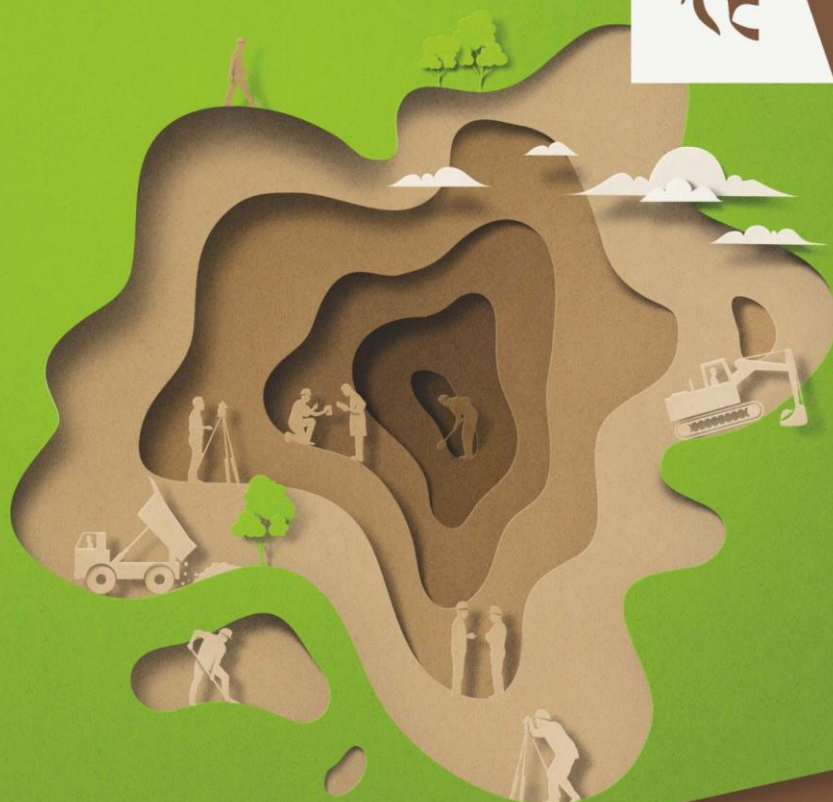




Vlaanderen
is bodembewust



OVERDRACHT DELEN VAN KADASTRALE PERCELEN

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

WWW.OVAM.BE

publicatiedatum / 1.09.2020

DOCUMENTBESCHRIJVING

- | | |
|--|--|
| 1 <i>Titel van publicatie:</i>
Overdracht delen van kadastrale percelen | 2 <i>Verantwoordelijke Uitgever:</i>
OVAM – Danny Wille |
| 3 <i>Wettelijk Depot nummer:</i> : | 4 <i>Trefwoorden:</i>
Kadastrale percelen
Delen
Overdracht
Procedure
Voorbeeldfiguren |
| 5 <i>Samenvatting:</i>
Deze regeling is 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 zonder steeds de volledige verplichtingen uit de bijzondere overdrachtsbepalingen van het Bodemdecreet te volgen. | |
| 6 <i>Aantal bladzijden:</i> 344 | 7 <i>Aantal tabellen en figuren:</i> 25 figuren |
| 8 <i>Datum publicatie:</i>
01.09.2020 | 9 <i>Prijs*:</i> / |
| 10 <i>Begeleidingsgroep en/of auteur:</i>
Werkgroep Richtlijnen Onderzoek | 11 <i>Contactpersonen:</i>
Patrick Schollaert
(patrick.schollaert@ovam.be)
Wendy Seghers
(wendy.seghers@ovam.be)
Johan Ceenaeme |
| 12 <i>Andere titels over dit onderwerp:</i> /
xxxx | |

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	Delen van kadastrale percelen.....	5
1.1	Overdracht van delen van niet-risicogronden	5
1.2	Overdracht van delen van risicogronden	5
1.2.1	Algemene regeling – onderzoeksplicht	5
1.2.2	Uitzonderingsprocedure – geen onderzoeksplicht	6
1.3	Overdracht van delen van risicogronden met geldig OBO en noodzaak verdere maatregelen	7
1.3.1	Algemene regeling – verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid	7
1.3.2	Uitzonderingsprocedure – geen verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid	7
2	Bijlagen.....	10
2.1	Bijlage 1: Voorbeeldfiguren overdracht delen van kadastrale percelen	10
2.1.1	Overdracht delen van percelen – begrippen	10
2.1.2	Overdracht van delen van niet-risicogronden	16
2.1.3	Overdracht van delen van risicogronden – Uitzonderingsprocedure – (geen) onderzoeksplicht	17
2.1.4	Overdracht van delen van risicogronden met geldig OBO en noodzaak verdere maatregelen – Uitzonderingsprocedure – (geen) BBO/BSP/V en FZ	28

1 DELEN VAN KADASTRALE PERCELEN

De **algemene regel** is dat wanneer de onderzoekslocatie bestaat uit een perceel dat/percelen die kadastraal genummerd is/zijn, de onderzoekslocatie wordt afgebakend op basis van de kadastrale grenzen. Voor de beoordeling van het feit of een grond al dan niet een risicogrand is, wordt het kadastraal perceel beschouwd als kleinste mogelijke eenheid. Een grond zal dan ook als risicogrand beschouwd worden, als op het niveau van het kadastraal perceel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren.

In afwijking van deze algemene regeling wordt voor het overdragen van delen van kadastrale percelen waarop een risico-inrichting gevestigd is of was, een **bijzondere regeling** uitgewerkt. Door deze regeling wordt het mogelijk gemaakt om een overdracht van een deel van een risicoperceel te realiseren zonder steeds de volledige verplichtingen uit de bijzondere overdrachtsbepalingen van het Bodemdecreet te volgen.

Het overdragen van delen van kadastrale percelen waarop een risico-inrichting gevestigd is of was, wordt nu mogelijk gemaakt door de volgende regeling.

Dit document dient als handleiding bij deze bijzondere regeling.

1.1 OVERDRACHT VAN DELEN VAN NIET-RISICOGRONDEN

Indien bij een overdracht op een grond geen risico-inrichting aanwezig is of was, dan is er sprake van een overdracht van een grond en dus niet van overdracht van een risicogrand. Dat betekent dat er geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM moet worden ingediend. 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.

1.2 OVERDRACHT VAN DELEN VAN RISICOGRONDEN

1.2.1 Algemene regeling – onderzoeksplicht

Risicogranden kunnen slechts worden overgedragen als vooraf **een oriënterend bodemonderzoek** (OBO) wordt uitgevoerd en digitaal ingediend wordt bij de OVAM (artikel 29 en 102 Bodemdecreet).

Om te oordelen of de bepalingen uit het Bodemdecreet voor de overdracht van risicogranden 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 risicogrand, ook al wordt slechts een deel van het kadastraal perceel overgedragen en is of was op dat deel geen RI gevestigd.

1.2.2 Uitzonderingsprocedure – geen onderzoeksplicht

Onder bepaalde voorwaarden wordt de overdracht van een deel van een kadastraal perceel echter niet beschouwd als een overdracht van een risicoground en bijgevolg is de **verplichting tot voorafgaand OBO op de volledige grond niet van toepassing** (uitsluitend bodemattestverplichting in geval de overdracht via overeenkomst gebeurt). Er wordt dan ook een bodemattest aangevraagd voor het deel van het kadastrale perceel dat overgedragen zal worden.

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

Wanneer de eigenaar de overdrager is van een deel van een kadastraal perceel, is de overdracht van dat deel van het kadastraal perceel niet te beschouwen als een overdracht van risicoground als cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- oppervlakte over te dragen deel < 20% oppervlakte van het kadastraal perceel. Indien verschillende delen worden overgedragen binnen hetzelfde kadastraal perceelnummer moet van deze delen de som worden gemaakt;
- er is of was geen RI op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;
- oppervlakte ‘risico-zone’ (zie verder) op het kadastraal perceel < 50% van oppervlakte kadastraal perceel;
- door de overdracht van het deel van het kadastraal perceel mogen maar twee nieuwe deelpercelen gecreëerd worden;
- er zijn geen gegevens in het grondeninformatieregister (GIR) waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van het kadastraal perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn voor de overdrager (beslissing OVAM, bv. vrijstelling saneringsplicht). Info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel.

Wanneer de **gebruiker** de overdrager is van een deel van een kadastraal perceel, is de overdracht van het deel van het kadastraal perceel niet te beschouwen als een overdracht van risicoground als cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- er is of was geen RI op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;
- er zijn geen gegevens in het grondeninformatieregister (GIR) waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van het kadastraal perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn voor de overdrager (beslissing OVAM, bv. vrijstelling saneringsplicht). Info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel.

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 de regeling rond overdracht van delen van percelen kan worden toegepast. Hij laat zich hierin bijstaan door een bodemsaneringsdeskundige, een landmeter, ... Er wordt in de authentieke akte vermeld dat de regeling rond overdracht van delen van kadastrale percelen toegepast werd en dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden. Als partijen dat verkiezen, kan steeds de gewone overdrachtsprocedure toegepast worden.

In deze gevallen is er dus **geen tussenkomst van de OVAM** vereist.

Bepaling van de risico-zone:

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

- minstens alle inrichtingen (huidige en voormalige 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.

1.3 OVERDRACHT VAN DELEN VAN RISICOGRONDEN MET GELDIG OBO EN NOODZAAK VERDERE MAATREGELEN

1.3.1 Algemene regeling – verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid

Risicogronden waarop een **OBO voor overdracht** werd **uitgevoerd** en waaruit blijkt dat op het kadastraal perceel bodemverontreiniging tot stand gekomen is waarvoor **verdere maatregelen** noodzakelijk zijn, kunnen in principe niet worden overgedragen vooraleer een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) wordt uitgevoerd 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.

1.3.2 Uitzonderingsprocedure – geen verplichting beschrijvend bodemonderzoek en verplichting bodemsaneringsproject, verbintenis en financiële zekerheid

Deze regeling heeft betrekking op overdrachten van delen van risicogronden waarop al een **geldig OBO op de volledige grond** is uitgevoerd en waar is vastgesteld dat er **verdere maatregelen noodzakelijk** zijn op het niveau van het kadastraal perceel. Met een geldig OBO wordt bedoeld:

- dat het OBO nog geldig is met toepassing van artikel 64 van het VLAREBO en;
- dat het OBO werd uitgevoerd conform de voorwaarden die gelden voor de afbakening van de onderzoekslocatie zoals beschreven in 4.1.1 van de Standaardprocedure Oriënterend Bodemonderzoek.

Bij deze regeling is het toegestaan dat een deel van een risicoground wordt overgedragen, zonder dat het nodig is aan de overdrachtsbepalingen te voldoen, maar wel slechts in specifieke gevallen. Dat betekent dus dat in bepaalde gevallen geen beschrijvend bodemonderzoek (BBO), bodemsaneringsproject (BSP), verbintenis noch financiële zekerheid nodig zijn. Het achterliggende principe hiervan is dat men niet langer op kadastraal perceelsniveau maar op niveau van het deel van het perceel 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:

Overdrager is gebruiker

De gebruiker kan een deel van een kadastraal perceel overdragen als op het over te dragen deel van het kadastraal perceel geen bodemverontreiniging tot stand gekomen is waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn voor de overdrager (beslissing OVAM, bv. vrijstelling saneringsplicht). Info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel.

Overdrager is eigenaar

De eigenaar kan een deel van een kadastraal perceel overdragen indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- oppervlakte over te dragen deel < 20% oppervlakte van het kadastraal perceel. Indien verschillende delen worden overgedragen binnen hetzelfde kadastraal perceelnummer moet van deze delen de som worden gemaakt;
- oppervlakte 'risico-zone' (zie hoger) op het kadastraal perceel < 50% van oppervlakte kadastraal perceel;
- door de overdracht van het deel van het kadastraal perceel mogen maar twee nieuwe deelpercelen gecreëerd worden;
- geen bodemverontreiniging tot stand gekomen op het over te dragen deel van het kadastraal perceel waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn voor de overdrager (beslissing OVAM, bv. vrijstelling saneringsplicht). Info via aanvraag bodemattest voor dat deel van het perceel.

In deze gevallen is dus **geen tussenkomst van de OVAM** vereist.

Als niet voldaan is aan de eerste drie voorwaarden (aan de laatste voorwaarde moet altijd voldaan zijn), dan is de overdracht door eigenaar toch nog mogelijk zonder naleving van de overdrachtsbepalingen 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. Indien meerdere individuele zones worden gecreëerd moet de venale waarde per individuele zone bepaald worden en vergeleken ten opzichte van de saneringskost van die zone. De saneringskost moet worden bepaald door een bodemsaneringsdeskundige en de venale waarde door een schatter. De raming van de saneringskost en de venale waarde dienen aan de OVAM bezorgd te worden. De beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden gebeurt door OVAM. Hierbij is wel een **tussenkomst van de OVAM** vereist.

