



GRONDVERZETREGELING

PRAKTISCHE LEIDRAAD VOOR LANDBOUWERS

1. WAT IS DE GRONDVERZETREGELING?

De grondverzetregeling (hoofdstuk XIII bodemdecreet, hoofdstuk XIII Vlarebo) regelt het gebruik en de traceerbaarheid van bodemmateri len binnen het Vlaamse Gewest.

Bodemmaterialen is de verzamelnaam voor:

- uitgegraven bodem die vrijkomt bij uitgravingen (ook teelaarde valt hieronder).
- bagger- en ruimingsspecie dat vrijkomt bij het verbreden, het verdiepen of het onderhouden van waterlopen en oppervlaktewateren
- grondbrij die vrijkomt bij het wassen en tri ren van gewassen uit volle grond
- bentoniet-slib: een mengsel van bodem en bentoniet dat vrijkomt bij toepassingen voor grond- en putboringen zoals gestuurde boringen of bemalingsputten, of toepassingen bij grondwerken zoals het plaatsen van diepwanden, ...

Het **doel** van de grondverzetregeling is

- Voorkomen dat bodemverontreiniging verder verspreidt door hergebruik van bodemmateri len.
- Rechtszekerheid bieden aan alle actoren in de keten: wanneer het gebruik van bodemmateri len een nieuwe bodemverontreiniging veroorzaakt, kan de veroorzaker aansprakelijk gesteld worden voor de saneringskost.
- Het duurzaam hergebruik van bodemmateri len bevorderen.

De grondverzetregelgeving bepaalt:

- aan welke **normen** de bodemmateri len moeten voldoen om voor hergebruik in aanmerking te komen;
- wanneer er een **onderzoeksplicht** (technisch verslag) geldt om na te gaan voor welke gebruiksmogelijkheden de bodemmateri len in aanmerking komen;
- welke **traceerbaarheidsdocumenten** er nodig zijn vooraleer de grond verplaatst of toegepast wordt ("**meldingsplicht**");
- wat de **taken en verplichtingen** van de betrokken partijen zijn.

2. WANNEER KOMT U ALS LANDBOUWER IN AANRAKING MET DE GRONDVERZETREGELING?

2.1 BIJ HET HERGEBRUIK VAN GRONDBRIJ

De grond die vrijkomt bij het wassen en tri ren van (voedings)gewassen uit volle grond ("grondbrij") valt onder het toepassingsgebied van de grondverzetsregeling. Sinds 1 april 2019 moeten landbouwers die grondbrij over de weg transporteren aangesloten zijn bij een bodembeheerorganisatie en jaarlijkse het getransporteerde volume melden (behalve voor voertuigcombinaties met een gewicht van minder dan 3,5MTM).

Hoe gaat dit in zijn werk?

- U sluit aan als "periodiek melder grondbrij".
- U krijgt toegang tot [Grondbank Community](#) waar u volledig digitaal de periodieke melding kan doen, en de nodige vrachtdocumenten kan downloaden met een minimum aan administratie.
- Bij een eventuele wegcontrole moet u een transportdocument kunnen voorleggen met hierop het unieke meldingsnummer van de bodembeheerorganisatie.

Hier vindt u de [praktische afspraken](#) i.v.m. de periodieke melding en de onderlinge communicatie.

2.2 U LAAT GROND AANVOEREN OM DEPRESSIES IN UW TERREIN AAN TE VULLEN OF OM BODEMVERBETERENDE MAATREGELEN TE TREFFEN

Wanneer u het reliëf wijzigt door de bodem aan te vullen of op te hogen hebt u - vanaf een hoeveelheid van 30 m³ - een omgevingsvergunning (stedenbouwkundig luik) nodig, ook al gaat het maar om een aantal centimeters. Om deze vergunning te verkrijgen moet u bovendien ook rekening houden met de [watertoets](#) en het [onroerend erfgoeddecreet](#).

Eens u een vergunning verkregen hebt voor de reliëfwijziging, moet de leverancier u de nodige **traceerbaarheidsdocumenten** kunnen voorleggen die de herkomst en de milieukwaliteit attesteren van de geleverde partijen.

