

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1993-1994

4 MEI 1994

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer L. Barbé —

houdende maatregelen betreffende de bodemsanering

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Probleemstelling

Met al die aandacht voor de milieuvervuiling zou je bijna gaan denken dat alle problemen bijna opgelost zijn.

Niets is minder waar.

Bodemverontreiniging, een onderwerp dat thans vrijwel dagelijks de krant en de nieuwsberichten haalt, was tot voor enkele jaren een nagenoeg onbekend begrip. De verontreiniging van water en van lucht daarentegen, ja, dat was bekend, dat was ook te zien. In de bodem gedeponeerde verontreiniging onttrekt zich immers gewoonlijk aan de waarnemingen.

In de naoorlogse euforie van een wederoplevende bedrijvigheid is men echter op onzorgvuldige wijze omgesprongen met afvalstoffen afkomstig van de diverse productieprocessen. Soms gebeurde dit bewust (het is goedkoper en gemakkelijker om afval ergens-vaak illegaal-te storten dan om het te laten verwerken of te vernietigen), soms ook onbewust (men heeft zich bijvoorbeeld niet gerealiseerd of niet geweten dat het betreffende afval gevaarlijk is voor de gezondheid van mens en milieu)

De verontreiniging van de bodem heeft in Vlaanderen dan ook ernstige proporties aangenomen, zoals in de meeste geïndustrialiseerde landen. In een studie van OVAM van 1990 (Verontreinigde sites.Voorbereiding Ontwerpplan 1991-1995, Mechelen) is er sprake van 8.986 potentieel verontreinigde sites in Vlaanderen.

De laatste jaren is de afvalstroom nog toegenomen. Belangrijkste oorzaken daarvan zijn de voortgaande industrialisatie, het toenemend gebruik van milieuvreemde stoffen, en het creëren van nieuwe produkten, produktie- en consumptiewijzen.

Het heeft zeker tot de jaren zeventig geduurd, voordat het besef doordrong, dat ook de bodem, het letterlijk en figuurlijk ondoorgrondelijk deel van het leefmilieu, door verontreinigingen is aangetast.

Een keerpunt is vooral te situeren in 1973. In dit jaar werd te Hannêche in een verlaten groeve, 16 ton cyaanhoudend afval ontdekt. Hannêche was de aanleiding tot de goedkeuring van de strenge wet op de Giftige Afval van 22 juli 1974.

Het afvalbeleid van de overheid werd echter pas echt operationeel met het Vlaams Afvalstoffendecreet van 2 juli 1981. Toen werd ook OVAM in het leven geroepen.

Onder bodemverontreiniging wordt verstaan, de aanwezigheid van chemische verbindingen, waaronder koolwaterstoffen, cyaniden, zware metalen enz. in te hoge concentraties in de bodem, met als gevolg een verstoring van het natuurlijk evenwicht.

Bodemverontreiniging werd en wordt niet alleen veroorzaakt door de industrie, doch ook door andere menselijke activiteiten ; nl. intensieve veehouderij, overproductie van drijfmest, droge en natte neerslag van luchtverontreinigende stoffen, afkomstig van energiecentrales, industriesector, wegverkeer en plaatselijk de landbouw, vooral bekend geworden in de vorm van zure regen.

De bodem is een belangrijk kompartiment van het leefmilieu, met talloze interacties met de andere kompartimenten lucht en water. Er is een voortdurende overgang van stoffen van het ene naar het andere kompartiment.

Vandaar het belang van de bestrijding van bodemverontreiniging.

Met betrekking tot bodemsanering en bodemverontreiniging bleef een vast wettelijk kader tot op heden evenwel uit.

Bodemsanering is immers een complexe operatie.

Bodemsanering vergt daarnaast ook gigantische bedragen en is financieel gezien derhalve een zaak van zeer grote betekenis.

De moeilijkheid is ook dat het een onderwerp betreft, dat nog steeds in beweging is ; er bestaat nog veel onduidelijkheid over tal van aspecten van deze problematiek, bijvoorbeeld over gevaren voor de volksgezondheid en het milieu, saneringsmogelijkheden, enz.

In Nederland kent men sinds 1983 de Interimwet Bodemsanering. De Interimwet is na ruim tien jaar toepassing in herziening gesteld.

Ook in de Bondsrepubliek Duitsland en Groot-Brittannië is bodemverontreiniging als een belangrijk milieuprobleem erkend.

In België kent men met betrekking tot bodemsanering en bodemverontreiniging slechts enkele losstaande, niet gecoördineerde wetsartikelen die in het verleden aanleiding gegeven hebben tot tal van juridische discussies.

Om verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen, is verder uitstel van een diepgaande en efficiënte bodemsanering in feite onaanvaardbaar.

Het huidig wettelijk kader met betrekking tot bodemsanering functioneert slecht of helemaal niet.

Het huidig ontwerpdecreet bodemsanering, zoals opgesteld door Prof. BOCKEN, dat alle juridische discussies zou moeten uitsluiten, bevat andermaal een aantal vage begrippen en zal de verwachtingen zeker niet inlossen.

AGALEV is het op een aantal essentiële punten niet eens met het voorgestelde ontwerp van decreet bodemsanering.

Een eigen voorstel van decreet bodemsanering is dan ook het enig alternatief.

Het zou natuurlijk mooi zijn dat het, althans in de toekomst, niet onwaarschijnlijk is dat vele soorten bodemverontreinigingen zullen worden gesaneerd, maar het is uiteraard veel beter om te proberen zo weinig mogelijk te dweilen met de kraan open, met andere woorden om ervoor te zorgen dat een verdere aantasting van de bodem zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Een beleid gericht op bodembescherming is derhalve evenzeer van essentieel belang.

2. Huidig wettelijk kader

Bodemverontreiniging komt slechts impliciet ter sprake in een aantal wetten en decreten. Er is bovendien een veelheid aan instanties die in zeer uiteenlopende omstandigheden even verschillende dwangmaatregelen kunnen treffen op grond van rechtsregelen die geen van allen een aangepast antwoord bieden op de problematiek van de bodemsanering.

Vooreerst zijn een aantal administratieve organen bevoegd om dwangmaatregelen inzake bodemsanering op te leggen of door te voeren.

Art. 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet kent aan de burgemeester een vrij brede bevoegdheid toe om veiligheidsmaatregelen te treffen wanneer de volksgezondheid bedreigd is, hetgeen een gevolg kan zijn van bodemverontreiniging. De autonome bevoegdheid van de burgemeester wordt echter in ruime mate beperkt, in andere gevallen weer uitgebreid door bijzondere milieuwetgeving die de gemeenten in het kader van het medebewind betreft bij de uitvoering van nationale en gewestelijke opdrachten. De bevoegdheid van de burgemeester krachtens het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985 biedt weinig mogelijkheden in het kader van de eigenlijke bodemsanering, vooral gezien de preventieve aard van de maatregelen die kunnen getroffen worden en betekent een beperking van de bevoegdheid van de burgemeester in het kader van de Nieuwe Gemeentewet. De burgemeester kan immers slechts optreden op advies van de ambtenaren van AMINAL.

Volgens art. 18 van de Wet van 22 juli 1974 op de giftige afval, kan de Burgemeester van de gemeente waar giftig afval wordt aangetroffen die een ernstige bedreiging vormt, de afval doen overbrengen. Het betreft enkel afval in de zin van de Wet van 22 juli 1974, die bovendien een ernstige bedreiging moet vormen. Van belang is ook dat de Wet Giftige Afval geen toepassing vindt op afval geproduceerd voor het van kracht worden van de wet. Ook hier wordt de gemeenterechterlijke bevoegdheid van de Burgemeester beperkt.

Krachtens art. 54 van het Afvalstoffendecreet van 2 juli 1981 wordt aan de Burgemeester de mogelijkheid geboden om veiligheidsmaatregelen te treffen indien er afvalstoffen

in de zin van het decreet aanwezig zijn en deze aanwezigheid het gevolg is van een overtreding van het decreet. Ook hier lijkt het vereist dat het gaat om afval dat werd achtergelaten na de inwerkingtreding van het decreet.

Bovendien is het zo dat de gemeenten slechts over beperkte financiële middelen beschikken om zelf tot bodemsanering over te gaan. Veelal zullen zij een beroep doen op de civiele bescherming. De Nieuwe Gemeentewet bevat geen enkele aanduiding die toelaat een antwoord te geven op de vraag wanneer bodemverontreiniging de gezondheid bedreigt en welke maatregelen zij vereist.

De Gouverneur heeft de bevoegdheid om maatregelen te treffen op basis van art. 128 van de Provinciewet. In de praktijk hebben ook de gouverneurs overigens weinig of geen financiële middelen voor bodemsanering. De provinciale diensten gaan dan ook zelden zelf over tot eigenlijke saneringsmaatregelen.

Krachtens art. 16, 17 en 18 van de Wet op de Giftige Afval wordt aan de Gouverneur dezelfde bevoegdheden gegeven als aan de Burgemeester. Hetzelfde geldt voor art. 54 van het Afvalstoffendecreet.

Het Bestuur van de Civiele Bescherming speelt een belangrijke rol bij milieusaneringswerken allerhande. Overeenkomstig de Wet van 31 december 1963 en het K.B. van 23 juni 1971 zijn de diensten van de civiele bescherming en de gemeentelijke brandweer wettelijk verplicht ambtshalve veiligheidsmaatregelen te treffen bij catastrofes. Schade aan de menselijke gezondheid is niet vereist. De dreiging van een catastrofe is reeds voldoende. De teksten geven geen aanduidingen over de aard van de te treffen maatregelen.

Op grond van art. 32, par. 1 en art. 35 van het Milieuvergunningsdecreet kunnen de ambtenaren van AMINAL veiligheidsmaatregelen treffen in geval van dreigend of ernstig gevaar voor het leefmilieu en wanneer de exploitant weigert gevolg te geven aan de schriftelijk gegeven onderrichtingen. Maatregelen die specifiek gericht zijn op bodemsanering lijken echter niet mogelijk op grond van het Milieuvergunningsdecreet.

Krachtens art. 13 van het Grondwaterdecreet kunnen de ambtenaren van AMINAL de Burgemeester verzoeken op te treden of zelf veiligheidmaatregelen te nemen. Er dient gevaar te zijn voor acute verontreiniging van het grondwater.

OVAM speelt sinds haar oprichting een centrale rol in het beleid inzake afvalstoffen in het Vlaamse Gewest. De bevoegdheden van OVAM werden ingrijpend gewijzigd door art. 53 en vlg. van het Decreet Bestuurlijk Beleid van 12 december 1990.

Meer bepaald verliest de maatschappij haar bevoegdheden in verband met de vergunningen en de inspectie in het kader van de Wet Giftige Afval en van het Afvalstoffendecreet, behoudens voor wat betreft het toezicht op de melding, de afgifte, de aangifte en de heffingen.

De bevoegdheden van OVAM in verband met de verwijdering van afval en de sanering van vervuilde bodems werden echter sterk uitgebreid. Volgens art. 13, par. 1,3 van het decreet heeft OVAM tot taak „het ambtshalve verwijderen van afvalstoffen van een industriële onderneming die zich in het geval bevindt als bedoeld in art. 21, par. 2 c”. De vroegere tekst van dit artikel bepaalde dat het moest gaan om een onderneming die haar verplichtingen in het kader van het Afvalstoffendecreet niet was nagekomen. De betrokken passage van artikel 21 werd evenwel ingrijpend gewijzigd door art. 55 van het Decreet Bestuurlijk Beleid. Zij luidt

nu : „De OVAM kan ambtshalve de afvalstoffen van een onderneming verwijderen en de verontreinigde bodems en buiten gebruik gestelde industriële installaties, die een risico inhouden voor het leefmilieu en de volksgezondheid, saneren in geval na behoorlijke ingebrekestelling door de OVAM of door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de ingebrekegestelde heeft nagelaten de opgelegde maatregelen te treffen of de opgelegde werken uit te voeren binnen de opgelegde termijn. De ambtshalve sanering vindt plaats op kosten van de “ingebrekeblijvende,, .

Het Decreet Bestuurlijk Beleid voegt ook nog een 12 ° toe aan art. 13, par. 1 van het Afvalstoffendecreet. Dit maakt OVAM bevoegd tot het identificeren, inventariseren en onderzoeken van verontreinigde bodems en buiten gebruik gestelde industriële installaties, die een risico inhouden voor het leefmilieu en de volksgezondheid, en de ambtshalve sanering ervan.

Het Decreet Bestuurlijk Beleid wijzigt de regelen betreffende bodemsanering door of op initiatief van de overheid dus fundamenteel. De breedste bevoegdheid van OVAM volgt nu uit art. 21, par. 2, c. De ambtshalve sanering is nu niet meer afhankelijk van de aanwezigheid van afval in de zin van het decreet of van giftige afval in de zin van de Wet van 22 juli 1974.

De vraag is enkel of de verontreinigde gronden of installaties een risico voor het leefmilieu en de volksgezondheid opleveren. Verdere criteria zijn er niet.

Het nieuwe artikel 21 zegt ook niets over de aard van de maatregelen die kunnen getroffen worden ter sanering van de vervuilde gronden. Het bevat wel een aantal procedureregelen. OVAM kan enkel overgaan tot ambtshalve sanering van verontreinigde bodems of buiten gebruik gestelde industriële installaties indien de betrokkene door OVAM of het Ministerie van het Vlaamse Gewest in gebreke gesteld werd en hij heeft nagelaten de opgelegde maatregelen te treffen of de opgelegde werken uit te voeren binnen de gestelde termijn.

Art. 21, par. 2, c is van toepassing op alle verontreinigde bodems en buiten gebruik gestelde industriële installaties, zodra deze een risico inhouden voor het leefmilieu en de volksgezondheid.

Er wordt evenwel niet aangeduid wie ingebreke dient gesteld te worden. In elk geval moet het gaan om iemand die zeggenschap heeft over wat er met de verontreinigde grond gebeurt. Zowel de eigenaar als de exploitant komen dus in aanmerking.

Art. 21, par. 2, c heeft derhalve de strekking van een objectieve aansprakelijkheidsregel.

OVAM beschikt dus over een quasi-discretionaire bevoegdheid om te bepalen wanneer een bodem moet gesaneerd worden in het licht van een risico voor milieu en volksgezondheid. Ook de aard van de te treffen maatregelen wordt aan OVAM overgelaten.

De huidige regeling is dus zeer rudimentair.

