

Bodemkwaliteit

bij

bouwen



Beleid voor het uitvoeren
van bodemonderzoek in
het kader
van de aanvraag
omgevingsvergunning
voor bouwen



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Doel en aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Wettelijk- en beleidskader.....	4
2.1	Woningwet, Wabo en bouwverordening	4
2.2	Wet bodembescherming en BUS.....	4
2.3	Wet Ruimtelijke ordening	5
2.4	Motivering van besluiten	5
2.5	Leeswijzer terminologie.....	6
3	Wel of geen onderzoek naar de bodemgesteldheid?	7
3.1	Situaties waarvoor geen onderzoek hoeft te worden overlegd.....	7
3.2	BIS-toets.....	12
4	Het historisch onderzoek	13
4.1	Historisch onderzoek conform NEN 5725.....	13
4.2	Omvang onderzoekslocatie.....	13
4.3	Tijdstip bodemonderzoek	14
4.4	Beoordeling Historisch Onderzoek.....	14
4.4.1	Puntbronnen	14
4.4.2	Verhardingslagen	14
4.4.3	Asbest.....	15
4.4.4	Diffuse bodemverontreiniging	16
4.4.5	Eindoordeel: wel of geen verkennend bodemonderzoek?.....	17
5	Verkennend bodemonderzoek.....	18
5.1	Erkend bureau.....	18
5.2	Onderzoek naar slootdempingen	18
5.3	Aanvullend asbest onderzoek NEN 5707	19
5.4	Beoordeling bodemonderzoek	20
5.4.1	Toetsing aan Wet bodembescherming	20
5.4.2	Asbest.....	20
5.4.3	Ontheffing van nader bodemonderzoek.....	21
5.4.4	Perceeloverschrijdende sterke verontreinigingen	22
5.5	Nader bodemonderzoek.....	22
6	Procedures.....	23
6.1	Samenloop met Wbb.....	23
6.2	Consequenties voor procedure bij negatieve bodemtoets.....	25
6.3	Samenloop met Besluit bodemkwaliteit	26

Literatuur

Bijlagen:

Bijlage 1: Relevante wet- en regelgeving

Bijlage 2: In Midden-Holland gewijzigd artikel 2.1.5 bouwverordening

Bijlage 3: Voorbeelden (cases)

Bijlage 4: Ophogingen: aanleiding voor bodemonderzoek?

Bijlage 5: Verblijfplaatsen

Bijlage 6: Onderbouwing uitvoeren bodemonderzoek in diffuus verontreinigde gebieden

1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Doelstelling van de voorliggende nota is een kader te scheppen voor bodemonderzoek in relatie tot bouwen. De nota geeft duidelijkheid over de ontheffings- en beoordelingscriteria van bodemonderzoek bij bouwen. Omdat de wet- en regelgeving rondom dit thema nogal versnipperd is, is er bij zowel gemeenten als Omgevingsdienst behoefte alle aspecten samen te brengen in één nota. De centrale vraag van deze nota is: in welke situaties een bodemonderzoek bij bouwen en aan welke eisen moet dat bodemonderzoek voldoen?

Onderhavig nota vervangt de nota "Bodemkwaliteit bij bouwen" van april 2003. Sinds 2003 is er veel veranderd in wetgeving voor zowel bouwen als op bodemtechnisch vlak en het was noodzakelijk de nota grondig te herzien.

Uitgangspunten van het landelijk beleid is dat er niet gebouwd wordt op een bodem die dusdanig is verontreinigd dat risico's voor de gezondheid kunnen ontstaan. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart van de regio Midden-Holland is er al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert.

De nota is bedoeld voor de afdelingen van gemeenten die zijn betrokken bij de omgevingsvergunning voor bouwen, de toetsers van de Omgevingsdienst en voor adviesbureaus die de uitvoering van bodemonderzoeken verzorgen.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het wettelijk kader en vigerend beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op de vereiste bodemonderzoeken, maar ook op de mogelijkheden voor ontheffing van onderzoek. Is er eenmaal een onderzoek uitgevoerd, dan zal de ODMH het onderzoek beoordelen. Dit zal zij doen aan de hand van hoofdstukken 4 en 5.

In de nota wordt vaak gesproken over het bevoegd gezag Wbb. Voor de gemeenten in Midden-Holland is Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bevoegd gezag voor bodemsaneringen onder de Wet bodembescherming. De taken zijn gemandateerd naar de Omgevingsdienst Midden-Holland en worden ook als zodanig uitgevoerd door de ODMH.

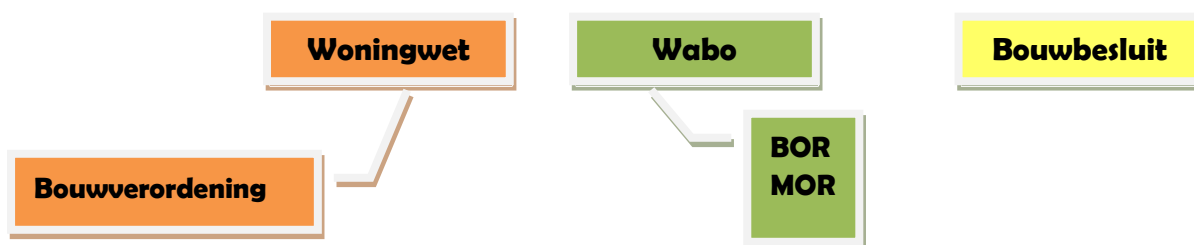
Literatuurverwijzingen worden aangegeven middels []. Voor wet- en regelgeving wordt verwezen naar www.wetten.nl.

2 Wettelijk- en beleidskader

2.1 Woningwet, Wabo en bouwverordening

Het wettelijk kader voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij bouwen wordt gevormd door:

1. **Woningwet.** In de Woningwet is opgenomen dat de gemeentelijke bouwverordening voorschriften moet bevatten omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond¹. Deze voorschriften hebben alleen betrekking op bouwwerken die de grond raken en waar mensen verblijven. In de Model bouwverordening van de VNG [3] is opgenomen op welke wijze kan worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers.
2. **Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).** In de Wabo zelf is alleen een afstemmingsregeling opgenomen met de Wet bodembescherming. Het bij de Wabo horende Besluit Omgevingsrecht (BOR) en de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (MOR) staat dat een bodemonderzoek moet worden aangeleverd.



De regels over bodemonderzoek en bouwen zijn hiermee erg versnipperd. In hoofdstuk 3 worden de regels en het gemeentelijk beleid samengevoegd tot een helder en begrijpelijk geheel.

Alle relevante tekstpassages over bodemonderzoek en bouwen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze nota.

De rijksoverheid werkt momenteel aan de overheveling van (o.a.) de bodemvoorschriften naar andere regelgeving. Op termijn zullen de bodemvoorschriften in (waarschijnlijk) het Bouwbesluit worden opgenomen en zal de bouwverordening verdwijnen. De planning hieromtrent is nog onzeker.

2.2 Wet bodembescherming en BUS

De Wet Bodembescherming (Wbb) regelt het saneren en beheren van verontreinigde bodems. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging als meer dan 25 m³ grond gemiddeld sterk verontreinigd is met één of meerdere parameters of als het grondwater meer dan 100 m³ sterk verontreinigd is met één of meerdere parameters.

In de Wbb is aangegeven in welke gevallen tot bodemsanering moet worden overgegaan: indien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er actuele risico's aanwezig zijn. Indien er geen actuele risico's zijn – de verontreiniging is dan niet spoedeisend- kan de verontreiniging worden gesaneerd "op een natuurlijk moment". Dit is het geval bij herinrichting of ontwikkeling van de locatie.

Tussen de Wabo en de Wet bodembescherming is een samenloop als de bouwkavel deel uitmaakt van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dergelijke gevallen dient ten behoeve van de bouwaanvraag een BUS-melding of saneringsplan ter goedkeuring aan bevoegd gezag Wbb te worden voorgelegd². In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de afstemming en procedures.

¹ Woningwet artikel 8, lid 2.

² Wet Bodembescherming, artikel 39.

2.3 Wet Ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan heeft een gemeente een onderzoeksplicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten.

Analoog hieraan kan de noodzaak van bodemonderzoek zich voordoen bij procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

De uitgangspunten uit deze nota kunnen ook worden ingezet voor het uitvoeren van onderzoek in het kader van wijzigingen van bestemmingsplannen.

2.4 Motivering van besluiten

Bij het afgeven van besluiten, vergunningen en ontheffingen dient elk besluit deugdelijk gemotiveerd te worden overeenkomstig de artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De gemeente kan hierbij verwijzen naar het vastgestelde bodembeleid. Het bodembeleid moet vastgelegd zijn in een bodemnota die door de gemeenteraad is goedgekeurd. Door het volgen van deze procedure wordt voldaan aan zowel het motiverings- als het zorgvuldigheidsbeginsel. Voor het motiveren van vrijstellingen van bodemonderzoek kan de gemeente op basis van dezelfde artikelen verwijzen naar de bodemparagraaf in de gemeentelijk bouwverordening.

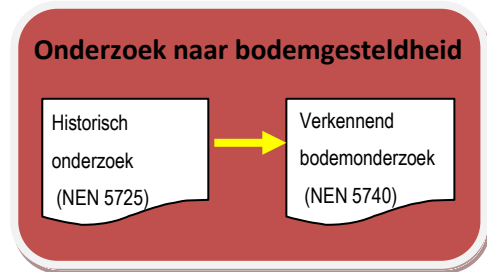
De gemeenten in de regio beschikken over een Bodem Informatie Systeem met daarin informatie van uitgevoerde bodemonderzoeken en voor bodemverontreiniging verdachte locaties. Dit systeem wordt zo breed mogelijk geïmplementeerd, dat wil zeggen dat zoveel mogelijk mensen kunnen beschikken over deze informatie. De informatie is voor derden te raadplegen op www.bodembalie.nl.

In gevallen waar een toets op bodemkwaliteit wettelijk niet noodzakelijk is, is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zich er van te vergewissen dat er niet gebouwd wordt op een geval van ernstige bodemverontreiniging.

2.5 Leeswijzer terminologie

Sinds op 1 oktober 2010 de Wabo inwerking is getreden bestaat de term *bouwvergunning* niet meer, maar moet worden gesproken van een *omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen*.

Met de term *onderzoek naar de bodemgesteldheid* wordt bedoeld: een historisch onderzoek, al dan niet gecombineerd/aangevuld met een verkennend bodemonderzoek. Als er in deze nota wordt gesproken van “*geen onderzoek naar de bodemgesteldheid*” of “*geen onderzoek*” wordt dus bedoeld: in het geheel geen onderzoek, dus ook geen historisch onderzoek.



De term *historisch onderzoek* is in wezen onjuist want de NEN 5725 heet “Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek”. Toch wordt de term in deze nota wel gebruikt omdat de term *vooronderzoek* voor derden verwarring kan veroorzaken. De term historisch onderzoek sluit beter aan bij de dagelijkse praktijk en spreektaal.

