

Gebieden aanwijzen waar overschrijding van de wtkb redelijkerwijs is uit te sluiten en waar dus geen bodemonderzoek nodig is t.b.v. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw

1 Achtergronden

Op grond van art. 5.89ka en 5.89l kan een gemeente in het Omgevingsplan gebieden aanwijzen waar een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb) redelijkerwijs is uit te sluiten. In deze gebieden hoeft dan ook geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en hoeft dus ook (per definitie) geen bodemtoets plaats te vinden.

Voorliggende notitie gaat hier nader op in.

2 Afwegingen om gebieden aan te wijzen

Algemeen

Binnen de bruidsschat geldt de interventiewaarde als toelaatbare kwaliteit van de bodem bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. De bodemkwaliteit moet niet alleen bekeken en getoetst worden t.p.v. het bouwblok maar t.p.v. de gehele bodemgevoelige locatie.

In het omgevingsplan moet de gemeente een waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb) vastleggen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw (art. 5.89i). Deze wtkb kan per gebied (in het oude stadscentrum van Maastricht kan gekozen worden voor een hogere waarde dan in het relatief schone buitengebied) en per functie (voor appartementen of kantoren kan een andere waarde gesteld worden dan voor een woning). De verwachting is dat in veel gemeenten de wtkb gelijk gesteld zal worden aan de interventiewaarde; die kent immer al jaren een centrale plaats in het bodembeleid.

In het omgevingsplan kan de gemeente ook gebieden aanwijzen waar een overschrijding van de wtkb redelijkerwijs is uit te sluiten en waar dus geen bodemtoets en geen bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Dat houdt dus in ieder geval in dat het aanwijzen van de gebieden nauw afgestemd moet worden op de wtkb; indien een gemeente er voor kiest om de wtkb op niveau van klasse wonen te leggen dan kan minder stellig gesteld worden dat een overschrijding van de wtkb redelijkerwijs is uit te sluiten dan wanneer die wtkb op interventiewaarde ligt.

Gebruik informatie uit de BKK

Het merendeel van de gemeenten heeft een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De informatie hieruit kan/moet gebruikt worden om de gebieden aan te wijzen.

Als voorbeeld: indien uit de BKK blijkt dat de bodem schoon is of maximaal klasse wonen dan is het zondermeer te verdedigen dat overschrijding van de interventiewaarde in die gebieden redelijkerwijs is uit te sluiten. Voor gebieden die in de BKK als klasse industrie zijn aangemerkt is dat dan weer niet het geval.

Sluit verdachte locaties en bestaande bedrijfsterreinen uit

Voor verdachte locaties en bestaande bedrijfsterreinen/bedrijfspercelen kan vaak niet redelijkerwijs uitgesloten worden dat de wtkb niet wordt overschreden. Deze zouden dan ook geen onderdeel mogen uit moeten dan ook uit de aangewezen gebieden.

Dat kan door in de aanwijzing daadwerkelijk deze gebieden aan te wijzen of door in de aanwijzing een koppeling te maken met bijvoorbeeld de bestemming/de functie/het gebruik van een locatie.

3 En hoe zit het met bodemonderzoek voor de mba graven?

Met de vrijstelling voor onderzoek bij het bouwen (art. 5.89) vervalt echter niet automatisch ook het bodemonderzoek voor de activiteit graven. Op grond van § 4.119 moet immers bij graven in bodem onder interventiewaarde altijd een bodemonderzoek uitgevoerd worden (minimaal een historisch onderzoek!).

Indien een gemeente ook voor de mba graven in deze gebieden het onderzoek wil laten vervallen dan kan de gemeente dat regelen in het Omgevingsplan, via maatwerk op de mba graven. Dat kan een maatwerkregel zijn voor hetzelfde aangewezen gebied waarvoor ook bij bouwen geen onderzoek nodig is of een ander aangewezen gebied (hoeft niet per se gelijk te zijn), of heel specifiek een maatwerkvoorschrift bij individuele gevallen.

Vanuit oogpunt van logisch en samenhangend beleid ligt het voor de hand om de vrijstelling voor bodemonderzoek bij bouwen door te trekken naar de mba graven.

Indien een gemeente er voor kiest om de vrijstelling niet door te trekken naar de mba graven heeft dat wel als voordeel dat ter plaatse van de feitelijke graafactiviteit (net als binnen het huidige meersporenbeleid) de bodemkwaliteit in beeld gebracht wordt bij de feitelijke graafactiviteit. Hiermee kan dus de uitbreiding van de onderzoekplicht voor de gehele bodemgevoelige locatie (bouwblok + aanpalend perceel) die de Omgevingswet introduceert als het ware omzeild worden. Dat kan een bewuste keuze zijn van de gemeente.

4 En hoe zit het met bodemonderzoek voor hergebruik van vrijkomende gronden?

Het bodemonderzoek voor het hergebruik van de gronden die vrijkomen bij de bouwactiviteit kan niet uitgezet worden. Hiervoor zal in de regel wél een onderzoek nodig zijn: minimaal een historisch onderzoek bij gebruik van de BKK of een partijkering als de BKK niet gehanteerd kan worden.

Echter, vaak wordt bij kleinschalige bouwwerken (aanbouwen) de grond afgevoerd naar een erkende verwerker (BRL 9335). In dat geval is thans en straks onder de omgevingswet geen onderzoek nodig. Het feit dat hiervoor geen vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt zal dan ook in de regel niet leiden tot inconsistentie in de uitvoering.