



OMGEVINGSDIENST

FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

**Besluit maatwerkvoorschrift
saneren van de bodem**

Meeuwenkant 12 in Emmeloord
locatiecode FL017100336



Aanvrager:

Bouwsaam B.V.

Locatie:

Meeuwenkant 12 in Emmeloord (locatiecode FL017100336)

Datum aanvraag:

10 juli 2026

Kenmerk OFGV:

Z2026-010619/D2026-197398

BESLUIT MAATWERKVOORSCHRIFT SANEREN VAN DE BODEM

Inleiding

Op 10 juli 2026 heeft Mateboer Milieutechniek B.V. (namens Bouwsaam B.V.) een verzoek om een maatwerkvoorschrift ingediend op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en het omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder voor de activiteit saneren van de bodem. Het verzoek heeft betrekking op Meeuwenkant 12 in Emmeloord (locatiecode FL017100336). De locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht betreft de kadastrale percelen gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nummers 1888 en 7843.

Het maatwerkvoorschrift is aangevraagd voor het volgende onderdeel:

- Het afwijken van de terugsaneerwaarde bij de saneringsaanpak 'verwijderen van verontreiniging' zoals opgenomen in artikel 4.1242, lid 2 van het Bal.

Uw verzoek is getoetst aan de indieningsvereisten op grond van het Bal:

- Melding saneren van de bodem (artikel 2.17 en/of paragraaf 4.121).
- Maatwerkvoorschrift (artikel 2.13).

Het verzoek is daarnaast getoetst aan het oogmerk en de strekking van de rijksregels voor milieubelastende activiteiten:

- Rijksregels milieubelastende activiteiten: artikel 4.22 Omgevingswet.
- Specifiek voor de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem': artikel 4.1240 Bal.

Besluit

1. Het besluit wordt verleend aan Bouwsaam B.V.
2. Ik stem in met het verzoek om een maatwerkvoorschrift voor de activiteit saneren van de bodem, omdat het verzoek past binnen het oogmerk en de strekking van de Omgevingswet.
3. In afwijking van artikel 4.1242, lid 2 van het Bal en artikel 2.2 van het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland, dat is opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder, stel ik onderstaand voorschrift vast:

Maatwerkvoorschrift: Als terugsaneerwaarde voor de grond geldt de interventiewaarde, onder voorwaarde dat voor het grondwater wordt aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de 'signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering'. Indien het grondwater hier niet aan voldoet, moeten aanvullende maatregelen worden getroffen.

Vanwege de aangetroffen waterleiding nabij de noordelijke perceelsgrens, waardoor verder ontgraven niet mogelijk was, sta ik hier een beperkte restverontreiniging toe in de grond met gehalten boven de interventiewaarde.

Ondertekening en verzending

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
Namens deze,



Teamleider Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Verzenddatum: 24-07-2026

Afschrift:

Een afschrift van het besluit is verzonden aan:

- Mateboer Milieutechniek B.V.
- Gemeente Noordoostpolder

Rechtsbeschermingsmiddelen

Bezwaar

Dit besluit treedt in werking op de dag na de verzenddatum. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden binnen een termijn van zes weken een bezwaarschrift worden ingediend. De bezwaartermijn begint op de dag na de verzenddatum van dit besluit. Het bezwaarschrift moet verzonden worden aan:

Gemeente Noordoostpolder
t.a.v. team Bezwaar
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat in ieder geval naam, adres, datum en een omschrijving van het besluit. Ook moet een motivatie worden gegeven waarom bezwaar wordt gemaakt en een kopie van het besluit moet worden bijgevoegd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de inwerkingtreding van dit besluit niet. Als de onmiddellijke uitvoering van dit besluit onherstelbare gevolgen met zich meebrengt, kan daarnaast een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. In het verzoek moet worden aangegeven waarom sprake is van een spoedeisend belang.

Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. Meer informatie en uitleg over het indienen van een voorlopige voorziening is te vinden op www.rechtspraak.nl.

Inhoudsopgave

1.	Procedurele overwegingen.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegd gezag	7
1.3	Procedure	7
1.4	Publicatie	7
2.	Inhoudelijke overwegingen.....	8
2.1	Locatiebeschrijving	8
2.2	Verzoek om maatwerkvoorschrift voor de activiteit saneren van de bodem	8
2.3	Beoordeling en overwegingen	10

1. Procedurele overwegingen

1.1 Aanleiding

Op 10 juli 2026 heeft Mateboer Milieutechniek B.V. (namens Bouwsaam B.V.) een verzoek om een maatwerkvoorschrift ingediend op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en het omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder voor de activiteit saneren van de bodem. Het verzoek heeft betrekking op Meeuwenkant 12 in Emmeloord (locatiecode FL017100336). De locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht betreft de kadastrale percelen gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nummers 1888 en 7843.

