitspraken over de bodemverontreiniging, en blijkt dat er geen verdere onderzoeksplicht bestaat? Dan kan de overdracht plaatsvinden op voorwaarde dat het OBO nog geldig is ([hoofdstuk 4.3](#)).

4.5.3 OBO goedgekeurd door de OVAM - beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk

Het bodemattest vermeldt dat er volgens het Bodemdecreet een beschrijvend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van “datum obo” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Als op basis van het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is, dan kijkt u na of de overdrager saneringsplichtig is.

Voor meer informatie over de saneringsplicht verwijzen we naar [hoofdstuk 9](#).

Als de overdrager saneringsplichtig is, dan kan de overdracht van een risicoground nog niet plaatsvinden. De saneringsplichtige moet dan opdracht geven aan een bodemsaneringsdeskundige (type 2) om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

Is een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk, maar de overdrager van de risicoground is voor geen enkele van de vastgestelde verontreinigingen saneringsplichtig (bevestigd door de OVAM via een besluit ‘vrijstelling van de saneringsplicht’)? Dan kan de overdracht plaatsvinden, op voorwaarde dat het OBO nog geldig is ([hoofdstuk 4.3](#)).

Samenvatting:

Op een risicoground moet een OBO of een exploitatieonderzoek worden uitgevoerd voor overdracht, onteigening, sluiting van een risico-inrichting, periodiek en bij faillissement of vereffening.

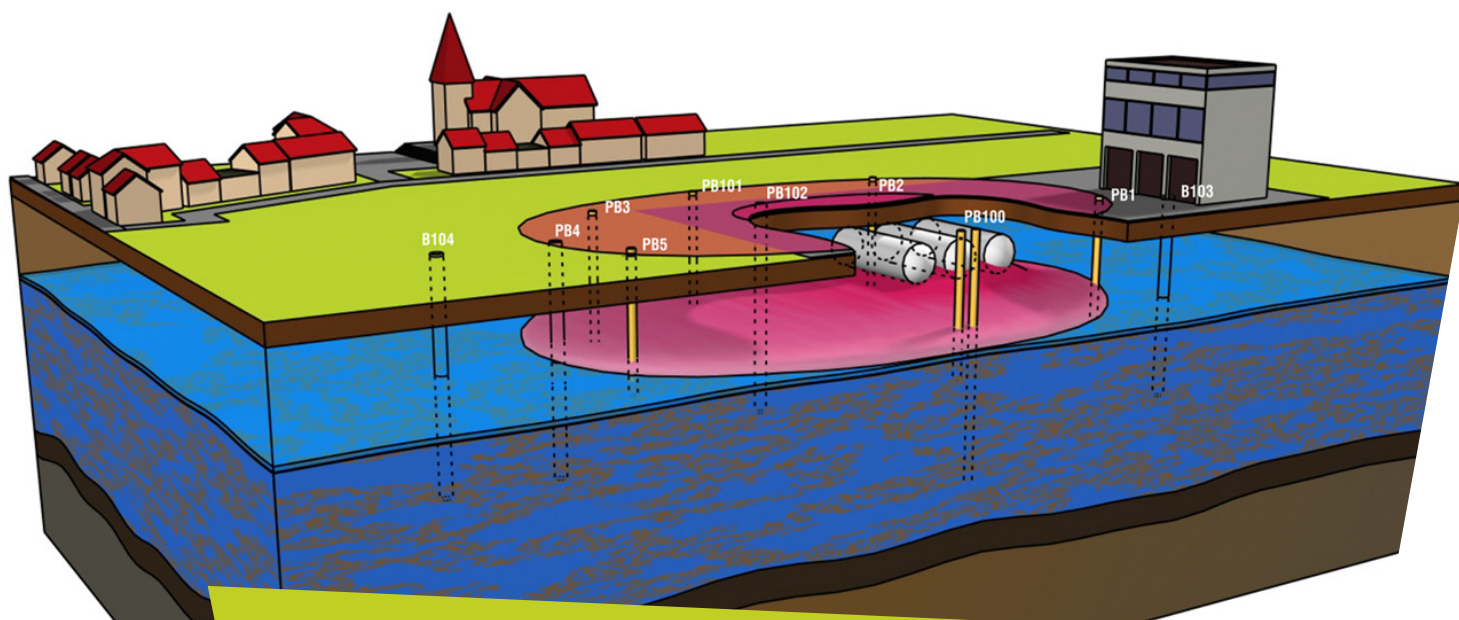
Afhankelijk van het feit of er risico-inrichtingen in exploitatie waren sinds het laatste OBO, is het OBO meer of minder dan 1 jaar geldig. Vergelijk de ondertekeningsdatum van het OBO en de datum van effectieve overdracht van de grond.

Controleer bij overdracht steeds ALLE uitspraken op het bodemattest en in de briefwisseling.

Nuttige links:

Protocol curatoren (www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1832).

Lijst bodemsaneringsdeskundige: www.ovam.be/deskundigen



5. Beschrijvend bodemonderzoek (BBO)

5.1 Wat is een beschrijvend bodemonderzoek?

In een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) onderzoekt men de **omvang, oorsprong en de ernst** van de eerder **vastgestelde bodemverontreiniging**. Men doet geen uitspraak over het volledige kadastrale perceel, maar enkel over de aangetroffen verontreinigingskernen die werden vastgesteld in het oriënterend bodemonderzoek (artikel 38 BD) of veroorzaakt worden door een schadegeval (artikel 74 BD).

Tevens bepaalt men de aard en de concentratie van de verontreinigende stoffen. De verontreiniging wordt per verontreinigde zone volledig afgeperkt, zowel in het horizontale als het verticale vlak. Zo kan men het volume en de vuilvracht van de verontreiniging inschatten. De risico's die de verontreiniging vormt (huidige bestemming) of kan vormen (potentiële andere bestemmingen) worden eveneens onderzocht. Hierbij gaat men na of er een risico bestaat voor de mens of het milieu en of er een verspreidingsrisico is. Ten slotte doet het BBO een uitspraak over de noodzaak om een bodemsaneringsproject op te stellen en tot bodemsaneringswerken over te gaan.

Wat er exact in een BBO moet staan is gedetailleerd beschreven in [de standaardprocedure BBO](#). Belangrijk is dat dergelijk onderzoek opgesteld wordt door een bodemsaneringsdeskundige (type 2). [De lijst van alle bodemsaneringsdeskundigen](#) vindt u op de website van de OVAM.

5.2 Hoe lang is een beschrijvend bodemonderzoek geldig?

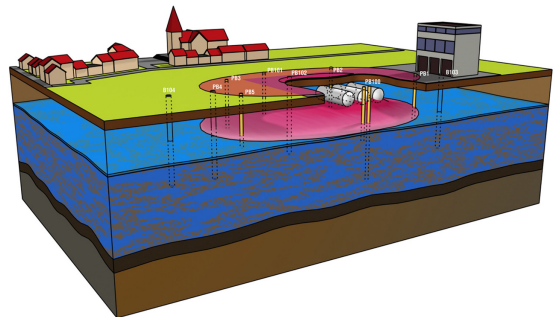
Aangezien een BBO geen uitspraak doet over het volledige kadastrale perceel, wordt er bij een beschrijvend bodemonderzoek geen geldigheidsduur vastgelegd. Als de grond een risicoground is, moet u bij overdracht daarom steeds de ouderdom en dus ook de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek nakijken (link naar hoofdstuk 4.3). Is er een bodemsaneringsproject (BSP) nodig en er is een lange periode verstreken tussen het BBO en BSP? Dan is het nuttig om de actuele toestand van de verontreinigingscontour na te gaan om het ontwerp van de sanering hierop af te stemmen.

5.3 Wat kost de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek?

De kostprijs van een beschrijvend bodemonderzoek is afhankelijk van de aard en de omvang van de verontreiniging. Het is dan ook moeilijk om vooraf een idee te geven van de kostprijs.

VOORBEELD:

In sommige situaties zal een eerste afperkingsronde voldoende zijn om de verontreiniging in kaart te brengen. In andere situaties is de verontreinigingsvlek misschien groter en verspreid over verschillende percelen, waardoor meerdere afperkingsrondes nodig zijn. In dat laatste geval ligt de kostprijs heel wat hoger. Ook het aantal en de eigenschappen van de te onderzoeken parameters bepalen de kostprijs. Zo zal de afperking van een verontreiniging met gechloreerde solventen vaak meer kosten omdat de stofspecifieke eigenschappen van dit type verontreiniging ervoor zorgen dat de verontreiniging zeer diep doordringt.



5.4 Vermelding op het bodemattest

[Hoofdstuk 3.4](#) vermeldt dat er op een bodemattest naar verschillende documenten wordt verwezen. Het gaat telkens om documenten waarop de OVAM haar uitspraak over de vastgestelde bodemverontreiniging baseert. Dit is terug te vinden onder punt 2 van het bodemattest : ‘Inhoud van het bodemattest’.

5.4.1 OBO en BBO op bodemattest

Als het bodemattest een oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek vermeldt, kan de uitspraak over de bodemverontreiniging er als volgt uitzien:

- Volgens het Bodemdecreet moet er **geen bodemsanering** uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van “datum BBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. of;
- Volgens het Bodemdecreet moet er een **bodemsanering** uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van “datum BBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Deze twee mogelijkheden worden hierna verder uitgewerkt in [hoofdstuk 5.4.1.1](#) en [5.4.1.2](#).

De OVAM merkt op dat als het beschrijvend bodemonderzoek niet goedgekeurd is en er bijkomende onderzoeksverrichtingen noodzakelijk zijn, de OVAM niet automatisch een ambtshalve bodemattest aflevert. U kan echter wel een attest aanvragen. Hierop zal melding worden gemaakt van het goedgekeurde OBO als OBO en van het niet goedgekeurde BBO als 'onderzoeksverslag'. Volgende vermelding kan teruggevonden worden: "Het bodemonderzoek van "datum BBO" wordt voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet".

5.4.1.1 BBO conform en geen bodemsanering noodzakelijk

Als uit alle uitspraken op het bodemattest blijkt dat er geen saneringsnoodzaak bestaat, rest u enkel nog de controle van de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek ([zie hoofdstuk 4.3](#)). Het is belangrijk dat u slechts een eindconclusie trekt op basis van alle informatie, dus op het besluit van de per aard vermelde documenten en eventuele briefwisseling.

Controle van alle uitspraken over de bodemverontreiniging op het bodemattest is zeer belangrijk. De uitspraak kan immers verschillen per aard (historisch, nieuw, gemengd-(overwegend-)nieuw, gemengd-(overwegend-)historisch, extra informatie).

VOORBEELD:

Voor een historische bodemverontreiniging kan er geen saneringsnoodzaak bestaan, terwijl er op hetzelfde perceel ook een nieuwe bodemverontreiniging voorkomt die wel verder moet worden gesaneerd.

5.4.1.2 BBO conform en bodemsanering noodzakelijk

Als uit het BBO blijkt dat bodemsanering noodzakelijk is, en de overdrager van de risicogrond (exploitant, gebruiker of eigenaar) is saneringsplichtig, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als aan volgende voorwaarden voldaan worden:

- De OVAM moet over een conform verklaard (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject beschikken voor alle verontreinigingskernen.
- De OVAM moet over een verbintenis en een financiële zekerheid beschikken. Meer informatie over de verbintenis en financiële zekerheden vindt u in [hoofdstuk 9.3](#).

Op het bodemattest wordt duidelijk weergegeven of aan bovenstaande voorwaarden voldaan is.

Is de overdracht dringend en kan men niet wachten tot het bodemsaneringsproject is opgesteld en goedgekeurd? Dan kan men de risicogrond eventueel 'versneld overdragen' onder bepaalde voorwaarden. Meer info hierover vind je terug in [hoofdstuk 2](#).

Als de OVAM heeft bevestigd dat de overdrager van een risicogrond voor alle vastgestelde verontreinigingen niet saneringsplichtig is of een vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen, moet er enkel gecontroleerd worden of het oriënterend bodemonderzoek nog geldig is ([hoofdstuk 4.3](#)). De onderzoekspllicht voor een risicogrond vervalt immers niet.

5.4.2 Enkel BBO op het bodemattest

In slechts twee gevallen zal enkel een beschrijvend bodemonderzoek op het bodemattest worden vermeld, zonder voorafgaandelijk OBO. Dit is bij verspreidingsperceel of bij een schadegeval.

Als het bodemattest een beschrijvend bodemonderzoek vermeldt, kan de uitspraak over de bodemverontreiniging er als volgt uitzien:

- Volgens het Bodemdecreet moet er **geen bodemsanering** uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van “datum BBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. of;
- Volgens het Bodemdecreet moet er een **bodemsanering** uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van “datum BBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Deze twee mogelijkheden worden hierna verder uitgewerkt.

5.4.2.1 BBO conform en geen bodemsanering noodzakelijk

Als uit alle uitspraken op het bodemattest blijkt dat er geen saneringsnoodzaak bestaat, rest u enkel nog de controle van het feit of op het perceel een risico-inrichting aanwezig is/was. Als de grond een risicoground is moet er een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd worden voor overdracht. Is de over te dragen grond geen risicoground dan kan de overdracht doorgaan mits de aanwezigheid van een bodemattest (artikel 101 BD). Het is belangrijk dat u slechts een eindconclusie trekt op basis van alle informatie, dus op het besluit van de per aard vermelde documenten en eventuele briefwisseling.

Controle op alle uitspraken over de bodemverontreiniging op het bodemattest is zeer belangrijk. De uitspraak kan immers verschillen per aard (historisch, nieuw, gemengd-(overwegend-)nieuw, gemengd-(overwegend-) historisch, extra informatie). [Meer informatie in hoofdstuk 4.5.2](#)

Voor een historische bodemverontreiniging kan er geen saneringsnoodzaak bestaan, terwijl er op hetzelfde perceel ook een nieuwe bodemverontreiniging voorkomt die wel verder moet worden gesaneerd.

5.4.2.2 BBO conform en bodemsanering noodzakelijk

Als uit het BBO blijkt dat bodemsanering noodzakelijk is, en de overdrager van de risicoground (exploitant, gebruiker of eigenaar) is saneringsplichtig, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als aan volgende voorwaarden voldaan is:

- De OVAM moet over een geldig oriënterend bodemonderzoek beschikken ([hoofdstuk 4.3](#)).
- De OVAM moet over een conform verklaard (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject beschikken voor alle verontreinigingskernen.
- De OVAM moet over een verbintenis en een financiële zekerheid beschikken. Meer informatie over de verbintenis en financiële zekerheden is terug te vinden in [hoofdstuk 9.3](#).

Op het bodemattest wordt duidelijk weergegeven of aan bovenstaande voorwaarden voldaan is. Aangezien er geen OBO, noch een BSP vermeld wordt op het bodemattest; moet dit eerst uitgevoerd worden.

Is de overdracht dringend en kan men niet wachten tot het bodemsaneringsproject is opgesteld en goedgekeurd? Dan kan men eventueel ‘versneld overdragen’ onder bepaalde voorwaarden. Meer info hierover vind je terug in [hoofdstuk 2](#).

Als de OVAM heeft bevestigd dat de overdrager van een risicoground voor alle vastgestelde verontreinigingen niet saneringsplichtig is of een vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen, moet er enkel gecontroleerd worden of het oriënterend bodemonderzoek al opgemaakt werd en nog geldig is ([hoofdstuk 4.3](#)). De onderzoeksplicht voor een risicoground vervalt immers niet.

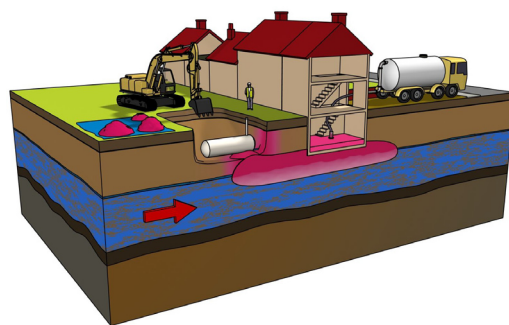
Als het over te dragen perceel geen risicoground is, kan de overdracht van het perceel doorgaan mits de aanwezigheid van een bodemattest (artikel 101 BD). Er moeten in dit geval geen verdere voorwaarden vervuld worden in het kader van het Bodemdecreet.

5.5 Evaluatierapport na schadegeval

Een [schadegeval](#) (ook wel ‘calamiteit’ genoemd) geeft steeds aanleiding tot een nieuwe bodemverontreiniging.

VOORBEELD:

Het overvullen van een mazouttank waarbij per ongeluk verontreiniging in de bodem is terechtgekomen.



De eigenaar, gebruiker of exploitant van de mazouttank en/of van de risicoground heeft volgens het Bodemdecreet een zelfstandige saneringsplicht.

Als men het schadegeval binnen de 14 dagen meldt bij de bevoegde overheid en de effectieve behandeling van de bodemverontreiniging uitgevoerd kan worden binnen de 180 dagen vanaf de melding van het schadegeval of de vaststelling ervan, past men onderstaande procedure toe (artikel 74 BD):

- De eigenaar/gebruiker of exploitant meldt het schadegeval bij de bevoegde overheid. In de melding geeft hij aan welke maatregelen er reeds genomen zijn ter uitvoering van zijn zorgvuldigheidsplicht (artikel 76 BD).
- Als er nog geen maatregelen genomen zijn wordt de eigenaar/gebruiker of exploitant daartoe verplicht (artikel 77 BD).
- Na uitvoering van de maatregelen onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige (type 1 of 2) wordt een evaluatierapport opgesteld waarin de resultaten van de uitgevoerde maatregelen worden opgenomen (artikel 78 BD).
- Als de OVAM, op basis van de resultaten opgenomen in het **evaluatierapport**, oordeelt dat er geen bodemverontreiniging meer aanwezig is, levert ze een verklaring af waarin de resultaten van de uitgevoerde maatregelen vastgesteld worden. In dit geval zal er enkel een evaluatierapport op het bodemattest vermeld staan en ziet de uitspraak betreffende de bodemverontreiniging er als volgt uit: Volgens het Bodemdecreet moeten er geen verdere maatregelen uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor de uitspraak op het onderzoeksverslag van “datum melding/vaststelling/ER” of Volgens het Bodemdecreet moet er geen BBO uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van “datum melding/vaststelling/ER”.
- Als de OVAM oordeelt dat er op basis van de resultaten, opgenomen in het evaluatierapport, na de uitvoering van de maatregelen nog altijd bodemverontreiniging aanwezig is, maant de OVAM de persoon, vermeld in artikel 11 BD, aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. In dit geval ziet de uitspraak betreffende de bodemverontreiniging er als volgt uit: Volgens het Bodemdecreet moeten er verdere maatregelen uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor de uitspraak op het onderzoeksverslag van “datum melding/vaststelling/ER”.

Als het schadegeval niet binnen de 14 dagen gemeld wordt bij de bevoegde overheid (art. 74 BD) en de effectieve behandeling van de bodemverontreiniging kan niet worden uitgevoerd binnen de 180 dagen vanaf de melding van het schadegeval of de vaststelling ervan, dan kan geen gebruik gemaakt worden van deze schade-regeling. In eerste instantie geldt dan de verplichting tot het uitvoeren van een **beschrijvend bodemonderzoek** op kosten van de saneringsplichtige.

5.6 Gecombineerd oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (OBBO)

5.6.1 Wat is een OBBO?

Men kan opteren om het OBO en het BBO gelijktijdig uit te voeren en in één verslag bij de OVAM in te dienen. De onderzoeksprocedure wordt hierdoor goedkoper en korter. Dit kan vooral van belang zijn bij dringende overdrachtdossiers. De resultaten van beide onderzoeken worden aan de OVAM bezorgd onder de vorm van een verslag getiteld 'Verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek'. Voor de vormvereisten verwijst de OVAM naar [de standaardprocedure Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek](#).

De uitspraak op het bodemattest wordt echter opgesplitst in enerzijds een oriënterend bodemonderzoek en anderzijds het beschrijvend bodemonderzoek.

5.6.2 OBBO op het bodemattest

Hoofdstuk 3.4 vermeldt dat een bodemattest naar verschillende documenten kan verwijzen. Het gaat telkens om documenten waarop de OVAM haar uitspraak over de vastgestelde bodemverontreiniging baseert. Als het bodemattest een gecombineerd oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek vermeldt, kan de uitspraak over de bodemverontreiniging, terug te vinden onder punt 2 van het bodemattest 'Inhoud van het bodemattest', verschillende vormen aannemen:

- Is het verslag van het OBBO **niet conform als een OBO**, dan is het verslag ook niet conform als een BBO. Bijgevolg zijn er aanvullende onderzoeksverrichtingen noodzakelijk. De OVAM zal in dit geval geen ambts-halve bodemattest afleveren. U kan echter wel een bodemattest aanvragen waarop melding zal gemaakt worden van het verslag OBBO als onderzoeksverslag en u onderstaande zin zal lezen: Het bodemonderzoek van "datum obbo" wordt voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet.
- Is het verslag van het OBBO conform als een OBO, maar voldoet niet aan de voorwaarden voor een BBO, moet in het geval van overdracht nagegaan worden of de overdrager al dan niet saneringsplichtig is. Als de overdrager saneringsplichtig is, kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer de aanvullingen op het BBO werden uitgevoerd en eventuele verdere verplichtingen werden vervuld. Als de overdrager niet saneringsplichtig is en de OVAM heeft dit bevestigd door het toekennen van het statuut onschuldig eigenaar, kan de overdracht plaatsvinden op voorwaarde dat het OBO geldig is voor overdracht. De eigenlijke saneringsplichtige zal in dit geval door de OVAM worden aangeschreven en moeten instaan voor de uitvoering van het BBO. Op het bodemattest zal u lezen dat: Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van "datum OBBO" en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.
Bijkomend zal ook volgende zin vermeld worden: Het onderzoeksrapport 'verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek' van "datum obbo" voldoet enkel als oriënterend bodemonderzoek. Het voldoet niet als beschrijvend bodemonderzoek omdat het niet voldoet aan de voorschriften van de OVAM en/of niet werd uitgevoerd volgens een bestaande code van goede praktijk.
- Is het verslag van het OBBO **conform als een OBO en als BBO** en er is een **bodemsanering** noodzakelijk? Dan moet in het geval van overdracht nagegaan worden of de overdrager saneringsplichtig is. Als de overdrager saneringsplichtig is kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer de OVAM over een conform verklaard bodemsaneringsproject, een verbintenis, een financiële zekerheid en een recent OBO beschikt. Als de overdrager niet saneringsplichtig is kan de overdracht plaatsvinden onder voorbehoud van een geldig oriënterend bodemonderzoek.
Op het bodemattest wordt volgende zin vermeld: Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van "datum OBBO" en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.
In geval van onderstroming, geldt enkel de uitspraak van het BBO en zal bijkomende zin op het bodemattest verschijnen: Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodem-

onderzoek van “datum OBBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.

- Is het verslag van het OBBO conform als een OBO en als BBO en er is geen bodemsanering noodzakelijk? Dan moet in het geval van overdracht enkel de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek nagegaan worden. Op het bodemattest zal u het volgende lezen: Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van “datum OBBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In geval van onderstroming, geldt enkel de uitspraak van het BBO en zal bijkomende zin op het bodemattest verschijnen: Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van “datum OBBO” en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.

5.7 Wanneer wordt een gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd?

Overeenkomstig artikel 38, §3 BD kan in bepaalde gevallen een gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hierin kan men de verschillende kernen of delen van onderzoeksgebieden op verschillende tijdstippen onderzoeken.

In onderstaande gevallen kan het gefaseerde beschrijvend bodemonderzoek niet voor overdracht gebruikt worden:

- Het gefaseerde beschrijvend bodemonderzoek heeft slechts betrekking op een deel van de bodemverontreiniging.
- Het gefaseerde beschrijvend bodemonderzoek geeft een beschrijving van de bodemverontreiniging op de over te dragen grond maar niet van de bodemverontreiniging die zich van daaruit heeft verspreid naar andere gronden.

Als het gefaseerde beschrijvend bodemonderzoek een volledige beschrijving bevat van de/alle bodemverontreiniging waarvoor de overdrager saneringsplichtig is, kan de overdracht doorgaan op voorwaarde dat er geen saneringsnoodzaak bestaat en er een voldoende recent OBO aanwezig is bij de OVAM.

Voor de verschillende onderzoeksfases kan een conformverklaring afgeleverd worden. De overdracht kan echter pas doorgaan als er voor alle kernen een conform verklaard BBO is. Indien dit niet het geval is wordt dit uitdrukkelijk op het bodemattest vermeld met onderstaande zin: Niet alle verontreinigingen die tot stand gekomen zijn op deze grond, werden reeds onderzocht.

Samenvatting:

Het beschrijvend bodemonderzoek onderzoekt de ernst van de bodemverontreiniging vastgesteld in het oriënterend bodemonderzoek (artikel 38 BD) of veroorzaakt door een schadegeval (artikel 74 BD).

Er is de mogelijkheid het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek gelijktijdig uit te voeren en samen in te dienen onder de titel 'Verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek'.

Er is de mogelijkheid om het beschrijvend bodemonderzoek in verschillende fases uit te voeren (artikel 38 § 3 BD).

Overdracht mogelijk na een conform verklaard beschrijvend bodemonderzoek als er geen saneringsnoodzaak is of als voldaan is aan de voorwaarden van de versnelde overdrachtsprocedure.

Schadegeval >> melding binnen de 14 dagen en de effectieve behandeling van de bodemverontreiniging kan binnen de 180 dagen na de melding of vaststelling >> procedure artikel 74 BD.

Schadegeval >> melding niet binnen de 14 dagen of de effectieve behandeling van de bodemverontreiniging kan niet binnen de 180 dagen na de melding of vaststelling >> gewone procedure artikel 38 BD.

Nuttige links:

Lijst bodemsaneringsdeskundigen: www.ovam.be/deskundigen

Standaardprocedure BBO en
Standaardprocedure Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek:
www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/2161

Schadegevallen: www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/623



6. Risicobeheer

6.1 Wat is risicobeheer?

Dankzij risicobeheer kunnen de risico's, verbonden aan ernstige historische bodemverontreiniging, tijdelijk beheerst worden en moet men niet onmiddellijk overgaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject en bijhorende bodemsaneringswerken. Dit komt er op neer dat men de verplichting om bodemsanering uit te voeren (tijdelijk) uitstelt. Risicobeheer kan men enkel toepassen voor (gemengd-) historische bodemverontreinigingen en als:

- het verspreidingsrisico niet duidelijk is; of
- er sprake is van een grote, complexe verontreiniging waarvan als gevolg van deze complexiteit en/of het regionale karakter van de bodemverontreiniging de sanering niet evident is met de huidige beschikbare saneringsmaatregelen en de huidige stand van de wetenschap; of
- er afstemming op de toekomst of uitstel van bodemsanering nodig is. Bijvoorbeeld bij de geplande afbraak van een gebouw binnen 10 jaar.