In een notendop

Met uitzondering van kleine onverdachte werven (< 250 m³), is steeds een technisch verslag vereist op de plaats van herkomst. In dit technisch verslag wordt de bodem geanalyseerd op potentieel verontreinigende parameters.

Het technisch verslag moet conform verklaard worden door een bodembeheerorganisatie en vormt de basis voor het afleveren van grondverzettoelatingen (vóór levering) en bodembeheerrapporten (na levering) wanneer de grond na uitgraving wordt hergebruikt. Een grondverzettoelating en bodembeheerrapport hebben betrekking op dezelfde grond, maar in de grondverzettoelating wordt een geschatte hoeveelheid vermeld, en in het bodembeheerrapport het definitief geleverde volume.

Waar moet u op letten?

- Het volstaat niet dat de aannemer u een technisch verslag of een conformverklaring overmaakt. Dit is géén toelating voor hergebruik op uw terrein.
- De aannemer is verplicht om u na levering een kopie van het bodembeheerrapport te geven. Er moet een bodembeheerrapport zijn per herkomst van de gronden. Door pro-actief reeds de grondverzettoelating op te vragen vooraleer de grond wordt aangevoerd, bent u gerust dat de aannemer de grondverzetregeling volgt.
- Op de grondverzettoelating en het bodembeheerrapport vindt u de **driedelige code**, die de gebruiksmogelijkheden van de grond samenvat. Voor gebruik op landbouwgronden zou dit in principe steeds een driedelige code 211 of 291 moeten zijn. Het cijfer "2" vooraan betekent dat de waarde voor vrij gebruik als bodem niet overschreden is.
- De driedelige code doet geen uitspraak over het steengehalte. Wettelijk gezien mag er max. 5% stenen aanwezig zijn in de aangevoerde gronden en het gehalte aan bodemvreemde materialen (hout, plastic, ...) moet minder zijn dan 1%. Voer een visuele controle uit om te controleren of er onverwachte bijmenging in de grond aanwezig is.
- Maak vooraf duidelijke afspraken over de kenmerken van de aan te voeren bodem. De grondverzetregeling heeft tot doel om verspreiding van verontreiniging te vermijden en controleert dus op potentieel verontreinigende parameters, niet op andere kenmerken zoals textuur of bodemvruchtbaarheid. Een driedelige code 211 geeft geen garanties over de landbouwkundige waarde.
- Wanneer u gronden laat aanvoeren van kleine onverdachte werven (< 250 m³) is er geen onderzoekplicht. De milieukwaliteit van de grond moet niet voorafgaandelijk bepaald worden.

Er is wel altijd een meldingsplicht. Een aannemer moet dus minstens een transportdocument kunnen voorleggen met een uniek meldingsnummer van een bodembeheerorganisatie. De milieukwaliteit is dan niet gekend (driedelige code 000). Wees kritisch wanneer er op basis van visuele kenmerken **twijfel** is over de kwaliteit van de grond.

2.3 HERGEBRUIK VAN BENTONIETSLIB

Bij bemalingen of het plaatsen van diepwanden komt er natte boorslurry (bentonietslib) vrij. Dit is een mengsel van grond, water en bentoniet. Dit mengsel wordt soms opgehaald om verspreid te worden op landbouwterreinen.

Bentoniet is een natuurlijke kleisoort die niet als vervuilend beschouwd wordt voor de bodem, maar wel de eigenschappen van de bodem kan beïnvloeden zoals de waterhuishouding. Daarom is het belangrijk om hier oordeelkundig mee om te springen (aspect bodembescherming).

Opgelet: niet alle bentonietslib mag zonder voorafgaandelijke bemonstering gebruikt worden.

- Voor boorslurry van diepwanden moet het transport vergezeld zijn van een grondverzettoelating.
- Dit is ook het geval voor boorslurry van gestuurde boringen of doorpersingen onder de openbare weg of spoorwegen. Specifiek voor deze technieken kan het bentonietslib pas bemonsterd worden na de werken. In de meeste gevallen is dit praktisch niet mogelijk op de werf zelf, waardoor het bentonietslib in dat geval niet rechtstreeks naar een landbouwterrein afgevoerd kan worden.

