

# Richtlijnen: overdracht delen van kadastrale percelen

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOEDER



# **Richtlijnen: overdracht delen van kadastrale percelen**





# Documentbeschrijving

1. *Titel publicatie*

Richtlijnen: overdracht delen van kadastrale percelen

---

2. *Verantwoordelijke Uitgever*

Danny Wille, OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen

3. *Wettelijk Depot nummer*

D2010/5024/50

---

4. *Aantal bladzijden*

14

5. *Aantal tabellen en figuren*

---

6. *Prijs\**

7. *Datum Publicatie*

sept 2010

---

8. *Trefwoorden*

kadastrale percelen, overdracht, delen, richtlijnen

---

9. *Samenvatting*

Deze richtlijnen zijn een versoepeling van het beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen. Hierin worden de voorwaarden vermeld wanneer een deel van een kadastraal perceel kan overgedragen worden.

---

10. *Begeleidingsgroep en/of auteur*

Werkgroep standaardprocedure onderzoeken

---

11. *Contactperso(n)en*

Tom Behets, Johan Ceenaeme, Mike Mortelmans, Leen Vandekerckhove

---

12. *Andere titels over dit onderwerp*

---

Gegevens uit dit document mag u overnemen mits duidelijke bronvermelding.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website: <http://www.ovam.be>

---

\* Prijswijzigingen voorbehouden.



# Inhoudstafel

<b>1 Niet-risicogronden.....</b>	<b>9</b>
<b>2 Risicogronden.....</b>	<b>11</b>
2.1Onderzoeks- en meldingsplicht .....	11
2.1.1Huidig beleid .....	11
2.1.2Aangepast beleid (uitzondering op onderzoeks- en meldingsplicht).....	11
2.1.3Bepaling van de risico-zone.....	12
2.2Verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid.....	13
2.2.1Huidig beleid .....	13
2.2.2Aangepast beleid: (uitzondering op de verplichting BBO, verplichting BSP, verbintenis en financiële zekerheid).....	13



# Inleiding

In de huidige visie van de OVAM betreffende overdracht van gronden volgens het Bodemdecreet wordt voor de beoordeling van het feit of een grond al dan niet een risicogrund is, het kadastraal perceel beschouwd als kleinste mogelijke eenheid. Een grond zal dan ook als risicogrund beschouwd worden, als op het niveau van het kadastraal perceel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Dat betekent dat ook als maar een deel van een kadastraal perceel het voorwerp vormt van een overdracht van gronden, en er op dat deel van het kadastraal perceel zelf geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren, volgens het huidige beleid de bijzondere overdrachtsbepalingen gelden.

Het overdragen van delen van kadastrale percelen waarop een risico-inrichting gevestigd is of was, is tot nu toe nog niet mogelijk. Vanuit de bedrijfsfederaties, de vastgoedsector en het notariaat is hier echter wel vraag naar.

De voornaamste redenen waarom overdracht van delen van dergelijke kadastrale momenteel nog niet toegelaten is, zijn dat de OVAM het creëren van zogenaamde 'Blackspots' (blackspots zijn eilanden met een hoge mate van verontreiniging waarvan de kostprijs om ze te saneren vele malen hoger is dan de waarde van de grond zelf) wil vermijden. Tevens was de beheersbaarheid van dergelijke overdrachten databank- en dossiermatig moeilijk.

# Probleemstelling

De huidige visie heeft als gevolg dat een bijzondere groep van overdrachten van gronden geblokkeerd blijven omdat eerst voldaan moet worden aan de bijzondere verplichtingen in kader van het Bodemdecreet.

Het is echter onredelijk om de overdracht van niet-verontreinigde delen van risicogronden te vertragen of verhinderen. Hiertoe wordt hieronder een aangepast beleid voorgesteld dewelke dergelijke overdracht van delen van kadastrale percelen onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk maakt. De grond in de zin van het Bodemdecreet kan dan ook beschouwd worden als een deel van het kadastrale perceel. Bij het uitwerken van deze oplossingsscenario's is eveneens rekening gehouden met de risico's op blackspotvorming en de databank- en dossiermatige beheersing.

Vanaf 1 juli 2010 wordt hier een oplossing voor aangeboden.





# 1 Niet-risicogronden

Indien op een grond geen risico-inrichting aanwezig is of was, dan is er sprake van de overdracht van een grond en dus niet van overdracht van een risicogrond. Dit betekent dat de verplichtingen van artikel 102, 103 e.v. van het Bodemdecreet niet van toepassing zijn: geen voorafgaand OBO en geen melding van de overdracht bij de OVAM. Uiteraard moet wel de bodemattestverplichting worden nageleefd als de overdracht van grond gebeurt via overeenkomst.

Delen van dergelijke kadastrale percelen kunnen vervolgens zonder verdere tussenkomst van de OVAM overgedragen worden.



## 2 Risicogronden

### 2.1 Onderzoeks- en meldingsplicht

#### 2.1.1 Huidig beleid

*Risicogronden* kunnen slechts worden overgedragen als vooraf een oriënterend bodemonderzoek (OBO) wordt uitgevoerd en melding gedaan wordt van de geplande overdracht bij de OVAM (artikel 29, 30 en 102 en 103 Bodemdecreet).