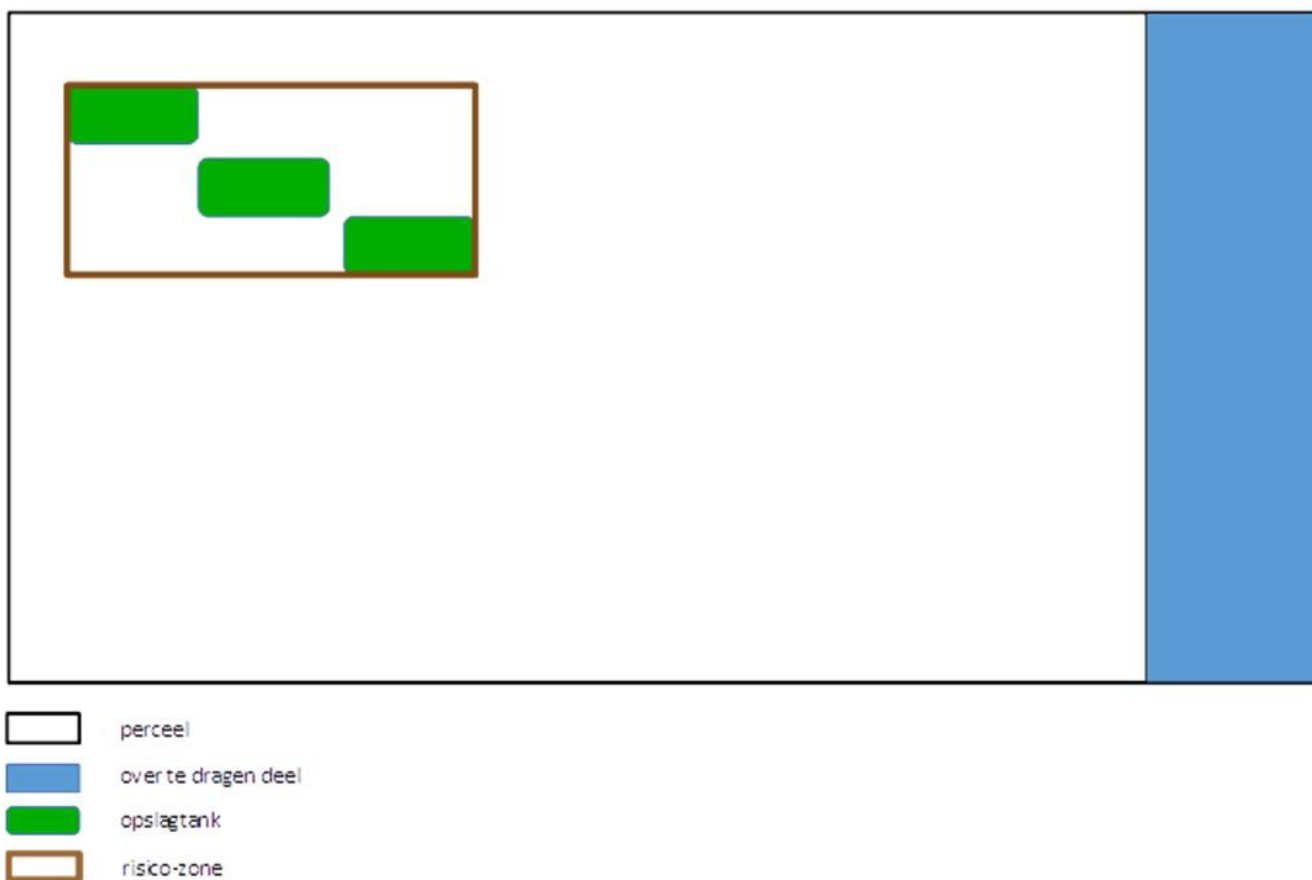
De instrumenterende ambtenaar stelt vast of voldaan is aan de cumulatieve voorwaarden en of de regeling rond overdracht van delen van kadastrale percelen kan toegepast worden. Hij laat zich hierin bijstaan door een bodemsaneringsdeskundige, een landmeter, ... Er wordt in de authentieke akte vermeld dat het de regeling rond overdracht van delen van kadastrale percelen toegepast werd en dat voldaan is aan de uitzonderingsvoorwaarden.

De toepassing van de regeling rond overdracht van delen van kadastrale percelen is echter geen verplichting. Als partijen dat verkiezen kan steeds de gewone overdrachtsprocedure worden toegepast.

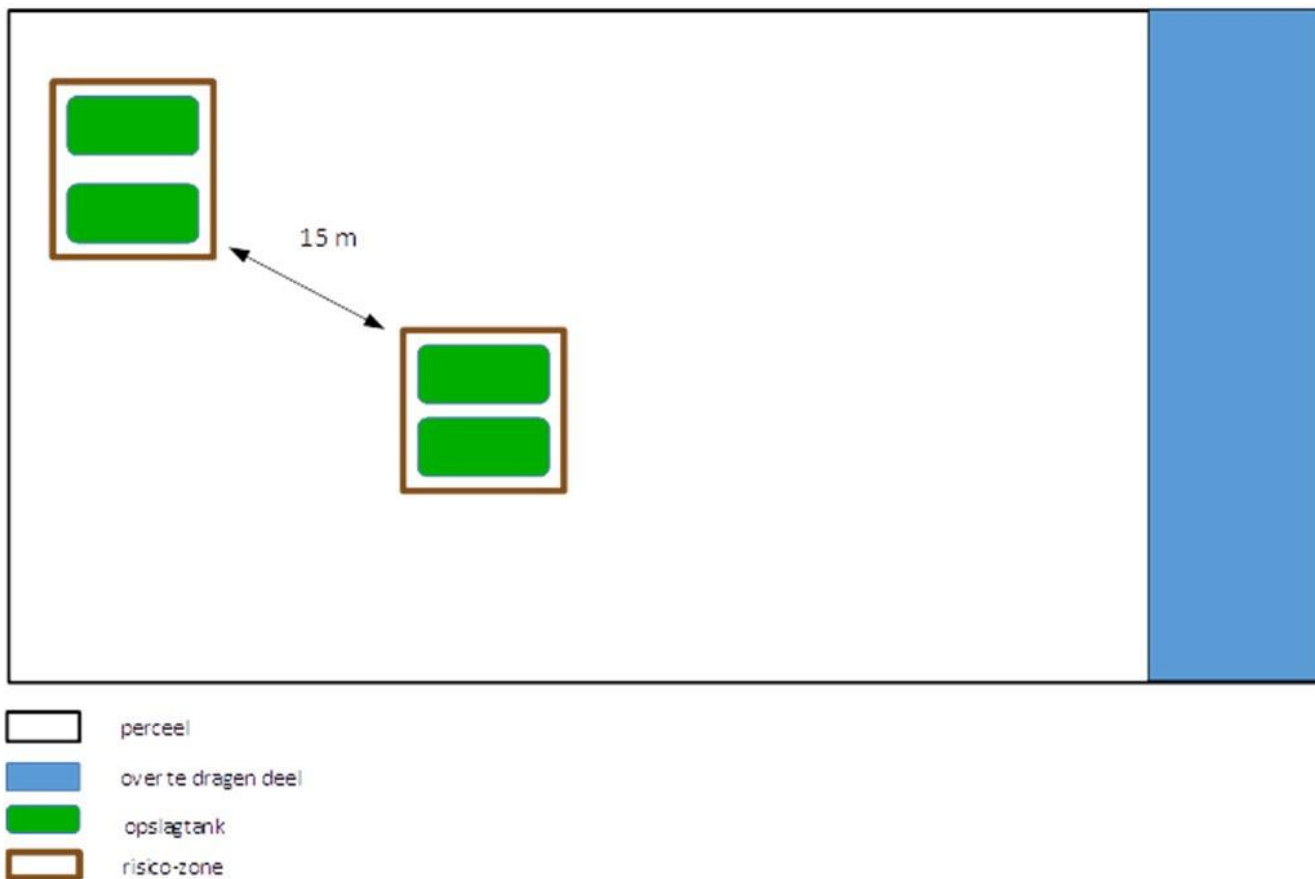
2 BIJLAGEN

2.1 BIJLAGE 1: VOORBEELDFIGUREN OVERDRACHT DELEN VAN KADASTRALE PERCELEN

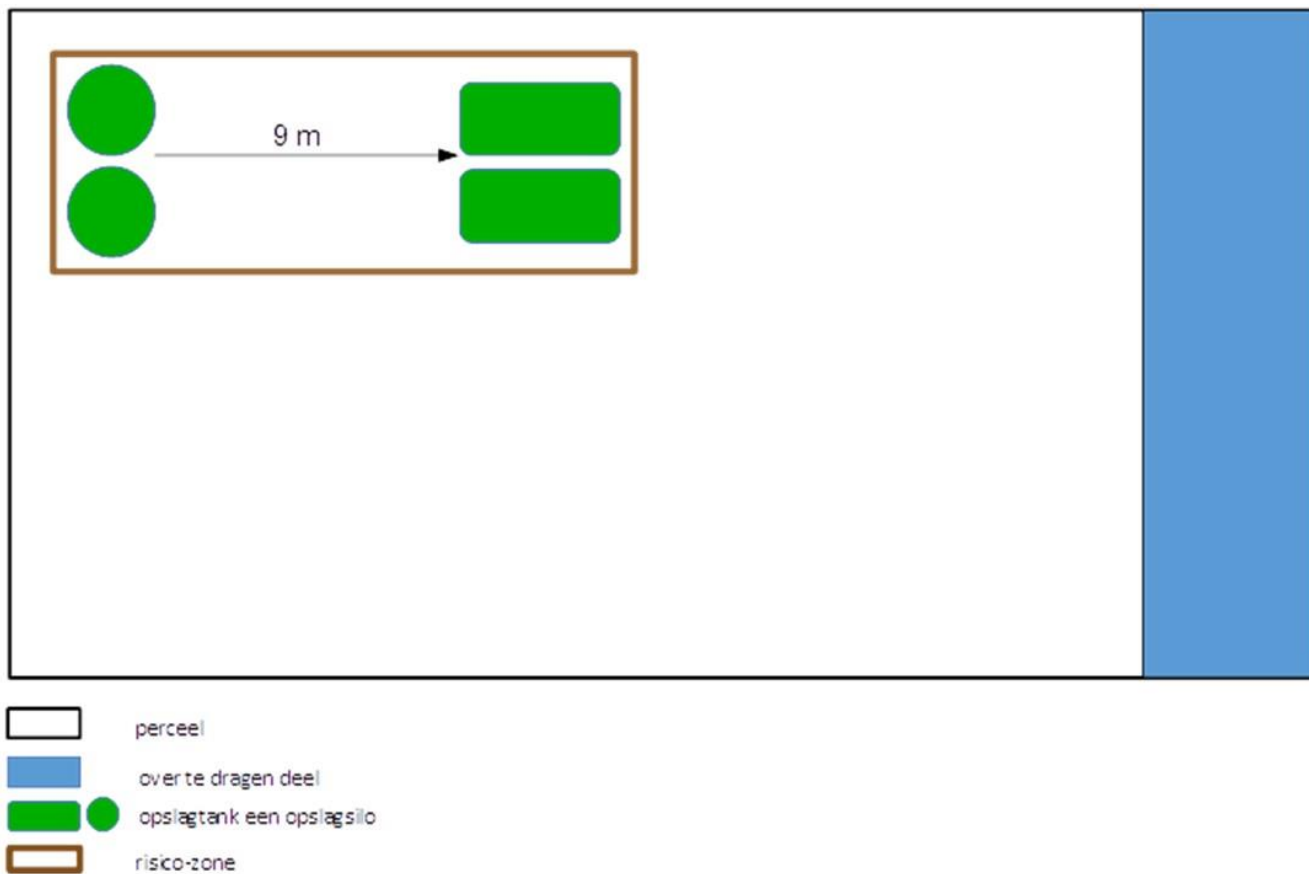
2.1.1 Overdracht delen van percelen – begrippen



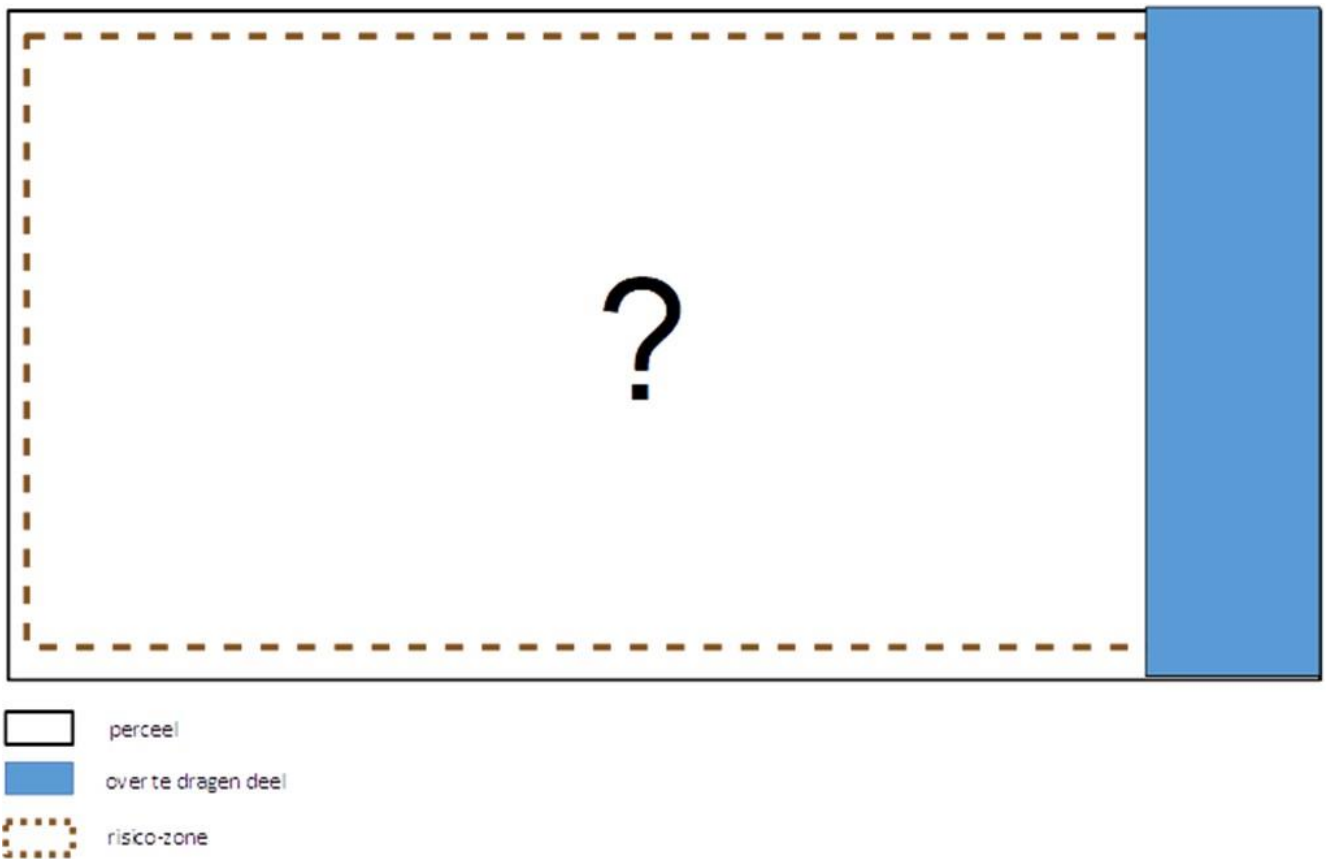
Figuur 1: Bepaling risicozone: de verschillende opslagtanks worden samengenomen, kleinst mogelijke rechthoek.



