

Nieuwe spelregels bij realiseren bouwwerken

Bouwen is een complexe aangelegenheid geworden. Ook voor KMO's. De regelgeving in Vlaanderen wijzigt voortdurend. Er komen steeds meer verplichtingen bij. Die kunnen zowel voor nieuwbouw als voor verbouwingen van toepassing zijn. De uitgegraven grond mag je niet zomaar opnieuw gebruiken. Vanaf januari 2006 is er de Energieprestatieregeling (EPB). Nieuw te bouwen of te renoveren kantoren en industriële gebouwen vallen onder de nieuwe regelgeving. En dan is er uiteraard ook nog de milieuvergunning. Een absolute voorwaarde voor een geldige bouwvergunning. We zetten voor u de belangrijkste kernpunten van de veranderde wetgeving even op een rijtje.



Grondverzet

Het huidige Vlarebo-besluit bepaalt dat grondoverschotten, die vrijkomen bij uitgravingen, niet zomaar opnieuw mogen worden gebruikt voor terreinophogingen en -opvullingen, zelfs niet binnen dezelfde werf. Bedraagt het uitgegraven volume meer dan 250 m³, of is de bodem afkomstig van een verdachte locatie, dan is de opmaak van een technisch verslag door een erkende bodemsaneringsdeskundige verplicht. Bovendien moet een erkende bodem-

beheerorganisatie (Grondbank vzw of Grondwijzer vzw) een bodembeheer-rapport afleveren. Daarin staat vermeld hoe de uitgegraven bodem moet worden gebruikt.

In het **technisch verslag** wordt er nagegaan of de uitgegraven bodem al dan niet verontreinigende stoffen bevat en in welke concentraties. Op basis van die bevindingen wordt er uitgemaakt waar men met de afgegraven grondspecie naartoe kan. Er zijn verschillende mogelijkheden. De grondspecie kan worden gebruikt binnen of buiten hetzelfde kadastrale perceel/

werkzone; hij kan worden gebruikt als bodem of als bouwstof; of de grondspecie moet worden gereinigd.

In het **bodembeheerrapport** wordt de conformiteit van de uitgegraven bodem met de voorwaarden voor het beoogde gebruik geattesteerd.

Dit gegeven beïnvloedt uiteraard de praktische uitvoering van de graaf- en transportfase, en dus ook de integrale realisatie van een bouwproject.

Energieprestatienormering

Sinds 1 januari 2006 is er **zowel voor nieuwbouwprojecten als voor verbouwingswerken** een nieuwe energieprestatieregeling van kracht, en dit in functie van de bestemming van het gebouw (woning, kantoor, industrie, ...).

Belangrijk is dat de vorige regelgeving (het isolatiedecreet) zich

enkel beperkte tot woongebouwen en dat de aandacht ging naar compactheid en warmte-isolatie van de woning. Met het huidige energieprestatiedecreet worden nu naast woongebouwen ook utiliteitsgebouwen opgenomen in de regelgeving. Dit betekent dus dat nieuw te bouwen of te renoveren kantoren en industriële gebouwen onder de nieuwe regelgeving vallen. Er zijn slechts een beperkt aantal afwijkingen en vrijstellingen van toepassing, zoals voor gebouwen waar geen koeling of verwarming aanwezig is, voor woon-, kantoor- en schoolgebouwen (overgangperiode), voor industriële gebouwen met een beschermd volume groter dan 3000 m³ en waarvoor de EPB-eisen niet haalbaar zijn of waarin industriële productieprocessen plaatsvinden die zelf warmte produceren en waarin koeling of gedwongen ventilatie moet worden aangebracht om een aanvaardbaar binnenklimaat te creëren.

De gewijzigde energieprestatienormering is niet alleen voor meer types gebouwen van toepassing, maar stelt ook meer eisen aan de gebouwen, onder andere met betrekking tot het binnenklimaat en een vooropgesteld maximaal E-peil van 100.

Een laatste belangrijke vereiste van de nieuwe regelgeving voorziet dat voor nieuwe gebouwen met een beschermd volume groter dan 3000 m³, een haalbaarheidsstudie bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden uitgevoerd. In dergelijke haalbaarheidsstudies moeten alternatieve systemen voor energievoorziening onderzocht worden op de technische, milieukundige en economische haalbaarheid.

Gezien de grotere omvang en de ruimere vereisten van de nieuwe energieprestatieregelgeving ten opzichte van het vroegere isolatiedecreet, is het belangrijk al tijdens het voorontwerp te controleren of voldaan is aan de verschillende vereisten. Een goede begeleiding bij dit voorontwerp, en tijdens de bouwwerken kan immers onaangename verrassingen in de vorm van administratieve geldboetes voorkomen. Het bijkomend voordeel van de energetische kostenbesparingen tijdens de levensduur van het gebouw is daarbij mooi meegenomen.

Afstemming milieu- en stedenbouwkundige aanvraag

Voor elk bouwproject waar er ook activiteiten worden uitgeoefend die volgens Vlarem I ingedeeld zijn, is er naast een stedenbouwkundige vergunning ook een milieuvergunning vereist. Beide vergunningen zijn aan elkaar gekoppeld. Dat betekent dat een **afgeleverde bouwvergunning niet geldig is zonder milieuvergunning en vice versa**.

Voorstellen tot bijkomende wijzigingen in de toekomst

Begin 2006 keurde de Vlaamse Regering een **conceptnota** goed die de afstemming van deze milieu- en stedenbouwkundige aanvragen regelt. **In het voorstel** worden de procedures in eerste aanleg verregaand geharmoniseerd, en voor klasse 2-bedrijven worden de vergunningsbeslissingen zelfs volledig geïntegreerd. Er wordt één loket op gemeentelijk niveau voorzien, waar beide vergunningen tegelijk kunnen worden aangevraagd, ook voor

klasse 1-bedrijven. Dit loket moet een aanspreekpunt worden voor alle vergunningen. De exploitant heeft evenwel nog altijd de keuze om zijn dossier rechtstreeks bij de provincie in te dienen en om de milieu- en bouwvergunning gelijktijdig dan wel afzonderlijk in te dienen.

De bedoeling is dat ook het aanvraagdossier aanzienlijk vereenvoudigd wordt, informatie die de overheid al in haar bezit heeft, moet niet meer worden toegevoegd (statuten, eerdere vergunningen, toelatingen en meldingen, RZS-nummer, BTW-nummer, kadastrale leggers en de lijst met kadastrale eigenaars...). De termijn voor de bouwvergunning en de milieuvergunning van klasse 2 bedrijven wordt gelijkgeschakeld op 105 dagen, zonder dat er nog een mogelijkheid tot verlenging met 1,5 maand bestaat.

Ook de behandeling van de beide dossiers wordt volledig op elkaar afgestemd, bij een gelijktijdige aanvraag bij de gemeente zal de aanvrager slechts één ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs krijgen en wordt er slechts één openbaar onderzoek gevoerd. ■

Ninnia Cours

Verkoopscoördinator Bureau voor Milieu-Onderzoek (BVMO)

Geïntegreerde Afvalverwerking

- > Sortering van grof vuil en houtafval
- > Groenafvalcompostering
- > KGA-overslag
- > Deponie cat. 2
- > Afvalverbranding met rookgasreiniging en electriciteitsproductie
- > Sortering van PMD en P&K
- > Overslagstation voor KMO
- > Selectieve inzameling

Kortrijksesteenweg 264, 8530 Harelbeke
St.-Pietersbruglaan 1, 8552 Moen

Tel. 056/71 61 17
Fax 056/71 09 85
info@imog.be

