

Waarom deze wegwijzer?

Bij de sloop van een gebouw of constructie komt heel wat kijken, van omgevingsvergunning tot een traceerbaarheidssysteem. In deze wegwijzer lees je waar je rekening mee moet houden.

Sloop: van vergunning tot sloopattest

Voor de afbraak van een constructie of gebouw heb je een omgevingsvergunning nodig. Bovendien moet je voor de sloop van bedrijfsgebouwen van meer dan 1.000 m³ bij de vergunningsaanvraag een sloopopvolgingsplan toevoegen. Sinds augustus 2018 is er ook een traceerbaarheidssysteem voor de sloop in werking. Dit wordt beheerd door TRACIMAT. Bij deze tracering wordt er door aangesloten brekers een onderscheid gemaakt tussen puin met een laag- en een hoogmilieuroisicoprofiel waarvan de verwerkingskost sterk verschillend kan zijn.

Er komt dus heel wat kijken bij de sloop van gebouwen. In deze wegwijzer zetten we alles op een rij.

Omgevingsvergunning voor sloop

Voor het afbreken van een gebouw moet je een omgevingsvergunning aanvragen. Deze vergunning kan je indienen via het omgevingsloket. Is er enkel een aanvraag voor de sloop van een vrijstaande constructie? Dan kan je het dossier indienen zonder medewerking van een architect.

Een sloopopvolgingsplan moet je vaak bijvoegen bij de vergunningsaanvraag. Dit wordt bepaald door de volumes van de af te breken gebouwen en de functie ervan. Een sloopopvolgingsplan wordt opgemaakt bij de sloop of ontmanteling van:

- niet-residentiële gebouwen met een volume van meer dan 1.000 m³
- hoofdzakelijk residentiële gebouwen met een volume van meer dan 5.000 m³ (geen ééngezinswoningen)
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³

Voorbeeld

Voor de afbraak van een stal met een vloeroppervlakte van 482 m² en een bouwvolume van 1.665 m³ moet een sloopopvolgingsplan gevoegd worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag. De stal is niet aangebouwd en volledig vrijstaand zodat je de sloopaanvraag kan indienen zonder medewerking van een architect.

Wanneer de bedrijfswoning wordt afgebroken op het landbouwbedrijf, is er geen sloopopvolgingsplan nodig bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Echter, wanneer de woning deel uitmaakt van een groter sloopproject met bijvoorbeeld andere stallen, zal de woning mogelijks wel meegenomen moeten worden in het sloopopvolgingsplan.

Met meer dan 23.000 klanten werkt SBB Accountants & Adviseurs samen: starters, zelfstandige ondernemers en kmo's, vrije beroepers en vzw's. SBB biedt een brede expertise in accountancy, fiscaliteit en omgevingsrecht vanuit een kantoor vlakbij. Bovendien helpt SBB hen groeien met zakelijk-juridisch advies op maat. Dankzij een gespecialiseerd kenniscentrum en de rijke klantenbasis maken meer dan 490 SBB'ers deze belofte waar: samen slim ondernemen.



Vrijstelling vergunningsplicht bij afbraak

Er is geen vergunning nodig voor de afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies die minder dan 100 m² bedragen. Let wel, de constructie mag niet van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Ze mag ook geen volkskundige, historische of esthetische waarde hebben. Dit is opgenomen in de wetgeving om te vermijden dat bijvoorbeeld veldkapellen, bunkers of oude bakhuizen niet zomaar verdwijnen.

Een voorbeeld van een constructie die je kan afbreken zonder omgevingsaanvraag is een klein houten schuilhok van maximaal 40 m² of sleufsilo's binnen een straal van 50 meter rond de gebouwen van het landbouwbedrijf.

Het sloopopvolgingsplan: wat is dat?

Welke zaken kan je terugvinden in het plan?

Het sloopopvolgingsplan heeft als doel om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de afvalstoffen die vrijkomen bij de ontmanteling of sloop van de gebouwen. Het sloopopvolgingsplan somt al deze afvalstoffen op. Er staat ook in waar ze te vinden zijn en in welke hoeveelheden.