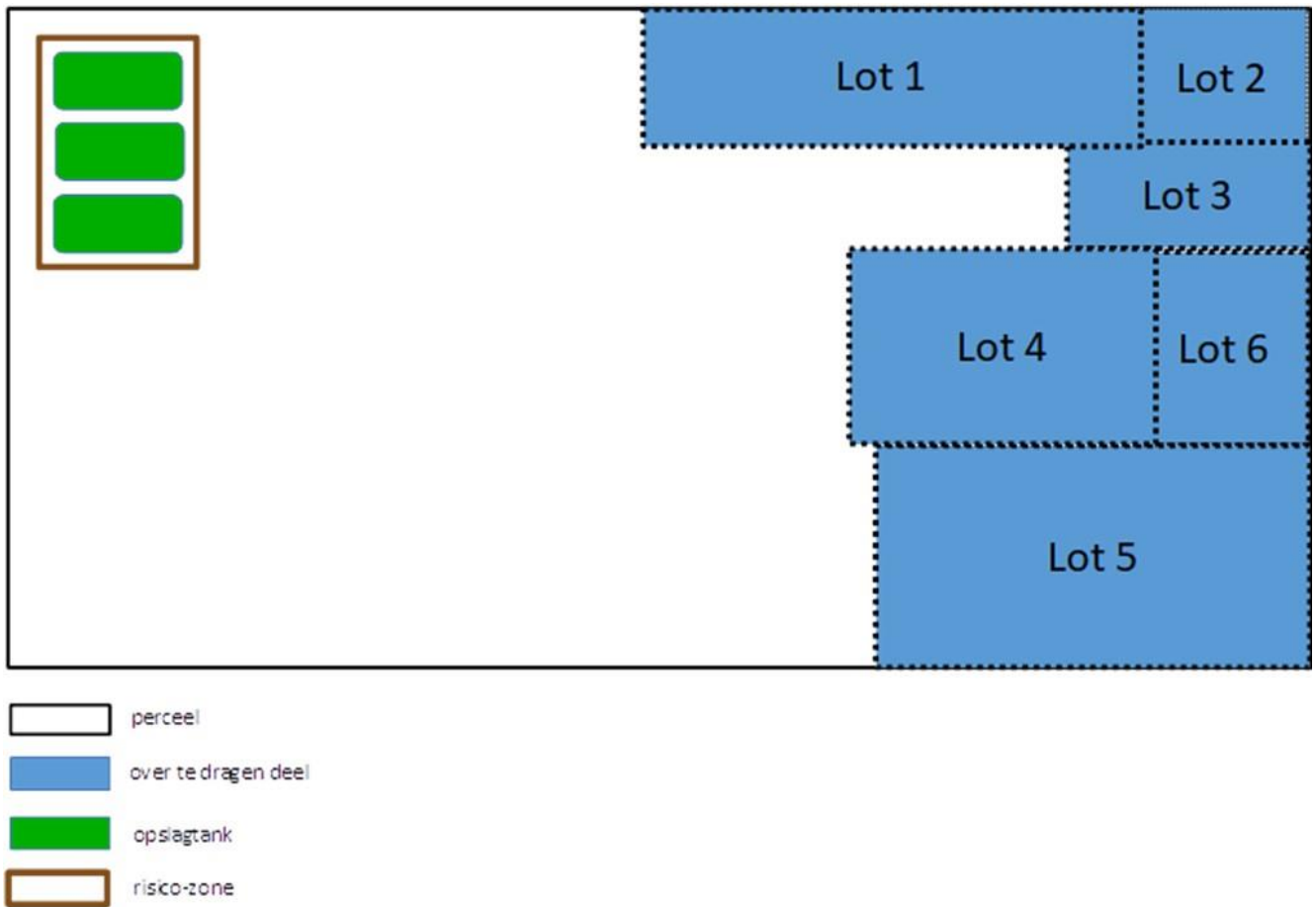
Figuur 2: Bepaling risicozone: onderlinge afstand > 10m, 2 risicozones waarvan de individuele oppervlakte opgeteld moeten worden om zo de uiteindelijke oppervlakte te bepalen.



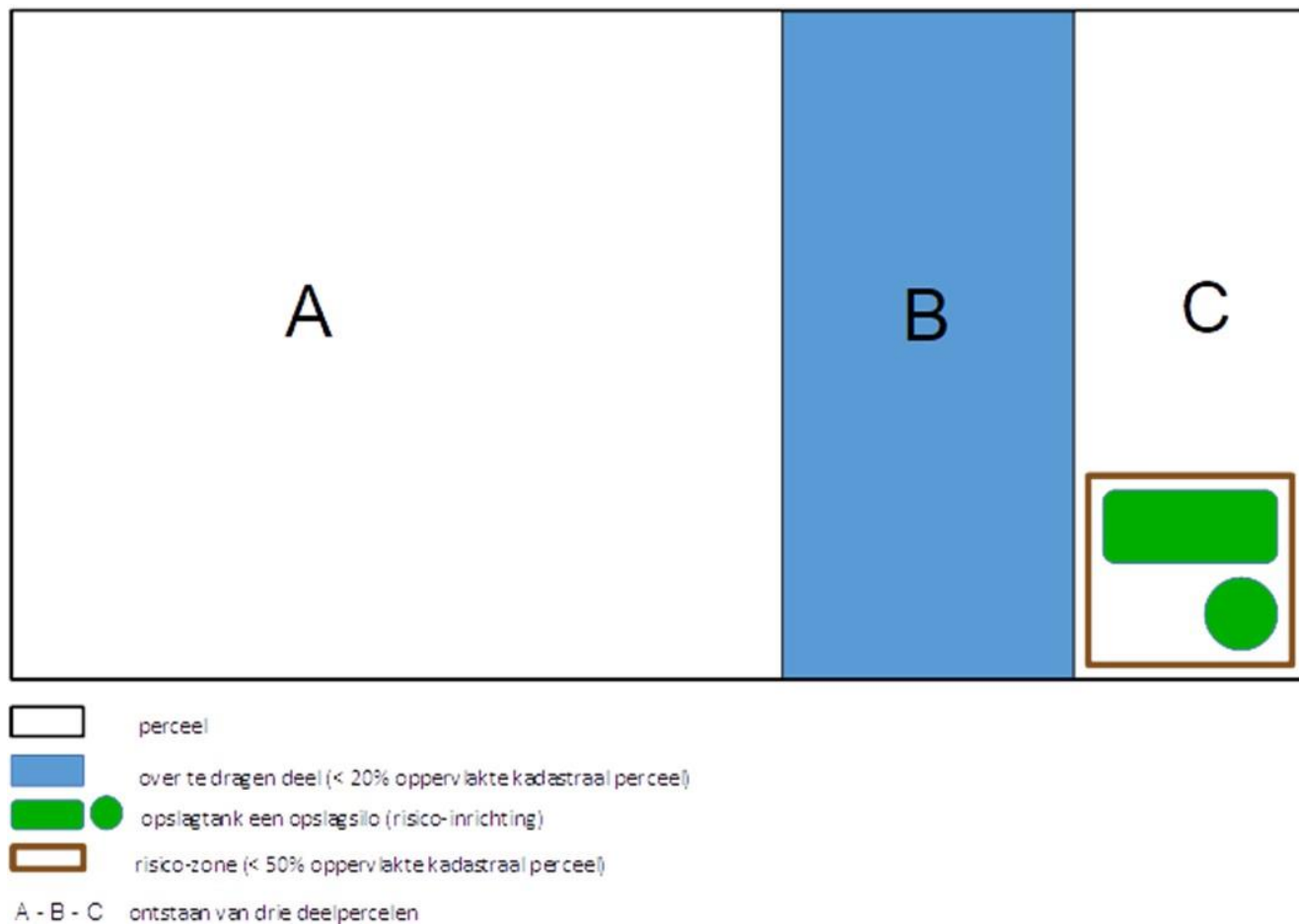
Figuur 3: Bepaling risicozone: onderlinge afstand < 10 m, 2 risicozones moeten samengenomen worden om oppervlakte te bepalen.



Figuur 4: Bepaling risicozone: complexe situatie, op terrein was vroeger gasfabriek aanwezig, exacte locatie risico-inrichtingen is niet duidelijk, afbakening risicozone is niet mogelijk.

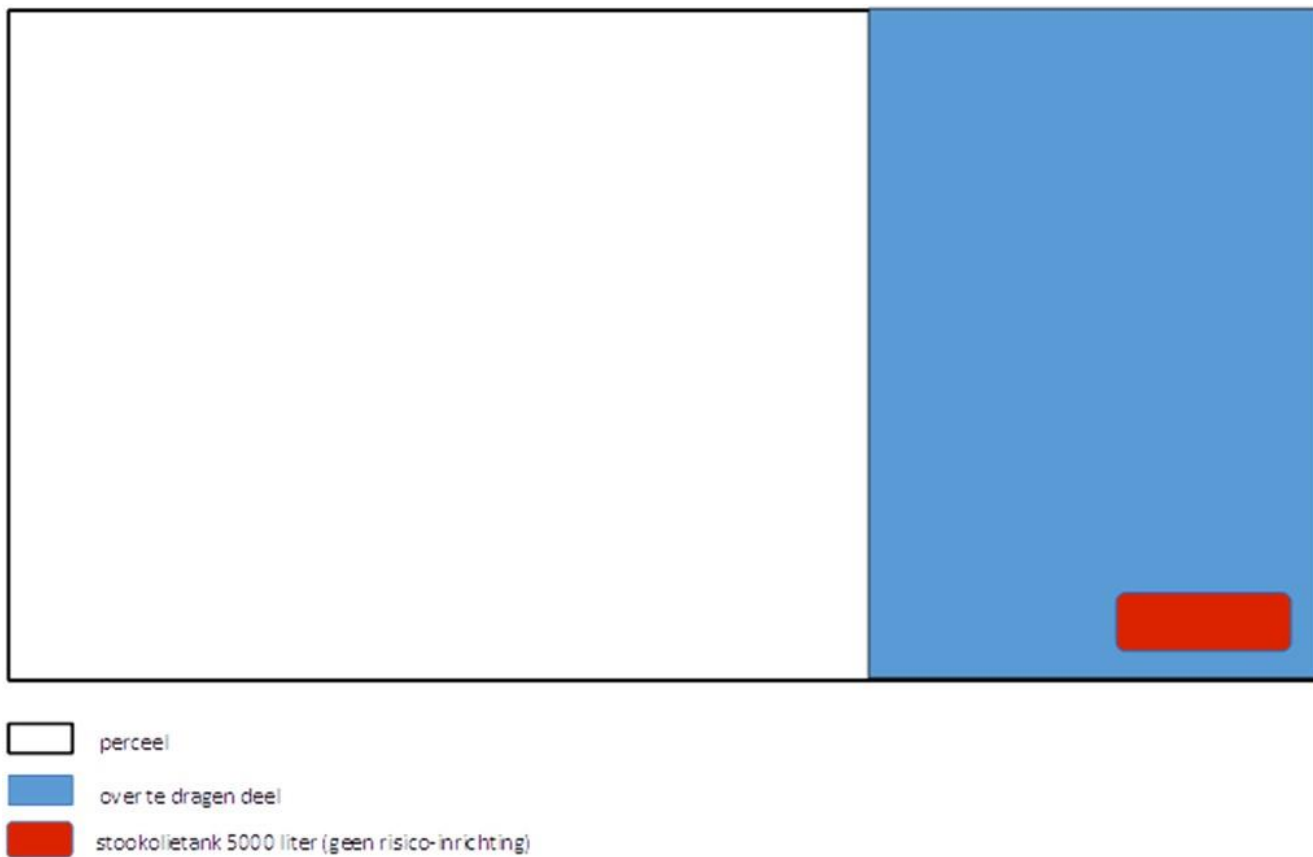


Figuur 5: Som van de delen: Indien verschillende delen worden overgedragen binnen hetzelfde kadastraal perceelnummer moet van deze delen de som worden gemaakt.



