



# Vergunning en verplichtingen bij het slopen van gebouwen

Voor de afbraak van een constructie of gebouw moet een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend. Bovendien moet je voor de sloop van bedrijfsgebouwen van meer dan 1000 m<sup>3</sup> bij de vergunningsaanvraag een sloopopvolgingsplan toevoegen.

Katrien Boussey, SBB

Voor het afbreken van een gebouw moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De aanvraag dien je in via het omgevingsloket. Wanneer er enkel een aanvraag wordt gedaan voor de sloop van een vrijstaande constructie kan

het dossier ingediend worden zonder medewerking van een architect.

## Sloopopvolgingsplan

Vaak moet je ook een sloopopvolgingsplan (SOP) bij de vergunningsaanvraag voegen. Het volume en de functie van

de af te breken gebouwen bepalen of dit moet. Je hebt een SOP nodig bij het slopen of ontmantelen van niet-residentiële gebouwen met een volume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>, hoofdzakelijk residentiële gebouwen met een volume van meer dan 5000 m<sup>3</sup> (geen eengezinswoningen) en infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m<sup>3</sup>. Een voorbeeld: voor de afbraak van een stal met een vloeroppervlakte van 482 m<sup>2</sup> en een bouwvolume van 1665 m<sup>3</sup> moet je een sloopopvolgingsplan voegen bij de omgevingsvergunningsaanvraag.



© TWAN WIERMANS

oude bakhuizen zomaar zouden verdwijnen. Ook constructies die kunnen gebouwd worden zonder vergunningsaanvraag mogen zonder vergunning gesloopt worden. Voorbeelden zijn een klein houten schuilhok van maximaal 40 m<sup>2</sup> of sleufsilo's binnen een straal van 50 meter rond de gebouwen van het landbouwbedrijf.

### Het sloopopvolgingsplan

Het sloopopvolgingsplan heeft tot doel om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de afvalstoffen die zullen vrijkomen bij de ontmanteling of sloop van de gebouwen. Al deze afvalstoffen worden opgesomd in het SOP en ook waar ze te vinden zijn en in welke hoeveelheden. Het plan omvat ook een aantal algemene en werfspecifieke aandachtspunten zoals de identificatie van de sloopplaats, een lijst met de afvalstoffen die zullen vrijkomen, per afvalstof de benaming en bijbehorende Euralcode, de vermoedelijke hoeveelheid uitgedrukt in m<sup>3</sup> en in ton, de locatie en verschijningsvorm van de afvalstoffen en de wijze waarop de afvalstoffen ingezameld, opgeslagen en afgevoerd zullen worden.

### Gevaarlijke afvalstoffen in het SOP

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 dit immers op een gepaste wijze verwijderd worden. Naast asbest worden ook andere gevaarlijke afvalstoffen geïnventariseerd. Voorbeelden zijn onder meer hydraulische oliën, elektrische apparaten met gevaarlijke onderdelen, teerhoudend asfalt of hout dat met teer behandeld werd en tl-lampen en

armaturen. Het is van belang dat deze gevaarlijke afvalstoffen op een correcte wijze worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar of containerpark. Zorg er tevens voor dat je de nodige attesten van verwijdering krijgt en bewaart.

### SOP-vergunning versus SOP Tracimat

Naast het sloopopvolgingsplan dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd is er ook een sloopopvolgingsplan voor het volgen van het Tracimat-traject. Tracimat is een sloopbeheerorganisatie die selectieve sloopprocessen attesteert en via een uitgewerkt traceerbaarheidssysteem nagaat wat er gebeurt met de afvalstoffen die vrijkomen tijdens de sloop- en afbraakwerken. Bij deze tracerings wordt er door aangesloten brekers een onderscheid gemaakt tussen puin met een laag- en een hoogmilieurisicoprofiel, waarvan de verwerkingskosten sterk verschillend kunnen zijn. Wanneer het hele Tracimat-traject wordt doorlopen kan het puin met een laagmilieurisicoprofiel goedkoper worden afgevoerd dan wanneer dit traject niet wordt gevolgd. Tracimat stelt echter andere voorwaarden aan de inhoud en de opmaak van het sloopopvolgingsplan. Het kan interessant zijn om bij de vergunningsaanvraag hiermee al rekening te houden, zodat het sloopopvolgingsplan niet opnieuw moet worden opgemaakt indien bij de sloop het Tracimat-traject gevolgd wordt. In een volgend artikel gaan we dieper in op de inhoud van het sloopopvolgingsplan voor Tracimat en de voor- en nadelen hiervan. ■

**Zorg dat je attesten krijgt bij het verwijderen van (gevaarlijk) sloopafval.**

Voor het afbreken van de bedrijfs-woning op een landbouwbedrijf is er geen SOP nodig bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Echter, wanneer de woning deel uitmaakt van een groter sloopproject met bijvoorbeeld andere stallen, dan moet je de woning mogelijk wel meenemen in het sloopopvolgingsplan.

### Vrijstelling vergunningsplicht bij afbraak

Je moet geen vergunning aanvragen voor de afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies die minder dan 100 m<sup>2</sup> bedragen. De constructie mag wel niet van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving of een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben. Dit is opgenomen in de wetgeving om te vermijden dat bijvoorbeeld veldkapellen, bunkers of