Om te oordelen of de bepalingen uit het Bodemdecreet voor de overdracht van risicogronden van toepassing zijn, geldt als beleid van de OVAM dat bij de overdracht van een grond moet worden nagegaan of **op het niveau van het kadastraal perceel** een risico-inrichting (RI) gevestigd is of was. Indien dit het geval is, dan is er sprake van de *overdracht van een risicogrond*, ook al wordt slechts een deel van het kadastraal perceel overgedragen en is of was op dat deel geen RI gevestigd.

#### 2.1.2 Aangepast beleid (uitzondering op onderzoeks- en meldingsplicht)

Het huidig beleid wordt genuanceerd: onder bepaalde voorwaarden wordt de overdracht van een deel van een kadastraal perceel niet beschouwd als een overdracht van een risicogrond en bijgevolg is de verplichting tot voorafgaand OBO en de melding van de geplande overdracht aan de OVAM niet van toepassing (uitsluitend bodemattestverplichting in geval de overdracht via overeenkomst gebeurt). Er wordt een bodemattest aangevraagd voor het deel van het kadastrale perceel dat overgedragen zal worden.

Voor de toepassing van dit aangepaste beleid moet een onderscheid worden gemaakt tussen de eigenaar of gebruiker die overdraagt:

(1) Wanneer de **eigenaar** de overdrager is, is de overdracht van het deel van het kadastraal perceel niet te beschouwen als een overdracht van risicogrond als cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1° oppervlakte over te dragen deel < 20% oppervlakte van het kadastraal perceel;
- 2° geen RI (is of was) op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;
- 3° oppervlakte 'risico-zone' (zie verder) op het kadastraal perceel < 50% van oppervlakte kadastraal perceel;
- 4° geen gegevens in het grondeninformatieregister (GIR) waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen (info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel). Indien wel bodemverontreiniging tot stand is gekomen op het over te dragen gedeelte, dan mag deze bodemverontreiniging geen duidelijke aanwijzing voor een ernstige bodemverontreiniging vormen (blijkt uit het OBO) of geen ernstige bodemverontreiniging (blijkt uit het OBBO of BBO). De van toepassing zijnde onderzoeken (OBO, OBBO, BBO) waar dit uit blijkt, moeten voldoende recent zijn en conform zijn aan het Bodemdecreet.

(2) Wanneer de **gebruiker** de overdrager is, is de overdracht van het deel van het kadastraal perceel niet te beschouwen als een overdracht van risicogrond als cumulatief voldaan is aan de

volgende voorwaarden:

- 1° geen risico-inrichtingen (is of was) op het over te dragen deel van perceel;
- 2° geen gegevens in het GIR waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen (info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel) . Indien wel bodemverontreiniging tot stand is gekomen op het over te dragen gedeelte, dan mag deze bodemverontreiniging geen duidelijke aanwijzing voor een ernstige bodemverontreiniging vormen (blijkt uit het OBO) of geen ernstige bodemverontreiniging (blijkt uit het OBBO of BBO). De van toepassing zijnde onderzoeken (OBO, OBBO, BBO) waar dit uit blijkt, moeten voldoende recent zijn en conform zijn aan het Bodemdecreet.

De bepaling van de oppervlaktes (zowel van het oorspronkelijke kadastrale perceel als van het over te dragen deel) gebeurt in principe door een beëdigd landmeter.

De instrumenterende ambtenaar stelt vast of voldaan is aan de cumulatieve voorwaarden en of het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen kan toegepast worden. Hij laat zich hierin bijstaan door een erkende bodemsaneringsdeskundige, een landmeter... Er wordt in de authentieke akte vermeld dat het aangepaste beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen toegepast werd en dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden. De toepassing van het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen is echter geen verplichting. De decretale overdrachtsprocedure kan steeds toegepast worden.

Bij toepassing van het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen is **geen** tussenkomst van de OVAM vereist.

Indien aan één van bovenvermelde voorwaarden **niet** voldaan wordt, dan zijn de verplichtingen van artikel 102, 103 e.v. van het Bodemdecreet **wel** van toepassing **alvorens** de overdracht van het deel van het kadastrale perceel kan gebeuren. Indien noodzakelijk kan gebruik gemaakt worden van artikel 115 of artikel 164 van het Bodemdecreet.

### 2.1.3 Bepaling van de risico-zone

De oppervlakte van de risico-zone wordt op de volgende manier bepaald:

- minstens alle inrichtingen die tot dezelfde milieutechnische eenheid behoren worden gebundeld;
- verdachte zones die op minder dan 10 meter van elkaar liggen worden omgeven door de kleinst mogelijke rechthoek en behoren tot één enkele milieutechnische eenheid;
- de oppervlakte wordt bepaald van de rechthoek per milieutechnische eenheid;
- de totale oppervlakte risico-zone is dan de som van de oppervlaktes van de verschillende milieutechnische eenheden.

