BODEMATTEST[1]

Uw contactgegevens

MEERSMAN Jan, Notaris
Hendrik Consciencestraat 31
1600 Sint-Pieters-Leeuw
Ref. aanvrager : YV 2026-0334
yv@notarismeersman.be

Onze contactgegevens

Onderafdeling bodems
Tel. : 02/775.79.35 (elke werkdag van 10u tot 12u)
O/Ref. : SOL/-nouadrassi/Inv-044951580/20260520
Betaalde vergoeding[2] : 48 €

Bodemverontreiniging kan risico's met zich meebrengen voor de gezondheid en ook schade toebrengen aan het milieu. Daarenboven heeft ons Gewest nood aan ruimte om haar steeds toenemende bevolking te huisvesten, om de nodige voorzieningen te bouwen voor de goede werking van de stad (kinderopvang, scholen, …) en om economische activiteit te ontwikkelen. Van sommige ongebruikte ruimte is de bodem echter verontreinigd of potentieel verontreinigd en daardoor niet benut. **Om al deze redenen beschikt Leefmilieu Brussel over een inventaris van de bodemtoestand[3], die toelaat om bodemverontreiniging te beheren**. Voor meer informatie, nodigen wij u uit onze website te bezoeken www.leefmilieu.brussels/bodem.

Identificatie van het perceel

Perceelsnr	21383_B_0020_P_042_00
Adres(sen)	Zevenbunderslaan 105 - 111, 1190 Brussel
Kwetsbaarheidszone[4]	Woonzone

Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE	**4**	**Verontreinigd perceel in onderzoek of behandeling**
SUBCATEGORIE	**4A**	**Binnen het kader van de lopende procedure maakt dit perceel nog geen voorwerp uit van een risicobeheer, sanering of behandeling van beperkte duur (4A).**
VERPLICHTINGEN		
Er dient geen nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van een vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of de overdracht van een milieuvergunning aangezien er momenteel een bodemidentificatie-/bodembehandelingsprocedure lopende is. Opgepast : sommige aanleidinggevende feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens leiden tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. **Gezien het perceel echter verontreinigd is, is een behandeling nodig. Om deze uit te voeren dient de houder van zakelijke rechten toegang te voorzien aan de houder van de verplichting inzake behandeling, en dit tot**		

[1] De praktische modaliteiten voor een aanvraag, het afleveren en de betaling van bodemattesten worden bepaald volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16/2/2017 betreffende het bodemattest (B.S. 20/03/2017).

[2] **Het basistarief voor een bodemattest is 48€. Dit bedrag wordt verhoogd met 60€ indien het betreffende terrein een niet-gekadastreerde zone betreft en met 60€ voor een aanvraag die via een andere weg werd ingediend dan via de elektronische formulieren die hiervoor ter beschikking zijn (BRUSOIL of IRISBOX). Indien een dringende behandeling wordt gevraagd, komt daar nog een meerkost van 500€ bij.**

[3] De persoonsgegevens die worden verzameld door Leefmilieu Brussel, worden verwerkt, overeenkomstig de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), in het kader van de uitvoering van haar bevoegdheden op het gebied van bodembeheer. Meer informatie vindt u terug op **https://alfresco.environnement.brussels/avg**

[4] De kwetsbaarheidszone is een geheel van zones zoals bepaald in de bestemmingsplannen, die een gelijkaardige kwetsbaarheid vertonen ten opzichte van risico's voor de menselijke gezondheid en risico's voor het milieu.

het einde ervan. De overdracht van zakelijke rechten kan onafhankelijk van deze behandeling en zonder bijkomende voorwaarden plaatsvinden in volgende gevallen (art. 17§1):

- de persoon die de zakelijke rechten vervreemdt, is niet de houder van de verplichting inzake behandeling van de verontreiniging en heeft hiermee geen financiële, toezichts- of beheersband; De houder van de verplichting inzake behandeling van de verontreiniging is voor bovenvermeld perceel VME Zevenbunderslaan 105- 109, 1190 Vorst
- de vervreemding van zakelijke rechten heeft betrekking op een kavel in een gedwongen mede-eigendom, zoals bepaald in artikels 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en ofwel behoort de verplichting tot behandeling niet enkel de houder van zakelijke rechten van deze kavel toe ofwel is deze kavel niet in contact met de bodem ;
- de vervreemding van zakelijke rechten gebeurt via een onteigeningsprocedure, zoals bedoeld in artikel 13/1

In andere gevallen kan de overdracht van zakelijke rechten enkel plaatsvinden indien bepaalde voorwaarden (bv. financiële zekerheid, verklaring,…) eerst worden vervuld (art. 17§2).

Volgens onze informatie heeft het terrein in kwestie reeds voorwerp uitgemaakt van een goedgekeurde aanvraag voor tussenkomst door de vzw PROMAZ in de bodemsanering van een verontreiniging gelinkt aan een opslag van stookolie (ref. dossier PROMAZ 5003).

Het betreft een tussenkomst met behandeling (PSW/PSO): de verplichtingen gelinkt aan de verontreiniging worden door PROMAZ vervuld volgens de voorwaarden en limieten van de wetgeving en de overeenkomst tussen PROMAZ en de verplichtingshouder.

Mocht deze overeenkomst tussen PROMAZ en verplichtingshouder om wat voor reden dan ook stopgezet worden, blijft deze laatste de houder van de verplichtingen inzake de bodemordonnantie.

Opgepast: PROMAZ komt enkel tussen voor verplichtingen gelinkt aan stookolietanks! Eventuele andere verplichtingen blijven ten laste van de verplichtingshouder.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met de dossierhouder bij PROMAZ of via info@promaz.be of 0800 63 636

Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Risicoactiviteiten

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

Exploitant	Rubriek - Risicoactiviteit	Begindatum	Einddatum	Milieuvergunning bekend bij LB ?
A.C.P. AV SEPT BONNIERS	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1969	2025	NOVA-SOL/00441/2025

De milieuvergunningen die beschikbaar zijn bij Leefmilieu Brussel kan u raadplegen. Vul hiervoor het formulier in dat op onze website te vinden is en mail het naar Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. Voor wat betreft de door de gemeente afgeleverde milieuvergunningen, contacteert u best de betreffende gemeente.

Uitgevoerde studies en werken en hun conclusies

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende studies voor dit perceel

Type studie	Datum van de studie	Datum van de conformiteitsverklaring	Conclusie
Verkennend bodemonderzoek (SOL/00441/2025)	14/11/2025	21/11/2025	Verontreiniging vastgesteld

Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid	**De geldigheid van dit attest hangt af van de evolutie van de studie en sanerings- of risicobeheerswerken en bedraagt maximaal één jaar vanaf de datum van aflevering.**

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.

Digitaal ondertekend door
Katrien Van den Bruel
28 mei 2026 14:03

Katrien VAN DEN BRUEL
Directrice – Hoofd van de Afdeling Inspectie en verontreinigde bodems
Barbara DEWULF
Adjunct-Directrice-generaal