In de andere gevallen geldt er wél een meldingsplicht. De kwaliteit is niet gekend maar er moet wel een transportdocument zijn met vermelding van het unieke meldingsnummer.

2.4 U VERHUURT UW TERREIN TIJDELIJK AAN EEN AANNEMER IN HET KADER VAN WERFGEBONDEN ACTIVITEITEN

Om bijvoorbeeld een rioleringswerk uit te voeren hebben de aannemers terreinen in de buurt van de werf nodig om bodemmaterialen (uitgegraven bodem) en andere materialen tijdelijk te stockeren. Een dergelijke W-TOP (werfgebonden tussentijdse opslagplaats) kan ook gebruikt worden voor grondverbetering (bekalken) of om partijen uitgegraven bodem te zeven.

Waaraan moet de aannemer voldoen?

Voor de opslag van grond is altijd een **omgevingsvergunning** vereist, minstens voor stedenbouwkundige handelingen en dit ongeacht de exploitatieduur¹. Voor een opslag van meer dan 1000 m³ én dit gedurende langer dan 1 jaar is bijkomend ook een milieuvergunningsrubriek 61 van toepassing (VLAREM).

Voor het bekomen van de omgevingsvergunning moet bijkomend ook rekening gehouden worden met het onroerend erfgoeddecreet.

De tussentijdse opslagplaats moet ook gebeuren conform de **traceerbaarheidsprocedure** van een erkende bodembeheerorganisaties. Concreet betekent dit dat de opslagplaats én de aannemer aangemeld moeten zijn bij de bodembeheerorganisaties en dat de grondstromen van en naar de W-TOP gemeld moeten worden. Meer info vindt u in bijlage 1 van het kwaliteitszorgsysteem voor de werf.

¹ Art 99, §1, 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de stedenbouwkundige ordening

Waar moet u op letten?

Maar **duidelijke en schriftelijke afspraken** met de uitvoerende aannemer

- Om u ervan te verzekeren dat de opslag gebeurt volgens de wettelijke verplichtingen.
- Om duidelijke afspraken te maken over de bodembeschermende maatregelen zodat de bouwvoor niet permanent beschadigd wordt.
- Om de nodige rechtszekerheid te krijgen voor het herstel in de oorspronkelijke staat. Wanneer u zelf het terrein pacht bent u zelf ook verantwoordelijk hiervoor.

In bijlage vindt u een voorbeeldovereenkomst.

Indien u niet zelf eigenaar bent, maar het terrein pacht, is het aangewezen om zeker ook het voorafgaandelijk akkoord van de eigenaar te vragen. Zo vermijdt u dat de pacht ontbonden kan worden (art 29), omdat u het terrein niet louter voor landbouwdoeleinden zou gebruiken. Vergeet niet dat u als pachter zelf ook een verantwoordelijkheid hebt om het terrein in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

3. NAWOORD

Voorliggende factsheet komt voort uit bevindingen en besluiten van het sensibiliseringsproject “Bouwen op/aan gezonde bodem” en is een momentopname. Dit document verbindt de auteur op geen enkele wijze noch kan het aanleiding geven tot enige vorm van aansprakelijkheid. Deze factsheet kwam tot stand met ondersteuning van Vlaanderen Circulair.



BIJLAGE - Voorbeeldovereenkomst

VOORBEELDOVEREENKOMST M.B.T. TIJDELIJKE GEBRUIK VAN EEN LANDBOUWTERREIN VOOR WERFGEBONDEN ACTIVITEITEN

Dit voorbeelddocument wordt vrijblijvend ter beschikking gesteld. Grondbank vzw aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot het gebruik ervan.

TUSSEN:

A. [Landbouwer], gevestigd te [...] hier vertegenwoordigd door [...], in hoedanigheid van [...].

Hierna genoemd **de landbouwer**.

B. [Aannemer] gevestigd te [...] hier vertegenwoordigd door [...], in hoedanigheid van [...].

Hierna genoemd **de aannemer**.

