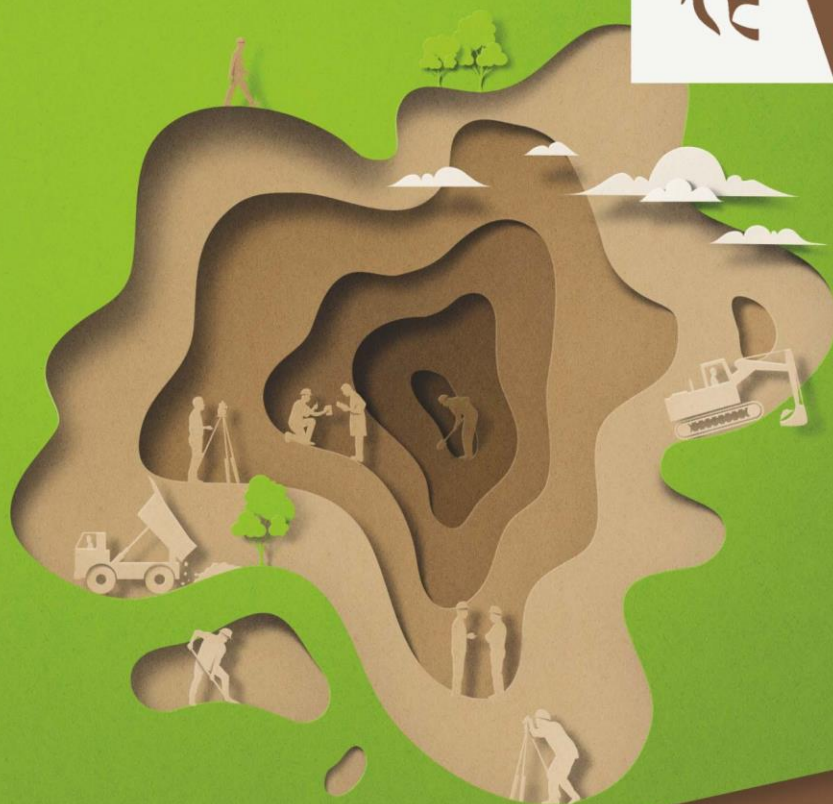




**Vlaanderen**  
is bodembewust



# LEIDRAAD BIJ DE STANDAARDPROCEDURE VOOR ORIËNTEREND BODEMONDERZOEK

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

[WWW.OVAM.BE](http://WWW.OVAM.BE)

**OVAM**

////////////////////////////////////

**VOOR ORIËNTEREND**  
**BODEMONDERZOEK**

publicatiedatum / 10.08.2020

////////////////////////////////////

## DOCUMENTBESCHRIJVING

- |  |  |
|--|--|
| 1 <i>Titel van publicatie:</i><br>Leidraad bij de standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek   | 2 <i>Verantwoordelijke Uitgever:</i><br>OVAM   |
| 3 <i>Wettelijk Depot nummer:</i>   | 4 <i>Trefwoorden:</i><br>standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek, onderzoekslocatie, strategieën   |
| 5 <i>Samenvatting:</i><br>Deze leidraad is een aanvulling bij de standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek. Met voorbeelden of bijkomende toelichting worden sommige richtlijnen voor de uitvoering en de rapportage van een oriënterend bodemonderzoek verder verduidelijkt. |  |
| 6 <i>Aantal bladzijden:</i> 12   | 7 <i>Aantal tabellen en figuren:</i> /   |
| 8 <i>Datum publicatie:</i><br>10 augustus 2020   | 9 <i>Prijs*:</i> /   |
| 10 <i>Begeleidingsgroep en/of auteur:</i><br>OVAM  | 11 <i>Contactpersonen:</i><br>Patrick Schollaert<br>( <a href="mailto:patrick.schollaert@ovam.be">patrick.schollaert@ovam.be</a> ), Johan Ceenaeme |
| 12 <i>Andere titels over dit onderwerp:</i> /<br>-   |  |

U hebt het recht deze brochure te downloaden, te printen en digitaal te verspreiden. U hebt niet het recht deze aan te passen of voor commerciële doeleinden te gebruiken.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website:

<http://www.ovam.be>

\* Prijswijzigingen voorbehouden.

