

Wijzigingen bodemordonnantie in Brussels Gewest

Medio 2017 werd de Brusselse *Ordonnantie m.b.t. het beheer en de sanering van bodems* gewijzigd (Ordonnantie van 23/06/2017, BS 13/07/2017). De wijzigingen beogen in hoofdzaak een administratieve vereenvoudiging en een versnelling van de procedure, evenals een optimalisatie van de financiële middelen. Ze zijn van kracht gegaan op 23/07/2017.

We vatten de belangrijkste wijzigingen van de Ordonnantie en hun consequenties hierna samen, samen met onze ervaring tot op heden.

ADMINISTRATIEVE VEREENVOUDIGING

Aanleiding gevende feiten voor verkennend bodemonderzoek (VBO)

Uit de aanvankelijke lijst met 9 aanleiding gevende feiten werden er **2 geschrapt**, met name het **verlengen van de milieuvergunning** en de **periodieke onderzoeken**. Andere werden verduidelijkt, zoals: het afgeven van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning zonder risicoactiviteit.

In geval van stopzetting van een risicoactiviteit moet een VBO uitgevoerd worden binnen 6 maanden na de stopzetting en niet meer vóór de stopzetting.

Toch opletten met het verlengen van de milieuvergunning: er kan toch een VBO vereist worden *wanneer de afleverende overheid vaststelt dat de inrichting niet was uitgerust met preventiemaatregelen ter garantie van de bodembescherming of dat die maatregelen onvoldoende werden gecontroleerd en onderhouden.*

Types verontreiniging

De types verontreiniging (weesverontreiniging, eenmalige en gemengde verontreiniging) bepalen de verantwoordelijkheid van de houder van de verplichting en de aard van de behandeling die moet worden toegepast.

Enkele definities werden gepreciseerd:

Een weesverontreiniging is *een bodemverontreiniging die werd veroorzaakt:*

- *door één of meer personen die niet eenduidig kunnen worden geïdentificeerd ;*
- *door één of meer eenduidig geïdentificeerde personen die evenwel niet meer bestaan ;*
- *vóór 20 januari 2005, door één of meer eenduidig geïdentificeerde personen van wie er geen enkele houder van zakelijke rechten op het betrokken terrein of een huidige exploitant is*

De exploitant = “iedere huidige exploitant of persoon die een ingedeelde inrichting overeenkomstig de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen uitbaat of voor wiens rekening een dergelijke inrichting wordt uitgebaat”.

De huidige exploitant = “elke exploitant waarvan de uitbating nog steeds aan de gang is of die, hoewel hij zijn activiteiten heeft stopgezet :

- *de identificatieverplichting of verplichting inzake de behandeling van de bodemverontreiniging die hem desgevallend werden opgelegd, nog niet heeft vervuld, ongeacht of dit op grond van de ordonnantie van 13 mei 2004 betreffende het beheer van verontreinigde bodems of op grond van deze ordonnantie is ;*
- *of die de wettelijke verplichting nog niet heeft vervuld om de plaats van een inrichting opnieuw in een zodanige toestand te brengen dat er zich geen gevaar, hinder of ongemak voordoet, zoals vastgelegd door de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, wat door het Instituut op elk moment kan worden gecontroleerd.”*

Enmalige verontreiniging = apart identificeerbare bodemverontreiniging, veroorzaakt door een

huidige exploitant, een houder van zakelijke rechten op het betreffende terrein of, indien de verontreiniging is veroorzaakt na 20 januari 2005, door een ander eenduidig geïdentificeerde persoon

In de praktijk :

- In geval van een weesverontreiniging die tot buiten de perceelgrenzen reikt, kan het gedetailleerd onderzoek beperkt worden tot het perceel dat het voorwerp uitmaakte van het VBO.
Voor de onderzoeken en de sanering van weesverontreinigingen bestaat de mogelijkheid dat een fonds deze op zich neemt (zie verder). Vandaar het belang van de bepaling van het type verontreiniging.
- Voor de eenmalige verontreinigingen zal een sanering door risicobeheer mogelijk worden voor de verontreinigingen ontstaan voornamelijk vóór 1993 (en niet uitsluitend vóór 1993)

Vrijstellingen geherstructureerd

De mogelijkheden voor vrijstellingen werden op een duidelijker manier gestructureerd om de toepassing te vereenvoudigen, vooral als het om verkennende bodemonderzoeken (VBO) gaat. Een vrijstelling van de verplichting om een VBO uit te voeren of een vereenvoudiging is mogelijk in volgende gevallen :

- Het perceel is opgenomen in categorie 4 (eventueel in combinatie met 0) van de inventaris van de bodemtoestand ;
- Het perceel is opgenomen in categorie 0 of een categorie gecombineerd met 0 waarvoor bodembeschermende maatregelen zijn getroffen ingevolge een VBO of een conform verklaarde eindevaluatie (lopende activiteit) ;
- Er is een technische onmogelijkheid om boringen uit te voeren of een beperking van de toegang tot het eigendom;
- De uitvoering van boringen dreigt economische activiteit ernstig te verstoren (lopende activiteit) ;

- Er zijn meerdere exploitanten van eenzelfde perceel. De exploitant met de verplichting voor een VBO kan vragen het onderzoek te beperken tot de exploitatieperimeter;
- De vergunning die de inschrijving van het perceel in categorie 0 tot gevolg heeft is nog niet in werking getreden.