3 Wel of geen onderzoek naar de bodemgesteldheid?

Dit hoofdstuk gaat in op het al dan niet uitvoeren van onderzoek naar de bodemgesteldheid. Dit gebeurt aan de hand van de bestaande wetgeving en het eigen beleid in de regio Midden-Holland. Er zijn in totaal zeven situaties denkbaar waarbij geen onderzoek naar de bodem hoeft te worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. In het stroomschema (figuur 3.1) zijn deze situaties stap voor stap beschreven. Hieronder worden de situaties toegelicht.

3.1 Situaties waarvoor geen onderzoek hoeft te worden overlegd

Er is geen onderzoek nodig in de volgende situaties:

1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Te denken valt aan (bouw)werken voor de weg- en waterbouw, zoals bruggen en bouwwerken voor de waterzuivering. Hoewel de kans bestaat dat dergelijke werken ter plaatse van ernstige bodemverontreinigingen worden gerealiseerd, is er vanuit de Woningwet en Wabo geen juridische mogelijkheid een onderzoek te eisen omdat er voor de *gebruikers* geen risico voor de gezondheid zal zijn. Voor mensen die dergelijke bouwwerken aanleggen kan er echter wel een gezondheidsrisico ontstaan en kan vanuit Arbo-wetgeving onderzoek noodzakelijk zijn. Dit is de verantwoordelijkheid van degene die het werk aanneemt.

2. Interne verbouwingen zonder dat de grond geroerd wordt en er geen gevoeligere bestemming wordt gerealiseerd.

Bij interne verbouwingen zonder functiewijzing is geen onderzoek nodig. De gedachte hierachter is dat de grond niet wordt geraakt of 'geroerd' en het (mogelijke) risico niet groter is dan in de oude situatie.

Voor interne verbouwingen met functiewijziging naar een gevoeligere bestemming zou er wel een situatie op kunnen treden die mogelijk leidt tot een groter risico. Dit gegeven is ook onderbouwd in de Woningwet (artikel 8.3.c sub 2).

Voor meerdere interpretaties vatbaar is de term 'functiewijzigingen naar een gevoeligere bestemming'. In onderstaande tabel wordt dit begrip verduidelijkt.

Gebruik voor verbouwing	Gebruik na verbouwing	Gevoeliger
Kantoor	Wonen ³	Nee
Schuur of garage, bedoeld voor particulier gebruik	Wonen	Ja
Horeca	Wonen	Nee
Opslag of garage, voor bedrijfsmatig gebruik, zijnde <i>geen</i> verblijfplaats waar langer dan 2 uur per dag mensen verblijven	Wonen	Ja

Indien er een gevoeligere bestemming wordt gerealiseerd ("ja" in bovenstaande tabel), moet dus wel een onderzoek te worden gedaan.

³ Wonen of vergelijkbaar gebruik. Een kinderdagverblijf of school bijvoorbeeld wordt gezien als vergelijkbaar aan wonen.

3. Bouwwerken die de grond niet raken.

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. Daarnaast vallen hieronder ook bouwwerken waarbij de vloer niet in verbinding staat met de grond (bijvoorbeeld op palen) en waarbij geen (water-)leidingen in de grond worden aangebracht.



4. Gebouwen waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven⁴.

Bij dit soort gebouwen is het gezondheidsrisico voor mensen verwaarloosbaar. Het betreft hier bouwwerken waarin niet dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.⁵



Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of –zuivering zijn voorbeelden van bouwwerken waarin doorgaans niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Kassen met intensieve teelten (zoals snijbloementeelt) kunnen daarentegen wel als verblijfplaats worden aangemerkt.



Een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) valt wel onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen', terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning⁶.

Er bestaat geen officiële lijst met bouwwerken die per definitie geen of wel verblijf zijn. Als bijlage 5 is wel een handreiking opgenomen. Bij twijfel is het gerechtvaardigd om wel een onderzoek te eisen.

⁴ Woningwet, artikel 8, lid 3 sub a en bouwverordening artikel 2.4.1 aanhef en onder a.

⁵ Model Bouwverordening VNG, artikel 2.4.1 en Memorie van Toelichting TK 1995-1996, 24 809, nr. 3

⁶ Nota naar aanleiding van het verslag Wijziging van de Woningwet TK, 1997-1996, 24 809, nr. 5, p. 6

5. Een bouwwerk dat “naar aard en omvang” gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II⁷.

Hiermee wordt geborgd dat voor (delen van) bouwwerken waarvoor een vergunning voor het bouwen is vereist, geen onderzoek verplicht is, als een vergelijkbaar bouwwerk niet vergunningplichtig is. Een vergunningplichtig bouwwerk is bijvoorbeeld een aanbouw (zoals een serre) aan de voorzijde van een bouwwerk, terwijl eenzelfde aanbouw aan de achterzijde van een bouwwerk niet vergunningplichtig is. Voor het vergunningplichtige bouwwerk aan de voorzijde geldt dus eigenlijk de verplichting voor het doen van onderzoek, maar omdat een serre aan de voorkant nu eenmaal naar aard gelijk is aan een serre aan de achterkant van een bouwwerk, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Achterliggende gedachte is dat een bouwwerk aan de voorzijde van een gebouw niet meer risico's zal omvatten dan eenzelfde bouwwerk aan de achterzijde van een bouwwerk. Daarnaast is het bij kleine uitbouwen niet redelijk een onderzoek te eisen omdat de kosten van een onderzoek niet in verhouding staan met de kosten van het bouwwerk.

In bijlage 3 zijn enkele voorbeelden (case 1, 2, 3 en 6) opgenomen van bouwwerken en is daarbij aangegeven of er sprake is van “naar aard en omvang gelijk”.

Er kan twijfel ontstaan over het begrip “naar aard en omvang”. Bij grotere bouwwerken kan het redelijk zijn wel een onderzoek te eisen en wordt advies ingewonnen bij de ODMH.

6. Bouwwerken van tijdelijke aard

In tijdelijke bouwwerken is van langdurige blootstelling aan een eventuele bodemverontreiniging geen sprake. Daarom is het beleid in de regio Midden-Holland om bij tijdelijke bouwwerken geen bodemonderzoek te verlangen. Het bouwwerk is van tijdelijke aard bij een maximale duur van **één jaar**. Dit in tegenstelling tot de bouwregelgeving waarbij tijdelijkheid is gedefinieerd als vijf jaar⁸. Voor bodem wordt vijf jaar een te lange periode geacht.



Voor bouwwerken waarvan voorzien is dat deze korter dan één jaar worden geplaatst, hoeft dus geen onderzoek plaats te vinden. Wel wordt een BIS-toets uitgevoerd. Blijkt hieruit dat er verdenkingen zijn van een bodemverontreiniging die risico's voor de gebruikers kan veroorzaken, dan is een onderzoek gerechtvaardigd.

Als na verloop van tijd blijkt dat het bouwwerk toch langer dan een jaar aanwezig is, wordt alsnog een onderzoek verlangd.

7. Er zijn reeds recente onderzoeksresultaten aanwezig.

Een bestaand onderzoek kan aanleiding zijn om geen nieuw onderzoek meer te verlangen. Het reeds uitgevoerde onderzoek moet voldoen aan de volgende eisen:

- Betreft het eerder uitgevoerde onderzoek een historisch onderzoek:
 - het onderzoek moet zijn uitgevoerd conform de NEN 5725 op standaard niveau, en:
 - het onderzoek is maximaal 5 jaar oud, en:
 - de conclusie van het onderzoek moet zijn dat er geen verdenkingen van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn.

Indien het historisch onderzoek niet recent genoeg is, kan in eerste instantie worden volstaan met een actualisatie van het onderzoek. Deze actualisatie hoeft dan alleen te bestaan uit het aanvullen van gegevens uit de periode vanaf het eerdere onderzoek tot op heden. Een locatie-inspectie is doorgaans voldoende.

⁷ Artikel 2.1.5 van de Model Bouwverordening. Artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het BOR bevatten lijsten met bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zoals kleine uitbouwen op achtererven.

⁸ Besluit Omgevingsrecht, artikel 5.16 lid 2

- Betreft het een eerder uitgevoerd onderzoek een verkennend bodemonderzoek:
 - Het bodemonderzoek moet een historisch onderzoek (conform de NEN 5725 op standaard niveau) bevatten of hierdoor aan zijn voorafgegaan, en:
 - Het bodemonderzoek dient te zijn uitgevoerd conform de NEN 5740, en:
 - Het onderzoek is voldoende recent. De geldigheidsduur bedraagt in principe vijf jaar. Indien er grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, er aanwijzingen zijn voor nieuwe verontreinigingen of indien er sprake is van mobiele verontreinigingen hebben de onderzoeksgegevens een kortere geldigheidsduur, namelijk twee jaar⁹.

Indien het verkennend bodemonderzoek niet recent genoeg is, kan in eerste instantie worden volstaan met een actualisatie van het historisch onderzoek. Deze actualisatie hoeft dan alleen te bestaan uit het aanvullen van gegevens uit de periode vanaf het eerdere onderzoek tot op heden. Indien het bestaande onderzoek dermate oud is dat er veel tekortkomingen zijn, is het efficiënter om een heel nieuw historisch onderzoek uit te voeren, waarbij ook de gegevens van het oude onderzoek worden meegenomen.

Indien blijkt dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van een werk in het kader van het Besluit bodemkwaliteit, is de partijkeuring mogelijk bruikbaar voor de beoordeling of de bodemkwaliteit geschikt is. De partijkeuring moet actueel genoeg zijn, dat wil zeggen niet ouder dan 5 jaar. De Omgevingsdienst beoordeelt of het bestaande bodemonderzoek of de partijkeuring voldoende geschikt is.

⁹ Toelichting op de Model Bouwverordening, artikel 2.4.1.

Schema: wanneer wel/geen bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning voor bouwen?

