



# Grondverzet: van ontwerp tot oplevering

## Leidraad voor de bouwheer

Elisa Vermeulen, vzw Grondbank  
Easy Fairs, 25 maart 2010, Antwerpen

Grondbank – uw partner voor grondverzet

# Inhoud

- ❑ Grondverzetsregeling – basisprincipes
- ❑ Checklist voor de bouwheer tijdens het bouw- of infrastructuurproject
- ❑ Traceerbaarheidsprocedure + voorbeelden documenten





# Grondverzetsregeling – basisprincipes

**Wat is de grondverzetsregeling?**

**Wanneer is de grondverzetsregeling van toepassing?**

**Welke stappen moet ik als bouwheer nemen?**

**Welke stappen moet mijn grondwerker nemen?**

# Wat is de grondverzetsregeling?



- ❑ Doel: beheersen van het risico op verspreiding van bodemverontreiniging door hergebruik van uitgegraven bodem
- ❑ Basisprincipes:
  - ❑ Bodemonderzoek van de uit te graven bodem: **technisch verslag**
  - ❑ Attesteren van traceerbaarheid en milieukwaliteit bij levering van bodem: **bodembeheerrapport**
- ❑ Wettelijke bepalingen
  - ❑ Hoofdstuk XIII van Bodemdecreet
  - ❑ Hoofdstuk XIII van Vlarebo

# Wanneer is de grondverzetsregeling van toepassing?



- Indien er grondwerken plaatsvinden in de loop van het bouw- of infrastructuurproject
  - Bouwprojecten (i.k.v. fundering, kelders, ...)
  - Aanleg van infrastructuur i.f.v. het bouwproject (parking, wegen, rioleringen, regenwaterputten, septische putten, ... )
  - Groenaanleg, omgevingwerken
  - ...

# Wanneer is de grondverzetsregeling van toepassing? (2)



- ❑ Een technisch verslag en bodembeheerrapport zijn verplicht
  - ❑ Bij uitgravingen op verdachte\* grond;
  - ❑ Bij uitgravingen op onverdachte grond indien de totale uitgraving  $> 250 \text{ m}^3$ ;
  - ❑ Samengestelde partijen vanaf  $250 \text{ m}^3$ ;
  - ❑ Uitzonderingen voor gebruik binnen de werf:
    - Verdachte grond:  $< 250 \text{ m}^3$  en hergebruik binnen de kadastrale werkzone
    - Hergebruik als sleufaanvulling bij aanleg en herstel van rioleringen en leidingen (ZvGP)
    - Herstel van oevers en dijkprofielen (ZvGP)
    - Hergebruik i.k.v. bodemsaneringsproject

# Wanneer is de grondverzetsregeling van toepassing? (3)

- \*Verdachte grond
  - Risicogrund
  - Grondeninformatieregister (> richtwaarde)
  - Openbare weg, oude wegbedding, bermen
  - Aanwijzingen (lijst niet beschikbaar)



# Welke stappen moet ik als bouwheer nemen?



- ❑ Opmaak van een **technisch verslag (TV)**
  - ❑ Opdracht geven aan een EBD voor de opmaak van een TV (+ conformverklaring aanvragen);
  - ❑ De uitgegraven bodem afvoeren naar een tussentijdse opslagplaats (TOP) – opmaak van TV door TOP (contractueel te bepalen)
- ❑ Clausules opnemen in het bestek of contractuele documenten die waarborgen dat de grondverzetsregeling nageleefd wordt

# Welke stappen moet mijn grondwerker nemen?

- ❑ Startdatum werken melden
- ❑ Melding afvoer TOP of CGR
- ❑ Aanvraag bodembeheerrapport voor hergebruik binnen of buiten de werf
- ❑ Kopie van Bodembeheerrapport overmaken aan eindgebruiker en initiatiefnemer grondwerken





# Checklist voor de bouwheer tijdens het bouw- of infrastructuurproject

Vorstudie  
Voor(ontwerp)  
Technisch verslag (bodemonderzoek)  
Aanbesteding  
Uitvoering  
Oplevering

# Voorstudie

- ❑ Is een technisch verslag vereist?
- ❑ Historisch onderzoek (officiële en niet officiële bronnen)
  - ❑ Vlarebo-activiteiten, afgeleverde milieuvergunningen, bvb. tankstation
  - ❑ Ophogingen, historische stortplaatsen
  - ❑ Bestaande bodemonderzoeken ?
  - ❑ Regionale verontreinigingen (bvb. Kempen)
  - ❑ Natuurlijke aanrijking (bvb. Antwerpen)
  - ❑ ...



# Voorstudie (2)

- ❑ Opgelet !
  - ❑ Blanco bodemattest = geen gegevens gekend
  - ❑ Blanco bodemattest ≠ vrij gebruik
  - ❑ Geen saneringsnoodzaak ≠ goedkoop grondverzet



# (Voor)ontwerp

- ❑ Raming van het volume uit te graven bodem
- ❑ Zones van uitgraving en ophoging
- ❑ Potentiële grondstromen (aanvoer – afvoer – hergebruik)
- ❑ Hou rekening met de resultaten van het historisch onderzoek
- ❑ Ruimte voor tussentijdse opslag? → mee opnemen in bouwvergunning



# Opmaak technisch verslag



- ❑ Offertevraag → gegevensdoorstroming !
  - ❑ Historisch onderzoek
  - ❑ Raming uit te graven volumes
  - ❑ Uitgravingszones én aanvul/ophogingszones
  - ❑ Opbraak aanwezige verhardingen, taluds
- ❑ Bemonstering van uit te graven bodem:
  - ❑ Aantal mengmonsters i.f.v. volume
  - ❑ Extra monsters t.h.v. verdachte zones (o.b.v. historisch onderzoek)
  - ❑ Aandacht voor terreinkenmerken (bvb. braakliggend terrein versus bestaande parking)
- ❑ Opmaak TV: opmetingstabel, zoneringsplan
- ❑ Conformverklaring

