

## De nieuwe bodemregelgeving

**Stany Vaes**  
Laga Advocaten

*Het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (kortweg "het Bodemsaneringsdecreet") vierde in 2005 zijn eerste lustrum. Voor de Vlaamse decreetgever het uitgelezen moment om een bilan op te stellen en vervolgens het bodemsaneringsgebeuren in het Vlaamse Gewest verder uit te bouwen en te stroomlijnen zonder aan de fundamenteën van het Bodemsaneringsdecreet te raken. Dit mondde uit in de plenaire zitting van het Vlaams Parlement van 11 oktober 2006 waarin het decreet betreffende de bodemsaneringsanering en de bodemsanering (kortweg "het Bodemdecreet") werd aangenomen.<sup>1</sup>*

*In navolging van het nieuwe Bodemdecreet heeft de Vlaamse regering een nieuw VLAREBO vastgesteld op 14 december 2007.<sup>2</sup>*

*Vanaf 1 juni 2008 ruimen het Bodemsaneringsdecreet en het oude VLAREBO uiteindelijk het veld voor het nieuwe Bodemdecreet en het nieuwe VLAREBO.<sup>3</sup> De nieuwe regels worden vanaf die dag onmiddellijk toepasselijk. Alle rapporten, bodemsaneringsprojecten, meldingen, handelingen, verzoeken, ... ingediend of gesteld vanaf deze datum worden met andere woorden behandeld in overeenstemming met het Bodemdecreet en het nieuwe VLAREBO.<sup>4</sup>*

*Deze bijdrage wenst kort stil te staan bij de voornaamste wijzigingen.*

### Grondinformatieregister

Het "register van verontreinigde gronden" wordt omgedoopt tot het "grondeninformatieregister".<sup>5</sup> Dit "nieuwe" register zal een omvattende databank worden, waarin de gegevens van elke door de OVAM geïdentificeerde grond kunnen worden opgenomen, ongeacht of deze verontreinigd zijn of niet. Het bodemattest evolueert bijgevolg naar een volwaardig informatie-instrument met betrekking alle gronden.

Grond dient hierbij te worden opgevat als de bodem of de opstallen die zich op of in de bodem bevinden, met uitzondering van 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 gasdistributie netwerk, datacommunicatie-, computer- en televisiekabelnetwerk, en rails van trein, tram en metro.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> BS 22 januari 2007

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, BS 22 april 2008

<sup>3</sup> Art. 178 Bodemdecreet *juncto* art. 236 VLAREBO

<sup>4</sup> Art. 229 VLAREBO

<sup>5</sup> Art. 5 Bodemdecreet *juncto* art. 215-217 VLAREBO

<sup>6</sup> Art. 2, 9° Bodemdecreet *juncto* art. 4 VLAREBO

Het grondeninformatieregister kan worden geraadpleegd door een bodemattest aan te vragen. Voor de aflevering van dit bodemattest zal de OVAM een retributie (van 30 tot 120 EUR) aanrekenen.<sup>7</sup> Ook specifieke informatie kan worden opgevraagd. Voor deze dienstverlening zal de OVAM geval per geval de modaliteiten (onder meer de vergoeding) vaststellen. De erkende bodemsaneringsdeskundigen staan een e-loket ter beschikking.<sup>8</sup>

### Saneringsplicht en statuut "*onschuldig bezitter*"

In navolging van het Bodemsaneringsdecreet onderscheidt het Bodemdecreet de "*saneringsplichtige*", i.e. de persoon op wie de administratiefrechtelijke plicht rust om de verontreinigde grond te saneren, van de "*saneringsaansprakelijke*"<sup>9</sup>, i.e. de persoon die burgerrechtelijk aansprakelijk is voor de betaling van de bodemsaneringskosten en de hieruit voortvloeiende schade. De Vlaamse decreetgever heeft een maatschappelijke keuze gemaakt inzake de toewijzing van de saneringsplicht. Deze rust prioritair op de milieuvergunning- of meldingsplichtige exploitant. Bij afwezigheid van een exploitant of indien de exploitant het statuut van 'onschuldig bezitter' heeft verkregen, wordt de saneringsplicht doorgeschoven naar de feitelijke gebruiker van de grond. Bij afwezigheid van exploitant of gebruiker of ingeval de exploitant en/of gebruiker werden vrijgesteld, is de eigenaar van de grond saneringsplichtig. Hiermee wordt het door de OVAM in haar administratieve praktijk gehanteerde cascadesysteem geformaliseerd.

