

# Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	11
<b>Deel I. Wetgevend kader bodemsanering – Bodemdecreet en het VLAREBO</b> .....	15
1. Wettelijk kader .....	15
2. Definities en doelstellingen in het Bodemdecreet.....	17
2.1. Enkele relevante definities .....	17
2.2. Doelstellingen van het bodembeleid .....	18
2.3. Algemene bepalingen .....	19
3. Identificatie en inventarisatie van gronden.....	21
3.1. Grondeninformatieregister .....	21
3.2. Aanvragen van bodemattest of specifieke informatie uit het grondeninformatieregister.....	22
3.3. Toegang tot grondeninformatieregister via e-loket en webtoepassing .....	24
3.4. Lijst van risico-inrichtingen in VLAREBO en VLAREM II .....	25
3.5. Gemeentelijke inventaris van risicogronden .....	26
3.6. Bodemsaneringsdeskundigen.....	28
4. Saneringsplicht en -aansprakelijkheid.....	31
4.1. Saneringsplicht voor verontreinigde bodem .....	31
4.2. Saneringscriterium.....	32
4.3. Saneringsplicht volgens een getrappt systeem .....	32
4.4. Opdeling van de saneringsplicht.....	34
4.5. Vrijstelling van saneringsplicht .....	35
4.5.1. Onderscheid in aanpak van exploitant/gebruiker en eigenaar .....	35
4.5.2. Nieuwe bodemverontreiniging .....	36
4.5.3. Historische bodemverontreiniging.....	37
4.5.4. Gemengde bodemverontreiniging.....	37
4.5.5. Kennisvoorwaarde voor vrijstelling van saneringsplicht .....	38
4.5.6. Procedure van de aanvraag .....	39
4.5.7. Overdracht van vrijstelling van saneringsplicht.....	41

4.6.	Vermengde bodemverontreiniging .....	43
4.6.1.	Definitie .....	43
4.6.2.	Aanduiding van de vermengde bodemverontreiniging.....	44
4.6.3.	Verplichting tot gezamenlijke uitvoering.....	45
4.6.4.	Verdeelsleutel .....	45
5.	Cofinanciering voor bodemsanering.....	47
5.1.	Inleiding .....	47
5.2.	Basisprincipes .....	48
5.3.	Doelgroep van de cofinanciering.....	48
5.4.	In aanmerking komende bodemverontreinigingen .....	51
5.5.	In aanmerking komende kosten .....	53
5.6.	Subsidiepercentage .....	54
5.7.	Aanvraag cofinanciering .....	54
5.8.	Beoordeling en beslissing.....	57
5.9.	Uitbetaling van de subsidie .....	58
5.10.	Overdraagbaarheid van het recht op cofinanciering .....	59
6.	Ambtshalve tussenkomst van OVAM.....	61
7.	Saneringsaansprakelijkheid bij bodemverontreiniging.....	63
8.	Oriënterend bodemonderzoek.....	64
8.1.	Doel.....	64
8.2.	Verplicht oriënterend bodemonderzoek.....	65
8.2.1.	Overdracht van een risicoground.....	66
8.2.2.	Onderzoek bij sluiting van een risico-inrichting .....	66
8.2.3.	Periodieke onderzoeksplicht.....	67
8.2.4.	Onderzoeksplicht bij faillissement .....	68
8.2.5.	Eenmalige onderzoeksplicht bij bepaalde mede-eigendommen .....	69
8.2.6.	Onderzoeksplicht voor GPBV-activiteiten .....	69
8.2.7.	Onderzoeksplicht bij aanwijzingen van een ernstige bodemverontreiniging .....	70
8.2.8.	Onderzoeksplicht 2027.....	71
8.2.9.	Uitzonderingsregeling bij bestaand oriënterend bodemonderzoek.....	72