Vooraleer men tot risicobeheer kan overgaan, moet men een 'verzoek tot risicobeheer' indienen bij de OVAM, met duidelijke motivatie waarom risicobeheer aangewezen is.

Risicobeheer stopt wanneer:

- er wordt overgegaan tot bodemsanering omdat er een duidelijk risico uitgaat van de verontreiniging. Het opstellen en de uitvoering van een bodemsaneringsproject is dan noodzakelijk;
- er geen verplichting meer bestaat om voor deze bodemverontreiniging een bodemsanering uit te voeren. Dit kan enkel wanneer de OVAM op basis van opvolgingsrapporten van oordeel is dat er niet langer sprake is van een 'ernstige bodemverontreiniging'. Dit moet, na het afsluiten van het risicobeheer, bevestigd worden in een nieuw beschrijvend bodemonderzoek. Het besluit van dit onderzoek moet uitwijzen dat er effectief geen ernstige bedreiging meer is en er bijgevolg geen verdere saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Vastgoedtransacties op risicobeheer-terreinen komen minder vaak voor. Dit komt omdat de gronden nog volop in exploitatie zijn (vb de gebouwen waaronder gesaneerd moet worden, breekt men nog niet af) of omdat er nog teveel onzekerheid bestaat over de mogelijke toekomstige kosten.

VOORBEELD:

Een concreet voorbeeld van risicobeheer is het monitoren van een oliedrijflaag in het grondwater onder een productie-eenheid die men in de toekomst zal afbreken. In dat geval wacht men met de daadwerkelijke sanering tot de productie-eenheid, die momenteel een efficiënte sanering belemmert, wordt verwijderd.

6.2 Hoe verloopt risicobeheer?

De [\(ontwerp\)standaard procedure risicobeheer](#) en artikels 105 tot en met 120 van het Vlarebo gaan dieper in op de uitwerking van het verzoek tot het toepassen van risicobeheer, het risicobeheersplan zelf en de risico-beheersmaatregelen.

In volgende paragrafen worden deze begrippen verder toegelicht. We verduidelijken ook welke van deze begrippen het bodemattest vermeldt (enkel het risicobeheersplan) en onder welke voorwaarden de overdracht kan plaatsvinden.

6.2.1 Verzoek tot risicobeheer

6.2.1.1 Wat ?

Vooraleer men kan overgaan tot risicobeheer, moet een bodemsaneringsdeskundige type 2 een duidelijk onderbouwd ‘verzoek tot toepassen van risicobeheer’ bij de OVAM indienen. Hieruit moet blijken welke risicobeheersmaatregelen zullen uitgewerkt worden en wat hiervan de doelstellingen zijn. Op basis van objectieve argumenten onderbouwt hij eveneens duidelijk waarom risicobeheer nodig is. Er is een uitgebreide motivering nodig om aanspraak te kunnen maken op risicobeheer, en waarom men momenteel geen optimale bodemsanering kan uitvoeren. Hiervoor moet een bijkomende toetsing uitgevoerd worden. De (ontwerp)standaard-procedure risicobeheer werkt dit verder uit.

Het verzoek tot toepassen van risicobeheer wordt niet op het bodemattest vermeld.

6.2.1.2 Hoe ?

Het verzoek tot toepassen van risicobeheer bezorgt men aangetekend aan de OVAM (volgens artikel 84, §2 BD en artikel 105 van het Vlarebo). Binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst, spreekt de OVAM zich uit over het verzoek tot toepassing van risicobeheer. Als de OVAM binnen die termijn geen beslissing heeft genomen, wordt het verzoek geacht te zijn goedgekeurd.

6.2.2 Risicobeheersplan (RBP)

6.2.2.1 Wat ?

Na de goedkeuring van het verzoek door de OVAM, kan men het risicobeheersplan opstellen en indienen. Dit document omvat de verdere uitwerking van het beheersen van de risico's verbonden aan de (gemengd-) historische verontreiniging. Afhankelijk van het soort risico (humaantoxicologisch, verspreidings-, ... -risico) dat verbonden is aan de verontreiniging worden verscheidene randvoorwaarden en uitgangspunten verduidelijkt.

Op basis van objectieve criteria maakt de bodemsaneringsdeskundige een afweging van de risicobeheerstechniek en stelt hij risicobeheersmaatregelen voor om het risico in de huidige omstandigheden te beperken. Hij bepaalt wat de noodzakelijke maatregelen zijn bij het overschrijden van de bepaalde risicogrenswaarden of verspreidingsgrenzen. De bodemsaneringsdeskundige gaat ook na welke activiteiten van deze risicobeheersmaatregelen vergunningsplichtig zijn, welke opvolging zal gebeuren om de risicobeheersmaatregelen uit te voeren en wat het bedrag en de looptijd van de financiële zekerheid moet zijn.

Een risicobeheersplan wordt duidelijk op het bodemattest vermeld van zodra het conform verklaard is: in overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Een risicobeheersplan werd bij de OVAM ingediend op “datum”. De OVAM heeft een conformiteitsattest afgeleverd op “datum”.
- Tegenover de OVAM werd de verbintenis aangegaan de risicobeheersmaatregelen uit te voeren en er werden hiervoor financiële zekerheden gesteld.

Ook bij risicobeheer kan onder bepaalde omstandigheden voor een gefaseerde aanpak worden geopteerd. Voor verdere uitleg over deze voorwaarden verwijzen we naar de (ontwerp)standaardprocedure risicobeheer. Als nog niet voor alle verontreinigingen een risicobeheersplan of bodemsaneringsproject werd ingediend, dan staat dit duidelijk op het attest vermeld met de volgende zin : De OVAM is nog niet in het bezit van bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingen die op deze grond tot stand gekomen zijn.

6.2.2.2 Hoe?

De procedure ter goedkeuring van een risicobeheersplan is quasi analoog aan de procedure van een bodemsaneringsproject:

- Het risicobeheersplan moet ingediend worden bij de OVAM binnen de termijn die vastgelegd werd in de goedkeuring van het verzoek tot toepassing van risicobeheer. Dit moet aangetekend en/of tegen ontvangstbewijs gebeuren.
- De OVAM controleert de volledigheid en ontvankelijkheid van dit plan. Als de OVAM van oordeel is dat het risicobeheersplan (on)ontvankelijk en/of (on)volledig is, stelt ze de opdrachtgever in kennis van die beslissing binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst.
Na 90 dagen en bij algemeen positief advies kan de OVAM het risicobeheersplan conform verklaren. Als geen algemeen positief advies wordt verleend, vraagt de OVAM aanvullingen. Deze aanvullingen moet men onder vorm van een ‘gewijzigd’ risicobeheersplan indienen bij de OVAM.

Om de 10 jaar (vanaf de conformverklaring RBP) moet er een actualisatie van het RBP gebeuren. Bij het ontbreken hiervan moet overgegaan worden tot sanering en moet men dus een (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject indienen bij de OVAM. In dit geval valt de uitvoerder van het risicobeheer dus opnieuw onder de klassieke procedure van saneringsplicht. De OVAM zal hem er op wijzen zijn verplichtingen na te komen.

6.2.3 Risicobeheersmaatregelen

Voor de effectieve uitvoering van risicobeheer, moet er een financiële zekerheid gesteld worden, zoals vermeld in artikel 90 BD, onder de vorm van provisies. Deze financiële zekerheid kan niet worden gebruikt voor de overdracht. Op het moment van overdracht zal men een nieuwe financiële zekerheid moeten stellen.

6.2.3.1 Kwaliteitsplan

Vóór de aanvang van de uitvoering van de risicobeheersmaatregelen moet men het kwaliteitsplan indienen bij de OVAM, dat opgesteld is door een bodemsaneringsdeskundige (type 2). Het omvat onder meer volgende gegevens: tijdstip en locatie van de startvergadering, de gegevens van de verschillende actoren, een overzicht van eventuele kleine wijzigingen, een gedetailleerde planningstabel,

Het kwaliteitsplan wordt niet vermeld op het bodemattest.

6.2.3.2 Opvolgingsrapport

Tijdens het risicobeheer moet de bodemsaneringsdeskundige regelmatig het verloop en de resultaten van de risicobeheersmaatregelen rapporteren aan de OVAM. De frequentie van de opvolgingsrapporten wordt vastgelegd in het conformiteitsattest van het risicobeheersplan.

Als de bodemsaneringsdeskundige van mening is dat er van de bodemverontreiniging geen risico meer uitgaat, moet een beschrijvend bodemonderzoek worden opgesteld om dit te bevestigen.

Als er van de bodemverontreiniging een acuut risico uitgaat, moet men een bodemsaneringsproject opstellen en moet de saneringsplichtige tot de uitvoering van de saneringswerken overgaan.

Opvolgingsrapporten worden niet vermeld op het bodemattest.

Voor de uitwerking van risicobeheer en de opvolgingsrapporten bestaan geen prijsbarema's. De kostprijs varieert naargelang de grootte van de verontreiniging en de techniek die onder risicobeheer zal worden behandeld, de hoeveelheid aan bijkomende staalnames en analyses. Ook de eventuele diepte van het grondwater, de samenstelling van de bodem, de moeilijkheidsgraad bij de boringen, de duurtijd van het risicobeheer... bepalen de kostprijs.

Bij risicobeheer is er een financieel systeem van 'provisies in de boekhouding' voorzien, zodat de opdrachtgever geleidelijk een financiële zekerheid opbouwt. Dit gebeurt meestal over een periode van 10 jaar. Deze vorm van financiële zekerheid staat los van de overdracht. Dit wil zeggen dat er bij overdracht nog een bijkomende financiële zekerheid moet gesteld worden.

6.3 Mogelijke vermeldingen op het bodemattest

6.3.1 OBO, BBO en RBP op het bodemattest

Als het bodemattest een oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek, én een risicobeheersplan vermeldt, moet men in het kader van de overdracht eerst nagaan of de overdrager van de risicoground saneringsplichtig is. Meer informatie hierover vindt u in [hoofdstuk 9](#).

Als de OVAM heeft gemeld dat de overdrager van een risicoground voor (alle) vastgestelde verontreiniging(en) niet saneringsplichtig is of vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen, kan de overdracht plaatsvinden. Hij moet enkel nog de overdracht melden als het een risicoground is en de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek nagaan ([hoofdstuk 4.3](#)). Als het oriënterend bodemonderzoek nog geldig is, kan men de grond overdragen.

Als de overdrager saneringsplichtig is en er wordt op de over te dragen grond risicobeheer toegepast, dan zijn er verschillende mogelijkheden om de overdracht te laten plaatsvinden:

- De gewone procedure; er moet eerst een conform verklaard bodemsaneringsproject en financiële zekerheid zijn en er moet een bijkomende verbintenis tegenover de OVAM zijn aangegaan.
- De versnelde overdrachtsprocedure ([hoofdstuk 2.4.1.1](#)).
- Bij de overdracht van een grond waarop risicobeheer loopt en waar de verwerver beslist het risicobeheer verder te zetten, moet de overdrager een financiële zekerheid (FZ - zie [hoofdstuk 9](#)) stellen in het kader van risicobeheer (die zogenaamde provisie) en in het kader van overdracht. De verwerver moet vooraleer de grond aan hem kan worden overgedragen twee verbintenissen aangaan (art. 119, 7° Vlarebo) :
 1. De eerste verbintenis betreft de uitvoering van het risicobeheersplan. Dit is dan ook een overname van de verbintenis die door de overdrager werd aangegaan.
 2. De tweede verbintenis betreft de verbintenis in het kader van de overdracht (artikel 109, §2, 2° of 115, §4, 1° BD). Daarbij moet maar één FZ gesteld worden, met name de FZ in het kader van de overdracht. Die FZ is ook meer reëel dan de FZ die in het kader van risicobeheer wordt gesteld. De FZ die door de overdrager werd gesteld in het kader van risicobeheer, wordt dan achteraf vrijgegeven. Het gaat hier om de provisie die in de boekhouding van de (rechts)persoon die aan risicobeheer doet werden ingeschreven.

Bij de vermelde opties voor de saneringsplichtige overdrager, is een belangrijke voorwaarde eveneens dat er ook een rechtsgeldig oriënterend bodemonderzoek aanwezig moet zijn ([hoofdstuk 4.3](#)).

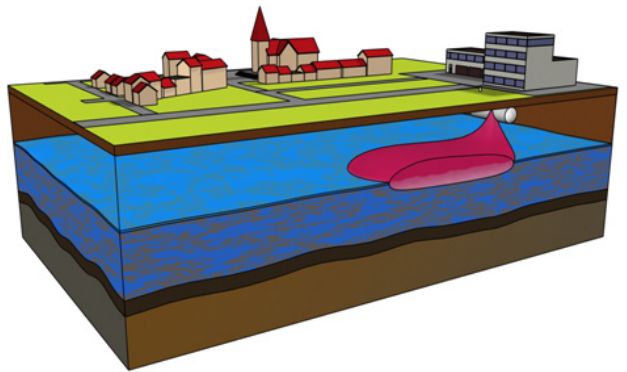
Op het moment dat er een financiële zekerheid is gesteld en een verbintenis is aangegaan tegenover de OVAM, wordt dit uitdrukkelijk op het bodemattest vermeld.

De financiële zekerheid die in het kader van risicobeheer werd gesteld, kan niet worden gebruikt voor de overdracht. Er zal dus op het moment van overdracht een nieuwe financiële zekerheid dienen te worden gesteld.

6.3.2 BBO en een RBP op het bodemattest

Het bodemattest verwijst naar een uitgevoerd beschrijvend bodemonderzoek en een risicobeheersplan zonder dat een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Dit kan slechts in één geval, namelijk bij onderstroming.

De verplichting om de verontreinigde gronden te saneren ligt dan bij de eigenaar, gebruiker of exploitant van het bronperceel (dit is het perceel waar de verontreiniging tot stand kwam). De eigenaar van een verspreidingsperceel heeft geen enkele verplichting om tot verdere actie over te gaan (onderzoek of sanering) als de verontreiniging ontstaan is op een buurperceel.



Het feit dat een perceel verontreinigd is ten gevolge van onderstroming wordt uitdrukkelijk vermeld op het bodemattest: “De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.”

Afhankelijk van de situatie waarin de overdrager zich bevindt, wordt duidelijk of de overdracht kan doorgaan zonder of met verdere verplichtingen:

- Als de overdracht betrekking heeft op een risicoground, dan kan ze nog niet plaatsvinden, omdat er eerst een oriënterend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden. Als uit dit oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er geen beschrijvend bodemonderzoek nodig is, dan kan de overdracht plaatsvinden. Blijkt echter dat er wél een beschrijvend bodemonderzoek nodig is, dan moet de overdrager dit eerst uitvoeren, als hij saneringsplichtig is. Blijkt de overdrager niet saneringsplichtig voor de aangetroffen bodemverontreiniging(en), dan kan hij de grond overdragen.
- Als de overdracht betrekking heeft op een niet-risicoground, dan kan deze plaatsvinden, ook al is er verontreiniging aanwezig, mits er voldaan is aan de bodemattestverplichting van artikel 101 BD. Er moeten echter geen verdere voorwaarden vervuld worden in het kader van het Bodemdecreet.

6.3.3 OBO - BBO - RBP - BBO op het bodemattest

Ondanks de grote analogie met de situatie uitgelegd in [hoofdstuk 6.3.1](#), wensen we hier nog terug te komen op het volgende aspect. Als uit de opvolgingsrapporten blijkt dat er niet langer een ernstige bodemverontreiniging is, moet men overgaan tot het opstellen van een nieuw beschrijvend bodemonderzoek. In dit beschrijvend bodemonderzoek controleert de bodemsaneringsdeskundige de verontreiniging en gaat de risico's ervan opnieuw na. Dit beschrijvend bodemonderzoek kan - indien geen onverwachte verontreinigingen teruggevonden worden - men afsluiten met het besluit dat er geen verdere noodzaak is tot bodemsanering.

Als dit beschrijvend bodemonderzoek door de OVAM conform is verklaard en het oriënterend bodemonderzoek voldoende recent is, kan de overdracht plaatsvinden. Het bodemattest vermeldt dan minimaal 2 BBO's, elk met een verschillende conclusie waarvan enkel het besluit van het meest recente BBO op het attest zal verschijnen.

6.3.4 BBO - RBP - BBO op het bodemattest

Ondanks de grote analogie met de situatie uitgelegd in [hoofdstuk 6.3.2](#), wensen we hier nog terug te komen op het volgend aspect. Als uit de opvolgingsrapporten blijkt dat er niet langer een ernstige bodemverontreiniging is, kan men de grond overdragen, na de bevestiging ervan in een beschrijvend bodemonderzoek. Het BBO kan men immers -als er geen onverwachte verontreinigingen teruggevonden worden- afsluiten met het besluit dat er geen verdere noodzaak is tot sanering.

Inzake overdracht zijn dezelfde voorwaarden als vermeld in [hoofdstuk 6.3.2](#) van toepassing, waarbij de belangrijkste opmerking is dat er een oriënterend bodemonderzoek nodig is voor de overdracht van een risicoground.

Samenvatting:

Risicobeheer is een mogelijkheid voorzien in het Bodemdecreet om de risico's verbonden aan ernstige historische/gemengd-historische bodemverontreinigingen tijdelijk te beheersen en niet onmiddellijk over te gaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject.

Het is enkel toegelaten bij:

- een historische of gemengd-historische verontreiniging;
- onduidelijkheid in verband met het verspreidingsrisico;
- 'onmogelijke' bodemsaneringen;
- afstemming op de toekomst / uitstel van bodemsanering.

Er is steeds een duidelijke motivatie noodzakelijk met betrekking tot de reden waarom tot risicobeheer wordt overgegaan.

Risicobeheer vereist een verzoek, een risicobeheersplan, een kwaliteitsplan voor de uitvoering van de risicobeheersmaatregelen en periodieke opvolgingsrapporten.

Voor elke specifieke overdracht is het belangrijk na te gaan of de overdrager saneringsplichtig is en of de over te dragen grond al dan niet een risicoground is.

De financiële zekerheid, gesteld i.k.v. risicobeheer, kan niet worden gebruikt voor de overdracht van de risicoground. Er moet een nieuwe financiële zekerheid gesteld worden.



7. (Beperkt) (gefaseerd) Bodemsaneringsproject (BSP)

7.1 Wanneer is een (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject nodig?

Als de bodemsaneringsdeskundige na het beschrijvend bodemonderzoek aantoonst dat er een ernstige bodemverontreiniging is, moet men overgaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject (BSP) en het uitvoeren van de saneringsmaatregelen.

Een bodemsaneringsproject wordt opgesteld onder leiding van [een bodemsaneringsdeskundige type 2](#), meestal in opdracht van de saneringsplichtige/overdrager. De bodemsaneringsdeskundige stelt het bodemsaneringsproject op conform de geldende standaardprocedures, hij gaat na welke saneringstechnieken kunnen toegepast worden voor de verontreiniging die is vastgesteld en selecteert de beste saneringstechniek die hij in detail technisch uitgewerkt. [De standaardprocedures voor bodemsaneringsprojecten](#) en de [lijst van alle bodemdeskundigen](#) die bevoegd zijn om bodemsaneringsprojecten op te stellen, vindt u op de website van de OVAM.

Het Bodemdecreet voorziet de mogelijkheid om naast een standaard bodemsaneringsproject ook een beperkt bodemsaneringsproject of een gefaseerd bodemsaneringsproject op te stellen.

Een **beperkt BSP** kan men indienen als de termijn voor het behandelen van de bodemverontreiniging maximaal 180 dagen zal bedragen en de bodemsaneringsdeskundige aantoont dat de voorgestelde saneringstechniek met grote zekerheid binnen dit tijdsbestek kan worden uitgevoerd. Dergelijke korte termijn beperkt enerzijds de mogelijkheden van saneringstechnieken tot diegene waarvoor geen advies vereist is van andere instanties. Anderzijds kan dit een belangrijke tijdswinst betekenen. Dit schriftelijk akkoord is onderdeel van het beperkt bodemsaneringsproject. Omdat betrokken eigenaars en gebruikers geen kennisgeving ontvangen, is het noodzakelijk dat de eigenaars en gebruikers van de gronden waarop bodemsaneringswerken zullen plaatsvinden, zich schriftelijk akkoord verklaren met de wijze van uitvoering van de bodemsaneringswerken.

De termijn van 180 dagen kan, mits het indienen van een voldoende gemotiveerde aanvraag slechts éénmalig verlengd worden. Het voorstel voor verlenging moet uiterlijk 30 dagen voor het einde van de termijn bij de OVAM worden ingediend en zal door de OVAM al dan niet goedgekeurd worden.

Zowel een ‘volledig’ bodemsaneringsproject als een ‘beperkt’ bodemsaneringsproject leggen de wijze vast waarop bodemsaneringswerken uitgevoerd worden. Eventuele nazorg wordt hierin eveneens besproken.

Mits grondige motivatie kan geopteerd worden om, analoog aan het beschrijvend bodemonderzoek, de werken in fases uit te voeren.

Men spreekt dan van een **gefaseerd** bodemsaneringsproject of een gefaseerd beperkt bodemsaneringsproject.

In het verdere verloop van de tekst worden alle types verder vernoemd onder de gezamenlijke naam ‘bodemsaneringsproject’ (BSP).

Pilootproeven die worden uitgevoerd om de haalbaarheid van een saneringstechniek bij locatiespecifieke omstandigheden te testen en waarvan de uitvoering vergunningsplichtige werken omvat, kunnen via de procedure van een gefaseerd beperkt bodemsaneringsproject worden gerealiseerd. Het is echter de bedoeling om pilootproeven zoveel mogelijk te groeperen in één gefaseerd beperkt BSP.

Als een bodemsaneringsproject door de OVAM volledig en ontvankelijk wordt verklaard, wordt dit niet vermeld op het bodemattest. Dit gebeurt pas na conformverklaring.

Het bodemattest maakt op volgende wijze melding van een conform verklaard bodemsaneringsproject: In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen: Een bodemsaneringsproject werd bij de OVAM ingediend op “datum”. De OVAM heeft een conformiteitsattest afgeleverd op “datum”.

Als nog niet voor alle verontreinigingskernen een (gefaseerd) (beperkt) bodemsaneringsproject werd opgesteld en ingediend, vermeldt het bodemattest: De OVAM is nog niet in het bezit van bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingen die op deze grond tot stand gekomen zijn.

Als de OVAM het bodemsaneringsproject conform verklaart, geldt dit als een milieuvergunning en/of als stedenbouwkundige vergunning. Bovendien geldt het ook als melding in het kader van deze twee wetgevingen.

7.2 Rapportage bodemsaneringswerken

De opdrachtgever verwittigt de OVAM voor de start van de bodemsaneringswerken door middel van een kwaliteitsplan. Tijdens de uitvoering van de bodemsaneringswerken moet de opdrachtgever de OVAM op regelmatige basis en door middel van tussentijdse rapporten op de hoogte brengen van de vooruitgang van de werken. Hierdoor kan bijsturing voorzien worden waar nodig. De frequentie van de tussentijdse rapportering is vastgelegd in het conformiteitsattest. Voor bBSP's moet gezien de korte looptijd geen tussentijds rapport opgemaakt worden. Na de werken wordt een eindevaluatieonderzoek ingediend.

Een kwaliteitsplan en tussentijdse rapporten worden niet vermeld op het bodemattest. Een eindevaluatieonderzoek wel, maar daarover later meer in [hoofdstuk 8](#).

7.3 Hoeveel kost een bodemsaneringsproject?

Voor de opmaak en uitwerking van een bodemsaneringsproject en de uitvoering en rapportage van de bodemsaneringswerken bestaan er geen prijsbarema's. De kostprijs zal variëren naargelang de toegepaste techniek, de grootte en ernst van de verontreiniging en de hoeveelheid bijkomende staalnames en analyses. De diepte van het grondwater, de samenstelling van de bodem, de moeilijkheidsgraad bij de boringen, etc. zijn eveneens bepalend.

Bij de beoordeling van de kostprijs is het belangrijk dat u nagaat welke diensten de bodemsaneringsdeskundige aan u levert. De offertes moeten voldoende gedetailleerd zijn om een onderlinge vergelijking mogelijk te maken. We raden de opdrachtgever aan om bij het vergelijken na te gaan in welke mate een algemene begeleiding bij het 'bodemdossier' wenselijk is. Hiervoor maakt hij best vooraf de nodige afspraken met de bodemsaneringsdeskundige.

7.4 Mogelijke vermeldingen op het bodemattest

7.4.1 OBO, BBO en BSP het bodemattest

Als het bodemattest een oriënterend en een (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek en een bodemsaneringsproject(en) vermeldt, moet in het kader van de geplande overdracht eerst worden nagegaan of de overdrager van de risicoground saneringsplichtig is. Meer informatie hierover vindt u in [hoofdstuk 9](#).

Als de OVAM meldde dat de **overdrager van een risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of dat die vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden. De overdrager moet enkel de overdracht melden en de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek nagaan ([hoofdstuk 4.3](#)). Als het oriënterend bodemonderzoek nog geldig is, kan de grond overgedragen worden. Als het oriënterend bodemonderzoek niet meer geldig is, moet een actualisatie uitgevoerd worden door een overdrager alvorens de grond kan overgedragen worden.

Als de OVAM meldde dat de **overdrager van een niet-risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of dat die vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichtingen van artikel 101 BD. Er moeten dan geen verdere voorwaarden vervuld worden in het kader van het Bodemdecreet.

Als de **overdrager van een risicoground saneringsplichtig** is, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als de overdrager of zijn gemandateerde cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- De OVAM is in het bezit van een geldig oriënterend bodemonderzoek ([hoofdstuk 4.3](#)).
- De OVAM is in het bezit van conform verklaarde beschrijvende bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingskernen. Als dit niet het geval is wordt dit vermeld op het bodemattest en kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer voor alle kernen de onderzoeksverplichtingen

vervuld zijn.