Het verkrijgen van het zogenaamde statuut "*onschuldige bezitter*" wordt vereenvoudigd. De exploitant of gebruiker die erin slagen aan te tonen dat ze de bodemverontreiniging niet hebben veroorzaakt, dat deze niet is tot stand gekomen tijdens de periode dat ze de grond in gebruik hadden én dat ze niet op de hoogte waren van deze verontreiniging of behoorden te zijn, kunnen een vrijstelling van hun saneringsplicht bekomen.<sup>10</sup> De "*anterioriteitsvereiste*", die de OVAM zonder duidelijke decretale bepaling hanteerde, werd met andere woorden opgenomen in het Bodemdecreet. Het statuut "*onschuldig bezitter*" zal echter komen te vervallen indien de OVAM kan aantonen dat een rechtsvoorganger de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of dat de bodemverontreiniging tot stand is gekomen tijdens de periode dat een rechtsvoorganger de grond in exploitatie, gebruik, of eigendom had.

### Procedures

Het nieuwe Bodemdecreet beoogt de saneringsprocedures sneller en efficiënter te maken. De mogelijkheid wordt voorzien om een oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek in één beweging uit te voeren en één rapport in te dienen bij de OVAM, zodat op een snellere en meer kostenefficiënte manier kan

<sup>7</sup> Art. 162, § 1 Bodemdecreet *juncto* art. 17 VLAREBO

<sup>8</sup> Art. 20 VLAREBO

<sup>9</sup> Artt. 16 (objectieve aansprakelijkheid voor nieuwe bodemverontreiniging) en 25 Bodemdecreet

<sup>10</sup> Artt. 12 (nieuwe bodemverontreiniging) en art. 23 (historische bodemverontreiniging)

Bodemdecreet – cf. criteria art. 50 VLAREBO

worden opgetreden.<sup>11</sup> In diezelfde optiek vereist het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek ook niet langer het opstellen van een voorstel van beschrijvend bodemonderzoek en het redigeren van tussentijdse rapporten.<sup>12</sup> Soms kan de overdrachtsprocedure ook worden versneld.<sup>13</sup>

Bovendien kunnen het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering in welbepaalde gevallen gefaseerd worden uitgevoerd, mits de verontreinigingsbron wordt aangepakt.

Indien verwacht wordt dat de uitvoering van de bodemsaneringswerkzaamheden minder dan 180 dagen in beslag zal nemen, kan worden volstaan met een beperkt bodemsaneringsproject.<sup>14</sup>

Ten slotte wordt een soepelere regeling voorzien voor de sanering van schadegevallen.<sup>15</sup>

## Saneringsdoel

Net zoals het Bodemsaneringsdecreet geeft ook het nieuwe Bodemdecreet aan welk doel de uitvoering van de saneringsmaatregelen mogelijkervijze dient te bereiken.

Het Bodemdecreet stapt voor nieuwe bodemverontreiniging evenwel af van de achtergrondwaarde als saneringsdoel. De bodemsanering zal er op zijn gericht om de richtwaarden voor de bodemkwaliteit te realiseren.<sup>16</sup> Als het niet mogelijk is om de richtwaarden voor de bodemkwaliteit te verwezenlijken door gebruik te maken van de beste beschikbare technieken die geen overmatig hoge kosten met zich meebrengen<sup>17</sup>, ongeacht de financiële draagkracht van de saneringsplichtige, is de bodemsanering er minstens op gericht om een betere bodemkwaliteit te verwezenlijken dan bepaald door de toepasselijke bodemsaneringsnormen. Ingeval de grond in het kader van een voorlopig vastgesteld ontwerp van plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemming krijgt waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden, worden de strengere bodemsaneringsnormen als saneringsdoel gehanteerd. Als de plannen van aanleg of de uitvoeringsplannen evenwel niet definitief worden vastgesteld binnen de termijn voorzien in de regeling betreffende de ruimtelijke ordening, gelden opnieuw de bodemsaneringsnormen van de bestemming van de grond volgens de vigerende plannen van aanleg of de vigerende ruimtelijke uitvoeringsplannen. Als ook deze doelstelling van een betere bodemkwaliteit dan bepaald door de toepasselijke bodemsaneringsnormen niet gerealiseerd kan worden door gebruik te maken van de best beschikbare techniek die geen onredelijk hoge kosten met zich meebrengt, wordt de sanering er op gericht de risico's te elimineren. Blijkt ook dit laatste niet mogelijk, dan worden zo nodig gebruiks- of bestemmingsbeperkingen opgelegd.

