

INFORMATIEBULLETIN ONDERNEMINGEN & LEEFMILIEU

16

DEPOSITBUREAU: BRUSSEL X

DRIEMAANDELIJKS INFORMATIETIJDSCRIFT - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2000

EDITORIAAL

Proactief gedrag

Wanneer in 1998 werd beslist de formule van dit informatiebulletin te wijzigen, koos het BIM resoluut voor een proactief gedrag op het vlak van het milieubeheer m.b.t. de industriële sector.

Het doel van elke milieuadministratie is de bevordering van een kwaliteitsvol leefmilieu. Daartoe beschikt ze over diverse middelen: informatie, reglementering, begeleiding (diverse ondersteunende maatregelen).

Doordat de regels die moeten worden nageleefd steeds complexer en technischer zijn, zijn informatie en begeleiding

noodzakelijk, ja zelfs onontbeerlijk geworden.

Maar dergelijke benaderingswijze, die we samen met andere overheidspartners (bijvoorbeeld de GOMB) hebben ondernomen, kan enkel resultaten opleveren als ook de ondernemingen, gelijktijdig, hetzelfde doen.

Het blijft nog steeds een uitzondering dat een onderneming die in «milieuproblemen» verstrikt geraakt zelf de administratie inlicht, daar waar dit nochtans verplicht is. De moeilijkheden worden vaak zo lang mogelijk verborgen. Als het probleem dan toch aan het licht komt, zijn de oplossingen vaak moeilijk te vinden omdat men de situatie zo lang heeft laten aanslepen.

De administratie moet er niet alleen op toezien dat de wetgeving wordt nageleefd, ze moet ook raad geven. Die raad wordt gratis en belangeloos gegeven, want de administratie heeft er geen enkel belang bij kostelijke of nutteloze werkzaamheden op te leggen. De administratie legt een resultaatverplichting op en laat de keuze van de middelen aan de betrokkenen. Haar adviezen kunnen voorkomen dat er onnodige werkzaamheden worden uitgevoerd en dat er nutteloze uitgaven worden gedaan.

Dat veronderstelt uiteraard dat beide gesprekspartners met elkaar willen dialogeren. Onder die voorwaarden zal men kunnen afstappen van de oude benaderingswijze «reglementering-repressie».

Eric SCHAMP
Inspecteur-generaal

Jean-Pierre HANNEQUART
Directeur-generaal

Focus

De vastgoedsector

Dit nummer is in zoverre bijzonder dat het bepaalde informatie bevat die reeds in vorige nummers werd opgenomen.

Het richt zich dan ook hoofdzakelijk – en onze mailing werd daarvoor speciaal aangepast – tot de professionals van het gebouwenbeheer en (vastgoed)projecten. Tegelijkertijd betekent dit nummer een nuttige opfrissing van de kennis van onze lezers.

Het milieueffect van een groot woon-, handels- of kantoorgebouw kan niet worden vergeleken met dat van een gebouw dat voor industriële of ambachtelijke activiteiten wordt gebruikt. Maar de evolutie van de vereisten op het vlak van comfort en veiligheid en de ontwikkeling van nieuwe technologieën zorgen ervoor dat sommige van die ge-

bouwen echte kleine «bedrijven» zijn geworden, met steeds meer technische uitrusting.

Die uitrustingen en inrichtingen verbruiken energie, bevatten producten die soms schadelijk zijn, veroorzaken lawaai en trillingen ... en zijn, bijna allemaal, onderworpen aan exploitatieregels via een milieuvergunning of -aangifte.

Dit nummer van de BIM-berichten poogt een stand van zaken te schetsen van dit probleemgebied en richt zich vooral tot al dezen die betrokken zijn bij het beheer van vastgoedprojecten (architecten, vastgoedpromotoren,...) of bij het beheer van bestaande gebouwen (vastgoeddeskundigen, beheerders van appartementgebouwen, onderhoudsbedrijven,...).



BIM - Gulledele, 100 - 1200 Brussel -

De administratie voor leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

DE VASTGOEDSECTOR



Het afleveren van vergunningen en de bepaling van de ingedeelde inrichtingen

Nieuwe projecten: administratieve verplichtingen

«Hoe verkrijg ik een vergunning? een attest? hoe kan ik mijn vergunning laten verlengen of hernieuwen?», lijkt een ingewikkelde materie maar wordt op een duidelijke wijze uiteengezet in een «administratieve gids» die kan worden besteld of gedownload via onze website. (www.ibgebim.be/ondernemingen).

