

# BODEMATTEST<sup>1</sup>

## Uw contactgegevens

LIVING STONE  
 Astridlaan 1  
 1700 DILBEEK  
 Ref. aanvrager : JOhann Seb Bach 10 - Luisa  
[info@living-stone.be](mailto:info@living-stone.be)

## Onze contactgegevens

Onderafdeling bodems  
**Tel. : 02/775.79.35 (elke werkdag van 10u tot 12u)**  
 O/Ref. : SOL/-nkiesecom/Inv-042319883/20250820  
 Betaalde vergoeding<sup>2</sup> : 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<sup>3</sup>, die toelaat om bodemverontreiniging te beheren.** Voor meer informatie, nodigen wij u uit onze website te bezoeken [www.leefmilieu.brussels/bodem](http://www.leefmilieu.brussels/bodem).

## Identificatie van het perceel

Perceelsnr	21392_A_0050_D_000_00
Adres(sen)	Johann Sebastian Bachlaan 10, 12, 14, 16, 18 1083 Brussel
Kwetsbaarheidszone <sup>4</sup>	Woonzone

## Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE	0	Perceel met een nog niet onderzocht vermoeden van verontreiniging
	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		
<p>Op het perceel werd al een bodemidentificatie-/bodembehandelingsprocedure uitgevoerd. Er bestaat echter een (nieuw) vermoeden van verontreiniging op het terrein omwille van een risicoactiviteit die werd voortgezet of die niet in beschouwing werd genomen tijdens de reeds uitgevoerde procedure.</p> <p>De huidige wetgeving voorziet in dat geval dat een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden vóór elke vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of vóór overdracht van een milieuvergunning betreffende</p>		

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> **Het basistarief voor een bodemattest is 48€. Dit bedrag wordt verhoogd met 60€ indien het betreffende terrein een niet-gekadastrerde 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.**

<sup>3</sup> 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>

<sup>4</sup> 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.



risicoactiviteiten. Maar [sommige andere feiten](#) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Gezien echter in dit geval minder dan een jaar geleden een bodemidentificatie-/bodembehandlingsprocedure reeds is uitgevoerd, geldt een vrijstelling van deze verplichting voor elk aanleidinggevend feit dat zich binnen het jaar volgende op de gelijkvormigheidsverklaring van het verkennend bodemonderzoek of van de risicostudie of van de slotverklaring voltrekt (art. 13/4§1).

**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 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 Av. J. S. Bach 10 1083 Ganshoren.
- 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).**

*Bent u van oordeel dat de door u te ondernemen stappen té complex en té technisch zijn? Voelt u zich hierin onvoldoende ondersteund door uw bodemdeskundige of uw bodemsaneringsaannemer? Weet dan dat Leefmilieu Brussel een dienst bodemfacilitator ter beschikking heeft om u te helpen en u te begeleiden opdat u uw verplichtingen beter zou begrijpen en vervullen.*

Voor meer inlichtingen: <http://www.leefmilieu.brussels/bodemfacilitator>.

## 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 ?
DUPONT - MAGRITTE	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1972	2002	NOVA-208565
DUPONT - MAGRITTE SPRL	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1972	2002	NOVA-208565
ACP RESIDENCE BACH 10-18 C/O IMMO HEES	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	2009	2024	NOVA-000307717/000767834
ACP RESIDENCE BACH 10-18	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	2009	2024	NOVA-307717
ACP RESIDENCE BACH 10-18	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	2024		NOVA-SOL/00105/2025

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](mailto: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
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00105/2025)	07/04/2025	02/05/2025	Verontreiniging vastgesteld

## Geldigheid van het bodemattest

**Geldigheid** Dit attest is maximum één jaar geldig, 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.

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

