

## Bouwen op verontreinigde grond

Een ondernemer die wil bouwen, zal in de meeste gevallen een bodemonderzoek moeten uitvoeren. Als een verontreiniging wordt aangetroffen, zal dit in de praktijk vaak aanmerkelijk oponthoud betekenen doordat bepaalde procedures doorlopen moeten worden. In deze factsheet wordt ingegaan op de regels die bouwen op verontreinigde grond moeten tegengaan en de consequenties die dit in de praktijk kan hebben.

### ***Uitvoeren van een bodemonderzoek***

Op basis van artikel 8 in de Woningwet zijn gemeenten verplicht een bouwverordening vast te stellen, met ondermeer het voorschrift **dat degene die de bouwvergunning aanvraagt een bodemonderzoek overlegt** inzake de gesteldheid van de bodem van het bouw perceel. Daarnaast is omschreven waaraan een bouwaanvraag moet voldoen en wat **de aard en omvang van het te verrichten bodemonderzoek moet zijn**.

Doel van het onderzoek is om na te gaan of de bodem ter plaatse van de beoogde bouwlocatie verontreinigd is. De achterliggende gedachte hiervan is dat volgens de Woningwet het bouwen op verontreinigde grond moet worden tegengegaan. In een aantal gevallen kan een gemeente vrijstelling verlenen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Deze staan hieronder beschreven.

In artikel 8 van de Woningwet is tevens aangegeven in welke gevallen de voorschriften in elk geval **niet** van toepassing zijn (en dus ook geen bodemonderzoek wordt verlangd). Die gevallen zijn:

- gebouwen, waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (hierbij valt te denken aan minder dan twee uur per dag);
- bouwwerken, die geen gebouw zijn (zoals bruggen, viaducten etc);
- u een bodemonderzoek (laat) uitvoeren.
- bouwwerken die in aard en omvang vergelijkbaar zijn met bouwwerken waarvoor slechts een melding en geen vergunning is vereist (bijvoorbeeld een serre), en
- bouwwerken die de grond niet raken.

*N.B.*

*Per 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Met deze wijziging is de meldingsplicht afgeschaft.*

*De voorheen meldingsplichtige bouwwerken zijn voor een groot deel bouwvergunningvrij geworden. Daarnaast is per 1 januari 2003 het Besluit 'indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning' van kracht geworden. Met dit besluit gelden voortaan landelijke uniforme indieningsvereisten bij de aanvraag van een bouwvergunning.*

### ***Eisen bodemonderzoek***

Als het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is, moet in eerste instantie een vooronderzoek worden uitgevoerd volgens de NVN 5725. In dit vooronderzoek dient tevens de parameter asbest meegenomen te worden. Als uit dit onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek. Als het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, moet dit onderzoek volgens de NEN 5740 worden uitgevoerd. Als ten behoeve van de nieuwbouw een bestaand gebouw wordt gesloopt, moet het onderzoek na sloop van het bouwwerk worden uitgevoerd.

Volgens het Besluit indieningsvereisten moet een recent uitgevoerd bodemonderzoek aan de gemeente worden overlegd. In veel gevallen accepteert een gemeente ook een bodemonderzoek van een aantal jaren oud. In deze gevallen wordt geadviseerd om eerst contact op te nemen met uw gemeente, voordat

### ***Aanhouden van de aanvraag***

Als vervolgens uit het bodemonderzoek blijkt, dat er sprake is van een redelijk vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan houden burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een bouwvergunning aan. Deze beslissing moet binnen twee weken na ontvangst van de aanvraag door burgemeester en wethouders worden genomen.



### **Wet bodembescherming**

Op basis van de Wet bodembescherming (ex artikel 41) wordt de locatie doorgemeld naar het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). Middels een beschikking doet het bevoegd gezag Wbb een uitspraak inzake de ernst en urgentie van de aangetroffen bodemverontreiniging. Hiervoor is het in de meeste gevallen noodzakelijk dat een nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het beoordelen van het nader onderzoek en het opstellen van de beschikking duurt maximaal 13 weken. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat een saneringsplan wordt opgesteld, waarin wordt beschreven hoe de aangetroffen verontreiniging wordt gesaneerd. Alvorens met de saneringswerkzaamheden aan te gaan mag worden, moet het bevoegd gezag Wbb ingestemd hebben met het saneringsplan. Ook deze procedure duurt maximaal 13 weken.

Nadat het bevoegd gezag Wbb een beschikking heeft afgegeven op het saneringsplan wordt de procedure ten behoeve van de bouw aanvraag wederom opgestart.

Als sanerende maatregelen noodzakelijk zijn, is het eveneens noodzakelijk dat een evaluatieverslag wordt opgesteld van de uitgevoerde werkzaamheden. Op basis van dit verslag beoordeelt het bevoegd gezag of de sanering volgens het saneringsplan is uitgevoerd.

In de praktijk kan dit dus aanmerkelijk opentoon betekenen!

#### **Tip:**

Als u van de gemeente toestemming krijgt om te mogen bouwen wordt het volgende geadviseerd:

Om de voortgang van de bouw niet te veel te laten stagneren is het raadzaam om eerst het bodemonderzoek uit te (laten) voeren en een nader bodemonderzoek indien een verontreiniging is aangetroffen. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, kunt u direct een saneringsplan (laten) opstellen. De uitgevoerde bodemonderzoeken en het opgestelde saneringsplan meldt u zelf bij het bevoegd gezag Wbb. Na ontvangst van de beschikking, kunt u aanvangen met de saneringswerkzaamheden en uw bouw aanvraag completeren.

### **In de praktijk**

In vrijwel alle gemeenten wordt de 'model'-bouwverordening gebruikt, uitgegeven door de VNG. Dit heeft echter niet geleid tot een eenduidige toepassing. De gemeenten blijken de bodemtoets - dat wil zeggen tot welke waarden mag worden gebouwd zonder saneringsmaatregelen of bouwtechnische voorzieningen te treffen - verschillend te hebben ingevuld.

Bent u dus voornemens te gaan bouwen, onderneemt u dan tijdig stappen door bijvoorbeeld voortijdig een sanering in gang te zetten of contact op te nemen met uw gemeente om te vragen naar de (specifieke) eisen uit de bouwverordening.

### **Wat kan BSB Zuid voor u doen?**

Als het noodzakelijk is dat een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden voor een bouwvergunning, kan BSB Zuid u begeleiden binnen dit traject. Als onafhankelijke stichting is BSB Zuid in staat om u een degelijk advies te geven inzake aangevraagde offertes en kan BSB Zuid op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek aangeven wat de consequenties en risico's zijn. Ook als er een bodemsanering uitgevoerd moet worden kan BSB Zuid u hierbij begeleiden en adviseren. Samen met u streven we naar de meest voordelige oplossing.

Voor meer informatie over dit onderwerp of voor andere vragen, kunt u tijdens kantooruren bellen met BSB Zuid, 073 – 680 66 90. U kunt ook een mail sturen: [info@bsbzuid.nl](mailto:info@bsbzuid.nl).

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen: [www.bsbzuid.nl](http://www.bsbzuid.nl).

BSB  
ZUID  
Factsheet