- Tegenover de OVAM is een verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren.
- Er is een financiële zekerheid gesteld tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis. Als aan de twee bovenvermelde voorwaarden voldaan is, wordt dit uitdrukkelijk op het bodemattest vermeld omdat op dat moment aan de decretale voorwaarden voor overdracht wordt voldaan. Het bodemattest vermeldt: “Tegenover de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden er hiervoor financiële zekerheden gesteld.” Meer uitleg over de verschillende types financiële zekerheid en de verbintenis kan u terug vinden in [hoofdstuk 9.3](#).

De saneringsplichtige is verantwoordelijk voor de uitvoering en financiering van het bodemsaneringsproject en de bodemsaneringswerken. Indien de overdrager de saneringsplichtige is, moet hij onderlinge afspraken maken met de verwerver vóór de overdracht.

Als de **overdrager van een niet-risicoground saneringsplichtig** is en hij wil overdragen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichting van artikel 101 BD. Er moeten geen verdere voorwaarden vervuld worden in het kader van het Bodemdecreet.

De verwerver van de niet - risicoground is in dit geval niet beschermd en kan mogelijk door de OVAM als saneringsplichtige worden aangesproken voor de aanwezige bodemverontreiniging.

7.4.2 BBO en BSP op het bodemattest

Als het bodemattest verwijst naar een uitgevoerd en conform verklaard (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek zonder dat hieraan een oriënterend bodemonderzoek voorafging, kan dit slechts in twee gevallen: verspreidingsperceel of perceel waar een schadegeval plaatsvond.

In geval van een verspreidingsperceel moet de eigenaar, *gebruiker of exploitant* van het bronperceel, het perceel waar de verontreiniging tot stand kwam, saneren. De eigenaar van een *verspreidingsperceel*, het perceel tot waar de verontreiniging zich heeft verspreid, heeft geen enkele verplichting om voor deze verontreiniging over te gaan tot een bodemsaneringsproject of tot verdere bodemsaneringswerken.

Verspreiding wordt uitdrukkelijk vermeld op het bodemattest: “De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.”

In geval van een **schadegeval** (ook wel ‘calamiteit’ genoemd) moet de saneringsplichtige voor deze nieuwe verontreiniging, afhankelijk van de bevoegde overheid en het tijdstip van melding, een beschrijvend bodemonderzoek of een evaluatierapport laten opmaken voor de nieuwe bodemverontreiniging.

VOORBEELD:

Een veel voorkomend schadegeval is het overvullen van een mazouttank. In dat geval is er sprake van een nieuwe bodemverontreiniging en heeft de eigenaar, gebruiker of exploitant van de grond volgens het Bodemdecreet een zelfstandige saneringsplicht. Hij moet het schadegeval melden aan de bevoegde overheid (art. 76 BD), hij heeft de verplichting om maatregelen te nemen (art. 77 BD) en om een evaluatierapport te laten opstellen door een bodemsaneringsdeskundige (art. 78 BD). Op basis van de resultaten van het evaluatierapport wordt er beslist of een beschrijvend bodemonderzoek nodig is. Als na de uitvoering van het BBO nog een bodemverontreiniging voorkomt die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of een ernstige bodemverontreiniging vormt, moet de saneringsplichtige overgaan tot het opstellen van een (beperkt) (gefaseerd) bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bijhorende bodemsaneringswerken.

De melding van het schadegeval en bijhorende onderzoeksrapporten worden uitdrukkelijk op het bodemattest vermeld.

Als u wil overdragen en er wordt een BBO en een BSP op het bodemattest vermeld, moet u nagaan of:

- het over te dragen perceel een risicoground is. Voor meer uitleg in verband met risicogrounden wordt verwezen naar [hoofdstuk 2](#).
- de overdrager saneringsplichtig is ([hoofdstuk 9](#)).

Als de OVAM meldde dat de **overdrager** van een **risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging niet **saneringsplichtig** is of vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht nog niet plaatsvinden. De overdrager moet de overdracht melden en een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren dat geldig is voor overdracht ([hoofdstuk 4.3](#)).

Als de OVAM meldde dat de **overdrager** van een **niet-risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichtingen van artikel 101 BD. Er moeten geen verdere voorwaarden vervuld worden in het kader van het Bodemdecreet.

Als de **overdrager** van een **risicoground saneringsplichtig** is, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als de overdrager of zijn gemandateerde cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- De OVAM is in het bezit van een geldig oriënterend bodemonderzoek.
- De OVAM is in het bezit van conform verklaarde beschrijvende bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingskernen.
- Tegenover de OVAM is een verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren ([hoofdstuk 9.3](#)).
- Een financiële zekerheid is gesteld tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis. Als aan de twee bovenvermelde voorwaarden voldaan is, vermeldt het bodemattest : “Tegenover de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden er hiervoor financiële zekerheden gesteld.” Meer uitleg over de verschillende types financiële zekerheid en de verbintenis kan u terug vinden in [hoofdstuk 9.3](#).

Als de **overdrager** van een **niet-risicoground saneringsplichtig** is en hij wil overdragen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichting van artikel 101 BD.

De verwerver van de niet-risico grond is in dit geval niet beschermd en kan door de OVAM als saneringsplichtige worden aangesproken voor de aanwezige bodemverontreiniging.

7.4.3 OBO, BBO, RBP en BSP op het bodemattest

Als het bodemattest een oriënterend, een (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek, een risicobeheersplan en een bodemsaneringsproject(en) vermeldt, moet in het kader van de geplande overdracht eerst worden nagegaan of de overdrager van de risicoground saneringsplichtig is. Meer informatie hierover vindt u in [hoofdstuk 9](#). Tijdens of na de uitvoering van het risicobeheer zal gebleken zijn dat er een ernstige bedreiging of een acuut risico uitging van de verontreiniging en dat er noodzaak was tot het opstellen van een bodemsaneringsproject.

Als de OVAM meldde dat de **overdrager** van een **risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of dat die vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden. De overdrager moet de overdracht melden en nagaan of het oriënterend bodemonderzoek nog steeds geldig is ([hoofdstuk 4.3](#)).

Als de OVAM meldde dat de **overdrager** van een **niet-risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of dat die vrijstelling van saneringsplicht verkreeg voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichtingen van artikel 101 BD. Er zijn geen verdere verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet.

Als de **overdrager** van een **risicoground saneringsplichtig** is, kan de overdracht pas plaatsvinden als de overdrager of zijn gemandateerde cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- De OVAM is in het bezit van een recent oriënterend bodemonderzoek.
- De OVAM is in het bezit van conform verklaarde beschrijvende bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingskernen.
- Tegenover de OVAM is een verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren ([hoofdstuk 9.3](#)).
- Er werd een financiële zekerheid gesteld tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis ([hoofdstuk 9.3](#)). Als aan de twee bovenvermelde voorwaarden voldaan is, vermeldt het bodemattest de zin "Tegenover de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden er hiervoor financiële zekerheden gesteld."

Als de **overdrager** van een **niet-risicoground saneringsplichtig** is en hij wil overdragen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichting van artikel 101 BD.

De overdrachtsregeling in het Bodemdecreet geldt immers enkel voor risicogronden.

De verwerver van de niet-risicoground is in dit geval niet beschermd en kan door de OVAM als saneringsplichtige worden aangesproken voor de aanwezige bodemverontreiniging.

7.4.4 BBO, RBP en BSP op het bodemattest

Als het bodemattest verwijst naar een uitgevoerd en conform verklaard (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek, een risicobeheersplan en een bodemsaneringsproject zonder dat hieraan een oriënterend bodemonderzoek voorafging, kan dit slechts in één geval: onderstroming. Tijdens of na de uitvoering van het risicobeheer op het bronperceel zal gebleken zijn dat er een ernstige bedreiging of een acuut risico uitging van de verontreiniging en dat er noodzaak was tot het opstellen van een bodemsaneringsproject.

In geval van onderstroming is de saneringsplichtige de eigenaar, gebruiker of exploitant van het *bronperceel*. Dit is het perceel waar de verontreiniging tot stand kwam. De eigenaar, gebruiker of exploitant van een *verspreidingsperceel* (het perceel tot waar de verontreiniging zich heeft verspreid), heeft geen enkele verplichting om voor deze verontreiniging over te gaan tot een bodemsaneringsproject of tot verdere bodemsaneringswerken.

Onderstroming wordt uitdrukkelijk vermeld op het bodemattest: "De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam."

Als men wil overdragen en er wordt een BBO, een RBP en een BSP op het bodemattest vermeld, moet men nagaan of:

- het over te dragen perceel een risicoground is ([hoofdstuk 2](#)).
- de overdrager saneringsplichtig is ([hoofdstuk 9](#)).

Indien de OVAM meldde dat de **overdrager** van een **risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of vrijstelling van saneringsplicht kreeg voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht nog niet plaatsvinden. De overdrager moet de overdracht melden en een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren dat geldig is voor overdracht ([hoofdstuk 4.3](#)).

Als de OVAM heeft gemeld dat de **overdrager** van een **niet-risicoground** voor de vastgestelde verontreiniging **niet saneringsplichtig** is of vrijstelling van saneringsplicht heeft verkregen voor alle te saneren verontreinigingen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichtingen van artikel 101 BD. Er zijn geen verdere verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet.

Als de **overdrager** van een **risicoground saneringsplichtig** is, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als de overdrager of zijn gemandateerde cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- De OVAM is in het bezit van een geldig oriënterend bodemonderzoek.
- De OVAM is in het bezit van conform verklaarde beschrijvende bodemonderzoeken, risicobeheersplan en bodemsaneringsprojecten voor alle verontreinigingskernen.
- Tegenover de OVAM wordt een verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren ([hoofdstuk 9.3](#)).
- Er werd een financiële zekerheid gesteld tot waarborg van de uitvoering van de verbintenis. Als aan de twee bovenvermelde voorwaarden voldaan is, vermeldt het bodemattest: “Tegenover de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden er hiervoor financiële zekerheden gesteld.” ([hoofdstuk 9.3](#)).

Als de **overdrager** van een **niet-risicoground saneringsplichtig** is en hij wil overdragen, kan de overdracht plaatsvinden mits voldaan wordt aan de bodemattestverplichting van artikel 101 BD. De overdrachtsregeling in het Bodemdecreet geldt immers enkel voor risicogronden.

De verwerver van de grond is in dit geval niet beschermd en kan door de OVAM als saneringsplichtige worden aangesproken voor de aanwezige bodemverontreiniging.

Samenvatting:

In een bodemsaneringsproject wordt de beste bodemsaneringswijze gekozen en technisch uitgewerkt. Het conformiteitsattest dat de OVAM hiervoor aflevert, geldt als vergunning voor de uitvoering van deze bodemsaneringswerken (stedenbouwkundige en milieu-vergunning).

Men kan onder bepaalde voorwaarden een ‘beperkt’ bodemsaneringsproject indienen waardoor er een snellere conformverklaringsperiode geldt, namelijk één maand in plaats van drie.

Men kan een ‘gefaseerd’ bodemsaneringsproject indienen als men bijvoorbeeld verschillende verontreinigen op verschillende tijdstippen wil aanpakken.

Volgens de normale overdrachtsprocedure kan men een risicoground met saneringsnoodzaak overdragen van zodra er een conformverklaard bodemsaneringproject bij de OVAM aanwezig is, en er hiervoor een eenzijdige verbintenis is aangegaan met een financiële zekerheid. Uiteraard zijn de overige vereisten ook van toepassing :

- een geldig oriënterend bodemonderzoek
- melding van overdracht
- bodemattestaansvraag.

Nuttige links:

Lijst bodemsaneringsdeskundigen: www.ovam.be/deskundigen

Standaardprocedures voor bodemsaneringsprojecten:
www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/off/pid/2161



8. Eindevaluatieonderzoek (EEO)

8.1 Wat is een eindevaluatieonderzoek?

Als door uitvoering van de bodemsaneringswerken de doelstellingen van het bodemsaneringsproject zijn bereikt en een stabiele eindtoestand werd bereikt, dan stelt de bodemsaneringsdeskundige type 2 een eindevaluatieonderzoek op. Het eindevaluatieonderzoek geeft een overzicht van alle uitgevoerde werken en een bespreking van alle analyseresultaten. In uitzonderlijke gevallen bevat het eindevaluatieonderzoek eveneens een voorstel tot nazorgmaatregelen. Dit zijn maatregelen van bewaking, controle en indien nodig herstel om de mens of het milieu te beschermen tegen de risico's van bodemverontreiniging na bodemsanering.

VOORBEELD:

Nazorg impliceert soms nog enkele jaren monitoring na afsluiten van de bodemsaneringswerken. Meestal wordt reeds een voldoende lange monitoring voorzien binnen het bodemsaneringsproject. Gaat de OVAM akkoord met de besluiten vermeld in het rapport? Dan levert zij een eindverklaring af. Als er nog nazorgmaatregelen noodzakelijk zijn, vermeldt de OVAM dit in de eindverklaring. Het bodemattest vermeldt het eindevaluatieonderzoek en de datum waarop de eindverklaring werd afgeleverd.

8.2 Wat kost een eindevaluatieonderzoek?

De kostprijs van een eindevaluatieonderzoek is sterk afhankelijk van de uitgevoerde saneringstechniek, de reeds uitgevoerde onderzoeksverrichtingen (staalname en analyses), de aard en de omvang van de verontreiniging. In het bodemsaneringsproject werd reeds een inschatting gemaakt van de kostprijs van het eindevaluatieonderzoek.

8.3 Mogelijke vermeldingen op het bodemattest

8.3.1 OBO, BBO, (RBP), BSP en EEO op het bodemattest

In [hoofdstuk 3.4](#) maakten we al melding van het feit dat een bodemattest naar verschillende documenten kan verwijzen. Deze documenten zijn de basis voor de omschrijving van de aard (historisch, nieuw, ...), en de uitspraak (al dan niet verder onderzoek of sanering noodzakelijk) van de vastgestelde bodemverontreiniging.

Als er een oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsaneringsproject en een eind-evaluatieonderzoek op het bodemattest worden vermeld, dan hangen de overdrachtsmogelijkheden af van:

- de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek ([hoofdstuk 4.3](#));
- de uitspraak i.v.m. het eindevaluatieonderzoek zoals vermeld op het bodemattest:
 - als er **geen verdere stappen** noodzakelijk zijn komt de volgende tekst op het bodemattest: “Voor deze grond werd door de OVAM op “datum” een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het (beperkt) gefaseerd bodemsaneringsproject d.d. “datum”. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd (beperkt) gefaseerd bodemsaneringsproject (en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond), volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.”
 - als er **wel verdere stappen** noodzakelijk zijn en er gebruiks- of bestemmingsbeperkingen worden opgelegd, dan komt onderstaande tekst op het bodemattest:
“Voor deze grond werd door de OVAM op “datum” een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het (beperkt) bodemsaneringsproject d.d. “datum”. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken werd, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd (beperkt) gefaseerd bodemsaneringsproject een bodemkwaliteit gerealiseerd die nog een risico oplevert of kan opleveren tot nadelige beïnvloeding van mens en milieu. Volgens het Bodemdecreet zijn, mits inachtneming van de volgende gebruiks- of bestemmingsbeperkingen, verdere maatregelen noodzakelijk.”

Als er nazorg nodig is, dan kan de overdracht pas plaatsvinden als er hiervoor een verbintenis werd aangegaan en een financiële zekerheid werd gesteld ([hoofdstuk 9.3](#)).

8.3.2 BBO, BSP, (RBP) en EEO op het bodemattest

Een bodemattest kan slechts een verwijzing maken naar een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek in geval van een verspreidingsperceel of een schadegeval.

8.3.2.1 Verspreidingsperceel

In het geval van een verspreidingsperceel werd op basis van staalname en analyses aangetoond dat de eigenlijke verontreiniging afkomstig is van een naburig perceel -het bronperceel- en zich van daaruit heeft verspreid. In het kader van de afperking van de verontreiniging in het BBO en de eventuele sanering zijn verschillende boringen/peilbuizen op het naburig perceel geplaatst of werd er zelfs gesaneerd. Gezien er analyse-resultaten en onderzoeksgegevens zijn, wordt het BBO, BSP en EEO dus ook vermeld op het bodemattest van het verspreidingsperceel.

De verplichting om de verontreinigde gronden te saneren ligt in het geval van onderstroming bij de saneringsplichtige eigenaar, gebruiker of exploitant van het bronperceel. De eigenaar van een verspreidingsperceel, heeft geen enkele verplichting om voor de verontreiniging die ontstaan is op het bronperceel over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsaneringsproject of tot verdere bodemsaneringswerken. Als een perceel verontreinigd is ten gevolge van onderstroming wordt dit uitdrukkelijk vermeld op het bodemattest of in een brief van de OVAM.

Is het over te dragen perceel een risicoground? Dan kan de overdracht van het perceel niet plaatsvinden vooraleer er een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Voor het opstellen van een oriënterend bodemonderzoek moet contact opgenomen worden met [een bodemsaneringsdeskundige](#) (type 1 of 2).

Als het over te dragen perceel geen risicoground betreft, dan kan de overdracht van dat perceel plaatsvinden mits voldaan is aan artikel 101 BD (bodemattestverplichting).

8.3.2.2 Schadegeval

Een [schadegeval](#) (ook wel ‘calamiteit’ genoemd) is een onvoorziene gebeurtenis die aanleiding geeft tot een nieuwe bodemverontreiniging.

In dat geval heeft de eigenaar, gebruiker of exploitant van de grond volgens het Bodemdecreet een zelfstandige saneringsplicht. Hij moet dit schadegeval melden aan de bevoegde overheid (art. 76 BD), en heeft de verplichting om maatregelen te nemen (art. 77 BD) en om een evaluatierapport te laten opstellen door een bodemsaneringsdeskundige (art. 78 BD). Op basis van de resultaten van het evaluatierapport wordt er beslist of een beschrijvend bodemonderzoek nodig is. Als er na het afsluiten van het beschrijvend bodemonderzoek nog een bodemverontreiniging voorkomt die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of die een ernstige bedreiging vormt, dan moet er worden overgegaan tot het opstellen van een (beperkt) bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bodemsaneringswerken.

VOORBEELD:

een veel voorkomend schadegeval is bijv. het overvullen van een mazouttank. De kosten van al deze onderzoeken kan men (proberen) verhalen op de persoon/firma die de hiervoor verantwoordelijk is. Zeker hier is het van belang om snel te handelen.



Is het over te dragen perceel een risicoground? Dan kan de overdracht van het perceel niet plaatsvinden vooraleer er een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Voor het opstellen van een oriënterend bodemonderzoek moet contact opgenomen worden met [een bodemdeskundige](#) (type 1 of 2).

Is het over te dragen perceel geen risicoground? Dan kan de overdracht van het perceel plaatsvinden mits voldaan wordt aan bodemattestverplichting van artikel 101 BD.

Samenvatting:

Het eindevaluatieonderzoek bevat een samenvatting van de uitgevoerde bodemsaneringswerken en de resultaten van deze werken.

Op basis van het eindevaluatieonderzoek levert de OVAM een eindverklaring af.

Als nazorgmaatregelen, gebruiks- en/of bestemmingsbeperkingen noodzakelijk zijn, wordt hiervan melding gemaakt op het bodemattest of in een aparte brief.

Het eindevaluatieonderzoek en de eindverklaring worden beiden op het bodemattest vermeld.

Na het afleveren van de eindverklaring kan de overdracht van een risicoground doorgaan mits aanwezigheid van een geldig oriënterend bodemonderzoek en bodemattest en mits er geen noodzaak is tot nazorg.

Nuttige links:

Lijst bodemsaneringsdeskundigen: www.ovam.be/deskundigen

Schadegevallen: www.ovam.be/schadegevallen



9. Saneringsplicht

9.1 Wat is het verschil tussen saneringsplicht en onderzoeksplicht?

Een **onderzoeksplichtig persoon** is verplicht om een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren:

- bij overdracht van een risicoground of risicokavel ([hoofdstuk 2.3](#));
- bij onteigening van een risicoground ([hoofdstuk 2.4](#));
- bij sluiting van een risico-inrichting ([hoofdstuk 10](#));
- bij uitbating van een risico-inrichting waarbij er volgens het Vlarebo een periodieke onderzoeksplicht geldt ([hoofdstuk 10](#));
- bij faillissement van een handelaar of handelsvennootschap die een risico-inrichting exploiteert ([hoofdstuk 10](#));
- bij vereffening van een vennootschap die een risico-inrichting exploiteert ([hoofdstuk 10](#));
- in bepaalde gevallen van gedwongen mede-eigendom waarbij de vereniging van mede-eigenaars een éénmalig oriënterend bodemonderzoek moet uitvoeren ([hoofdstuk 11](#)).

Een **saneringsplichtig persoon** is verplicht om een beschrijvend bodemonderzoek, en desgevallend bodemsanering (risicobeheer, bodemsaneringsproject en bodemsaneringswerken) te laten uitvoeren. De OVAM kan de saneringsplichtige aanduiden na een oriënterend bodemonderzoek of op basis van een evaluatierapport van schadegevallen (nieuwe verontreiniging met zelfstandige saneringsplicht).

Volgende personen kunnen (volgens artikel 11 en 22 BD) als saneringsplichtige beschouwd worden:

- de exploitant in de zin van voormeld decreet als op de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam een inrichting gevestigd is die vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;

- de gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam en dit bij gebrek aan een exploitant, of als de exploitant door de OVAM werd vrijgesteld van verdere saneringsverplichtingen;
- de eigenaar van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam en dit bij gebrek aan een exploitant en gebruiker, of als de exploitant en gebruiker werden vrijgesteld van verdere saneringsverplichtingen.

Het Bodemdecreet maakt eveneens een onderscheid tussen ‘saneringsplichtige’ en ‘saneringsaansprakelijke’ ([hoofdstuk 9.5](#)).

9.2 Vrijstelling van saneringsplicht

Hoe en in welke situaties men kan vrijgesteld worden van saneringsplicht is terug te vinden in onderstaande deelhoofdstukken, welke gebaseerd zijn op artikelen 12, 23, 105 en 110 BD en artikelen 50 tot 54 Vlarebo.

9.2.1 Statuut ‘Onschuld’

Vaak wordt de term ‘onschuldig bezitter’ gebruikt voor iemand die vrijgesteld is van de saneringsplicht op basis van artikelen 12 of 23 BD.

9.2.1.1 Hoe ‘vrijstelling saneringsplicht’ aanvragen?

- Stuur uw gemotiveerd standpunt in tweevoud met een aangetekende brief naar de OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen.
Als de OVAM de saneringsplichtige heeft aangeduid op basis van artikel 11 BD (nieuwe bodemverontreiniging) of 22 BD (historische bodemverontreiniging), dan heeft de saneringsplichtige een termijn van **90 dagen** na ontvangst van de brief van de OVAM (aanmaning en/of vastlegging) om zijn gemotiveerd standpunt mee te delen aan de OVAM met verzoek tot vrijstelling van zijn saneringsplicht. Stuur hij dit te laat in, dan is zijn aanvraag onontvankelijk.
Als de OVAM de saneringsplichtige nog niet heeft aangeduid in het kader van overdracht, dan kan de saneringsplichtige te allen tijde zijn gemotiveerd standpunt meedelen aan de OVAM.
- Bovenaan op uw aangetekende brief vermeldt u de volgende gegevens: “Betreft: aanvraag vrijstelling saneringsplicht” met vermelding van het dossiernummer en briefnummer.
- Voeg ook alle bewijsstukken in tweevoud toe waarnaar uw gemotiveerd standpunt verwijst, zoals rapporten van bodemonderzoeken.

De vrijstelling van saneringsplicht wordt niet vermeld op het bodemattest. Dit wordt wel vermeld in aparte briefwisseling.

9.2.1.2 Wat bij een nieuwe bodemverontreiniging?

De **exploitant/gebruiker** is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier of het gemotiveerd standpunt van oordeel is dat hij cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij de grond in exploitatie/gebruik heeft genomen.

De **eigenaar** is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren als de OVAM op basis van het dossier of het gemotiveerd standpunt van oordeel is dat hij cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij eigenaar van de grond werd;
- hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd;
- sinds 1 januari 1993 was er geen risico-inrichting op de grond gevestigd;

De beoordeling over ‘op de hoogte (behoren te) zijn’ noemt men ook de kennisvoorwaarde. Artikel 50 van het Vlarebo geeft aan welke elementen de OVAM in aanmerking moet nemen voor de beoordeling van de kennisvoorwaarde. Hierbij houdt de OVAM rekening met o.a. volgende elementen:

- het tijdstip van de verwerving;
- vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte;
- de hoedanigheid van de eigenaar;
- de ervaring of beroepskennis van de eigenaar;
- de aard, de zintuiglijke waarneembaarheid of de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging;
- de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging;
- de toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond;
- beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond.

De **exploitant/gebruiker/eigenaar** is toch nog verplicht het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM aantoonst dat een rechtsvoorganger de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of dat de bodemverontreiniging tot stand gekomen is tijdens de periode dat een rechtsvoorganger de grond in exploitatie, gebruik of eigendom had.

9.2.1.3 Wat bij een historische bodemverontreiniging?

De **exploitant/gebruiker** is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier van de grond of het gemotiveerd standpunt van de exploitant/gebruiker van oordeel is dat hij cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt.
- de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij de grond in exploitatie/gebruik heeft genomen.

De **eigenaar** is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier van de grond of het gemotiveerd standpunt van de eigenaar van oordeel is dat hij cumulatief voldoet aan deze voorwaarden:

- hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij eigenaar van de grond werd;
- hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd.

De beoordeling over ‘op de hoogte (behoren te) zijn’ noemt men ook de kennisvoorwaarde. Artikel 50 van het Vlarebo geeft aan welke elementen de OVAM in aanmerking moet nemen voor de beoordeling van de kennisvoorwaarde. Volgende elementen worden hierbij in rekening gehouden :

- het tijdstip van de verwerving;
- vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte;
- de hoedanigheid van de eigenaar;
- de ervaring of beroepskennis van de eigenaar;
- de aard, de zintuiglijke waarneembaarheid of de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging;
- de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging;
- de toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond;
- beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond.

Als de eigenaar wél op de hoogte was of behoorde te zijn, is hij eveneens niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren als de OVAM op basis van het dossier of het gemotiveerd standpunt van de eigenaar van oordeel is dat:

- hij de verontreiniging niet zelf veroorzaakt heeft;
- hij de grond verworven heeft voor 1 januari 1993;
- hij de grond sinds de verwerving enkel aangewend heeft voor particulier gebruik.