## INHOUD

1	Kader .....	5
2	Afbakening onderzoekslocatie .....	5
3	Kadastrale mutaties .....	6
3.1	Algemeen .....	6
3.2	Implicaties worst-case benadering door de OVAM (kadastrale splitsing, geen rapport strategie 5A) .....	7
3.3	Herevaluatie van de verontreinigingstoestand, rapport strategie 5A – Splitsing van een risicoground, enkel oriënterend bodemonderzoek .....	9
4	Vergunde lozingspunten - regenwaterafvoer .....	11
5	Bemonsteringsstrategie 8: Asbest .....	11
6	Beoordeling .....	11
7	Aard .....	12
8	Unieke referentienummer .....	12
9	Combinatie van onderzoeken .....	12

# 1 KADER

Deze leidraad is een aanvulling bij de standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek. Met voorbeelden of bijkomende toelichting worden sommige richtlijnen voor de uitvoering en de rapportage van een oriënterend bodemonderzoek verder verduidelijkt.

De vereisten voor het oriënterend bodemonderzoek zijn beschreven in de standaardprocedure. De bodemsaneringsdeskundige kan deze leidraad als hulp gebruiken bij het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek en bij het opstellen van een verslag ervan.

De leidraad richt zich tot de bodemsaneringsdeskundige en is dan ook in die zin geschreven.

Deze leidraad kan een levend document zijn. Aanvullingen in dit document zullen ook via de Richtlijnen voor bodemsaneringsdeskundigen aangekondigd worden.

# 2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE

De onderzoekslocatie wordt afgebakend op basis van de kadastrale grenzen van één of meerdere kadastrale percelen. Voor het bepalen van de omvang van de onderzoekslocatie moet u weten welke percelen binnen een cluster van kadastrale percelen met risico-inrichtingen als risicogrond worden beschouwd. In eerste instantie beschouwt u het kadastraal perceel als de kleinst mogelijke eenheid. Een grond of perceel is een risicogrond als op het niveau van het kadastraal perceel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren.

Bij de beoordeling of op een grond risico-inrichtingen waren of zijn, speelt de term 'milieutechnische eenheid' een rol. Als een risico-inrichting op meerdere kadastrale percelen wordt of werd geëxploiteerd, waarbij er sprake is van een milieutechnische eenheid, wordt geoordeeld dat zich op alle betrokken percelen risico-inrichtingen bevinden of bevonden. Het gaat dan om fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die noodzakelijk verbonden zijn, integraal als samenhangend te beschouwen zijn, waarbij elk afzonderlijk niet kan afgesplitst worden zonder impact op de werking van het geheel.

Er is één uitzondering op deze regel, namelijk als het over opslagtanks gaat. Zelfs als verscheidene tanks deel uitmaken van één en dezelfde milieutechnische eenheid kan de beoordeling gebeuren per perceel. Indien op een perceel afzonderlijk een tank staat die niet als risico-inrichting wordt aanzien, dan is dat perceel te beschouwen als een perceel zonder risico-inrichting. Deze grond is dan geen risicogrond.

In de definitie van milieutechnische eenheid zijn de begrippen 'verbonden' en 'samenhangend' van belang. Wanneer een deel van de handelingen zich namelijk bevindt op (grotere) afstand van het exploitatieterrein en

dat perceel niet in beheer of eigendom is van de opdrachtgever van het oriënterend bodemonderzoek, dan dient het perceel waarop die handelingen, zoals een laad- of lospunt, een leiding of een lozingspunt gelegen zijn, niet te worden beschouwd als een risicoground. Dit wil echter niet zeggen dat op basis van de standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek deze handelingen niet moeten onderzocht worden in het oriënterend bodemonderzoek. Zie hiervoor de vijfde en zesde paragraaf van deel 3.3. 'Historisch onderzoek' van de standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek.

## 3 KADASTRALE MUTATIES

### 3.1 ALGEMEEN

Kadastrale mutaties moet u duidelijk bespreken in het bodemonderzoek. Het is niet voldoende dat u enkel meldt dat er 'een splitsing van percelen was'.

Indien er zich ter hoogte van de onderzoekslocatie een kadastrale wijziging heeft voorgedaan sinds het vorige oriënterend bodemonderzoek, moet u strategie 5 A toepassen.

Een eerste uitzondering hierop is een kadastrale splitsing. In dat geval zal de OVAM een worst-case beoordeling toepassen en de conclusie van het volledige oorspronkelijke perceel doortrekken naar alle nieuwe (deel)percelen. De implicaties hiervan worden verder besproken met enkele voorbeelden. In de voorbeelden wordt er telkens van uitgegaan dat het oorspronkelijke perceel gesplitst wordt in twee (deel)percelen. Splitsingen in drie, vier, ... (deel)percelen zijn ook mogelijk, maar worden hier om de voorbeelden overzichtelijk te houden niet geïllustreerd. De totale oppervlakte van de nieuwe percelen is evenwel steeds gelijk aan het oorspronkelijke perceel.