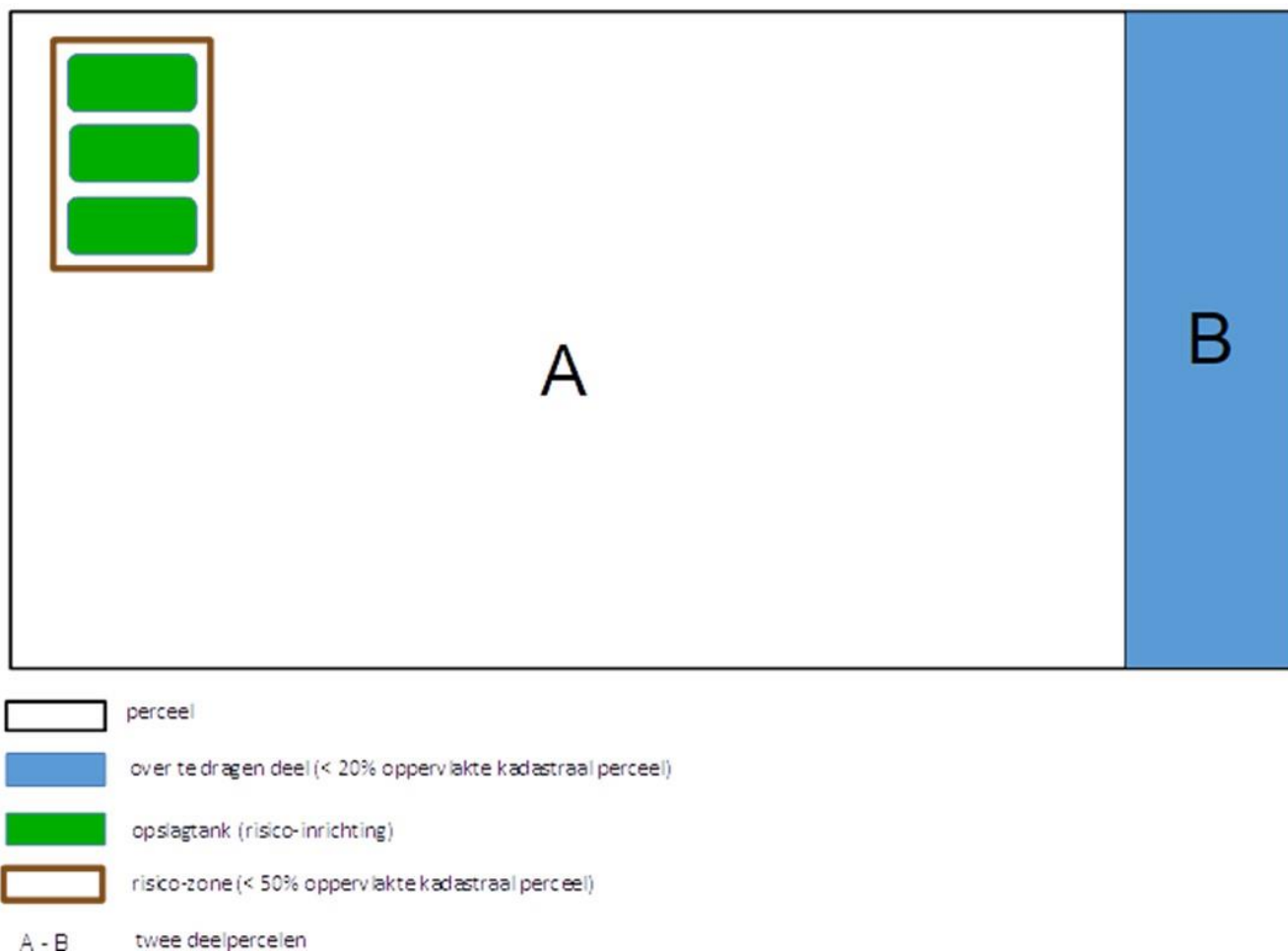
Figuur 6: Maximum twee nieuwe deelpercelen creëren, hier worden drie zones gecreëerd dus niet mogelijk.

2.1.2 Overdracht van delen van niet-risicogronden

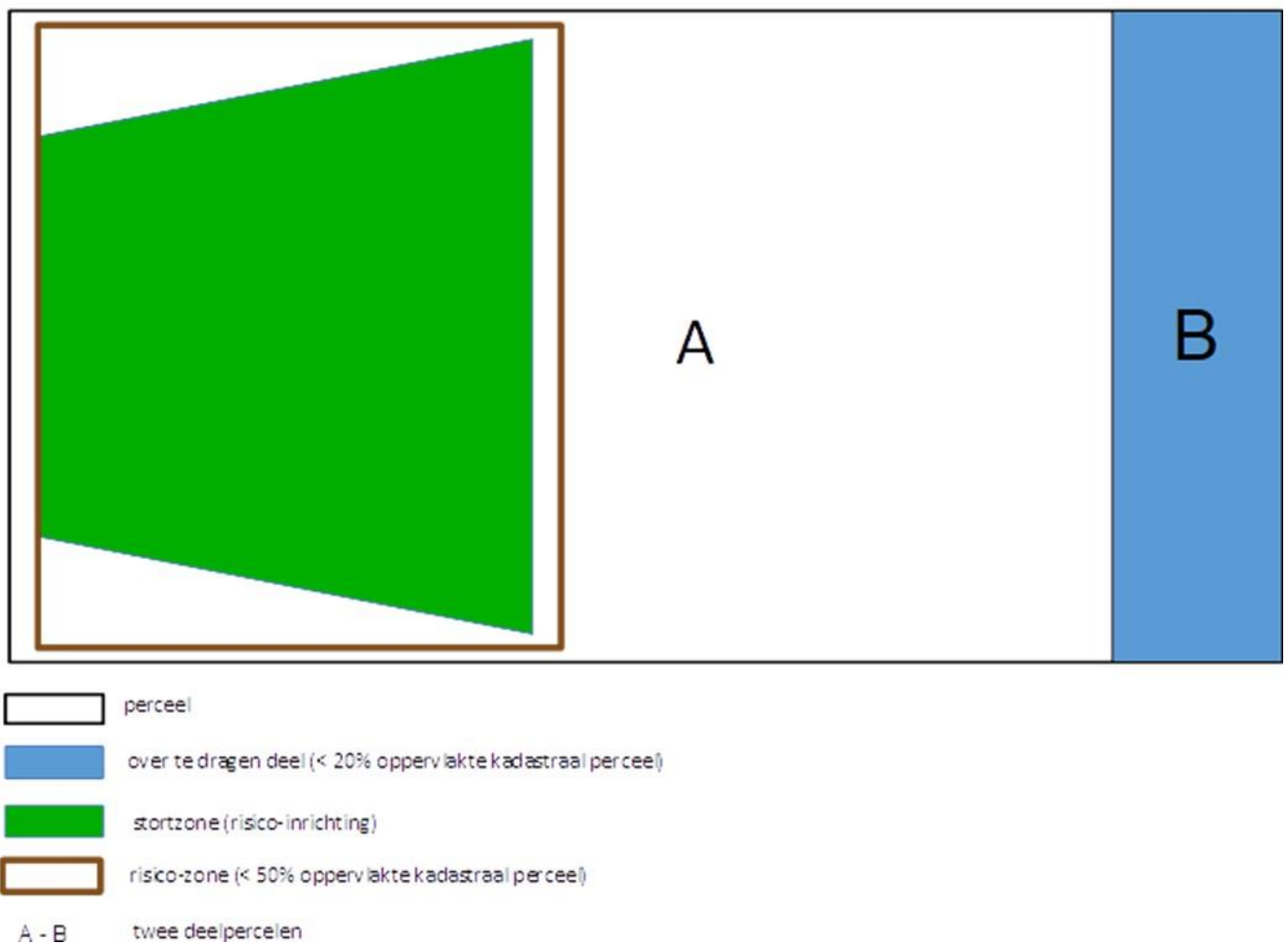


Figuur 7: Overdracht deel van een **niet-risicoground**: overdracht deel perceel kan plaatsvinden zonder OBO, er is wel een bodemattestverplichting (**uitzonderingsprocedure niet relevant**).

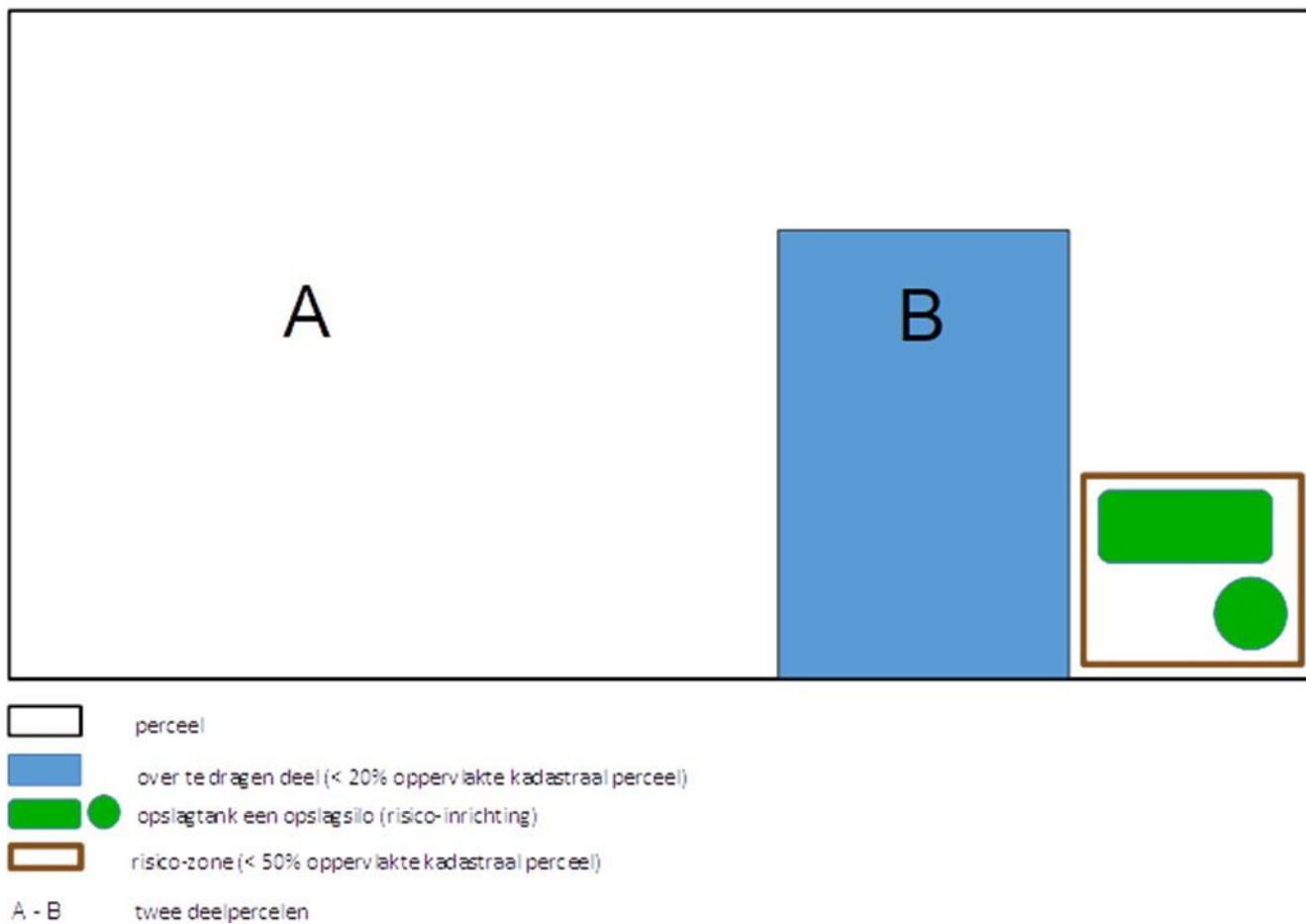
2.1.3 Overdracht van delen van risicogronden – Uitzonderingsprocedure – (geen) onderzoeksplicht