Heel beknopt kan worden gesteld dat:

- Alle «ingedeelde inrichtingen» over een vergunning moeten beschikken nog voor ze worden uitgebaat en dus gebouwd.
- Er één aanvraag moet worden ingediend voor het geheel van de inrichtingen.
- Indien er voor het project ook een stedenbouwkundige vergunning of attest vereist is, beide aanvragen gelijktijdig bij het Gemeentebestuur moeten worden ingediend.

Reeds actieve inrichtingen: administratieve verplichtingen

De vergunning die voor een inrichting werd afgeleverd, blijft gelden tot aan de vervaldag, behoudens wijzigingen.

Ook als de exploitant (die verantwoordelijk is voor de inrichtingen) verandert, blijft de vergunning gelden. Wel moet de vorige exploitant de overheid die de vergunning heeft af-

geleverd (de Gemeente of het BIM) van de wijziging op de hoogte brengen, met kopie van het schrijven ondertekend door de nieuwe exploitant en vermelding dat hij het beheer van de inrichtingen overneemt en de datum van overname.

Indien men plannen heeft om de inrichtingen te wijzigen, moet men vooraf de overheid die de vergunning heeft afgeleverd verwittigen, met vermelding van de geplande wijzigingen.

Die wijzigingen kunnen bijvoorbeeld zijn : verplaatsen (bv : een hulpgenerator van de kelder naar de zolder verplaatsen), uitbreiden (bv : het vermogen van de koelinstallatie opdrijven), vervangen of wijzigen van een uitrusting of een activiteit.

Voor kleinere wijzigingen die geen groter risico of hinder veroorzaken, hoeft men enkel de afleverende overheid te verwittigen, zonder andere verplichtingen. Die overheid zal akte nemen van de mededeling. Indien de wijzigingen toch als omvangrijk worden beoordeeld of indien ze bepaalde hinder kunnen doen toenemen, zal er een volledig nieuwe aanvraag (met openbaar onderzoek) voor de geplande inrichtingen moeten worden ingediend.

Ingedeelde inrichtingen in gebouwen

Elk gebouw waarin ingedeelde inrichtingen zijn ondergebracht, moet over een milieuvergunning beschikken. Dat geldt voor gebouwen die voor beroepsdoeleinden worden ge-

bruikt, maar ook voor woongebouwen en voor elk ander gebruik.

Welke ingedeelde inrichtingen komen het meest voor in gebouwen?

- Verbrandingsinrichtingen (vanaf 300 kW);
- Stookolietanks (vanaf 3000 liter in open lucht, steeds als ze ingegraven is);
- Generatoren voor elektriciteit, vanaf 100 kVA;
- Hulpbatterijen (van meer dan 10 000 VAh) of inrichtingen voor het heropladen van accumulatoren van meer dan 5 kW;
- Elektrogene groepen (vanaf 20 kW);
- Transformatoren (vanaf 250 kVA);
- Klimaatregeling (van meer dan 10 of van 100 kW in functie van het koelgas);
- Ventilatie (van meer dan 20 000 m³/h);
- Opslag van gevaarlijke stoffen (van meer dan 500 liter, bv. van verven);
- Opslag van afval: gevaarlijk afval (vanaf 100 kg), inert afval (vanaf 100 m³), oliën en andere afvalstoffen;
- Parkeerterreinen, overdekt of in de open lucht (vanaf 10 voertuigen of aanhang wagens).

Ook de inrichtingen die bij kantoren horen, zoals schrijnwerkerijen, garages voor het herstellen van voertuigen, drukkerijen, wasserijen en textielreiniging, enz. vormen ingedeelde inrichtingen.

Informatiebulletin Ondernemingen & Leefmilieu - nr 16, juli, augustus, september 2000

Driemaandelijks informatietijdschrift -
Op gerecycleerd papier gedrukt

Verant. uitgevers: E. Schamp en
J-P. Hannequart

Red.: Afdeling «Planificatie en
Vergunningen»

Lay-out: BIM

Papier besparen? Abonneer u via
mail! Gelieve uw gegevens op het
hieronder vermelde e-mailadres door
te geven.

Ideeën, suggesties, inlichtingen ?