Het plan omvat onder meer een aantal algemene en werfspecifieke aandachtspunten:

- de identificatie van de sloopplaats,
- een lijst met de afvalstoffen die zullen vrijkomen,
- per afvalstof de benaming en bijhorende code uit het VLAREMA,
- de vermoedelijke hoeveelheid uitgedrukt in m³ en in ton,
- de locatie en verschijningsvorm van de afvalstoffen,
- de wijze waarop de afvalstoffen ingezameld, opgeslagen en afgevoerd worden.

De aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen, een belangrijk onderdeel van het plan

Op veel land- en tuinbouwbedrijven komt asbest voor. Denk maar aan gevel- en dakplaten, voederbakken of hokafscheidingen, dorpels, schoorstenen, en dergelijke. Asbest is een gevaarlijke afvalstof. De aanwezigheid van asbestverdachte materialen is dan ook een bijzonder belangrijk onderdeel van het plan. Indien er asbest aanwezig is op de sloopwerf moet je dit op gepaste manier laten verwijderen.

Naast asbest worden ook andere gevaarlijke afvalstoffen opgesomd. Voorbeelden van deze gevaarlijke afvalstoffen zijn onder meer hydraulische oliën, elektrische apparaten met gevaarlijke onderdelen, teerhoudend asfalt of hout dat met teer behandeld werd, TL-lampen en armaturen, enzovoort. Belangrijk is dat je deze gevaarlijke afvalstoffen juist afvoert naar een erkende inzamelaar of containerpark.

Het sloopopvolgings-traject van Tracimat: wat houdt dit in?

Wat is Tracimat?

Tracimat is een erkende sloopbeheerorganisatie die toezicht houdt op het verloop van de selectieve sloop- en afbraakwerken.

Deze organisatie heeft een traceerbaarheidssysteem uitgewerkt zodat ze het hele slooptraject kunnen opvolgen. Het selectief gesloopt puin mét een Tracimat-attest wordt als laagmilieurisicoprofiel bestempeld en

kan goedkoper verwerkt worden. Om hogere kosten te vermijden van de afvoer van puin kan het interessant zijn om het Tracimat-traject te volgen.

Sloopopvolgingstraject Tracimat

De bouwheer kan vrijwillig het sloopopvolgingstraject volgen bij de sloopbeheerorganisatie Tracimat. Het volgen van het sloopopvolgingstraject bij Tracimat is dus niet verplicht.

Het doel van dit traject is dat de verschillende afvalstromen bij de sloop van een constructie gescheiden worden afgevoerd. Zo kan verzekerd worden dat er geen gevaarlijke afvalstromen bij het puin terecht komen. Om dit te garanderen volg je het traceerbaarheidssysteem van Tracimat.

Sinds 24/08/2018 maken Tracimat-aangesloten brekers een onderscheid tussen puin met een hoog- en laagmilieurisicoprofiel. Selectief gesloopt puin mét een Tracimat-attest op zak krijgt de stempel van laagmilieurisicoprofiel (LMRP) en kan goedkoper verwerkt worden dan hoogmilieurisico-puin (HMRP).

Indien er geen Tracimat-procedure is, zal het puin als hoogmilieurisico-puin vertrekken en kunnen de kosten voor het afvoeren hoger liggen. Om het Tracimat-traject te doorlopen onderneem je de volgende stappen:

- je laat een sloopopvolgingsplan opmaken door een erkend deskundige die is aangesloten bij Tracimat,
- je vraagt een conformiteitsverklaring aan voor het sloopopvolgingsplan,
- de aannemer en de breker moeten bij Tracimat aangesloten zijn en een verwerkingstoelating aanvragen,
- de erkend deskundige voert controlebezoeken uit en maakt een controleverslag op,
- de sloper vraagt een sloopattest aan.