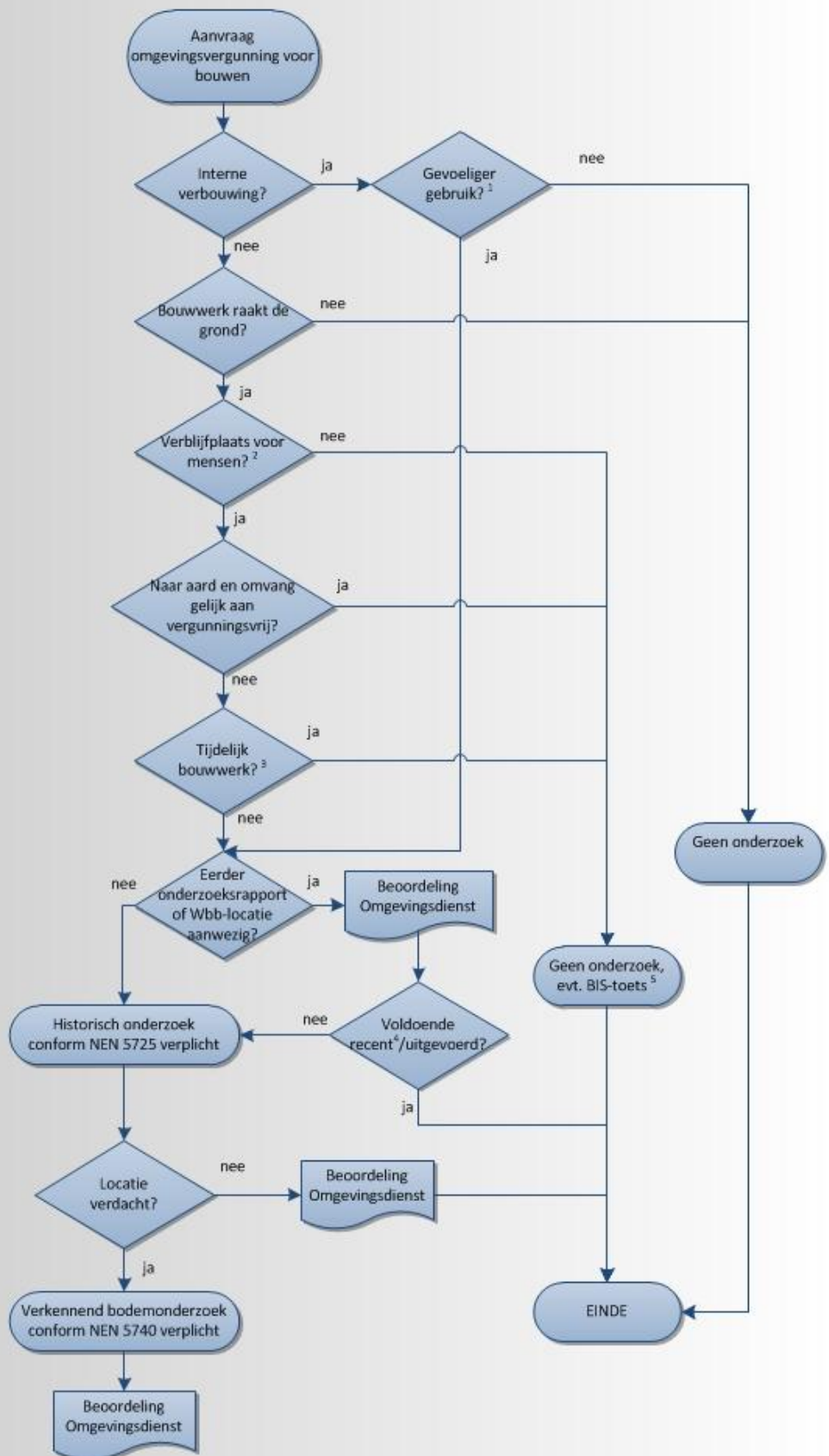
¹ = hieronder wordt verstaan dat de bouwplek na de verbouwing wel een verblijfplaats is, terwijl voor de verbouwing dat niet het geval was. Zie paragraaf 3.1 en bij ²

² = zie bijlage 5

³ = korter dan 1 jaar

⁴ = maximaal 2 tot 5 jaar oud

⁵ = er mag niet gebouwd worden op een geval van ernstige bodemverontreiniging zonder dit te melden bij bevoegd gezag Wet bodembescherming. Controleer in BIS/GeoWeb of de bouwlocatie ligt ter plaatse van een ernstig geval en informeer de vergunningaanvrager. <http://geoweb.ismh.nl/gemeenten> Informeer bij twijfel bij de Omgevingsdienst



3.2 BIS-toets

Aan de hand van het stroomschema en vorige paragraaf kan worden bepaald of wel of geen onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. Het kan raadzaam zijn om in situaties zonder verplichting tot onderzoek toch het Bodem Informatie Systeem (BIS) te controleren: de BIS-toets of het Bodembalie-rapport.

Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zich te informeren over de aanwezigheid van bodemverontreinigingen¹⁰.

De BIS-toets is een controle op enkele essentiële gegevens in het Bodem Informatie Systeem. Hierbij wordt de volgende informatie geraadpleegd:

1. voormalige bedrijven;
2. gedempte sloten;
3. ondergrondse brandstoftanks;
4. huidig bedrijf (Wm-vergunningen en meldingen Barim);
5. Wbb-locaties;
6. bestaande bodemonderzoeken;

Deze informatie wordt ook opgenomen in het Bodembalie-rapport zoals dat kan worden opgevraagd via www.bodembalie.nl.



ad. 1 t/m 4: **bodembedreigende activiteit**

Indien uit de BIS-toets blijkt dat er op de onderzoekslocatie een bodembedreigende activiteit aanwezig is of aanwezig is geweest wordt aanbevolen een gedetailleerder historisch onderzoek plaats te laten vinden: het Vooronderzoek Basisniveau conform de NEN 5725. Dit zal leiden tot een nauwkeuriger beeld van de aanwezige puntbronnen. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op het historisch onderzoek. Het uitvoeren van een historisch onderzoek kan echter niet worden afgedwongen. Het niet opvolgen van de aanbeveling leidt niet tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

ad. 5: **Wbb-locatie.**

Indien blijkt dat de locatie is gelegen op een Wbb-locatie, dient afstemming plaats te vinden met de Omgevingsdienst. Indien er binnen het geval van bodemverontreiniging wordt gebouwd zal er een BUS-melding of saneringsplan moeten te worden ingediend. Voor het heien door een geval van ernstige bodemverontreiniging is een melding niet noodzakelijk indien het een immobiele verontreiniging betreft.

ad. 6: **bestaand bodemonderzoek.**

Het kan zijn dat uit eerder uitgevoerde bodemonderzoek verontreinigingen aan het licht zijn gekomen of dat een verontreiniging nog dient te worden afgeperkt.

¹⁰ In opdracht van de gemeente kan de BIS-toets ook door Team Bodem&Archeologie van de Omgevingsdienst worden uitgevoerd.

4 Het historisch onderzoek

4.1 Historisch onderzoek conform NEN 5725

In het vorige hoofdstuk is uiteengezet in welke situaties er bij een omgevingsvergunning voor bouwen een historisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het standaard vooronderzoek conform de NEN 5725 [1]. Op deze plaats wordt volstaan met een verwijzing naar de norm en een samenvatting van de informatiebronnen die moeten worden geraadpleegd:

- oude luchtfoto en oud kaartmateriaal
- archief Bouw- en Woningtoezicht
- archief ondergrondse tanks
- bij bedrijf: Milieuvergunningenarchief, Hinderwetarchief, Streekarchief of Rijksarchief
- (oud)omwonenden, werknemers, eigenaren etc.
- eigen waarnemingen gedurende veldinspectie.



In de regio Midden-Holland is van oudsher veel opgehoogd om de draagkracht te verbeteren en om het effect van bodemdaling te vereffenen. Tijdens het historisch onderzoek dient aandacht te worden besteed aan ophogingen. In bijlage 4 wordt dit nader uitgewerkt.

In het onderzoeksrapport dient expliciet te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- aanwezigheid van asbesthoudend materiaal zoals puinverhardingen, oude ophooglaag, demping met bouw- en sloopafval;
- aanwezigheid van asbesthoudende beschoeiingen, afscheidingen
- aanwezigheid van asbestresten in de bodem aan het oppervlak;
- zijn er in het verleden opstallen gesloopt waarin asbest verwerkt is geweest;
- is er sprake geweest van door brand verwoeste gebouwen met asbesthoudende materialen;
- is er in het verleden een asbestverdacht bedrijf gevestigd geweest.

Om deze informatie te achterhalen zal minimaal een veldinspectie moeten worden uitgevoerd en zullen eigenaren/gebruikers moeten worden geraadpleegd. De uitkomsten hiervan dienen duidelijk in het rapport te zijn vermeld.

Indien uit het NEN 5725 blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden kan het verkennend bodemonderzoek achterwege worden gelaten. Dit moet duidelijk blijken uit het historisch onderzoek en wordt door de Omgevingsdienst beoordeeld.

4.2 Omvang onderzoekslocatie

De omvang van de onderzoekslocatie wordt bepaald door de omvang van het gebouw en het bijbehorende terrein dat een relatie heeft met het gebruik van het gebouw¹¹. Het onderzoek beperkt zich dus niet tot de bouwput, maar verschaft tevens informatie over de gehele bouwkevel inclusief tuin. De tuin of het terrein heeft in de regel een directe relatie met bijvoorbeeld het verrichten van voor het wonen kenmerkende activiteiten. Wanneer het om een landgoed gaat, omvat het bodemonderzoek niet de gehele kavel, maar blijft beperkt tot dat gedeelte dat als direct bij het landhuis behorende tuin moet worden beschouwd¹².

Bovenstaande geldt voor zowel de BIS-toets, het historisch onderzoek NEN5725 en het verkennend bodemonderzoek NEN5740. Bij de BIS-toets, het historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek worden dus ook de gehele bouwkevel betrokken.

¹¹ Memorie van Toelichting op de Wijziging van de Woningwet, TK 1995-1996, 24 809, nr.3, p. 7.

¹² Nota naar aanleiding van het verslag, TK 1997-1998, 24 809, nr. 5, p.10.

Indien er een verdachte activiteit heeft plaatsgevonden op het naastgelegen perceel die een potentiële bedreiging heeft gevormd voor de bodemkwaliteit op de bouwkaavel, dient deze bron eveneens te worden onderzocht. Dit is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst. Indien aantoonbaar wordt gemaakt dat de verdachte activiteit ver genoeg van de kavel is gelegen en niet tot verontreiniging heeft kunnen leiden, kan onderzoek naar de activiteit achterwege worden gelaten.

4.3 Tijdstip bodemonderzoek

Het onderzoek wordt bij voorkeur na eventuele sloop van opstallen en bouwwerken uitgevoerd¹³. Bij de sloop kunnen namelijk materialen in de bodem terecht komen en dit kan tijdens een locatie-inspectie in het historisch onderzoek aan het licht komen.

Indien deze bepaling leidt tot onoverkomelijke problemen in de procedure voor de aanvraag van de omgevingsvergunning, mag het historisch onderzoek ook worden uitgevoerd voor de sloop.

Aangenomen wordt dat de voorwaarden in de sloopvergunning (en eventueel het Asbestverwijderingsbesluit) voldoende garanties vormen om geen bodemverontreiniging te veroorzaken.

Indien er een bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht en als gevolg van de aanwezig opstallen kan geen goed beeld worden verkregen van de bodemverontreinigingssituatie, behoort het bodemonderzoek tot de bescheiden die achteraf nog kunnen worden ingediend¹⁴.

4.4 Beoordeling Historisch Onderzoek

Het historisch onderzoek wordt beoordeeld door de Omgevingsdienst. Hierbij zijn de volgende potentiële bronnen van verontreiniging van belang.

4.4.1 Puntbronnen

Indien op de locatie een puntbron aanwezig is (geweest), dan kan dit een aanleiding zijn om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Hulpmiddel hierbij is het UBI-model (UBI=Uniforme Bron Indeling). Voormalige (bedrijfs-)activiteiten hebben in het UBI-model scores gekregen. Een hoge score betekent dat de kans op bodemverontreiniging groter is dan lage scores. Een activiteit met een score van kleiner dan 99 hoeven in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen niet verkennend te worden onderzocht.

4.4.2 Verhardingslagen

Verhardingslagen zijn lagen met meer dan 50% puin of ander verhardingsmateriaal. Analytisch onderzoek naar zware metalen en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) is niet zinvol en wordt achterwege gelaten. Een verhardingslaag is immers geen bodem en dat maakt een beoordeling aan de Wbb onmogelijk.

Een bodemlaag onder de verharding wordt alleen analytisch onderzocht indien er in de verharding wordt gegraven of het gebouw ter plaatse van de verharding wordt gebouwd.