Neem contact op met het

**BIM - Afdeling «Planificatie en
Vergunningen»** - tel.: 02/775.75.31

Gulledelle 100 - 1200 Brussel

E-mail: technoclean@ibgebim.be

**Inlichtingen : Departement Vergunningen,
Dhr. B. Willocx, tel.: 02.775.75.95**

De ontbijtvergaderingen over het leefmilieu

Als gevolg van het succes waarop de vorige cycli konden rekenen zal het BIM, samen met het VOB, de KHNB, het loket ECOBRU van de GOMB en Brussel-Technopool nieuwe informatieve ontbijtvergaderingen rond actuele milieumateries organiseren. Drie vergaderingen zijn gepland op 28 september, 9 november en 7 december 2000 telkens van 7.45 uur tot 9.30 uur in de kantoren van de BBL. De te behandelen thema's zijn de volgende: «Europese steun aan de ondernemingen inzake leefmilieu», «Stedelijke mobiliteit en bedrijfsvervoerplannen» en «Het label Ecodynamische Ondernemingen».

Inlichtingen: VOB (fax: 02 218 56 06)



Asbest in gebouwen

Heel wat Brusselse gebouwen bevatten allerlei vormen van asbest: gevlokt asbest, platen in asbestcement, elementen voor akoestische isolatie, brandbeveiliging, warmte-isolatie rond warmwaterleidingen, enz.

Zolang het asbest niet afbrokkelt, bestaat er geen verplichting om het asbest uit die gebouwen te verwijderen, behalve als er aan de structuur van het gebouw wordt geraakt! Bij een verregaande renovatie van een gebouw moet het asbest dan ook worden verwijderd voordat er kan worden heropgebouwd. Daartoe is een milieuvergunning verplicht.

Om de administratieve stappen i.v.m. die vergunning te vergemakkelijken, werd op 19/7/2000 een ontwerpbesluit betreffende "de exploitatievoorwaarden van toepassing op werken voor het saneren van asbesthoudende gebouwen of kunstwerken en het inkapselen van asbest" aan de Raad voor het Leefmilieu voorgesteld.

Dat ontwerpbesluit introduceert het begrip van werken van geringe omvang en wil de administratieve procedures verlichten. Dringende tussenkomsten, bijvoorbeeld in het geval van het breken van een waterleiding met asbesthoudende warmte-isolatie, zullen onmiddellijk kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van bepaalde voorwaarden die in het besluit zijn opgenomen.

Hoewel het ontwerpbesluit voor een verlichting van de administratieve procedures opteert, blijft de verwerking van asbesthoudend afval aan zeer strikte regels onderworpen.

Samen met het ontwerpbesluit zal de omschrijving van rubriek 27 "Werven voor asbestsanering" worden gewijzigd om beter aangepast te zijn aan de realiteit.

We hopen dat het besluit zal worden afgerond en op korte termijn zal worden gepubliceerd.

Inlichtingen:

Departement Vergunningen,
Mevr. V. Vlassak, tel.: 02.775.76.27



Stookolietanks (vervolg, en slot)

De pers heeft een ruime weerklank gegeven aan de campagne voor de evaluatie van de dichtheid van de ingegraven stookolietanks. Uit de eerste resultaten van die «PREMAZ»-studie (preventie-mazout), waaraan de milieuadministraties van de drie Gewesten meewerken, blijkt dat men aan die inrichtingen grote aandacht moet blijven schenken indien men bodemverontreiniging wil voorkomen.

Tijdens de komende maanden zal er een reglementering worden uitgewerkt met strengere regels die zowel voor de bestaande als voor de nieuwe tanks zullen gelden. Voor de bestaande tanks zal er een termijn voorzien worden voor ze conform te stellen.

Zolang deze reglementering er nog niet is -ze wordt pas in 2001 verwacht- worden de regels geval per geval toegepast, via de exploitatievoorwaarden in de milieuvergunningen of naar aanleiding van de aangiften van klasse 3.

Het standpunt van het BIM is duidelijk: voorrang geven aan preventie, die op langere termijn de gemoedsrust van de gebruiker en de bescherming van het milieu waarborgt tegen een redelijke kostprijs. Bij de evaluatie van die kostprijs moet niet alleen rekening worden gehouden met de initiële investering, maar ook met de onderhouds- en controlekosten die in de toekomst nog zullen stijgen.

Daarom raadt het BIM aan om, in de mate van het mogelijke, altijd te vermijden om nieuwe ondergrondse tanks te plaatsen (zelfs die met een dubbele wand) en liever te kiezen voor tanks in de kelder of in een dichte en betreedbare inkuiping.

