

## 3. Identificatie en inventarisatie van gronden

### 3.1. Grondeninformatieregister

Het Bodemsaneringsdecreet van 1995 voorzorg in een register van verontreinigde gronden. In dit register verwerkte en beheerde de OVAM de gegevens van alle verontreinigde gronden. Op basis hiervan leverde de OVAM ambtshalve en op verzoek bodemattesten af. De informatie waarover de OVAM beschikt, is evenwel veel ruimer dan deze die betrekking heeft op verontreinigde gronden.

Door het Bodemdecreet werd het register uitgebouwd tot een volledige databank, een zogenaamd grondeninformatieregister (GIR). Daarin worden de gegevens van de door de OVAM geïdentificeerde gronden opgenomen, ongeacht of die grond al dan niet verontreinigd is. Op die manier groeit het bodemattest uit tot een volwaardig informatie-instrument. De wijziging van de benaming bracht ook mee dat het stigmatiserend effect van de opname van een grond in het register van verontreinigde gronden werd weggenomen. In de praktijk leidde de opname vaak tot de foutieve perceptie dat de grond daadwerkelijk moest worden gesaneerd.

Om een grond in het grondeninformatieregister op te nemen, moet de OVAM minstens over de volgende gegevens beschikken: de ligging van de grond, de identiteit van de eigenaar van de grond en relevante gegevens over de bodemkwaliteit van de grond die vastgesteld werden door welbepaalde instanties (o.a. bodemsaneringsdeskundigen, politiediensten, ...) of informatie over de grond die afkomstig is van de gemeentelijke inventaris van risicogronden.

Wat de ligging van de grond betreft, gaat het om de kadastrale gegevens of een duidelijke ruimtelijke afbakening van de grond op basis van het in het Vlaams Gewest gehanteerde coördinatenstelsel. Deze laatste vorm is toegevoegd om een elektronische aanvraag met GIS-componenten mogelijk te maken en om te kunnen werken met delen van percelen. Per onderzoeksgebied zal immers een uitspraak kunnen gedaan worden. Om deze gegevens te kunnen beheren zijn GIS-gerelateerde objecten nodig zoals gevectoriseerde kadastrale percelen of ruimtelijk gesitueerde polygoenen.

De identiteit van de eigenaar van de grond is ook een noodzakelijk gegeven om een grond in het grondeninformatieregister op te nemen. De OVAM moet immers de eigenaar via een bodemattest op de hoogte brengen van de opname in het register. De betrokken gemeente ontvangt ook een bodemattest naar aanleiding van de opname

van de grond in het register. De gemeente moet de ontvangen bodemattesten ter inzage leggen van belangstellenden.

Het spreekt voor zich dat de opname van een grond in het grondeninformatieregister pas een meerwaarde heeft als er relevante gegevens over de bodemkwaliteit van die grond beschikbaar zijn. Het is noodzakelijk dat die gegevens aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Vandaar dat als voorwaarde wordt gesteld dat die gegevens afkomstig moeten zijn van welbepaalde bevoegde instanties zoals bodemsaneringsdeskundigen, lokale overheden, politiediensten, milieu-inspectiediensten, ... Deze instanties zijn vermeld in het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Met het VLAREBO kunnen in het grondeninformatieregister en het bodemattest ook gegevens over de bodemkwaliteit worden vermeld die voortkomen uit bijvoorbeeld vaststellingen van bodemverontreiniging door politiediensten of toezichthoudende milieu-instanties naar aanleiding van schadegevallen.

Ook indien er geen gegevens over de bodemkwaliteit van een grond beschikbaar zijn, is het relevant om een grond op te nemen in het grondeninformatieregister als er betrouwbare informatie is dat op die grond in het verleden risico-inrichtingen gevestigd waren of momenteel nog gevestigd zijn. Het betreft een risicogrund die bij overdracht onderworpen is aan de bijzondere overdrachtsbepalingen uit het Bodemdecreet. In het VLAREBO is daarom voorzien dat de OVAM een grond opneemt in het grondeninformatieregister als die grond door de gemeente in de gemeentelijke inventaris van risicogronden werd opgenomen. Via het bodemattest is die informatie dan ook beschikbaar voor belanghebbende personen.