<sup>11</sup> Artt. 44 t.e.m. 46 Bodemdecreet en artt. 72 t.e.m. 76 VLAREBO

<sup>12</sup> Artt. 38 en 39 Bodemdecreet

<sup>13</sup> Art. 115 Bodemdecreet

<sup>14</sup> Artt. 56 t.e.m. 61 Bodemdecreet en artt. 90 t.e.m. 96 VLAREBO

<sup>15</sup> Artt. 74 t.e.m. 82 Bodemdecreet

<sup>16</sup> Art. 10 Bodemdecreet – vastgesteld in Bijlage IV bij het VLAREBO (art. 47)

<sup>17</sup> Cf. criteria opgenomen in art. 48 VLAREBO

Inzake historische verontreiniging verlaat het Bodemdecreet de achtergrondwaarde als saneringsdoel. Het Bodemdecreet stelt in de plaats hiervan voorop als saneringsdoelstelling om de bodemverontreiniging te saneren tot op het niveau dat ze geen risico's meer kan opleveren voor mens of milieu, mits de inzet van de beste beschikbare technieken hierbij geen overmatig hoge kosten met zich meebrengen.<sup>18</sup> In geval dit niet te verwezenlijk is, worden zo nodig gebruiks- of bestemmingsbeperkingen opgelegd.

Ten aanzien van historische bodemverontreiniging kan daarenboven het risicobeheer als alternatief voor sanering naar voren worden geschoven.<sup>19</sup>

## Overdracht

Het begrip "*overdracht*" werd aangepast, zodat het aantal transacties vermindert dat als overdracht van grond worden beschouwd – en waarvoor eventueel het zogenaamde overdrachtsregime dient te worden doorlopen.<sup>20</sup> De persoonlijke gebruiksrechten (huur, handelshuur, pacht, bruikleen) evenals het recht van gebruik of bewoning worden niet langer gekwalificeerd als overdracht. Het aangaan of beëindigen van een concessie maakt wel nog een overdracht van grond uit.

De overgangsregeling voorziet nog wel een verplichting bij de beëindiging van persoonlijke gebruiksrechten die werden aangegaan na 30 september 1996 en waarbij het aangaan als een overdracht van grond werd beschouwd, zodat deze slechts rechtsgeldig kunnen plaatsvinden na de vervulling van de overdrachtsverplichtingen (minstens bodemattest, eventueel oriënterend bodemonderzoek).<sup>21</sup>

Voor de overdracht van grond is nog steeds een voorafgaandelijk bodemattest vereist. Voor zogenaamde risico-gronden kan dit attest enkel worden aangevraagd op grond van een recent oriënterend bodemonderzoek en dient de OVAM uitdrukkelijk instemmen met de overdracht, eventueel na uitvoering van saneringswerken.<sup>22</sup> Er wordt voorzien in de mogelijkheid van een versnelde overdrachtsprocedure.<sup>23</sup>

## Nieuwigheden

Het Bodemdecreet voorziet in een specifieke regeling voor het onderzoek en de sanering van waterbodems.<sup>24</sup> Het waterbodemonderzoek dient te gebeuren op een waterloop die is aangeduid door de Vlaamse Regering. De prioriteitsbepaling hiervoor zal gebeuren op basis van een nog op te stellen lijst van diverse criteria en de noodzakelijke adviezen vanwege diverse betrokken actoren. Het