De **exploitant/gebruiker/eigenaar** is alsnog verplicht het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM aantoont dat een rechtsvoorganger de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of dat de bodemverontreiniging tot stand gekomen is tijdens de periode dat een rechtsvoorganger de grond in exploitatie, gebruik of eigendom had.

9.2.1.4 Wat bij een gemengde bodemverontreiniging?

Als er een gemengde bodemverontreiniging voorkomt op een grond moet de bodemsaneringsdeskundige een onderscheid maken tussen het aandeel nieuwe bodemverontreiniging en het aandeel historische bodemverontreiniging. Bijgevolg worden de respectievelijke bepalingen toegepast voor elke soort verontreiniging (gemengd-nieuwe en gemengd historische bodemverontreinigingen), als deze verschillende delen apart behandelbaar zijn.

Als deze verschillende delen niet apart behandelbaar zijn, dan zijn uitsluitend de bepalingen van toepassing die gelden voor het grootste deel van de verontreiniging (hetzij gemengd-overwegend-nieuw, hetzij gemengd-overwegend-historisch). De verontreiniging wordt dan volledig als historisch of volledig als nieuw beschouwd.

Ook al is de overdrager vrijgesteld van saneringsplicht, onderzoeksplichtig blijft hij wel. Als het oriënterend bodemonderzoek niet meer geldig is voor overdracht, moet hij bijgevolg instaan voor een actualisatie ervan.

9.2.2 Andere vormen van vrijstelling

9.2.2.1 Verspreiding

Als er een verontreiniging op een perceel voorkomt die niet op dit perceel tot stand kwam, dan is er sprake van ‘verspreiding’ of ‘onderstroming’. Zo kan bijvoorbeeld een verontreiniging zich via het grondwater verspreiden tot op een buurperceel. Dit kan ook gebeuren door atmosferische depositie waarbij verontreinigende deeltjes zich via de lucht verspreiden en neerslaan of bij overstromingen van een verontreinigde rivier waardoor verontreinigd slib op het perceel wordt afgezet.

Wanneer de OVAM, op basis van een grondige motivatie van de bodemsaneringsdeskundige, besluit dat de bodemverontreiniging niet tot stand gekomen is op de over te dragen grond, dan is de overdrager (eigenaar, exploitant of gebruiker) of zijn gemandateerde niet verplicht om in te gaan op de aanmaning tot uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek of een bodemsanering voor die verontreiniging. Dit besluit kan gebaseerd zijn op basis van het dossier of op basis van een schriftelijke aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht. De saneringsplicht rust in dit geval bij de exploitant/gebruiker/eigenaar van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. Dit wordt uitdrukkelijk vermeld op het bodemattest of in een brief van de OVAM. Wij raden de notaris aan deze correspondentie te vermelden in de overdrachtsakte.

De juridische basis voor verspreidingspercelen vindt u in artikel 11, 22, 105, §1, 1° BD en 110, §1, 1° BD voor respectievelijk nieuwe en historische verontreiniging. Het aantonen van verspreiding kan op elk moment gebeuren.

Naast het Bodemdecreet blijft ook de wetgeving van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Het burgerlijk wetboek bevat bepalingen waarop de eigenaar van het verspreidingsperceel een beroep kan doen indien hij schade lijdt door toedoen van anderen.

9.2.2.2 Aanwezigheid van een exploitant of gebruiker

Wanneer de eigenaar werd aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering uit te voeren, kan deze als overdrager eventueel aantonen dat er een saneringsplichtige exploitant of gebruiker aanwezig is op de grond waarop de verontreiniging is ontstaan.

Wanneer de OVAM besluit dat aan bovenvermelde voorwaarde voldaan is en de bodemverontreiniging volledig tot stand is gekomen tijdens de periode dat de exploitant de grond in exploitatie of de gebruiker de grond in gebruik had, dan is de eigenaar niet verplicht om op de aanmaning in te gaan. Dit besluit kan gebaseerd zijn op basis van het dossier of op basis van een schriftelijke aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht.

Juridische basis hiervoor vindt men in artikel 105, §1, 4° BD en artikel 110, §1, 4° BD voor respectievelijk nieuwe en historische verontreiniging. Voor gemengde bodemverontreiniging zijn artikel 113 BD en de hieraan gekoppelde artikels van toepassing.

Als de OVAM akkoord gaat zal ze deze vrijstelling van saneringsplicht schriftelijk bevestigen. Dit wordt echter niet vermeld in het bodemattest. Wij raden de notaris aan deze correspondentie te vermelden in de overdrachtsakte.

De overdracht kan plaatsvinden, maar de verwerver kan in sommige gevallen wel als saneringsplichtige worden beschouwd. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de verwerver de bodemverontreiniging zelf heeft veroorzaakt toen hij exploitant was op de betreffende grond vóór de verwerving.

9.2.3 Is de vrijstelling overdraagbaar?

9.2.3.1 ...naar de verwerver?

De vrijstelling van saneringsplicht (artikel 145 en 146 Vlarebo) gaat van rechtswege over naar de verwerver van de grond als men cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de verwerver of zijn rechtsvoorganger heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- de verontreiniging is niet tot stand gekomen tijdens de periode dat de verwerver of zijn rechtsvoorganger eigendoms- of gebruiksrechten op de grond had;
- de verwerver heeft op het moment dat de grond wordt overgedragen geen eigendomsrechten op de grond.

De vrijstelling van saneringsplicht die is overgegaan op de verwerver, vervalt als de bodemverontreiniging in vorige onderzoeken of eindverklaring werd gekwalificeerd als geen ernstige bedreiging en nu opnieuw een risico oplevert of kan opleveren door een wijziging van de kenmerken, functies of eigenschappen van de bodem (bv. door het opbreken van een beton).

9.2.3.2 ...naar de erfgenamen?

Voor erfgenamen hanteert de OVAM een specifieke werkwijze en een specifiek beleid bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde in het kader van de vrijstelling van saneringsplicht. Eén van de elementen van de kennisvoorwaarde is immers de hoedanigheid van de eigenaar.

Bij de beoordeling of de erfgenaam voldoet aan de kennisvoorwaarde zal de OVAM in eerste instantie nagaan of de erflater voldoet aan de geldende vrijstellingsvoorwaarden voor een eigenaar.

Is dit het geval, dan wordt ook de erfgenaam geacht te voldoen aan de kennisvoorwaarde. Dit betekent dat de OVAM in dat geval geen rekening houdt met de concrete kennis van erfgenaam over de bodemverontreiniging en beslist dat de erfgenaam voldoet aan de kennisvoorwaarde.

VOORBEELD:

Kinderen erven in 2009 een verontreinigde grond die hun vader in 1975 had gekocht en die door activiteiten van vroegere leerlooierij in de periode 1900-1940 verontreinigd is. De vader zelf had al vrijstelling van saneringsplicht gevraagd voor die bodemverontreiniging en de OVAM beschikt sinds 2007 over een oriënterend bodemonderzoek waarvan de kinderen bij het erven van de grond ook van op de hoogte waren. Op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap waren de erfgenamen dus wel op de hoogte van de bodemverontreiniging, maar in het kader van het beleid van de OVAM houdt de OVAM hier geen rekening mee. De kinderen worden hierdoor dus ook automatisch vrijgesteld van saneringsplicht voor de bodemverontreiniging van de leerlooierij.

Voldoet de erflater niet aan de vrijstellingsvoorwaarden, dan zal de OVAM in hoofde van de erfgenaam de kennisvoorwaarde in concreto beoordelen.

9.2.4 Wat gebeurt er na ‘vrijstelling saneringsplicht’?

Wanneer de overdrager vrijgesteld is van verdere saneringsverplichtingen kan de geplande overdracht plaatsvinden. De OVAM zal intussen nagaan of er andere potentieel saneringsplichtigen op de grond aanwezig zijn. In dat geval schrijft de OVAM deze personen aan om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering verder te zetten.

Als er geen andere saneringsplichtigen zijn, dan kan de OVAM de formele beslissing nemen dat de bodemverontreiniging ambtshalve door de OVAM zal behandeld worden. Het besluit tot ambtshalve sanering wordt opgesteld en betekend aan de vrijgestelde persoon of aan de verwerver indien de overdracht reeds plaats vond.

De vrijgestelde persoon ontvangt het besluit. We raden de notaris aan om deze correspondentie op te nemen in de akte, omdat de vrijstelling niet expliciet op het bodemattest vermeld wordt.

Het feit dat de OVAM beslist om de sanering ambtshalve aan te pakken betekent niet dat dit onmiddellijk zal gebeuren. Afhankelijk van de ernst van de verontreiniging, aanwezige plannen voor herontwikkeling, beschikbaar budget,... bepaalt de OVAM de prioriteit van de sanering.

9.2.5 Wat als je niet akkoord bent met de uitspraak van de OVAM?

Als de OVAM de vrijstelling tot sanering niet heeft toegekend aan de overdrager, kan de overdracht voorlopig niet plaatsvinden.

Als de betrokken partij niet akkoord gaat met deze beslissing van de OVAM, kan die hiertegen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering (artikelen 211 en 212 Vlarebo). Dit moet gebeuren binnen een termijn van **dertig dagen** vanaf de betekening van de beslissing van de OVAM. Om ontvankelijk te zijn moet de aanvrager er wel op letten dat het beroepsschrift:

- zoals hoger vermeld binnen een termijn van 30 dagen ingediend wordt na ontvangst van de brief waartegen men in beroep wenst te gaan;
- een kopie van de brief bevat waartegen men in beroep wenst te gaan;
- verstuurd wordt bij ter post aangetekende zending met ontvangstbewijs of afgegeven wordt tegen ontvangstbewijs aan de Vlaamse Regering op volgend adres:

*Vlaamse Overheid Departement Leefmilieu,
Natuur en Energie Afdeling Algemene Zaken, Communicatie en Juridische dienst Juridische dienst
Koning Albert II-laan 20 bus 8B - 1000 Brussel.*

Het beroep schorst de beslissing van de OVAM niet, de overdracht kan dus voorlopig nog steeds niet plaatsvinden.

9.3 Verbintenis en financiële zekerheid

Bij de overdracht van een verontreinigd terrein waarbij de bodemsanering nog niet is afgerond, ondertekent de overdrager (of de verwerver of de saneringsplichtige) een verbintenis tot bodemsanering met de OVAM en stelt hij een financiële zekerheid. Binnen de overdrachtsprocedure moet de financiële zekerheid de goede uitvoering van de verbintenis waarborgen. Als de verbonden partij zijn verbintenis niet nakomt, kan de OVAM de financiële zekerheid opvragen.

9.3.1 Wat is een verbintenis?

Dit is een document waarin de overdrager (of verwerver of de saneringsplichtige) verklaart dat hij de verdere stappen in de bodemsanering en nazorg naar behoren gaat uitvoeren en de kosten hiervan op zich neemt. Naargelang het type overdrachtsprocedure (openbare verkoop, versnelde overdracht, standaardprocedure, art. 164) verschilt de verbintenis echter naar inhoud en tijdstip van ondertekenen van de verbintenis:

- Bij de **gewone overdrachtsprocedure** stelt men een verbintenis en financiële zekerheid na de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Meestal wordt de verbintenis ondertekend door de overdrager/saneringsplichtige, maar dit kan ook een andere partij zijn die zich hiertoe engageert bv de verwerver. In dit laatste geval moet men aan de OVAM de schriftelijke overeenkomst tussen de overdrager/saneringsplichtige en de derde partij bezorgen. Meer informatie hierover vindt u in [hoofdstuk 9.4](#).
- Bij een **versnelde overdrachtsprocedure** (art. 115 BD) stelt de verwerver de verbintenis en financiële zekerheid al na de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.
- Bij overdracht via artikel 164 BD ([hoofdstuk 2.4.1.2](#)) kan de minister in uitzonderlijke gevallen beslissen om af te wijken van de klassieke overdrachtsprocedure. De OVAM verleent advies rond de verbintenis en de financiële zekerheid.
- Bij een openbare verkoop wordt de overdracht toegestaan vooraleer er een financiële zekerheid en een verbintenis werd gesteld. Bij een dergelijke overdracht is de verwerver immers niet gekend. Voorwaarde is wel dat de verwerver de **verbintenis ondertekent en de financiële zekerheid stelt binnen een termijn van 45 dagen na de openbare verkoop**. Zoniet wordt de verkoop nietig verklaard ([hoofdstuk 2.3.6](#)).

De verbintenis is een bindende overeenkomst waarin een partij er zich eenzijdig, onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbindt de bodemsanering uit te voeren. De verbintenisondertekenaar zal ook meestal de financiële zekerheid stellen.

Als de ondertekenaar van de verbintenis de door hem ondertekende verbintenis niet naleeft (bv door OVAM gestelde termijnen niet respecteert), dan schrijft de OVAM hem aan. In het uiterste geval kan de OVAM de financiële zekerheid opvragen, de verontreiniging ambtshalve aanpakken en alle gemaakte kosten terugvorderen.



9.3.2 Wat is een financiële zekerheid ?

De OVAM vraagt financiële zekerheden als waarborg bij de uitvoering van de verbintenissen.

De OVAM laat een brede keuze tussen verschillende vormen van financiële zekerheid.

Doorgaans wordt er voor een verpande rekening, een bankwaarborg of een garantieverzekering gekozen.

- De **verpande rekening** is een overeenkomst tussen de partij die de financiële zekerheid stelt, de kredietinstelling (bv. de bank) en de OVAM. Via deze overeenkomst blokkeert de kredietinstelling het geld op een rekening ten gunste van de OVAM. De kredietinstelling gebruikt daarvoor een overeengekomen modeltekst.
- Bij een **bankwaarborg of garantieverzekering** waarborgt de bank of verzekeringsinstelling een uitbetaling wanneer de OVAM dat vraagt. Ook hier gebruikt de kredietinstelling modelteksten die overeengekomen zijn met de OVAM. Een bankwaarborg of garantieverzekering loopt maximaal vijf jaar maar is wel verlengbaar.
- De OVAM kan ook een alternatieve financiële zekerheid aanvaarden zoals een hypotheek, borgtocht of een inschrijving op de begroting van een openbaar bestuur. Dit kan enkel in specifieke situaties. Het vraagt ook meer tijd om een alternatieve financiële zekerheid te stellen.

Het **bedrag** van de financiële zekerheid wordt bepaald door de kostprijsraming van de gekozen techniek zoals opgenomen in het bodemsaneringsproject of in de kostenraming verplicht bij versnelde overdracht. Dit bedrag kan verhoogd worden indien de OVAM vermoedt dat dit ontoereikend zal zijn. Het bedrag is steeds inclusief BTW en niet geactualiseerd of verdisconteerd. Er wordt steeds met marktconforme prijzen gewerkt, ook in geval van werken in eigen beheer of het gebruik van de eigen waterzuivering.

Voor het stellen van financiële zekerheden bestaan twee mogelijkheden:

- opmaak van de documenten via de OVAM-website (enkel voor bankwaarborgen): na conformverklaring van het ingediende bodemsaneringsproject kan men aan de hand van deze website-sectie een verbintenis en een model van financiële zekerheid (en eventueel een overeenkomst) aanmaken.
- opmaak van de documenten door de OVAM.

De financiële zekerheid wordt gesteld voor een bepaalde duur en (meestal) door de overdrager. De termijn wordt bepaald door de duur van de bodemsaneringswerken, de wettelijk voorziene termijnen voor de beoordeling van het bodemsaneringsproject en een reservetermijn. De termijn van de financiële zekerheid kan op eenvoudig verzoek van de OVAM worden verlengd indien de bodemsaneringswerken langer duren dan de looptijd van de financiële zekerheid.

Het bedrag van de financiële zekerheid kan op bepaalde momenten worden aangepast.

VOORBEELD 1:

De OVAM kan een verhoging van de financiële zekerheid vragen als uit een gewijzigd bodemsaneringsproject blijkt dat het oorspronkelijk geraamde bedrag ontoereikend is.

VOORBEELD 2:

Tijdens de uitvoering van de bodemsaneringswerken kan, op verzoek van de verbintenishouder, de financiële zekerheid worden afgebouwd in functie van de vordering van de bodemsaneringswerken, bijvoorbeeld na de ontgraving. Afbouw van de financiële zekerheid kan enkel op basis van een tussentijds verslag. Het resterend bedrag moet voldoende groot zijn om de kosten van de resterende bodemsaneringswerken te dekken.

Indien u omtrent financiële zekerheden vragen heeft, kunt u surfen naar www.ovam.be/fz of contact opnemen met de cel financiële zekerheden op het telefoonnummer 015/284.385.

9.4 Wat als de verwerver verplichtingen wil overnemen?

Volgens artikel 114 BD en artikel 147 van het Vlarebo kan de uitvoering van de saneringsplicht ook vervuld worden door de verwerver, een persoon die beschikt over een rechtsgeldige titel of een derde die hiervoor toestemming heeft van de overdrager. De betreffende persoon deelt aan de OVAM mee dat hij van deze regeling gebruik wenst te maken en voegt hierbij een kopie van de overeenkomst.

Bij een dergelijke overeenkomst kunnen de overdrager en de betreffende persoon (verwerver, derde, ...) aangeven welke verplichtingen overgenomen zullen worden:

- de melding van overdracht;
- het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek;
- het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek;
- het uitvoeren van een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek;
- het opstellen van een risicobeheersplan en de uitvoering van het risicobeheer;
- het opstellen van een beperkt bodemsaneringsproject;
- het opstellen van een bodemsaneringsproject;
- het opstellen van een risicobeheersplan;
- het stellen van financiële zekerheden in het kader van een risicobeheersplan of bodemsaneringsproject;
- het aangaan van een verbintenis om de verdere verplichtingen van risicobeheer of bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren;
- het overmaken van de overeenkomst aan de OVAM.

Om de overdracht te laten plaatsvinden, moeten eerst alle verplichtingen zoals bij een gewone overdracht vervuld zijn. Het is dus niet zo dat een dergelijke overeenkomst de overdracht bespoedigt. Informatie over versnelde overdracht kunt u terugvinden in [hoofdstuk 2](#).

VOORBEELD:

Bij openbare verkoop van een risicoground waarbij de verwerver volgens artikel 114 BD en artikel 148 van het Vlarebo de uitvoering van de verplichtingen overneemt, kan de overdracht plaatsvinden voor het stellen van een financiële zekerheid en het opstellen van een verbintenis. In de verkoopsvoorwaarden moet als ontbindende voorwaarde opgenomen worden dat de verkoop wordt ontbonden als de verwerver die verplichtingen niet binnen een termijn van 45 dagen na de overdracht heeft vervuld ([hoofdstuk 2.4.2](#)).

9.5 Wat is het verschil tussen saneringsplichtige, -aansprakelijke en -willige?

9.5.1 Saneringsplichtige

De verplichting om tot een beschrijvend bodemonderzoek en eventueel tot bodemsanering over te gaan, rust op de saneringsplichtige. Bijgevolg zal de OVAM deze persoon aanschrijven om deze plicht te doen nakomen. Artikelen 11 en 22 BD verduidelijken wie er als saneringsplichtige beschouwd wordt. In eerste instantie zal de exploitant of de gebruiker van het terrein als saneringsplichtige worden aanzien. Als er geen (saneringsplichtige) exploitant of gebruiker is, zal dit de eigenaar zijn.

De saneringsplichtige moet het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering op eigen kosten uitvoeren. Hij kan, op eigen initiatief, de kosten proberen te verhalen op de saneringsaansprakelijke.

9.5.2 Saneringsaansprakelijke

Degene die bodemverontreiniging heeft veroorzaakt, is aansprakelijk voor de kosten die volgens het Bodemdecreet worden gemaakt. Deze kosten omvatten: het beschrijvend bodemonderzoek, de bodemsanering, de andere maatregelen vermeld in hoofdstuk VI Bodemdecreet en de schade die deze activiteiten of maatregelen veroorzaken.

Als de emissie waardoor de bodemverontreiniging tot stand is gebracht, afkomstig is van een inrichting die vergunnings- of meldingsplichtig is volgens het milieuvergunningsdecreet, dan is de exploitant van deze inrichting aansprakelijk.

De aansprakelijkheid van een persoon die is vrijgesteld van saneringsplicht is beperkt tot het bedrag van de kosten om te voorkomen dat de bodemverontreiniging zich verder verspreidt of een onmiddellijk gevaar vormt.

Bij een **nieuwe** bodemverontreiniging voorzien artikels 16 tot 18 BD in een **objectieve aansprakelijkheid**. Dit betekent dat men niet moet aantonen dat de veroorzaker van de verontreiniging een fout heeft begaan. De bewijslast van de saneringsplichtige bestaat er enkel in aan te tonen dat iemand door een emissie de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt.

Bij **historische** verontreiniging geldt er volgens artikel 25 BD geen objectieve aansprakelijkheid. De aansprakelijkheid voor de kosten en verdere schade worden vastgesteld conform de **aansprakelijkheidsregels (“gemeen recht”)** van het Burgerlijk Wetboek (o.a. artikel 1382 e.v. B.W.) die van toepassing waren op de dag voor de inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet (29 oktober 1995). Hier zal men bijgevolg wel moeten kunnen aantonen dat de veroorzaker van de verontreiniging een fout heeft begaan (foutaansprakelijkheid).

Als bij **gemengde** bodemverontreiniging op een grond een onderscheid kan worden gemaakt tussen nieuwe bodemverontreiniging en historische bodemverontreiniging, worden de respectievelijke bepalingen toegepast voor elke soort verontreiniging. Als bij gemengde bodemverontreiniging geen onderscheid kan worden gemaakt tussen nieuwe en historische bodemverontreiniging, dan moet de bodemsaneringsdeskundige een verdeling maken in een deel van de verontreiniging dat als nieuw kan worden beschouwd en een deel dat als historisch kan worden beschouwd. Als deze delen niet afzonderlijk behandelbaar zijn, dan zijn uitsluitend de bepalingen van toepassing die gelden voor het grootste deel van de verontreiniging. De verontreiniging wordt dan volledig als historisch of volledig als nieuw beschouwd.

9.5.3 Saneringswillige

Een saneringswillige is een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die, zonder enige saneringsplicht, vrijwillig tot een bodemsanering wenst over te gaan onder toezicht van de OVAM. Deze regeling vindt u in artikel 92 BD ([hoofdstuk 9.4](#)).

Er bestaan 3 situaties waarin er sprake kan zijn van een saneringswillige:

- De eigenaar of exploitant onderneemt al verder onderzoeks- of saneringsstappen zonder dat de OVAM hem al officieel heeft aangemaand.
- De eigenaar of exploitant gaat toch over tot verder onderzoek of bodemsanering, ondanks dat er in het oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek gebleken is dat er geen verdere maatregelen nodig zijn. Dit doet hij bijvoorbeeld om verhoogde concentraties die geen ernstige bedreiging vormen in de bodem te verwijderen.
- Een derde partij neemt de uitvoering van de verplichtingen over.

Samenvatting:

Er is sprake van **onderzoeksplicht** als een persoon de verplichting heeft om een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren, bij overdracht, sluiting risico-inrichtingen,... .

Er is sprake van **saneringsplicht** indien een persoon de verplichting heeft om een beschrijvend bodemonderzoek en desgevallend een bodemsaneringsproject en bodemsaneringswerken uit te voeren.

Vrijstelling saneringsplicht - procedure onschuldig eigenaar: de persoon heeft 90 dagen om zijn gemotiveerd standpunt in te dienen als hij werd aangeduid via artikel 11 of artikel 22 BD. Als hij werd aangeklaagd bij overdracht is er geen vastgelegde termijn om zijn gemotiveerd standpunt in te dienen.

Er is mogelijkheid tot de **overdraagbaarheid** van de vrijstelling van de saneringsplicht.

Als een terrein verontreinigd is door bodemverontreiniging die op een ander terrein is ontstaan (**onderstroming**), rust de saneringsplicht bij de exploitant/gebruiker/eigenaar van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam.

Het aangaan van een **verbintenis** tegenover de OVAM verbindt de ondertekenaar tot uitvoeren van bv de bodemsanering. De financiële zekerheid wordt gesteld tot waarborg van de uitvoering van die verbintenis.

Openbare verkoop: verwerver krijgt 45 dagen de tijd om FZ te stellen.

Nuttige links:

Vragen omtrent Financiële Zekerheden: www.ovam.be/fz



10. Andere verplichtingen

Volgens het Bodemdecreet en het Vlarebo zijn er vaak nog andere verplichtingen verbonden aan risicogron- den dan diegene in het kader van overdracht:

- wanneer er bepaalde risico-inrichtingen op het perceel uitgeoefend worden, moet de exploitant **periodiek** een OBO uitvoeren tijdens de uitbating ervan, om de bodemkwaliteit op te volgen (zie 10.1).
- wanneer een risico-inrichting **sluit**, moet de exploitant, op het perceel waar de risico-inrichting werd uitgeoefend, een OBO uitvoeren ([hoofdstuk 10.2](#)). Verdere informatie over faillissementen en vereffeningen vindt u onder [hoofdstuk 10.5](#).
In dit hoofdstuk vindt men verder nog een aantal belangrijke punten in verband met stookolietanks ([hoofdstuk 10.3](#)), met droogkuis-activiteiten ([hoofdstuk 10.4](#)); het bevat ook de regels over grondverzet ([hoofdstuk 10.6](#)).

Voor het bodembeleid in de andere gewesten, kan men best contact opnemen met de bevoegde instanties van die gewesten. Deze worden in [hoofdstuk 1](#) vermeld.

10.1 Wat met periodieke onderzoeksplicht?

10.1.1 Wanneer is er sprake van periodieke onderzoeksplicht?

Exploitanten van bepaalde risico-inrichtingen moeten een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. Een eerste keer binnen een opgelegde termijn. Vervolgens op regelmatige tijdstippen volgens een bepaalde periodiciteit en op eigen kosten. Artikels 30 - 33 BD vermelden de periodieke onderzoeksplicht die verder uitgewerkt wordt in artikelen 61 - 63 van het Vlarebo.

De frequentie van onderzoek is bepaald door de categorie waarbinnen de risico-inrichting volgens de Vlaremindelingslijst (bijlage I, kolom 8) is ingedeeld. Zo geldt er voor:

- Categorie B een periodieke onderzoeksplicht van 10 jaar en is een OBO vereist bij overdracht, onteigening, sluiting, faillissement en vereffening (art. 61 Vlarebo).
- Categorie A een periodieke onderzoeksplicht van 20 jaar en is een OBO vereist bij overdracht, onteigening, sluiting, faillissement en vereffening (art. 62 Vlarebo).
- Categorie O geen periodieke onderzoeksplicht. Er is enkel een OBO vereist bij overdracht, onteigening, sluiting, faillissement en vereffening.