## **3.2. Aanvragen van bodemattest of specifieke informatie uit het grondeninformatieregister**

De aanvraag van een bodemattest is een belangrijk middel om toegang te krijgen tot de informatie uit het grondeninformatieregister. Een bodemattest heeft immers steeds betrekking op een grond die een deel van een kadastraal perceel of een volledig kadastraal perceel omvat.

In het kader van het Bodemdecreet bestaat de verplichting om een bodemattest aan te vragen voorafgaand aan de overdracht (op basis van een overeenkomst) van een grond. Die specifieke bodemattestverplichting rust op de overdrager. De bepalingen voorzien ook termijnen waarbinnen de OVAM het bodemattest moet afleveren. Er is een afleveringstermijn ingevoerd die geldt voor de aflevering van alle bodemattesten op aanvraag, ongeacht of het gaat om vrijwillige of verplichte aanvragen. De afleveringstermijn bedraagt maximaal veertien dagen voor gronden die niet opgenomen

zijn in het grondeninformatieregister (GIR) en maximaal zestig dagen voor gronden die deel uitmaken van het GIR.

Het is belangrijk om te weten dat een grond die niet in het Grondeninformatieregister is opgenomen en waarbij er geen relevante gegevens gekend zijn over de bodemkwaliteit bij de OVAM, toch nog een risicoground kan zijn en dat op die grond mogelijk ook bodemverontreiniging aanwezig is. Het bodemattest biedt echter een garantie dat de nieuwe eigenaar in principe niet wordt geconfronteerd met de saneringskost.

De kostprijs van een bodemattest bedraagt 54 EUR per kadastraal perceel. Een bodemattest voor een deel van een kadastraal perceel kost 218 EUR. Het bedrag van de retributie wordt tweejaarlijks aangepast op basis van de evolutie van de index. Zo werd sinds 1 juni 2019 de kostprijs van het bodemattest voor het laatst aangepast. Het bodemattest geeft een overzicht van de relevante gegevens die in het GIR aanwezig zijn over de bodemkwaliteit van de grond in kwestie. Een bodemattest wordt afgeleverd voor een volledig kadastraal perceel of voor een deel van een perceel. Dit laatste kan bijvoorbeeld nuttig zijn in het geval dat een huurder slechts een deel van het perceel in huur heeft en informatie wil krijgen over de bodemkwaliteit en de eventuele saneringsverplichtingen voor dat deel. Voor een eigenaar met bouwplannen levert dit informatie op over de bodemkwaliteit op de locatie waar hij bijvoorbeeld gebouwen wil plaatsen. Verder moet de overdrager beschikken over een bodemattest voor een deel van een risicoground indien hij dat deel van de grond wil verkopen.

Uit de praktijk blijkt evenwel dat in bepaalde gevallen het bodemattest niet het geschikte instrument is om de gewenste informatie uit het grondeninformatieregister te bekomen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de aanleg van lijntrajecten (nutsleidingen, spoorlijnen, fietspaden, ...) wanneer de nood aan informatie over de bodemkwaliteit zich uitstrekt over een groot aantal beperkte delen van verschillende kadastrale percelen. Of nog wanneer men een beeld wil krijgen van de regionale verhoging van een welbepaalde verontreinigende stof. Deze gewenste informatie kan uit het grondeninformatieregister worden bekomen via een specifieke vraag tot maatwerk. Op basis van een dergelijke vraag kan de OVAM de gewenste informatie uit haar databanken ter beschikking stellen. De discretie rondom de verontreinigde gronden moet echter bewaard blijven. Vandaar dat deze toegang best beperkt moet blijven tot die gevallen waar een zogenaamd maatschappelijk nut kan ingeroepen worden of waardoor de kwaliteit van het onderzoek sterk kan toenemen. Indien er bijvoorbeeld vragen zijn die belangrijk zijn voor het algemeen maatschappelijk belang (MER, nutsvoorzieningen, ruilverkaveling, ...) kunnen gegevens verstrekt worden die alleen binnen het specifieke project en met de nodige confidentialiteit mogen gebruikt worden.