Het is duidelijk dat de huidige wetgeving zeker niet beantwoordt aan de complexiteit van het probleem bodemverontreiniging en sanering. Zowel voor de evaluatie van de ernst van de situatie, de gevallen waarin kan opgetreden worden als de keuze van de maatregelen zijn de huidige regelen ontoereikend.

Momenteel gaat de administratie echter in de praktijk reeds op een meer genuanceerde wijze te werk dan de bestaande wetteksten zouden kunnen suggereren. Zo behelpt OVAM zich met in het buitenland gehanteerde normen. Meer bepaald wordt frequent verwezen naar de Nederlandse Leidraad Bodemsanering die opgesteld werd ter uitvoering van de Interimwet Bodemsanering. In deze Leidraad worden richtwaarden geformuleerd in verband met de aard en de concentratie van de verontreinigende stoffen in de bodem. De richtwaarden van de Leidraad Bodemsanering hebben evenwel geen juridische bindende kracht. Het zijn indicatieve waarden.

Het ontbreken van duidelijke beoordelingscriteria en normen laat de Vlaamse administraties — en vooral OVAM — een zeer grote beleidsvrijheid inzake bodemsanering.

Tenslotte kan de rechter in bepaalde gevallen het initiatief nemen om bodemsaneringsmaatregelen op te leggen en dit, naargelang het geval, ambtshalve, op initiatief van een burgerlijke partij of van het bestuur.

Dit kan bij toepassing van art. 44 van het Strafwetboek en art. 161 van het Wetboek van Strafvordering alsook op grond van art. 29, par. 4 van het Grondwaterdecreet, art. 39 van het Milieuvergunningsdecreet en art. 59, par. 1 van het Afvalstoffendecreet.

Dikwijls wordt door OVAM ook teruggegrepen naar het klassieke aansprakelijkheidsrecht, meer bepaald het artikel 1384, 1 van het B.W. om de huidige eigenaar of exploitant van een vervuild terrein aan te spreken als “bewaarder van een gebrekkige zaak,,.

Ook art 1384, lid 1 van het B.W. impliceert een objectieve aansprakelijk kheidsregel.

Een eenvormige en doorzichtige regelgeving dringt zich op !

3. Krachtlijnen van het voorstel van decreet

Vooreerst wordt het toepassingsgebied van het decreet bodemsanering nader gepreciseerd aan de hand van een aantal definities opgenomen in artikel 1.

Belangrijk hierbij zijn vooral de definities met betrekking tot saneringsnoodzaak, saneringsurgentie en multifunctionaliteit.

Om juridische discussies zoveel mogelijk te vermijden worden de begrippen zo concreet en objectief mogelijk omschreven.

Vage begrippen, zoals „ernstige bedreiging” dienen zoveel mogelijk uitgesloten te worden.

De financiële overwegingen zijn slechts van bijkomstige aard. Er dient in eerste instantie grondig te worden gesaneerd, ongeacht de kostprijs, dit om te vermijden dat saneringen in de toekomst moeten worden overgedaan.

Er dient te worden gesaneerd, dit met de op dat ogenblik voorgaande zijnde beste saneringstechnieken, ongeacht de kosten daaraan verbonden. Pas wanneer de beste saneringstechnieken niet voorhanden zijn, dient voor zoveel als mogelijk partieel te worden gesaneerd, bij wijze van overgangsmaatregel, in afwachting van een definitieve sanering. Partiele sanering is nooit het einddoel.

Uiteraard dient eerst werk te worden gemaakt van een inventarisatie van alle verontreinigde gronden. Door OVAM dient binnen het jaar na het van kracht worden van het decreet een inventaris te worden opgemaakt. Hierbij dient in eerste instantie gedacht te worden aan de stortterreinen en slibbekkens, de oude en bestaande fabrieksterreinen (metaal- en galvanische industrie, verfindustrie, grafische en textielindustrie, houtbewerkingsindustrie, bestrijdingsmiddelenindustrie, leerlooierijen, benzinestations, autosloperijen, chemische wasserijen, . . .)

OVAM beschikt hiertoe over de bevoegdheid een onderzoek uit te voeren, telkens wanneer er aanwijzingen en vermoedens van een eventuele verontreiniging voorhanden zijn, dit voor zover de exploitant zelf nalaat een bodemonderzoek uit te voeren.

Van elke verontreinigde bodem wordt een dossier aangelegd en op eerste verzoek wordt met betrekking tot die verontreinigde bodem door OVAM een bodemattest afgeleverd, aan elkeen die hierom verzoekt.

In eerste instantie krijgt de exploitant de mogelijkheid om vrijwillig tot sanering over te gaan.

Laat hij na dit te doen binnen vastgestelde termijnen, dan kan OVAM beslissen tot ambtshalve sanering.

OVAM oefent toezicht uit op het bodemonderzoek en de bodemsaneringswerken.

Bodemonderzoek en bodemsanering gebeuren steeds door of onder toezicht van erkende deskundigen. Binnen het jaar na het van kracht worden van huidig decreet dient door het Vlaamse Gewest een lijst van erkende deskundigen opgesteld te worden.

Een bodemonderzoek dient te voldoen aan bepaalde kwalitatieve vereisten. Ook het bodemsaneringsproject dient voorafgaandelijk goedgekeurd te worden door OVAM. Hierbij kan niet gespeculeerd worden op het uitblijven van een goedkeuring vanwege OVAM. Het ontbreken van een goedkeuring binnen een bepaalde tijdspanne staat gelijk met een afkeuring van het ingediende saneringsplan.

Na de uitvoering van de bodemsaneringswerken dient door erkende deskundigen een controleonderzoek uitgevoerd te worden, waarna door OVAM een attest afgeleverd wordt.

Particuliere eigenaars van een stuk grond of van een gebouw die gekonfronteerd worden met een bodemsanering, hebben de keuze om de sanering te ondergaan, voor zover dit praktisch mogelijk is, ofwel om zich elders te vestigen met integrale vergoeding van alle door hen geleden schade. De Vlaamse Regering is verplicht tot aankoop over te gaan, zo de eigenaar hiertoe een verzoek indient.

Gebruiksbeperkingen en bewarende maatregelen zijn slechts toegelaten voor zover sanering niet onmiddellijk mogelijk is, teneinde verspreiding en gevaar voor mens en milieu te voorkomen en te beperken. Bewarende maatregelen zijn enkel uitstel, doch geen afstel.

De noodzaak tot saneren bestaat indien de richtwaarden inzake bodemkwaliteit overschreden worden. Binnen het jaar na het van kracht worden van huidig decreet dienen door het Vlaams Gewest eigen bodemkwaliteitsnormen te worden opgesteld. In afwachting van eigen bodemkwaliteitsnormen, dient gebruik gemaakt te worden van de nieuwe Nederlandse C-waarden of interventiewaarden.

Bodemsanering wordt derhalve niet beperkt tot die gevallen „die een ernstige bedreiging opleveren”.

Zowel historische als toekomstige verontreiniging worden even streng beoordeeld. Minder ingrijpende „tussenoplossingen” bestaan niet. Ofwel wordt grondig gesaneerd, ofwel is onmiddellijke sanering niet mogelijk en dan worden bewarende voorlopige maatregelen voorzien. Bewarende voorlopige maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan in een partiele sanering.

De vraag wie zal opdraaien voor de kosten van bodemsanering, dient op eenvormige en duidelijke wijze te worden beantwoord.

Er wordt een objectieve gekanaliseerde risicoaansprakelijkheid in hoofde van de exploitant van de verontreinigde gronden ingevoerd, dit met terugwerkende kracht, nl. tot 1.1.1974.

Het begrip onschuldige eigenaar geldt slechts voor historische verontreiniging en enkel voor gronden die werden verworven voor 1.1.1974. Bovendien moet de eigenaar dan nog bewijzen dat hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt of dat de verontreiniging op het ogenblik van het verwerven van de grond reeds aanwezig was.

Vanaf 1.1.1974 wordt elke ondernemer geacht zich voldoende bewust te zijn van de risico's op eventuele verontreiniging bij aankoop van een stuk grond. Vanaf 1.1.1974 rust op de ondernemer de verplichting deugdelijk onderzoek te laten verrichten met betrekking tot eventuele schadelijke stoffen die zich in de bodem zouden kunnen bevinden. Vanaf dat ogenblik behoorde hij te weten dat de overheid zich de zorg met betrekking tot de bodem zou gaan aantrekken.

Voor zover de exploitant meent dat de verontreiniging werd veroorzaakt door een derde, kan de exploitant tegen deze derde een verhaals- of regresvordering instellen.

Voor toekomstige verontreiniging, d.w.z. verontreiniging ontstaan na het van kracht worden van het decreet, is de exploitant van de verontreinigde gronden steeds aansprakelijk.

De vraag naar schuld of fout wordt niet gesteld.

De kosten van bewarende maatregelen ter voorkoming van verspreiding, zowel voor historische als toekomstige verontreiniging, kunnen steeds verhaald worden op de exploitant, zelfs wanneer die onschuldig is.

Voor de eigenaar van gronden met een niet-commerciële bestemming geldt een soepeler aansprakelijkheidsregeling.

OVAM maakt binnen het jaar een lijst op van inrichtingen en activiteiten die van aard zijn om bodemverontreiniging te veroorzaken. Die inrichtingen die hun activiteit starten na het van kracht worden van het decreet, zullen zich voorafgaandelijk elke activiteit dienen aan te sluiten bij een Waarborgkas, alwaar voldoende financiële zekerheden dienen te worden gesteld. Bestaande inrichtingen beschikken over een overgangsperiode van 1 jaar om zich aan te sluiten bij de Waarborgkas.

De omvang van de zekerheid wordt bepaald door OVAM.

Inrichtingen die niet voorkomen op de lijst en van wie de gronden dienen gesaneerd te worden, dienen voorafgaandelijk de bodemsaneringswerken voldoende financiële zekerheden te stellen.

Tenslotte dient een duidelijke timing en einddatum voor bodemsanering vooropgesteld te worden. Tegen het jaar 2010 dienen alle verontreinigde bodems gesaneerd te zijn.

Hoe langer immers gewacht wordt met sanering, hoe groter het gevaar op verspreiding en hoe groter de kosten voor sanering.

Om deze timing te kunnen realiseren, dient OVAM te beschikken over voldoende personeel en werkmiddelen. Het personeelsbestand dient in één jaar tijd opgetrokken te worden tot 150 leden. Het tweede jaar dienen bij OVAM 300 personeelsleden permanent ter beschikking te zijn voor bodemsanering. Zonder bij komend personeel en bijkomende middelen, zal het huidig decreet dode letter blijven. Via het MINAFONDS dienen aan OVAM dotaties toegekend te worden.

Tenslotte is het de bedoeling om de koper van gronden te informeren naar de aard van de gronden en de eventuele graad van verontreiniging. Op die manier dient een onschuldige koper van een stuk vervuilde grond beschermd te worden. De verwerver van een stuk grond dient inzicht te hebben in de mogelijke risico's die gepaard gaan met de aankoop. Bovendien dient in de toekomst te worden vermeden dat ernstig verontreinigde gronden zonder enige sanering worden overgedragen aan een mogelijks insolvabele overnemer.

De overdracht van gronden wordt dan ook een belangrijk tijdstip.

4. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Begripsbepalingen

Belangrijk hierbij is de definiering van het begrip bodem.

Er dient vooreerst duidelijk te worden gesteld dat met bodem, zowel de landbodems als de waterbodems bedoeld worden.

De bodem vormt in macro-geologische zin slechts het bovenste gedeelte van de aardkorst. In feite is de bodem het oppervlak van de continentale aardkorst.

De bodem wordt evenwel gedragen door de zogenaamde ondergrond, een komponent van immense omvang. In de ondergrond is ook het grondwater aanwezig.

Volgens art. 552 van het B.W. is het eigendomsrecht niet beperkt tot het grondoppervlak ; de eigendom van de grond . laat toe te bouwen en te planten boven de grond, te bouwen en te graven onder de grond en uit dezelfde ondergrond allerlei voortbrengselen te winnen. Artikel 552 laat dus duidelijk blijken dat de eigendom van de grond zich uitstrekt tot boven en onder het oppervlak.

Verontreiniging van de bovenste laag van de bodem, bedreigt ook de ondergrond en het grondwater. De drie componenten kunnen moeilijk van elkaar gescheiden worden.

Vandaar dat het noodzakelijk is, bij gebruik van de term bodem, te benadrukken dat dit zowel betrekking heeft op de bovenste aardlaag, zowel als op de ondergrond en het daarin aanwezige grondwater.

De andere begripsomschrijvingen worden uitvoerig uitgelegd in de hiernavolgende besprekingen.

Artikelen 3 tot 7

In eerste instantie dient van het principe uitgegaan te worden dat de exploitant de kans moet krijgen om vrijwillig te saneren. Hierbij dient door OVAM controle uitgeoefend te worden.

Het is pas wanneer de exploitant ingebreke blijft, dat OVAM zelf het bodemonderzoek en de bodemsanering dient te organiseren. De opdracht en de bevoegdheden van OVAM dienen hierbij duidelijk te worden omschreven.

Om de taak te kunnen vervullen zoals omschreven in het decreet, moet OVAM efficiënt georganiseerd worden en dienen de nodige financiële middelen ter beschikking gesteld te worden.

Zo moet het personeelsbestand van OVAM in belangrijke mate opgetrokken worden.

Zonder bijkomend personeel en zonder bijkomende financiële middelen voor OVAM is een saneringsbeleid niet mogelijk en is het bodemsaneringsdecreet onuitvoerbaar !

Het personeelsbestand dient binnen het jaar na de inwerkingtreding van het decreet opgetrokken te worden tot 150 leden, het jaar daaropvolgend tot 300 leden.

OVAM is een instelling van openbaar nut van de categorie A.

Door artikel 53 van het Decreet Bestuurlijk Beleid van 12 december 1990 werden de taken van de OVAM inzake vergunningen en inspectie bepaald in de Wet van 22 juli 1974 op de giftige afval en in het decreet van 2 juli 1981 op het beheer van de afvalstoffen, overgedragen naar het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, in het bijzonder naar de Besturen Milieuvergunningen en Milieu-inspectie.