Verhardingslagen hoeven in eerste instantie alleen visueel geïnspecteerd te worden op asbest. Zie verder de volgende paragraaf voor onderzoek naar asbest.

Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de laag toch meer dan 50% bodemmateriaal bevat, moet de laag als bodem worden beschouwd en toch analytisch worden onderzocht.



¹³ Bouwverordening artikel 2.1.5 lid5.

¹⁴ Regeling Omgevingsrecht, artikel 2.7 lid 2

4.4.3 Asbest

Een goed uitgevoerd historisch onderzoek conform de NEN 5725 bevat ook een terreininspectie waarbij het gehele terrein visueel geïnspecteerd wordt op asbest (paragraaf 5.2.3 van de NEN 5725 in combinatie met bijlage E van de NEN 5725).

Indien er:

- bij deze locatie-inspectie geen asbestverdachte materialen/deeltjes worden aangetroffen, en
 - uit andere hoofde geen verdenking is voor asbest (slootdempingen, stortingen, bekende ophogingen met bouw- en sloopafval),
- kan asbestonderzoek achterwege worden gelaten.



Is er wel een “verdacht-asbest-object” aanwezig of is geweest (bijvoorbeeld een puinverharding, demping) dan is het afhankelijk van of er gegraven gaat worden in dit object of asbestonderzoek uitgevoerd moet worden. Indien er:

- niet gegraven wordt in het asbest-verdachte object, en
- er is visueel geen asbest aanwezig,

kan asbestonderzoek achterwege worden gelaten.

Bijvoorbeeld: oprit van puinverharding/grind aanwezig op boerenerf. Visueel is geen asbest waarneembaar en er gaat niet gebouwd worden op de oprit: asbestonderzoek is in het kader van de bouw van woning niet nodig. Indien er wel een deel van de oprit bebouwd gaat worden of visueel is asbest aanwezig, dan is wel asbestonderzoek conform de NEN 5707 [7] noodzakelijk.

Asbestverdacht object	Waar?	Visueel asbest? ¹	Asbestonderzoek conform NEN 5707?
Bouwwerk met uitpandige asbesthoudende toepassing in verweerde of beschadigde staat	Ter plaatse van perceel van herinrichting ²	Per definitie	ja
Asbesthoudende toepassing in direct contact met de bodem³	Ter plaatse van perceel van herinrichting ²	Per definitie	ja
Demping	Binnen contour bouwwerk (dus vergraven)	nee	nee, tenzij bekend met bouw-en sloopafval ⁴
		ja	ja
	Buiten contour bouwwerk maar op perceel van herinrichting ²	nee	nee, tenzij bekend met bouw- en sloopafval ⁴
		ja	ja
Erfverharding/oprit	Binnen contour bouwwerk (dus vergraven)	nee	nee ⁵
		ja	ja
	Buiten contour maar op perceel van herinrichting ²	nee	nee
		ja	ja

¹ Minimaal op basis van een goed uitgevoerd standaard NEN 5725

² Bij een woonhuis: het woonhuis en de daarbij horende tuin

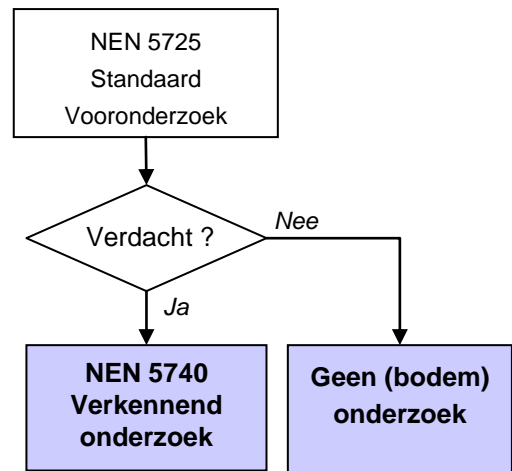
³ Bekendste voorbeeld is een asbest beschoeiing.

⁴ Wel NEN 5740 onderzoek met standaard stoffenpakket

⁵ Wel NEN 5740 onderzoek met standaard stoffenpakket van de bodemlaag onder de verharding

4.4.5 Eindoordeel: wel of geen verkennend bodemonderzoek?

Op basis van de beoordeling wordt door de Omgevingsdienst bepaald of het historisch onderzoek voldoende informatie over de bodemkwaliteit heeft opgeleverd of dat alsnog een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op het verkennend bodemonderzoek.



5 Verkennend bodemonderzoek

Indien uit het historisch onderzoek NEN 5725 blijkt dat de locatie verdacht is vanwege de aanwezigheid van een potentiële bron dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 [2] te worden uitgevoerd. Op deze plaats wordt volstaan met een verwijzing naar deze norm.

5.1 Erkend bureau

Verkennend bodemonderzoek mag alleen worden uitgevoerd door personen en adviesbureaus die op grond van het Besluit bodemkwaliteit erkend zijn om deze werkzaamheden uit te voeren¹⁵.

5.2 Onderzoek naar slootdempingen

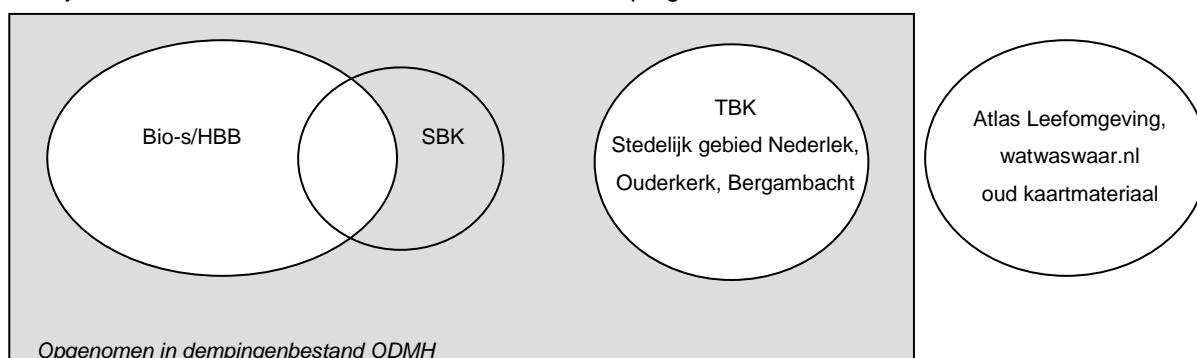
In de regio Midden-Holland zijn in het verleden veel sloten gedempt. Veel van deze sloten zijn door de provincie Zuid-Holland in 1995 geïnventariseerd en verwerkt in het zgn. Bio-s bestand, later overgenomen in het HBB-bestand en het Bodem Informatie Systeem Nazca. Dit zijn echter vooral dempingen in het landelijk gebied. Dempingen in het stedelijk gebied zijn minder goed in beeld. Of er dempingen in het stedelijk gebied zijn gelegen moet blijken uit gedegen historisch onderzoek (standaard NEN 5725). Hulpmiddel kan zijn de website van Atlas Leefomgeving, watwaswaar.nl of ander oud kaartmateriaal. Bij locaties groter dan 500 m² moet dit worden meegenomen in het historisch onderzoek.



In de Krimpenerwaard zijn veel sloten in beheer bij de Stichting Bodembeheer Krimpenerwaard (SBK). De SBK heeft een bestand met dempingen die bij haar in beheer zijn. Hier zijn ook na 1995 aan het licht gekomen dempingen in opgenomen.

Het Technisch Bureau Krimpenerwaard (TBK) heeft een gedetailleerd beeld van dempingen in de bebouwde kom van 3 gemeenten.

Aldus zijn er verschillende bestanden/bronnen met dempingen:



In het UBI-model wordt onderscheid gemaakt in verschillende dempingen:

UBI-code	UBI-omschrijving	UBI-score	UBI-klasse
900060	demping (niet gespecificeerd)	1,9	2
900066	demping met agrarisch afval en/of takkenbossen	24	3
900063	demping met baggerspecie	367,9	7

¹⁵ Ministeriële Regeling omgevingsrecht (MOR), artikel 2.4

UBI-code	UBI-omschrijving	UBI-score	UBI-klasse
900069	demping met grond	0	1
900064	demping met houtafval	24	3
900062	demping met huishoudelijk afval	367,8	7
900068	demping met industrieel- en bedrijfsafval	444	8
900065	demping met lompen	24	3
900067	demping met puin en/of bouw- en sloopafval	200	6

Een UBI-score van minder dan 100 wordt landelijk niet als potentieel ernstig beschouwd en worden daarom niet analytisch onderzocht. Ervaring met dempingen in de Krimpenerwaard leert echter dat ook sloten met een lage UBI-score aanzienlijk verontreinigd kunnen zijn. Op basis van deze kennis worden daarom alle dempingen in het landelijk gebied van de Krimpenerwaard altijd analytisch onderzocht. In onderstaande tabel is opgenomen in welke mate de diverse te onderscheiden dempingen moeten worden onderzocht.

Zintuiglijk onderzoeken	Analytisch onderzoeken
TBK-dempingen	Bio-s/HBB-dempingen met een nsx >100
Dempingen, opgespoord middels oud kaartmateriaal, watwaswaar.nl e.d.	Alle Bio-s dempingen in het landelijk gebied van de Krimpenerwaard
Bio-s/HBB dempingen met een nsx < 100, uitgezonderd Krimpenerwaard	Dempingen die op basis van zintuiglijk onderzoek verdacht blijken te zijn

Hoe te onderzoeken?

Dempingen moeten minimaal zintuiglijk worden onderzocht middels een raai loodrecht op de demping. Alleen als in het veld duidelijk waarneembaar is waar de demping is gelegen, hoeft geen raai te worden gezet. Bij een onduidelijk ligging moet een raai bestaan uit 3 tot 5 boringen per 1,5 meter. Bij lange dempingen moet iedere 100 meter een raai worden geplaatst.

Aangezien een demping met puin en/of bouw- en sloopafval (onder andere) asbest verdacht is, dient bij dergelijke dempingen de NEN 5707 te worden gevolgd.

5.3 Aanvullend asbest onderzoek NEN 5707

Blijkt uit het historisch onderzoek op basis van de NEN 5725 (paragraaf 5.2.3 in combinatie met bijlage E) dat de bodem mogelijk is verontreinigd met asbest, dan zal in het verkennend bodemonderzoek rekening moeten worden gehouden met asbest. Dit betekent dat de norm NEN 5707 moet worden gehanteerd. Het ligt voor de hand om het verkennend bodemonderzoek en het asbestonderzoek te combineren. Voordeel hiervan is de efficiëntie, kostenbesparing en het voorkomen van aansprakelijkheidsrisico's.

Oude binnensteden zijn niet per definitie verdacht op asbest. Tijdens het historisch onderzoek moeten er duidelijke aanwijzingen zijn om te gaan onderzoeken op asbest (zie ook paragraaf 4.4.3).

5.4 Beoordeling bodemonderzoek

De ODMH beoordeelt of het verkennend bodemonderzoek in voldoende mate is uitgevoerd en of een vervolgactie nodig is. De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan wet- en regelgeving en de NEN 5740.