---

<sup>18</sup> Art. 21 Bodemdecreet

<sup>19</sup> Artt. 83 t.e.m. 90 Bodemdecreet

<sup>20</sup> Art. 2, 18 ° Bodemdecreet

<sup>21</sup> Art. ATV *juncto* artt. ATV Bodemdecreet

<sup>22</sup> Art. 29, 101-117 Bodemdecreet

<sup>23</sup> Art. 115 Bodemsaneringsdecreet

<sup>24</sup> Artt. 124 t.e.m. 135 Bodemdecreet

waterbodemonderzoek heeft tot doel uit te maken of er een ernstige bodemverontreiniging ter hoogte van de waterbodem bestaat, of met andere woorden of er een ernstige bedreiging uitgaat van de waterbodemonderreiniging. Van zodra een ernstige bedreiging wordt vastgesteld, dient het klassieke bodemsaneringstraject te worden afgelegd: een bodemsaneringsproject moet worden opgesteld, waarna dan eventueel de bodemsaneringswerken kunnen starten.

Onder het Bodemsaneringsdecreet dient de saneringsplichtige onverkort de kosten van beschrijvend bodemonderzoek en de eigenlijke bodemsanering te (pre)financieren. De nood liet zich gevoelen om dit principe te milderen. Een "*draagkrachtregeling*" werd uitgewerkt die moet toelaten de financiële last van een sanering te spreiden in de tijd.<sup>25</sup> In het Bodemdecreet is eveneens een "*cofinancieringsregeling*" opgenomen: aan de hand van subsidies kunnen bepaalde onbillijkheden worden opgevangen.<sup>26</sup>

De regeling inzake het grondverzet, die vroeger uitsluitend in het VLAREBO terug te vinden was, vindt zijn weg naar het nieuwe Bodemdecreet, hetgeen de rechtszekerheid verhoogt.<sup>27</sup> De gewijzigde grondverzetregeling wordt gekenmerkt door een aangepaste onderzoeksplicht, de schrapping van de analyses op Ijzer en Aliminium, een vereenvoudigd toetsingskader en de opname van een traceerbaarheidsprocedure. Dit zou onder meer moeten resulteren in een meer flexibele invulling van een studie ontvangende grond en gebruik binnen de werf (door een meer praktische invulling van het begrip "kadastrale werkzone"). Er wordt in een overgangperiode voorzien, die afloopt op 27 november 2008.

Het Bodemdecreet overstijgt de problematiek van de bodemsanering. In een nieuw hoofdstuk "*Bodembescherming*" worden regels uitgewerkt met het oog op de preventie van bodemverontreiniging.<sup>28</sup> Het nieuwe VLAREBO bevat slechts een gering aantal bepalingen inzake bodembescherming, zodat dit preventieve luik voor als nog het zwakkere broertje blijft van het curatieve luik.

De OVAM vraagt thans voor bepaalde dienstverleningen een vergoeding in de vorm van een retributie, onder meer voor het afleveren van een bodemattest, de verstrekking van specifieke informatie, de toegang tot het e-loket en de beoordeling van aanvragen tot toepassing van bevoegdheden van de Vlaamse regering.<sup>29</sup>

Er wordt een bijkomende onderzoeks- en meldingsplicht ingesteld met betrekking tot het faillissement en de vereffening van vennootschappen die op het moment van faillissement of ontbinding één of meerdere risico-activiteiten ontwikkelden.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Art. 14 Bodemdecreet

<sup>26</sup> Art. 15 Bodemdecreet

<sup>27</sup> Artt. 136 t.e.m. 139 Bodemdecreet, uitgewerkt in de artikelen 160 t.e.m. 210 VLAREBO

<sup>28</sup> Art. 91 Bodemdecreet en artt. 121 t.e.m. 125 VLAREBO

<sup>29</sup> Artt. 162 en 163 Bodemdecreet

<sup>30</sup>

## Afval?

De controverser of niet-uitgegraven verontreinigde grond al dan niet dient te worden beschouwd als een afvalstof, die werd opgewekt door het zogenaamde Texaco-arrest van 7 september 2004 van het Hof van Justitie<sup>31</sup>, wordt door het Bodemdecreet niet beslecht.

## Evaluatie

Het Bodemdecreet koestert de ambitie nauwer aansluiting te vinden bij de (economische) realiteit door het saneringsgebeuren snellere, efficiënter en pragmatisch te organiseren. De toekomstige praktijk zal uitwijzen of het in dit opzet ook daadwerkelijk slaagt.

---

<sup>31</sup> ATV (zie eveneens HvJ 10 mei 2007, C-252/05)