Sinds het Decreet Bestuurlijk Beleid (meer in het bijzonder art. 54) zien de bevoegdheden van de OVAM er meer in het bijzonder met betrekking tot bodemsanering als volgt uit :

- het opsporen van de oorzaken van verontreiniging door afval ;
- het ambtshalve verwijderen van afval van een onderneming en het saneren van vervuilde bodems en van buiten gebruik gestelde installaties, na behoorlijke ingebrekestelling ;
- het ambtshalve saneren van percelen, waarop gestort werd of wordt, en waar de achtergelaten afvalstoffen een gevaar opleveren voor de gezondheid van de mens en het milieu, op voorwaarde dat deze sanering een rechtstreeks gevolg is van een ambtshalve verwijdering, en mits ingebrekestelling van de exploitant en/of de eigenaar ;
- het medewerken aan onderzoek en ontwikkeling van ecologisch en economisch verantwoorde methoden van afvalverwijdering, recyclage of preventie van afvalstoffen ;
- het identificeren, inventariseren en onderzoeken van verontreinigde bodems en buiten gebruik gestelde installaties die een risico inhouden voor het leefmilieu en de volksgezondheid en het ambtshalve saneren ervan.

Het ontwerpdecreet sluit volledig aan bij de hierboven omschreven bevoegdheden, preciseert ze nader en vult ze aan.

OVAM blijft een belangrijke rol spelen bij de besluitvorming betreffende sanering. OVAM beslist of sanering noodzakelijk is en of beveiligings- of bewarende maatregelen moeten worden genomen. Bij het bepalen van de saneringsnoodzaak wordt evenwel gebruik gemaakt van objectieve normen.

OVAM staat in voor de inventarisering van de verontreinigde bodems en, beheert het register van de verontreinigde gronden. OVAM levert de bodemattesten af. OVAM informeert de Overheid die tot onteigening wenst over te gaan, beslist of de overdracht van gronden vrij kan gebeuren. OVAM beslist over de omvang van de waarborg voorafgaandelijk bodemsanering. OVAM oefent controle uit na de uitvoering van de sanering en levert een attest af waaruit de al of niet goedkeuring van de uitgevoerde sanering blijkt. OVAM geeft advies bij de aflevering van een vergunning voor bodemsaneringswerken, tenzij de vergunning door OVAM zelf wordt aangevraagd. OVAM stelt jaarlijks een prioriteitenlijst op met betrekking tot de ambtshalve uit te voeren saneringen.

Het is duidelijk dat de eigen begroting van OVAM zeker niet volstaat om een efficiënt bodemsaneringsbeleid te voeren.

Financiële middelen zouden ter beschikking kunnen gesteld worden door een jaarlijkse dotatie lastens het MINAFONDS. Het beheer van de gelden zou kunnen gebeuren via het Fonds voor Preventie en Sanering inzake Leefmilieu en Natuur, dat bij artikel 2 van het Decreet van 23 januari 1991 (B.S. 2 februari 1991) werd opgericht.

Het MINAFONDS wordt op haar beurt beheerd door de Vlaamse Regering. In die zin worden door de Vlaamse Regering de nodige controlemogelijkheden geboden.

Het MINAFONDS financiert op grond van art. 4 van het decreet van 23 januari 1991 de uitgaven, ongeacht de aard, tot al wat dienen kan met betrekking tot het beleid van het Vlaams Gewest inzake de preventie, de bescherming, de administratie, het beheer en de sanering van het leefmilieu in de ruime zin in het Vlaams Gewest.

Uiteraard dient door OVAM in geval van ambtshalve sanering, gepoogd te worden om de voorgeschoten kosten te verhalen op de exploitant en de Waarborgkas.

Op de werking van OVAM zelf kan steeds de nodige controle uitgeoefend worden door de Vlaamse Regering.

Artikelen 8 tot 10

Inventarisatie-register van de verontreinigde grond- en bodemattest

Binnen één jaar na het van kracht worden van het decreet, dient door OVAM een register te zijn opgesteld van alle in het Vlaams Gewest gelegen verontreinigde gronden.

Bij de zoektocht naar verontreinigde gronden, wordt prioriteit verleend aan oude en bestaande fabrieksterreinen, stortplaatsen, slibbekkens, autokerkhoven, enz.

Uiteraard moet OVAM hiertoe over de nodige financiële middelen beschikken. Het personeelbestand dient in belangrijke mate opgedreven te worden, zoals hierboven reeds werd benadrukt.

In een aantal gevallen is het zonder meer duidelijk dat er sprake is van bodemverontreiniging ; bijvoorbeeld bij een stortplaats. In andere gevallen is dat echter niet op voorhand

te constateren. Onderzoek zal noodzakelijk zijn. Inlichtingen kunnen ingewonnen worden bij gemeentelijke archieven en bij de plaatselijke kadasters.

OVAM heeft de bevoegdheid om op de terreinen waaromtrent een vermoeden van verontreiniging bestaat, een bodemonderzoek uit te voeren. OVAM kan hiertoe monsters nemen.

De exploitant of eigenaar van de grond kan met het oog op het uitvoeren van een onderzoek door OVAM bevolen worden om de door OVAM aangewezen personen op de gronden toe te laten en hen in de gelegenheid te stellen aldaar de nodige verrichtingen te doen. Deze bevoegdheid van OVAM is reeds voorzien in artikel 2.

Met betrekking tot elke verontreinigde grond wordt vervolgens een dossier aangelegd, waarin een aantal gegevens zijn opgenomen. De verontreinigde grond wordt opgenomen in een register van verontreinigde gronden, beheerd door OVAM.

De gegevens, die opgenomen worden in een attest dienen ter kennis te worden gebracht van de eigenaar en/of exploitant van de verontreinigde grond.

Het attest wordt ook ter inzage gelegd bij elk gemeentebestuur van de plaats van de desbetreffende gronden zijn gelegen. Zo kan elkeen inzage nemen, dit op eenvoudig verzoek.

Een attest wordt door OVAM ook afgeleverd aan de overdrager van een grond, dit naar aanleiding van een voorgenomen overdracht. Dit wordt voorzien door artikel 34 van het decreet.

De Vlaamse Executieve dient binnen één jaar na het van kracht worden van het decreet eveneens een lijst op te stellen van inrichtingen en activiteiten die van aard zijn om bodemverontreiniging te veroorzaken.

Inrichtingen op die lijst vermeld, zullen hun gronden niet vrij kunnen overdragen. Bovendien is het zo dat dergelijke inrichtingen voorafgaandelijk enige activiteit voldoende financiële zekerheden zullen moeten stellen met het oog op een eventueel bodemonderzoek of bodemsanering.

Zolang een dergelijke lijst niet werd opgesteld, zal enkel kunnen gebruik gemaakt worden van het register van de verontreinigde gronden.

Zolang het register van de verontreinigde gronden niet is opgemaakt, zal enkel de particuliere eigenaar bescherming genieten in geval van overdracht van gronden.

Een ondernemer dient bij de aankoop van een industrieterrein de nodige zorgvuldigheid en waakzaamheid aan de dag te leggen.

Artikelen 11 en 12

Saneringsnoodzaak en saneringsurgentie

Er dient een duidelijk onderscheid tussen beide begrippen te worden gemaakt.

Ook in Nederland wordt in het voorstel tot wijziging van de Wet Bodembescherming, daterende van einde 1993, duidelijk benadrukt dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het vaststellen van de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de urgentie van sanering daarvan.

In Nederland werden tevens einde 1993 nieuwe interventiewaarden voorgesteld ter vervanging van de Ctoetsingswaarden.

De interventiewaarden vormen er de basis voor de beoordeling of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In de interventiewaarden zijn daartoe zowel de mate van verontreiniging en de mogelijke effecten voor mens en milieu daarvan als de mate en mogelijkheid tot verspreiding van of contact met de verontreiniging geïntegreerd.

Indien de interventiewaarden worden overschreden mist de bodem in belangrijke mate functionele eigenschappen die essentieel zijn voor mens, plant of dier. Het overschrijden van de interventiewaarden betekent dat het maximaal toelaatbaar risico zodanig overschreden is en dat een lokatie dermate verontreinigd is, dat gesproken moet worden van een geval van ernstige (bodem) verontreiniging.

Op basis van verder onderzoek naar de actuele blootstellings- of verspreidingsrisico's dient vervolgens de urgentie van de sanering vastgesteld te worden. De overschrijding van de interventiewaarden als dusdanig betekent immers niet dat het geval urgent is. Het grote aantal gevallen, waarin sprake is van overschrijding van de interventiewaarden, brengt op maatschappelijke gronden met zich mee dat voor de aanpak van die gevallen een prioriteitsstelling zal moeten plaatsvinden.

De urgentie van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van actuele risico's voor mensen en ecosystemen, alsmede de verspreidingsrisico's bepaald moeten worden. Bij deze bepaling wordt uitgegaan van de op de lokatie aanwezige omstandigheden. Enkele belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn : het gebruik van de lokatie, de oppervlakte van de lokatie, de hoogte van de gehalten, de voorkomende blootstellingsroutes en de vluchtigheid van de aanwezige stoffen.

De Nederlandse nieuwe interventiewaarden gelden zowel voor waterbodems als landbodems.

De nieuwe Nederlandse interventiewaarden blijken voldoende technisch-wetenschappelijk onderbouwd te zijn om ook in België als aanvaardbaar voor te komen.

Ook in Nederland is men zich al gauw bewust geworden dat het begrip „ernstig gevaar” een beladen begrip is dat aanleiding kan geven tot verwarring. Men heeft er dan ook vlug gezocht naar een objectivering van het criterium.

Bij de definiering van de interventiewaarden in Nederland (de nieuwe C-waarden) is aangesloten bij begrippenkaders uit het risicobeleid en gebruikmakend van algemeen gangbare toxicologische waarden. In de nieuwe waarden zijn zowel de humaan toxicologische als de ecotoxicologische aspecten geïntegreerd.

De humaan-toxicologische benadering is als volgt : de som van de blootstelling van de mens aan bodemverontreiniging wordt vergeleken met het MTR (maximaal toegelaten risico) zoals dat voor stoffen met een drempelwaarde en voor genotoxisch carginogene stoffen is vastgesteld. Deze blootstelling wordt vertaald naar een concentratie van verontreinigende stoffen in de grond. De ecotoxicologische benadering richt zich op de schatting van het percentage soorten planten of dieren die aangetast worden in hun vitale levensfuncties (zoals groei en reproductie) Indien bij 50 % van de soorten overschrijding van het „geeneffect niveau” plaatsvindt en derhalve deze soorten in het ecosysteem in hun voortbestaan kunnen worden bedreigd, is er sprake van ernstige verontreiniging.

De interventiewaarde voor een stof is dus gebaseerd op twee concentraties ; de concentratie die de bedreiging voor de mens weergeeft en de concentratie die de bedreiging voor het ecosysteem (plant en dier) weergeeft.

Een ernstig verontreinigde bodem kan leiden tot meer dan toelaatbare risico's voor mens, plant en dier, kan ernstige gevolgen voor het functioneren van de bodem in natuurlijke stof-kringlopen hebben en kan andere milieukompartimenten in ernstige mate verontreinigen. Deze verschillende aspecten zijn niet te scheiden. Afhankelijk van de eigenschappen van de verontreinigende stoffen en de specifieke gevoeligheden van mens, dier of plant voor deze stoffen kan bij de ene stof de humaan-toxicologische en bij de andere stof de ecotoxicologische onderbouwde benadering een doorslaggevende rol spelen in het numeriek invullen van de interventiewaarden.

Bij de urgentiebepaling wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een schatting van het actuele risico. Deze methodiek is niet gericht op standaard situaties, maar beoogt op flexibele wijze, veelal gebruik makend van aanvullende metingen ter plaatse, de kans op schade aan de gezondheid van blootgestelde organismen en op verspreiding te schatten.

In andere landen worden normen veelal ook gerelateerd aan risiconiveaus.

In verschillende landen, en ook in België, zijn de te formuleren normen en de te schatten risiconiveaus nog in ontwikkeling.

Niet zelden wordt de gedachtengang en de ontwikkeling in Nederland ook in andere landen overgenomen.

Verschiedende landen hebben de oorspronkelijk in het Nederlandse bodembeleid gehanteerde ABC-waarden al dan niet als volledig vertrekpunt genomen (bijvoorbeeld Noorwegen en Zwitserland).

Wel zijn er tussen de verschillende landen verschillen in het aantal genormeerde stoffen. Numerieke verschillen tussen normen hebben te maken met verschillen in beleidsdoelen, bodemkarakteristieken en risicoberekeningen.

Binnen deze variëteit aan normstelsels is een indeling te maken in een generieke benadering (algemene normen, criteria) en een specifieke benadering (op een lokatie toegesneden aanpak).

In Nederland zijn beide benaderingen gecombineerd ; het eenduidig snel, decentraal vaststellen of sprake is van een ernstige verontreiniging door middel van interventiewaarden (als algemene norm) wordt gevolgd door een relatief ingewikkelde, gevalsspecifieke risicobenadering.

Alle landen waarin de bodemverontreiniging inmiddels als een serieus probleem is erkend zijn inmiddels op zoek naar een balans tussen deze generieke en specifieke benadering.

Ook in Canada zijn onlangs interim-saneringswaarden ontwikkeld. Daarbij is ook rekening gehouden met ecotoxicologische risico's.

Ook in België dringen objectieve saneringswaarden zich op.

De saneringsnoodzaak kan niet afhankelijk gesteld worden van een uiterst vaag begrip als „ernstig gevaar”.

In afwachting van het invoeren van eigen interventiewaarden, is er niets op tegen om ondertussen gebruik te maken van de aangepaste Nederlandse ABC-waarden.

Als C-waarde dienen de nieuwe aangepaste interventiewaarden in aanmerking te worden genomen.

Bij hoge urgentie dient de sanering zonder verwijl opgestart te worden, zeker ten laatste binnen de vier jaar.

Bij mindere urgentie kunnen ondertussen tijdelijke beveiligingsmaatregelen getroffen worden, in afwachting van een grondige sanering.

In het voorstel van decreet wordt een strengere normering gehanteerd, in die zin dat reeds bij het overschrijden van de richtwaarden tot sanering moet worden overgegaan. Bij overschrijden van de grenswaarden (C-waarde) is de sanering urgent. In Nederland is het thans zo dat pas bij het overschrijden van de grenswaarden tot sanering moet worden overgegaan, terwijl bij overschrijden van de richtwaarden enkel een nader bodemonderzoek aangewezen voorkomt.

Aangezien bij het bepalen van de (Nederlandse C-) grenswaarden reeds rekening wordt gehouden met een verspreidingsrisico, dient gesteld te worden dat bij overschrijden van de grenswaarden, de sanering urgent geworden is.