---

9.	Beschrijvend bodemonderzoek .....	75
9.1.	Doel en inhoud van het beschrijvend bodemonderzoek.....	75
9.2.	Gefaseerde aanpak .....	76
9.3.	Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek gelijktijdig uitvoeren .....	77
10.	Bodemsanering.....	78
10.1.	Bodemsaneringsproject en beperkt bodemsaneringsproject .	78
10.1.1.	Doel van het bodemsaneringsproject.....	78
10.1.2.	Beperkt bodemsaneringsproject .....	81
10.2.	Bodemsaneringswerken .....	82
10.2.1.	Uitvoering bodemsaneringswerken .....	82
10.2.2.	Procedure voor aanvullingen of wijzigingen tijdens bodemsaneringswerken.....	82
10.3.	Eindverklaring .....	84
10.3.1.	Eindevaluatieonderzoek.....	84
10.3.2.	Eindverklaring.....	84
11.	Andere maatregelen voor de aanpak van bodemverontreiniging....	85
11.1.	Veiligheidsmaatregelen .....	85
11.2.	Voorzorgsmaatregelen.....	85
11.3.	Nazorg .....	86
11.4.	Gebruiks- en bestemmingsbeperkingen.....	86
11.5.	Schadegevallen .....	86
11.6.	Risicobeheer.....	87
12.	Bodemsaneringsorganisaties – sectorale fondsen .....	89
12.1.	Doel.....	89
12.2.	Bodemsaneringsorganisaties .....	89
12.3.	Subsidies.....	91
12.4.	Andere fondsen op Belgisch niveau .....	92
13.	Vrijwillige bodemsanering.....	93
14.	Overdracht van gronden .....	94
15.	Onteigening van gronden .....	95
15.1.	Schrapping van de onderzoeksplicht.....	95
15.2.	Onteigeningsvergoeding .....	96

16. Sluiting van een risico-inrichting.....	97
17. Faillissement .....	98
18. Onderzoek en sanering van waterbodems .....	99
18.1. Integraal waterbeleid .....	99
18.2. Waterbodemonderzoek .....	99
18.3. Sanering volgens prioriteiten .....	100
19. Grondverzet .....	102
20. Vaststellen van sites met (potentiële) bodemverontreiniging.....	103
20.1. Siteregeling .....	103
20.2. Vaststelling van een site.....	103
20.3. Saneringsplicht bij een site.....	104
21. Beroepsprocedures .....	105
22. Ambtshalve tussenkomst .....	106
22.1. Optreden na vrijstelling van saneringsplicht .....	106
22.2. Optreden na in gebreke blijven van de saneringsplichtige.....	106
22.3. Dwangmaatregelen.....	107
23. Bodembescherming .....	109
23.1. Algemene doelstelling .....	109
23.2. Bodembedreigingen.....	109
23.3. Beschermingsmaatregelen.....	110
23.4. Instrumenten ter bescherming van de bodem.....	111
24. Overgangsbepalingen.....	112
<b>Deel II. Overdracht van gronden.....</b>	<b>113</b>
1. Wat is een overdracht van een grond? .....	113
2. Wie is overdrager? .....	116
3. Wat is de overdrachtsprocedure volgens het Bodemdecreet? .....	117
3.1. Wanneer is er sprake van een risicoground? .....	117
3.2. Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een niet-risicoground?.....	119

---

3.3.	Welke verplichtingen zijn er bij overdracht van een risicogron- d? .....	121
3.4.	Is de melding van overdracht nog nodig? .....	122
4.	Welke afwijkingen zijn er mogelijk op de normale overdrachtspro- cedure? .....	123
4.1.	Hoe versneld overdragen? .....	123
4.1.1.	Overdracht na een beschrijvend bodemonderzoek ....	123
4.1.2.	Overdracht na schikking met de Vlaamse regering....	124
4.1.3.	Openbare verkoop.....	125
4.2.	Welke afwijkingen zijn mogelijk voor de omvang van het on- derzoek? .....	127
4.2.1.	Exploitatieonderzoek .....	127
4.2.2.	Sites/Woonzones .....	127
4.2.3.	Overdracht delen kadastrale percelen.....	129
5.	Wanneer kan een overdracht nietig verklaard worden? .....	133
5.1.	Nietigheid door afwezigheid bodemattest .....	133
5.2.	Nietigheid door het niet-volgen van de bijzondere over- drachtsprocedure .....	134
6.	Bodemattesten.....	136
6.1.	Enkele praktische vragen in verband met het bodemattest... 136	
6.1.1.	Wanneer levert de OVAM een ambtshalve bodem- attest (A-attest) af? .....	136
6.1.2.	Wanneer vraag ik zelf een bodemattest aan? .....	137
6.1.3.	Hoe vraag ik een bodemattest aan? .....	137
6.1.4.	Wat kost een bodemattest en wat als ik regelmatig attesten aanvraag? .....	138
6.1.5.	Hoe lang is de beoordelings- en afleveringstermijn?. 138	
6.1.6.	Hoe lang is een bodemattest geldig? .....	140
6.1.7.	Wanneer moet het bodemattest voorhanden zijn? .... 140	
6.1.8.	Wat bedoelt men met ‘de inhoud van het bodem- attest opnemen in de overeenkomst/akte’? .....	141
6.2.	Welke soorten bodemattesten zijn er? .....	141
6.3.	Hoe is een bodemattest opgebouwd? .....	142
6.3.1.	Kadastrale gegevens.....	142
6.3.2.	Inhoud van het bodemattest .....	142
6.4.	Is het bodemattest geldig voor overdracht?.....	143
6.4.1.	De grond is een niet-risicogron.....	143