5.4.1 Toetsing aan Wet bodembescherming

De gehalten uit het bodemonderzoek worden getoetst aan de achtergrondwaarden en interventiewaarden [5]. Daarbij is ook de omvang van eventuele bodemverontreiniging van belang. Er zijn verschillende uitkomsten mogelijk die zijn samengevat in onderstaande tabel.

Bodemkwaliteit	Omvang	Aanduiding	Vervolgactie
< AW (achtergrondwaarden)	n.v.t.	Schoon	Geen
> AW, maar kleiner dan tussenwaarde	n.v.t.	Licht verontreinigd	Geen
> tussenwaarde, maar kleiner dan interventiewaarde	Omvang onbekend	Matig verontreinigd	Nader onderzoek, indien gehalte > achtergrondgehalte (zie paragraaf 5.4.3)
	Omvang bekend en/of homogeen verdeeld	Matig verontreinigd	Geen
> interventiewaarde	Omvang onbekend	Sterk verontreinigd	Nader onderzoek, indien gehalte > achtergrondgehalte (zie paragraaf 5.4.3)
	Omvang < 25 m ³	Sterk verontreinigd	Geen
	Omvang > 25 m ³	Ernstig geval	Melden bij ODMH, toetsing Sanscrit op spoedeisendheid

In sommige gevallen is bij kleine verontreinigingen (kleiner dan 25 m³ boven de interventiewaarde) een risico niet uit te sluiten. Bijvoorbeeld een moestuin ter plaatse van een sterke verontreiniging met lood. Aan de hand van de locatiespecifieke factoren kan met de RisicoToolbox bepaald worden of een risico kan worden uitgesloten.

5.4.2 Asbest

Veel voorkomende conclusie in bodemonderzoeksrapporten is “*in het opgeboorde bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen*”. Dit is niet voldoende om de conclusie te rechtvaardigen dat geen onderzoek naar asbest hoeft te worden uitgevoerd. Het is afhankelijk van de mate van puinbijmenging of asbestonderzoek noodzakelijk is:

- Sporen, licht en matig puin- of baksteenhoudend en geen waarnemingen die duiden op de aanwezigheid van asbest: geen asbestonderzoek noodzakelijk
- Sterk of uiterst puinhoudend: wel asbestonderzoek noodzakelijk conform de NEN 5707 of NEN 5897 [8]

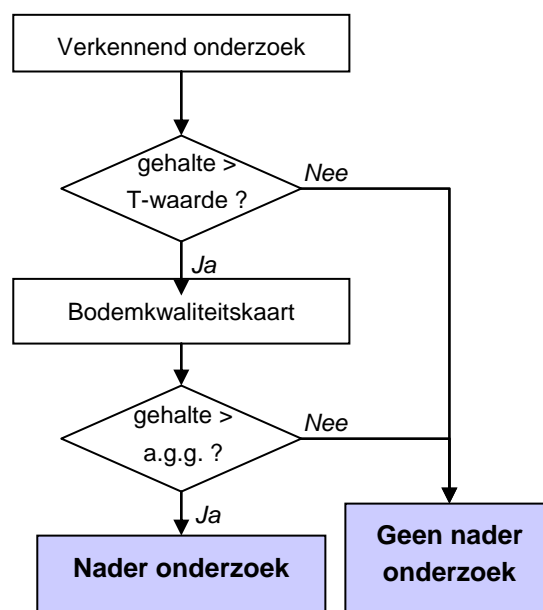
De tabel van paragraaf 4.4.3 kan worden betrokken bij de vraag of asbestonderzoek noodzakelijk is. Indien in het opgeboorde materiaal wel asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd.

5.4.3 Ontheffing van nader bodemonderzoek

Indien uit het verkennend onderzoek blijkt dat er voor één of meer stoffen de tussenwaarde danwel interventiewaarde wordt overschreden zal conform de Wbb nader onderzoek dienen te worden uitgevoerd.

In bodemkwaliteitszones met verhoogde achtergrondgehalten van immobiele stoffen (zware metalen en PAK) is een dergelijk nader onderzoek minder zinvol, omdat de aangetroffen verontreiniging mogelijk deel uitmaakt van het achtergrondgehalte. Afbakening van een verontreiniging is dan ook niet aan de orde. In gevallen dat het aangetroffen gehalte de tussenwaarde overschrijdt, maar beneden het achtergrondgehalte is gelegen, wordt nader onderzoek achterwege gelaten (ook als deze overschrijding een mengmonster betreft, uitsplitsing hoeft niet plaats te vinden).

Om te bepalen of de aangetroffen verontreiniging beneden het achtergrondgehalte is gelegen dient het gehalte te worden getoetst aan de 95-percentielwaarde van de betreffende bodemkwaliteitszone. Deze waarden zijn af te leiden van de website met digitale bodemkwaliteitskaart: <http://bkk.odmh.nl/> Indien het aangetroffen gehalte boven deze waarde is gelegen, is er mogelijk toch sprake van een verontreiniging veroorzaakt door een puntbron en wordt geen ontheffing van nader onderzoek verleend. In hiernaast afgebeelde stroomschema is bovenstaande samengevat.



Ontheffing van nader onderzoek ontslaat de aanvrager niet van de verplichting de verontreiniging te melden bij het bevoegd gezag Wbb. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk. Dit geldt alleen voor interventiewaarde-overschrijdingen. Is er alleen sprake van tussenwaarde-overschrijdingen die bovendien beneden het achtergrondgehalte zijn gelegen, dan zal een Wbb- of BUS-melding aan het bevoegd gezag Wbb achterwege kunnen worden gelaten.

Voor het grondwater is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. Toch zijn er in de provincie Zuid-Holland gebieden waar in het freatisch grondwater verhoogde concentraties voor arseen, nikkel, zink of lood voorkomen, zonder dat daarbij in de vaste fase van de bodem ter plaatse van het grondwater de streefwaarden worden overschreden. De verhoogde concentraties worden toegeschreven aan natuurlijke oorzaken of aan de gevolgen van menselijke ingrepen in de waterhuishouding van een gebied. Indien duidelijk is dat de aangetroffen verhoogde gehalten niet een gevolg zijn van handelingen waarbij deze stoffen in de bodem zijn geraakt, wordt nader onderzoek achterwege gelaten.

5.4.4 Perceeloverschrijdende sterke verontreinigingen

Het is niet redelijk om een omgevingsvergunning voor bouwen aan te houden indien er op het perceel een (mogelijk) geval van ernstige perceeloverschrijdende bodemverontreiniging aanwezig is. Het volledig afperken van een dergelijke verontreiniging is immers alleen mogelijk indien toestemming wordt gegeven door de eigenaar van het naastgelegen perceel.

In dergelijke gevallen wordt de vergunning verleend *onder de voorwaarde* dat er niet gebouwd gaat worden op het verontreinigde deel en dat er daar geen moestuin gerealiseerd mag worden (in geval van een verontreiniging met lood). De Omgevingsdienst meldt de verontreiniging aan het bevoegd gezag Wbb. Vervolgens kan de eigenaar van naastgelegen perceel door het bevoegd gezag Wbb worden aangeschreven om bodemonderzoek uit te voeren.



5.5 Nader bodemonderzoek

Indien uit de beoordeling blijkt dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is om een oordeel te kunnen vellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal nader bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit onderzoek moet voldoen aan de NTA 5755 [6].

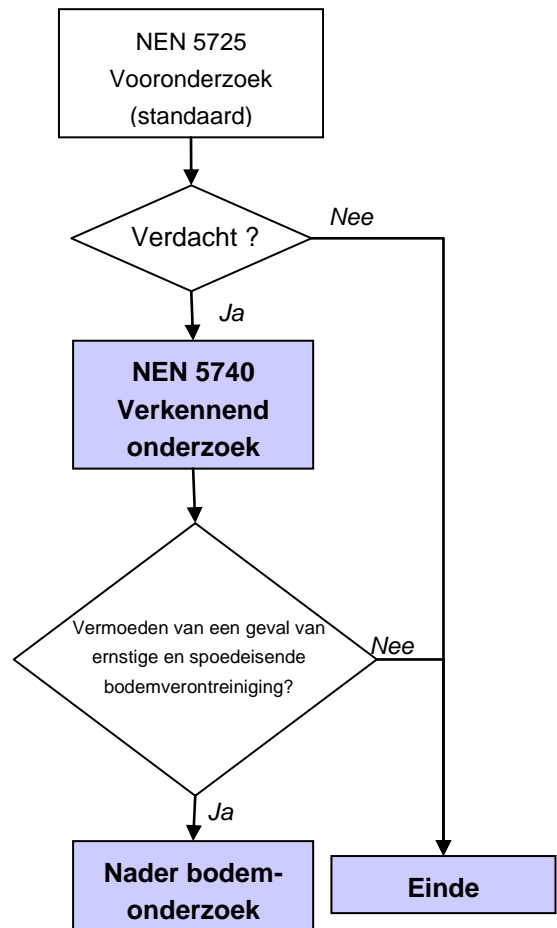
6 Procedures

6.1 Samenloop met Wbb

Wat als er een bodemverontreiniging is aangetroffen en sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging?

Op basis van artikel 6.2.c van de Wabo treedt een omgevingsvergunning niet eerder in werking totdat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. De vergunning wordt dus wel verleend, maar kan nog niet worden gebruikt! Dit moet de aanvrager uiteraard gemeld worden. De vergunningaanvrager moet vervolgens eerst aantonen dat er geen sprake is van een ernstig en spoedeisend geval.

Het nader bodemonderzoek zal dus uitsluitel moeten geven over de ernst en spoedeisendheid. Deze beoordeling moet formeel door het bevoegd gezag Wbb gebeuren, maar bij overzichtelijke gevallen kan dit ook door de ODMH. Hiermee wordt voorkomen dat de aanvragers onnodig in Wbb-procedures terecht komen. Uit ervaring blijkt namelijk dat in circa de helft van de situaties middels een eenvoudig aanvullend onderzoek uitsluitel kan worden gegeven over de ernst van een verontreiniging.