VOORWOORD

De aannemer voert de hieronder vermelde werken uit en wenst gedurende maximaal de uitvoeringstermijn in de omgeving van de werken een terrein te huren voor de opslag van bodemmaterialen [en ...].

De landbouwer beschikt over een terrein dat hiervoor in aanmerking komt.

Beide partijen wensen met deze overeenkomst de modaliteiten te bepalen voor het tijdelijk gebruik van het terrein van de landbouwer, met inbegrip van maatregelen om schade aan de landbouwgrond te voorkomen.

TUSSEN PARTIJEN IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1 : voorwerp van de overeenkomst

De landbouwer is eigenaar/pachter (schriftelijke of mondelinge pachtovereenkomst) /gebruiker (cultuurcontract) van een terrein gelegen te [...], met kadastrale gegevens [...].

De landbouwer die niet zelf eigenaar is van het terrein bevestigt dat hij gemachtigd is om deze overeenkomst te sluiten.

De aannemer is uitvoerder van de werken voor de werf [...] gelegen te [...].

De aannemer verbindt er zich toe het terrein enkel te gebruiken voor:

- [de opslag van bodemmaterialen]
- [de opstelling van een installatie voor beperkte zeefactiviteiten cfr. rubriek 61 van Vlarem of een grondmenginstallatie om de grond geschikt te maken voor hergebruik]
- [de opslag van toeslagstoffen]
- [Rollend materiaal en/of een werfkeet]
- [...].

Artikel 2 : algemene bepalingen

De aannemer verklaart in het bezit te zijn van een conform verklaard technisch verslag voor deze werf [...] op [...]. (referentie van de conformverklaring: [...]).

De aannemer is aangemeld bij een erkende bodembeheerorganisatie en meldt het gebruik van de tijdelijke opslagplaats bij de erkende bodembeheerorganisatie in het kader van de traceerbaarheidsprocedure.

De aannemer verbindt er zich toe het terrein enkel te gebruiken overeenkomstig de vigerende regelgeving (KLIP-decreet, onroerenderfgoeddecreet, ...) en na het bekomen van de nodige omgevingsvergunning indien vereist en met respect voor de milieuvoorwaarden uit VLAREM. De aannemer zal de landbouwer vrijwaren voor elke mogelijke aansprakelijkheid met betrekking tot het gebruik van het terrein in het licht van deze overeenkomst.

De aannemer zal de nodige inrichtingseisen respecteren en bodembeschermende maatregelen nemen om schade aan de landbouwgrond te vermijden zoals vermeld in art 3.

Artikel 3. Plaatsbeschrijving, bodemonderzoek en technisch verslag

In het kader van het afgraven van de teelaarde voorzien in artikel 4 laat de aannemer voorafgaandelijk aan de werken een technisch verslag opmaken en conform verklaren door een erkende bodembeheerorganisatie, ook wanneer hiertoe geen wettelijke verplichting bestaat.

Het technisch verslag bepaalt de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en beschrijft de toestand van het terrein, de eventuele aanwezigheid van bodemvreemde materialen en de eventuele aanwezigheid van materiaal, stenen, afval en andere zaken.

Het conform verklaard technisch verslag wordt door de aannemer voorafgaandelijk aan de start van de werken bezorgd aan de landbouwer.

Er wordt vanuit gegaan dat de onderliggende bodem geen verontreinigingen bevat en dat eventueel aanwezige constructies zich in goede staat bevinden. Het staat de aannemer vrij om voor de ingebruikname van het terrein middels een bodemonderzoek en/of een plaatsbeschrijving uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige de staat van het terrein en de bodem objectief vast te stellen. De resultaten van deze onderzoeken worden voorafgaandelijk aan de ingebruikname van het terrein aan de landbouwer bezorgd.

De landbouwer bevestigt de ontvangst van de onderzoeken en formuleert uiterlijk veertien dagen na ontvangst bemerkingen als hij deze heeft.

Artikel 4. Inrichtingseisen en bodembeschermende maatregelen

De aannemer bakent het terrein duidelijk af en sluit het af met een omheining om toegang door derden te vermijden.