Vallen de risico-inrichtingen onder categorie A of B? Dan moet er dus op periodieke basis een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Zijn er risico-inrichtingen op hetzelfde perceel die tot verschillende categorieën behoren? Dan geldt de 'zwaarste' categorie, dus de categorie met de hoogste frequentie (B>A>O).

De periodieke onderzoeksplicht geldt enkel voor risico-inrichtingen die op dit moment worden uitgebaut. Als in het verleden risico-inrichtingen werden uitgebaut die nu niet meer aanwezig zijn, moet men deze niet meer opnemen in het periodiek OBO, op voorwaarde dat de sluiting op wettelijke wijze aan de OVAM gemeld werd. Er is dan enkel nog een onderzoeksplicht bij overdracht van de risicoground. Als de sluiting niet op wettelijke wijze aan de OVAM werd gemeld blijft het noodzakelijk de voormalige risico-inrichtingen te onderzoeken in kader van een onderzoek voor overdracht en/of periodiciteit.

De periodieke onderzoeksplicht zoals deze bestond tijdens de periode van exploitatie blijft gelden.

Als een periodiek bodemonderzoek op een deel van een kadastraal perceel wordt uitgevoerd, spreken we van een exploitatie-onderzoek. Omdat het werd uitgevoerd op een deel van het perceel is het niet bruikbaar bij een overdracht van het ganse perceel.

10.1.2 Voor welke datum moet de exploitant zo'n onderzoek laten uitvoeren?

Dit is afhankelijk van de Vlaremrubriek(en) die op het bedrijf van toepassing zijn en het moment van de opstart van de risico-inrichtingen:

Is het bedrijf **opgestart na 1 juni 2008**? Dan valt het onder de bepalingen van het **Bodemdecreet**. Onderstaande figuur is een handige hulp.

Start exploitatie		Categorie B	Categorie A
1ste OBO uitvoeren :			
Na 1.06.2008	Geen OBO uitgevoerd minder dan 10 jaar voor aanvang exploitatie	binnen 6 jaar na aanvang exploitatie	binnen 12 jaar na aanvang exploitatie
	OBO uitgevoerd minder dan 10 jaar voor aanvang exploitatie	binnen 10 jaar na aanvang exploitatie	binnen 20 jaar na aanvang exploitatie
volgend periodiek OBO :			
		+ 10 jaar	+ 20 jaar

Is het bedrijf opgestart vóór 1 juni 2008? Dan moet men eerst controleren of de verplichtingen van het Bodemsaneringsdecreet van 1995 zijn nagekomen.

Start exploitatie		Categorie B	Categorie A
1ste OBO uitvoeren :			
Voor 29.10.1995		voor 31.12.2011	voor 31.12.2013
Tussen 29.10.1995 en voor 1.06.2008		voor 31.12.2015	voor 31.12.2017
Na 1.06.2008	Geen OBO uitgevoerd minder dan 10 jaar voor aanvang exploitatie	binnen 6 jaar na aanvang exploitatie	binnen 12 jaar na aanvang exploitatie
	OBO uitgevoerd minder dan 10 jaar voor aanvang exploitatie	binnen 10 jaar na aanvang exploitatie	binnen 20 jaar na aanvang exploitatie
volgend periodiek OBO :			
		+ 10 jaar	+ 20 jaar

Exploitanten die voor 31 december 1999, voor 31 december 2001 of voor 31 december 2003 een oriënterend bodemonderzoek hadden moeten uitvoeren maar dat niet gedaan hebben, vielen onder de overgangsmaatregel (art. 234 Vlarebo). Ze hadden de kans om alsnog een OBO te laten uitvoeren voor 1 juni 2010. Deze regelgeving was geldig voor :

- exploitanten die eerder volgens het Bodemsaneringsdecreet de verplichting tot periodiek onderzoek hadden maar volgens het huidige Bodemdecreet nu met een andere periodiciteit geconfronteerd worden;
- exploitanten die onder het Bodemsaneringsdecreet de verplichtingen hadden een periodiek onderzoek uit te voeren maar die volgens het huidige Bodemdecreet niet meer hebben. Dit wil zeggen: enkel een periodiek onderzoek uitgevoerd volgens het Bodemdecreet komt in aanmerking voor de periodieke onderzoeksplicht van toepassing onder het Bodemdecreet.

Start exploitatie		Categorie C	Categorie B	Categorie A
1ste OBO uitvoeren :				
Voor 29.10.1995		voor 31.12.1999	voor 31.12.2001	voor 31.12.2003
Na 28.10.1995	Geen OBO uitgevoerd minder dan 5 jaar voor aanvang exploitatie	binnen 5 jaar na aanvang exploitatie	binnen 8 jaar na aanvang exploitatie	binnen 10 jaar na aanvang exploitatie
	OBO uitgevoerd minder dan 5 jaar voor aanvang exploitatie		binnen 10 jaar na aanvang exploitatie	binnen 20 jaar na aanvang exploitatie
volgend periodiek OBO :				
		+ 5 jaar	+ 10 jaar	+ 20 jaar

Heeft de exploitant nog steeds geen eerste OBO laten uitvoeren? Dan moet hij de OVAM zo snel mogelijk op de hoogte brengen binnen welke termijn hij alsnog een periodiek oriënterend bodemonderzoek zal indienen. De OVAM kan via het Handhavingsdecreet immers streng optreden voor wie in gebreke blijft.

Zijn de verplichtingen nagekomen dan moet men het volgend periodieke oriënterend bodemonderzoek volgens de termijnen in onderstaande tabel uitvoeren.

Start exploitatie	Categorie B	Categorie A
1ste OBO uitvoeren :		
Voor 29.10.1995	voor 31.12.2011	voor 31.12.2013
Tussen 29.10.1995 en voor 1.06.2008	voor 31.12.2015	voor 31.12.2017
volgend periodiek OBO :		
	+ 10 jaar	+ 20 jaar

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.ovam.be/periodiekeplicht.

10.2 Wat is verplicht bij de sluiting van een risico-inrichting?

Het sluiten van een risico-inrichting is een autonome procedure. De bepalingen in verband met de sluiting van een risico-inrichting zijn van toepassing wanneer de exploitant een Vlarebo-rubriek volledig stopzet (artikel 122 BD).

De exploitant moet de sluiting van de inrichting melden aan de OVAM via het meldingsformulier sluiting van een risico-inrichting. Om ontvankelijk te zijn, voegt hij bij de melding een verslag van een OBO of verslag van een OBBO. Dit onderzoek moet binnen een termijn van maximum negentig dagen na de sluiting van een risico-inrichting worden ingediend. Als er al een OBO werd uitgevoerd, moet dit geactualiseerd worden zoals aangegeven in [hoofdstuk 4.3](#). Als er potentiële verontreinigingsbronnen sinds het vorige oriënterend bodemonderzoek zijn verwijderd waarvoor geen sluiting werd gemeld, moet men deze onderzoeken in het eerstvolgende periodiek oriënterend bodemonderzoek.

Als de overdracht en de sluiting van een risico-inrichting samenvallen moeten 2 meldingsformulieren aan de OVAM overgemaakt worden, namelijk de 'melding van de overdracht van risicogronden' door de overdrager en de 'melding van de sluiting van een risico inrichting' door de exploitant. Beide formulieren zijn terug te vinden op de OVAM-website (www.ovam.be).

Afhankelijk van de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek kan de OVAM de exploitant, die de melding van sluiting doet, aanmanen om over te gaan tot het BBO, het opstellen van een BSP, bodemsanering en eventuele nazorg voor de eventueel vastgestelde bodemverontreiniging. Dit gebeurt binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van het onderzoek. De OVAM is eveneens bevoegd om een financiële zekerheid te eisen van de exploitant als waarborg voor de uitvoering van de saneringswerken.

De exploitant kan een vrijstelling van de saneringsplicht aanvragen als hij aantoont dat hij de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en dat die tot stand is gekomen voor het tijdstip waarop hij de grond in exploitatie nam. Als de OVAM echter aantoont dat een rechtsvoorganger de verontreiniging heeft veroorzaakt of dat deze tijdens de exploitatie van een rechtsvoorganger is ontstaan, is de exploitant alsnog saneringsplichtig.

Er is geen sprake van sluiting van een risico-inrichting als exploitant A de milieuvergunning doorgeeft aan/ laat overnemen door exploitant B omdat de Vlarebo-rubrieken niet worden stopgezet. Er is wel sprake van sluiting van een of meerdere risico-inrichtingen als de milieuvergunning door exploitant A wordt stopgezet en er geen overname van de milieuvergunning is door exploitant B.

10.3 Wat met stookolietanks?

Wanneer men een gebouw verwarmt met stookolie is er vanzelfsprekend een opslagtank voor deze brandstof, nl. de stookolietank. Elke stookolietank kan lekken of overvuld worden en op die manier een bodem-verontreiniging veroorzaken. Omdat het niet haalbaar is om een bodemonderzoek te laten uitvoeren voor elke grond waarop zich een particuliere stookolietank bevindt wordt een onderscheid gemaakt in het volume van de tank. De lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 van Vlareml vermeldt onder rubriek 17.3.6: een opslagplaats voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt tussen 55 en 100 °C met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l wordt beschouwd als risico-inrichting. Stookolietanks met een kleinere inhoud geven dus geen aanleiding tot de uitvoering van een OBO.



10.3.1 Risicoground

Is of was er op een perceel een stookolietank (of verschillende stookolietanks) aanwezig met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l? Dan wordt dit perceel als 'risicoground' beschouwd. Vooraleer men die grond kan overdragen, moet de overdrager een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en de geplande overdracht aan de OVAM melden. Als er geen verontreiniging is vastgesteld kan de overdracht plaatsvinden. In het andere geval zijn verder onderzoek en desgevallend een bodemsaneringsproject en saneringswerken vereist.

Om te bepalen of het om een risicoground gaat, maken we de totale som van de capaciteit van alle tanks op het perceel. Als deze som groter is dan 20.000 l, dan is spreekt men van een risicoground. Opgepast, dit gaat over stookolie. Gaat het over een tank waarin super-benzine werd opgeslagen dan ligt de grens op 500 liter in woongebied en 1000 liter in industriegebied.

10.3.2 Niet risicoground

Is of was er op een perceel een stookolietank aanwezig met een opslagvermogen dat kleiner of gelijk is aan 20.000 l? Dan wordt dit perceel hiervoor niet als 'risicoground' beschouwd. Zijn of waren er op dit kadastraal perceel geen andere risico-inrichtingen aanwezig? Dan is een oriënterend bodemonderzoek bij overdracht, sluiting, etc. van de grond niet nodig.

Niettegenstaande de periodieke controle van de tank volgens de Vlarew-wetgeving ([hoofdstuk 10.3.3](#)) willen sommige verwervers van een grond meer zekerheid over de verontreinigingstoestand van de bodem ter hoogte van de mazouttank. Ondanks dat er voor een niet-risicoground geen onderzoeksplicht is volgens het Bodemdecreet, kan een verwerver aan de overdrager vragen om op vrijwillige basis een aantal stalen van de bodem te laten analyseren of zelfs een volledig oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

In uitzonderlijke gevallen kan er, ondanks de beperkte opslagcapaciteit van de tank en het feit dat er op het terrein geen risico-inrichtingen aanwezig zijn of waren, toch een beschrijvend bodemonderzoek nodig zijn. Het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek is dan geen voorwaarde voor overdracht omdat er geen sprake is van een risicoground.

De verwerver van een verontreinigde niet-risicoground neemt wel alle verplichtingen over en kan dus geconfronteerd worden met de hieraan verbonden saneringskosten!

VOORBEELD 1:

Tijdens het vullen van de stookolietank bij een particuliere woning deed er zich een schadegeval voor. Deze overvulling veroorzaakte een nieuwe bodemverontreiniging waarbij men duidelijk de hoeveelheid en de aard van het product kent. Deze incidentiële lozing ('schadegeval') vereist een snelle interventie in de onderzoeksfase en in de curatieve fase. De eigenaar zal hier door de OVAM als saneringsplichtige worden aangeduid maar hij kan de kosten verhalen op de potentiële saneringsaansprakelijke. Voor de behandeling van dergelijk schadegeval en de wettelijke verplichtingen verwijzen we naar [hoofdstukken 5 en 9](#) van deze handleiding.

VOORBEELD 2:

Particulieren, die met aardgas verwarmen, hebben al een aantal keren gemerkt dat ze een stookoliegeur in hun kelder waarnemen. Deze geurklachten staven het vermoeden dat er een verontreiniging aanwezig kan zijn ter hoogte van een nabijgelegen stookolietank. In dat geval is het aangewezen om een aantal stalen te laten nemen ter hoogte van de stookolietank. Als blijkt dat de bodem verontreinigd is, moeten de bepalingen van het Bodemdecreet gevolgd worden.

10.3.3 Andere wetgeving met betrekking tot stookolietanks

Niet alleen in het Bodemdecreet, maar ook in het Milieuvergunningendecreet en haar uitvoeringsbesluiten is er een regeling uitgewerkt voor stookolietanks. Artikel 6.5.5.4 van Vlarem II bepaalt dat de exploitant(en) van een opslaginstallatie er zorg voor moet(en) dragen dat deze steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeert en dat elke verontreiniging van het milieu voorkomen wordt. Elke stookolietank moet dus ook voldoen aan de regelgeving in verband met stookolietanks.

De stookolietanks moet men periodiek laten controleren door een erkende controleur. Voor een particuliere stookolietank (voor de verwarming van een woning), moet dit gebeuren door een erkende stookolietechnicus. Elke andere soort stookolietank moet door een milieudeskundige erkend in de discipline houders voor gasen of gevaarlijke stoffen gecontroleerd worden. Een stookolietank die voldoet aan de milieu-reglementering is uitgerust met een groene merkplaat. Een stookolietank die niet voldoet aan de milieu-reglementering is uitgerust met een oranje of een rode merkplaat. Deze merkplaat moet aangebracht zijn door de erkende technicus nadat hij de controle heeft uitgevoerd. Bovendien beschikt de verkoper over de attesten (certificaten), opgemaakt door de erkende technicus n.a.v. de uitgevoerde controles.

Een stookolietank zonder merkplaat (en bijhorend attest) voldoet niet aan de milieu-reglementering!

VOORBEELD:

Het is aan te raden de verkoper te vragen naar de eventuele attesten (certificaten) van de uitgevoerde controles, periodieke onderzoeken, dichtheidsproeven of buitengebruikstelling.

Kan de verkoper van de woning de documenten niet voorleggen, dan wordt u als mogelijke koper alsnog aangeraden de verkoper te vragen zich in orde te laten stellen met de geldende regelgeving. Op deze manier kan worden vermeden dat verantwoordelijkheden uit het verleden ten laste van de koper (nieuwe eigenaar en exploitant) worden gelegd. Het verleden heeft immers uitgewezen dat beginnende discussies dikwijls uitmonden in processen voor rechtbank. Daarbij kunnen de kosten hoog oplopen.

We raden aan de notaris van de situatie in kennis te stellen en de stand van zaken in de akte te laten opnemen. Vermits bij het verlijden van de akte beide partijen (samen met de notaris) de akte voor akkoord handtekenen, worden betwistingen (en mogelijk bijkomende kosten) achteraf vermeden.

Daarnaast moet een ongebruikte of beschadigde stookolietank, definitief buiten gebruik gesteld worden. Dit betekent dat men de stookolietank officieel moet laten ledigen, reinigen en waar technisch mogelijk ook laten verwijderen. Als verwijdering niet mogelijk is omdat de tank zich onder een woning bevindt, moet ze worden opgevuld met een inert materiaal zoals zand of schuim. Niet buiten gebruik gestelde tanks worden volgens de geldende Vlarew-wetgeving, als blijvende potentiële verontreinigingsbronnen beschouwd. De eventuele onderzoeksplicht blijft in dat geval van toepassing.

Elk van deze handelingen (reiniging, verwijdering of opvulling met inert materiaal) moet uitgevoerd worden door een erkend technicus. Er wordt ook telkens een attest afgeleverd. Meer informatie kan u ook terugvinden bij de milieudienst van de gemeente of op de website van informazout.

10.3.4 Premaz-fonds

Dit fonds in **ontwikkeling** is gericht op de aanpak van verontreiniging ter hoogte van stookolietanks; vandaar de naam 'Preventie Mazout'. Via het premaz project tracht de OVAM om de vaak excessieve kosten die gepaard gaan met dergelijke onderzoeken, te solidariseren. Momenteel is dit fonds nog niet actief omwille van de complexiteit. De oprichting van dit fonds gebeurt met verschillende instanties. Hierbij een korte geschiedenis:

In 2000 sloot de Vlaamse overheid een Milieubeleidsovereenkomst af met de petroleumsector. De sector engageerde zich om instrumenten uit te werken voor financiering van de milieurisico's. In 2004 werd een overleg tussen de gewesten opgestart om de procedures voor sanering van bodemverontreiniging door lekkende stookolietanks op elkaar af te stemmen. Begin 2005 zijn er in het kader van de oprichting van het 'fonds gasolietanks verwarming gebouwen' besprekingen opgestart tussen de federale en gewestelijke overheden en de petroleumsector. Op 20 mei 2005 hebben de drie ministers bevoegd voor leefmilieu in de drie gewesten en de federale minister bevoegd voor energie een protocol ondertekend. Dit protocol geeft de krachtlijnen en de werkwijze aan voor de oprichting van een fonds dat de financiële tussenkomst regelt bij bodemverontreiniging veroorzaakt door gasolietanks voor verwarming. Midden 2005 zijn de onderhandelingen echter op politiek vlak afgesprongen, zodat er nog geen samenwerkingsakkoord tussen de verschillende partners is. In 2006 zijn er verdere onderhandelingen opgestart, maar die hebben nog steeds niet geleid tot een politiek akkoord rond de verdere invulling van het protocol en het tekenen van een samenwerkingsakkoord. Voorlopig wordt de piste via een samenwerkingsakkoord niet verlaten.

10.4 Wat met droogkuis-activiteiten?

10.4.1 Vlabotex-fonds

Droogkuis-activiteiten kunnen ernstige bodemverontreinigingen veroorzaken. VLABOTEX (Vlaams Bodemsaneringsfonds voor de Textielverzorging) is een fonds voor de bodemsanering van terreinen in Vlaanderen waar de activiteit "chemisch reinigen van textiel" uitgeoefend wordt of werd. Op de website www.vlabotex.be vindt u meer informatie.

10.4.2 Bodempreventie- en bodembeheersplan

Voor het chemisch reinigen van textiel en voor industriële of commerciële activiteiten waarbij gechloreerde solventen (zoals PER, TRI,...) gebruikt worden, moet de exploitant een bodempreventie- en bodembeheersplan laten opstellen. De regelgeving vindt u in artikel 91 van het Bodemdecreet en artikel 121 en volgende van het Vlarebo.

Het individuele bodempreventie- en bodembeheersplan moet worden opgemaakt onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige type 2. Het moet jaarlijks geactualiseerd worden.

Voor de opmaak van het sectorale bodempreventie- en bodembeheersplan is het nodig een erkende bodemsaneringsorganisatie aan te stellen. Het sectorale bodempreventie- en bodembeheersplan moet een algemeen en een individueel deel bevatten. Het is eveneens aan jaarlijkse actualisatie onderworpen.

Meer informatie vindt u op www.vlabotex.be.



10.5 Wat bij een faillissement of vereffening?

Artikel 34 BD (faillissementen) vermeldt : *“Als een handelaar of vennootschap die eigenaar is van risicogrond, failliet wordt verklaard, wordt op initiatief van de curator een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op de risicogrond.”*

Artikel 35 BD (vereffeningen) vermeldt : *“Als een vennootschap die eigenaar is van risicogrond in vereffening wordt gesteld, wordt op initiatief van de vereffenaar een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op de risicogrond.”*

Bij een faillissement worden curatoren dikwijls geconfronteerd met verontreinigde gronden die niet verkoopbaar zijn. Het risico bestaat dat de terreinen nutteloos en verontreinigd achterblijven. Daarom legt het Bodemdecreet de curator, een informatie- en bodemonderzoekplicht op bij faillissement van een eigenaar (handelaar/vennootschap) van een risicogrond. Kortom: de curator kan conform de federale faillissementswetgeving geen handelingen stellen die in strijd zijn met de belangen van de gefailleerde en de schuldeisers. De bodemonderzoekplicht van de curator wordt toegespitst op de risicogronden die eigendom zijn van de gefailleerde. Risicogronden waarop de gefailleerde geen eigendomsrechten had, vallen buiten het toepassingsgebied van artikel 34 en 123 BD.

De curator heeft niet de verplichting om binnen een termijn van 30 dagen na het vonnis van faillietverklaring de OVAM in kennis te stellen. De curator moet wel binnen de termijn van 60 dagen na de vaststelling dat de gefailleerde eigenaar is van een risicogrond de opdracht geven tot uitvoering van een OBO.

Faillissementen van bedrijven gelegen op dergelijke gronden gaven tot nu toe regelmatig aanleiding tot problematische situaties. Bij gebrek aan de nodige middelen om het bodemonderzoek te financieren, kon in vele gevallen de grond niet worden verkocht en de vereffening van de boedel niet plaatsvinden. Voor de specifieke invulling van deze verplichting ondertekenden de OVAM en de Commissie Curatoren daarom binnen de schoot van de orde van de Vlaamse Balies een protocol. De uitvoering ervan verzekert dat bij een faillissement met een verontreinigde grond het nodige wordt gedaan om effectief over te gaan tot bodemsanering. Het protocol voorziet o.a. in een mogelijkheid om het goed aan de OVAM te verkopen voor het bedrag van 1 euro als het goed niet verkocht kan worden omdat niet duidelijk is dat de opbrengst de eventuele saneringskost kan dekken. Op deze manier worden nieuwe **brownfields** vermeden.

Alle nuttige info vindt u in [het protocol curatoren](#).

10.6 Grondverzet

Grondverzet kan aanleiding geven tot extra kosten bij bouwwerken. Om paal en perk te stellen aan de verspreiding van bodemverontreiniging en om meer rechtszekerheid te scheppen, zijn er regels voor het omgaan met uitgegraven bodem, het zogenaamde grondverzet. Die zijn terug te vinden in hoofdstuk 13 van het Vlarebo.



De regelgeving geldt zowel voor particulieren, bedrijven als voor de overheid van zodra er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen.

Voor verdachte gronden, en in bepaalde situaties ook voor niet-verdachte gronden, moet een bodem-saneringsdeskundige (type 1 of 2) een technisch verslag van de grond opmaken en moet er worden gewerkt volgens een code van goede praktijk.

Verdachte gronden zijn:

- alle risicogronden;
- alle gronden opgenomen in het grondeninformatieregister, voor zover in het vaste deel van de aarde bodemverontreiniging met concentraties die de richtwaarden overschrijden werd aangetroffen. Dit wordt uitdrukkelijk vermeld in de briefwisseling vanuit de OVAM;
- de openbare weg, oude wegbeddingen en wegbermen;
- alle gronden waarvoor aanwijzingen bestaan van bodemverontreiniging en die werden aangewezen door de minister bevoegd voor Leefmilieu.

Een verwerver van een terrein heeft er dus alle belang bij om te weten of zijn grond wordt beschouwd als een verdachte grond.

Voor meer informatie over de verplichtingen in het kader van grondverzet, kunt u onze website raadplegen: www.ovam.be/grondverzet.

Samenvatting:

Periodieke onderzoeksplicht voor exploitanten van bepaalde categorieën van risico-inrichtingen.

De bepalingen over sluiting van een risico-inrichting zijn van toepassing als de exploitant een Vlarebo-rubriek volledig stopzet (artikel 122 BD). Samen met de melding van sluiting van de **risico-inrichting** moet op initiatief en kosten van de exploitant een verslag van een oriënterend bodemonderzoek/oriënterend en beschijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

De droogkuissector kent een Vlabotex-fonds en een verplichting tot 'bodempreventie- en bodembeheersplan'.

Protocol curatoren is van toepassing bij faillissementen en vereffening. Er is enkel een bodemonderzoeksplicht voor risicogronden die eigendom zijn van de gefailleerde.

Grondverzetregeling.

Nuttige links:

Periodieke plicht: www.ovam.be/periodiekeplicht.

Bodempreventie- en bodembeheersplan: www.vlabotex.be.

Verplichtingen in het kader van grondverzet: www.ovam.be/grondverzet

Het protocol curatoren: www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1832

Erkend technicus

Website van informazout: www.informazout.be



11. Appartementen gedwongen mede-eigendom

De overdrachtsregeling voor mede-eigendommen (o.a. appartementsgebouwen) roept vaak vragen op. Daarom geven we in dit hoofdstuk duidelijkheid over de situaties waarin een oriënterend bodemonderzoek en melding nodig zijn, met aanduiding van de onderzoeks- en/of saneringsplichtige.

11.1 Wat is een gedwongen mede-eigendom?

In het Burgerlijk Wetboek, artikel 577-3, wordt het stelsel van gedwongen mede-eigendom gedefinieerd als: “De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom zijn van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen, waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels, die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten”.

De vereniging van mede-eigenaars wordt -in het kader van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, in het Bodemdecreet expliciet beschouwd als gebruiker (artikel 2, 17° BD). Dit heeft verdere gevolgen voor de onderzoeks- en saneringsplicht. Elk gebouw of elke groep van gebouwen die onder dit stelsel valt (vaak ook appartementen, bedrijventra, ...), heeft een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Hierin is normaal ook een regeling getroffen voor kosten die gepaard gaan met bodemonderzoek, zodat iedere eigenaar van bv een appartement hier zijn deel in betaalt.

- Niet elk appartement valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom.
- Niet elke gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom is een appartement; het kunnen bv ook bedrijventra, garages, etc. zijn.
- Niet elke mede-eigendom wordt beschouwd als een ‘gedwongen’ mede-eigendom.

11.2 Overdrachten bij appartementen – hoe zat dit nu weer?

Normaal gezien moet de eigenaar vóór de overdracht van elke risicoground een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. De overdrager moet ook melding doen van de intentie tot overdracht en een bodemattest aanvragen. Voor appartementsgebouwen, betekende dit in het verleden dat men vaak actualisaties van de bestaande oriënterende bodemonderzoeken moest laten uitvoeren.