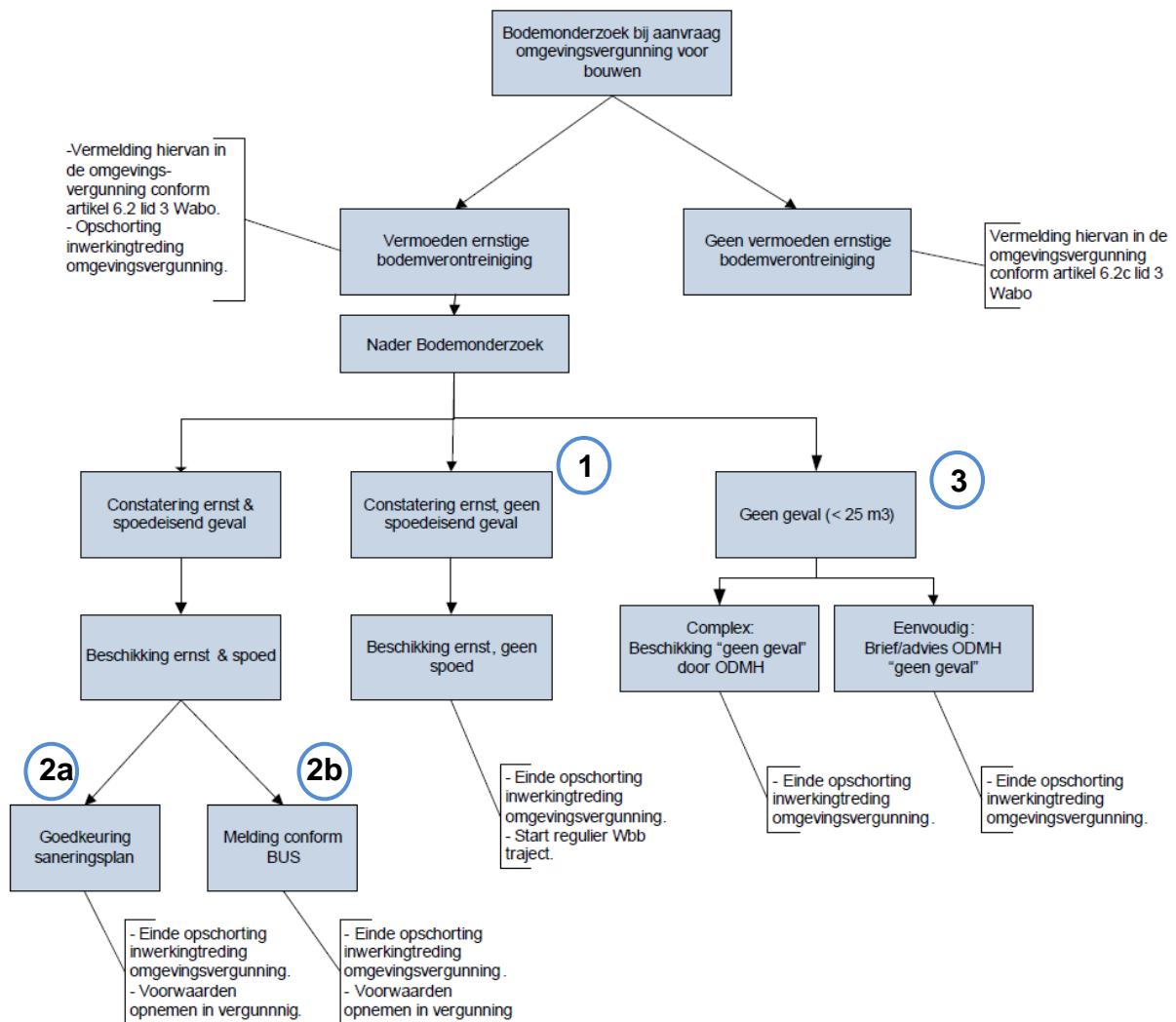


De volgende situaties kunnen zich voordoen:

1. geval van ernstige bodemverontreiniging, maar geen spoed → beschikking *ernst* en *geen spoed* moet zijn afgegeven en daarna treedt de omgevingsvergunning in werking. Niettemin blijft er ook hier sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt in werking, maar het Wbb-traject wordt ook gestart. Er mag niet geroerd worden in verontreinigde grond (verbod tot verplaatsing verontreinigde grond van artikel 28 Wbb). Een saneringsplan of een BUS-melding zal moeten worden ingediend inzake de sanering van het ernstige, niet spoedeisende geval van bodemverontreiniging. Dit gegeven moet zeer duidelijk worden gecommuniceerd naar de aanvrager van de omgevingsvergunning.
2. geval van ernstige en spoedeisende bodemverontreiniging. Afhankelijk van de verontreinigingssituatie en de saneringsaanpak wordt een saneringsplan opgesteld of BUS-melding ingediend:
 - a. → saneringsplan. Na de instemmingsbeschikking met het saneringsplan treedt de omgevingsvergunning in werking. Ook hier zal het Wbb-traject moeten worden doorlopen.
 - b. → BUS-melding. Na het verstrijken van de termijn van 5 weken nadat een correcte BUS-melding is ontvangen treedt de omgevingsvergunning in werking. Ook hier zal het Wbb-traject moeten worden doorlopen.
3. geen geval van ernstige bodemverontreiniging → de omgevingsvergunning treedt in werking. Het Wbb-traject speelt hier geen rol.

Het feit dat de omgevingsvergunning voor bouwen onder de Wabo wel wordt verleend, maar in sommige gevallen nog niet kan worden gebruikt, betekent dat de communicatie naar de aanvrager zeer goed moet zijn over de voorwaarde voor inwerkingtreding. De aanvrager mag nog niet gaan "roeren" in de grond.

Bovenstaande is samengevat in onderstaand schema.



In artikel 6.2c van de Wabo wordt aangegeven dat er *ter plaatse* van het bouwwerk sprake moet zijn van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging om de inwerkingtreding te kunnen opschorten. Als het geval dus niet ter plaatse van het bouwwerk ligt maar bijvoorbeeld in de tuin, treed de vergunning wel in werking. De Wbb dient dan als vangnet om risico's ter plaatse van de verontreiniging weg te nemen.

Consequenties voor procedure bij negatieve bodemtoets

Op verschillende gronden kan het omwille van de bodemkwaliteit nodig zijn de omgevingsvergunning nog niet te verlenen of niet te behandelen:

- Ondeugdelijk/onvolledig historisch onderzoek
- Ondeugdelijk/onvolledig bodemonderzoek
- Er dient nader onderzoek plaats te vinden

De vergunningverlener (gemeente) heeft binnen de aanvraag van de Wabo de volgende mogelijkheden tot haar beschikking om alsnog de informatie mee te nemen in haar beslissing:

1. **Aanvullingen eisen** (binnen een bepaalde termijn, zelf vast te stellen)
2. **Verlenging van de beslistermijn** (opschorten) met maximaal 6 weken
3. **Buiten behandeling laten**. De gemeente kan een omgevingsvergunning wegens onvolledigheid buiten behandeling laten. Van deze bevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien de aanvrager binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag in staat is gesteld de aanvraag aan te vullen. De termijn die de aanvrager krijgt om de bouwaanvraag met de gevraagde gegevens (dit kan zijn een bodemonderzoek) aan te vullen wordt per keer vastgesteld door het bevoegd gezag. Wanneer de gemeente niet binnen 8 weken na het indienen van de bouwaanvraag om een bodemonderzoek heeft verzocht en het bodemonderzoek bij het verstrijken van de fatale termijn nog niet is ontvangen, moet de bouwvergunning worden verleend (indien er geen weigeringsgronden zijn).
4. **Vergunning verlenen onder voorwaarden**. Moet om wat voor reden de vergunning worden verleend maar zijn er nog acties noodzakelijk ten aanzien van bodem, dan kan de vergunning worden verleend onder voorwaarden. Artikel 2.4.2 van de bouwverordening biedt deze mogelijkheid. Ook de MOR biedt de mogelijkheid om een bodemonderzoek nog uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouw in te dienen¹⁶.

Er zijn in de praktijk situaties denkbaar waarbij geen sprake is van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging, maar dat het toch wenselijk is om voorwaarden op te nemen in de vergunning ten aanzien van de bodemkwaliteit. Bijvoorbeeld indien er een kleine verontreiniging met mobiele stoffen aanwezig is in grond en/of grondwater. In de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt aangegeven op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en – in relatie tot de bouw – op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om vergunning is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Handhaving van de voorwaarden is een belangrijk aandachtspunt. Indien het bouwwerk zelf de sanering vormt in de vorm van een isolatievariant, kan de evaluatierapportage uiteraard

¹⁶ Regeling Omgevingsrecht, artikel 2.7 lid 3

pas worden opgesteld nadat de bouw is voltooid. Het evaluatierapport dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

6.2 Samenloop met Besluit bodemkwaliteit

Indien grond van de bouwlocatie wordt afgevoerd en elders wordt toegepast, dient de kwaliteit van de partij conform het Besluit bodemkwaliteit te worden bepaald. Indien de gehalten uit het bodemonderzoek in overeenstemming zijn met de gemiddelde kwaliteit van de bodemkwaliteitskaart, kan het verkennend bodemonderzoek voldoen als kwaliteitsaanduiding voor een partij her te gebruiken grond. De vrijkomende grond kan dan wel direct elders worden toegepast aan de hand van de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Literatuurlijst

- 1 NEN 5725 Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek. Nederlands Normalisatie Instituut, januari 2009.
- 2 NEN 5740 Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek. Nederlands Normalisatie Instituut, januari 2009.
- 3 Model Bouwverordening en toelichting, 14^e serie wijzigingen, VNG, september 2012
- 4 Diffuse spoed Midden-Holland, Bepaling werkvoorraad “diffuus verontreinigde locaties” in de regio Midden-Holland, 2012048677, februari 2013, Omgevingsdienst Midden-Holland.
- 5 Circulaire Bodemsanering. Staatscourant nr. 16675, 27 juni 3013
- 6 NTA 5755 Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek. Nederlands Normalisatie Instituut, juli 2010.
- 7 NEN 5707 Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. Nederlands Normalisatie Instituut, mei 2008
- 8 NEN 5897 Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat. Nederlands Normalisatie Instituut, december 2005

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

De in deze bijlage opgenomen wet- en regelgeving is van september 2013. Raadpleeg www.wetten.nl voor de laatste versies.

Model Bouwverordening VNG, 14^e serie wijzigingen, september 2011

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek ¹⁷

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
 - b. (vervallen)
 - c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gereken verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009, niet rechtvaardigen.
5. Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c.
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd;
- d. dat wordt opgericht voor een termijn, langer dan 1 jaar.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder de, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de

¹⁷ Let op: de ODMH heeft haar gemeenten geadviseerd dit artikel te wijzigen. Zie bijlage 2 voor het gewijzigde artikel.

omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Toelichting op de MBV, 14^e serie wijzigingen, september 2011

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de MBV hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het milieuhygiënisch bodemonderzoek eerst een vooronderzoek volgens NEN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.

Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente. De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Lid 3

In plaats van de ontheffing, die voorheen in dit lid stond, is nu een bevoegdheid tot het afwijken opgenomen. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen. De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd.

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

Paragraaf 2.4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

De indieningvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

- Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.
- Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn.
- Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
- Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht.
- De **gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk** vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, kan de schade voor het milieu geen motief zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat. Met de inwerkingtreding van de Wabo is dit onderscheid minder van belang. Deze wet verenigt in een overkoepelend vergunningstelsel milieueisen, bouw- en sloop-eisen. Zie artikel 6.2, sub c van de Wabo.

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

De inhoud van dit artikel zal met de eerste wijziging (2013) van het Bouwbesluit 2012 in het Bouwbesluit worden opgenomen. Thans wordt bezien hoe het begrip 'waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven' kan worden geconcretiseerd.

Het doel van het artikel is en blijft: Het doel van de voorschriften is **dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat.**

Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw. Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van Kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Bouwwerken die de grond niet raken

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige inpandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde gezag om te beslissen of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd.

Gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de gemeenten, die daartoe zijn aangewezen, zijn het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen, indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn.

Bij Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming (Besluit van 12 december 2000) zijn gemeenten aangewezen die voor de toepassing van delen van deze wet worden gelijk gesteld met een provincie (art. 88, zevende lid Wet bodembescherming). Het gevolg is dat de provincie bevoegd gezag is en dat de vier grote steden op grond van de Wbb plus nog 25 aangewezen gemeenten bevoegd gezag zijn krachtens genoemd Besluit.