De behandeling van deze vragen tot specifieke informatie zijn niet termijngebonden en krijgen ook niet de vermelding bodemattest. Binnen een termijn van dertig dagen

na ontvangst van de vraag tot specifieke informatie stuurt de OVAM naar de aanvrager een ontwerp van overeenkomst die de modaliteiten van de gevraagde dienstverlening omvat, o.a. de termijn waarbinnen de gevraagde informatie wordt geleverd en de prijs voor deze dienstverlening.

### **3.3. Toegang tot grondeninformatieregister via e-loket en webtoepassing**

Naast het bodemattest en de specifieke informatie voorziet het VLAREBO (art. 20) in een bijkomend instrument waarmee informatie uit het grondeninformatieregister (in digitale vorm) ter beschikking kan worden gesteld, meer bepaald het e-loket van de OVAM. Dit instrument werd in eerste instantie enkel gebruikt door de erkende bodemsaneringsdeskundigen. In het kader van de uitvoering van de decretale taken kan een deskundige via het e-loket van de OVAM de volgende informatie uit het grondeninformatieregister opvragen: de verslagen van bodemonderzoeken en de rapporten over bodemsaneringen en over andere maatregelen in digitale vorm.

Sinds 20 september 2013 werd dit artikel uit het VLAREBO gewijzigd. Daardoor is een ruimere openstelling (zowel naar doelgroepen als naar beschikbaar gestelde informatie) van de informatie uit het grondeninformatieregister via het e-loket mogelijk. Om aan de eisen van de privacywetgeving te voldoen en de veiligheid en de betrouwbaarheid van de elektronische opvraging van informatie te waarborgen, zijn de nodige randvoorwaarden gecreëerd.

Naast dit e-loket voorziet de OVAM ook in webtoepassingen waarbij zij in het kader van de actieve openbaarheid van bestuur welbepaalde informatie uit het grondeninformatieregister via haar website ter beschikking stelt ([www.ovam.be/overzicht-bodemonderzoek-en-bodemsanering-in-vlaanderen](http://www.ovam.be/overzicht-bodemonderzoek-en-bodemsanering-in-vlaanderen)). Zo biedt de OVAM op dit ogenblik al via een web-toepassing een interactieve kaart aan die iedereen op de OVAM-website kan raadplegen (<https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/bodemdossier>). Die interactieve kaart laat toe om tot op perceelsniveau te bekijken welke grond al opgenomen is in het grondeninformatieregister en bijgevolg voor welke grond er informatie in de OVAM-databank beschikbaar is. Deze actieve vorm van openbaarheid is intussen verder uitgebouwd: op de interactieve kaart is nog aangegeven welke soort informatie (bv. verslag van oriënterend bodemonderzoek, verslag van beschrijvend bodemonderzoek) voor een bepaalde grond beschikbaar is.

Naast deze webtoepassing die voor iedereen beschikbaar is, biedt de OVAM via haar website een webtoepassing aan waarmee de gemeenten toegang krijgen tot digitale informatie uit de databankgegevens van de OVAM. In eerste instantie kregen de gemeenten digitaal toegang tot de informatie van de bodemattesten van risicogronden

die werden afgeleverd. De beide webtoepassingen (zowel voor het breed publiek als voor de gemeenten) worden verder ontwikkeld door de OVAM.

### **3.4. Lijst van risico-inrichtingen in VLAREBO en VLAREM II**

Het Bodemdecreet machtigt de Vlaamse regering om een lijst op te stellen van inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden. Dit is de lijst van risico-inrichtingen. Een aantal inrichtingen wordt voor de toepassing van de bodemregelgeving niet beschouwd als risico-inrichting, nl.:

1. inrichtingen waarvan de sluiting dateert van voor 11 februari 1946;
2. tijdelijke inrichtingen en activiteiten als vermeld in het Omgevingsvergunningsdecreet (OVD);
3. mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten als vermeld in het OVD;
4. de aanwending van afvalstoffen voor een functionele verharding boven op een bestaande bodem waarbij de afvalstoffen duidelijk onderscheidbaar zijn van het bodemmateriaal;
5. inrichtingen in het kader van bodemsaneringswerken waarvoor het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject of beperkt bodemsaneringsproject geldt als meldingsakte of omgevingsvergunning.

