



SAMEN WERKEN AAN EEN GOEDE BODEMKWALITEIT



INLEIDING

2

Meer dan 10 jaar werken aan een betere bodemkwaliteit heeft heel wat tastbare resultaten opgeleverd: het Bodemdecreet en het bijhorende uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering, het VLAREBO*, zijn alvast het voorlopige eindpunt.

Aan de hand van zes thema's verduidelijkt deze brochure de grote lijnen van het Bodemdecreet en het VLAREBO. De vele wijzigingen, verfijningen en vereenvoudigingen zijn de vrucht van de ervaring, samenwerking en inbreng van talrijke betrokken actoren. Het leverde een nieuwe regelgeving op, die meer dan ooit op de praktijk van elke dag is afgestemd. Denk maar aan de nieuwe oplossingen rond saneringsplicht, de overdrachten en de diverse procedures voor de behandeling van bodemverontreiniging (o.a. gefaseerde aanpak, risico-beheer, schadegevallen). Ook het Grondeninformatieregister, de alternatieve financieringsmogelijkheden, het stimuleren van sectorgebonden bodemsanering ... zijn stuk voor stuk **opvallende innovaties met positieve gevolgen voor alle betrokkenen**.

Toch is aan onze **kernopdracht** niets veranderd: **historische verontreiniging saneren en nieuwe vervuiling voorkomen**. Op dat vlak vormt Vlaanderen



wereldwijd al een referentie. De OVAM zal er alles aan doen om dit duurzame bodembeheer verder uit te bouwen.

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen, dan helpen wij u bij de OVAM uiteraard graag verder. De volledige tekst van het Bodemdecreet en van de uitvoeringsbesluiten vindt u op www.ovam.be/bodemdecreet.

Meer informatie:



Voor concrete dossiers: bel de bodeminfolijn van de OVAM: **015 284 458**

* Vlaams Reglement over de Bodemsanering en de Bodembescherming,
d.d. 14 december 2007, van kracht vanaf 1 juni 2008.

INHOUD

DEEL 1 BRONNEN

6

Zoveel informatie, maar wat is het nut ervan?

Welke informatiebronnen zijn er voor u?

Het Grondeninformatieregister en het bodemattest.

De lijst met de risico-inrichtingen.

De gemeentelijke inventaris van risicogronden.

Bij wie kunt u terecht?

DEEL 2 OVERDRACHT

10

Waarom een maximale bescherming bij overdracht?

Wie doet wat bij overdracht?

Het bodemattest: de verkoper vraagt het aan.

Overdracht van risicogrond: de bodemsaneringsdeskundige helpt u.

Welke formaliteiten zijn er bij een overdracht?

Bij de overdracht van een 'gewone' grond is een bodemattest voldoende.

Bij de overdracht van een risicogrond is een oriënterend bodemonderzoek nodig.

Is de bodemverontreiniging mogelijk ernstig, dan is er een beschrijvend bodemonderzoek nodig.

Na het beschrijvend bodemonderzoek is soms een (beperkt) bodemsaneringsproject nodig.

De financiële zekerheid: het sluitstuk van een veilige overdracht van een risicogrond die gesaneerd moet worden.

Versnelde overdracht na beschrijvend bodemonderzoek?



DEEL 3 SANERINGSPLICHT

20

Wat is het doel van de saneringsplicht?

Wie is de saneringsplichtige?

Wie doet wat?

DEEL 4 ANDERE MAATREGELEN: RISICOBEBEER EN SCHADEGEVALLEN

24

Risicobeleer.

Wat is het doel?

Welke procedures moet men volgen?

Wie doet wat?

Schadegevallen.

Waarom snel reageren?

Welke procedures moet men volgen?

Wie doet wat?



5

DEEL 5 GRONDVERZET

28

Wat is het belang van een goede opvolging van grondverzet?

De traceerbaarheidsprocedure.

Wie doet wat?

DEEL 6 BODEMPREVENTIE EN BODEMBEBEERPLICHT: OPLOSSING TEN GRONDE VOOR SECTOREN MET ERNSTIGE BODEMPROBLEMEN

32

Wat is het doel?

Wie doet wat?

Welke procedures moet men volgen?



1 BRONNEN

Zoveel informatie, maar wat is het nut ervan?

6

Eigenlijk willen we in heel Vlaanderen de kwaliteit van de bodem meten en weten. Dat doen we nu al meer dan tien jaar, via verschillende bronnen. Op basis van al dat puzzelwerk kunnen we de verontreiniging van vroeger in kaart brengen en opruimen, nieuwe verontreiniging vermijden en tot een duurzaam bodembeheer komen.

Jammer genoeg is perfectie niet van deze wereld: zuivere grond in heel Vlaanderen zal allicht een utopie blijven. Maar dat neemt niet weg dat we hoog mikken met dit Bodemdecreet. **Ons doel is en blijft om overal in Vlaanderen te zorgen dat de bodem geschikt is voor een gebruik met zo weinig mogelijk beperkingen.**

Welke informatiebronnen zijn er voor u?

Jaren van inventariseren, onderzoeken en saneren hebben ons een schat aan gegevens opgeleverd. Die zijn nu gecentraliseerd in drie bronnen: het **Gronden-informatieregister**, de **lijst met risico-inrichtingen** en de **gemeentelijke inventaris van risicogronden**.



Het Grondeninformatieregister.

De OVAM beheert een Grondeninformatieregister waarin ze gegevens over de bodemkwaliteit van de gronden in Vlaanderen inventariseert. In het vorige decreet spraken we nog over het register van de verontreinigde gronden. Die term is nu vervangen door een **ruimere en juistere term**: het Grondeninformatieregister. Het feit dat een bepaalde grond in dit register is opgenomen, **betekent** immers **niet per se dat die grond vervuild is of dat er een sanering nodig is**. De OVAM kan de gegevens opnemen van elke grond die ze heeft geïdentificeerd, of die grond nu verontreinigd is of niet. Het register is dus een dynamische geografische databank die we voortdurend aanvullen en wijzigen.

De OVAM neemt de grond op in het Grondeninformatieregister als er

informatie is over de ligging (zuiver geografisch, dus dat stemt niet noodzakelijk overeen met het kadastraal perceel), over de identiteit van de eigenaar en over de bodemkwaliteit. Iedereen kan informatie opvragen uit dit Grondeninformatieregister door een bodemattest aan te vragen bij de OVAM.