De beoordeling van de urgentie kan op elk ogenblik worden herzien.

Telkenjare dient een lijst opgesteld te worden van de meest urgente gevallen van verontreiniging.

Multifunctionaliteit als saneringsdoelstelling

Artikel 10, paragraaf 2 bepaalt dat bodemsanering er steeds op gericht is de streefwaarden inzake bodemkwaliteit te verwezenlijken met het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant.

Grond moet na sanering weer voor alle doelen geschikt zijn.

Ook volgens de Nederlandse Leidraad bodembescherming geniet het opheffen van de bodemverontreiniging met herstel van de multifunctionaliteit de voorkeur.

Na sanering dient de bodem te voldoen aan een bepaalde basiskwaliteit, ongeacht de bestemming van die bodem. Het niveau tot hetwelk dient te worden gesaneerd, moet zowel voor de industrie, de landbouw als voor woonwijken en kinderspeelterreinen dezelfde te zijn.

Voor zover de streefwaarden zouden gedifferentieerd worden naar bodemgebruik en bestemming, betekent dit dat de bodem op bepaalde plaatsen sterker mag verontreinigd worden dan elders.

In de huidige Vlare-normering bestaat deze gebruiksgericte differentiering.

Een gebruiksgericte benadering is evenwel uit den boze.

Dit zou immers betekenen dat ook de komende generaties opgescheept zullen blijven met min of meer vervuilde bodems.

Dit zou ook betekenen dat een eventuele latere bestemmingswijziging hoge saneringskosten met zich meebrengt en dat zelfs saneringen moeten overgedaan, doordat men plots in een veel strenger normeringskader terecht komt.

Sanering dient grondig uitgevoerd te worden tot het niveau van multifunctionaliteit.

Een bestemmingsgerichte benadering betekent tevens dat eventuele latere bestemmingswijzigingen quasi uitgesloten worden.

Het is onaanvaardbaar dat door een bepaald gebruik van de bodem nu, deze in de toekomst nog slechts een welbepaalde functie zal kunnen vervullen, ongeacht of hiervoor al dan niet een noodzaak bestaat. Naargelang de socio-economische en ecologische wijzigingen dient de bestemming en het gebruik van de bodem in de toekomst mogelijk te blijven.

Saneringskosten worden op die manier ook verschoven naar volgende generaties. Uitstel is geen afstel.

Een duurzaam beleid en duurzame ontwikkeling kan niet anders dan vertrekken van het multifunctionaliteitsprincipe.

Het is niet omdat het prijskaartje van een multifunctionele sanering hoger is of er praktische uitvoeringsproblemen kunnen opduiken, dat daarom mag worden afgeweken van het principe van de multifunctionaliteit.

In Nederland wordt slechts in een aantal specifieke gevallen afgeweken van het herstel van multifunctionaliteit, nl.

- de milieuhygienische doelmatigheid (is een multifunctionele sanering in een omgeving waarin de verkregen situatie niet kan gehandhaafd worden wel doelmatig ?)

- de technische uitvoerbaarheid (bijv. ontgraving onder een bebouwing, woonwijk)

- het extreem kostenverschil ten opzichte van een niet-multifunctionele variant.

Telkens gaat het om locatie-specifieke omstandigheden.

Deze „locatie-specifieke omstandigheden” zijn evenwel voor interpretatie vatbaar en laten de poort wagenwijd open voor afwijkingen van het multifunctionaliteitsprincipe.

Afwijkingen van het multifunctionaliteitsprincipe dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Voor zover de huidige meest geavanceerde saneringstechnieken niet toelaten de multifunctionaliteit van een bodem te herstellen, dient gesaneerd te worden tot dat niveau waarop gevaar voor mens en milieu uitgeschakeld wordt. De sanering is op dit punt evenwel niet voltooid. Het betreft enkel een voorlopige partiele sanering, in afwachting van een latere definitieve sanering. Het is onvermijdelijk dat saneringstechnieken in de loop van de tijd evolueren. Wetenschap en techniek staan niet stil.

De sanering is slechts voltooid indien de objectieve waarden inzake bodemkwaliteit worden bereikt

Een nazorgfonds dient te worden opgericht en door de exploitant met de nodige geldelijke middelen gespijsd te worden, teneinde bij het ontdekken van nieuwe, meer efficiënte technieken, de sanering verder te zetten tot het bereiken van de multifunctionaliteit en de basiskwaliteitsnormen.

Artikelen 13 tot 21

Saneringstechnieken en hieraan verbonden kosten

Artikel 13 van het voorstel van decreet bepaalt dat bij bodemsanering de beste en meest efficiënte technieken worden aangewend, teneinde de saneringsdoelstelling, nl. herstel van de multifunctionaliteit te bereiken.

Welke techniek precies dient te worden verkozen, kan niet in abstracto worden vooropgesteld.

Evenals in Nederland, zal ook in België wat saneringstechnieken betreft, een knowhow moeten worden opgebouwd.

Nadat objectief is vastgesteld dat sanering van de verontreinigde bodem moet plaatsvinden, nl. met behulp van de objectieve bodemkwaliteitswaarden, moet vervolgens worden geoordeeld welke saneringstechniek daartoe in aanmerking komt.

Dit is uiteraard afhankelijk van een aantal factoren, nl.

- het soort verontreiniging ; afhankelijk van de chemische en fysische eigenschappen van de aangetroffen stoffen en hun mate van binding aan bodemdeeltjes wordt een bepaalde methode toegepast.

- in hoeverre de verontreiniging bereikbaar is ; moeten er huizen worden gesloopt, of is het afgraven van een oppervlakkige grondlaag voldoende om de vervuilingsbron te bereiken ?

- hoe snel de verontreiniging moet worden verwijderd.

- als een saneringsmethode wordt gekozen, welke effecten voor het milieu heeft dat dan.

- indien meerdere saneringsmethoden in aanmerking komen ; welk prijskaartje hangt er dan aan de diverse technieken ?

In ieder geval dient die techniek de voorkeur te genieten, die een herstel van de multifunctionaliteit toelaat, ongeacht het eraan verbonden prijskaartje.

Het ontwikkelen van saneringsmethoden voor specifieke verontreinigingen is momenteel in volle gang. Sommige methodes zijn echter reeds in de praktijk bruikbaar, andere verkeren nog in het experimentele stadium of worden op hun haalbaarheid onderzocht.

Voor alle situaties is nog geen pasklaar technisch antwoord beschikbaar. Sommige technieken zijn enkel als tijdelijke maatregelen bruikbaar. (bijvoorbeeld om verspreiding van de verontreiniging te voorkomen totdat een definitieve sanering wordt uitgevoerd).

Voor zover de stand van wetenschap en techniek nog niet in die mate gevorderd is dat een bepaalde saneringstechniek te duur is in verhouding tot de niet-multifunctionele variant of wanneer de voorhanden zijnde technieken van die aard zijn dat een efficiënte sanering niet kan worden bereikt, dient gekozen te worden voor een partiele sanering in combinatie met tijdelijke beveiligingsmaatregelen.

In die zin moet een nazorgfonds worden opgericht, waarbij de nodige financiële middelen ter beschikking worden gesteld om in de toekomst bij het evolueren van de saneringstechnieken de sanering te hervatten.

In plaats van het BATNEEC-principe (Best Available Technics, not entailing excessive costs), dient het BAT principe (BEST AVAILABLE TECHNICS) te worden vooropgesteld.

Op elk ogenblik en volgens elke concrete situatie, moet gezocht worden naar de meest aangepaste, beste (en desnoods duurste) saneringstechniek, teneinde te vermijden dat de sanering onzorgvuldig en weinig efficiënt uitgevoerd wordt. Desnoods moet gewacht worden tot de beste techniek voorhanden is. Partiele sanering en bewarende maatregelen zijn dan slechts een overgangsfase, teneinde gevaar voor verspreiding en gevaar voor mens, dier en plant, zoveel mogelijk te beperken en uit te schakelen.

Verloop van de bodemsanering

Als doelstelling wordt vooropgesteld dat de bodemsanering in eigen beheer de voorkeur geniet.

Wel is het zo dat het bodemonderzoek en de bodemsanering zowel in eigen beheer als ambtshalve, dienen te gebeuren onder het toezicht van erkende deskundigen.

Door de Vlaamse Regering dient binnen het jaar na het van kracht worden van het decreet een lijst van erkende deskundigen opgesteld te worden.

De bodemsanering vangt aan met een bodemonderzoek.

Wanneer de exploitant in eigen beheer zelf een bodemonderzoek laat uitvoeren, dient hij resultaten hiervan binnen de maand ter kennis te brengen van OVAM.

Een bodemonderzoek voorafgaandelijk een sanering moet minstens in een aantal zaken voorzien, teneinde volledig te zijn.

Aan de hand van het bodemonderzoek zal moeten bepaald worden of er noodzaak tot saneren is, met andere woorden of de richtwaarden overschreden zijn. Na het bepalen van de saneringsnoodzaak moet een oordeel gevormd worden over de saneringsurgentie. Er wordt dan bepaald of de sanering direct moet plaatsvinden of dat volstaan kan worden met een gefaseerde aanpak. (wat niet betekent een partiele aanpak)

Het onderzoek naar de saneringsurgentie moet zich richten op zaken als het actuele blootstellingsgevaar en de verspreiding van de bodemverontreiniging.

Er moet benadrukt worden dat de afwezigheid van ernstig gevaar in de actuele situatie het tijdstip van de sanering raakt (saneringsurgentie) en niet de saneringsnoodzaak als zodanig.

Vandaar dat een bodemonderzoek tevens reeds de mogelijkheid op verspreiding van de verontreinigende stoffen onderzoekt, zodat tegelijkertijd de saneringsurgentie kan worden beoordeeld.

Indien de resultaten van het bodemonderzoek, die ter kennis van OVAM dienen te worden gebracht, onvoldoende zijn, kunnen door OVAM bijkomende onderzoeksverrichtingen worden opgelegd.

Indien er ernstige aanwijzingen van bodemverontreiniging zijn (bijvoorbeeld het historisch gebruik van de bodem door een risicohoudende activiteit) en de exploitant blijft ingebreke om een bodemonderzoek uit te voeren, dan kan hij hiertoe door OVAM aangemaand worden. Blijft de exploitant ingebreke binnen een vooropgestelde tijdspanne zelf het initiatief tot een bodemonderzoek te nemen, dan kan OVAM beslissen tot een ambtshalve bodemonderzoek.

In geval van een ambtshalve bodemonderzoek wordt de exploitant uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de monstername en metingen. De resultaten van het ambtshalve bodemonderzoek worden de exploitant aangetekend ter kennis gebracht.

Op het ogenblik dat de bodemsanering effectief een aanvang neemt, mag het bodemonderzoek nooit ouder zijn dan twee jaar. Belangrijke wijzigingen in concentratie en verspreiding kunnen zich ondertussen immers reeds hebben voorgedaan.

In principe dient een bodemsanering binnen de 4 jaar na het bodemonderzoek voltooid te zijn, wanneer er hoogdringendheid aanwezig is.

Vooraleer de bodemsaneringswerken een aanvang nemen, dient een bodemsaneringsproject te worden opgesteld onder leiding van erkende deskundigen.

Het bodemsaneringsproject dient voorafgaandelijk door OVAM goedgekeurd te worden. Indien OVAM zijn goedkeuring binnen dertig dagen niet verleent, wordt dit gelijkgesteld met een weigeringsbeslissing, waartegen desgevallend door de exploitant beroep kan worden aangetekend bij de Vlaamse Regering.

Voor de bodemsaneringswerken dient een vergunning aangevraagd te worden door de exploitant. In geval van ambtshalve sanering dient de vergunning door OVAM zelf aangevraagd te worden.

De bodemsaneringswerken zelf, dienen eveneens steeds onder toezicht en leiding van erkende deskundigen plaats te vinden.

Eenmaal een vergunning voor de bodemsaneringswerken bekomen, dient de exploitant binnen de termijn van 6 maanden een aanvang te nemen met de bodemsaneringswerken. Bij het verstrijken van deze termijn, zal hij door OVAM ingebreke gesteld worden, waarbij hij een laatste uitstel krijgt. OVAM kan desgevallend rekening houden met overmacht, omstandigheden onafhankelijk van de wil van de exploitant. Insolventie zal niet beschouwd worden als overmacht.

OVAM is bevoegd tot het nemen van dwangmaatregelen en kan in geval van ambtshalve bodemonderzoek en sanering de exploitant van de gronden het bevel geven om de door OVAM aangestelde personen toe te laten er hun opdracht uit te voeren.

Het beëindigen van de bodemsaneringswerken dient eveneens gemeld te worden aan OVAM.

Na de uitvoering van de bodemsaneringswerken, moet een controleonderzoek uitgevoerd worden door erkende deskundigen, andere dan diegene die toezicht uitoefenden op het bodemonderzoek of het bodemsaneringsproject.

De resultaten van het controleonderzoek worden ter kennis gebracht van OVAM, die vervolgens een attest aflevert.

Wanneer de exploitant niet akkoord is met de inhoud van het afgeleverde attest, kan hij hiertegen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering, dit binnen de 30 dagen na ontvangst.

Wanneer de uitgevoerde bodemsanering beantwoordt aan de gestelde vereisten, worden de gronden geschrapt uit het register van de verontreinigde gronden beheerd door OVAM.

Artikelen 22 en 23

Onteigening, hinder aan derden en vrije woonstkeuze

Indien een particulier eigenaar van een woning of een stuk grond, die bewijst dat

- hij de grond en/of de woning voor een niet-commerciële bestemming aanwendt,

— gedurende de periode waarin de verontreiniging is veroorzaakt geen duurzame rechtsbetrekkingen heeft gehad met de veroorzaker ,

— geen directe of indirecte betrokkenheid heeft gehad met de veroorzaker van de verontreiniging en

— op het moment van de verkrijging van de eigendom niet op de hoogte was dan wel niet op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging,

— in het genot van zijn grond en/of zijn woning ernstig zal gehinderd worden door een uit te voeren sanering, kan hij een verzoek tot aankoop van de grond en/of de woning richten tot de Vlaamse Regering.

De aankoop zal geschieden tegen een redelijke prijs.

Onder redelijke prijs wordt verstaan de prijs die tot stand komt bij een koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen, waarbij buiten beschouwing blijft de verontreiniging van de bodem.