Met deze problematiek werd rekening gehouden in het huidige Bodemdecreet. Vanaf 14 februari 2009 wordt de overdracht van een mede-eigendom volledig geregeld in artikel 30 van het Bodemdecreet. De afwijkende uitvoeringsbepalingen van het Vlarebo-2006 (artikels 58-60 Vlarebo) zijn niet langer van toepassing.

11.2.1 Wat zijn de algemene verplichtingen

Bij een overdracht van een kavel in een appartementsgebouw dat onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom valt, moet de notaris eerst nagaan of een oriënterend bodemonderzoek verplicht is.

Als het gaat om een overdracht van (een kavel op) een **niet-risico grond**, dan volstaat een bodemattest (art. 101 BD of [hoofdstuk 3](#)), en is er geen oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk.

Als het gaat om de overdracht van een **kavel op een risicoground** dan moeten volgende voorwaarden bekeken worden voor de overdracht:

1. de aanwezigheid van een goedgekeurd OBO. In [hoofdstuk 11.2.2](#) wordt dieper ingegaan op het gegeven of er specifiek voor overdracht van de over te dragen kavel een nieuw OBO noodzakelijk is. Over de kostprijs en de geldigheidsduur van een oriënterend bodemonderzoek vindt u meer informatie in [hoofdstuk 4](#).
2. noodzaak tot het melden van de overdracht aan de hand van het meldingsformulier voor overdracht aan de OVAM.
3. aanwezigheid van een bodemattest met vermelding van een voldoende recent oriënterend bodemonderzoek. Meer informatie hierover vindt u terug in [hoofdstuk 3](#).

Wij vestigen de aandacht op de verantwoordelijkheid van notarissen, betrokken bij de overdracht van een onroerend goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom. Als optredend notaris of vastgoedmakelaar zijn zij op de hoogte van de concrete situatie. Zij zijn dan ook formeel verantwoordelijk voor de correcte toepassing van deze regels ter zake.

Als het gaat om de overdracht van een risicoground met hierop gebouwen in mede-eigendom dan gelden de onderzoeksverplichtingen zoals bij een gewone overdracht van een risicoground ([hoofdstuk 2](#)).

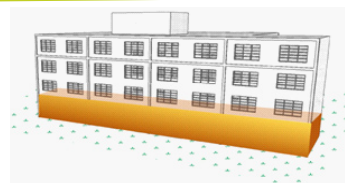
11.2.2 Wanneer is er een onderzoeks- en meldingsplicht bij overdracht van een kavel/privatieve deel (art. 30 BD)?

In volgende gevallen moet de overdrager van het privatieve deel zelf een [meldingsformulier voor overdracht](#) opsturen naar de OVAM ([hoofdstuk 2](#)) en op eigen initiatief en kosten een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren:

- in het privatieve deel (over te dragen kavel) is of was een risico-inrichting gevestigd.

VOORBEELD:

Een droogkuisbedrijf op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw wordt overgedragen.



- in het gemeenschappelijk deel van het perceel is of was een risico-inrichting aanwezig die uitsluitend gebruikt werd ten behoeve van het privatieve deel van de over te dragen kavel.

VOORBEELD 1:

Een kavel op de eerste verdieping waarvoor in de gemeenschappelijke grond brandstoftanks (inhoud alle tanks samen > 20 000L) enkel ten behoeve van de over te dragen kavel aanwezig zijn, wordt overgedragen;

VOORBEELD 2:

Een tankstation op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw wordt overgedragen. Er zitten 3 brandstoftanks (samen > 20 000L) in de gemeenschappelijke grond die dienen voor het privaat gebruik van dat tankstation.

Naast de onderzoeksplicht rust ook de eventuele saneringsplicht van de op dat deel ontstane verontreiniging op de eigenaar van de kavel waarin zich de risico-inrichting bevindt of bevond of waar in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting is of was gevestigd.

In alle andere dan de hierboven vermelde situaties (bv overdracht van kavel waarbij risico-inrichting gelegen is in gemeenschappelijke delen en gebruikt wordt ten behoeve van alle kavels), is er geen onderzoeks- of meldingsplicht bij overdracht van het individuele kavel. Het is aan de vereniging van mede-eigenaars om na te gaan of zij nog moeten voldoen aan de eenmalige ([hoofdstuk 11.2.3](#)) en/of periodieke onderzoeksplicht ([hoofdstuk 11.2.4](#)).

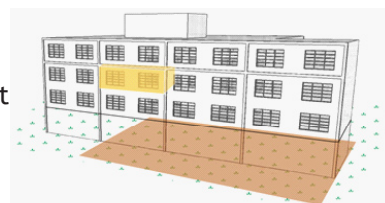
11.2.3 Wanneer is er een eenmalige onderzoeksplicht (art. 30 bis BD)?

In de situaties hieronder vermeld is er een éénmalig oriënterend bodemonderzoek nodig op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Bij afwezigheid van een vereniging van mede-eigenaars is dit ten laste van alle mede-eigenaars. Dat éénmalig oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd ten laatste **tegen 31 december 2014**.

- Vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was er een risico-inrichting gevestigd op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom is gevestigd.

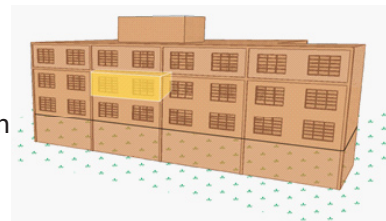
VOORBEELD 1:

Op het kadastraal perceel waarop het appartementsgebouw zich bevindt was er vroeger een leerlooierij die afgebroken werd.



VOORBEELD 2:

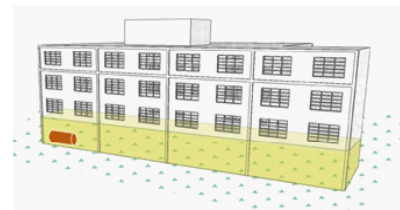
Een oude brouwerij, niet meer in gebruik, (> 200 kW) werd verbouwd en opgedeeld in appartementen.



- In de gemeenschappelijke delen was een risico-inrichting gevestigd die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

VOORBEELD:

In de gemeenschappelijke kelder was een mazouttank van meer dan 20.000 liter voor de verwarming van alle kavels in het gebouw. Nu is die tank verwijderd.



In de praktijk zal het dus af en toe voorkomen dat in voorgaande gevallen de overdracht van een individuele kavel gerealiseerd kan worden met een blanco bodemattest en/of een bodemattest met een OBO dat niet conform werd verklaard. De OVAM adviseert om telkens goed te informeren in dergelijke gevallen.

Als er in bovenstaande situaties een verontreiniging wordt vastgesteld zal de vereniging voor mede-eigenaars als saneringsplichtige worden aangeschreven. De vereniging van mede-eigenaars kan wel een vrijstelling van saneringsplicht aanvragen.

11.2.4 Wanneer is er een periodieke onderzoeksplicht?

Exploitanten van risico-inrichtingen die in de lijst in bijlage I van het Vlareem (kolom 8) tot de categorie A of B behoren, moeten op eigen initiatief en op eigen kosten respectievelijk om de 20 of 10 jaar een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Dit periodiek OBO moet bij de OVAM ingediend worden binnen 30 dagen na het afsluiten.

De **startdatum** van de exploitatie (artikels 61 en 62 Vlarebo), bepaalt de datum tegen wanneer het eerste periodiek onderzoek moet ingediend zijn bij de OVAM. Meer info over de periodieke onderzoeksplicht vindt u in hoofdstuk 10.

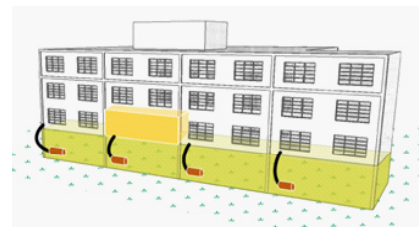
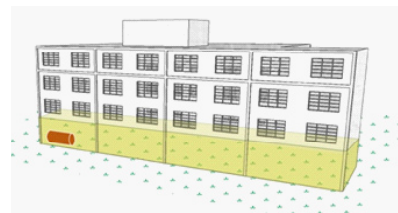
In het geval van een stelsel van mede-eigendom, wordt de periodieke onderzoeksplicht veroorzaakt doordat het bv gaat om een kavel waarbij in het gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is ten behoeve van alle kavels.

VOORBEELD 1:

In een gemeenschappelijke kelder is een opslagtank van meer dan 20.000 liter stookolie aanwezig voor de verwarming van het gehele appartementsgebouw.

VOORBEELD2 :

In een appartementsgebouw bevinden zich in de gemeenschappelijke grond verschillende stookolietanks, elk met een tankinhoud van minder dan 20.000 liter. Zij zijn elk toegewezen aan één privatieve kavel om die individuele kavel te verwarmen. De som van alle stookolietanks bedraagt echter meer dan 20.000 liter.



De periodieke onderzoeksplicht en hieraan gekoppelde saneringsplicht liggen bij de vereniging van mede-eigenaars die beschouwd wordt als exploitant van de risico-inrichting. Bij afwezigheid van de vereniging is dit ten laste van de mede-eigenaars zelf.

Is er reeds een conform verklaard OBO uitgevoerd op het hele perceel? Dan geldt de datum van het vorige decretaal oriënterend bodemonderzoek als startpunt ter bepaling van de volgende periodieke plicht (+10 of 20 jaar).

Ook exploitanten die onder het Bodemsaneringsdecreet de verplichting hadden om periodiek een onderzoek uit te voeren, en nu volgens het BD vrijgesteld zijn (bijvoorbeeld van 5 jaar naar niet meer) moeten toch nog een onderzoek uitvoeren.

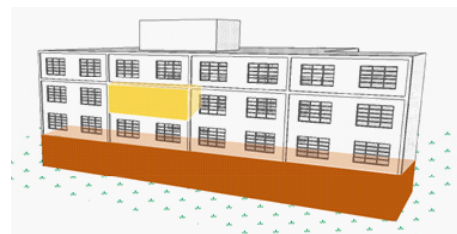
11.2.5 Wanneer is er helemaal geen onderzoeks- en meldingsplicht?

In sommige situaties die vallen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom is er helemaal geen onderzoeks- en meldingsplicht. Hieronder zijn enkele voorbeelden weergegeven waarbij de overdracht dus kan doorgaan zodra er een bodemattest aanwezig is. Deze lijst is echter niet limitatief.

- Een kavel waarbij in het privaatief deel van een kavel geen risico-inrichting gevestigd is of was (wel in een nabijgelegen kavel) of waarbij in het gemeenschappelijk deel een risico-inrichting gevestigd is of was ten behoeve van een andere kavel. De saneringsplichtige is in geval van verder onderzoek ofwel de eigenaar van de kavel van de risico-inrichting ofwel de vereniging van mede-eigenaars

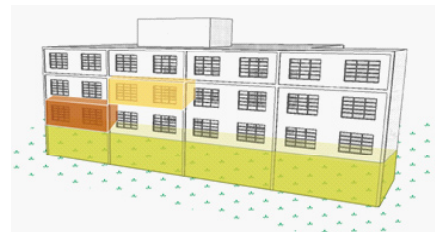
VOORBEELD 1:

Een kavel op de tweede verdieping, zonder risico-inrichting. Op de gelijkvloerse verdieping een tankstation, met in de gemeenschappelijke delen brandstoftanks die uitsluitend dienen voor het gebruik van dat tankstation.



VOORBEELD 2:

Een kavel gelegen op de tweede verdieping waarin zich geen risico-inrichting bevindt of bevond. Op de eerste verdieping van het appartementsgebouw is er een kavel waarin zich vroeger een risico-inrichting bevond.



- Als de grond niet beschouwd wordt als een risicogrund; m.a.w. noch op de kavel zelf, nog op andere kavels, noch in de gemeenschappelijke delen is of was er een risico-inrichting

11.3 Veelgestelde vragen over appartementen

1. In ons appartementsgebouw beschikken we over 3 mazouttanks elk met een inhoudscapaciteit van <10.000 liter. Volgens het Vlarem is maar sprake van een risico-inrichting als het totaal inhoudsvermogen meer dan 20.000 liter bedraagt. Klopt het dat het hier dan niet om een risico-inrichting en een risico-grond gaat?

Neen, hier hebben we wel te maken met een risico-inrichting én een risicogrund. Op basis van de gegevens bedraagt de totale opslag (som van alle inhoudsvermogens van alle tanks) bv 30.000 liter. Als deze hoeveelheid per kadastraal perceel boven de drempel van 20.000 liter ligt, wordt het beschouwd als een '(geheel van) inrichting(en)' die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

2. In ons appartementsgebouw gebruiken we de mazouttanks (> 20.000l) niet meer, we zijn overgeschakeld op gas. Is een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk?

Ja. Er moet een oriënterend bodemonderzoek (geldigheid zie hoofdstuk 4) uitgevoerd worden in het kader van de sluiting van de risico-inrichting. De tanks stelt men best vóór de uitvoering van het oriënterend bodemonderzoek buiten gebruik overeenkomstig de geldende Vlarem-wetgeving. Als de tanks niet buiten gebruik worden gesteld, beschouwt men de tanks nog als potentiële verontreinigingsbronnen. Het (stopzetten) sluiten van een risico-inrichting, zoals een mazouttank met een inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l moet ook gemeld worden aan de OVAM met het '[meldingsformulier voor sluiting van een risico-inrichting](#)' ([hoofdstuk 10.2](#)).

Samenvatting:

Bij overdracht van een kavel die valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, is er steeds een bodemattest vereist.

Onderzoeksplicht bij mede-eigendom wordt geregeld via de artikelen 30 en 30 bis BD.

In volgende twee gevallen is bij elke overdracht van een privaatief deel onderzoeks- en meldingsplicht door de overdrager verplicht:

- in het privaatieve deel is of was een RI (risico-inrichting) gevestigd.
- in het gemeenschappelijke deel is of was een risico-inrichting gevestigd uitsluitend ten behoeve van het privaatieve deel.

Er is een eenmalige onderzoeksplicht voor de vereniging van mede-eigenaars indien er voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom een RI was op de grond en indien er een RI in de gemeenschappelijke delen was ten behoeve van de mede-eigendom. Hieraan moet voldaan worden voor 31 december 2014.

Er is een periodieke onderzoeksplicht voor de vereniging van mede-eigenaars voor risico-inrichtingen aangeduid met een A of B in de Vlarebo-lijst (Vlareb I bijlage I - kolom 8).

Nuttige links:

Informazout: www.informazout.be

Vlabotex-fonds: www.vlabotex.be

Grondverzet: www.ovam.be/grondverzet

Het 'meldingsformulier voor sluiting van een risico-inrichting':
www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1862

12. Webtoepassing 'Hulp bij overdrachten'

Om tot overdracht van een grond te kunnen overgaan moet er eerst aan een aantal verplichtingen voldaan worden. Om u als betrokken partij te gidsen door de richtlijnen van het Bodemdecreet hebben we een handige webtoepassing ontwikkeld nl. 'Hulp bij Overdrachten'. Via deze toepassing kunt u de bindende voorwaarden en de mogelijkheden voor een overdracht opzoeken.

12.1 Waar te vinden?

Surf naar www.ovam.be/overdracht. Hier vindt u zowel de webtoepassing "Hulp bij Overdrachten" als andere interessante items in verband met overdracht en het Bodemdecreet, zoals folders en formulieren.

(Figuur 1: Overzichtspagina van www.ovam.be/overdracht)

The screenshot shows the OVAM website interface. At the top, there's a header with the OVAM logo and navigation links (Home, Sitemap, Publicaties, FAQ). Below the header, there's a language selector (NL, FR, EN) and tabs for OVAM, Afval, and Bodem. The main content area displays a breadcrumb trail: Home > OVAM > Samen Te Voegen > Overdracht. The title 'Overdrachten' is prominently displayed. The text below explains the impact of the Bodemsaneringsdecreet and provides information on how to proceed with a transfer. A sidebar on the left contains various links, and a sidebar on the right contains contact information for OVAM.

104.

12.2 Hoe gaat u te werk met de webtoepassing?

Om tot het eindresultaat en antwoord (hoofdstuk 12.3, fig. 3 en 4) te komen moet u eerst een aantal vragen beantwoorden (zie fig. 2 hieronder). Stap voor stap komt u zo tot de eindbeslissing.

u bent hier : Home > Bodem > Bodemattesten en ov... > BA geldig voor over... > Hulp bij overdracht

Overdrachtshulp

1.6 Gaat het om een overdracht van een individuele kavel in een onroerend goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom? Bijvoorbeeld gaat het om een appartement?

ja ☐

nee ☐

ga verder 1 vraag terug

De meeste appartementsgebouwen vallen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom. In het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald in artikel 577-3, wordt het stelsel van gedwongen mede-eigendom gedefinieerd. De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom zijn van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen, waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels, die elk een gebouw of gedeelte daarvan, aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Elk gebouw of elke groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerd door een beheerszits en een reglement van mede-eigendom.

Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrond
> Overdracht > grond > risicogrond

[Print deze pagina](#) | [Verstuur deze pagina](#)

Vraag

Mogelijke antwoorden

Uitleg

Historiek

(Figuur 2: Voorbeeld van de opbouw van een vraag)

De vragen hebben steeds dezelfde opbouw. Ze bestaan uit: de vraag zelf, de mogelijke antwoorden en enige uitleg hierover. We raden u zeker aan om de uitleg aandachtig door te nemen om foute antwoorden te vermijden.

Bij de vraag 'Is er sprake van een risicogrond?' is het uiterst belangrijk om de bepalingen hiervan te kennen. Zo is de term 'risicogrond' afhankelijk van de (vroegere en/of huidige) aanwezige risico-inrichtingen en niet van de verontreinigingssituatie. Hiervoor kan u '[Risico-inrichting-tool](#)' (RIT) raadplegen op de ovam-website.

Om een overzicht te behouden vindt u onderaan in de overdrachtshulp de historiek van de beantwoorde vragen.

Om u een overzicht te geven over de ganse beslissingsstructuur, vindt u in [bijlage 1](#) de stroomschema's terug. Deze tonen de achterliggende stappen van de webtoepassing. Ze bestaan uit drie grote blokken:

- Is er sprake van een overdracht van een risico-grond (of een deel van een risico-grond)?
- Welke elementen worden er op het bodemattest vermeld?
- Wat is de ouderdom van het oriënterend bodemonderzoek?

Deze blokken worden evenwel niet uitdrukkelijk vermeld in de webtoepassing, maar kan u onderaan bij de historie van de beantwoorde vragen terugvinden.

De stroomschema's vormen de basis van de webtoepassing. Bovendien verwijzen ze naar de hoofdstukken uit deze handleiding waar je meer informatie vindt. Uiteraard kun je deze schema's ook gebruiken als handig hulpmiddel om op een snelle manier na te gaan of een overdracht al dan niet kan plaatsvinden.

12.3 Wat is het eindresultaat?

Globaal zijn er twee resultaten mogelijk:

- de overdracht kan plaatsvinden (voorbeeldfiguur 3);
- de overdracht kan nog niet plaatsvinden (voorbeeldfiguur 4).

Overdrachtshulp

 **3.7 Overdracht kan plaatsvinden mits melding van overdracht**

Er moet geen nieuw oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De overdracht kan plaatsvinden nadat deze gemeld is bij de OVAM aan de hand van een [meldingsformulier voor overdracht](#).

In het geval er geen risico-inrichtingen meer aanwezig waren sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek, kan er bij het meldingsformulier een brief toegevoegd worden, waarin dit effectief wordt bevestigd.

In het geval er nog risico-inrichtingen op het terrein aanwezig waren maar het OBO minder dan 1 jaar oud is en er geen wijzigingen of schadegevallen zijn gebeurd, moet er bij het meldingsformulier een brief toegevoegd worden waarin dit wordt bevestigd.

opnieuw starten

1 vraag terug

Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrond
> grond > risicogrond > overdracht > volledig perceel > Bodemattest aanwezig

Uitspraak Bodemattest
> Geen sitebesluit aanwezig > uitspraak over volledige perceel > Geen evaluatierapport vermeld > OBO > geen beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk

Ouderdom OBO
> geen risico-inrichtingen sinds vorig OBO > Geen wijzigingen gebeurd

(Figuur 3: Voorbeeld van een positieve eindconclusie bij het gebruik van de webtoepassing "Hulp bij overdrachten")

Overdrachtshulp



1.13 Overdracht kan nog niet plaatsvinden: Oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren en bodemattest aanvragen

Bodemattesten worden aangevraagd via een [aanvraagformulier voor bodemattest](#). Iedereen kan een bodemattest aanvragen. Bij de aanvraag moet niet langer een originele kadastrale legger worden toegevoegd. Louter de vermelding van de kadastrale gegevens volstaat. Een betalingsbewijs moet nog wel meegezonden worden.

Notarissen of makelaars met een lopende rekening bij de OVAM kunnen on-line attesten aanvragen.

De aflevering van een bodemattest gebeurt tegen betaling van een retributie van 32 euro per kadastraal perceel of 127 euro per deel van een kadastraal perceel.

Vooraleer er kan worden overgedragen moet er minstens een conform verklaard oriënterend bodemonderzoek aanwezig zijn.

[opnieuw starten](#)

[1 vraag terug](#)

Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrond

> grond > risicogrond > overdracht > volledig perceel > Geen bodemattest aanwezig

(Figuur 4: Voorbeeld van een negatieve eindconclusie bij het gebruik van de webtoepassing “Hulp bij overdrachten”)

12.4 Uitgewerkte voorbeelden

12.4.1 Voorbeeld 1 : geen risicogrund

12.4.1.1 Situatieschets

Er wordt een grond verkocht waar volgens alle relevante bronnen geen risico-inrichtingen op waren gevestigd. Er is een 'blanco' bodemattest bekomen bij de OVAM.

12.4.1.2 Gebruik van webtoepassing

1.1 Is er sprake van een grond?

ja ☒

nee ☐

1.2. Is er sprake van een risicogrund?

ja ☐

nee ☒

1.7. Is er sprake van overdracht?

ja ☒

nee ☐

12.4.1.3 Resultaat

Overdrachtshulp

Info 4.8 ok mits bodemattest

De overdracht van het (deel van het) kadastrale perceel kan doorgaan mits aanwezigheid van een recent bodemattest dat minimaal dateert van na 1 juni 2008. Artikel 101 van het Bodemdecreet vermeldt ook dat telkens voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een grond een nieuw bodemattest moet worden aangevraagd. Als de overdrachten binnen een aanvaardbare termijn op elkaar volgen, kan -bij akkoord van de vervverver- en zonder wijzigingen (administratief of milieutechnisch) aan de toestand van de grond, gewerkt worden met eenzelfde bodemattest. De vervverver kan echter altijd een nieuw bodemattest eisen om op de hoogte te zijn van de meest actuele toestand van de grond die hij verwert.

Als u nog geen recent bodemattest in uw bezit hebt, kan u dit bekomen via het **aanvraagformulier bodemattest** dat u terugvindt op www.ovam.be/overdracht - bij publicaties: lijst formulieren. Voeg hierbij een (kadastraal) plan met een duidelijke aanduiding van het over te dragen deel.

Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrund

12.4.1 Voorbeeld 2: risicoground - appartement

12.4.1.1 Situatieschets

Er wordt een verkoop afgesloten voor een appartement op de gelijkvloerse verdieping waar vroeger een garagewerkplaats aanwezig was. Momenteel zijn er geen risico-inrichtingen meer aanwezig, aangezien er verwarmd wordt met gas (niet met stookolie). Er werd vroeger, in 1999, reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd bij de beëindiging van de garage-exploitatie. Uit het bodemattest blijkt dat er geen beschrijvend bodemonderzoek nodig is.

12.4.1.2 Gebruik van webtoepassing

1.1 Is er sprake van een grond?

ja ☒
nee ☐

1.2. Is er sprake van een risicoground?

ja ☒
nee ☐

1.4. Betreft het een overdracht?

ja ☒
nee, het betreft een onteigening ☐
nee de handeling wordt niet beschouwd als overdracht ☐

1.5 Betreft het een overdracht van het volledige kadastrale perceel?

ja ☒
nee ☐

1.6 Gaat het om een overdracht van een individuele kavel in een onroerend goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom? Bijvoorbeeld gaat het om een appartement?

ja ☒
nee ☐

1.8 Welke situatie is van toepassing ?

A ☒
B ☐
C ☐
D ☐
E ☐
F ☐

1.9 Is er een geldig bodemattest aanwezig?

ja ☒
nee ☐

2.1 Wordt er een sitebesluit vermeld op het bodemattest?

ja ☐
nee ☒

2.3 Doet het bodemattest een uitspraak over de bodemkwaliteit van het volledige kadastrale perceel?

ja ☒
nee ☐

2.110 Vermeldt het bodemattest een evaluatierapport (ikv een schadegeval) onder het 'onderzoekstype' onderzoeksverslag?

ja ☐
nee ☒

2.4 Welke documenten vermeldt het bodemattest (nog)?

Geen ☐
Onderzoeksverslag ☐
OBO ☒
OBBO ☐
BBO ☐
BSP ☐
EEO ☐
RBP ☐

2.20 Welke uitspraak vermeldt het bodemattest?

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.
De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 'datum OBO' ☒

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.
De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 'datum OBO' en de
hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond ☐

3.1 Zijn er nog risico - inrichtingen aanwezig sinds het meest recent goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek?

ja ☐
nee ☒

3.3 Hebben er zich sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek volgende veranderingen voorgedaan?

A ☐
B ☐
C ☐
D ☒

12.4.2.3 Resultaat



3.7 Overdracht kan plaatsvinden mits melding van overdracht

Er moet geen nieuw oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De overdracht kan plaatsvinden nadat deze gemeld is bij de OVAM aan de hand van een [meldingsformulier voor overdracht](#).

In het geval er geen risico-inrichtingen meer aanwezig waren sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek, kan er bij het meldingsformulier een brief toegevoegd worden, waarin dit effectief wordt bevestigd.

In het geval er nog risico-inrichtingen op het terrein aanwezig waren maar het OBO minder dan 1 jaar oud is en er geen wijzigingen of schadegevallen zijn gebeurd, moet er bij het meldingsformulier een brief toegevoegd worden waarin dit wordt bevestigd.