De lijst met de risico-inrichtingen.

Hoe weet u of u een grond koopt met een verhoogd risico op bodemverontreiniging? Een van de instrumenten is de lijst met risico-inrichtingen. De Vlaamse Regering heeft **de bestaande lijst met dergelijke inrichtingen herzien en geactualiseerd** op basis van de ervaringen van de voorbije tien jaar. De lijst is nu volledig afgestemd op de nummering van de rubrieken van het Vlaams Reglement

op de Milieuvergunningen (Vlarem), wat voor een duidelijke uniformiteit zorgt. De volledige lijst vindt u op onze site.

De gemeentelijke inventaris van risicogronden.

De gemeenten zijn het best geplaatst om te weten welke activiteiten met een verhoogd risico op bodem-

Periodieke onderzoeksplicht bij exploitatie van een risico-inrichting.

Indien u een risico-inrichting uitbaat, is het belangrijk periodiek de kwaliteit van de bodem te controleren. Zo ziet u tijdig de signalen die op problemen duiden en kunt u ingrijpen vooraleer een verontreiniging heel groot wordt. Daarom bestaat de periodieke onderzoeksplicht voor bepaalde risico-inrichtingen die op een risicoground worden geëxploiteerd. Vroeger was er voor dergelijke risico-inrichtingen een vijf-, tien- dan wel twintigjaarlijkse onderzoeksplicht. De vijfjaarlijkse is nu vervangen door de tienjaarlijkse. Zo'n onderzoeksplicht geldt trouwens ook bij de sluiting of faillissement van een risico-inrichting of bij overdracht van een risicoground.



verontreiniging op hun grondgebied plaatsvinden of hebben plaatsgevonden. Daarom had elke Vlaamse gemeente reeds in het vorige decreet de plicht om informatie over risico-gronden te verzamelen. Dat blijft ook in het nieuwe decreet zo. **Lokale besturen moeten de OVAM op de hoogte brengen van de opname van de grond in de gemeentelijke inventaris.** Deze informatie is openbaar; u kunt dus steeds bij de gemeente terecht wanneer u info uit deze gemeen-

telijke inventaris wenst.

We benadrukken dat de inventaris **niet meer is dan een verzameling van archiefgegevens**, die alleen geeft dat op een bepaalde grond een bepaalde activiteit met een verhoogd risico op bodemverontreiniging werd uitgeoefend. In veel gevallen zijn die gronden nog niet onderzocht. We weten dus niet altijd met zekerheid of ze verontreinigd zijn, **enkel dat er een kans op verontreiniging bestaat.**

Bij wie kunt u terecht?

Op www.ovam.be vindt u al heel wat informatie, maar ook op onze **infolijn 015 284 458** helpen onze medewerkers u verder. Wist u trouwens dat u bij de OVAM altijd een bodemattest kunt aanvragen, zelfs als u geen grond koopt of verkoopt? Dat bodemattest bevat een overzicht van de informatie die over de grond beschikbaar is in het Grondeninformatieregister. Meer specifieke informatie uit het Grondeninformatieregister vraagt meer onderzoekwerk. Deze informatie kan niet op een gewoon bodemattest, maar onze medewerkers kunnen u hierbij wel verder helpen. Hiervoor vragen we een eerlijke bijdrage, afhankelijk van hoe uitgebreid uw vraag is.

Ook uw gemeente kan u informatie verstrekken. U kunt er een uittreksel uit de gemeentelijke inventaris van risicogronden aanvragen. Tot slot zijn ook de medewerkers van 1700 graag bereid om uw vragen te beantwoorden.



2 OVERDRACHT

Waarom een maximale bescherming bij overdracht?

10

Koop nooit een kat in een zak. Deze gouden regel geldt ook bij de overdracht van gronden. We helpen u graag, zodat u straks geen terrein koopt waarvan u niet weet dat er een risico van bodemverontreiniging aan vastzit. En stel dat er inderdaad een risico is of dat er vroeger een verontreiniging was? Als koper kunt u bij de gemeente informatie opvragen, maar de verplichtingen om dit na te gaan liggen bij de verkoper. Die is dus ten minste op de hoogte van een mogelijk risico vóór hij tot de verkoop overgaat én hij weet wat hij kan of moet doen (de grond laten onderzoeken, saneren ...).

Wie doet wat bij overdracht?

Het bodemattest: de verkoper vraagt het aan.

In Vlaanderen kan geen enkele grond overgedragen worden zonder bodemattest. Zoals gezegd: als koper moet u in principe niets doen. **De verkoper van de grond moet immers het bodemattest bij de OVAM aanvragen** (en zal dat



meestal via de notaris laten doen). Dat kan door de kadastrale gegevens van de grond op het aanvraagformulier in te vullen en die samen met het betalingsbewijs aan de OVAM te bezorgen. Het aanvraagformulier vindt u op www.ovam.be of bij de gemeente, de meeste notarissen en makelaars in vastgoed. Spreek best vooraf af met uw notaris wie de aanvraag doet, zodat er geen dubbele kosten gemaakt worden. De OVAM stuurt **binnen een maand het bodemattest** op, tenzij de aanvraag een risicoground betreft. Hiervoor is de maximale afleveringstermijn twee maanden. In de praktijk behandelt de OVAM gemiddeld binnen de acht dagen de attestaanvragen van gronden waar geen bodemonderzoek nodig is.

Onze databank met bodemattesten actueel houden en optimaliseren, kost

natuurlijk tijd en geld. Daarom vragen we een bijdrage bij de aanvraag van elk bodemattest. Dat komt neer op **30 euro per kadastraal perceel**.

Overdracht van risicoground: de bodemsaneringsdeskundige helpt u.

De bodemsaneringsdeskundige speelt een cruciale rol bij het onderzoek en de sanering van verontreinigde (risico)gronden. Geen wonder dat we voor de kwaliteit van de deskundigen de lat hoog leggen. De OVAM zal alvast zorgen voor de **permanente kwaliteitsbewaking**. Zo moet de deskundige een kwaliteitshandboek hebben en een jaarverslag indienen bij de OVAM, stuk voor stuk eisen die het kwaliteitsbewustzijn stimuleren en die u als koper of gebruiker van de grond ten goede komen. Bovendien beoordeelt de OVAM de uitgevoerde bodemonderzoeken en opgemaakte saneringsprojecten, wat uiteindelijk de belangrijkste kwaliteitsbewaking vormt.