Dit artikel is geïnspireerd op het artikel 27p tot u van het Nederlands voorstel tot uitbreiding van de Wet Bodembescherming met een regeling inzake de sanering van de bodem.

De procedureregels met betrekking tot onteigeningen ten algemene nutte zijn van toepassing.

De eigenaar heeft de mogelijkheid om een verzoek tot aankoop te richten, hij kan hiertoe niet verplicht worden. De eigenaar kan ook verkiezen om de hinder te ondergaan en hiervoor een overeenkomstige schadevergoeding te vragen aan de Vlaamse Regering.

Er wordt niet geopteerd voor de traditionele onteigeningsvergoeding, aangezien deze vergoeding in de meeste gevallen zeker niet de integrale schade dekt.

Indien de bodemsaneringswerken ernstige gebruiksbeperkingen met zich meebrengen voor meer dan één jaar, is de eigenaar van de te saneren gronden, buiten diegene die hierboven werden genoemd, gerechtigd de onteigening te vragen van de gronden waar de werken worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt indien de uitvoering van de werken ernstige schade toebrengt aan de gebouwen. Het onteigeningsverzoek dient te worden gericht tot de Vlaamse Regering.

Het advies van OVAM moet ingewonnen worden, dit overeenkomstig art. 27 en volgende van huidig decreet.

Artikelen 24 tot 27

Aansprakelijkheid en toerekening van de kosten

In hoofde van de exploitant van de gronden waar de verontreiniging tot stand kwam, of waar de verontreiniging zich veruitwendigt, bestaat een zelfstandige verplichting om tot bodemsanering over te gaan, dit zowel voor historische verontreiniging als voor toekomstige verontreiniging. Een aanmaning van OVAM dient niet afgewacht te worden.

Er zijn in het voorstel van decreet voldoende waarborgen ingebouwd, opdat de sanering door de exploitant zelf correct en deskundig zou worden uitgevoerd. Er is immers controle door de OVAM en zowel het bodemonderzoek als de saneringswerkzaamheden zelf dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van erkende deskundigen.

Voor zover de exploitant van de verontreinigde gronden nalaat zelf het initiatief te nemen om tot sanering over te gaan, krijgt OVAM de bevoegdheid om ambtshalve te saneren en de kosten hiervan te verhalen op de exploitant.

Een voorafgaandelijke aanmaning door OVAM is hiertoe vereist. OVAM verwittigt de exploitant ook van de aanvang van de ambtshalve saneringswerken.

In ieder geval is het zo dat een vrijwillige sanering door de exploitant, goedkoper en efficiënter is. De exploitant kan de bodemsaneringswerken immers beter inpassen in zijn bedrijfsactiviteiten.

Indien de exploitant zelf het initiatief neemt om te saneren, dient hij ook de kosten hiervan te prefinancieren. De exploitant kan vervolgens verhaal uitoefenen tegen de veroorzaker van de verontreiniging. In geval van regresvordering zijn de gemeenschappelijke aansprakelijkheidsregels van art. 1382 e.v van het B.W. van toepassing. De regresvordering lastens de aansprakelijke, brengt natuurlijk met zich mee dat diegene die de kosten van de sanering heeft geprefinancierd de bewijslast draagt en een andermans aansprakelijkheid moet aantonen. Is de werkelijke aansprakelijke insolvabel, dan dient de exploitant definitief de saneringskosten te dragen.

Om juridische steekspelletjes te vermijden, dient het aantal personen dat kan worden aangesproken voor de kosten van ambtshalve sanering, zoveel mogelijk beperkt te worden.

Het is de exploitant van de verontreinigde gronden (zowel gronden waar de verontreiniging ontstaan is als gronden waar de verontreiniging zich veruitwendigd heeft), die uiteindelijk kan worden aangesproken.

In zijn hoofde dient geen fout of schuld bewezen te worden. Het betreft derhalve een vorm van objectieve aansprakelijkheid, meer nog, gekanaliseerde risicoaansprakelijkheid, aangezien onmiddellijk de aansprakelijkheid in de richting van de exploitant gekanaliseerd wordt.

Ook bij het huidige artikel 21, par.2, c van het Afvalstoffendecreet werd een vorm van objectieve aansprakelijkheid ingevoerd. De ingebrekegestelde kan immers door OVAM worden aangesproken voor de kosten van ambtshalve sanering. De ingebrekegestelde zal meestal diegene zijn die zeggenschap heeft over de grond, nl. de eigenaar of exploitant.

Het dient benadrukt dat de exploitant uiteraard de mogelijkheid behoudt om zich tegen de veroorzaker te keren.

De aansprakelijkheid is van openbare orde en afwijkende contractuele regelingen zijn niet mogelijk.

Tot de groep van de bijzondere wettelijke risicoaansprakelijkheden behoren onder meer de aansprakelijkheid van de producent van giftig afval voor schade veroorzaakt door deze afval, de aansprakelijkheid van de eigenaar van verontreinigende produkten voor de kosten van opruimingswerken uitgevoerd door civiele bescherming en brandweer, de aansprakelijkheid van de eigenaar van een olietanker door schade door verontreiniging van de zee door olie, de aansprakelijkheid van de exploitant van kerncentrales en kernschepen voor schade veroorzaakt door een kernongeval. Ongeacht het bewijs van fout, wordt de aansprakelijkheid steeds gekanaliseerd in de richting van een bepaald persoon.

Op Europees vlak dient aangestipt te worden dat er een algemene tendens bestaat tot objectivering van de aansprakelijkheid.

Het Ontwerpverdrag van de Raad van Europa betreffende de aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door milieugevaarlijke activiteiten voorziet eveneens in een objectieve aansprakelijkheid.

Het Ontwerpverdrag van 13 september 1990 voorziet in artikel 6,1 dat de exploitant van een gevaarlijke activiteit

aansprakelijk is voor de schade die door deze activiteit wordt veroorzaakt, voortvloeiend uit gebeurtenissen die zich voordoen op het moment of tijdens de periode dat hij het toezicht op deze activiteit uitoefende. het Ontwerpverdrag doet geen afbreuk aan de rechten van de exploitant om regres uit te oefenen tegen derden (art. 6, 6)

Het voorstel van decreet voert zowel voor de historische als de toekomstige verontreiniging een objectieve risicoaansprakelijkheid in, dit met terugwerkende kracht tot 1.1.1974.

Het begrip „onschuldige eigenaar” kan slechts bestaan voor gronden die werden verworven voor 1.1.1974. In dit geval dient hij dan nog te bewijzen dat hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt of dat op het ogenblik van het verwerven van de grond de verontreiniging reeds aanwezig was. Het bewijs hiervan kan geleverd worden door alle middelen van recht en met overgrote waarschijnlijkheid. Deze uitzonderlijke bewijsregel verlicht enigszins de zware bewijslast. Ook in de huidige Belgische rechtsleer en rechtspraak is het zo dat het oorzakelijk verband tussen de fout of de tot aansprakelijkheid aanleiding gevende activiteit en de schade niet met absolute, wiskundige zekerheid moet worden aangetoond. Het is voldoende dat het bewijs beantwoordt aan de eisen van de zogenaamde gerechtelijke zekerheid. Dit betekent dat het bestaan van het oorzakelijk verband voor de rechter voldoende aannemelijk moet worden gemaakt, een zo hoge mate van waarschijnlijkheid moet worden aangetoond zodat de rechter niet meer ernstig aan het tegendeel kan twijfelen. Het bewijs kan derhalve geleverd worden met alle middelen van recht, met inbegrip van feitelijke vermoedens. (BOCKEN H., Het aansprakelijkheidsrecht, pg. 118-119, nr 74 ; VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M. en HAMELINCK P., Tijdschrift voor Privaatrecht, 1980, p. 1386, nr 198 ; RONSE J., Aanspraak op schadeloosstelling uit onrechtmatige daad, Brussel, Larcier, 1954, pg. 158, nr 196)

Belangrijke inspiratiebron voor het invoeren van een aansprakelijkheid met terugwerkende kracht, is de rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad in verband met aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging.

In Nederland heeft het artikel 21 van de Interimwet Bodemsanering aanleiding gegeven tot heel wat betwistingen en arresten van de Hoge Raad. Voormeld artikel stelt immers een relativiteitsvereiste voorop. Artikel 21 van de Nederlandse Interimwet Bodemsanering bepaalt dat de kosten voor sanering op de eigenaar kunnen worden verhaald voor zover er jegens de overheid onrechtmatig werd gehandeld.

In hoofde van de eigenaar dient derhalve een fout of schuld te worden bewezen.

In die zin dient de vraag te worden gesteld of de eigenaar op het ogenblik van de verkrijging van het grondgebied op de hoogte was dan wel redelijkerwijze niet op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging.

Dit artikel heeft in Nederland aanleiding gegeven tot heel wat arresten van de Hoge Raad.

In deze arresten heeft de Hoge Raad de betekenis van de relativiteitseis van artikel 21 IBS in gevallen van verontreiniging van het eigen bedrijfsterrein nader uitgewerkt.

Over het tijdstip waarop aan de relativiteitseis voor het eerst is voldaan, overwoog de Nederlandse Hoge Raad in diverse arresten dat ernstige bodemverontreinigingen reeds onrechtmatig tegenover de Overheid konden zijn op het moment waarop het aan de veroorzaker voldoende duidelijk was of had behoren te zijn dat de Overheid zich de zorg voor

de bodem in dit opzicht zou gaan aantrekken. Volgens dit criterium komt de Nederlandse Hoge Raad op tijdstippen variërend van het eind van de jaren vijftig tot het eind van de jaren zeventig. Het gaat hierbij in beginsel niet om de specifieke wetenschap of deskundigheid van de individu& veroorzaker, maar om hetgeen in het algemeen aan inzicht mocht worden verwacht van degenen die belast waren met de leiding van de ondernemingsactiviteiten waaraan het kenbare gevaar van bodemverontreiniging door afvalstoffen was verbonden.

De hierbij in het bijzonder van belang zijnde ontwikkelingen van de maatschappelijke opvattingen omtrent de ernst van bodemverontreiniging blijken, naar het oordeel van de Nederlandse Hoge Raad, uit de parlementaire stukken. Zo wordt verwezen naar diverse voorontwerpen van wetten met betrekking tot milieuhygiene en bodemverontreiniging daterende van 1971 tot 1981. Op grond van een analyse van deze parlementaire stukken, komt de Hoge Raad tot het oordeel dat de cruciale datum moet worden bepaald op 1 januari 1975.

Consequentie van deze rechtspraak is dat voor verontreinigde bedrijfsterreinen, het bedrijf van kostenverhaal is gevrijwaard krachtens art. 21 IBS voor zover de saneringskosten zijn veroorzaakt door verontreiniging die heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1975, ook indien dit verontreinigen naar de normen van destijds als onrechtmatig moet worden aangemerkt.

Naar analogie met de Nederlandse rechtspraak komt een datum als 1 januari 1974 redelijk en aanvaardbaar voor. Hierbij dient te worden gedacht aan de belangrijke Wet van 22 juli 1974 op het Giftig Afval.

Bij het invoeren van een risicoaansprakelijkheid met terugwerkende kracht tot 1.1.1974 hoeft OVAM zich niet te bekommeren over het bewijs van een fout en het opsporen van de werkelijke veroorzaker, wil zij de kosten voor ambtshalve sanering terugvorderen. De bewijslast wordt doorgeschoven naar de exploitant, die zelf de veroorzaker moet opsporen en deze aanspreken.

De „onschuldige eigenaar” zal wel steeds kunnen aangesproken worden voor de kosten nodig om te vermijden dat de verontreinigende stoffen zich verspreiden of onmiddellijk gevaar opleveren. Eenmaal een verontreinigde bodem in eigendom, dient men de nodige zorgvuldigheid aan de dag te leggen om verspeiding te voorkomen. De kosten hiervan kunnen uiteraard ook steeds verhaald worden op de veroorzaker van de verontreiniging.

Voor het invoeren van een (risico) aansprakelijkheid met terugwerkende kracht tot 1.1.1974 voor de kosten van bodemsanering, zijn in ieder geval voldoende ernstige argumenten voorhanden. Vanaf 1.1.1974 dient elke bedrijfsleider zich voldoende bewust te zijn van het feit dat de Overheid zich de zorg voor de bodem zou gaan aantrekken.

De afdeling wetgeving van de Raad van State gaat ervan uit dat een decreetsbepaling kan retroageren tot een tijd waarin de decreetgever voor de betrokken materie nog niet bevoegd was. Een dergelijke visie werd door de afdeling wetgeving het meest in overeenstemming geacht met de nieuwe bevoegdheidsregel en met de eis van continuïteit in de uitoefening van de staatsbevoegdheid. (COREMANS, H. en VAN DAMME, M., *Beginselen van wetgevingstechniek en behoorlijke regelgeving*, Brugge, Die Keure, 1994, p.82)

Artikelen 28 tot 30

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

Artikelen 31 tot 34

Financiële waarborgen

Saneren kost geld, onnoemelijk veel geld.

In geval van ambtshalve sanering, dienen de kosten te worden verhaald op de exploitant.

De exploitant kan evenwel insolabel zijn.

Het gevaar bestaat tevens, in geval van vrijwillige sanering, dat de exploitant tijdens de uitvoering van de sanering insolabel wordt.

Het voorstel van decreet voorziet in de oprichting van een waarborgkas, alwaar exploitanten van inrichtingen die van aard zijn bodemverontreiniging te veroorzaken zich voor de aanvang van enige activiteit dienen aan te sluiten. Er dient een bijdrage te worden gestort, waarvan de omvang bepaald wordt door OVAM. Deze bijdrage komt terecht op een eigen rekening op naam van de betrokken inrichting. Inrichtingen die van aard zijn om bodemverontreiniging te veroorzaken en die reeds werkzaam zijn op het ogenblik van de inwerking-treding van het decreet, beschikken over één jaar om zich in regel te stellen.

Indien zich wijzigingen voordoen in de exploitatie van de inrichting, kan de omvang van de waarborg op verzoek van OVAM tussentijds worden aangepast.

De exploitant kan bij de Vlaamse Regering in beroep gaan tegen de beslissingen betreffende de vaststelling van het bedrag van de waarborg.

In geval van faillissement van de exploitant, valt de waarborg niet in de failliete boedel.

In geval van overtreding van de bepalingen met betrekking tot de waarborg, kunnen dezelfde sancties toegepast worden als bij exploitatie van een inrichting zonder vergunning.