Met de invoering van de Waterwet is het waterbodembeheer van de Wet bodembescherming overgegaan naar de Waterwet.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingsgraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen in deze gevallen formeel kan weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van MBV.

Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de

aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreiniginggraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingprobleem kan worden ondervangen.

In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en - in relatie tot de bouw - op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 6.2c

1. Onverminderd artikel 6.1 treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien het te bouwen bouwwerk een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Woningwet en het bevoegd gezag op basis van het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c, van die wet, dan wel uit anderen hoofde een redelijk vermoeden heeft dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, niet eerder in werking dan nadat:
 - a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
 - b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, treedt de omgevingsvergunning in werking als in de beschikking, bedoeld in artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, is vastgesteld dat:
 - a. sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is,
 - b. geen sprake is van risico's voor de mens, en
 - c. het bouwen de uitvoering van de sanering niet belemmert, mits degene die het nader onderzoek heeft overgelegd daarbij een met redenen omkleed verzoek heeft ingediend en de beschikking, bedoeld in de aanhef van dit lid, in werking is getreden.
3. Bij de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, vermeldt het bevoegd gezag of het een vermoeden heeft als bedoeld in dat lid.

Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.4. Overige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Artikel 2.7 Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

lid 3

Indien de aard van het bouwplan naar het oordeel van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geeft, kan in de vergunning worden bepaald dat gegevens en bescheiden, genoemd in de artikelen 2.2, tweede lid, 2.3, onderdeel i, 2.4 en 2.5, binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.

Woningwet

Artikel 8

1. De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast, die uitsluitend de voorschriften, bedoeld in het tweede tot en met zesde lid, bevat.
2. De bouwverordening bevat voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.
3. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:
 - a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
 - b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een dergelijke vergunning niet is vereist, en
 - c.
 - 1°. die de grond raken, of
 - 2°. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.
4. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben in elk geval betrekking op:
 - a. het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
 - b. aard en omvang van het onderzoek, en
 - c. inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Bijlage 2: in Midden-Holland gewijzigd artikel 2.1.5 bouwverordening

(in **vet** gewijzigde/toegevoegde tekst)

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a. **de resultaten van een recent standaard vooronderzoek verricht volgens NEN 5725 (uitgave 2009)**
 - b. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat er een bodemverontreiniging aanwezig is, worden tevens ingediend de resultaten van een recent milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
 - c. **Indien op basis van het milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek een vermoeden bestaat dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden tevens ingediend de resultaten van een nader onderzoek, verricht volgens NTA 5755 (uitgave 2010).**
 - d. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009, niet rechtvaardigen.
5. Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt **en er als gevolg van de aanwezige bouwwerken vooraf geen goed beeld kan worden verkregen van de bodemsituatie**, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.
6. **Bodemonderzoeken dienen geheel overeenkomstig vastgestelde protocollen en NEN normen en overeenkomstig hoofdstuk 2 uit het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. De onderzoeksbureaus moeten in het bezit zijn van een erkenning op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Niet van toepassing is het bepaalde in dit lid voor onderzoeken van voor 1 juli 2007. De rapportage moet als volgt ingediend worden:**
 - een papieren rapportage
 - een digitaal exemplaar in pdf-bestand
 - een digitaal exemplaar in SIKB-0101 xml-bestand (meest recente versie).

Toelichting:

Voorgesteld is om artikel 2.1.5 (Bodemonderzoek) af te stemmen op het beleid dat de Omgevingsdienst Midden-Holland voert voor de gemeenten in de regio Midden-Holland. Dit in afwijking van/ter aanvulling op het VNG-model. Het beleid in Midden-Holland is sinds 2003 vastgelegd in de Nota "Bodemkwaliteit bij bouwen". Hierin is opgenomen dat op onverdachte locaties geen volledig bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Dit is een lastenverlichting voor burgers en bedrijven.

Of een locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging moet blijken uit een historisch vooronderzoek conform de NEN 5725. Onder a van lid 1 van artikel 2.1.5 is dit historisch vooronderzoek toegevoegd als onderzoek dat kan worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Het gaat dus over eigen beleid dat de regio Midden-Holland al sinds 2003 voert, en wat nu niet goed in de standaard MBV is geëffectueerd.

Daarnaast is lid 6 toegevoegd waarin een passage over het digitaal aanleveren van bodemonderzoeksgegevens. Bodemadviesbureaus kunnen relatief eenvoudig onderzoeksgegevens aanleveren in een bepaald bestandsformaat, vastgelegd in SIKB-protocol 0101. Met dit formaat kan de Milieudienst eenvoudig de gegevens importeren in haar Bodem Informatie Systeem, zodat gegevens niet langer handmatig hoeven worden ingevoerd. Dit scheelt tijd en verkleint de kans op fouten bij het overtypen.

Bijlage 3: voorbeelden (cases)

Case 1 : Serre aan achterzijde



- Vergunningsvrij, dus geen onderzoeksrapport (dus ook geen historisch onderzoek) naar bodemgesteldheid

Case 2: Serre aan voorzijde



- Omgevingsvergunning vereist
- Maar geen onderzoeksrapport (ook geen historisch onderzoek), want naar “aard en omvang” gelijk aan serre aan de achterzijde

Case 3: hoge serre aan de achterzijde



- Omgevingsvergunning vereist want hoger dan 4 meter
- Maar geen onderzoeksrapport (dus ook geen historisch onderzoek), want door hoogtebepaling vergunningplichtig

Case 4: berging/schuur



- “Bijgebouw”, ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Op achtererf
- Geen omgevingsvergunning
- Geen onderzoeksrapport (bovendien geen verblijfplaats voor mensen)

Case 5: tuinhuis, ondergeschikt aan hoofdgebouw op achtererf



- Geen omgevingsvergunning, gezien omvang en op achtererfgebied.
- Geen onderzoeksrapport

Case 6: tuinhuis, ondergeschikt aan hoofdgebouw op voorerf



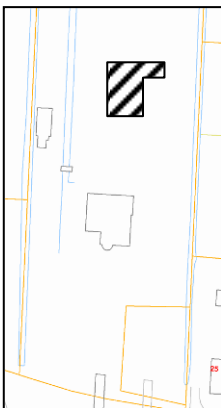
- Wel een omgevingsvergunning want op voorerf
- Geen onderzoeksrapport, want naar aard en omvang gelijk aan case 5.

Case 7: groot tuinhuis, ondergeschikt aan hoofdgebouw



- Omgevingsvergunning voor bouwen vereist gezien de omvang
- Let op: afhankelijk van wat in bestemmingsplan is opgenomen!
- Wel onderzoeksrapport naar bodemgesteldheid (eerst historisch onderzoek)

Case 8: 2^e woonhuis op achtererfgebied op hetzelfde perceel



- Geen bijgebouw, want functioneel niet ondergeschikt aan 1^e woonhuis
- Omgevingsvergunning vereist
- Wel onderzoek naar bodemgesteldheid (eerst historisch onderzoek)

Bijlage 4 Ophogingen: aanleiding voor bodemonderzoek?

Inleiding

Door de slechte fysische bodemgesteldheid in de regio Midden-Holland vonden en vinden veel ophogingen plaats. Met name in de veengebieden kan men er van uitgaan dat elk bebouwd perceel wel één of meerder malen is opgehoogd. Vaak is de herkomst en de kwaliteit van het ophoogmateriaal niet bekend. Pas vanaf 1987 vallen ophogingen onder een wettelijk regime, namelijk de Wet bodembescherming en later het Bouwstoffenbesluit en het Besluit bodemkwaliteit. De ligging en kwaliteit van ophogingen van voor deze tijd is uitermate onzeker.

Ophogingen zijn volgens de norm voor historisch onderzoek, NEN 5725, aanleiding om bodemonderzoek uit te voeren. Er dient dan een onderzoeksstrategie “verdacht” te worden gehanteerd. In ophooglagen zullen met name zware metalen en PAK in verhoogde mate worden aangetroffen. Het is van belang inzicht te hebben in deze gehalten, omdat deze kunnen leiden tot risico's. De ODMH hanteert de volgende werkwijze om te bepalen of een ophoging dient te worden onderzocht.

Werkwijze

Het historisch onderzoek dient nadrukkelijk aandacht te besteden aan ophogingen (§ 6.1.1 van de NEN 5725). Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat er in het verleden geen ophogingen hebben plaatsgevonden, dan is de locatie onverdacht voor deze mogelijke bron van bodemverontreiniging en vormt dit geen aanleiding om bodemonderzoek uit te voeren.

Indien bekend is dat er is opgehoogd met bodemvreemd materiaal of verdachte grond, kan dit een aanleiding zijn om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien exact bekend is op welke plaats de locatie is opgehoogd, dan zal het onderzoek zich alleen richten op de bekende plaats. De onderzoeksstrategie die dient te worden gevolgd is VED-HE uit de NEN 5740. In tabel 9 van de NEN 5740 is onder andere het aantal te analyseren mengmonsters aangegeven. Hieruit blijkt dat alleen de verdachte laag en het grondwater dienen te worden geanalyseerd. Het beleid in de regio Midden-Holland is echter dat ook de bodemlaag onder de ophooglaag dient te worden geanalyseerd middels één (meng)monster indien de ophooglaag niet dikker is dan 2 meter. Deze analyse mag in mindering worden gebracht op het aantal analyses van de ophooglaag.

Voorbeeld: de ophooglaag heeft een omvang van minder dan 0,1 ha. Er zullen dan 5 boringen tot 0,5 meter in de verdachte laag worden gezet en 1 boring tot de onderzijde van de verdachte laag (met een maximum van 2 meter) en een boring met peilbuis. Indien de ophooglaag niet dikker is dan 2 meter, kan de boring die wordt gebruikt om de onderzijde af te perken worden doorgezet tot in de bodemlaag onder de ophooglaag. Hier dient een monster te worden genomen van deze onverdachte bodemlaag. Er zullen dan niet 3 maar 2 analyses van de ophooglaag dienen te worden uitgevoerd en 1 analyse van de bodemlaag onder de ophooglaag.

Indien bekend is dat er is opgehoogd met *aantoonbaar* schoon materiaal kan onderzoek naar de ophooglaag achterwege worden gelaten.