Waar kunt u het best op letten als u contact opneemt met een bodemsaneringsdeskundige? Vraag allereerst duidelijk om welk type deskundige het gaat. **Type 1** voert oriënterende

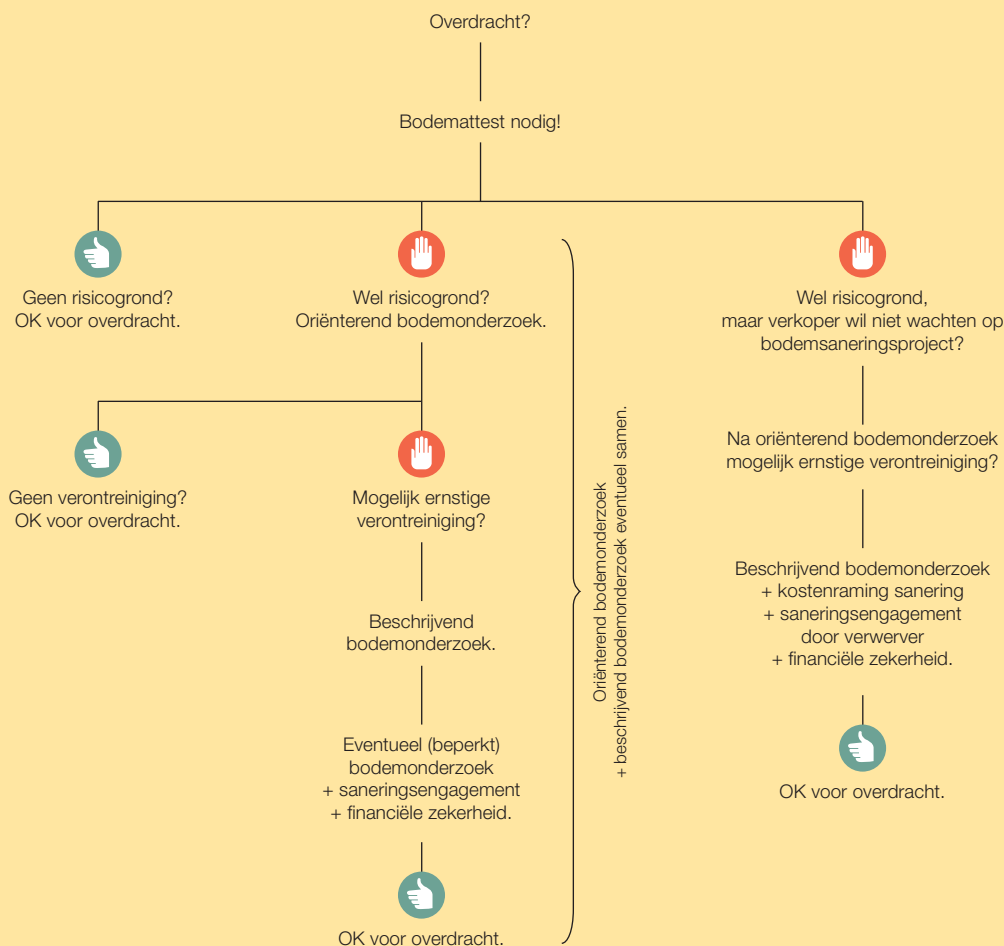
bodemonderzoeken uit en hij mag optreden in het kader van grondverzet, maar hij mag geen beschrijvend bodemonderzoek doen. Het takenpakket van een deskundige **type 2** is veel uitgebreider (o.a. het uitvoeren van een beschrijvend bodemonder-

zoek, het opstellen van een bodemsaneringsproject, het begeleiden van bodemsaneringswerken ...). Van hun personeel eist men daarom ook meer competentie en ervaring.

Het takenpakket van de **bodemsaneringsdeskundige** omschrijft duidelijk

Welke formaliteiten zijn er bij een overdracht?

12





dat hij **volledig verantwoordelijk** is voor de uitvoering van en het toezicht op het veldwerk. Verwacht dus van de deskundige dat hij geregeld ter plaatse gaat. Voldoet de bodemonderzoekdeskundige niet, aarzel dan niet en neem gerust contact op met de OVAM.

Win tijd en geld: oriënterend bodemonderzoek en beschrijvend bodemonderzoek samen.

Acht u de kans groot dat de bodem verontreinigd is, dan kunt u het oriënterend bodemonderzoek en het beschrijvend bodemonderzoek ook in één beweging laten uitvoeren, met als resultaat één enkel rapport. Dat bespaart u duidelijk tijd en geld.

Bij de overdracht van een 'gewone' grond is een bodemattest voldoende.

Zonder bodemattest kunt u in Vlaanderen geen grond kopen of verkopen. Dat is een unieke vorm van bescherming: nergens ter wereld is er zo'n sluitend systeem!

Het bodemattest is intussen uitgegroeid tot een **volwaardig en kwaliteitsvol informatie-instrument** over de bodemkwaliteit. De meerwaarde spreekt voor zich: het attest geeft een overzicht van de informatie weer die in het Grondeninformatieregister over een grond beschikbaar is en vermeldt daarbij de informatiebronnen. Zijn er geen gegevens beschikbaar, dan staat dat letterlijk op het bodemattest. **Nieuw in het decreet** is, dat het bodemattest **niet per se het hele terrein** moet bestrijken. Het kan ook een deel van een perceel zijn (bijvoorbeeld bij

de aanleg van een fietspad, een nutsleiding ...).

Hou alvast deze stelregel voor ogen: zodra u een verontreinigde of gesaneerde grond wilt kopen waarvan u de functie wilt wijzigen (bv. van een verharde parking een tuin maken), neemt u best vooraf contact op met de OVAM en met een bodemsaneringsdeskundige. Die kunnen de situatie beter duiden en inschatten, zodat u tijdig weet wat u nadien met die grond mag of niet mag doen. In elk geval is bij **overdracht van een risicoground** - naast een bodemattest - **ook een oriënterend bodemonderzoek** nodig.

Is er een **mogelijke verontreiniging**, dan kan er een **beschrijvend bodemonderzoek** volgen en **eventueel zelfs een sanering**.

Bij de overdracht van een risicoground is een oriënterend bodemonderzoek nodig.