De tweede uitzondering hierop is wanneer onderzochte percelen worden samengevoegd. In dit geval zal de OVAM eveneens een worst-case beoordeling toepassen en de zwaarste conclusie van de oorspronkelijke percelen overnemen voor het nieuwe gevormde perceel. Een nieuwe evaluatie van de conclusie voor zo'n (deel)perceel kan uiteraard wel nog via een nieuw oriënterend bodemonderzoek volgens strategie 5A.

De derde uitzondering is wanneer de te onderzoeken grond wordt gevormd door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was.

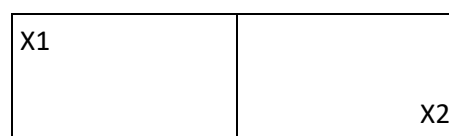
### 3.2 IMPLICATIES WORST-CASE BENADERING DOOR DE OVAM (KADASTRALE SPLITSING, GEEN RAPPORT STRATEGIE 5A)

De OVAM is in het bezit van een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het volledige oorspronkelijke perceel.

Voorbeeld 1: Het perceel A wordt gesplitst. De totale oppervlakte van de twee nieuwe percelen B en C is gelijk aan de oorspronkelijke perceel. Op B en C zijn boringen gelegen van het oorspronkelijke perceel.



*Perceel A*



*Perceel B*

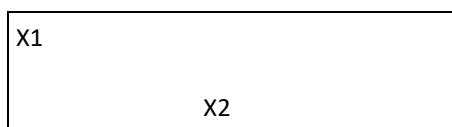
*Perceel C*

Worst-casebenadering OVAM:

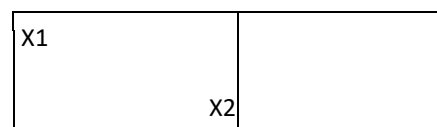
Uitspraak	Boring X1	Boring X2	Uitspraak B	Uitspraak C
O	O	O	O	O
P	O	P	P	P
Q	Q	O of P	Q	Q
Q	Q	Q	Q	Q
O of P of Q	O of P of Q	n.a.*	O of P of Q	O of P of Q

*\*n.a.: niet geanalyseerd*

Voorbeeld 2: Het perceel A wordt gesplitst. De totale oppervlakte van de twee nieuwe percelen B en C is gelijk aan de oorspronkelijke perceel. Enkel op B zijn boringen gelegen van het oorspronkelijke perceel.



*Perceel A*



*Perceel B*

*Perceel C*

Worst-casebenadering OVAM:

Uitspraak A	Uitspraak B	Uitspraak C
O of P of Q	O of P of Q	O of P of Q

De OVAM is tevens in het bezit van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO), bodemsaneringsproject (BSP), eidevaluatieonderzoek (EEO), ....

Voorbeeld 1: Perceel A bevat de gegevens van het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO,...). Perceel B bevat de gegevens van het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO, ...). Perceel C bevat gegevens uit het oriënterend bodemonderzoek.

X1
----

*Perceel A*

	X1
--	----

*Perceel B*

*Perceel C*

Worst-casebenadering OVAM:

Perceel A	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel B	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel C	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)

Voorbeeld 2: Perceel A bevat de gegevens van het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO,...). Perceel B bevat de gegevens van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EER, ...). Perceel C bevat geen gegevens.

X1
----

*Perceel A*

	X1
--	----

*Perceel B*

*Perceel C*

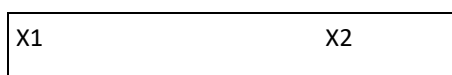
Worst-casebenadering OVAM:

Perceel A	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel B	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel C	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)

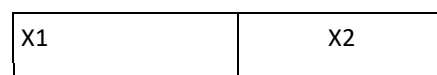


### 3.3 HEREVALUATIE VAN DE VERONTREINIGINGSTOESTAND, RAPPORT STRATEGIE 5A – SPLITSING VAN EEN RISICOGROUND, ENKEL ORIËNTEREND BODEMONDERZOEK

Voorbeeld 1: Het perceel A wordt gesplitst. De totale oppervlakte van de twee nieuwe percelen B en C is gelijk aan de oorspronkelijke perceel. Op B en C zijn boringen gelegen van het oorspronkelijke perceel.



*Perceel A*



*Perceel B*

*Perceel C*

De boringen uit het onderzoek voor perceel A moeten opnieuw gelokaliseerd worden op de twee nieuwe percelen B en C. Dit kan voor de nieuwe percelen een nieuwe classificatie tot gevolg hebben.

Herevaluatie in strategie 5A.