[opnieuw starten](#)

[1 vraag terug](#)

Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrond

> grond > risicogrond > overdracht > volledig perceel > Kavel in gedwongen mede-eigendom > oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk > Bodemattest aanwezig

Uitspraak Bodemattest

> Geen sitebesluit aanwezig > uitspraak over volledige perceel > Geen evaluatierapport vermeld > OBO > geen beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk

Ouderdom OBO

> geen risico-inrichtingen sinds vorig OBO > Geen wijzigingen gebeurd

12.4.3 Voorbeeld 3: Overdracht van deel van perceel

12.4.3.1 Situatieschets

Dhr. Janssens wenst het achterste gedeelte (100 m²) van zijn volledige terrein (1000 m²) te verkopen aan de achterbuurman. Dhr. Janssens baat op zijn eigen terrein een droogkuisbedrijf uit, wat 20% van de oppervlakte van het perceel inneemt. Uit het oriënterend bodemonderzoek van 2003 bleek dat hij moet overgaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Op het over te dragen gedeelte zelf waren nooit risico-inrichtingen aanwezig. Na de aanvraag van een bodemattest voor dat deel van het perceel, levert de OVAM een bodemattest af waarop vermeld wordt dat ze niet over gegevens beschikt over de kwaliteit van de bodem. Kan Dhr. Janssens het deel overdragen?

12.4.3.2 Gebruik van webtoepassing

1.1 Is er sprake van een grond?
ja ☒
nee ☐

1.2. Is er sprake van een risicogrond?
ja ☒
nee ☐

1.4. Betreft het een overdracht?
ja ☒
nee, het betreft een onteigening ☐
nee de handeling wordt niet beschouwd als overdracht ☐

1.5 Betreft het een overdracht van het volledige kadastrale perceel?
ja ☐
nee, ik wens een deel van een perceel over te dragen en gebruik te maken van de uitzonderingsprocedure voor overdrachten van delen van percelen. ☒

4.1 Bent u in het bezit van een geldig bodemattest (BA) voor het over te dragen deel van het kadastrale perceel?
ja ☒
nee ☐

4.2 De overdrager is bij deze overdracht:
Eigenaar ☒
Gebruiker ☐

4.3 Vink de voorwaarden aan die van toepassing zijn:

A ☒

B ☒

C ☒

D ☒

E ☐

Resultaat

Info 4.5

In dit geval wordt de overdracht van het deel van het kadastraal perceel niet beschouwd als een overdracht van een (echte) risicogrond. Bijgevolg is de verplichting tot voorafgaand oriënterend bodemonderzoek en de melding van de geplande overdracht aan de OVAM niet van toepassing. Er is wel een bodemattestverplichting in het geval de overdracht via een overeenkomst gebeurt.

Het is de verantwoordelijkheid van de *instrumenterende ambtenaar* om te beoordelen of aan de voormelde voorwaarden cumulatief voldaan is. Hij kan zich laten bijstaan door een [bodemsaneringsdeskundige](#). Het is aangewezen in de authentieke akte te vermelden dat het aangepaste beleid rond overdracht van delen van percelen toegepast werd en dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden.

In deze situatie is **geen** tussenkomst van de OVAM vereist.

[opnieuw starten](#)

[1 vraag terug](#)

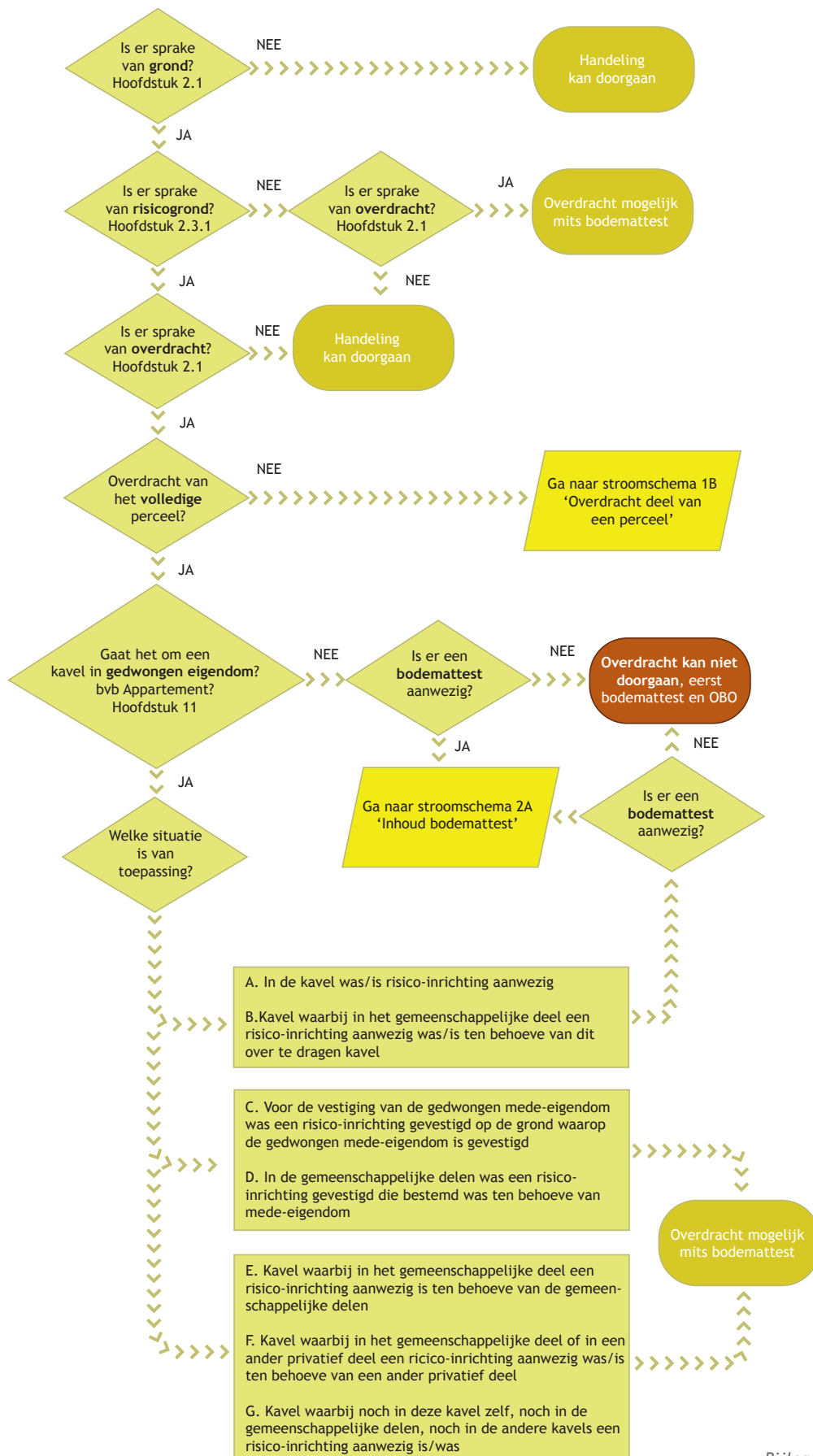
Doorlopen vragen:

Overdracht van Risicogrond

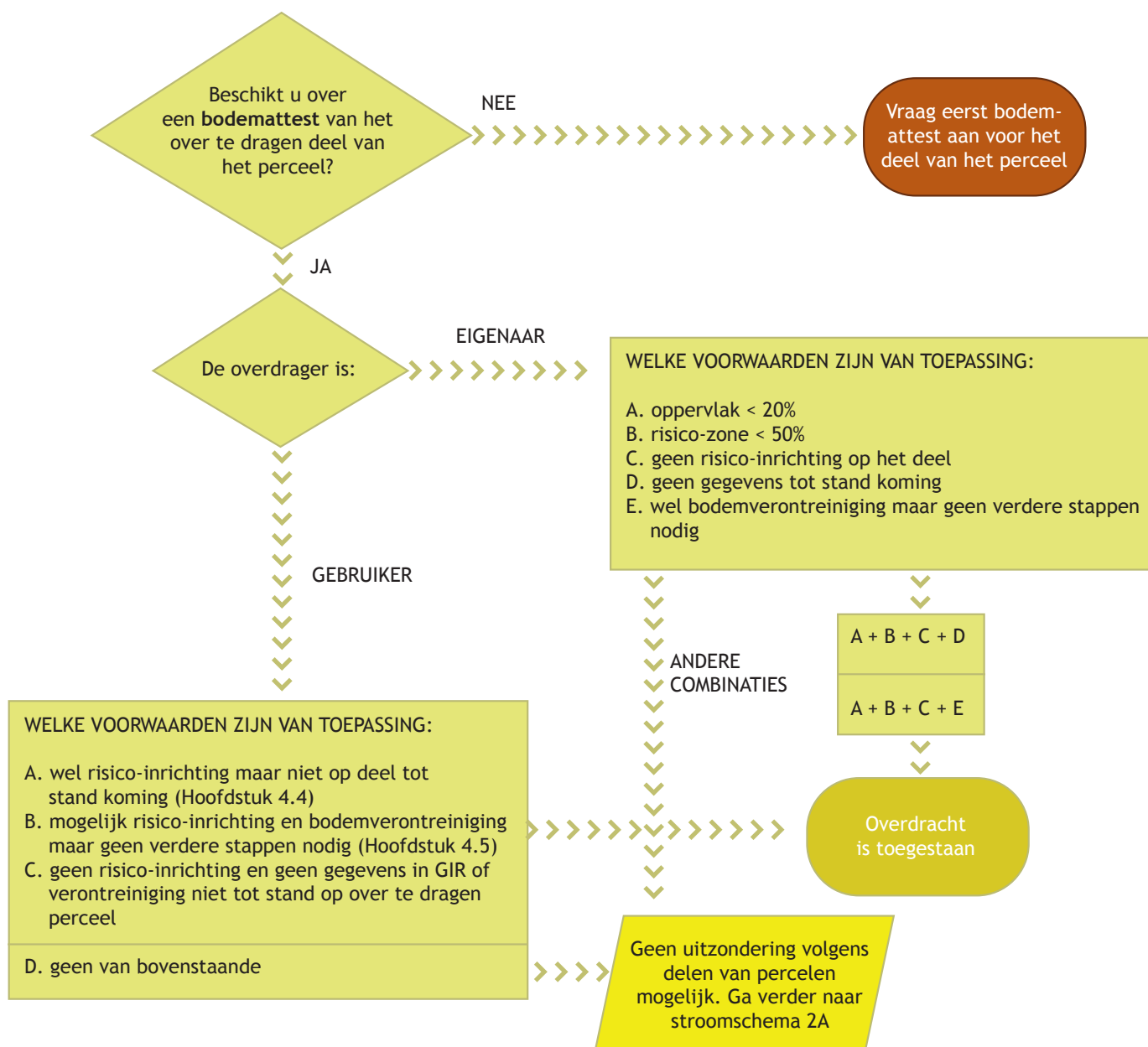
> grond > risicogrond > overdracht > deel van een perceel