# Opmaak technisch verslag (2)



- Gebruiksmogelijkheden van uitgegraven bodem
  - Als bodem buiten de werf
  - Als bodem binnen de werf (indeling in 1 of meerdere kadastrale werkzones)
  - Als bouwkundig bodemgebruik (bvb. onderfundering, kern dijklichaam, ...) of vormvast product (bvb. stabilisé, baksteen)
- Op basis van
  - Normen → driedelig code (bvb. 211, 411, 999)
  - Bijmenging met stenen, steenachtig materiaal of bodemvreemd materiaal

	Afvoer als bodem (X)	Gebruik binnen KWZ (Y)	Bouwkundig bodemgebruik (Z)
Niet-natuurlijke stenen	<5%	-	-
Bodemvreemde materialen (plastic, metaal, afval,...)	Samen <1%	<1%	<1%
Steenachtige materialen (sintels, assen, ...)		-	-

# Opmaak technisch verslag (3)



- ❑ Advies en ondersteuning door vzw Grondbank
  - ❑ Gezamenlijk overleg met EBD kan kosten besparen
- Voorbeelden:
  - Goede keuze van de kadastrale werkzones
  - Gebruiksmogelijkheden benutten
  - Aanpassing ontwerp
- ❑ Onzekerheden bij uitvoering tot een minimum beperken i.f.v. latere aanbesteding (bv. bijkomende bemonstering,...)
- ❑ Raakvlakken met andere wetgevingen (bvb. Vlarea)
- ❑ Conformverklaring

# Aanbesteding

- ❑ Technisch verslag en conformverklaring – belangrijke documenten voor de prijsvraag !
- ❑ Correcte interpretatie van TV (bvb. driedelige code, gebruiksmogelijkheden, ...)
- ❑ Correcte vertaling van het TV naar besteksposten
- ❑ Opgelet voor tegenstrijdigheden, overlappingen, ... (bvb. algemene bepalingen versus meetstaat)
- ❑ Technisch verslag attesteert enkel milieukwaliteit, niet bouwtechnische kwaliteit
- ❑ Fysisch scheiden – afzonderlijke post aangewezen
- ❑ Onbekende parameters = risico op meerkosten
- ❑ Opgelet: Wet op overheidsopdrachten / gemeenrecht



# Aanbesteding (2)

- Advies en Ondersteuning door vzw Grondbank
  - Interpretatie van TV en CV
  - Vertaling van TV en CV naar besteksposten
  - Advies bij actualisatie van modelbestek naar aangepaste wetgeving (bvb. Vlarebo quater sinds 1/6/2008)



# Uitvoering van de werken



- ❑ Opvolging van de werken
  - ❑ Opvragen grondverzettoelatingen, bodembeheerrapporten (ook bij aanvoer!)
  - ❑ Grondverzetsplan, werfreportering, vrachtbonnen
  - ❑ ...
- ❑ Onvoorziene omstandigheden
  - ❑ Duidelijke en snelle communicatie: time is money
  - ❑ Bemonstering door EBD

# Uitvoering van de werken (2)

- ❑ Tussentijdse opslag - raakvlakken diverse wetgevingen !
  - ❑ Vlarebo: traceerbaarheid
  - ❑ Vlarem: milieuvergunningen
  - ❑ Ruimtelijke ordening: bouwvergunningen
  - ❑ Vlarea (afvalstoffen)



# Uitvoering van de werken (3)

- Advies en ondersteuning door vzw Grondbank
  - Startvergaderingen: plan van aanpak
  - Toelichting van traceerbaarheidsprocedures
  - Begeleiding voor inrichten TOP
  - ...



# Oplevering



- ❑ Opvragen bodembeheerrapporten (BBR) voor
  - ❑ uitgegraven bodem, afgevoerd naar nieuwe bestemmingen
  - ❑ uitgegraven bodem, hergebruikt binnen de werf
  - ❑ uitgegraven bodem, aangevoerd op de werf
- ❑ Voor afvoer naar TOP/CGR: geen BBR vereist (aantoonbaar o.b.v. weegbonnen, eindverklaring, ...)



# Traceerbaarheidsprocedure + voorbeelden van documenten



# Contactgegevens

- Afdelingshoofd Exploitatie: Andy Heurckmans  
Tel. 02/545 58 52
- Verantwoordelijke Cel Ondersteuning: Elisa Vermeulen  
(Andy Heurckmans)  
Tel. 02/545 58 83
- Verantwoordelijke TOP's/CGR's/DOP's: Kathleen Wielant  
Tel. 02/545 58 81
- Verantwoordelijke Cel Projecten, opleidingen en workshops:  
Cindy Bullens  
Tel. 02:545 58 82
- Verantwoordelijke kwaliteit en ontwikkeling: Liesbet Van  
Cauwenberghe  
Tel. 02/545 58 84

[Grondbank@grondbank.be](mailto:Grondbank@grondbank.be)

[www.Grondbank.be](http://www.Grondbank.be)



# Afkortingen

- ❑ BBR: bodembeheerrapport
- ❑ CGR: centrum voor grondreiniging
- ❑ CV: conformverklaring
- ❑ EBD: erkende bodemsaneringsdeskundige
- ❑ KWZ: kadastrale werkzone
- ❑ TOP: tussentijdse opslagplaats
- ❑ TV: technisch verslag
- ❑ ZvGP: zone voor gebruik ter plaatse