De Vlaamse Regering dient nadere regels uit te werken met betrekking tot de werking van de waarborgkas.

Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang door de Vlaamse Regering geen lijst is opgesteld van inrichtingen die van aard zijn bodemverontreiniging te veroorzaken, kan gewerkt worden met bankgaranties en andere financiële zekerheden, dit op analoge wijze.

De gestelde financiële zekerheid kan enkel worden aangewend voor de kosten van bodemsanering.

Financiële zekerheden kunnen opgelegd worden zowel bij historische als bij toekomstige verontreiniging, alsook naar aanleiding van overdracht van verontreinigde gronden.

Artikelen 35 tot 39

Overdracht van gronden

Hoofdstuk X, artikel 34 tot en met artikel 38 handelen over de overdracht van gronden.

Belangrijk is dat de bepalingen van artikel 34 van toepassing zijn op de overdracht van alle gronden en zeker niet alleen op verontreinigde gronden.

OVAM dient binnen het jaar na het van kracht worden van het decreet te voorzien in een register van de verontreinigde gronden.

Onder overdracht wordt verstaan de overdracht van het eigendomsrecht op gronden, evenals het aangaan en beëindigen van een huurovereenkomst van meer dan 27 jaar, het vestigen of beëindigen van een erfpacht of opstalrecht, het aangaan van een onroerende leasing van een gebouw en grond, het beëindigen van een onroerende leasing van een gebouw en grond met lichting van de aankoopoptie, de fusie van vennootschappen waarvan één eigenares is van de verontreinigde grond en de splitsing van een vennootschap die eigenares is van de verontreinigde grond.

Met grond wordt verstaan ook de ondergrond, of zelfs ook alleen de ondergrond, ongeacht de diepte. Niettegenstaande artikel 552 van het B. W. van de grond zich ook uitstrekt tot de ondergrond, is er geen enkele wet die verbiedt de ondergrond los van de bovengrond te verkopen. Vandaar dat duidelijk dient te worden gesteld dat met grond ook de ondergrond bedoeld wordt.

Voor elke overdracht van gronden, dient door de overdrager een bodemattest ter kennis gebracht te worden van de verwerver. Artikel 34, paragraaf 1 bepaalt duidelijk dat het bodemattest reeds voorafgaand aan de overeenkomst door de overdrager dient overgemaakt te worden aan de verwerver. Reeds tijdens de onderhandelingen dient de kandidaat-verwerver een duidelijk inzicht te hebben op de mogelijke risico's.

Ook aan de instrumenterende ambtenaar worden een aantal verplichtingen opgelegd, nl. in alle akten betreffende de overdracht van gronden dient de inhoud van het bodemattest opgenomen te worden.

Doordat akten met betrekking tot de overdracht van onroerende goederen worden overgeschreven op het Hypotheekkantoor, worden ook derden op de hoogte gebracht nopens de inhoud van akten en derhalve ook over de inhoud van het bodemattest zoals opgenomen in de desbetreffende akte.

Voor zover de over te dragen grond niet opgenomen is in het register van de verontreinigde gronden, door OVAM beheerd, dan zal het bodemattest door OVAM afgeleverd enkel kunnen vermelden dat de desbetreffende grond niet opgenomen is in het register. (en er derhalve geen aanwijzingen van verontreiniging aanwezig zijn)

Is het zo dat de grond opgenomen is in het register, dan zal het bodemattest die zaken dienen te vermelden zoals voorzien in artikel 8, paragraaf 2 van het decreet.

De onderhandse akten met betrekking tot de overdracht van alle gronden, dienen steeds melding te maken van de inhoud van het bodemattest.

Is dit niet het geval, dan kan de verwerver ten allen tijde de nietigverklaring van de overdracht vorderen.

Het is duidelijk dat op die manier beoogd wordt de bescherming te verzekeren van de onschuldige onwetende koper van een stuk grond. In ieder geval dient hij attent gemaakt te worden op de mogelijke risico's.

Het voorstel van decreet voorziet immers in een zware risicoaansprakelijkheid in hoofde van de exploitant van de verontreinigde grond, dit zelfs met terugwerkende kracht.

De verhaalsmogelijkheden op basis van het contractenrecht voor de koper van een verontreinigd stuk grond zijn bovendien beperkt.

Indien de grond niet beantwoordt aan wat was bedongen, kan de koper op grond van niet-conformiteit van de gelever-

de goederen de ontbinding van de koop vorderen. Dit kan enkel indien tussen partijen uitdrukkelijk was overeengekomen dat de grond vrij van verontreiniging zou zijn.

Meestal zal er echter geen uitdrukkelijke afspraak zijn over de aanwezigheid van verontreiniging en zal vooral de vrijwaring voor verborgen gebreken (art. 1641-1645 B.W.) van belang zijn.

Indien het verborgen gebrek bewezen is, moet de koper binnen korte termijn een procedure opstarten.

Uiteraard is het efficiënter om de verwerver voorafgaandelijk op de hoogte te brengen.

Een aantal bijkomende bepalingen zijn voorzien bij de overdracht van gronden waarop inrichtingen gevestigd zijn die van aard zijn om bodemverontreiniging te veroorzaken.

Teneinde te vermijden dat verontreinigde gronden zonder sanering zouden worden overgedragen aan insolvabele verwervers, dient voorafgaandelijk de overdracht een bodemonderzoek op kosten van de overdrager uitgevoerd te worden. Voor zover reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd, mag dit onderzoek niet ouder dan 2 jaar zijn. Er kunnen zich sindsdien immers belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan.

De bedoeling tot overdracht dient kenbaar te worden gemaakt aan OVAM.

Blijkt uit het door OVAM afgeleverde bodemattest of uit een bodemonderzoek dat de over te dragen grond verontreinigd is, dan dient voorafgaandelijk een bodemsaneringsproject te worden opgesteld en dienen ook door de overdrager van de verontreinigde grond voldoende financiële zekerheden voorafgaandelijk de overdracht te worden gesteld, teneinde de kosten van bodemsaneringswerken te kunnen dekken.

Het is evenwel niet noodzakelijk dat het bodemsaneringsproject voor de overdrager ook effectief wordt uitgevoerd. Dit zou de overdracht van gronden praktisch onuitvoerbaar maken.

Dit zou immers betekenen dat het eigendomsstatuut van gronden, die omwille van het ontbreken van de meest efficiënte saneringstechnieken niet onmiddellijk kunnen gesaneerd worden, gedurende jaren onzeker blijft.

Tenslotte is het de bedoeling te vermijden dat een verontreinigde grond in handen komt van een insolvabele verwerver (al dan niet georganiseerd). Voor zover er een goedgekeurd bodemsaneringsproject is en voorafgaandelijk de overdracht door de overdrager voldoende financiële zekerheden worden gesteld, wordt het vooropgestelde doel reeds grotendeels bereikt, nl. ervoor zorgen dat de verwerver financieel gevrijwaard blijft en uiteindelijk niet zal moeten opdraaien voor de kosten van de sanering.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen historische en toekomstige verontreinigde gronden.

De verplichting voorafgaandelijk de overdracht een bodemsaneringsproject op te stellen en de nodige financiële waarborgen te stellen vervalt, wanneer het een onschuldige overdrager betreft.

Er dient aan herinnerd dat het begrip onschuldige eigenaar enkel bestaat in geval van historische verontreiniging.

Tussen overdrager en verwerver kan een akkoord afgesloten worden dat de verplichtingen die door de overdrager

moeten worden vervuld, door de verwerver worden uitgevoerd. Wel is het zo dat dit akkoord ter kennis dient te worden gebracht van OVAM.

De sluiting van inrichtingen die opgenomen zijn op de lijst van de inrichtingen die van aard zijn om bodemverontreiniging te veroorzaken, zal aanleiding geven tot dezelfde verplichtingen met betrekking tot bodemonderzoek, bodemsaneringsproject en financiële zekerheden.

Zolang door OVAM geen register van de verontreinigde gronden is aangelegd en derhalve ook geen bodemattest door OVAM kan worden afgeleverd, zal artikel 42 bij wijze van overgangsmaatregel van toepassing zijn. Deze overgangsmaatregel biedt enkel bescherming voor de particuliere verwerver. Een kandidaat-verwerver van bedrijfsterreinen wordt verondersteld de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen en meer op zijn hoede te zijn.

Artikel 40

Bewarende maatregelen-nazorgfonds

Voor zover sanering niet onmiddellijk urgent is of wanneer de vereiste en meest efficiënte saneringstechnieken ontbreken, moeten veiligheidsmaatregelen worden genomen om gevaar voor mens, plant en dier alsook gevaar voor verspreiding te voorkomen of minstens tot een minimum te herleiden.

In dergelijke omstandigheden is er sprake van de IBC criteria, nl. Isoleren, Beheersen en Controleren. Beveiligingsmaatregelen kunnen ook bestaan in gebruiksbeperkingen.

Gebruiksbeperkingen en bewarende maatregelen worden steeds opgelegd voor beperkte duur. Van de bewarende maatregelen en/of gebruiksbeperkingen wordt melding gemaakt in het register van de verontreinigde gronden en ze worden ook overgeschreven op het Hypotheekkantoor.

Ook na het uitvoeren van een sanering, kunnen controle- en beheersmaatregelen noodzakelijk zijn om de opgeslagen verontreinigende stoffen na afgraving te bewaken, voor zover nog geen efficiënte technieken voorhanden zijn om de grond te zuiveren.

De kosten voor de bewarende maatregelen kunnen steeds worden verhaald op de exploitant van de verontreinigde gronden, ook indien het een onschuldige eigenaar zou betreffen.

Bij het stellen van financiële zekerheden voorafgaandelijk een uit te voeren sanering, dient ook rekening te worden gehouden met de kosten van de eventuele nazorg.

De IBC variant is te verkiezen, bij wijze van overgangsmaatregel en het weze benadrukt, enkel ten voorlopige titel, wanneer de multifunctionele saneringsdoelstelling technisch en milieuhygiënisch onmogelijk is, of niet kosteneffectief.

De IBC variant is slechts een voorlopige keuze, aangezien het tot in lengte van dagen anders een milieuhypothek op een terrein zou leggen.

Van zodra een volledige sanering technisch en kosteneffectief mogelijk wordt, dient hiertoe te worden overgegaan.

In Nederland wordt de IBC variant in geval van locatiespecifieke omstandigheden in afwijking van de multifunctionele saneringsdoelstelling toegepast en kan derhalve een bestendig karakter krijgen.

In België is de IBC variant enkel als voorlopige maatregel in afwachting van een definitieve sanering aanvaardbaar.

Artikelen 41 en 42

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

L. BARBE

VOORSTEL VAN DECREET

HOOFDSTUK I

Algemeenheden en definities

Artikel 1

Dit decreet regelt een in artikel 39 van de Grondwet bedoelde aangelegenheid.

Artikel 2

Voor de toepassing van de hiernavolgende artikelen wordt verstaan onder :

1. bodem : het vaste, macro-geologisch deel van de aarde met inbegrip van de ondergrond en het grondwater alsook de andere bestanddelen en organismen die er zich in bevinden ;

2. bodemverontreiniging : een door menselijk toedoen zodanig veroorzaakte verandering in de samenstelling of hoedanigheid van de landbodem of waterbodem, dat de bodem dientengevolge ongeschikt of minder geschikt is geworden voor enige functie of gebruiksdoel, waarvoor het in natuurlijke staat had kunnen dienen ; met verandering in de samenstelling van de land- of waterbodem wordt bedoeld de verhoging of de verlaging van concentraties aan bepaalde stoffen of materie en een wijziging van concentraties ten opzichte van de natuurlijke toestand met verstoring van het natuurlijk evenwicht ;

3. streefwaarden : concentraties van stoffen aanwezig in de land-of waterbodem, waaronder de bodem multifunctioneel genoemd wordt ;

richtwaarden : concentraties van stoffen in de land-of waterbodem waarboven tot bodemsanering moet worden overgegaan ;

grenswaarden : concentraties van stoffen in de land-of waterbodem waarboven onverwijld tot bodemsanering moet worden overgegaan ;

4. bodemsanering : verwijderen van de bodemverontreiniging waarbij de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier worden hersteld door het uitvoeren van een bodemonderzoek, het opstellen van een bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bodemsaneringswerken ;

5. saneringsnoodzaak : bodemverontreiniging van die aard dat de richtwaarden inzake bodem- en waterkwaliteit overschreden worden ; de saneringsnoodzaak moet worden vastgesteld op basis van een bodemonderzoek aan de hand van twee criteria : de aard en concentraties van de verontreinigende stoffen en de lokale verontreinigingssituatie, waarbij rekening gehouden wordt met de mogelijke gevolgen van de verspreiding van de verontreiniging ;

6. saneringsurgentie : bodemverontreiniging van die aard dat de grenswaarden inzake bodem- en waterkwaliteit overschreden worden, of bodemverontreiniging van die aard dat de richtwaarden overschreden worden en de lokale verontreinigingssituatie of de verspreiding van de verontreiniging een, onmiddellijke bodemsanering vereist ;

7. bewarende maatregelen : tijdelijke maatregelen die tot doel hebben te voorkomen dat bodemverontreiniging zich verspreidt of onmiddellijk gevaar oplevert voor mens, dier en plant, dit in afwachting van bodemsanering ; bewarende maatregelen kunnen ook worden opgelegd, indien de meest efficiënte technieken voor een grondige sanering nog niet voorhanden zijn, dit bij wijze van overgangsmaatregel ;

8. overdracht van gronden : de overdracht van het eigendomsrecht op gronden en/of ondergronden, evenals :

a) het aangaan en beëindigen van een huurovereenkomst voor meer dan zevenentwintig jaar ;

b) het vestigen en beëindigen van een erfpacht of opstalrecht ;

c) het aangaan van een onroerende leasing van een gebouw en grond ;

d) het beëindigen van een onroerende leasing van een gebouw en grond met lichting van de aankoopoptie ;

e) de fusie van vennootschappen waarvan één eigenares is van grond ;

f) de splitsing van een vennootschap die eigenares is van grond ;

9. sluiting van een inrichting : de stopzetting van alle of alle substantiële activiteiten in een inrichting ;

10. bodemonderzoek : onderzoek naar de aard en concentraties van verontreinigende stoffen in de bodem, de mogelijkheid op verspreiding ervan, het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten of dieren, rekening houdend met de lokale situatie en de mogelijke gevolgen van de verspreiding van de verontreiniging ;

11. exploitant : de persoon die voor eigen rekening het beheer heeft van een grond of, indien deze niet kan achterhaald worden, de eigenaar ;

12. historische verontreiniging : verontreiniging die tot stand gekomen is voor het van kracht worden van dit decreet ;

13. toekomstige verontreiniging : verontreiniging tot stand gekomen na het van kracht worden van dit decreet ;

14. verontreinigde gronden : de gronden waar de bodemverontreiniging tot stand kwam, samen met de gronden waar de verontreinigde stoffen of organismen zich hebben verspreid of waar de bodemverontreiniging schadelijke gevolgen heeft ;

15. multifunctionaliteit : toestand van de bodem, die voor alle gebruiksdoeleinden kan worden aangewend en waarbij de bodem beantwoordt aan de streefwaarden.