Uitspraak A	Boring X1	Boring X2	Uitspraak B	Uitspraak C
O	O	O	O	O
P	O	P	O	P
Q	Q	O of P	Q	O of P
Q	Q	Q	Q	Q

In volgende gevallen:

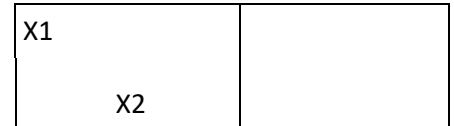
Uitspraak A	Boring X1	Boring X2	Uitspraak B	Uitspraak C
O, P of Q	O, P of Q	n.a.*	O, P of Q	O, P of Q

\* *n.a.: niet geanalyseerd*

Voorbeeld 2: Het perceel A wordt gesplitst. De totale oppervlakte van de twee nieuwe percelen B en C is gelijk aan de oorspronkelijke perceel. Enkel op B zijn boringen gelegen van het oorspronkelijke perceel.



*Perceel A*



*Perceel B*

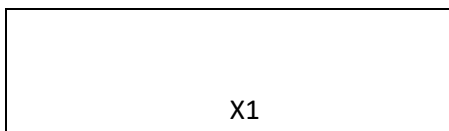
*Perceel C*

Herevaluatie in strategie 5A

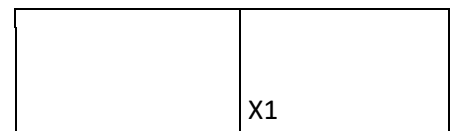
Uitspraak A	Uitspraak B	Uitspraak C
O of P of Q	O of P of Q	O, P of Q

**Splitting van een risicoground, ook beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO, ...) beschikbaar**

Voorbeeld 1: Perceel A bevat de gegevens van het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO,...). Perceel B bevat de gegevens van het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO, ...). Perceel C bevat gegevens uit het oriënterend bodemonderzoek.



*Perceel A*



*Perceel B*

*Perceel C*

Herevaluatie in strategie 5A

Perceel A	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel B	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel C	OBO of onderzoeksverslag*	*

\* Perceel C krijgt de conclusie naar aanleiding van de boringen (X1 en X2), zie hoger

Voorbeeld 2: Perceel A bevat de gegevens van het oriënterend en het beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO,...). Perceel B bevat de gegevens van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (BSP, EEO, ...). Perceel C bevat geen gegevens.

X1
----

*Perceel A*

X1	
----	--

*Perceel B*

*Perceel C*

Herevaluatie in strategie 5A

Perceel A	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel B	OBO, BBO (BSP, EEO, ...)	BBO (BSP, EEO, ...)
Perceel C	O, P of Q	O, P of Q

## 4 VERGUNDE LOZINGSPUNTEN - REGENWATERAFVOER

Regenwaterafvoeren en vergunde lozingspunten van bedrijfsafvalwater moet u niet langer uitdrukkelijk beschouwen als potentiële verontreinigingsbronnen. Het rechtstreeks inbrengen, accidenteel ofwel bewust, van afvalproducten in de bodem of een oppervlaktewater moet u echter wel beschouwen als potentiële verontreinigingsbronnen. Daarnaast kan het feit dat een effect wordt verwacht op het vaste deel van de aarde ook een argument zijn om verder veldwerk uit te voeren.

## 5 BEMONSTERINGSSTRATEGIE 8: ASBEST

Zie Leidraad OBO asbest: [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

## 6 BEOORDELING

Wanneer u een administratief onderzoek met of zonder beperkt veldwerk uitvoert op een grond waarop reeds een onderzoek werd uitgevoerd met een P-zin dan neemt u worst-case deze P-zin mee over in het administratief onderzoek.

## **7 AARD**

Het toekennen van de aard gemengd-nieuw kan niet meer. U moet steeds een percentage historisch/nieuw toekennen aan de gemengde aard.

## **8 UNIEKE REFERENTIENUMMER**

U moet steeds verder werken op bestaande verontreinigingen en unieke referentienummers gebruiken voor verontreinigingen. U moet uitsluiten dat er 'dubbels' van verontreinigingen ontstaan.

## **9 COMBINATIE VAN ONDERZOEKEN**

Volgende combinaties van strategieën/titels zijn uitgesloten:

- Oriënterende bodemonderzoeken waarin percelen met veldwerk en percelen via administratief onderzoek worden samengevoegd. Voor de (potentiële) koper(s) moet het duidelijk zijn of het oriënterend bodemonderzoek zonder of met (beperkt) veldwerk werd uitgevoerd.
- Oriënterend bodemonderzoeken waarin percelen volledig en percelen gedeeltelijk (kavels/gedwongen mede-eigendom en exploitatieonderzoeken) onderzocht worden. Voor de (potentiële) koper en de notaris moet het duidelijk zijn wanneer een oriënterend bodemonderzoek voldoet in het kader van overdracht.