De lijst van risico-inrichtingen was oorspronkelijk opgenomen in bijlage 1 van het VLAREBO. Eind 2008 werden de risico-inrichtingen geïntegreerd in kolom 8 van de indelingslijst, de toenmalige bijlage 1 van VLAREM 1. In deze kolom 8 werden de risico-inrichtingen aangeduid met de letters O, A, B en/of S.

Een belangrijke wijziging werd doorgevoerd door de VLAREM-trein 2013, die op 4 oktober 2014 van kracht werd. Dit besluit bevat namelijk in het hoofdstuk 7 en bijlage 11 een tweevoudige aanpassing van de lijst van risico-inrichtingen. Enerzijds is de lijst vereenvoudigd door het schrappen van inrichtingen uit 66 subrubrieken en anderzijds zijn voor de inrichtingen waarvan de exploitatie is aangevangen vóór 1 juni 2015 de huidige lijst gebetonneerd en terug opgenomen als bijlage 1 bij het VLAREBO. Voor de inrichtingen waarvan de exploitatie opstart na die datum blijft de integratie in de lijst van hinderlijke inrichtingen in bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8) van toepassing. Door de inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningendecreet in 2017 werd de zogenaamde lijst van hinderlijke inrichtingen verhuisd van VLAREM I naar VLAREM II.

Nu is de lijst van risico-inrichtingen te vinden in:

- bijlage 1 van het VLAREBO voor activiteiten opgestart vóór de datum van 1 juni 2015; en

- bijlage 1 van VLAREM II voor activiteiten opgestart ná de datum van 1 juni 2015.

Bij de definitie van de risico-inrichtingen is het begrip ‘verhoogd’ van belang. Vroeger kon de indruk ontstaan dat enkel de exploitatie van de opgesomde inrichtingen bodemverontreiniging kon veroorzaken. Zo is bv. een mazouttank met een opslagcapaciteit van minder dan 20.000 liter niet opgenomen in de lijst. Dit neemt niet weg dat er wel degelijk een risico bestaat dat een dergelijke tank bodemverontreiniging veroorzaakt. Kandidaat-verwerfers van gronden moeten zich hiervan rekenschap geven. Om die reden wordt door de formulering in het decreet benadrukt dat de risico-inrichtingen inrichtingen zijn die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden. De lijst van risico-inrichtingen is onder meer relevant in het kader van de overdracht en de onteigening van risicogronden, de sluiting van risico-inrichtingen en de periodieke onderzoeksplicht.

### **3.5. Gemeentelijke inventaris van risicogronden**

In de gemeentelijke inventaris van risicogronden neemt de gemeente gronden op waar ooit een risico-inrichting aanwezig was. De opname van een grond in de inventaris wordt meegedeeld aan de OVAM die de informatie verwerkt in het grondeninformatieregister. De gemeentelijke inventaris van risicogronden vervult een belangrijke informatieve rol in het kader van de overdracht van gronden.

Bij de overdracht van een risicogrond moet de overdrager aan bijzondere verplichtingen voldoen. Hiermee wordt de kandidaat-verwerver beschermd. Bij een niet-risicogrond volstaat de aanvraag van een bodemattest. De informatieve rol van de gemeentelijke inventaris is momenteel nog niet volledig sluitend. Het enkele feit dat een grond niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris, betekent nog niet dat de bijzondere overdrachtsregeling voor risicogronden niet van toepassing is. Zo kunnen in het verleden illegale of niet-vergunde activiteiten zijn uitgeoefend. De gemeente heeft hiervan niet steeds kennis en zal de grond niet opnemen in de gemeentelijke inventaris. De notaris zal daarom moeten kijken welke informatiebronnen nog aanwezig zijn naast de gemeentelijke inventaris. Zo zal bijvoorbeeld de overdrager worden geconsulteerd of kunnen er op het terrein aanduidingen zijn van vroegere activiteiten. Bij een risicogrond moet de overdrager de overdrachtsverplichtingen naleven. In het verleden bouwden de meeste gemeenten de gemeentelijke inventaris stelselmatig op naar aanleiding van concrete aanvragen.

Voor elke risicogrond wordt in de gemeentelijke inventaris minstens de volgende informatie opgenomen en beheerd:

1. de ligging van de grond;
2. de risico-inrichtingen die op de grond gevestigd zijn of waren;
3. de identiteit van de eigenaar.