In de praktijk :

- In geval van verkoop van een terrein opgenomen in categorie 0 van de inventaris van de bodemtoestand en het VBO is minder dan een jaar oud, is de vrijstelling automatisch ;
- In de andere gevallen moet de aanvraag aan het BIM bezorgd worden ten minste 30 dagen op voorhand (of meer indien de aanvraag een reactie van BL vereist binnen 30 dagen). Er zijn nieuwe formulieren, zie <https://leefmilieu.brussels/themas/bodem/bodem-formulieren>, of de aanvraag kan ia Irisbox.

Faciliteren van de verkoop van terreinen

In geval van vervreemding van zakelijke rechten is de sanering van een verontreinigde site a priori verplicht vóór de vervreemding van de rechten.

Er bestaan vrijstellingen om een verkoop toe te laten voordat de sanering heeft plaats gehad. In zo'n gevallen moet een financiële borg worden gesteld in functie van:

- de aard van de verontreiniging ;
- afperking (al dan niet) van de verontreiniging ;
- de aard van de behandeling (sanering of risicobeheer).

De financiële borg moet niet meer gesteld worden ten gunste van BL maar **ten gunste van de overnemer**.

Een vrijstelling van de borg is ook voorzien in volgende gevallen :

- tussenkomst van sectorfonds;
- het terrein wordt beheerd door het Gewest (openbaar beheer) ;
- de bron van de verontreiniging bevindt zich op een ander terrein.

BL moet haar advies geven over de borg **binnen 30 dagen**. Zo niet is het advies geacht gunstig te zijn.

Teneinde de verkoop van terreinen te faciliteren, **geldt de verplichting om een verontreinigde site te saneren vóór de vervreemding van zakelijk recht niet in volgende gevallen:**

- De verkoper heeft geen link met de saneringsplicht ;
- De verkoop betreft een lot in gedwongen mede-eigendom en de verplichting rust op de gezamenlijke mede-eigendom ;
- onteigening.

Openbaar onderzoek en stilzwijgende goedkeuring

Het openbaar onderzoek voor een saneringsproject met de exploitatie van een installatie onderworpen aan de milieuvergunning is geschrapt. Zo goed als geen enkele burger nam deel aan deze openbare onderzoeken.

SNELLERE PROCEDURES

De huidige onderzoeksprocedure zou worden teruggebracht op **8 maanden** in plaats van 2 jaar, wat tijds- en geldwinst betekent. Deze winst is mogelijk dankzij de 3 hierna genoemde punten.

In de praktijk moet nog blijken in welke mate het verkorten van de procedure effectief gerealiseerd kan worden.

De bodemsaneringsdeskundige moet de klant in ieder geval over de mogelijkheden informeren.

Studies combineren

Deskundigen moeten zoveel mogelijk onderzoeken combineren (VBO, gedetailleerde onderzoeken en risico-onderzoeken). Eén rapport in plaats van drie wordt aan de administratie bezorgd. De combinatie van onderzoeken moet leiden tot een beperking van de kosten voor het veldwerk en voor het verwerken door de administratie. De versnelde procedure helpt ook de noodzaak tot een financiële borg te vermijden.

Er moet echter niet vanuit gegaan worden dat het in alle gevallen voordeliger is om studies te combineren, met name in complexere situaties kan het nuttig blijven

om een bevestiging van een (deel)fase alvorens verder te onderzoeken.

Nieuwe versnelde procedures

Voor frequent voorkomende verontreinigingen worden aangepaste procedures voorzien, zoals bv. de verontreinigingen veroorzaakt door stookolietanks of aanvulgrond.

Een andere procedure is die van de « behandeling van beperkte duur » (180 dagen) die in de plaats komt van het « beperkt saneringsproject ». Dankzij deze procedure is het niet meer nodig om een voorafgaande goedkeuring te krijgen over een saneringsproject, maar enkel een verklaring van de behandeling (door risicobeheer of sanering) waarvoor BL 10 dagen krijgt om een advies te geven (geen advies wordt gelijkgesteld aan een stilzwijgende goedkeuring).

De bedoeling is om deze procedure toe te passen in geval van incident of toevallige ontdekking van verontreiniging bij bouwwerken op een site van categorie 3 (verontreinigd terrein zonder risico) en voor de “klassieke” saneringen van korte duur (< 180 dagen).

Minieme behandeling

De minieme behandeling van een verontreiniging kan worden uitgevoerd in de loop van een VBO voor verontreinigingen van **minder dan 20 m²** die enkel de grond betreffen. De verontreiniging wordt afgegraven totdat de gemeten waarden onder de interventiewaarden liggen (in geval van behandeling door risicobeheer) of tot de saneringswaarden (in geval van verplichte sanering). De uitgraving moet vervolgens worden aangevuld zonder reliëfwijziging.

Het VBO bevat dan het verslag van de minieme behandeling.

VERSTERKING VAN FINANCIËLE STEUN

Premies

De reeds bestaande premies zullen voortaan **100% van de** kosten van een VBO dekken in geval geen verontreiniging of een weesverontreiniging wordt gevonden.



Sectorfondsen

- Een fonds is voorzien voor behandeling van weesverontreinigingen. Een overeenkomst moet worden afgesloten tussen het fonds en de begunstigde voor elke interventie ;
- een Premaz Fonds (gasoliefonds) wordt opgericht om de verontreiniging van gasolietanks ten laste te nemen (onderzoeken en saneringen volgens vereenvoudigde procedures). Om beroep te kunnen doen op het fonds moet de aanvraag tot tussenkomst volledig en ontvankelijk verklaard zijn door het fonds.

Meer informatie

Aarzel niet voor informatie contact op te nemen :

An De Maeyer +32 (0)3 221 55 22

Stéphanie Steens +32 (0)16 74 27 18