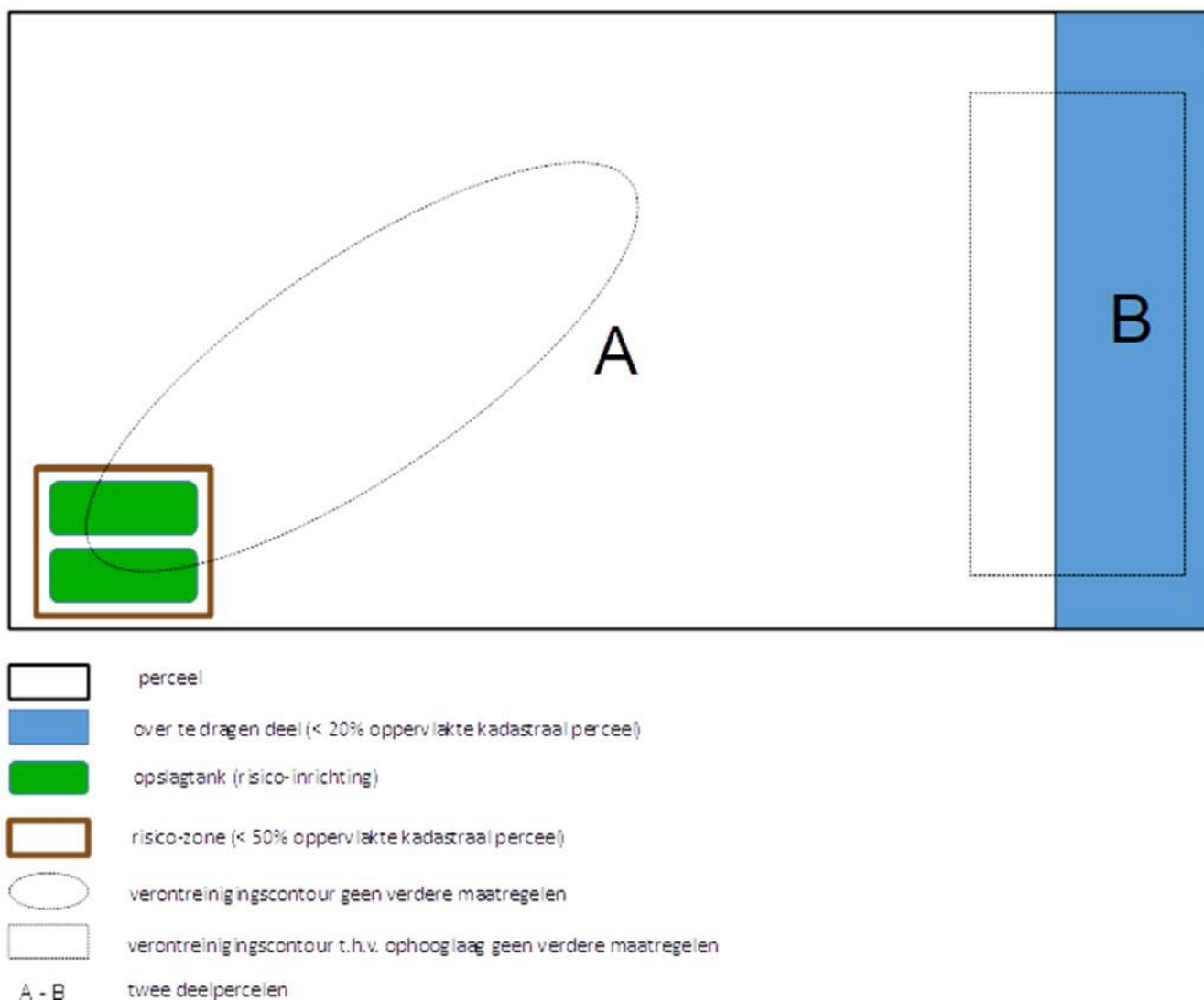
Figuur 8: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



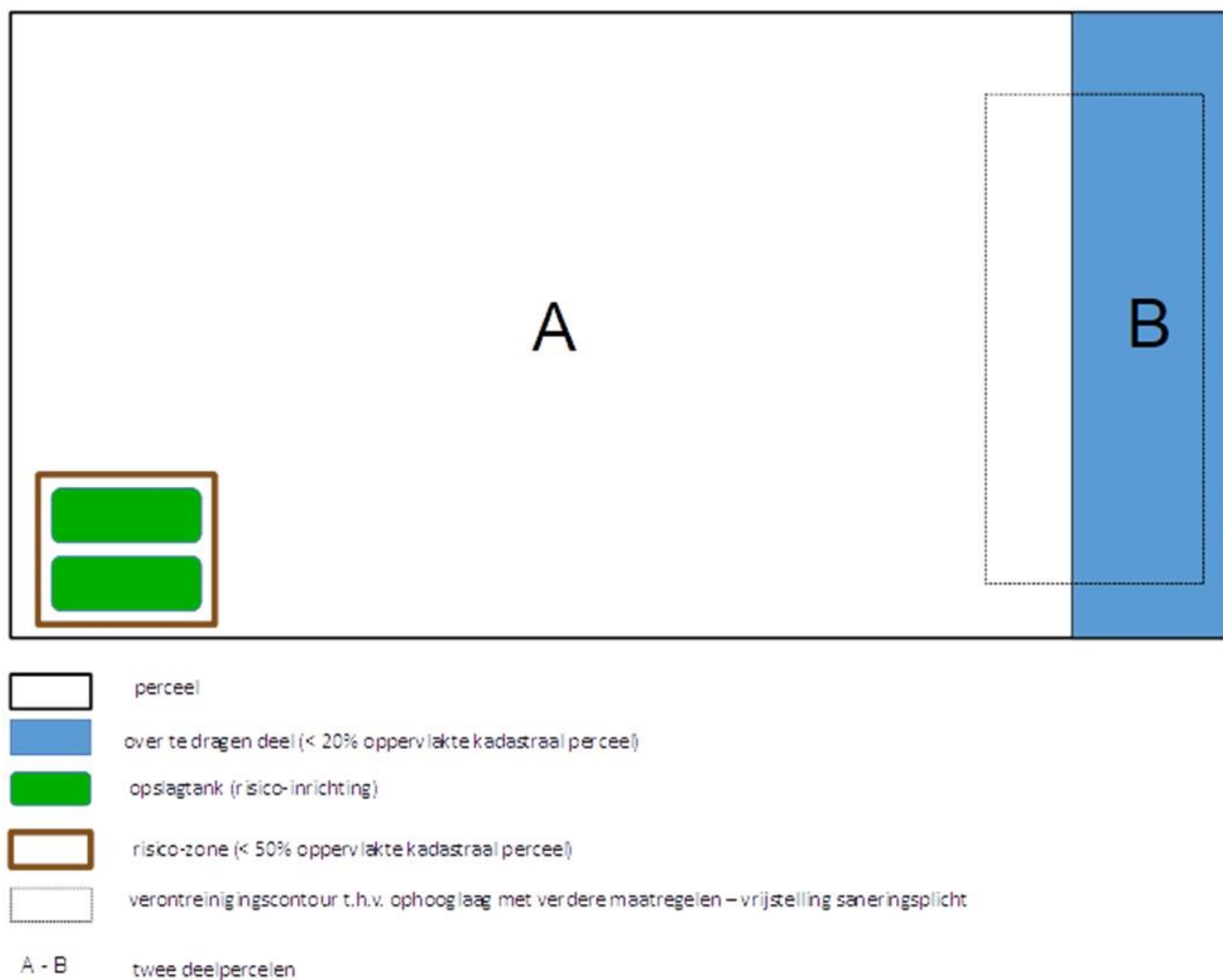
Figuur 9: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



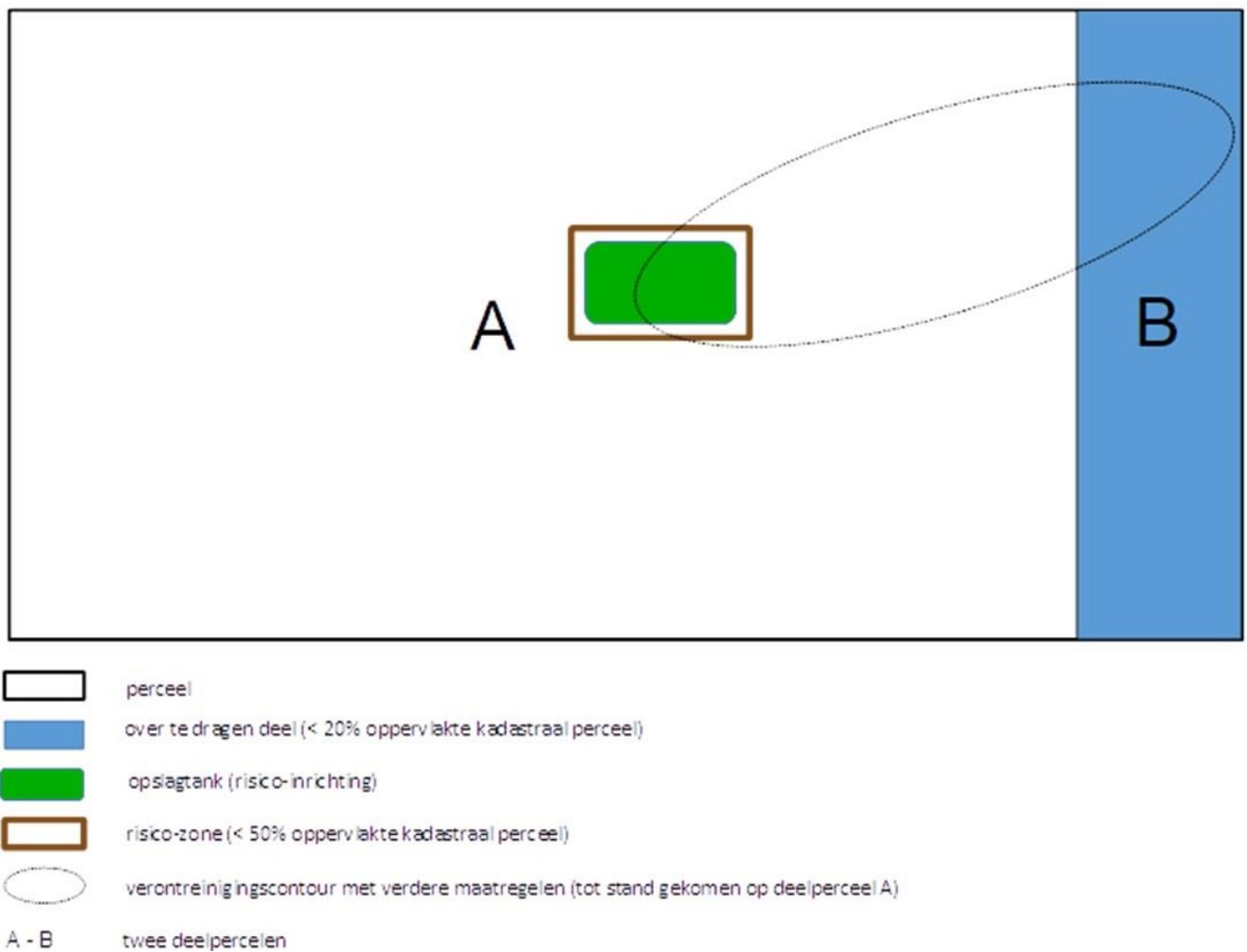
Figuur 10: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



Figuur 11: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



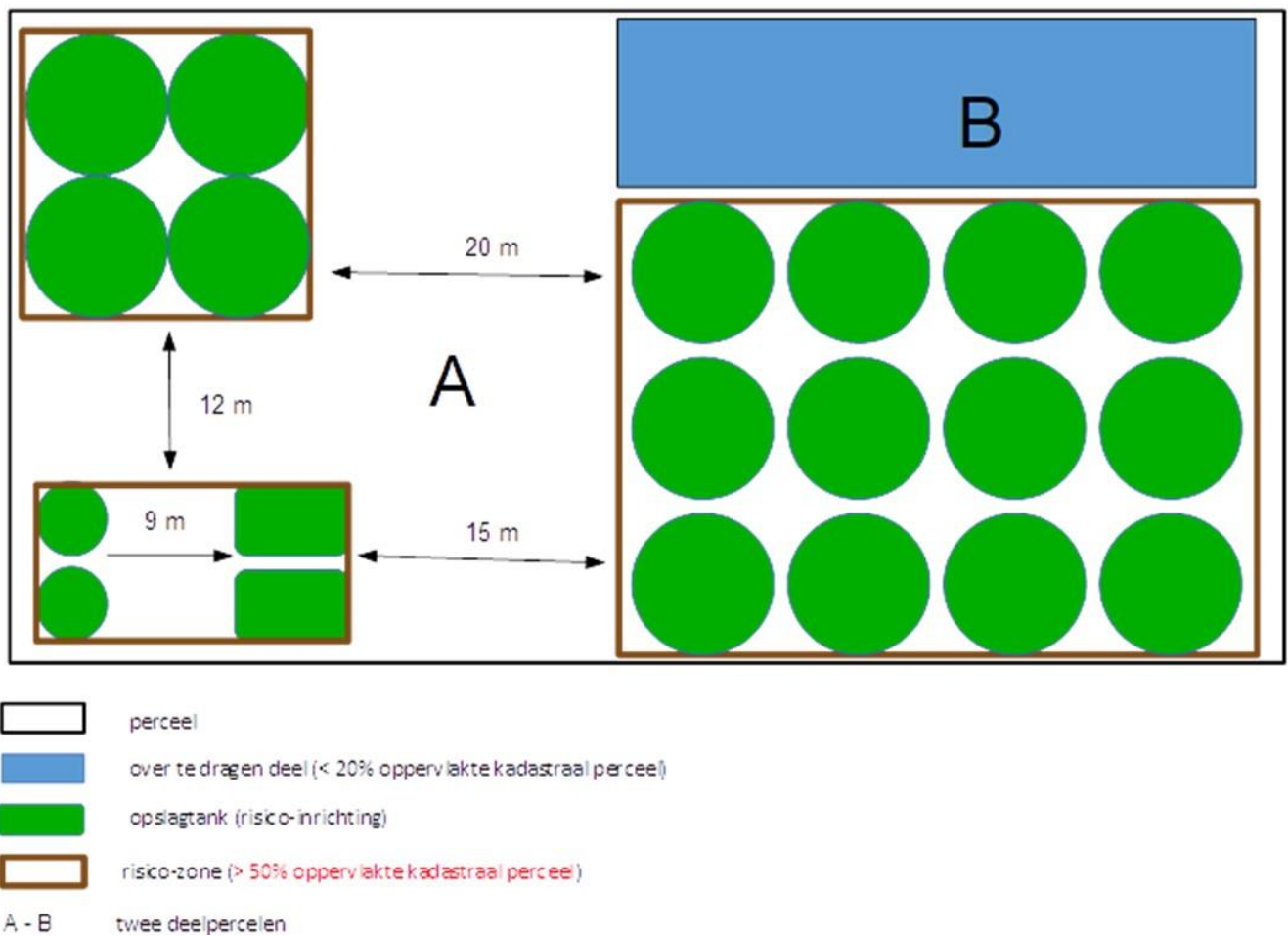
Figuur 12: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