6.4.2.	Risicoground – Attest voor een volledig kadastraal perceel.....	144
6.4.3.	Risicoground – Attest met uitspraak over een deel van een kadastraal perceel.....	144
6.5.	Wat wijzigde recent aan de inhoud van het bodemattest? ....	145
6.5.1.	Blanco bodemattest.....	145
6.5.2.	Vermindering aantal opmerkingen .....	145
6.5.3.	Opnemen van gebruiksadviezen.....	146
6.5.4.	Asbestinformatie.....	146
7.	Oriënterend bodemonderzoek (OBO) .....	148
7.1.	Wat is een oriënterend bodemonderzoek? .....	148
7.2.	Hoe lang is een oriënterend bodemonderzoek geldig? .....	148
7.2.1.	Geen exploitatie van risico-inrichtingen (RI) sinds het vorige OBO .....	149
7.2.2.	Wel risico-inrichtingen sinds het vorige OBO .....	151
7.3.	Wat kost een oriënterend bodemonderzoek? .....	151
8.	Beschrijvend bodemonderzoek (BBO) .....	153
8.1.	Wat is een beschrijvend bodemonderzoek? .....	153
8.2.	Hoe lang is een beschrijvend bodemonderzoek geldig? .....	153
8.3.	Wat kost de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek? .....	154
9.	Saneringsplicht bij overdracht .....	155
9.1.	Statuut ‘Onschuld’.....	155
9.2.	Andere vormen van vrijstelling.....	155
9.2.1.	Verspreiding .....	155
9.2.2.	Aanwezigheid van een exploitant of gebruiker .....	156
9.3.	Is de vrijstelling overdraagbaar?.....	157
9.3.1.	... naar de verwerver? .....	157
9.3.2.	... naar de erfgenamen? .....	157
9.4.	Wat gebeurt er na ‘vrijstelling saneringsplicht’?.....	158
10.	Verbintenis en financiële zekerheid .....	159
10.1.	Wat is een verbintenis? .....	159
10.2.	Wat is een financiële zekerheid? .....	160
10.3.	Hoe loopt de procedure van verbintenis en financiële zekerheid? .....	161

---

10.4. Wat als de verwerver verplichtingen wil overnemen? .....	163
11. Welke verplichtingen gelden voor mede-eigendommen?.....	165
11.1. Welke verplichtingen zijn er bij overdracht?.....	165
12. Bijkomende informatie en contact.....	167
<b>Deel III. Regeling grondverzet – gebruik van bodemmateriële .....</b>	<b>169</b>
1. Inleiding .....	169
2. Definities .....	171
2.1. Verdachte grond .....	171
2.2. Bouwkundig bodemgebruik en vormvast product .....	172
2.3. Kadastrale werkzone .....	172
2.4. Zone voor gebruik ter plaatse .....	173
2.5. Andere begrippen.....	173
3. Toepassingsgebied .....	174
4. Voorwaarden voor het gebruik van bodemmateriaal.....	176
4.1. Mengverbod.....	176
4.2. Gebruik van bodemmateriaal als bodem .....	176
4.2.1. Algemeen gebruik.....	176
4.2.2. Gebruik binnen een kadastrale werkzone .....	178
4.2.3. Gebruik binnen een zone voor gebruik ter plaatse ....	179
4.3. Gebruik voor bouwkundig bodemgebruik of in een vormvast product .....	181
4.3.1. Algemeen gebruik.....	181
4.3.2. Gebruik binnen een kadastrale werkzone .....	183
4.4. Samenvatting van de gebruiksmogelijkheden .....	184
5. Traceerbaarheidsprocedure.....	186
5.1. Algemeen .....	186
5.2. Technisch verslag .....	188
5.3. Studie van de ontvangende grond .....	189
5.4. Grondverzettoelating .....	190
5.5. Transportdocument .....	190
5.6. Bodembeheerrapport.....	190

6. Erkenning van bodembeheerorganisatie, tussentijdse opslagplaats of grondreinigingscentrum.....	191
--	-----