## **2.2 Verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid**

### **2.2.1 Huidig beleid**

Als uit het OBO bij overdracht blijkt dat op het kadastraal perceel bodemverontreiniging tot stand gekomen is waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn, zal conform de bepalingen van het Bodemdecreet de overdracht in principe niet kunnen plaatsvinden vooraleer een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) wordt uitgevoerd (aanmaning OVAM – een OBBO is in dit geval ook mogelijk) en in voorkomend geval een conform verklaard bodemsaneringsproject (BSP), financiële zekerheid, verbintenis tot bodemsaneringswerken en eventuele nazorg (zie artikel 104 en 109 Bodemdecreet). Dit is ook het geval indien er op het deel van het kadastraal perceel dat overgedragen wordt geen bodemverontreiniging tot stand gekomen is of geen bodemverontreiniging aanwezig is waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

### **2.2.2 Aangepast beleid: (uitzondering op de verplichting BBO, verplichting BSP, verbintenis en financiële zekerheid)**

Deze aanpassing van het beleid heeft betrekking

1° op overdrachten van gronden waar al een OBO is uitgevoerd en is vastgesteld dat er verdere maatregelen noodzakelijk zijn, waardoor dus de overdracht zonder beroep te doen op uitzonderingsprocedures onder het huidige beleid van de OVAM niet zou kunnen plaatsvinden;

2° op overdrachten van gronden waarbij nog geen OBO werd uitgevoerd, maar waarbij wel al is vastgesteld dat men niet voldoet aan het aangepaste beleid rond onderzoeks- en meldingsplicht, en waarbij men dus wel een OBO moet uitvoeren op het volledige kadastraal perceel en melding moet doen.

Het aangepaste beleid komt hierop neer dat de OVAM toelaat dat een deel van een risicoground wordt overgedragen, zonder dat het nodig is aan de bijzondere overdrachtsregelen te voldoen, maar wel slechts in specifieke gevallen. Dat betekent dus dat in bepaalde gevallen geen BBO, BSP, verbintenis noch financiële zekerheid nodig zijn. Het achterliggende principe hiervan is dat men niet langer op kadastraal perceels-niveau maar op deel van perceel-niveau gaat kijken naar de plaats van totstandkoming van de bodemverontreiniging. Er wordt een bodemattest aangevraagd voor het deel van het kadastrale perceel dat overgedragen zal worden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de eigenaar of gebruiker die overdraagt:

#### **a) Overdrager is gebruiker:**

De gebruiker kan een deel van een kadastraal perceel overdragen als:

1° op het over te dragen deel van het kadastraal perceel geen bodemverontreiniging tot stand gekomen is (de bron van bodemverontreiniging zal zich dus noodzakelijkerwijs bevinden op een ander deel van het kadastraal perceel);

2° op het over te dragen perceel er een bodemverontreiniging tot stand gekomen is, maar er geen verdere maatregelen (BBO of BSP, FZ en V) noodzakelijk zijn;

Eigenlijk is dit een loutere toepassing van de bepalingen van het Bodemdecreet, namelijk de ambtshalve toepassing van artikel 105, §1, 1° Bodemdecreet (nieuwe bodemverontreiniging) of

artikel 110, §1,1° Bodemdecreet (historische bodemverontreiniging).

b) Overdrager is eigenaar

Indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1° oppervlakte over te dragen deel < 20% oppervlakte van het kadastraal perceel;

2° oppervlakte 'risico-zone' op het kadastraal perceel < 50% van oppervlakte kadastraal perceel;

3° geen verontreiniging tot stand gekomen op over te dragen deel van perceel waarvoor verdere maatregelen nodig zijn, wat moet blijken uit het bodemattest voor dat deel van het kadastrale perceel;

is **geen** tussenkomst van de OVAM voor de overdracht van een deel van het kadastrale perceel vereist.

Als niet voldaan is aan voorwaarden 1 en 2 (aan voorwaarde 3 moet altijd voldaan zijn), dan is de overdracht toch nog mogelijk zonder naleving van de verdere verplichtingen op voorwaarde dat de saneringskost voor het overblijvend deel van het kadastraal perceel minder dan slechts 50% bedraagt van de venale waarde van het overblijvende deel. De saneringskost moet worden bepaald door een eBSD en de venale waarde door een beëdigd schatter. De raming van de saneringskost en venale waarde wordt samen met de melding van overdracht aan de OVAM bezorgd. Bij de melding van overdracht wordt eveneens melding gedaan dat er gebruik gemaakt wordt van de uitzonderingsprocedure. De beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden gebeurt door OVAM. Hierbij is **wel** een tussenkomst van de OVAM vereist.

De instrumenterende ambtenaar stelt vast of voldaan is aan de cumulatieve voorwaarden en of het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen kan toegepast worden. Hij laat zich hierin bijstaan door een erkende bodemsaneringsdeskundige, een landmeter... Er wordt in de authentieke akte vermeld dat het aangepaste beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen toegepast werd en dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden. De toepassing van het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen is echter geen verplichting. De decretale overdrachtsprocedure kan steeds toegepast worden.

Indien niet voldaan is aan bovenvermelde voorwaarden kan indien noodzakelijk gebruik gemaakt worden van artikel 115 of artikel 164 van het Bodemdecreet.