Een oriënterend bodemonderzoek is een **eerste, verkennend bodemonderzoek** dat nagaat of op de risicolocatie bodemverontreiniging aanwezig is. Het probeert om een eerste zicht te krijgen op de ernst van die verontreiniging. Zo'n onderzoek gebeurt trouwens niet alleen bij een



overdracht of onteigening van een risicoground, maar ook bij de sluiting van risico-inrichtingen of periodiek bij het uitoefenen van bepaalde risico-inrichtingen.

Normaal gezien moet dus bij een overdracht van een risicoground steeds een oriënterend bodemonderzoek gedaan worden. Toch zijn er **gevallen waarin voor de overdracht geen nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is**. Namelijk als er reeds eerder een oriënterend bodemonderzoek op die grond werd uitgevoerd en sindsdien de risico's verdwenen of voldoende ingeperkt zijn. De precieze voorwaarden en situaties waarbij onderzoek niet langer nodig is, vindt u op www.ovam.be.

Welke stappen moet u concreet nemen als u een bodemonderzoek op



uw grond wil laten uitvoeren? U neemt allereerst contact op met een bodemsaneringsdeskundige. Die neemt dan een aantal monsters. Kijk ook even op www.ovam.be. Daar vindt u een raming van de verwachte kosten voor het oriënterend bodemonderzoek.

Het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek neemt al snel **een maand** in beslag **voor een klein terrein**. Bij de overdracht van een **risicoground** heeft de OVAM **maximaal twee maanden** de tijd om het dossier te beoordelen. Als blijkt dat de bodemverontreiniging mogelijk ernstig is, moet de saneringsplichtige overgaan tot de volgende stap: een beschrijvend bodemonderzoek.

Is de bodemverontreiniging mogelijk ernstig, dan is er een beschrijvend bodemonderzoek nodig.

Het beschrijvend bodemonderzoek **onderzoekt diepgaand de probleemplaatsen**. Een bodemsaneringsdeskundige gaat na wat de omvang van de verontreiniging is en welk risico ze vormt voor mens en milieu. Pas na dat beschrijvend bodemonderzoek krijgen we een precies beeld van de verontreiniging en weten we of saneringswerken noodzakelijk zijn. De duur van dat onderzoek hangt af van de omvang van de verontreiniging. De OVAM beoordeelt het verslag van het beschrijvend bodemonderzoek uiterlijk binnen de twee maanden.



Na het beschrijvend bodemonderzoek is soms een (beperkt) bodemsaneringsproject nodig.

Een bodemsaneringsproject is noodzakelijk **als er een ernstige bodemverontreiniging op de grond aanwezig is**. Het project vergelijkt de mogelijke saneringstechnieken en selecteert de beste beschikbare saneringstechniek, die geen overmatige kosten meebrengt. Deze aanpak laat toe om de **meest rendabele oplossing** voor te stellen.

16

Als de OVAM het project conform verklaart, geldt dat ook als milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning. Het bodemsaneringsproject moet alle gegevens bevatten die men anders in een aanvraag volgens het milieuvergunningendecreet en de wetgeving op stedenbouw zou moeten opnemen. Om een dergelijke aanvraag degelijk te kunnen beoordelen, moeten

Wanneer volstaat een beperkt bodemsaneringsproject?

Vaak kan men bodemsaneringswerken (of een bepaalde fase van de bodemsaneringswerken) binnen een beperkte termijn uitvoeren. Net zoals bij de tijdelijke inrichtingen uit het milieuvergunningendecreet, hebben we een snellere en vereenvoudigde vergunningsprocedure uitgewerkt voor dergelijke kortlopende werken. U kunt een beperkt bodemsaneringsproject indienen indien u de looptijd van de saneringswerken kunt beperken tot 180 dagen. Wij nemen dan binnen de 30 dagen een beslissing, waardoor u een pak tijd uitspaart, en bijvoorbeeld een gepland bouwproject zo snel mogelijk kunt opstarten.

de adviesverlenende administraties immers over alle nuttige informatie beschikken. De OVAM moet zich over het project uitspreken binnen de 90 dagen. Die termijn is zo lang omdat het advies nodig is van administraties en instanties die normaal betrokken worden bij de vergunningsaanvragen.

Het gebeurt regelmatig dat men **een bodemsaneringsproject een beetje moet bijsturen** op basis van de opgedane ervaringen tijdens de bodemsaneringswerken. Indien het geen fundamentele wijzigingen betreft, is het niet nodig een nieuw bodemsaneringsproject in te dienen. Afhankelijk van de impact van de wijziging, volstaat het om een kleine wijziging te melden of een aanvraag in te dienen voor een grote wijziging van het goedgekeurde (beperkt) bodemsaneringsproject. De precieze voorwaarden en implicaties vindt u op onze site www.ovam.be.

De financiële zekerheid: het sluitstuk van een veilige overdracht van een risicoground die gesaneerd moet worden.

Indien een risicoground wordt overgedragen die men moet saneren, moet de overdrager of de verwerver

Appartementen op een risicoground: enkele praktijkvoorbeelden.

Er zijn tegenwoordig heel wat overdrachten van appartementen op een risicoground. Met de nieuwe maatregelen streven we naar een **billijke regeling voor de individuele eigenaar**: bij overdracht moet hij in principe het oriënterend bodemonderzoek niet op eigen kosten uitvoeren.

Een voorbeeld: er stond vroeger een stookolietank van 25 000 liter die gebruikt werd voor het hele flatgebouw. De regel in dat geval is: een eenmalig oriënterend bodemonderzoek op initiatief én op kosten van de mede-eigenaars. Eerlijk is eerlijk: zo deelt elke mede-eigenaar in de kosten. De eigenaars moeten dat eenmalige onderzoek vóór 2015 laten uitvoeren, tenzij er eerder een overdracht is. In dat geval moet het bij die eerste overdracht.

Indien er in het appartementsgebouw vandaag nog altijd een stookolietank van 25 000 liter aanwezig is, die gebruikt wordt voor het hele gebouw, moet men geen oriënterend bodemonderzoek uitvoeren voor de overdracht, maar enkel op periodieke basis.



een eenzijdige verbintenis tekenen dat hij de saneringswerken zal uitvoeren en een financiële zekerheid stellen om deze verbintenis te waarborgen. Indien hij dan later de sanering niet (tijdig) uitvoert, kan de OVAM het geld van de financiële zekerheid claimen en daarmee de bodemsanering laten uitvoeren. Het VLAREBO omvat alle bepalingen over de vorm, de looptijd, het bedrag en de aanpassingen van de gestelde financiële zekerheid.

