

Het nieuwe Vlarebo, gekaderd in het Bodemdecreet



In de eerdere edities van de B.V.D.A.-Nieuwsbrief stonden we reeds stil bij de voornaamste wijzigingen aan het bodemdecreet. In dit bijzondere themanummer, gewijd aan het nieuwe Vlarebo, vonden we het opportuun om de wijzigingen aan het Vlarebo te kaderen binnen onze eerdere bijdrage over het bodemdecreet en enkele van de belangrijkste aanpassingen in vogelvlucht te schetsen.

Overdracht

Het begrip "overdracht" werd aangepast, zodat het aantal transacties vermindert dat als overdracht van grond wordt beschouwd – en waarvoor eventueel het zogenaamde overdrachtsregime dient te worden doorlopen. 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.

Saneringscriterium

Het Vlarebo stelt bodemsaneringsnormen vast (artikel 1 van bijlage IV Vlarebo) waarnaar het bodemdecreet verwijst om bodemverontreiniging te bepalen.

Indien er duidelijke aanwijzing van bodemverontreiniging is, die deze bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden, moet er een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd, 'hierna BBO' (artikel 9, § 2 Bodemdecreet).

Indien er uit het BBO blijkt dat de bodemsaneringsnormen overschreden zijn, moet onverwijld overgegaan worden tot bodemsanering (artikel 9, § 3 bodemdecreet).



Het bodemdecreet geeft aan welk doel de uitvoering van de saneringsmaatregelen mogelijkwerwijze dient te bereiken.

Saneringsdoel

Het bodemdecreet geeft aan welk doel de uitvoering van de saneringsmaatregelen mogelijkwerwijze dient te bereiken.

Het bodemdecreet stapt voor nieuwe bodemverontreiniging af van de achtergrondwaarde als saneringsdoel. De bodemsanering is er op gericht om de richtwaarden voor de bodemkwaliteit te realiseren (artikel 10 Bodemdecreet). 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, 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.

Het Vlarebo omschrijft verder welke elementen in rekening moeten worden gebracht bij de evaluatie van de beste beschikbare technieken die geen overmatige kosten met zich meebrengen (artikel 48 Vlarebo). Deze worden opgesplitst in 1) milieuhygiënische criteria zoals de beperkingen op het gebruik van de grond na

bodemsanering, de verschillende milieubaten, de vereiste tijd voor de sanering, 2) technische criteria zoals hinder voor de omgeving, het voorkomen van toekomstige schade, noodzakelijke maatregelen voor het verzekeren van de milieuveiligheid en de arbeidsveiligheid en 3) de kosten van de uitvoering van de bodemsanering en bijkomende kosten van eventuele restverontreiniging.

Het Vlarebo voorziet verder dat een standaardprocedure zal

moeten worden ingevoerd voor het bepalen van de nadere regels voor de afweging van de BBT.

Inzake historische verontreiniging verlaat het bodemdecreet de achtergrondwaarde als saneringsdoel.

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.

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 (artikel 21 Bodemde-

creet), mits de inzet van de beste beschikbare technieken hierbij geen overmatig hoge kosten met zich meebrengen. In geval dit niet te verwezenlijk is, worden zo nodig gebruiks- of bestemmingsbeperkingen opgelegd.

Oriënterend bodemonderzoek (hierna 'OBO')

Een OBO is vereist bij de overdracht van een risicoground.

Nieuw is evenwel de regeling bij overdracht van appartementen waardoor de kosten van het OBO vaker ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zal komen.

Een OBO is verplicht en gebeurt op kosten van de overdrager indien in het privaatieve deel een risico-inrichting was gevestigd en ook indien in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting was gevestigd, die uitsluitend bestemd is of was voor het appartement.

Een OBO gebeurt op kosten van de vereniging van mede-eigenaars indien

voor de vestiging van de mede-eigendom een risico-inrichting op de grond was gevestigd en ook indien in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting was gevestigd, die bestemd is of was ten behoeve van de mede-eigendom.

Er is geen OBO vereist bij de overdracht van een privaatief of gemeenschappelijk deel indien de risico-inrichting uitsluitend bestemd is ten behoeve van de mede-eigendom.

Verder is er ook nog het éénmalige OBO dat door de vereniging van mede-eigenaars (en op hun kosten) moet worden uitgevoerd uiterlijk voor 31 december 2014 of naar aanleiding van een vroegere overdracht.

Het uitvoeren van een OBO vervalt verder bijna volledig als er al een OBO bestaat en er geen risico-activiteiten meer worden

uitgevoerd.

In de bijdrage van John Mestdagh wordt verder ingegaan op de periodieke verplichting om een OBO uit te voeren.

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 worden opgetreden. 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. 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.

Ten slotte wordt een soepelere regeling voorzien voor de sanering van schadegevallen.

Saneringsplicht en statuut "onschuldig bezitter"

Het bodem(sanerings)decreet onderscheidt de saneringsplichtige, i.e. de persoon op wie de administratiefrechtelijke plicht rust om de verontreinigde grond te saneren, van de saneringsaansprakelijke, i.e. de persoon die burgerrechtelijk aansprakelijk is voor de



Nieuw is de regeling bij overdracht van appartementen waardoor de kosten van het OBO vaker ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zal komen.

betaling van de bodemsaneringskosten en de hieruit voortvloeiende schade. De Vlaamse decreetgever heeft een maatschappelijke keuze gemaakt inzake de toewijziging 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 én dat deze niet is tot stand gekomen tijdens de periode dat ze de grond in gebruik hadden én er niet van op de hoogte waren (of behoorden te zijn) op het ogenblik van verwerving, kunnen een vrijstelling van hun saneringsplicht bekomen. De "anterioriteitsvereiste", die de OVAM zonder duidelijke decretale bepaling hanteerde, werd met andere woorden opgenomen in het Bodemdecreet.

Het nieuwe Vlarebo reikt bijkomende criteria aan ter invulling van de anterioriteitsvereiste en stelt dat voor de beoordeling of men op het ogenblik van verwerving op de hoogte moest zijn of behoorde te zijn men rekening moet houden met het tijdstip van verwerving, de vermeldingen in de aankoopakte, de hoedanigheid van de eigenaar, de ervaring of beroepskennis van de eigenaar, de aard, de zintuiglijke waarneembaarheid en de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging, de voorkennis over de verontreinigde grond en beschikbare documenten, etc.

Het nieuwe Vlarebo bepaalt eveneens duidelijk de toepasselijke procedures die moeten worden gevolgd voor vrijstelling van een beschrijvend bodemonderzoek of van bodemsanering (artikelen 51 en 52 Vlarebo). Deze vrijstelling is daarenboven overdraagbaar aan de verkrijger indien deze de verontreiniging niet heeft veroorzaakt of eigenaar was op het ogenblik van vervuiling (artikelen 53 en 54 Vlarebo).



Het verkrijgen van het zogenaamde statuut "onschuldige bezitter" wordt vereenvoudigd.

Grondverzet

De regeling over het grondverzet in het nieuwe Vlarebo wordt afzonderlijk beschreven in deze nieuwsbrief door Tine Linster.

Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Het nieuwe Vlarebo treedt in werking op 1 juni 2008. Daarnaast zijn er verschillende overgangsbepalingen omtrent de inwerkingtreding. ■

Olivier Onghena & Bert Luyten – Laurius Advocaten