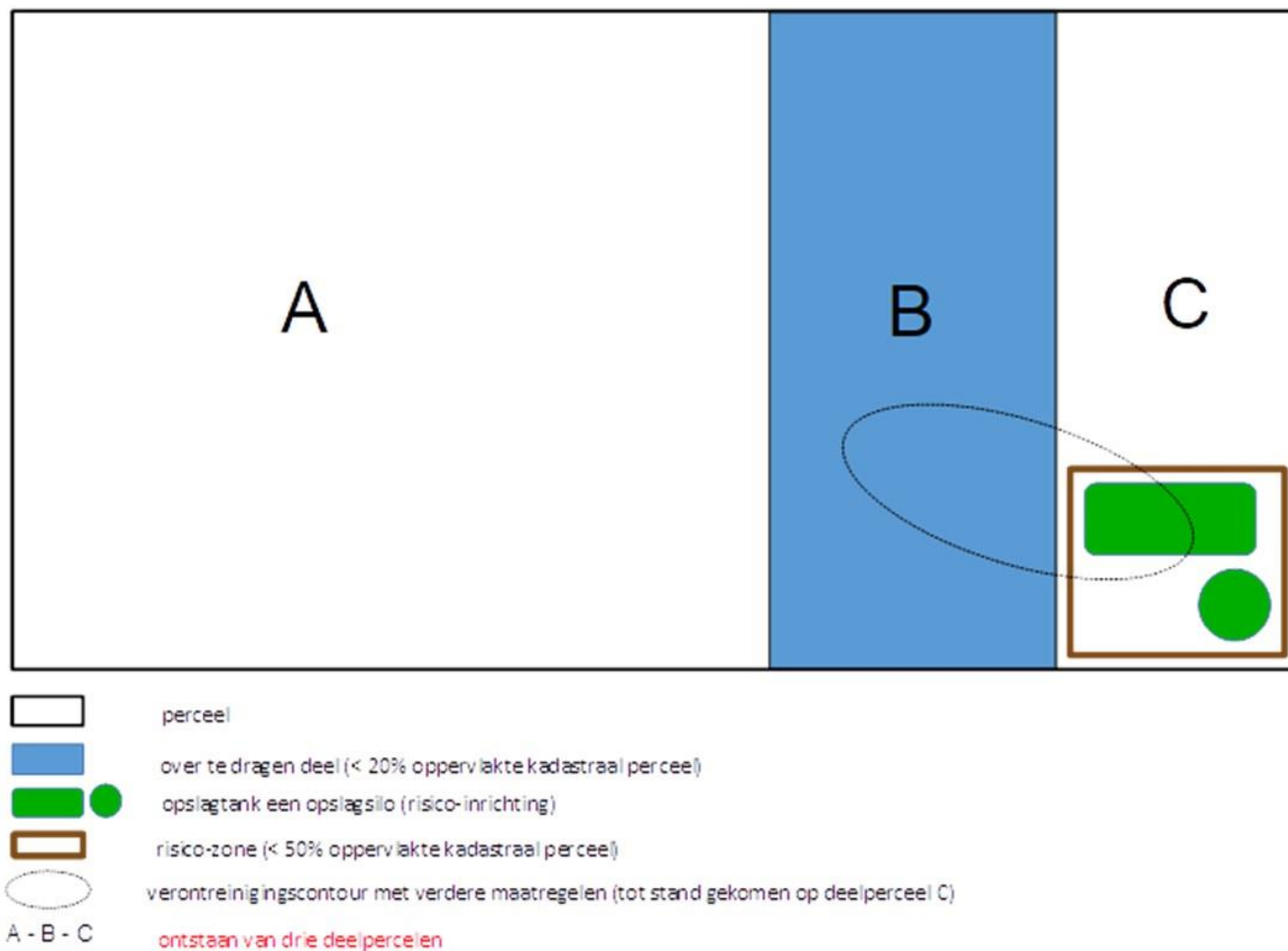
Figuur 13: Uitzonderingsprocedure toepasbaar (geen onderzoeksplicht).



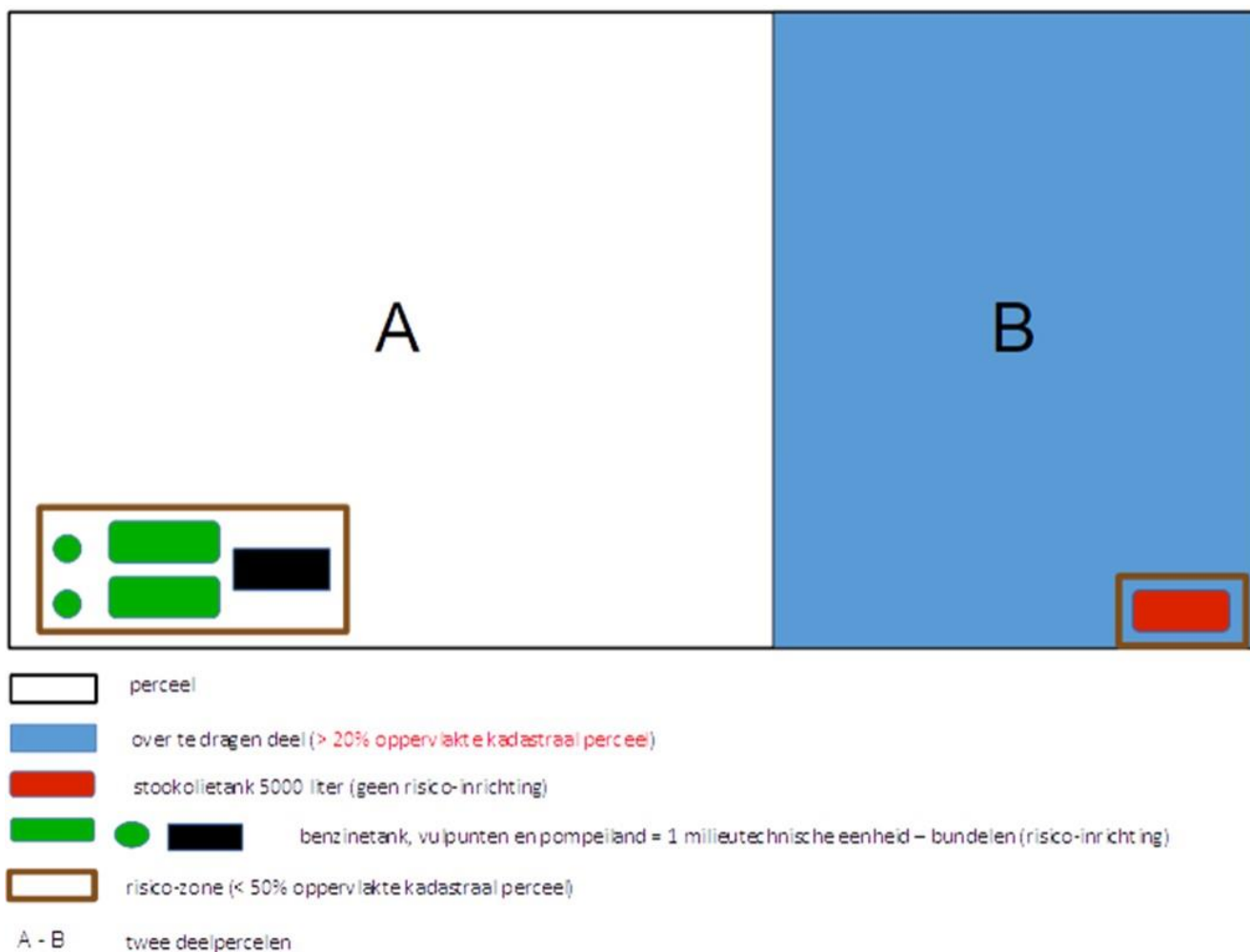
Figuur 14: Uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar, OBO nodig voor volledig perceel (onderzoeksplicht).



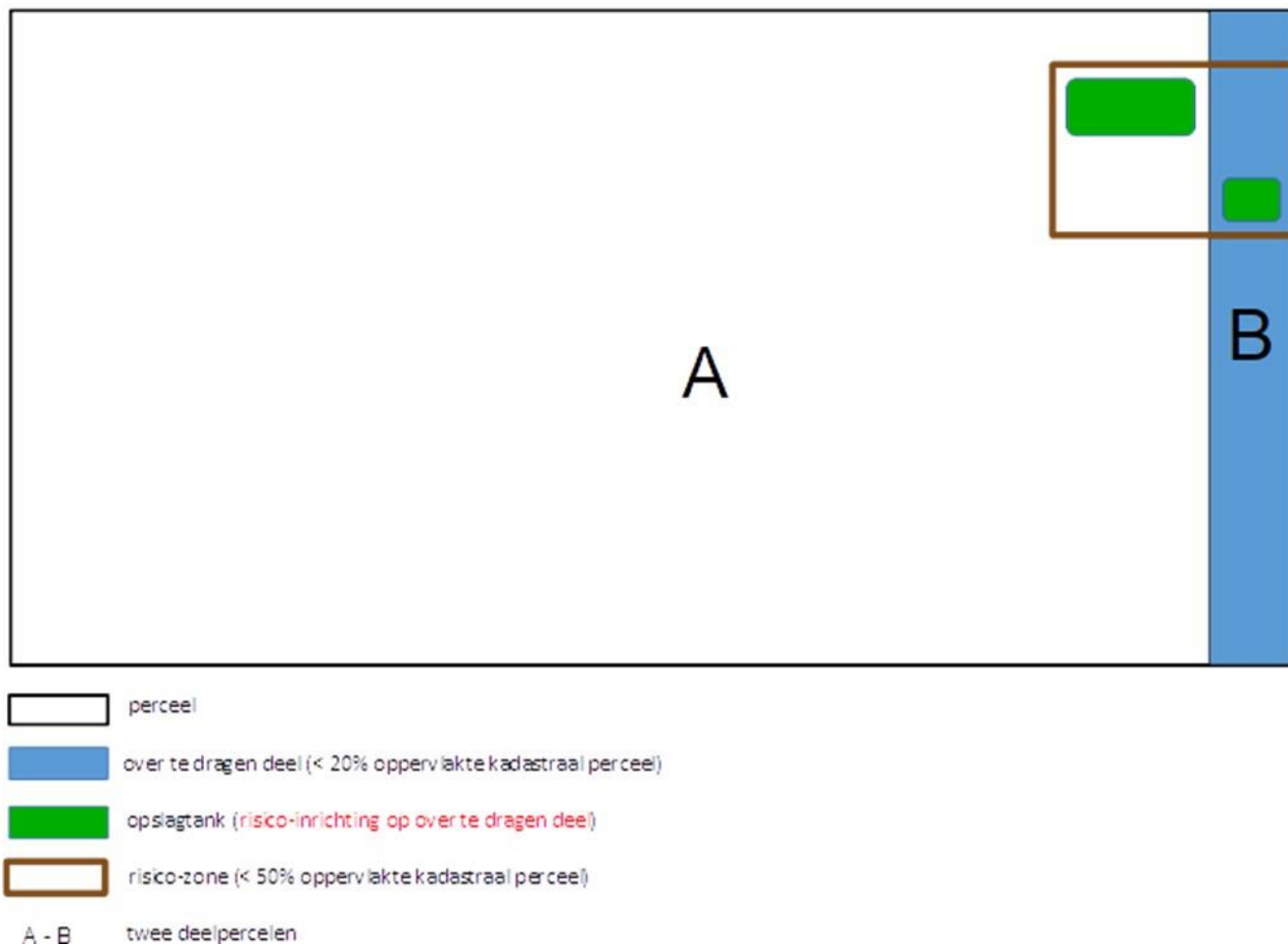
Figuur 15: Uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar, OBO nodig voor volledig perceel (onderzoeksplicht).



Figuur 16: Uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar, OBO nodig voor volledig perceel (onderzoeksplicht).