Voor u als betrokkene is de **grote flexibiliteit** allicht het meest opvallende aspect: de manier waarop de zekerheid wordt gegeven, is minder belangrijk dan de zekerheid op zich. Zo laten we u bijvoorbeeld de **keuze tussen verschillende vormen van financiële zekerheid**. Een bank- of verzekeringsgarantie of een verpande rekening vormen de basis, maar alternatieve financieringsvormen blijven mogelijk. De OVAM bekijkt dit geval per geval, zolang die voldoende garantie bieden dat de verplichtingen kunnen worden nagekomen. Doe gerust suggesties, we staan ervoor open!

Versnelde overdracht na beschrijvend bodemonderzoek?

Een belangrijk principe is: **als de verwerver de nodige garanties stelt**, kan de overdracht van een risicoground via een versnelde procedure gebeuren en dit al na het beschrijvend bodemonderzoek. Dit moet men dan wel aanvullen met een degelijke raming van de saneringskost, waar ook een deskundige die optreedt voor de verwerver zich mee akkoord verklaart. Zo kan de verwerver de risico's voor hem zo goed mogelijk inschatten; hij moet namelijk de saneringsplicht overnemen en daarvoor de financiële zekerheid stellen. Een dergelijke versnelde overdrachtsprocedure kan heel handig zijn **indien men weinig tijd heeft**,



bijvoorbeeld bij een dringende verhuis van een zonevreemd bedrijf. Het is daarom handig de versnelde overdracht te combineren met de mogelijkheid om oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek in één onderzoeksfase uit te voeren; dan neemt de tijdswinst nog aanzienlijk toe. Meer info vindt u op de OVAM-site.

Bij een openbare verkoop is er nu een overdracht van een verontreinigde risicogrond mogelijk vooraleer alle verplichtingen vervuld zijn. De verwerver moet wel binnen de 45 dagen na de overdracht voldoen aan alle voorwaarden (verbintenis tot het uitvoeren van de bodemsaneringswerken en het stellen van een financiële zekerheid).

Bij onteigening van een risicogrond en bij sluiting van een risico-inrichting volgt het besluit grosso modo de procedure zoals bij de overdracht van een risicogrond.

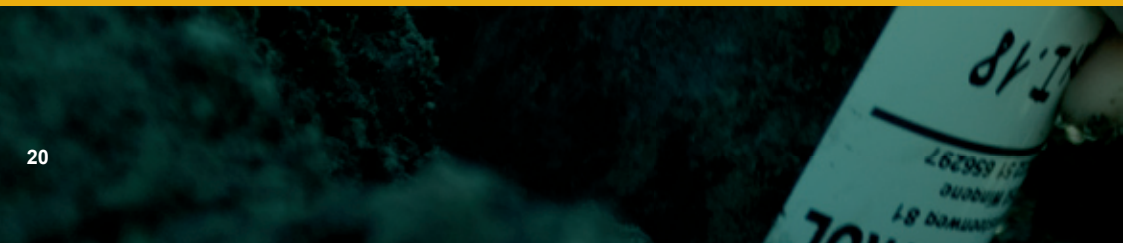


Financiële zekerheid: wat mag dat kosten?

Het uitgangspunt voor het bedrag van de financiële zekerheid is de kostenraming van de OVAM. Hiervoor baseert de OVAM zich op de verplichtingen van het decreet. Ook hier laten we de ruimte voor afwijkingen: het bedrag kan lager of hoger zijn, afhankelijk van de risico's.



3 SANERINGSPLICHT



20

Wat is het doel van de saneringsplicht?

De bodemverontreiniging moet aangepakt worden, dat is het uitgangspunt. In het Bodemdecreet is daarom duidelijk omschreven wie het initiatief moet nemen om de bodem te saneren.

De saneringsplichtige (dat is in principe de beheerder, exploitant, gebruiker of eigenaar van de grond waarop de bodemverontreiniging tot stand kwam) moet de bodemsanering uitvoeren. Deze saneringsplichtige kan de kosten van de sanering terugvorderen bij de aansprakelijke, doorgaans de veroorzaker van de verontreiniging. De saneringsplichtige kan ook een voorschot eisen van de aansprakelijke om de sanering uit te voeren, maar de saneringsplichtige moet wel het initiatief nemen tot de sanering.



Wie is de saneringsplichtige?

Voor de aanwijzing van de saneringsplichtige geldt een getrappt systeem. In eerste instantie is de exploitant verplicht om over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek en een bodemsanering.

Bij afwezigheid van een exploitant of als hij onschuldig is, spreekt men de gebruiker aan (huurder, vruchtgebruiker, opstalhouder ...). Maar misschien is er geen gebruiker of voldoet de gebruiker aan de vrijstellingsvoorwaarden? In dat geval komt de saneringsplicht finaal bij de eigenaar. Toont ook de eigenaar aan dat hij aan de vrijstellingsvoorwaarden voldoet, dan kan de OVAM ambtshalve optreden en de kosten terugvorderen van de aansprakelijke. Maar **wanneer is de**

eigenaar onschuldig? De belangrijkste vragen hierbij zijn of de eigenaar de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, of de verontreiniging tot stand kwam vooraleer de eigenaar de grond in beheer nam en of hij op de hoogte was of hoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik van de

Hoe kan de exploitant/ gebruiker aantonen dat hij niet saneringsplichtig is?

Een gebruiker of exploitant moet aantonen dat hij de verontreiniging niet veroorzaakt heeft en dat de verontreiniging tot stand gekomen is vooraleer hij de grond in beheer kreeg.

verwerving. Dat laatste hangt af van bijvoorbeeld het tijdstip waarop de eigenaar de grond heeft verworven, het tijdstip waarop de verontreiniging is ontstaan ...

En wat als de saneringsplichtige persoon in gebreke blijft en zijn saneringsplicht niet nakomt? De OVAM treedt dan in beginsel ambtshalve op en verhaalt de kosten op de ingebrekeblijvende saneringsplichtige en de saneringsaansprakelijke.