HOOFDSTUK II

Taken en bevoegdheden van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

Artikel 3

§ 1. Indien de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van oordeel is dat er ernstige aanwijzingen van bodemverontreiniging zijn en wanneer de eigenaar of exploitant van de grond ingebreke blijft om zelf een bodemonderzoek uit te voeren, dan beslist de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij na voorafgaandelijke aangetekende aanmaning aan de eigenaar of exploitant tot het uitvoeren van een ambtshalve bodemonderzoek en indien nodig een ambtshalve bodemsanering.

§ 2. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij kan ambtshalve overgaan tot bodemonderzoek en bodemsanering indien een exploitant van verontreinigde gronden niet gehouden is tot sanering over te gaan bij toepassing van artikel 24, § 2.

§ 3. De exploitant is verplicht, in geval van ambtshalve bodemonderzoek of bodemsanering, het door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij aangewezen personeel op zijn gronden toe te laten, ten einde deze laatsten in staat te stellen ter plaatse hun opdracht uit te voeren.

Artikel 4

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij oefent toezicht uit op de uitvoering van het bodemonderzoek en de bodemsaneringwerken.

Artikel 5

§ 1. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij stelt jaarlijks een prioriteitenlijst op voor de sanering van historisch verontreinigde bodems, aan de hand van het criterium van de saneringsurgentie.

§ 2. In geval van ambtshalve sanering kan bij gemotiveerde beslissing de volgorde van de te saneren bodems gewijzigd worden.

Artikel 6

§ 1. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij maakt binnen één jaar na het van kracht worden van dit decreet een register op van alle verontreinigde gronden en staat in voor de aflevering van de bodemattesten.

§ 2. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij informeert de overheid die tot onteigening wenst over te gaan.

Artikel 7

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij geeft advies aan de bestendige deputatie inzake de vergunningsaanvraag voor bodemsaneringswerken, tenzij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij zelf de vergunningsaanvraag heeft ingediend.

HOOFDSTUK III

Lijst van de inrichtingen en activiteiten die van aard zijn bodemverontreiniging te veroorzaken

Artikel 8

De Vlaamse regering stelt binnen één jaar na het van kracht worden van dit decreet een lijst op van inrichtingen en activiteiten die van aard zijn bodemverontreiniging te veroorzaken.

HOOFDSTUK IV

Register van de verontreinigde gronden

Artikel 9

§ 1. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij legt binnen één jaar na het van kracht worden van dit decreet een register aan van alle verontreinigde gronden. Dit register wordt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij beheerd.

§ 2. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij maakt hiertoe gebruik van de gegevens van een bodemonderzoek, uitgevoerd door de exploitant zelf, ofwel van een ambtshalve bodemonderzoek.

§ 3. Met betrekking tot elke verontreinigde grond wordt een dossier aangelegd waarin minstens zijn opgenomen :

1. de kadastrale gegevens ;
2. de identiteit van de eigenaar en exploitant ;
3. een omschrijving van de ernst van de bodemverontreiniging ;
4. in voorkomend geval :
 - a) de verslagen van bodemonderzoeken en saneringsprojecten ;
 - b) de inhoud van de vergunningen voor saneringswerken ;
5. eventuele bewarende maatregelen en voorlopige gebruiksbeperkingen.

§ 4. Bij het aanleggen van een dossier betreffende een verontreinigde grond maakt de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij onverwijld aan de eigenaar of exploitant een attest over met de in § 3 vermelde gegevens. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij maakt tevens onverwijld een kopie van dit attest over aan het gemeentebestuur van de plaats waar de verontreinigde grond gelegen is. De gemeente stelt de ontvangen attesten ter inzage van belangstellenden. Wijzigingen van de in § 3 vermelde gegevens worden eveneens, binnen één maand, meegedeeld aan de eigenaar, exploitant en gemeente.

Artikel 10

§ 1. Op eenvoudig verzoek wordt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgeleverd.

§ 2. Het bodemattest vermeldt de in artikel 9, § 3 opgesomde gegevens.

HOOFDSTUK V

Bepalen van de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie

Artikel 11

§ 1. De saneringsnoodzaak wordt bepaald aan de hand van een bodemonderzoek. De noodzaak tot saneren bestaat indien de richtwaarden inzake land- en waterbodemkwaliteit overschreden worden. Binnen het jaar na het van kracht worden van dit decreet dienen door de Vlaamse regering bodem- en waterkwaliteitsnormen te worden opgesteld. Zolang geen eigen bodem- en waterkwaliteitsnormen werden opgesteld, zijn de Nederlandse ABC-waarden en de Nederlandse interventiewaarden van toepassing, zoals voorzien in de Leidraad Bodemsanering.

§ 2. Bodemsanering is er steeds op gericht de streefwaarden inzake bodem- en waterkwaliteit te verwezenlijken met het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant.

Artikel 12

Zonder verwijl, binnen zes maanden na het bekomen van een vergunning voor bodemsaneringswerken, wordt tot bodemsanering overgegaan, indien de grenswaarden inzake bodem- en waterkwaliteit overschreden worden of indien de richtwaarden inzake bodem- en waterkwaliteit overschreden worden en de lokale verontreinigingssituatie of de versprei-

ding van de verontreiniging een onmiddellijke bodemsanering vereist.

De bodemsanering dient in geval van saneringsurgentie binnen vier jaar na het afleveren van de vergunning voltooid te zijn.

HOOFDSTUK VI

Verloop van de bodemsanering

Artikel 13

Bij bodemsanering worden de beste en meest efficiënte technieken aangewend, met het oog op het herstel van de multifunctionaliteit van de bodem. Indien de meest efficiënte technieken ontbreken met het oog op het herstel van de multifunctionaliteit, kunnen tijdelijke bewarende maatregelen toegestaan worden en zelfs opgelegd worden in afwachting van een definitieve sanering.

Artikel 14

De bodemsanering, zowel bij toekomstige als historische verontreiniging, en al de bijbehorende maatregelen worden op eigen kosten uitgevoerd door de exploitant van de gronden waar de verontreiniging tot stand kwam of waar de verontreiniging zich heeft veruitwendigd. De vergunning voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken wordt door hem aangevraagd.

Artikel 15

§ 1. Zowel bij historische als toekomstige bodemverontreiniging brengt de exploitant van de gronden waar de verontreiniging tot stand kwam of waar de schadelijke gevolgen tot uiting komen, wanneer hij zelf een bodemonderzoek uitvoert, de resultaten ter kennis van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij binnen één maand nadat hij zelf de resultaten hiervan kende.

§ 2. Het bodemonderzoek wordt minstens onder toezicht van erkende deskundigen uitgevoerd.

§ 3. Een bodemonderzoek voorziet steeds minstens in :

1. een geologisch en hydrogeologisch onderzoek ;
2. een historisch onderzoek naar de oorsprong van de verontreiniging ;
3. de aanduiding van de plaatsen waar de monsters genomen werden en van de laboratoria waar en de methodes volgens dewelke de monsters werden geanalyseerd ;
4. een beschrijving van de aard, hoeveelheid, concentratie en oorsprong van de verontreinigende stoffen of organismen, de mogelijkheid op verspreiding ervan en het gevaar op blootstelling eraan van mensen, planten en dieren en van het grond- en oppervlaktewater.

Indien de onderzoeken onvoldoende zijn, legt de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij bijkomende onderzoeksverrichtingen op.

§ 4. De Vlaamse regering stelt, binnen één jaar na het van kracht worden van dit decreet, een lijst op van erkende deskundigen en bepaalt de voorwaarden waaraan deze deskundigen moeten voldoen.

Artikel 16

§ 1. Indien er ernstige aanwijzingen zijn van historische en/of toekomstige bodemverontreiniging en de exploitant van de gronden waar de verontreiniging tot stand kwam blijft ingebreke zelf een bodemonderzoek uit te voeren, kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij hem aanmanen om binnen een door haar vooropgestelde termijn een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Deze aanmaning gebeurt per aangetekend schrijven.

Indien deze termijn zonder enig gevolg verstrijkt, dan beslist de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij tot een ambtshalve bodemonderzoek, behoudens overmacht in hoofde van de exploitant. Insolvabiliteit wordt niet als overmacht aanvaard.

§ 2. De exploitant wordt acht dagen op voorhand per aangetekend schrijven uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de monsternemingen en metingen. De resultaten van het bodemonderzoek worden per aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de exploitant.

§ 3. Op het ogenblik van de aanvang van de bodemsaneringswerken, mogen de resultaten van een bodemonderzoek nooit ouder zijn dan twee jaar. Zijn de resultaten ouder dan twee jaar, dan wordt een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd.

Artikel 17

§ 1. Wanneer aan de hand van het bodemonderzoek de saneringsnoodzaak werd vastgesteld, wordt door de exploitant een bodemsaneringsproject opgesteld, onder leiding van erkende deskundigen.

§ 2. Een bodemsaneringsproject dient voorafgaandelijk k goedgekeurd te worden door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

§ 3. Een bodemsaneringsproject omvat minstens :

1. de verschillende relevante technische mogelijkheden om de bodemverontreiniging te verwijderen ;
2. een raming van de kostprijs ;
3. een aanduiding van hun impact op het leefmilieu en de resultaten waartoe zij zullen leiden ;
4. de concrete maatregelen die zullen genomen worden in het licht van de saneringsdoelstelling (herstel van multifunctionaliteit) ;
5. de termijnen binnen dewelke deze maatregelen zullen worden genomen ;
6. de identificatie van de gronden waar werken zullen plaatsvinden die noodzakelijk zijn om de bodemsanering uit te voeren, met aanduiding van de identiteit van hun eigenaar en exploitant ;
7. de wijze waarop de verwijderde verontreinigde stoffen zullen worden verwerkt ;
8. de maatregelen tot controle en bewaking van de verontreinigde stoffen die zullen genomen worden na de uitvoering van de bodemsanering.

§ 4. Indien de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij het bodemsaneringsproject afkeurt, kan hiertegen binnen dertig dagen na de kennisgeving beroep worden aangetekend bij de Vlaamse regering. Het ontbreken van een goed- of afkeuring binnen dertig dagen wordt gelijkgesteld met een afkeuring, waartegen beroep kan worden ingesteld.

§ 5. Het goedgekeurd bodemsaneringsproject wordt gevoegd bij de vergunningsaanvraag tot het uitvoeren van de bodemsaneringswerken.

Artikel 18

§ 1. De activiteiten en inrichtingen, vereist voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken, vormen een vergunningsplichtige inrichting van eerste klasse zoals bedoeld in het Milieuvergunningsdecreet.

§ 2. De vergunning voor de uitvoering van bodemsaneringswerken wordt verleend door de bestendige deputatie van de provincie waar de gronden waar de bodemverontreiniging tot stand kwam, gelegen zijn. Indien deze gronden gelegen zijn in meerdere provincies, wordt de vergunning verleend door de minister bevoegd inzake leefmilieu.

§ 3. De vergunning geldt eveneens als vergunning in de zin van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

§ 4. De vergunning bepaalt de voorwaarden waaronder de bodemsaneringswerken kunnen worden uitgevoerd. Deze voorwaarden beogen de bescherming van mens en milieu en de verwezenlijking van een goede plaatselijke aanleg.

§ 5. De vergunningsaanvraag dient steeds vergezeld te zijn van het goedgekeurd bodemsaneringsproject.

§ 6. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij brengt advies uit bij de aanvraag tot vergunning voor de uitvoering van bodemsaneringswerken en maakt bij de behandeling ervan met stemrecht deel uit van de provinciale en gewestelijke milieuvergunningscommissies, tenzij het een aanvraag tot ambtshalve sanering van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij zelf betreft.

§ 7. De exploitanten van de gronden waarop werken zullen plaatsvinden die noodzakelijk zijn om de bodemsanering uit te voeren, worden op de hoogte gebracht van de vergunningsaanvraag en van hun mogelijkheden om in de procedure tussen te komen.

Artikel 19

§ 1. Binnen zes maanden na het bekomen van de bodemsaneringsvergunning dient door de exploitant een aanvang te worden genomen met de bodemsaneringswerken.

§ 2. Indien de exploitant binnen de bovengenoemde termijn geen aanvang neemt met de uitvoering, tenzij in gevallen van overmacht, wordt hij door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij ingebrekegesteld en aangemaand om binnen de door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vooropgestelde termijn een aanvang te nemen met de bodemsaneringswerken.

§ 3. Na verstrijken van deze termijn kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij beslissen tot ambtshalve sanering. Tegen deze beslissing kan door de exploitant beroep aangetekend worden bij de Vlaamse regering. Het beroep schorst evenwel de ambtshalve sanering niet.

§ 4. In geval van ambtshalve sanering wordt de eigenaar of exploitant negentig dagen op voorhand op de hoogte gebracht van de uitvoering van de werken. Acht dagen voor de uitvoering van de werken wordt de exploitant door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij uitgenodigd voor het opmaken van een plaatsbeschrijving op de plaats waar de werken zullen worden uitgevoerd. De exploitant kan alle opmerkingen of bevindingen in het proces-verbaal van plaatsbeschrijving laten opnemen.

Artikel 20

Een goedgekeurd bodemsaneringsproject wordt steeds uitgevoerd onder toezicht en leiding van erkende deskundigen.

Artikel 21

§ 1. Het beëindigen van de bodemsaneringswerken dient gemeld te worden aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij. Na een controleonderzoek, levert de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij aan de exploitant van de gronden die het voorwerp hebben uitgemaakt van bodemsanering, een verklaring af waarin gesteld wordt tot welke resultaten de bodemsanering heeft geleid, dit met in achtname van de saneringsdoelstelling, met algemene conclusie of de resultaten al dan niet beantwoorden aan de saneringsdoelstelling.