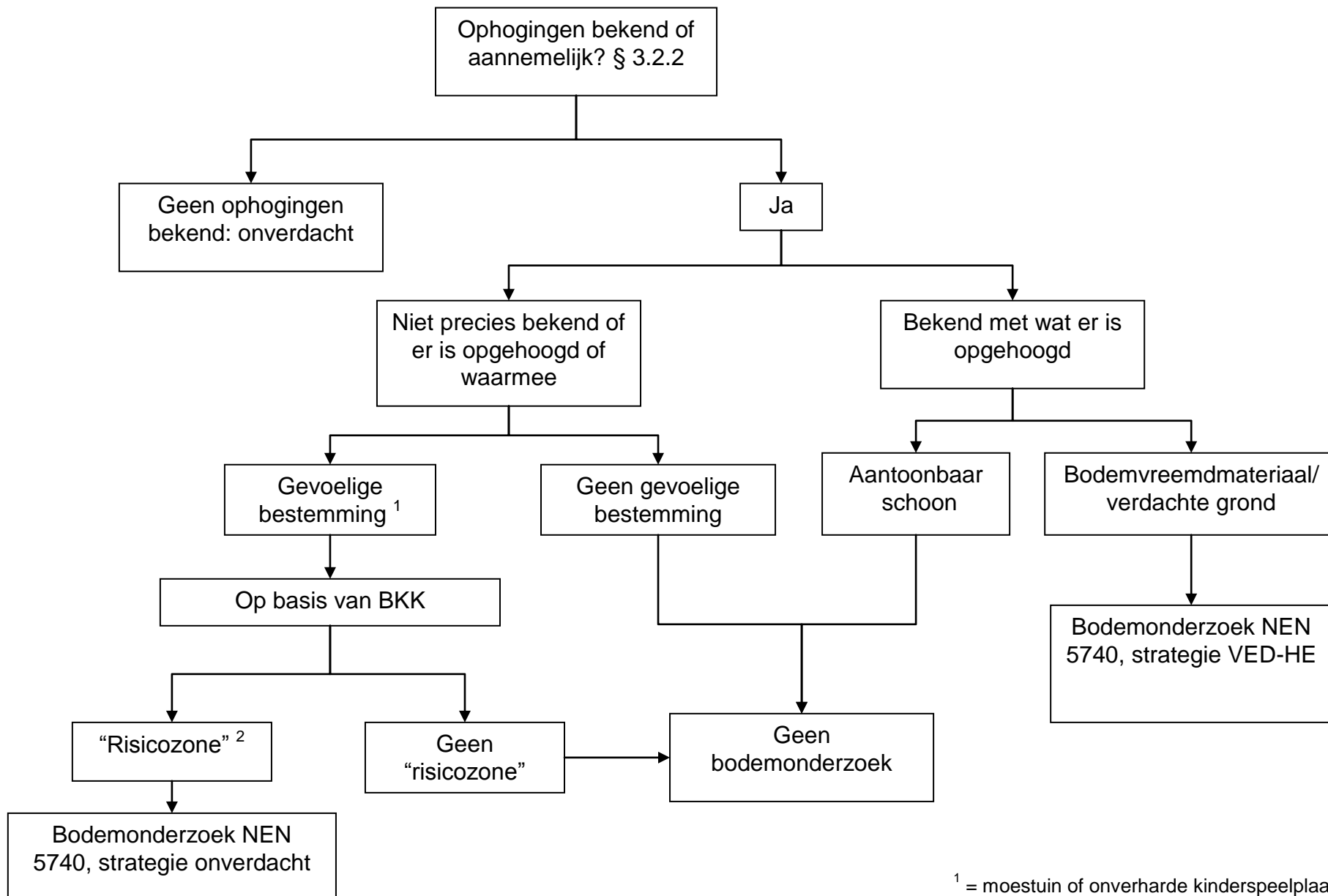
In het merendeel van de gevallen zal niet precies bekend zijn of er is opgehoogd en waarmee is opgehoogd. Zo zal een huidige eigenaar vaak niet op de hoogte zijn van alle ophoogactiviteiten in het verleden. In veengebieden is echter wel aannemelijk dat er op bebouwde percelen is opgehoogd. In dergelijke gevallen zal worden getoetst of er een risico is te verwachten. Dit gebeurt aan de hand van de tabel in paragraaf 4.4.4. Indien de locatie is gelegen in een zone of deelgebied die is vermeld in deze tabel is bij het gebruik “wonen met tuin” een kans dat risico's kunnen optreden. Het historisch onderzoek dient daarom nadrukkelijk in te gaan op het toekomstig gebruik (§ 6.1.3 van de NEN 5725).

De strategie voor het onderzoek is “onverdacht” uit de NEN 5740. De gehele kavel dient te worden onderzocht (zie ook paragraaf 4.2), waarbij er echter minimaal één boring ter plaatse van het gevoelige gebruik (tuin, moestuin, speelplaats) dient te worden geplaatst.

Voorbeeld 1: De locatie is gelegen in een zone uit tabel in paragraaf 4.4.4. Het is niet precies bekend of de locatie (te bouwen bouwwerk inclusief het terrein dat een directe relatie heeft met de activiteiten die bij dat gebouw horen) is opgehoogd. De aanvrager van de vergunning wil (naast het bouwwerk) een moestuin realiseren. Er zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Voorbeeld 2: De locatie is gelegen in een zone uit tabel in paragraaf 4.4.4. Het is niet precies bekend of de locatie (te bouwen bouwwerk inclusief het terrein dat een directe relatie heeft met de activiteiten die bij dat gebouw horen) is opgehoogd. De aanvrager wil een kantoorruimte realiseren. Er hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd want het betreft geen gevoelige bestemming.

In het schema zijn alle mogelijkheden afgebeeld.



¹ = moestuin of onverharde kinderspeelplaats (dus een tuin waar een kind zou kunnen spelen is geen gevoelige bestemming). Beoordeling aan de hand van § 6.1.3 van de NEN 5725

² = zie tabel in paragraaf 4.4.4.

Bijlage 5 Verblijfplaatsen

In paragraaf 3.1 is onder punt 4 aangegeven dat geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd voor gebouwen waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Onderstaande lijst is een handreiking van gebouwen die wel en niet als verblijfsplaats worden aangemerkt.

Wel verblijfplaats	Geen verblijfplaats
<ul style="list-style-type: none">• Woning• Kantoor• School• Ziekenhuis• Kerk• Verenigingsgebouw• Voertuigstalling met reparatiewerkplaats• Sorteerruimte op tuin-/landbouwbedrijf• Sporthal• Gymzaal• Zwembad• Peuterspeelzaal• Kinderdagverblijf• Kantine van (sport-)vereniging	<ul style="list-style-type: none">• Gebouwen voor het opslaan van materialen/goederen• Gebouwen voor het telen/kweken van land- en tuinbouwproducten*• Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen• Gebouwen voor de waterhuishouding- of zuivering• Parkeergarage• Voertuigstalling zonder reparatiewerkplaats• Schaapskooi• Stallen• Rioolgemaal• Schuur of garage bij woonhuis• Kleedkamers (vrijstaand) bij sportverenigingen

* Er wordt vanuit gegaan dat er in een kas niet langer dan twee uur per dag voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Opgemerkt wordt dat een sorteerruimte op een tuin- of landbouwbedrijf wel als verblijfplaats wordt aangemerkt (zie tabel).

Wanneer in een kas een gedeelte wordt ingericht als winkel- of als kantoorgebouw, dan moet, indien daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, op dat gedeelte wel onderzoek plaatsvinden.

Bijlage 6: onderbouwing uitvoeren bodemonderzoek in diffuus verontreinigde gebieden

In 2011 is een bodemkwaliteitskaart (BKK) voor de regio Midden-Holland opgesteld. De BKK bestaat uit zones, waarbinnen veelal een groot aantal gegevens (waarnemingen) over de bodemkwaliteit bekend zijn. In het rapport “Diffuse spoed Midden-Holland” is een analyse gemaakt van de risico’s die kunnen optreden als gevolg van diffuse bodemverontreiniging. Enkele zones uit de BKK zijn opgesplitst omdat het vermoeden bestond dat er binnen deze zones nog verschillen in bodemkwaliteit kunnen bestaan.

In onderstaande tabel is de kans op overschrijding van de modelmatig berekende risiconorm afgebeeld. Berekend is het aantal waarnemingen van de BKK-dataset dat de risiconorm voor lood overschrijdt. Er zijn twee risiconormen: één voor binnensteden (hier is de beschikbaarheid van lood laag) en één voor de overige gebieden.

Op basis van de percentages, ervaringen en “expert judgement” zijn deelgebieden/zones geselecteerd waar een redelijke kans bestaat op overschrijding van de risiconorm. In deze gebieden wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Hiervan zijn de cellen grijs gekleurd.

Deelgebied		Wonen met siertuin e/of plaatsen waar kinderen spelen	Wonen met tuin (incl 10% gewascons.)	Kleine moestuin (100 m ²)	Grote moestuin (200m ²)
	Risiconorm binnensteden en toemaakdek:	1040 mg/kg	950 mg/kg	730 mg/kg	560 mg/kg
	Risiconorm overig:	560 mg/kg	530 mg/kg	450 mg/kg	380 mg/kg
1.01	Historische bebouwing Gouda (voor 1900)	4	7	8	17
1.02	Historische bebouwing Bodegraven (voor 1900)	4	8	12	20
1.03	Historische bebouwing Schoonhoven (voor 1900)	4	4	7	16
2	Historische bebouwing Krimpenerwaard	9	9	12	14
3	Historische bebouwing Zuidplas, Waddinxveen, Boskoop	11	12	15	20
4.	1900-1940 Gouda, Bodegraven, Reeuwijk, Boskoop	4	5	5	7
8.01	Oude Rijn zone, lintbebouwing (Bodegraven)	7	7	7	7
8.02	Lintbebouwing Gouda	17	21	24	24
8.04	Lintbebouwing Boskoop	0	3	8	8
9	Lintbebouwing op toemaakdek	6	6	7	13
10	Lintbebouwing Krimpenerwaard	3	3	5	7
11.01	Dijkbebouwing Krimpenerwaard langs Hollandse IJssel	5	5	5	5
11.02	Dijkbebouwing Krimpenerwaard langs de Lek	15	15	19	21

12.01	's Gravenweg (Nieuwerkerk ad IJssel)	8	8	8	23
12.02	Overige lintbebouwing Zuidplas en Waddinxveen	6	6	7	7
17	Landelijk gebied toemaakdek	2	1	7	14

In de meeste deelgebieden is het beeld eenduidig bij alle typen gebruik: overal wordt het percentage van 7% overschreden of juist niet. Voor deze deelgebieden is het daarom duidelijk of wel of geen bodemonderzoek gerechtvaardigd is. Voor enkele deelgebieden is het beeld minder eenduidig:

- Deelgebieden 101, 102 en 103. Door hogere risiconorm als gevolg van de mindere biobeschikbaarheid van lood lijkt er in de oude binnensteden weinig kans op een risico. Ervaring is echter dat met name in de binnenstad van Schoonhoven ook bij wonen met tuin risico's kunnen voorkomen. Daarom is in deze deelgebieden toch onderzoek noodzakelijk.
- Zones 4 en 10. Alleen bij grote moestuinen (> 200m²) is er een kans van meer dan 7% dat de risiconorm wordt overschreden. Het vooronderzoek moet duidelijkheid scheppen of een grote moestuin wordt gerealiseerd. Zo ja, dan moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.
- Deelgebieden 8.04 en zone 9. Bij moestuinen met een oppervlakte van meer dan 100m² is er een kans van 7% of meer dat de risiconorm wordt overschreden. Het vooronderzoek moet duidelijkheid scheppen of een grote moestuin wordt gerealiseerd. Zo ja, dan moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Zone 17, het landelijk gebied waar toemaakdek kan voorkomen, is een bijzonderheid. Uit het rapport "Diffuse spoed Midden-Holland" kwam naar voren dat hier bij het huidige gebruik (grasland, landbouw, natuur en recreatie) geen risico's zijn. Wordt er echter een woning met moestuin van groter dan 100 m² gerealiseerd, dan is dit niet zo zeker meer en is een bodemonderzoek gerechtvaardigd.