De overdrager die vrijgesteld werd van de saneringsplicht (**onschuldig eigenaar**) kan zijn verontreinigde grond overdragen, waarbij die vrijstelling onder bepaalde voorwaarden van rechtswege overgaat op de verwerver. De verwerver heeft de zekerheid dat hij door de OVAM niet zal worden aangesproken om de verontreinigde grond te saneren op voorwaarde dat hij de verontreiniging niet veroorzaakt heeft, als de grond niet verontreinigd is tijdens zijn beheer van de grond, en als de verwerver niet de huidige eigenaar of gebruiker (bijvoorbeeld de huurder) is van de grond.

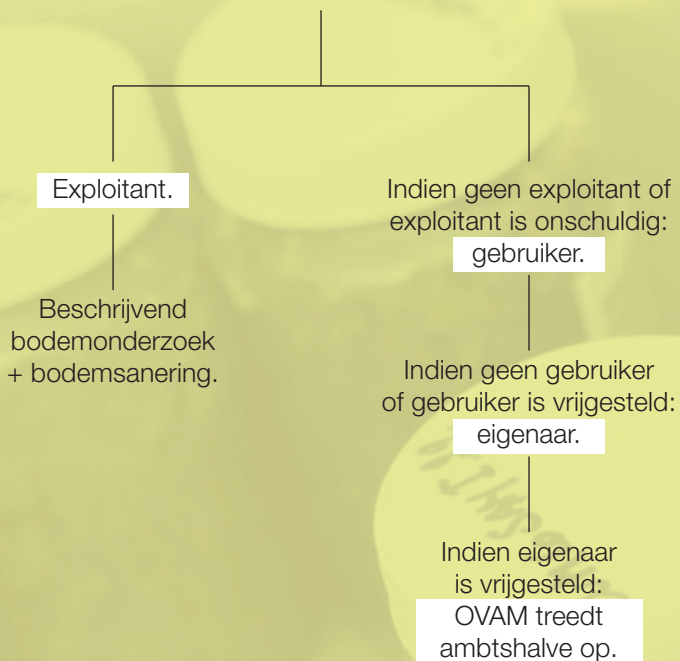
De overdracht van de vrijstelling van de saneringsplicht naar de verwerver vervalt als er na de sanering van de verontreinigde grond door de OVAM een eindbeoordeling geweest is (er is bijvoorbeeld een verontreiniging, maar saneren hoeft niet bij afwezigheid van risico), en die beoordeling verandert omdat het terrein een andere functie krijgt. Als bijvoorbeeld een parkeerterrein waaronder vervuilde grond ligt (geen direct risico voor de gebruikers) door de nieuwe eigenaar wordt opengemaakt om een gazon aan te leggen (wel een direct risico), dan zijn de kosten van de sanering wel degelijk voor de nieuwe eigenaar en vervalt in dat geval dus de van rechtswege overgedragen vrijstelling van saneringsplicht.

Wie doet wat?

Zoals gezegd: de **saneringsplichtige zelf zorgt voor de sanering** van zijn vervuilde bodem. Hiervoor moet hij zich laten begeleiden door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Een gespecialiseerde aannemer voert de werken uit. De OVAM bepaalt wie saneringsplichtig is en volgt de hele procedure.



Wie is de saneringsplichtige?



Risicobeheer.

24

Wat is het doel?

Risicobeheer is hooguit een tussenoplossing, een deel van de oplossing ten gronde. Die voorlopige maatregel komt er **in afwachting van** de uitvoering van de bodemsanering, **niet 'in de plaats van'**. Trouwens, het nemen van opeenvolgende maatregelen voor risicobeheer kan soms duurder uitvallen dan meteen tot grondige bodemsanering over te gaan. Concreet omvat risicobeheer een pakket van instrumenten om bijvoorbeeld maatregelen te nemen aan de grenzen van het terrein om de verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen of te beperken. Tijdens de looptijd van het risicobeheer kan dan eventueel een gefaseerde sanering van een verontreinigingskern van een verontreinigd gebied plaatsvinden.

Denk maar aan een zware verontreiniging onder de productie-eenheid van bedrijf. Die kan alleen ten gronde worden opgelost door het hele bedrijf te slopen, wat natuurlijk niet de bedoeling kan zijn. Risicobeheer is hier de aangewezen tussenoplossing. Of neem een verontreiniging met een mogelijk verspreidingsrisico.



Een nauwgezette opvolging dringt zich op, maar saneren hoeft misschien nog niet.

Risicobeheer is van toepassing bij historische bodemverontreiniging. Ook bij gemengde verontreiniging die als historische verontreiniging behandeld moet worden, is risicobeheer mogelijk. Alleen **bij nieuwe verontreiniging** kan dat niet: hier is **sanering meteen verplicht**. Uiteindelijk moet risicobeheer een meer flexibel optreden en ingrijpen mogelijk maken.

Welke procedures moet men volgen?

Voor risicobeheer is een welomschreven **risicobeheerplan** nodig. Het is eigenlijk in grote lijnen vergelijkbaar met een bodemsaneringsproject. Zodra de OVAM het risicobeheerplan conform heeft verklaard, wordt de saneringsplicht opgeschort. Het risicobeheer mag dan worden verdergezet tot de bodemsanering begint of tot er geen verontreiniging meer is. De saneringsplicht is opnieuw





van kracht als het risicobeheerplan niet voldoet, als de beheerder in gebreke blijft met de uitvoering van het risicobeheer of als er een overdracht plaatsvindt (tenzij de verwerver de saneringsverplichting en het risicobeheer meteen overneemt).

Voor het risicobeheerplan is **eerst een verzoek tot toepassing van de procedure van risicobeheer** nodig. Dat geeft de OVAM de kans om te beoordelen of de bodemverontreiniging voldoet aan het toepassingsgebied voor risicobeheer.

Zodra het risicobeheerplan goedgekeurd is, is een **voorstel van financiële zekerheid** vereist. In feite is de

bedoeling hiervan om een spaarpotje opzij te houden voor eventuele sanering.

Wie doet wat?

De OVAM maakt binnen de 60 dagen haar beslissing bekend over de toepassing van het risicobeheer en bepaalt dan de termijn waarbinnen het risicobeheersplan moet binnen zijn. Belangrijk: om de tien jaar is een actualisering van het risicobeheerplan verplicht, en de risicobeheerder moet tussentijdse verslagen indienen bij de OVAM.