§ 2. Het controleonderzoek na uitgevoerde sanering dient te gebeuren door erkende deskundigen, andere dan diegene die toezicht uitoefenden op het bodemsaneringsproject.

§ 3. Indien uit het attest blijkt dat de resultaten beantwoorden aan de land- en waterbodemkwaliteitsnormen en de saneringsdoelstelling, worden de gesaneerde gronden geschrapt van de lijst van verontreinigde gronden.

§ 4. De exploitant kan tegen de verklaring binnen dertig dagen na ontvangst beroep aantekenen bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering kan beslissen tot aanstelling van een college van deskundigen, wiens besluit bindend zal zijn.

Artikel 22

§ 1. Indien een eigenaar van een gebouw en/of een grond met niet-commerciële bestemming, bewijst dat hij

1. gedurende de periode waarin de verontreiniging is veroorzaakt geen duurzame rechtsbetrekkingen heeft gehad met de veroorzaker van de verontreiniging,

2. geen directe of indirecte betrokkenheid heeft gehad met de veroorzaker,

3. op het moment van de verkrijging van de eigendom niet op de hoogte was dan wel niet op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging,

4. in het genot van zijn gebouw en/of zijn grond ernstig zal gehinderd worden door een uit te voeren sanering,

kan hij een verzoek tot aankoop van het gebouw en/of de grond richten tot de Vlaamse regering.

§ 2. De aankoop zal gebeuren tegen een redelijke prijs. Onder redelijke prijs wordt verstaan de prijs die tot stand komt bij een koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen, waarbij buiten beschouwing blijft de verontreiniging van de bodem.

§ 3. De eigenaar van een woning en/of een grond kan, voor zover de bodemsaneringswerken dit toelaten, kiezen de hinder van de sanering te ondergaan en hiervoor een billijke vergoeding te ontvangen. Deze billijke vergoeding kan aangevraagd worden bij de Vlaamse regering.

Artikel 23

§ 1. Onverminderd haar andere bevoegdheden in verband met onteigeningen, kan de Vlaamse regering, ter uitvoering van bodemsaneringswerken, op vraag van de houder van een vergunning hiervoor, overgaan tot onteigening ten algemene

nutte van onroerende goederen. De bepalingen van de artikelen 28 en 29 van dit decreet zijn hierbij van toepassing.

§ 2. De onteigening gebeurt op naam en voor rekening van de aanvrager.

§ 3. Indien de uitvoering van bodemsaneringswerken ernstige gebruiksbeperkingen meebrengt voor meer dan één jaar, is de eigenaar gerechtigd onteigening te vragen van de gronden waar de werken worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt indien de uitvoering van de werken ernstige schade toebrengt aan gebouwen. De onteigening wordt uitgevoerd met overeenkomstige toepassing van de regels en de procedures voorgeschreven bij de inzake onteigening geldende wetgeving.

HOOFDSTUK VII

Aansprakelijkheid bij historische verontreiniging

Artikel 24

§ 1. Bij historische bodemverontreiniging is de huidige exploitant van de gronden aansprakelijk voor alle kosten en verdere schade van de bodemsanering.

§ 2. De exploitant van industriegronden of gronden met een commerciële bestemming is niet aansprakelijk voor de kosten van bodemsanering, indien hij met overgrote waarschijnlijkheid en met alle middelen van recht aantoonst :

1. dat hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt of dat op het ogenblik van de verwerving van de grond de verontreiniging reeds aanwezig was en
2. dat hij de grond heeft verworven voor 1 januari 1974.

Artikel 25

De eigenaar van gronden die voor het van kracht worden van dit decreet werden verworven en die sinds de verwerving een niet-commerciële bestemming, waaronder bewoning, hebben, kan niet aansprakelijk gesteld worden voor kosten van sanering, indien hij met overgrote waarschijnlijkheid en met alle middelen van recht bewijst :

1. dat hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt of de verontreiniging op het ogenblik van de verwerving reeds aanwezig was en
2. dat hij op het ogenblik van de verwerving van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging .

De bodemsanering of de andere maatregelen worden in dit geval uitgevoerd door en op kosten van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

Artikel 26

De exploitant die niet kan aansprakelijk gesteld worden, aangezien hij voldoet aan de voorwaarden hierboven genoemd in de artikelen 24 en 25, is wel aansprakelijk voor de kosten nodig om te voorkomen dat de bodemverontreiniging zich verder verspreidt of onmiddellijk gevaar oplevert.

HOOFDSTUK VII

Aansprakelijkheid bij toekomstige verontreiniging

Artikel 27

De exploitant van de verontreinigde gronden is in geval van toekomstige verontreiniging steeds aansprakelijk voor de kosten van bodemsanering en alle verdere schade. De exploitant, alsook elkeen wie kosten heeft gemaakt, kunnen steeds een regresvordering instellen tegen de aansprakelijke.

HOOFDSTUK VIII

Onteigening

Artikel 28

De overheid die voornemens is over te gaan tot een onteigening ten algemene nutte, meldt dit aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en vraagt een bodemat-test betreffende de te onteigenen gronden.

Artikel 29

§ 1. Heeft de onteigening betrekking op gronden waarop een inrichting gevestigd is die opgenomen is op de lijst zoals bedoeld in artikel 8, dan wordt de onteigening voorafgegaan door een bodemonderzoek.

§ 2. Het bodemonderzoek wordt op vraag van de onteigene-nende overheid uitgevoerd door de Openbare Vlaamse Af-valstoffenmaatschappij. Indien een bodemonderzoek verricht werd binnen twee jaar voorafgaand aan de onteigening, moet geen nieuw onderzoek plaatsvinden. Een bodemonderzoek is ook niet vereist indien de toestand van de bodem blijkt uit een binnen twee jaar voorafgaand aan de onteigening in het register van de verontreinigde gronden opgenomen docu-ment.

Artikel 30

§ 1. Binnen dertig dagen na de melding of na het bodem-onderzoek brengt de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaat-schappij bij de onteigenende overheid advies uit over de mogelijke ernst van de bodemverontreiniging en over de mogelijke kostprijs van de bodemsanering.

§ 2. Na de onteigening wordt overgegaan tot bodemsane-ring. De kosten worden verhaald op de aansprakelijke.

HOOFDSTUK IX

Financiering

Artikel 31

§ 1. De inrichtingen van dewelke de activiteit van aard is om bodemverontreiniging te veroorzaken en voorkomende op de lijst zoals bedoeld in artikel 8, dienen zich, verplicht en voor enige activiteit, aan te sluiten bij de Waarborgkas, alwaar een rekening moet worden geopend.

§ 2. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij bepaalt de omvang van de financiële zekerheid. Bij het bepalen van de omvang, wordt rekening gehouden met maatregelen van nazorg na de uitvoering van de bodemsanering. Tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij kan beroep aangetekend worden binnen dertig dagen na aangetekende kennisgeving van de beslissing bij de Vlaamse regering.

§ 3. De Vlaamse regering stelt nadere regels met betrekking tot de oprichting, de werking en de organisatie van de Waarborgkas.

§ 4. Inrichtingen voorkomende op de lijst die reeds werkzaam zijn op het ogenblik van het van kracht worden van dit decreet, beschikken over een termijn van één jaar om de nodige waarborgen te stellen bij de Waarborgkas.

§ 5. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij kan te allen tijde op gemotiveerde wijze beslissen om de waarborg te verhogen. Tegen de beslissing tot verhoging van de waarborg, kan eveneens binnen dertig dagen na aangetekende kennisgeving van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse regering.

Artikel 32

§ 1. Inrichtingen en activiteiten die niet voorkomen op de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en derhalve geen lid zijn van de Waarborgkas, dienen in geval van vrijwillige of ambtshalve bodemonderzoek en bodemsanering voorafgaandelijk op verzoek van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij voldoende financiële zekerheden te stellen bij de Waarborgkas, dit tot waarborg van hun verbintenissen inzake bodemsanering en aansprakelijkheid.

§ 2. Zolang de Waarborgkas niet operationeel is, dienen bankgaranties te worden gesteld.

Artikel 33

In geval van ambtshalve sanering zal de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij de kosten van bodemonderzoek, bodemsanering en desgevallend kosten van bewarende maatregelen terugvorderen zowel voor historische als toekomstige verontreiniging van de exploitant. De onschuldige eigenaar kan enkel worden aangesproken voor de kosten van de bewarende maatregelen.

Artikel 34

§ 1. Jaarlijks kent de Vlaamse regering lastens het MINA-Fonds een dotatie toe aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij met het oog op prefinanciering van het ambtshalve optreden van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

§ 2. Indien het MINA-Fonds ontoereikend is, kent de Vlaamse regering bijkomende dotaties toe.

§ 3. Indien de kosten van ambtshalve sanering niet kunnen verhaald worden lastens de exploitant of indien geen of onvoldoende waarborgen werden gesteld of wanneer het een onschuldige eigenaar betreft, vallen deze kosten definitief ten laste van het MINA-Fonds.

HOOFDSTUK X

Overdracht van gronden

Artikel 35

§ 1. Voorafgaand aan de overeenkomst betreffende de overdracht van alle gronden, vraagt de overdrager een bodemattest aan bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en brengt hij de inhoud van het attest ter kennis van de verwerver.

§ 2. De onderhandse akten waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevatten de inhoud van het bodemattest.

§ 3. In alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager op dat de inhoud van het bodemattest voorafgaand aan de overeenkomst werd ter kennis gebracht van de verwerver. De instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest op in de akte.

§ 4. In de reclame betreffende de overdracht van de gronden moet de instrumenterende ambtenaar omstandig melding maken van de bodemattesten die op de over te dragen goederen betrekking hebben.

§ 5. Bij overtreding van deze bepalingen, kan de verwerver de nietigheid van de overdracht vorderen.

Artikel 36

§ 1. De overdracht van gronden waarop een inrichting of activiteit gevestigd is die van aard is bodemverontreiniging te veroorzaken en die opgenomen is op de lijst vermeld onder artikel 8, wordt voorafgegaan door een bodemonderzoek.

§ 2. Indien een bodemonderzoek verricht werd binnen twee jaar voorafgaand aan de overdracht, moet geen nieuw onderzoek plaatsvinden. Een bodemonderzoek is ook niet nodig indien de toestand van de bodem blijkt uit een binnen twee jaar voorafgaand aan de overdracht in het register van de verontreinigde gronden opgenomen document.

§ 3. Een bodemonderzoek voorafgaandelijk een overdracht van gronden, wordt op initiatief en kosten van de overdrager uitgevoerd onder leiding van een erkend deskundige.

§ 4. De overdrager dient zijn bedoeling tot overdracht kenbaar te maken aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en voegt hierbij een verslag van het bodemonderzoek.

Artikel 37

§ 1. Indien uit het bodemattest of het bodemonderzoek de noodzaak tot saneren blijkt of de over te dragen grond reeds was opgenomen in het register van verontreinigde gronden, dan kan de overdracht niet plaatsvinden dan nadat de overdrager :

1. een bodemsaneringsproject heeft opgesteld ;
2. jegens de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij de verbintenis heeft aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren ;
3. voldoende financiële waarborgen heeft gesteld.

§ 2. De overdrager is niet verplicht om voorafgaandelijk

de overdracht een bodemsaneringproject op te stellen en financiële waarborgen te stellen, indien hij beantwoordt aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 24 en 25 van dit decreet.

§ 3. Bij overtreding van de bepalingen met betrekking tot de overdracht, is de overdracht nietig.

Artikel 38

De verplichtingen die de overdrager moet vervullen om tot de overdracht te kunnen overgaan, kunnen met akkoord van de overdrager vervuld worden door de verwerver. Een kopie van de overeenkomst tussen overdrager en verwerver wordt in voorkomend geval ter kennis gebracht van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

Artikel 39

Bij sluiting van een inrichting of stopzetting van een activiteit opgenomen op de lijst zoals bedoeld in artikel 8, zijn de bepalingen van de voorgaande artikelen eveneens van toepassing.

HOOFDSTUK XI

Bewarende maatregelen

Artikel 40

§ 1. Indien de bodemsanering niet onmiddellijk kan plaatsgrijpen, indien de meest efficiënte technieken met het oog op het realiseren van de multifunctionaliteit niet aanwezig zijn of indien er gevaar bestaat voor verspreiding van de verontreinigende stoffen met schadelijke gevolgen voor mens, dier en plant, kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij aan de exploitant van de verontreinigde gronden bewarende maatregelen opleggen teneinde de verspreiding te voorkomen en het onmiddellijk gevaar voor mens, dier en plant te beperken.

§ 2. Er kunnen door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij eveneens gebruiksbeperkingen worden opgelegd. De gebruiksbeperkingen gelden steeds voor bepaalde duur en kunnen desgevallend verlengd worden. Besluiten waarbij gebruiksbeperkingen en bewarende maatregelen worden opgelegd, dienen overgeschreven te worden in de registers van de hypotheekbewaarder en zij worden ook opgenomen in het register van de verontreinigde gronden, beheerd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

§ 3. De kosten van deze maatregelen kunnen steeds verhaald worden op de eigenaar of exploitant van de verontreinigde gronden, zowel bij historische als toekomstige verontreiniging. Voor het overige wordt de aansprakelijkheid voor de kosten voor bewarende maatregelen geregeld op dezelfde wijze als voor bodemsanering.

HOOFDSTUK XII

Gemengde verontreiniging

Artikel 41

§ 1. Is de bodemverontreiniging tot stand gekomen, gedeeltelijk voor en gedeeltelijk na het van kracht worden van dit

decreet, dan wordt, voor zover de twee soorten bodemverontreiniging kunnen onderscheiden worden, toepassing gemaakt van de op de betrokken soort bodemverontreiniging toepasselijke regels.

§ 2. Is het niet mogelijk de verschillende soorten bodemverontreiniging te onderscheiden, dan wordt toepassing gemaakt van de regels die gelden voor bodemverontreiniging tot stand gekomen na het van kracht worden van dit decreet.

HOOFDSTUK XIII

Overgangsmaatregelen

Artikel 42

Zolang de inventarisatie van de verontreinigde gronden door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij niet af is, kan een particulier (of eigenaar van een grond, gebruikt voor niet-commerciële doeleinden) slechts aansprakelijk gesteld worden voor de kosten van bodemsanering en alle verdere schade, indien hij de verontreiniging veroorzaakt heeft.

L. BARBE