Die keuze beperkt het risico op corrosie (en dus op lekken en bodemverontreiniging, en de daaruit voortvloeiende saneringskosten) en vergt minder frequente en veel goedkopere controles. Bovendien kunnen er beveiligingen tegen het overlopen bij het vullen worden geplaatst en zal de tank kunnen beantwoorden aan de meest strenge bouwnormen (dikte, ...).

Inlichtingen : Afdeling Vergunningen,
Dhr. J. Delfosse, tel.: 02.775.75.45



Bodem: koop geen kat in een zak

Hoewel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog niet beschikt over een algemene reglementering inzake bodemkwaliteit zal het BIM toch tussenkomen bij de ondernemingen wanneer er een verontreiniging wordt ontdekt (dikwijls door koolwaterstof of andere gevaarlijke producten) en saneringsmaatregelen opleggen.

Aan de aankoop van onroerende goederen – vooral als ze een industrieel of ambachtelijk «verleden» hebben – is dus een risico verbonden indien de koper niet beschikt over informatie m.b.t. de bodemkwaliteit.

Doordat in het verleden omzeggens geen controles gebeurden op inrichtingen zoals leidingen en ingegraven tanks, op opslagruimten voor giftige producten, enz. worden we vandaag geconfronteerd met tal van terreinen die sporen van lichte of zelfs van ernstige verontreiniging vertonen. In sommige gevallen kan die verontreiniging zelfs gevolgen hebben voor de nieuwe infrastructuur en de nieuwe activiteiten. (corrosie, verspreiding giftige dampen...)

De verontreiniging kan zich ook verspreiden en in sommige gevallen zelfs het grondwater aantasten.

Om elke latere «verrassing» te vermijden, raden we dan ook aan om bij de aankoop van vastgoed of bij de overname van een industrieel bedrijf, steeds over documenten te kunnen beschikken die de staat van de bodem vaststellen, juist zoals men zich ook om de staat van het gebouw zelf bekommert.

Vandaag bestaat er dus nog geen regelgevend raamwerk op dit vlak en levert de administratie bijgevolg geen « attesten inzake bodemkwaliteit » af. Deze aangelegenheid kan dus enkel op contractuele basis geregeld worden tussen de koper en de verkoper van het goed of tussen deze die een milieuvergunning afstaat en deze die ze overneemt.

Wel dient men eraan te denken dat de exploitant die stopt met een activiteit die aan een vergunning onderworpen is, ertoe gehouden is « de plaats in dusdanige staat terug te brengen dat er zich geen gevaar, hinder of ongemak voordoet ».

Inlichtingen:

Departement Vergunningen,
Mevr. I. Van Engeland, tel.: 02.775.76.29



Recht op een minimaal thermisch comfort

Na het recht op een minimum levering van elektriciteit en het recht op een minimum levering van gas, is er het recht op een minimaal thermisch comfort. Een titel die niet zou misstaan boven het nieuwe Brusselse isolatiereglement dat sinds 1 januari 2000 van kracht is.

Woningen en kantoren waar geen zware handenarbeid wordt verricht, moeten een omgevingstemperatuur kunnen garanderen tussen 15 en 27°C. Dankzij de minimum levering van gas, kan de abonnee alleszins zijn woonst voldoende verwarmen. Maar het verschil van de omgevingstemperatuur met de gemiddelde oppervlaktetemperatuur van de vloer, het plafond en de muren mag ook niet oplopen. Het verschil mag niet meer dan 8°C bedragen.

Door de publicatie van *Titel V: Thermische isolatie van gebouwen* van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zullen nieuwe en vernieuwde gebouwen de bewoners voortaan een minimaal thermisch comfort moeten bieden. Het nieuwe isolatiereglement is van toepassing voor woon-, kantoor- en schoolgebouwen.

Bij nieuwe gebouwen zal de architect voortaan de volledige gebouwschil (de wanden tussen de binnenomgeving en de buitenomgeving of niet verwarmde ruimten) moeten isoleren. Voor woongebouwen moet het peil van globale warmte-isolatie maximaal K55 bedragen, voor school- en kantoorgebouwen is de eis minder streng: K65.

Bij renovaties zijn de isolatie-eisen afhankelijk van de grootte van de werken. Op zijn minst dienen de nieuwe wanden geïsoleerd te worden. In het geval van grootschalige verbouwingswerken met bestemmingswijziging, moet de architect ook de thermische kwaliteit van de bestaande wanden evalueren en verbeteren. Het maximale peil van globale warmte-isolatie is afhankelijk van de verbouwde oppervlakte.