Bijlage 1: Doorstroomschema's

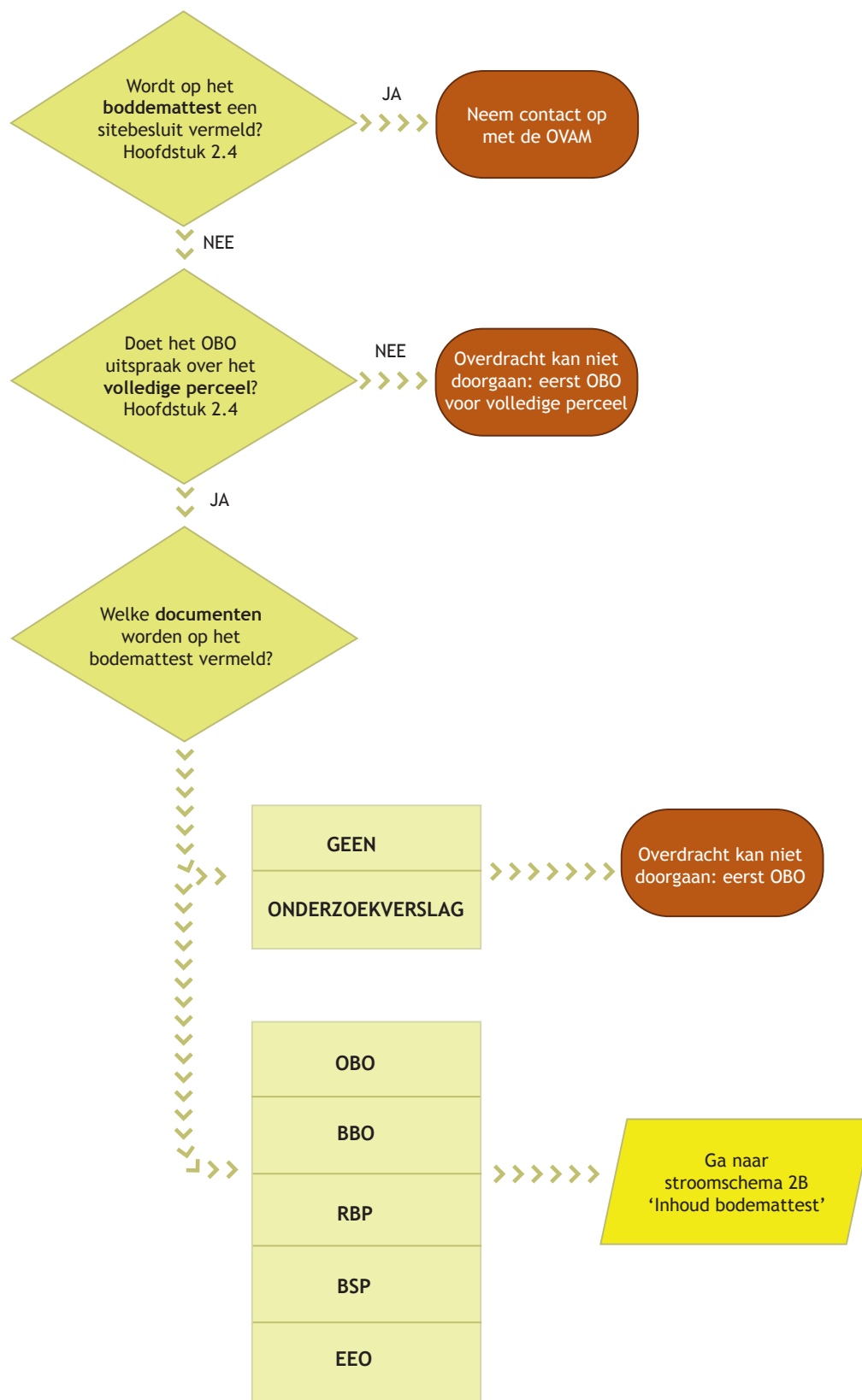
Stroomschema 1A - Overdracht van grond



Stroomschema 1B - Delen van percelen

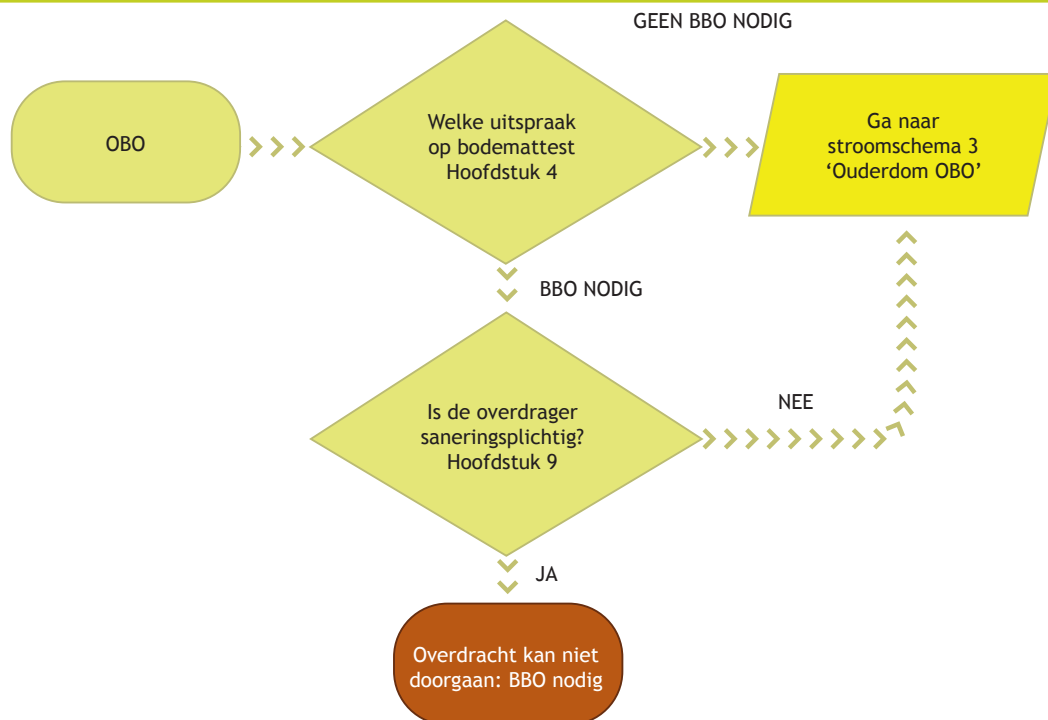


Stroomschema 2A - Inhoud bodemattest

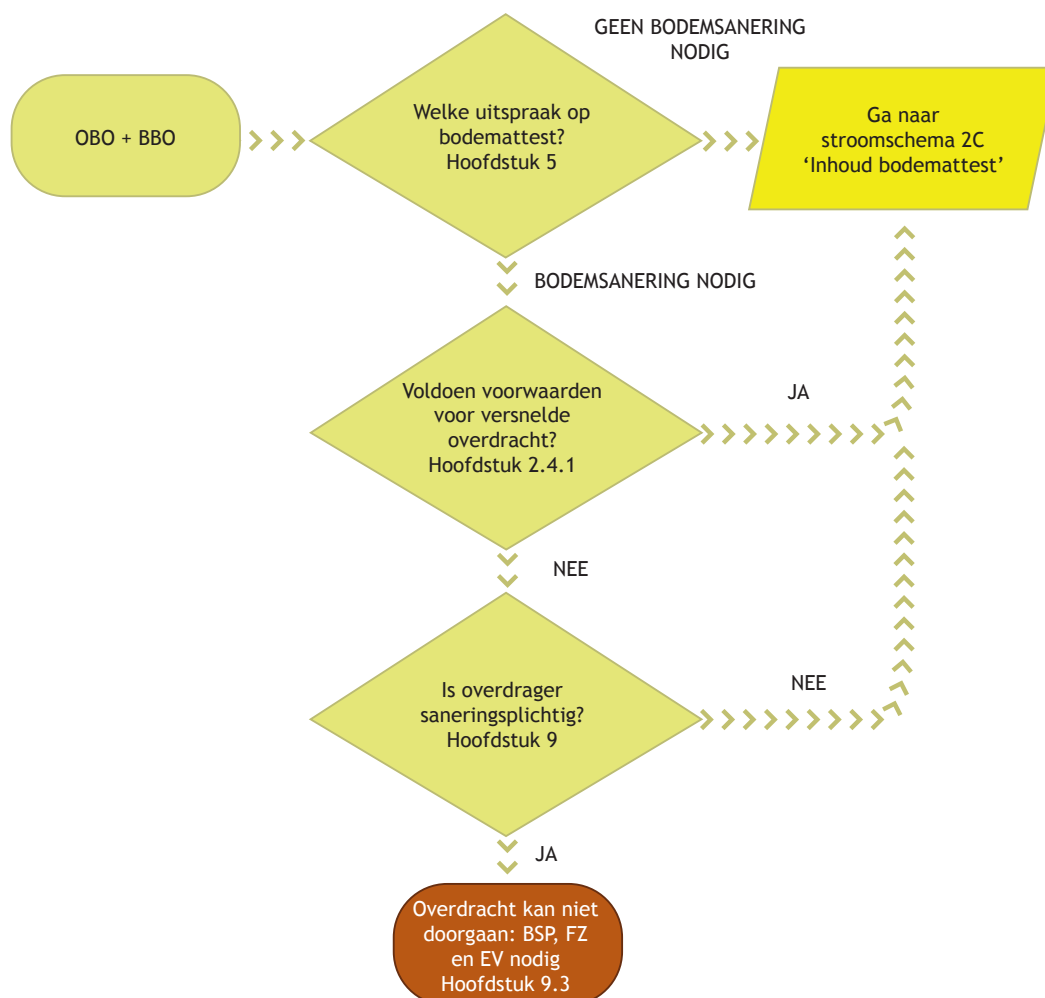


Stroomschema 2B - Inhoud bodemattest

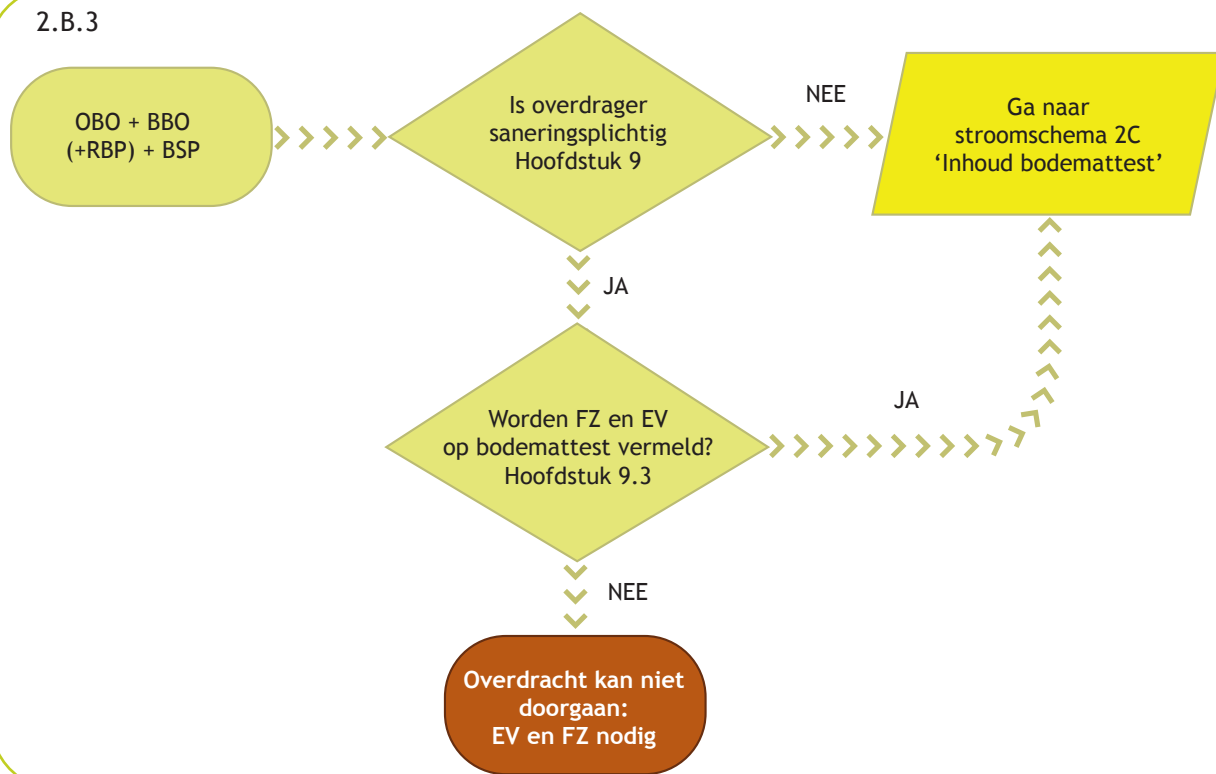
2.B.1



2.B.2



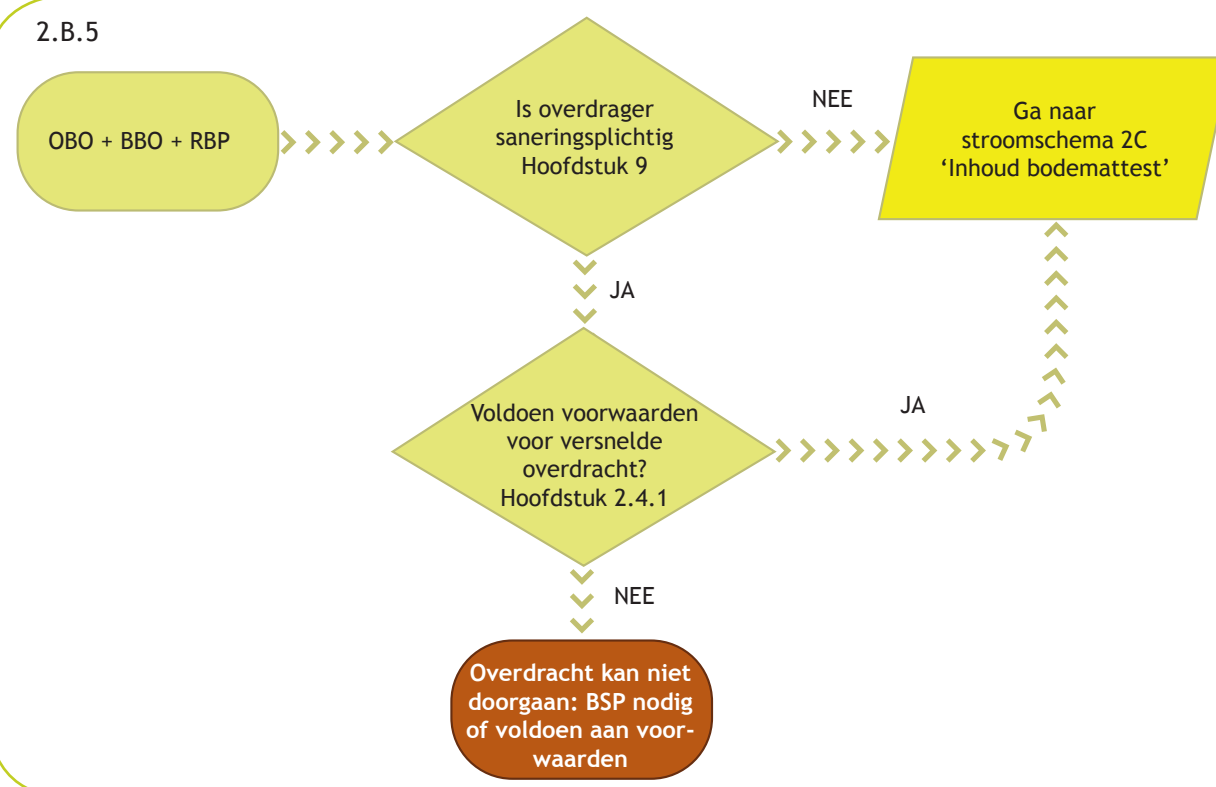
2.B.3



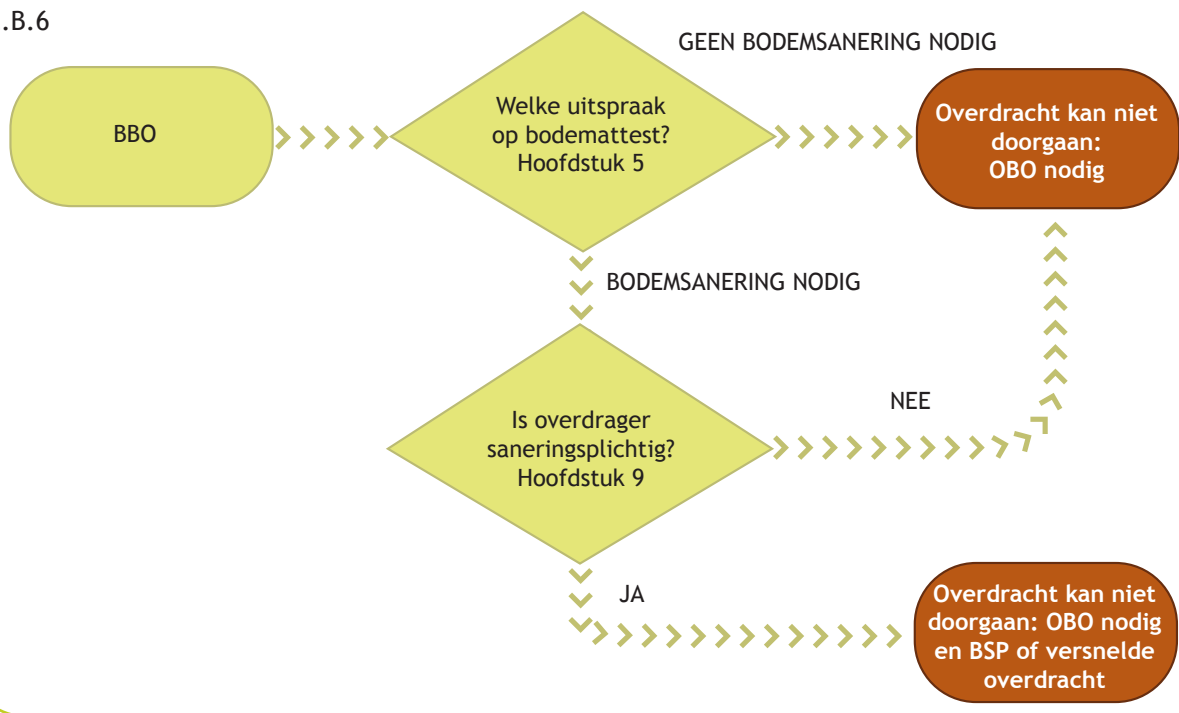
2.B.4



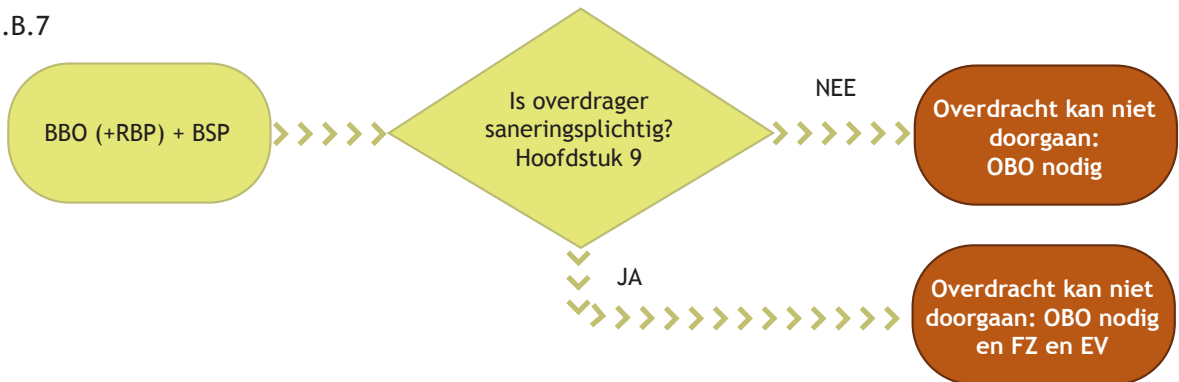
2.B.5



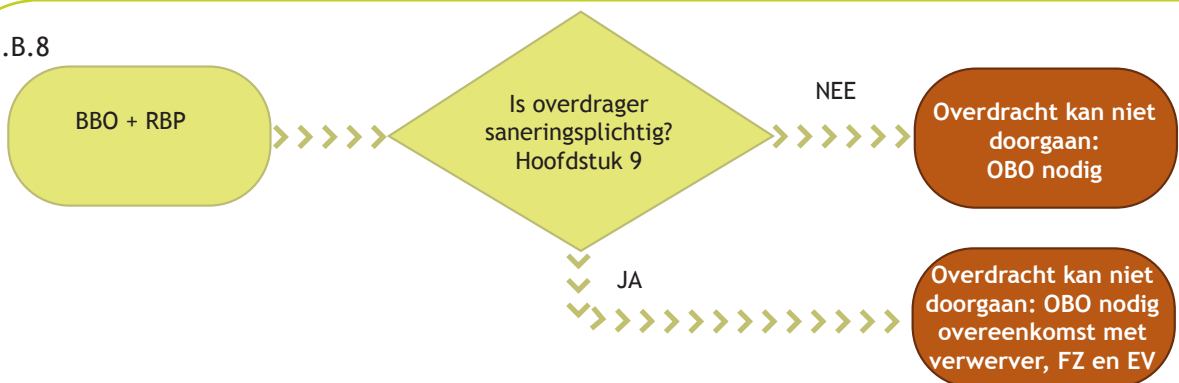
2.B.6



2.B.7



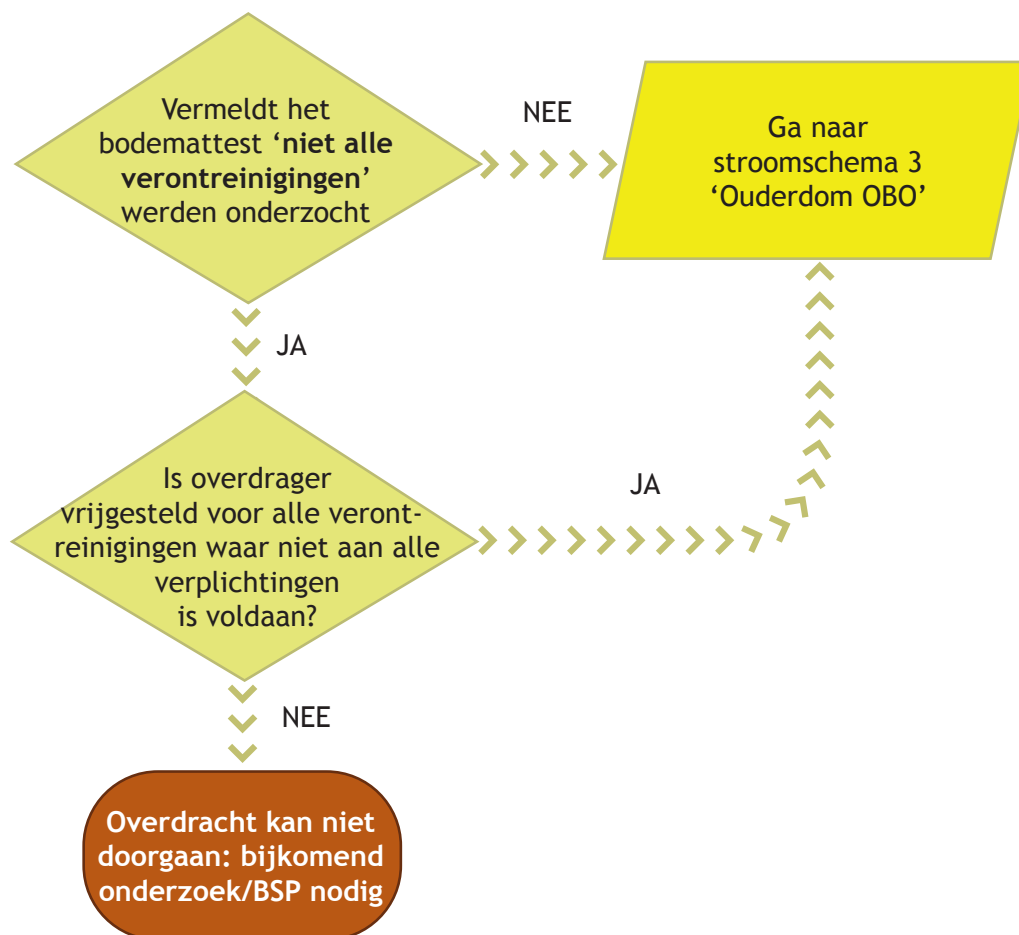
2.B.8



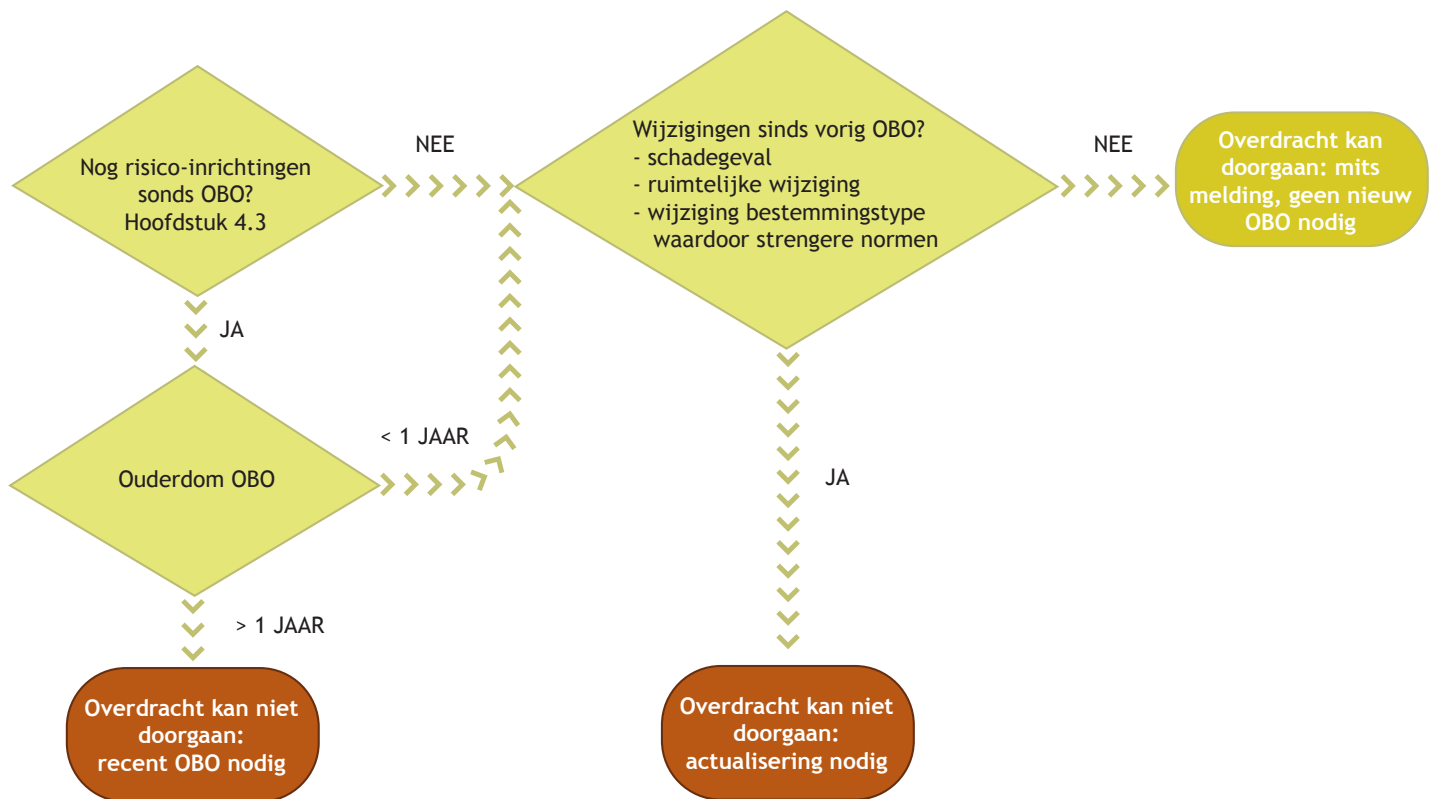
2.B.9



Stroomschema 2C - Inhoud bodemattest



Stroomschema 3 - Ouderdom OBO



Bijlage 2: Verklarende woordenlijst

Aard	De aard van een verontreiniging geeft de geschatte ouderdom van deze verontreiniging aan: kijk verder onder de begrippen historische, nieuwe en gemengde bodemverontreiniging.
Behandelen van bodemverontreiniging	Wegnemen, neutraliseren, immobiliseren, isoleren of afschermen van de bodemverontreiniging.
Beperkt bodemsaneringsproject	Bodemsaneringsproject dat kan worden opgesteld als de bodemverontreiniging kan worden behandeld door bodemsaneringswerken die maximaal 180 dagen in beslag nemen en slechts een beperkte impact hebben op mens en milieu. Een bijkomende voorwaarde is dat de eigenaars en gebruikers van de gronden waarop de bodemsaneringswerken zullen plaatsvinden zich schriftelijk akkoord verklaren met de uitvoering van de bodemsaneringswerken.
Beschrijvend bodemonderzoek (BBO)	Bodemonderzoek dat wordt uitgevoerd om de ernst van de bodemverontreiniging vast te stellen. Het beoogt een beschrijving te geven van de soort, de aard, de hoeveelheid, de concentratie, de oorsprong en de omvang van de verontreinigende stoffen of organismen, de mogelijkheid op verspreiding ervan en het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater. Daarnaast kunnen in een beschrijvend bodemonderzoek gegevens worden opgenomen met betrekking tot de inschatting van het gevaar op blootstelling aan de bodemverontreiniging van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater bij een potentieel andere bestemming.
Bijlage 1 van VLAREM I - Kolom 8 - Lijst van risico-inrichtingen	De Vlaamse Regering heeft een lijst opgesteld van risico-inrichtingen. Deze lijst is terug te vinden als bijlage 1 van het VLAREM. Voor gronden waarop zich een dergelijke inrichting bevindt of bevond, legt het bodemdecreet een oriënterend bodemonderzoek op. Risico-inrichtingen met een code O moeten worden onderzocht bij overdracht, onteigening, sluiting, faillissement en vereffening. Bij risico-inrichtingen met een code A of B is onderzoek nodig bij overdracht, onteigening, sluiting, faillissement, vereffening en tevens periodiek. Deze Vlarebolijst werd op 1 maart 2009 volledig geïntegreerd in de lijst van hinderlijke en ongezonde inrichtingen, bijlage 1 van VlareM I.
Bodem	Het vaste deel van de aarde met inbegrip van het grondwater en de andere bestanddelen en organismen die er zich in bevinden.
Bodemattest	Een officieel document dat weergeeft welke informatie over een grond beschikbaar is in het grondeninformatieregister (GIR) van de OVAM.
Bodemdecreet	Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (BD) - geconsolideerde versie van 28 februari 2011
Bodemsanering	Behandelen van bodemverontreiniging door: a) het opstellen van een bodemsaneringsproject of een beperkt bodemsaneringsproject; b) het uitvoeren van bodemsaneringswerken; c) het uitvoeren van een eindevaluatieonderzoek.

Bodemsaneringsdeskundige type 1	Een bodemsaneringsdeskundige is een onafhankelijke deskundige die door de Vlaamse Regering erkend is om in het kader van het Bodemdecreet en het Vlarebo bepaalde taken uit te voeren (o.a. het uitvoeren van oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken, het opvolgen van risicobeheer, het opstellen van saneringsprojecten, het begeleiden van saneringswerken en nazorg en het opstellen van rapporten in het kader van grondverzet.).
Bodemsaneringsdeskundige type 2	Een bodemsaneringsdeskundige is een onafhankelijke deskundige die door de Vlaamse Regering erkend is om in het kader van het Bodemdecreet en het Vlarebo bepaalde taken uit te voeren (o.a. het uitvoeren van oriënterende bodemonderzoeken en het opstellen van rapporten in het kader van grondverzet.)
Bodemsaneringsnorm	Niveau van bodemverontreiniging dat een aanmerkelijk risico inhoudt van negatieve effecten voor de mens of het milieu, gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult.
Bodemsaneringsproject	Een bodemsaneringsproject stelt de wijze vast waarop bodemsaneringswerken worden uitgevoerd en de eventuele nazorg wordt verzekerd.
Bodemsaneringswerken	Werken ter uitvoering van een bodemsaneringsproject of van een beperkt bodemsaneringsproject.
Bodemverontreiniging	Aanwezigheid van stoffen of organismen, veroorzaakt door menselijke activiteiten, op of in de bodem of opstallen, die de kwaliteit van de bodem op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze nadelig (kunnen) beïnvloeden.
Brownfields	Geheel van verwaarloosde en onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.
Eindevaluatieonderzoek	Onderzoek waarin de resultaten van de bodemsaneringswerken worden opgenomen en waarin men zo nodig een voorstel van nazorg formuleert.
Eindverklaring	Verklaring afgeleverd door de OVAM op basis van de resultaten van het eindevaluatieonderzoek. De eindverklaring wordt afgeleverd wanneer de doelstellingen van de bodemsanering worden bereikt.
Emissie	Elke inbreng door de mens van verontreinigingsfactoren in de atmosfeer, de bodem of het water.
Ernstige bodemverontreiniging	Bodemverontreiniging die een risico oplevert of kan opleveren tot nadelige beïnvloeding van mens of milieu. Bij de evaluatie van de ernst van de bodemverontreiniging wordt in concreto rekening gehouden met: a) de kenmerken, functies, bestemmingen en eigenschappen van de bodem; b) de aard en de concentratie van de verontreinigingsfactoren; c) de mogelijkheid op verspreiding van de verontreinigingsfactoren.

Exploitant	Exploitant zoals bedoeld in het milieuvergunningdecreet.
Exploitatie-onderzoek	Een oriënterend bodemonderzoek dat wordt uitgevoerd op een deel van een kadastraal perceel. Een exploitatie-onderzoek kan worden uitgevoerd in het kader van een periodieke onderzoeksplicht of in het kader van de sluiting van een risico-inrichting.
Financiële zekerheid	De OVAM kan een financiële garantie vragen die de kosten van de bodemsaneringswerken en de eventuele nazorg garanderen. Het bedrag van de financiële zekerheid wordt bepaald door de kostprijsraming van de weerhouden techniek zoals opgenomen in het bodemsaneringsproject. De duur van de financiële zekerheid loopt gelijk met de duur van de bodemsaneringswerken zoals geraamd in het bodemsaneringsproject én een reservetermijn.
Fondsendossier	Een dossier dat aanvaard is door een bodemsaneringsfonds en bij de OVAM ingediend wordt in het kader hiervan. Een bodemsaneringsfonds komt tot stand naar aanleiding van een overeenkomst tussen de overheid en bepaalde sectoren zoals bvb. droogkuis sector, tankstations, ... Voor de dossiers die ingediend worden in het kader van een dergelijk bodemsaneringsfonds gelden vaste richtlijnen.
Gebruiker	a) natuurlijke of rechtspersoon die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op een grond, met uitzondering van de eigenaar; b) vereniging van mede-eigenaars in het kader van een onroerend geheel dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.
Gebruiksbeperkingen	Maatregelen die het gebruik van verontreinigde gronden overeenkomstig hun bestemming beperken of verhinderen. Die beperkingen kunnen door de OVAM worden opgelegd wanneer ze van oordeel is dat bodemverontreiniging het gebruik van verontreinigde gronden beperkt of verhindert.
Gefaseerd bodemsaneringsproject	Bodemsaneringsproject dat slechts een deel van de bodemsanering van een op één terrein ontstane bodemverontreiniging behandelt.
Gemandateerde	Diegene die op grond van een lastgeving of een gerechtelijke beslissing bevoegd is om handelingen te stellen met betrekking tot het onroerend vermogen van de aangewezen persoon, bijvoorbeeld een curator.
Gemengde bodemverontreiniging	Bodemverontreiniging die tot stand gekomen is gedeeltelijk voor 29 oktober 1995 en gedeeltelijk na 28 oktober 1995. Sinds het bodemdecreet van 2008 moet de deskundige een onderscheid maken tussen het aandeel historische en het aandeel nieuwe verontreiniging. Indien deze aandelen apart te behandelen zijn, spreekt men van een gemengd-historische en een gemengd-nieuwe verontreiniging. Indien deze aandelen niet apart te behandelen zijn, spreekt men van een gemengd-overwegend-historische verontreiniging of van een gemengd-overwegend-nieuwe verontreiniging, afhankelijk van wat het grootste aandeel bedraagt.

Grond	De bodem of de opstallen die zich op of in de bodem bevinden, met uitzondering van de opstallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald.
Grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam	Grond waar een emissie plaatsvindt of heeft plaatsgevonden die rechtstreeks of onrechtstreeks de bodem heeft verontreinigd.
Gronden-informatieregister (GIR)	Databank waarin de OVAM gegevens over gronden opneemt die haar in het kader van het Bodemdecreet worden bezorgd.
Grondverzet	Nadere regelen met betrekking tot het gebruik van uitgegraven bodem zoals weergegeven in hoofdstuk XIII van het VLAREBO.
Historische bodemverontreiniging	Bodemverontreiniging die tot stand gekomen is voor 29 oktober 1995.
Meldingsformulier voor overdracht	Standaardmeldingsformulier (te vinden op de OVAM-website) waarbij eigenaars of gebruikers aan de OVAM melden dat zij een risicogrund wensen over te dragen.
Meldingsformulier voor sluiting	Standaardmeldingsformulier (te vinden op de OVAM-website) waarbij de exploitant die een risico-inrichting wil sluiten, de OVAM hiervan vooraf op de hoogte brengt.
Nazorg	Maatregelen van bewaking, controle en zo nodig herstel om de mens of het milieu te blijven beschermen tegen de risico's van bodemverontreiniging na bodemsanering.
Nieuwe bodemverontreiniging	Bodemverontreiniging die tot stand gekomen is na 28 oktober 1995. Onderstroming Wanneer de verontreiniging niet tot stand is gekomen op de onderzoekslocatie.
Onschuldig bezitter	De eigenaar, gebruiker of exploitant van een grond die onder bepaalde voorwaarden vrijstelling heeft verkregen van de saneringsplicht.
Oriënterend bodemonderzoek (OBO)	Onderzoek naar bodemverontreiniging dat tot doel heeft uit te maken of er duidelijke aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het houdt een historisch onderzoek en een beperkte monsterneming in.
OVAM	Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
Overdracht van gronden	Handelingen zoals vermeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet.

Rechtsvoorganger	Rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden is met een andere rechtspersoon door wettelijke rechtsopvolging, via fusie, splitsing, met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen, inbreng of overdracht van een algemeenheid, inbreng of overdracht van een bedrijfstak, of enige gelijkaardige rechtsfiguur.
Richtwaarde voor de bodemkwaliteit	Waarde waaronder de bodem al zijn functies kan vervullen zonder dat enige beperking moet worden opgelegd; hierdoor wordt de bodemkwaliteit gevrijwaard voor de volgende generaties.
Risicobeheer	Beheersen van de risico's verbonden aan bodemverontreiniging door: a) het opstellen van een risicobeheersplan; b) het uitvoeren van risicobeheersmaatregelen; c) het opmaken van opvolgingsrapporten.
Risicoground	Grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.
Risico-inrichtingen	Fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst vermeld in artikel 6 van het Bodemdecreet (bijlage I van Vlare I kolom 8).
Sanerings-aansprakelijke	De natuurlijke persoon of rechtspersoon die volgens artikel 16 van het Bodemdecreet voor nieuwe bodemverontreiniging en in artikel 25 van het Bodemdecreet voor historische bodemverontreiniging verantwoordelijk is voor het tot stand komen van de bodemverontreiniging.
Saneringsplichtige	Natuurlijke persoon of rechtspersoon op wie krachtens het Bodemdecreet een verplichting rust om tot beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering over te gaan.
Saneringswillige	Persoon, ander dan de saneringsplichtige, die de verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering uitvoert onder toezicht van de OVAM.
Schadegeval	Onvoorziene gebeurtenis die aanleiding geeft tot bodemverontreiniging.
Site	Verzameling van verontreinigde gronden of potentieel verontreinigde gronden, vastgesteld krachtens het Bodemdecreet.
Site-onderzoek	Bodemonderzoek dat uitgevoerd wordt op een site om de bodemverontreiniging of potentiële bodemverontreiniging afkomstig van de bodemverontreinigende activiteit 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 activiteit waarvoor de site is vastgesteld.

Streefwaarde voor de bodemkwaliteit	Gehalte aan verontreinigende stoffen of organismen op of in de bodem, dat als normale achtergrond in niet verontreinigde bodems met vergelijkbare bodemkenmerken teruggevonden wordt.
Verbintenis	Een document waarin een partij er zich éézijdig, onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbindt de bodemsaneringswerken uit te voeren.
Verontreinigde gronden	Gronden waar de bodemverontreiniging tot stand kwam en gronden waar de verontreinigende stoffen of organismen zich hebben verspreid of waar de bodemverontreiniging schadelijke gevolgen heeft.
Verslag van het Oriënterend en Beschrijvend Bodemonderzoek	Wanneer het beschrijvend bodemonderzoek gelijktijdig of onmiddellijk volgend op het oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten van beide onderzoeken in één verslag aan de OVAM worden bezorgd, onder de benaming 'Verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek'.
Versnelde overdrachtsprocedure	De overdrachtsprocedure zoals beschreven in artikel 115 van het Bodemdecreet.
VLAREBO	Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende de vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
Vlarebo-inrichting	Zie Risico-inrichting
Voorzorgsmaatregelen	Maatregelen om mens of milieu tijdelijk te beschermen tegen de risico's van de bodemverontreiniging in afwachting van bodemsaneringswerken.
Waterbodem	Waterbodem, zoals gedefinieerd in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
Woonzone	Cluster van twee of meer kadastrale percelen met verschillende eigenaars waarop vroeger een historische activiteit of inrichting voorkwam die bodemverontreiniging kan veroorzaken en die momenteel hoofdzakelijk wordt gebruikt voor bewoning.

**Voor meer
informatie:**

www.ovam.be
info@ovam.be

T: 015 284 284
F: 015 203 275

Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen

V.U. Danny Wille, Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen, D/2012/5024/04

**SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER**