Schadegevallen.

Waarom snel reageren?

Wat doet u als op uw grond plots een bodemverontreiniging ontstaat? In die situatie spreken we van een schadegeval. Het is cruciaal dat u dan vlug reageert, zodat de toestand niet verergert! Hoe sneller u actie onderneemt, hoe minder kans op verspreiding van de vervuiling en op onnodige kosten.

Welke procedures moet men volgen?

Neem meteen contact op met een bodemsaneringsdeskundige en meld het aan de bevoegde overheid. Deze melding moet u verplicht **binnen de 14 dagen** na het ontstaan van het schadegeval doen. De bodemsaneringsdeskundige zal nagaan of onmiddellijke maatregelen noodzakelijk zijn. De bevoegde overheid kan de OVAM zijn of de burgemeester van de gemeente waar het schadegeval zich voordoet. Bij zeer complexe schadegevallen (als bijvoorbeeld de bron van vervuiling niet bekend is) kan de OVAM ook advies geven, deskundigen sturen en ter plaatse vaststellingen maken. De kosten hiervan worden daarna verhaald op de saneringsplichtige.

Als u een schadegeval meldt, geef dan ook aan welke **maatregelen** u al hebt genomen **ter uitvoering van uw zorgvuldigheidsplicht**. De bevoegde overheid doet dan na de melding een uitspraak over de aanpak en legt maatregelen op tot behandeling van de bodemverontreiniging.

Wie doet wat?

De **gemeente**, de **bodemsaneringsdeskundige** en de **OVAM** zijn de drie belangrijkste betrokkenen die u kunnen helpen. Het nieuwe bodemdecreet legt de bevoegdheid voor de klasse 1-inrichtingen en alle percelen in beheer of in eigendommen van gemeenten bij de OVAM. In alle andere gevallen is de gemeente bevoegd.

Op www.ovam.be staan alvast enkele praktische tips om schade te voorkomen of meteen efficiënt aan te pakken.



5 GRONDVERZET

Wat is het belang van een goede opvolging van grondverzet?

28

Het gebruik van uitgegraven bodem kan leiden tot verspreiding van verontreinigde grond. Dat moeten we tot elke prijs vermijden, zodat u bijvoorbeeld **geen vervuilde bodem op uw terrein aangeleverd** krijgt wanneer u uw terrein wil ophogen of zodat **propere bodem niet zomaar met verontreinigde grond vermengd** raakt. Het decreet legt de principes van het gebruik van uitgegraven bodem en van de traceerbaarheid ervan nu duidelijk vast. De taken van alle betrokkenen zijn nauwkeurig omschreven: de bodembeheerorganisaties, de tussentijdse opslagplaatsen, de grondreinigingscentra ...

Wanneer een grond gekwalificeerd wordt als '**verdachte grond**', moet men hem **altijd onderzoeken** vooraleer men de bodem die er uitgegraven wordt, kan gebruiken. Het is dan ook belangrijk te weten of een grond 'verdacht' is. Voor die term hebben we nu een objectieve definitie. Een verdachte grond kan zijn: een risicogrond, een grond die in het Grondeninformatieregister is opgenomen (met merkelijk verhoogde concentraties), een weg, een oude wegbedding of weg-



berm, of een grond die aangewezen is door de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu.

Opvallend zijn ook de **gebruiksbepalingen**. Als er geen (risico op) bodemverontreiniging is bij de verspreiding van de uitgegraven bodem, kunt u de bodem uiteraard vrij gebruiken. Als een licht verontreinigde bodem die toch voldoet aan bepaalde kwaliteitscriteria uitgegraven wordt, mag men deze toch nog op een duurzame manier gebruiken. Belangrijk is hierbij dat er **geen nieuwe milieurisico's** ontstaan. Zo zijn er verschillende soorten gebruik (gebruik als bodem, bouwkundig bodemgebruik, gebruik in een vormvast product, gebruik ter plaatse), waarvoor de OVAM telkens precieze criteria en voorwaarden heeft opgesteld. Die criteria vindt u terug op onze site.

De traceerbaarheidsprocedure.

In Vlaanderen zijn er elk jaar duizenden transporten van uitgegraven bodem. Hoe houdt u die allemaal in het oog? Daarvoor dient de traceerbaarheidsprocedure bij grondverzet. **Die procedure wijst de verschillende verantwoordelijken aan, legt verplichtingen vast en vereist dat documenten worden opgesteld en verduidelijkt.** Zo is er een technisch verslag nodig, een studie van de ontvangende grond, een toestemming tot grondverzet, een ontvangstverklaring ...

Wie doet wat?

U hebt een **technisch verslag** nodig wanneer u meer dan 250 m³ grond uitgraaft en verplaatst en wanneer u grond uitgraaft en verplaatst op een 'verdachte grond', ongeacht de hoeveelheid. De bedoeling is om de gebruikskwaliteit en de gebruiksvoorwaarden te bepalen. Het technisch verslag omvat ook de afbakening van de kadastrale werkzone. Een bodembeheerorganisatie moet het verslag conform verklaren.

In bepaalde gevallen is er een **studie van de ontvangende grond** vereist om de kwaliteit ervan te bepalen. De verplichting ligt hier bij de eigenaar, de gebruiker of de exploitant van de ontvangende grond. Op www.ovam.be vindt u bij veelgestelde vragen een omschrijving van de gevallen waarvoor zo'n studie nodig is.

De uitvoerder van het werk moet de startdatum van de werkzaamheden



melden aan een erkende bodembeheerorganisatie. Die levert de **grondverzet-toelating** af, binnen de vijf dagen na de aanvraag door de uitvoerder van het werk. De toestemming bevestigt het beoogde gebruik.

De uitvoerder van de grondwerkzaamheden of de vervoerder maakt het transportdocument op, op basis van de toestemming tot grondverzet.

Verder zijn een **ontvangstverklaring** en een **bodembeheerrapport** nodig (opgemaakt door een erkende bodembeheerorganisatie): die verklaring attesteert het gebruik.

Op onze site ziet u welke plichten elke betrokkene heeft.





6

BODEMPREVENTIE EN BODEMBEHEERPLICHT: OPLOSSING TEN GRONDE VOOR SECTOREN MET ERNSTIGE BODEMPROBLEMEN

32

Wat is het doel?