Het maatwerkvoorschrift is aangevraagd voor het volgende onderdeel:

- Het afwijken van de terugsaneerwaarde bij de saneringsaanpak 'verwijderen van verontreiniging' zoals opgenomen in artikel 4.1242, lid 2 van het Bal.

Het verzoek bevat de volgende bijlagen:

- Formulier met DSO-nummer 2026071001466, d.d. 10 juli 2026.
- Maatwerkverzoek wijziging sanering, Mateboer Milieutechniek B.V., kenmerk BO255359/JHB, d.d. 10 juli 2026.
- Tekening met nog uit te voeren ontgraving Meeuwenkant te Emmeloord, Mateboer Milieutechniek B.V., kenmerk BO255359, d.d. 10 juli 2026.
- E-mail Mateboer Milieutechniek B.V., d.d. 15 juli 2026.
- Verkennend en nader bodemonderzoek Meeuwenkant te Emmeloord, Mateboer Milieutechniek B.V., kenmerk BO245197/JHB, d.d. 10 maart 2025.
- Nader bodemonderzoek Meeuwenkant te Emmeloord, Mateboer Milieutechniek B.V., kenmerk BO245197.2/JHB, d.d. 5 december 2025.

1.2 Bevoegd gezag

Gelet op het verzoek en op grond van artikel 2.3 van het Bal is het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder het bevoegd gezag om hierop een besluit te nemen. De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek is gemandateerd om namens de gemeente Noordoostpolder te beslissen op het verzoek om een maatwerkvoorschrift.

Het verzoek is getoetst aan:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- Omgevingsplan gemeente Noordoostpolder.

1.3 Procedure

De procedure volgens titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. De wettelijke termijn voor het beslissen op de aanvraag is 8 weken.

1.4 Publicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt op de website www.officialebekendmakingen.nl.

2. Inhoudelijke overwegingen

2.1 Locatiebeschrijving

De saneringslocatie is gelegen aan de Meeuwenkant 12 in Emmeloord. De locatie betreft een nieuwbouwlocatie met geplande woningbouw (71 appartementen met commerciële ruimte en parkeergarages). In de nieuwe situatie wordt de saneringslocatie heringericht als parkeerterrein.

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek van 10 maart 2025 blijkt dat aan de noordzijde van de te ontwikkelen locatie in de grond sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten met een omvang van circa 23 m³ (oppervlakte circa 45 m², traject: 2,2 – 2,7 m-mv). Ook in het grondwater zijn sterk verhoogde concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Uit het nader bodemonderzoek van 5 december 2025 blijkt dat de grondwaterverontreiniging in horizontale richting is afgeperkt en in verticale richting niet. De omvang van de grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten wordt geschat op 418 m³ (uitgaande van een grondwaterstand van 2,2 m-mv en een geschatte verontreinigde kolom van circa 1,8 meter).

De verontreiniging met brandstofcomponenten is te relateren aan de aanwezigheid van een voormalig tankstation en de bijbehorende tanks op de locatie. Op basis van informatie uit de voorgaande onderzoeken is het tankstation in de periode 1952 – 1985 aanwezig geweest en betreft dit derhalve een historische bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1 januari 1987). In het kader van de herontwikkeling moet de locatie gesaneerd worden op basis van artikel 2.1 van het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland dat is opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder.

2.2 Verzoek om maatwerkvoorschrift voor de activiteit saneren van de bodem

De aanleiding voor de sanering betreft het geschikt maken van het perceel voor de realisatie van een appartementencomplex met parkeerterrein. Omdat sprake is van een historische grondwaterverontreiniging, geldt voor de voorgenomen herontwikkeling op grond van artikel 2.1 van het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland, dat is opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder, een saneringsverplichting. Uit artikel 2.2 van het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland volgt dat de sanering moet worden uitgevoerd conform artikel 4.1242 van het Bal (saneren met als saneringsaanpak: verwijderen van verontreiniging).