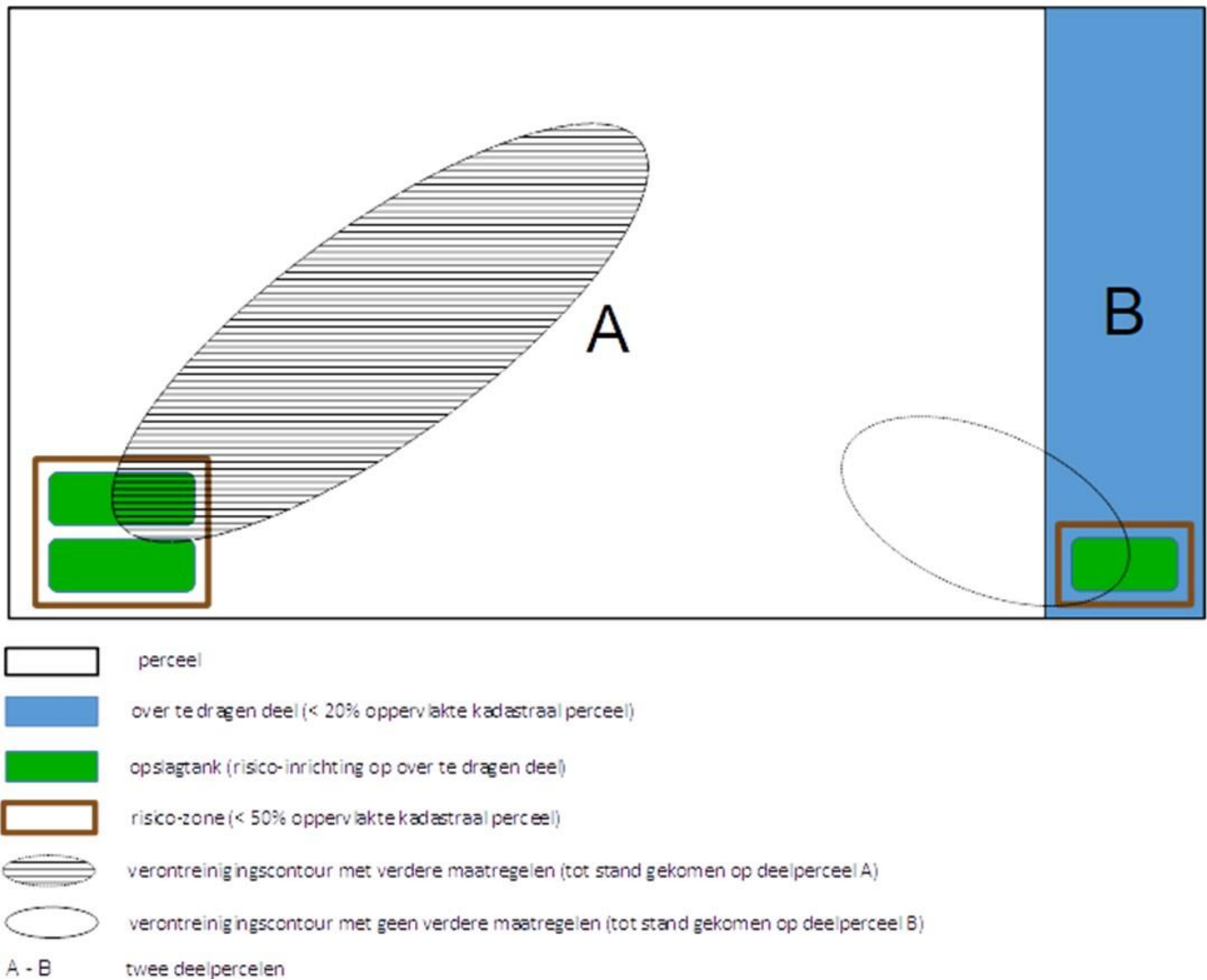


Figuur 17: Uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar, OBO nodig voor volledig perceel (onderzoeksplicht).

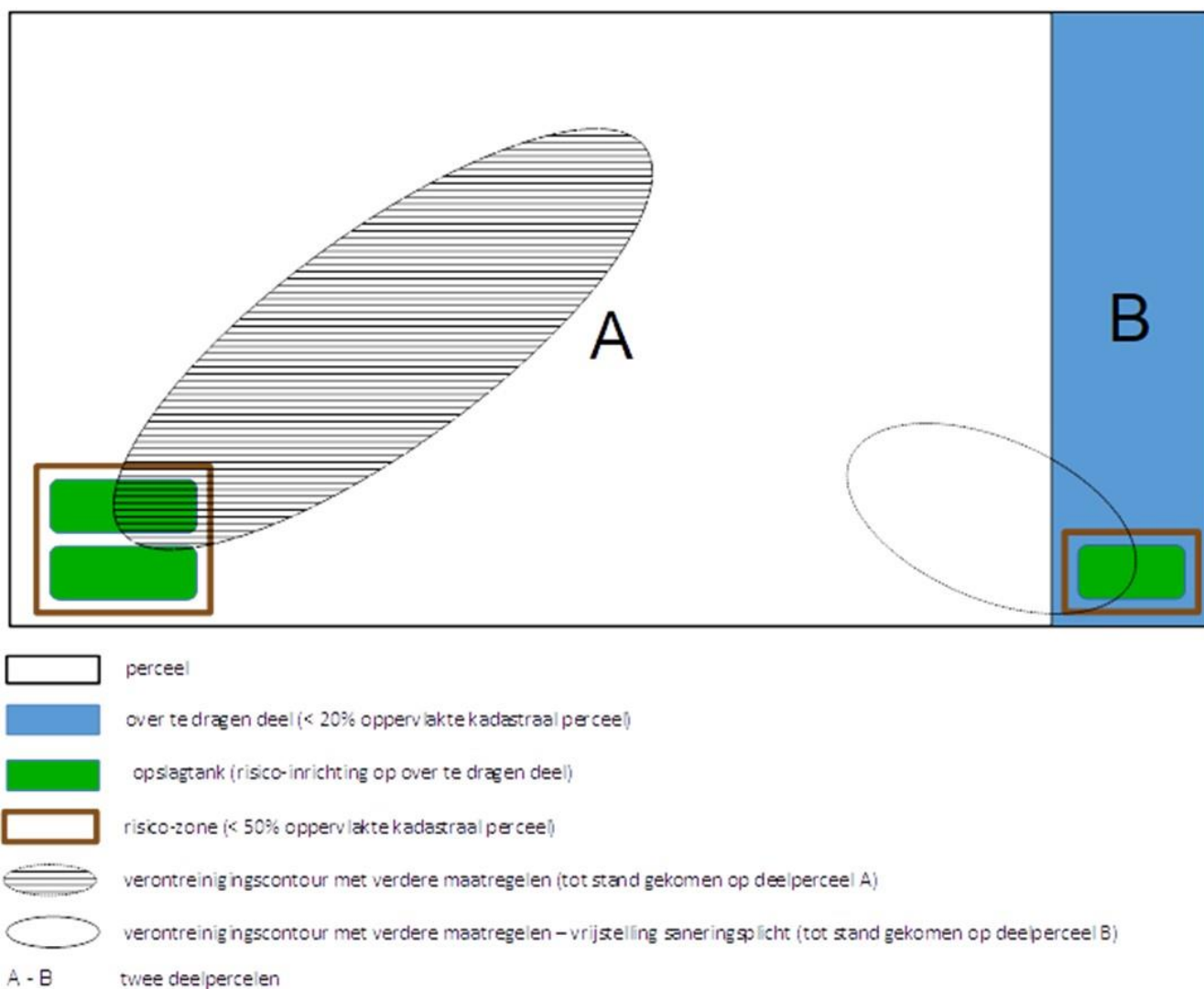


Figuur 18: Uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar, OBO nodig voor volledig perceel (onderzoekplicht).

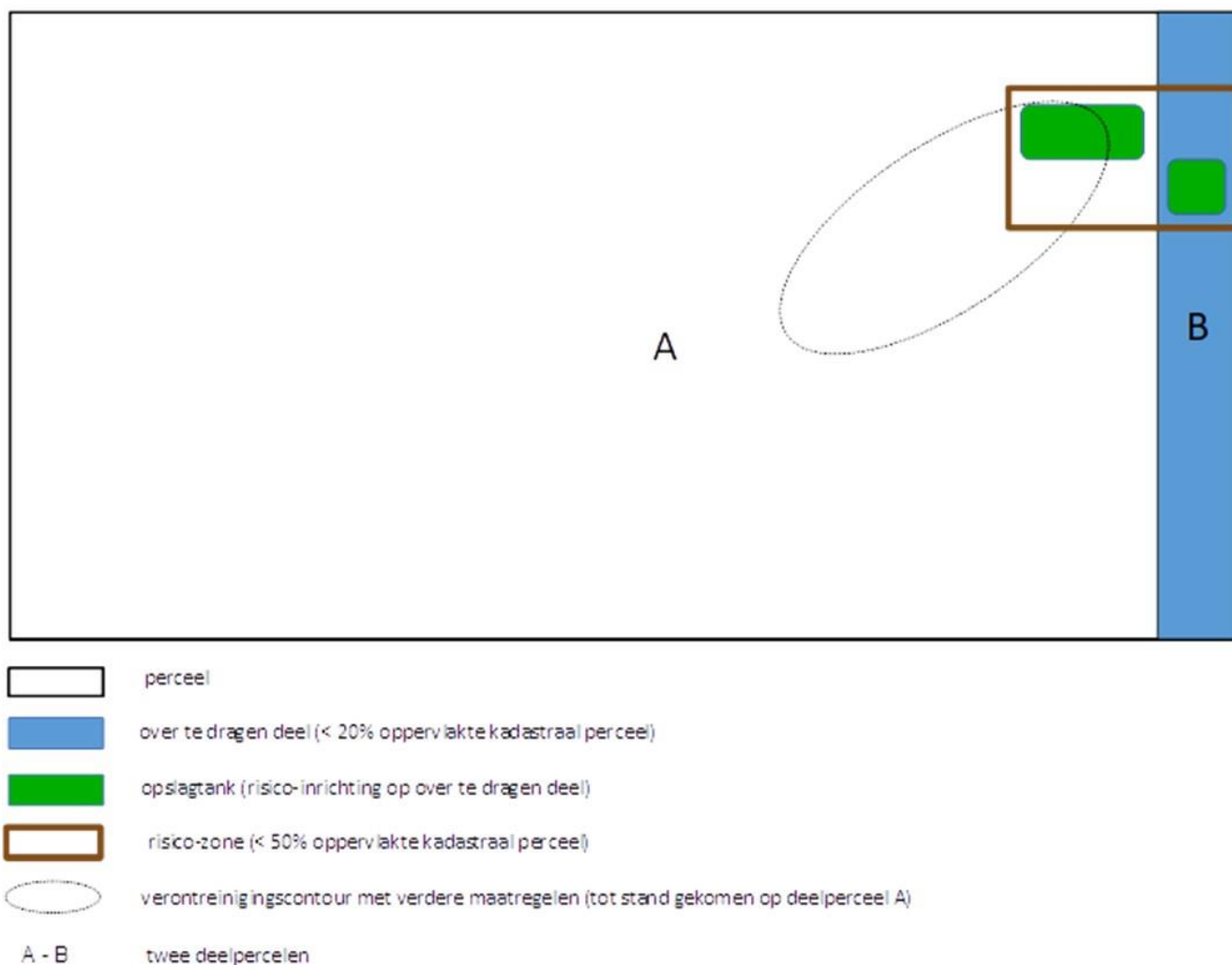
2.1.4 Overdracht van delen van risicogronden met geldig OBO en noodzaak verdere maatregelen – Uitzonderingsprocedure – (geen) BBO/BSP/V en FZ



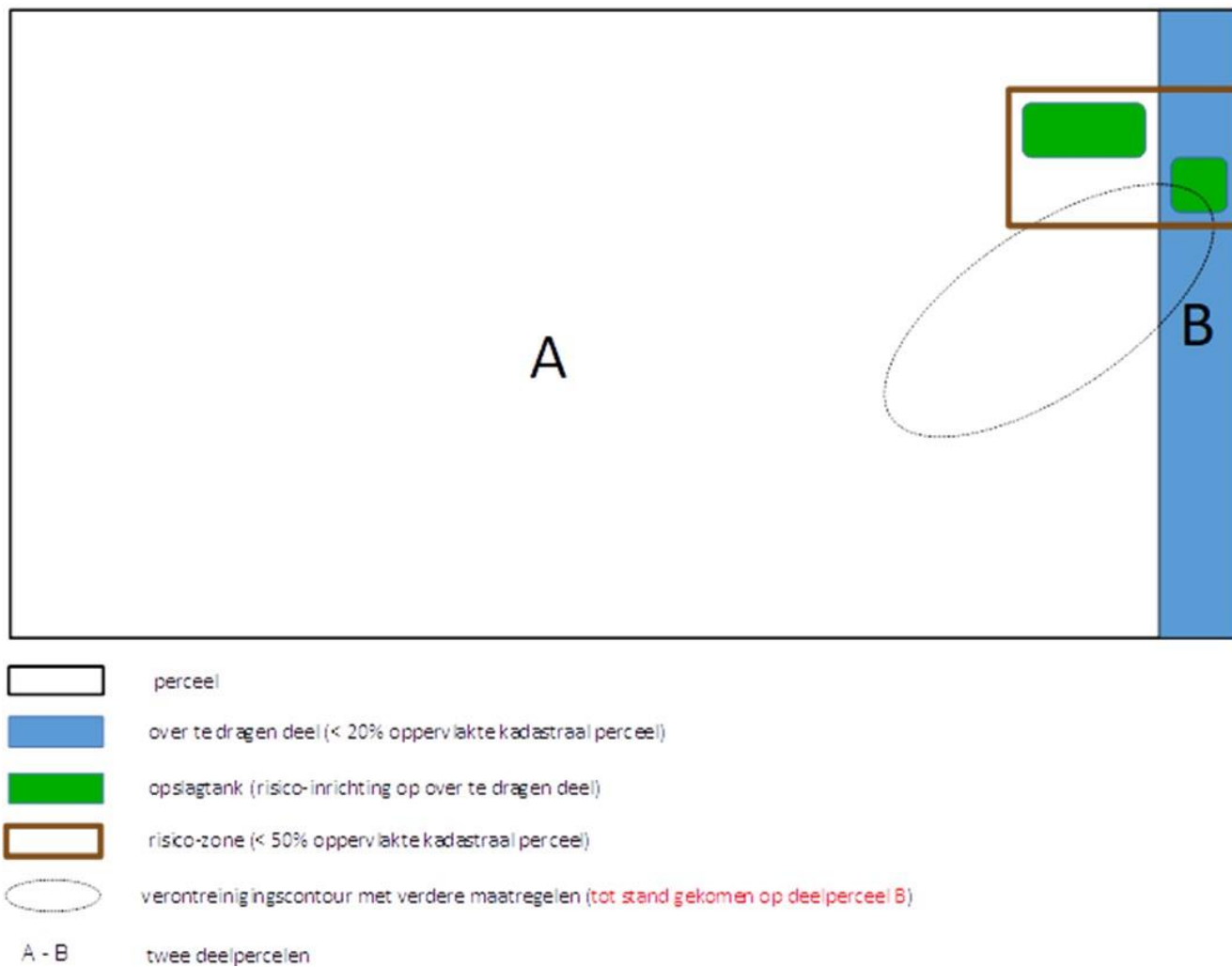
Figuur 19: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure mogelijk **zonder tussenkomst van de OVAM**. (Geen verplichting BBO/BSP/V/FZ).