Voorkomen is beter dan genezen. Sommige activiteiten (bijvoorbeeld droogkuis, benzinestations, stookolietanks ...) zijn nu eenmaal bijzonder risicogevoelig. Momenteel heeft de regering de droogkuis al aangeduid als sector die onder deze verplichtingen valt. Wie een dergelijke activiteit uitoefent, moet een **plan opmaken met maatregelen om te voorkomen dat er verontreiniging ontstaat en om bestaande verontreiniging te beheersen**. In sommige sectoren kan de saneringsplicht echter heel zware gevolgen hebben voor de individuele ondernemingen die de financiële draagkracht en de managementcapaciteiten van de bedrijven ver overschrijden. In dergelijke gevallen kan men opteren voor solidariteit vanuit de sector. Het opstellen van **sectorale plannen**, het **bundelen van technieken en knowhow** zijn dan mogelijke oplossingen. Dat is een veel efficiëntere en kosten-vriendelijke manier van werken.



Wie doet wat?

De essentie van dit systeem is dat de individuele saneringsplichtige via een overeenkomst zijn verplichting geheel of gedeeltelijk kan overdragen naar een **koepelorganisatie** van zijn sector, **die als bodemsaneringsorganisatie zal optreden**. Hierdoor neemt deze organisatie een heel aantal zware beslommingen over van de saneringsplichtige én kan ze belangrijke schaalvoordelen genereren. De Vlaamse Regering kan bovendien subsidies toekennen aan een dergelijke organisatie die de saneringsplicht overneemt, indien de financieringslast voor de bodemsanering binnen de sector te zwaar weegt. Dit zorgt ervoor dat de financieringslast terug draagbaar wordt.

Welke procedures moet men volgen?

In principe gaat het om een **alternatieve financiering van bodemsanering**. De koepelorganisatie voert voor haar leden een aantal taken uit, zoals het opstellen van een sectoraal bodempreventie- en bodembeheerplan, het stimuleren en optimaliseren van onderzoeks- en saneringsconcepten en het verlenen van individueel advies over alle mogelijke vragen in verband met de bodemverontreiniging.

Verklarende woordenlijst

Grondeninformatieregister

Een databank met alle gronden die de OVAM heeft geïdentificeerd, of die grond nu verontreinigd is of niet.

Risico-inrichting

Een inrichting die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden, bijvoorbeeld een tankstation of een fabriek. De Vlaamse Regering heeft een lijst samengesteld met dergelijke inrichtingen. Die vindt u op www.ovam.be.

Risicogrond

Een grond waarop risico-inrichtingen aanwezig zijn of waren.

34

Bodemsaneringsdeskundige

De technische expert, erkend door de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu. De bodemsaneringsdeskundige zorgt voor het bodemonderzoek, stelt de saneringsprojecten op en volgt de saneringswerken.

Oriënterend bodemonderzoek

Een verkennend bodemonderzoek dat nagaat of op de risicolocaties bodemverontreiniging aanwezig is. Het onderzoek probeert om een eerste, globaal zicht te krijgen op de ernst van die verontreiniging.

Beschrijvend bodemonderzoek

Een bodemonderzoek waarbij de probleemlocaties diepgaand onderzocht worden. Deskundigen gaan na wat de omvang van de verontreiniging is en welk risico ze vormt voor mens en milieu.

Bodemsaneringsproject

Het bodemsaneringsproject maakt een technische en financiële vergelijking tussen verschillende mogelijke saneringstechnieken, en legt dan vast op welke wijze de bodemsanering zal worden uitgevoerd.

Saneringsplichtige

Degene die verplicht is om een bodemsanering uit te voeren. Dat is in principe de beheerder van de grond waarop de verontreiniging is ontstaan.

Saneringsaansprakelijke

Degene die aansprakelijk is voor de verontreiniging. Doorgaans is dat de veroorzaker van de verontreiniging.

Nieuwe bodemverontreiniging

Verontreiniging die tot stand kwam na 28 oktober 1995.

Historische bodemverontreiniging

Verontreiniging die tot stand kwam vóór 29 oktober 1995.

Gemengde bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging die gedeeltelijk vóór 29 oktober 1995 én gedeeltelijk vanaf die datum tot stand kwam.



MEER INFORMATIE



OF BEL ONZE BODEMINFOLIJN:
015 284 458

OF KIJK OP
WWW.OVAM.BE/BODEMDECREET



STATIONSSTRAAT 110
2800 MECHELEN

TEL. 015 284 284
FAX 015 203 275

WWW.OVAM.BE

Samenwerken aan een goede bodemkwaliteit



Errata – wijzigingen sinds 1 juni 2010

pagina 8

“De lijst is nu volledig afgestemd op de nummering van de rubrieken van het Vlaams Reglement op de Milieuvergunningen (Vlarem), wat voor een duidelijke uniformiteit zorgt. De volledige lijst vindt u op onze site.” **wordt vervangen door:**

“De lijst van risico-inrichtingen is geïntegreerd in Bijlage I van Vlarem I (kolom 8). De volledige lijst vindt u op onze site op www.ovam.be/overdracht.”

pagina 11

“Het aanvraagformulier vindt u op www.ovam.be of bij de gemeente, de meest notarissen en makelaars in vastgoed.” **wordt vervangen door:**

“Het aanvraagformulier voor een bodemattest vindt u op www.ovam.be/overdracht of bij de gemeente, de meeste notarissen en makelaars in vastgoed.”

pagina 11

“Daarom vragen we een bijdrage bij de aanvraag van elk bodemattest. Dat komt neer op 30 euro per kadastraal perceel.” **wordt vervangen door:**

“De kostprijs voor een bodemattest voor een volledig kadastraal perceel is 32 euro. Als u een bodemattest van een deel van een perceel wilt, betaalt u 127 euro.”

pagina 13-14

“Nieuw in het decreet is, dat het bodemattest niet per se het hele terrein moet bestrijken. Het kan ook een deel van een perceel zijn (bijvoorbeeld bij de aanleg van een fietspad, een nutsleiding...).” **wordt vervangen door:**

“Het bodemattest moet niet per se het hele terrein bestrijken. Het kan ook op een deel van een perceel betrekking hebben (bijvoorbeeld bij de aanleg van een fietspad of een nutsleiding). Als u een bodemattest van een deel van een perceel wilt, betaalt u 127 euro.”