Op 25 en 26 juni 2026 zijn op de locatie saneringswerkzaamheden uitgevoerd. De grond die sterk verontreinigd is met brandstofcomponenten is ontgraven en direct afgevoerd. De putbodem en putwanden zijn bemonsterd op minerale olie en vluchtige aromaten. Op basis van de analyseresultaten van de putbodem (diepte 3,2 m-mv) en putwanden (traject: 2,5 – 3,2 m-mv) is voor enkele onderzochte componenten nog sprake van klasse 'Industrie' of 'matig verontreinigd'. De monsters van de putbodem en -wanden voldoen hiermee niet aan de terugsaneerwaarde, namelijk de bodemfunctieklasse 'Wonen'.

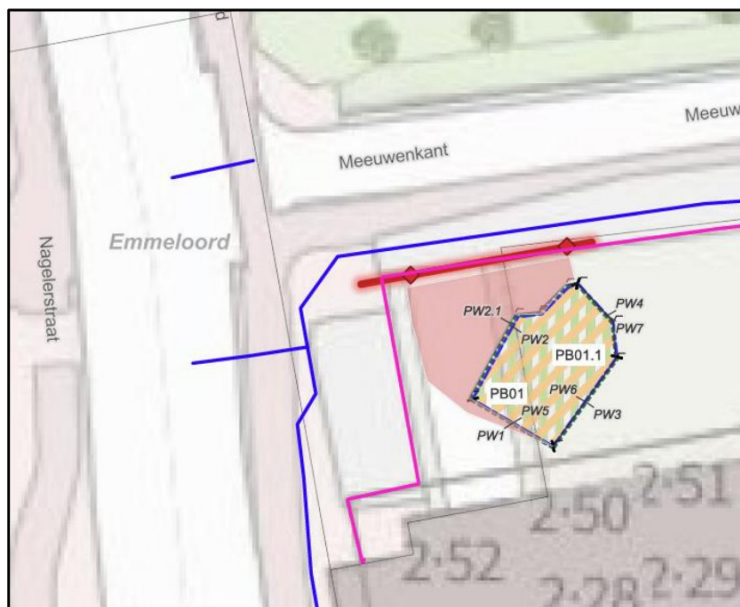
Op basis van aanvullend onderzoek is geconstateerd dat ten westen van de ontgravingsput nog sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten, waardoor er deels sprake blijft van een bron voor het grondwater.

Middels het maatwerkverzoek wordt voorgesteld om de saneringsaanpak te wijzigen, waarbij de gehalten die voldoen aan klasse 'industrie' of 'matig verontreinigd' (gelegen boven de terugsaneerwaarde 'Wonen' en gelegen beneden de interventiewaarde) als restverontreiniging achterblijven in de grond. Na aanvulling van de ontgravingsput zal een peilbuis in de aangevulde put geplaatst worden om te controleren of de verontreiniging in het grondwater tot beneden de 'signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering' is teruggebracht. De bemonsteringen vinden circa 1 week en 5 weken na aanvulling van de put plaats.

De initiatiefnemer geeft de volgende argumenten voor de wijziging:

- De bron met de hoogste gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in de grond is grotendeels ontgraven en afgevoerd. Voornemens is om een aanvullend deel ten westen van de huidige put aanvullend te ontgraven en af te voeren.
- De nog uit te voeren ontgraving wordt tot aan de noordelijke kadastrale grens afgegraven. De grens met de openbare ruimte en de ontwikkellocatie wordt afgedekt met folie.
- De mogelijk achterblijvende restverontreinigingen bevinden zich beneden 2,5 m-mv. Na aanvulling is er geen sprake van direct contact met de verontreiniging.
- In de toekomstige situatie wordt de locatie in gebruik genomen als parkeerterrein. Er is geen sprake van woningbouw bovenop de restverontreiniging. De achtergebleven gehalten in de grond geven geen humane risico's.
- Vanwege de beperkte ruimte op locatie, benodigde bemaling en de diepte van de verontreiniging zijn de extra kosten van een aanvullende ontgraving disproportioneel ten opzichte van het saneringsresultaat.

Op 15 juli 2026 is per e-mail aanvullende informatie aangeleverd. Tijdens de aanvullende ontgraving is op de noordelijke perceelsgrens de waterleiding aangetroffen (in afwijking van de KLIC-melding, zie tekening). Als gevolg van de aanwezige waterleiding is het niet mogelijk om tot aan de perceelsgrens te ontgraven. De ontgraving is uitgevoerd tot ongeveer 1 meter afstand van de perceelsgrens. Hiervan is een wandmonster genomen. Mogelijk dat hier nog sprake is van een sterke restverontreiniging.