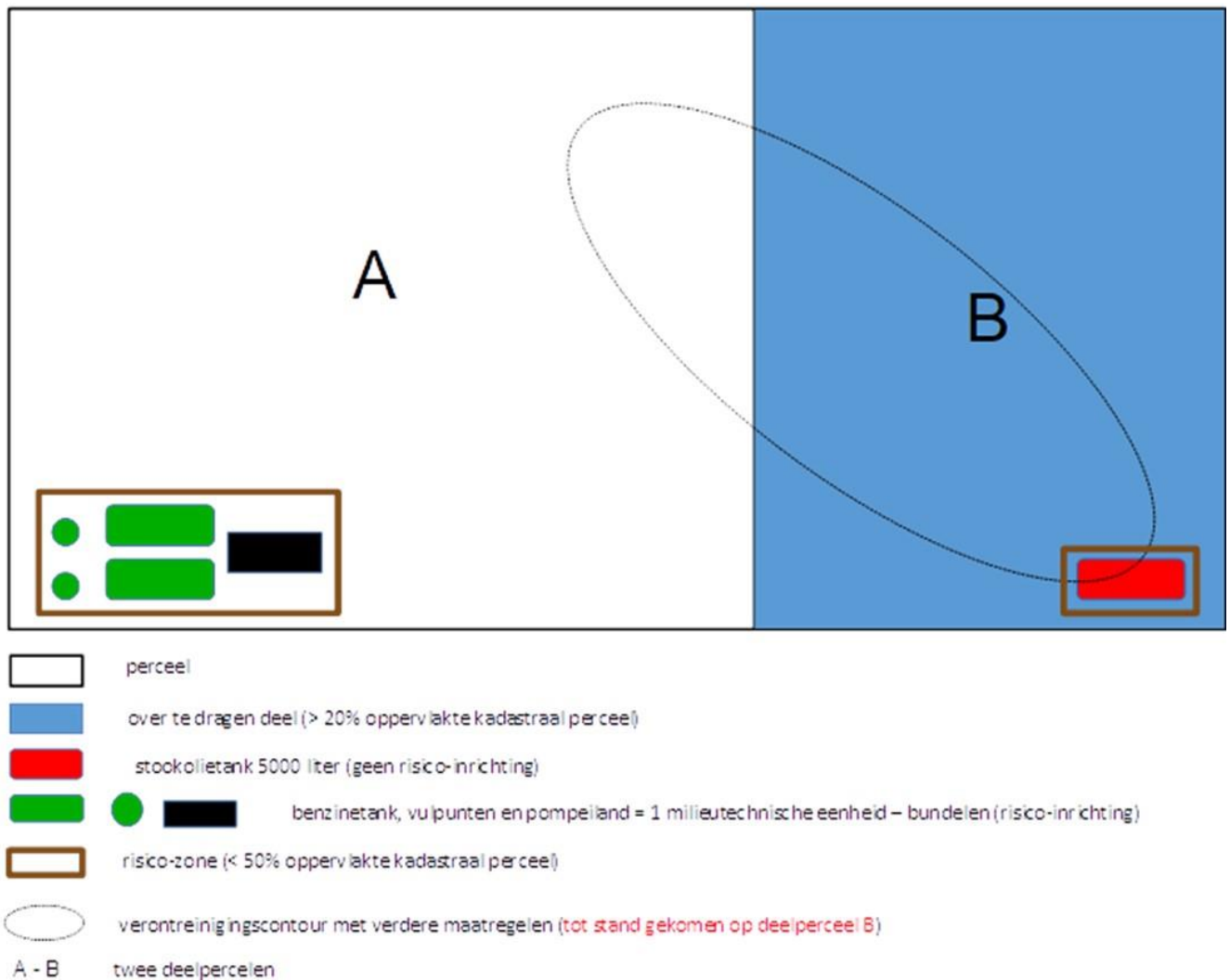
Figuur 20: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure mogelijk **zonder tussenkomst van de OVAM**. (Geen verplichting BBO/BSP/V/FZ).



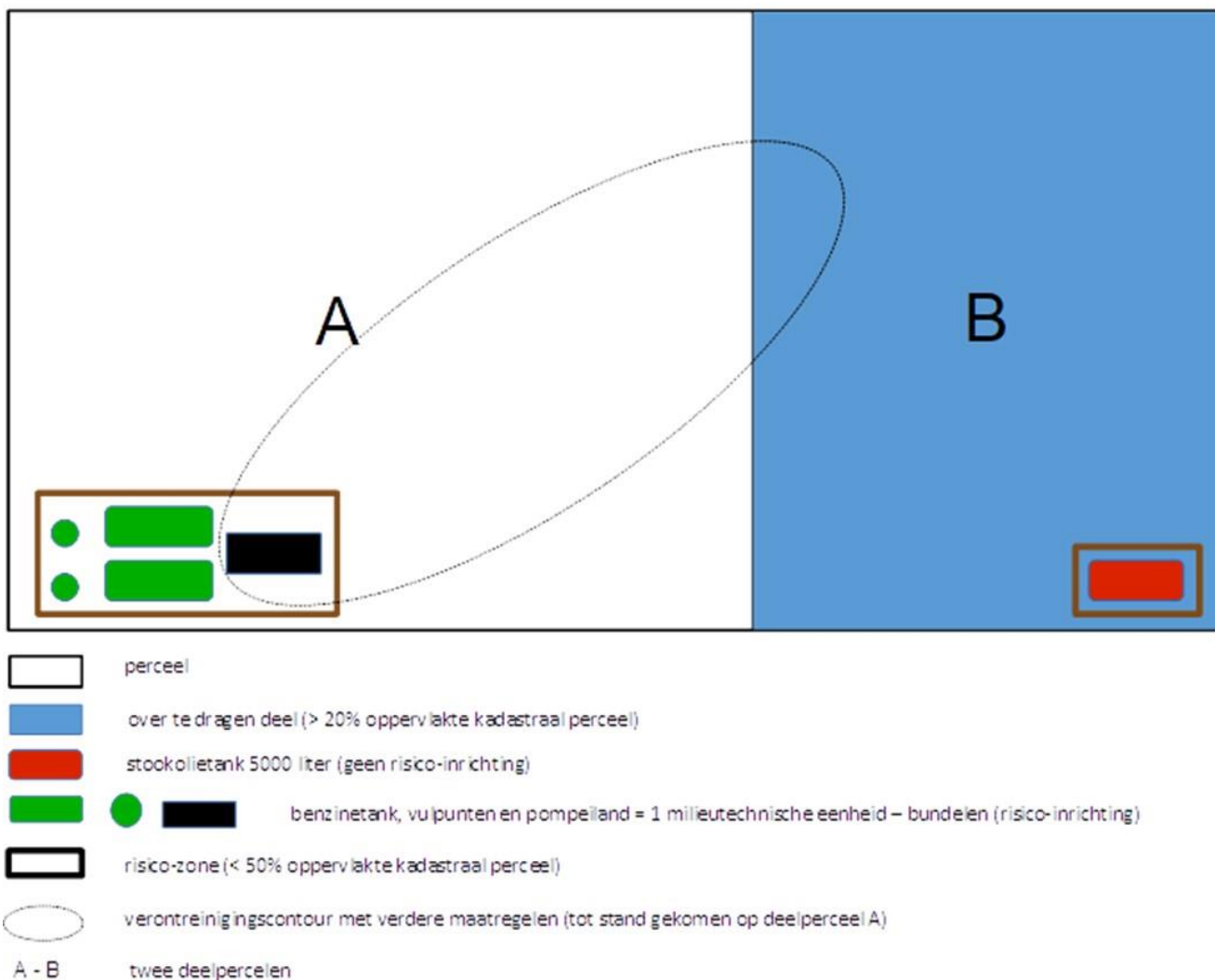
Figuur 21: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure toepasbaar **zonder tussenkomst van de OVAM**. (Geen verplichting BBO/BSP/V/FZ).



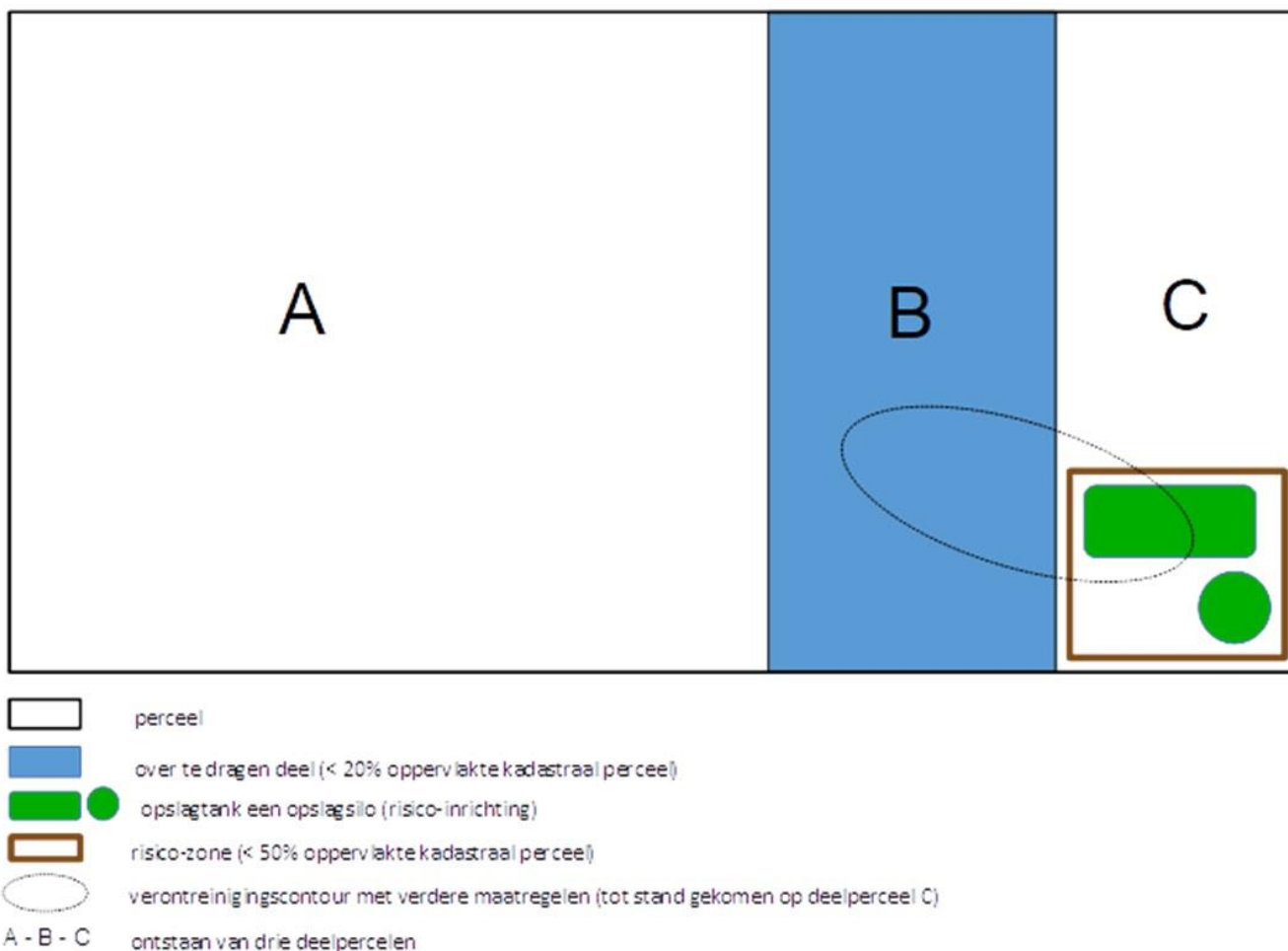
Figuur 22: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar (verplichting BO/BSP/V/FZ).



Figuur 23: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure **niet** toepasbaar (verplichting BBO/BSP/V/FZ).



Figuur 24: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure toepasbaar mits **tussenkoms**t van de OVAM. Saneringskost voor het overblijvend deel van het kadastraal perceel moet < 50% zijn van de venale waarde van het overblijvende deel. (Geen verplichting BBO/BSP/V/FZ).



Figuur 25: Geldig OBO op volledige grond: uitzonderingsprocedure toepasbaar mits **tussenkomst van de OVAM** (ontstaan drie deelpercelen). Saneringskost voor het overblijvend deel van het kadastraal perceel moet < 50% zijn van de venale waarde van het overblijvende deel. Indien meerdere individuele zones worden gecreëerd moet de venale waarde per individuele zone (C) bepaald worden en vergeleken ten opzichte van de saneringskost van die zone (C). (Geen verplichting BBO/BSP/V/FZ).