Sloopopvolgingsplan Tracimat

Een erkend deskundige maakt het sloopopvolgingsplan op voor het naar Tracimat gaat. Het opstellen moet volgens het Tracimat-sjabloon gebeuren en omvat onder meer:

Voorbeeld

Je breekt een garage van 50 m² af en een stal van 1.660 m³. Je bent van plan om alles ineens te laten afbreken door de sloper en het sloopopvolgingstraject te volgen. Om het puin van de garage en de stal als laag milieurisico-puin te kunnen beschouwen, en dus goedkoper af te voeren, moeten beide gebouwen in het sloopopvolgingsplan zijn opgenomen.

Het is dus mogelijk dat voor de omgevingsvergunningsaanvraag geen sloopopvolgingsplan noodzakelijk is, maar bij het volgen van het sloopopvolgingstraject via Tracimat wel.



- Voorbereidend (historisch) onderzoek
- Veldonderzoek
- Sloopinventaris
- Aanbevelingen en adviezen bij de sloopopvolging
- Destructieve asbestinventaris
- Inventaris gevaarlijke stoffen andere dan asbest

Bij Tracimat dien je het plan in om een conformiteitsverklaring te verkrijgen. De aannemer heeft een conform verklaard sloopopvolgingsplan nodig om in het Tracimat-systeem te stappen en zo zijn puin als laag milieurisicoprofiel (LMRP) aan te bieden bij de breker.

Controlebezoeken en -verslag

De sloop van het gebouw begint met de verwijdering van de gevaarlijke afvalstoffen en de ontmanteling van het gebouw. Wanneer de aannemer aangeeft dat de gevaarlijke afvalstoffen zijn verwijderd, voert de deskundige een controlebezoek uit en stelt een controleverslag op.

De deskundige gaat tijdens het controlebezoek een paar zaken na. Hij kijkt of de gevaarlijke afvalstoffen correct zijn verwijderd, of de nodige attesten van de afvoer van de gevaarlijke afvalstoffen aanwezig zijn en hij controleert op storende stoffen die de recyclage van het sloopmateriaal kan bemoeilijken. Van dit controlebezoek of meerdere bezoeken wordt een controleverslag opgemaakt en doorgestuurd naar Tracimat.

Sloopattest

De aannemer vraagt het sloopattest aan bij Tracimat. De bouwheer krijgt een kopie van dit sloopattest toegestuurd.

Kosten sloopopvolgingstraject door Tracimat

Tracimat rekent kosten aan voor het indienen van de conformiteitsverklaring, de aanvraag van de

verwerkingstoelating door de sloper en het sloopattest. De Tracimat-tarieven zijn terug te vinden op de website www.tracimat.be.

Afhankelijk van de hoeveelheid af te voeren laag milieurisicoprofiel puin kan het interessant zijn om dit Tracimat-traject te volgen, omdat de kosten kunnen oplopen als alle puin als hoog milieurisicopuin wordt beschouwd.

Informeer zeker bij je aannemer of breker of deze de Tracimat-procedure volgt of niet. De lijst van erkende aannemers en brekers is terug te vinden op www.tracimat.be.

Wettelijke verplichtingen van de bouwheer

De bouwheer is zelf verantwoordelijk als de sloper en/of ontmantelaar niet aan zijn verplichtingen voldoet. De sloper moet alle bewijsstukken van de legale verwerking aan de bouwheer overmaken. Deze verwerkingsattesten en het sloopopvolgingsplan, samen met de transportdocumenten dienen minstens 5 jaar bijgehouden te worden en ter inzage gegeven worden aan de (milieu)inspectie wanneer deze hierom vraagt.

SBB is door Tracimat erkend als deskundige

Het is bij de vergunningsaanvraag niet altijd duidelijk met welke aannemer of sloper er gewerkt zal worden. Het belang van recyclage van bouwmaterialen zal alleen maar toenemen. Daarom is het belangrijk dat de opgemaakte sloopopvolgingsplannen bij de vergunningsaanvraag ook gebruikt kunnen worden in het slooptraject van Tracimat.

SBB heeft erkende Tracimat-deskundigen die instaan voor de opmaak van sloopopvolgingsplannen, de aanvraag van de conformiteitsverklaring en de opgelegde controlebezoeken tijdens de afbraakfase.