Legenda:

Groen-oranje gearceerd vlak:
ontgravingsvak op basis van sanering 25
en 26 juni 2026

Rode vlak: voorgenomen aanvullende
ontgraving

Blauwe lijn: ligging waterleiding op basis
van KLIC-melding

Dikke rode lijn: aangetroffen
waterleiding tijdens aanvullende
ontgraving

2.3 Beoordeling en overwegingen

Voor de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' gelden de regels over het saneren van de bodem uit paragraaf 4.121 van het Bal. Om rekening te kunnen houden met de specifieke omstandigheden van milieubelastende activiteiten bestaat er voor het bevoegd gezag de mogelijkheid om in bepaalde gevallen op grond van artikel 4.5 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 2.13, eerste lid, van het Bal zogenaamde maatwerkvoorschriften vast te stellen, waarmee van de algemene milieuregels kan worden afgeweken of waarmee deze kunnen worden aangevuld. Maatwerkvoorschriften kunnen ambtshalve of op verzoek door het bevoegd gezag worden gesteld. In dit geval is dat op verzoek van de melder.

Het bevoegd gezag kan alleen met maatwerk instemmen als het oogmerk en de strekking van de algemene rijksregels (artikel 4.22 Omgevingswet) in acht worden genomen. Maatwerk kan niet gesteld worden met een ander oogmerk dan het oogmerk van het artikel dat wordt aangevuld of waarvan wordt afgeweken. In artikel 4.1240 van het Bal zijn in relatie tot de beschreven saneringsaanpakken specifiek de oogmerken 'het beschermen van de gezondheid' en 'het beschermen van de kwaliteit van de bodem' genoemd.

In de specifieke situatie van de Meeuwenkant 12 komt de saneringsverplichting voort uit de aanwezige grondwaterverontreiniging. In de grond is de omvang van de sterke verontreiniging ingeschat op 23 m³ en pas bij meer dan 25 m³ is sprake van een saneringsverplichting. De regels voor de sanering van het grondwater staan in het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland dat is opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Noordoostpolder. Op basis van artikel 2.1 van dit Voorbereidingsbesluit is er voor de voorgenomen herontwikkeling sprake van een saneringsverplichting. In artikel 2.2 van dit Voorbereidingsbesluit staat dat de sanering moet worden uitgevoerd conform artikel 4.1242 van het Bal. Dit betekent dat de verontreiniging in de grond moet worden verwijderd tot aan de terugsaneerwaarde, waarbij de terugsaneerwaarde de bodemfunctieklaas is. Voor de Meeuwenkant 12 is de bodemfunctieklaas 'Wonen'. Dit wordt de bronaanpak genoemd: het beperken of ongedaan maken van verontreiniging van de bodem in verband met het voorkomen of beperken van een inbreng van verontreinigende stoffen naar het grondwater.

Aangezien de saneringsverplichting voortkomt uit de grondwaterverontreiniging, vind ik het verdedigbaar dat de terugsaneerwaarde van de grond wordt aangepast naar de interventiewaarde, onder voorwaarde dat wordt aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de 'signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering'. Indien het grondwater hier niet aan voldoet, moeten aanvullende maatregelen worden getroffen.

Vanwege de aangetroffen waterleiding nabij de noordelijke perceelsgrens, waardoor verder ontgraven niet mogelijk was, sta ik hier een beperkte restverontreiniging in de grond toe met gehalten boven de interventiewaarde.

In artikel 2.5 van het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Flevoland staat dat bij een bronaanpak een maatwerkvoorschrift over een andere saneringsaanpak alleen kan worden gesteld als die andere saneringsaanpak leidt tot het voorkomen of beperken van een inbreng van verontreinigende stoffen naar het grondwater. De beschreven saneringsaanpak uit het maatwerkverzoek voldoet hieraan. Door het vaststellen dat het grondwater voldoet aan de 'signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering' wordt aangetoond dat de inbreng van verontreinigende stoffen naar het grondwater in voldoende mate wordt beperkt.

In de toekomstige situatie wordt de locatie in gebruik genomen als parkeerterrein. Er is geen sprake van woningbouw bovenop de restverontreiniging. In de toekomstige situatie is er geen sprake van direct contact met de restverontreiniging. De achtergebleven gehalten in de grond geven geen humane risico's.

Gelet op het voorgaande is er vanuit het oogpunt van het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem geen reden om het maatwerkverzoek af te wijzen.