Om de isolatie te verbeteren, kan de architect de wanden in contact met niet-verwarmde lokalen of de buitenomgeving isoleren en isolerende beglazingen gebruiken.

In tegenstelling tot het Vlaamse en het Waalse Gewest, volstaat het in het Brussels Gewest niet langer om gewoon dubbel glas te plaatsen. Bij nieuwbouw of vernieuwbouw zal de architect voortaan verbeterd dubbel glas of hoogrendementsglas moeten voorschrijven.

Een goede isolatie garandeert zo een minimaal thermisch comfort.

Aan de hand van het ISO1-formulier toont de architect aan dat zijn project in overeenstemming is met de eisen opgelegd in titel V van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Door het formulier te ondertekenen, verklaart de bouwheer de werken conform aan het isolatiereglement.

Wilt u meer te weten komen over het Brusselse isolatiereglement:

Dhr. B. Hoornaert: 02.775.75.51 of www.bbri.be/webcontrole/

Om de brochure «Warmte-isolatie van gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest», bestemd voor de architecten, te bestellen, tel.: 02.775.75.75



Halon, freon, cfk's, hcfc's: nieuws!

Op 29 juni jl. keurden het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie een nieuwe verordening goed over de stoffen die de ozonlaag aantasten. Die verordening, die onmiddellijk in werking is getreden, moet een motiverende functie vervullen en een voorbeeld op wereldvlak vormen.

Ze omvat twee nieuwigheden die een rechtstreekse invloed hebben op de vastgoedsector en, meer in het bijzonder, op de installaties voor klimaatregeling en brandbestrijding.

Het is in de eerste plaats verboden halon op de markt te brengen en te gebruiken. Dat verbod geldt tot 31 december 2002 niet voor het gebruik van teruggewonnen, gerecycleerd of geregenereerd halon in bestaande blusinstallaties. Halonbevattende installaties voor brandbeveiliging mogen niet meer worden gebruikt na 31 december 2003. Het halon uit die installaties zal worden verzameld door een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende ophaler van gevaarlijke afvalstoffen.

Daarnaast wordt het gebruik van HCFC's (onder meer R22, R124, R142...) in de nieuwe installaties stapsgewijs verboden om tegen 2015 tot een algemeen verbod te komen.

Herinneren we eraan dat het BIM voortaan alle nieuwe installaties voor klimaatregeling die met HCFC's werken, verbiedt.

De nieuwe verordening voorziet ook in voorschriften voor de verwijdering van alle stoffen die de ozonlaag aantasten. Dat betekent met name dat de gebruikte vloeistoffen moeten

worden verwijderd door erkende ophalers die een «ecologische» verwijdering van die stoffen waarborgen.

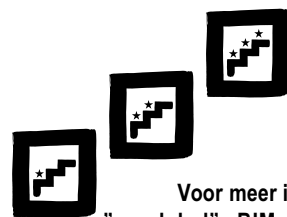
In het Brussels Gewest moet een milieuvergunning worden afgeleverd voor elke blusinstallatie met meer dan 300 liter gas.

Inlichtingen: Departement Vergunningen, Dhr. B. Willocx, tel.: 02.775.75.95

De eerste labels voor ecodynamische ondernemingen komen eraan!

Ze zullen in oktober a.s. officieel worden uitgereikt aan de eerste «laureaten».

Een jury zal beslissen welke ondernemingen of instanties die zich hiervoor hebben kandidaat gesteld het label voor ecodynamisme zullen krijgen. De jury is zodanig samengesteld dat de economische en milieusectoren, de privé en de openbare sectoren, de burgers, de Brusselse instellingen en instanties van bovengewestelijk niveau op een evenwichtige wijze vertegenwoordigd zijn. Het BIM zal, als initiatiefnemende administratie, het voorzitterschap van de jury waarnemen. Welke 14 instellingen of instanties de jury vormen, vindt u op onze website: http://www.ibgebim.be/ondernemingen/eco_management



Voor meer informatie «eco-label»: BIM, Departement Vrijwillige acties ondernemingen, Mevr. Martens, tel.: 02.775.76.22.

Neem een abonnement!

Het is misschien de eerste maal dat u dit tijdschrift van de Brusselse milieuadministratie ontvangt. Als u het verder gratis wil blijven ontvangen, kan u het adres en de referenties van het etiket opgeven. Fax: 02 775 77 72, tel.: 02 775 75 31, e-mail: technoclean@ibgebim.be