De aannemer neemt de nodige maatregelen om de openbare weg tijdens het gebruik van het terrein schoon te houden.

Vóór de ingebruikname graaft de aannemer de bovengrond of teelaarde (met een minimum van 30 cm) zorgvuldig af en stockeert deze op het terrein.

- De teelaarde mag niet afgevoerd worden of vervangen worden door aangevoerde materialen.
- De teelaarde moet afgeschermd worden met een onkruidwerende doek/geotextiel.
- De aannemer duidt de ligging van de terreineigen teelaarde aan op het inrichtingsplan van de werfgebonden opslagplaats i.k.v. de traceerbaarheidsprocedure.

De aannemer beschermt de ondergrond tegen bodemverdichting door de aanleg van een werfpiste door middel van

- rijplaten of
- gekeurde granulaten en/of zand met een dikte van minstens 40 cm. Onder de granulaten of het zand moet een geotextiel geplaatst worden om vermenging met onderliggende bodem te vermijden en volledige verwijdering mogelijk te maken.

Artikel 5. Beëindiging

Na de exploitatie moet de aannemer het terrein in zijn oorspronkelijke staat herstellen.

Uiterlijk onmiddellijk na de beëindiging van de werken verwijdert de aannemer alle materiaal, stenen, afval en andere zaken die niet aanwezig waren voor de aanvang van de werken van het terrein.

Het is niet toegestaan om enig aangevoerd materiaal open te spreiden en/of het oorspronkelijk maaiveldniveau te wijzigen.

Vooraleer de teelaarde wordt teruggeplaatst wordt het terrein geïnspecteerd. In onderling akkoord wordt bepaald of ondergrond losgewoeld moet worden (tot 50 cm) vooraleer de teelaarde wordt teruggeplaatst. De afwerking moet gebeuren met een rupsvoertuig om de druk op de grond te beperken, bij droog weer en als de grond droog is. Er mag niet gereden worden op recent aangebrachte grond.

Bij het terugplaatsten van de teelaarde volgt de aannemer, ongeacht of er een wettelijke verplichting voor bestaat, het traceringsysteem van een erkende bodembeheerorganisatie zoals voorzien in het VLAREBO. De aannemer bezorgt het bodembeheerrapport aan de landbouwer.

Het terrein moet terug vrijgegeven worden ten laatste bij beëindigen van de werken en niet later dan [...].

Indien de aannemer een onderzoeksplichtige activiteit (een activiteit als dusdanig aangeduid in kolom 8 van de indelingslijst, vermeld in artikel 5.2.1, § 1, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid) exploiteerde op het terrein laat hij, conform de geldende bepalingen in het Bodemdecreet, na de beëindiging van de werken een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren door een erkend bodemsaneringsdeskundige. De aannemer bezorgt een kopie van het rapport van oriënterend bodemonderzoek [van het verslag](#) aan de landbouwer.

Indien bij de beëindiging van het contract de landbouwer niet akkoord gaat met de staat waarin het terrein werd teruggegeven, zal hij de aannemer hiervan schriftelijk in gebreke stellen niet later dan 14 dagen na het beëindigen van de overeenkomst / de vrijgave van het terrein door de aannemer. Indien de partijen geen overeenstemming bereiken maakt de bodemsaneringsdeskundige of de onafhankelijk expert vermeld in artikel 3 op kosten van de aannemer een nieuwe plaatsbeschrijving en staat van het terrein op.

Na een termijn van 14 dagen na het beëindigen van de overeenkomst / de vrijgave van het terrein door de aannemer wordt de landbouwer geacht akkoord te gaan met de staat van het terrein op het moment van vrijgave en kan de aannemer hierop niet langer worden aangesproken.

Artikel 6: financiële voorwaarden

Het terrein wordt ter beschikking gesteld tegen vergoeding van [...]. Deze vergoeding houdt tevens rekening met teeltschade en structuurschade.

Artikel 7. Diverse

De aannemer is ten allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor de goede uitvoering van het contract.

Gemaakt in twee originele exemplaren, op [...] te [...]

De aannemer

De landbouwer