

Bouwen en bodem

Team Bodem Omgevingsdienst Rivierenland



Omgevingsdienst
Rivierenland

In het kort

Bodem: de basis waarop gebouwd wordt!

Waarmee kunt u in aanraking komen als het gaat om vergunningverlening in relatie tot bodem?

Sinds 1 januari 2024 zijn de regels overgegaan in de Omgevingswet en bijbehorende besluiten.

Hierbij is het een en ander veranderd.



Uw doel is ons doel, namelijk:

Een vlotte afhandeling van de vergunningaanvraag!

Hiervoor is nodig dat u vooraf weet welke stukken en onderzoeken nodig zijn voor de aanvraag.

Als tijdens de vergunningprocedure nog (aanvullend) onderzoek nodig blijkt te zijn, dan werkt dit vertragend.



Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie => beoordelen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit (Besluit kwaliteit leefomgeving)

Toelaatbare bodemkwaliteit: interventiewaarde bodemkwaliteit

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan ook andere waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit vaststellen (bijvoorbeeld voor lood)

Wat is een bodemgevoelig gebouw?

- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn
- De tuin en/of het erf direct grenzend aan het bodemgevoelige gebouw hoort bij de bodemgevoelige locatie, ook hiervan moet de bodemkwaliteit worden beoordeeld
- Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw
- Gemeenten kunnen in het omgevingsplan de begrippen bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie nader invullen (bijvoorbeeld kinderspeelplaatsen, campings, moestuincomplexen)



Dus: bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw is bodemonderzoek een indieningsvereiste

Welk bodemonderzoek moet dan worden ingediend?

1. In ieder geval een vooronderzoek conform NEN 5725
2. Komt uit het vooronderzoek een verdenking op bodemverontreiniging naar voren:
 1. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740
 2. Eventueel verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN 5707
3. Indien nodig n.a.v. verkennend onderzoek:
 1. Nader bodemonderzoek conform NTA 5755
 2. Nader onderzoek asbest in grond conform NEN 5707

Het bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan twee jaar



Let op: het bodemonderzoek moet volledig zijn uitgevoerd voorafgaand aan vergunningverlening

Tip 1: zorg ervoor dat al het benodigde bodemonderzoek is uitgevoerd voordat de aanvraag wordt ingediend. Als tijdens de procedure blijkt dat nog aanvullend bodemonderzoek nodig is, dan werkt dit vertragend.

Tip 2: kies een milieuadviesbureau dat een kwalitatief goed bodemonderzoek kan uitvoeren.

Tip 3: twijfelt u over wat nodig is, neem dan contact met ons op.

Onder de Omgevingswet zijn uitgestelde inwerkingtreding of het opnemen van specifieke voorwaarden in de vergunning, waarbij bodemonderzoek kan worden uitgevoerd na vergunningverlening in principe niet meer mogelijk. Voorafgaand aan vergunningverlening moet worden beoordeeld of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit.

Wat als er eerst gesloopt moet worden?

Is er verkennend of nader bodemonderzoek nodig ter plaatse van het te slopen gebouw?

Ga eerst na of het mogelijk is om het bodemonderzoek voorafgaand aan de sloop uit te voeren en in hoeverre het nodig is voor de beoordeling van de toelaatbare bodemkwaliteit op de locatie.

Is dat onmogelijk?

Ga in overleg met ons over de mogelijkheid van het opnemen van specifieke voorwaarden in de omgevingsvergunning. Dit zal altijd maatwerk zijn.



Wat als de bodemkwaliteit niet voldoet?

Dan moet u maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat wordt voldaan aan een toelaatbare bodemkwaliteit. U moet de bodem dan saneren. Dat kan op 2 manieren:

1. Verwijderen (meestal door ontgraving)
2. Afdekken (leeflaag / duurzame verharding)

In de omgevingsvergunning worden dan specifieke voorwaarden opgenomen voor het saneren van de bodem. Minimaal 4 weken voor aanvang van de sanering moet u op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een melding indienen voor de milieubelastende activiteit (MBA) saneren van de bodem via het omgevingsloket (DSO). Hierbij moet een saneringsplan worden gevoegd. Het bevoegd gezag voor het saneren van de bodem is de gemeente (tenzij sprake is van overgangsrecht). ODR behandelt de melding.

Het bodemgevoelige gebouw mag pas in gebruik worden genomen, als ODR heeft beoordeeld dat de bodem afdoende is gesaneerd (beoordeling evaluatieverslag).

Vergunningvrij bouwen van een bodemgevoelig gebouw

Hiervoor geldt een meldplicht in het Bkl (artikel 5.89I)!

Minimaal vier weken voorafgaand aan de start van de bouw moet de melding worden ingediend bij het omgevingsloket.

Bij de melding moet bodemonderzoek worden gevoegd (zoals bij een vergunningaanvraag).



Waar krijgt u nog meer met bodem te maken?

Omgevingsvergunningen voor werken waarbij sprake is van:

- Graafwerkzaamheden
- Toepassing van grond en/of baggerspecie, grootschalige bodemtoepassing
- Toepassing van bouwstoffen
- Tijdelijke opslag van grond en/of baggerspecie
- Onttrekking/lozing van grondwater

Omgevingsvergunningen voor gebouwen (geen bodemgevoelig gebouw) en aanleg van installaties waar sprake is van bodembedreigende activiteiten, zoals opslag van bodembedreigende stoffen

Voor de genoemde activiteiten zijn meld- en informatieplichten opgenomen in het Bal, bijvoorbeeld voor alle graafwerkzaamheden vanaf 25 m³.

Let erop dat u tijdig aan deze verplichtingen voldoet bij bouw- en aanlegactiviteiten!

Zijn er nog vragen?

Kijk voor meer informatie op:

www.odrivierenland.nl/vind-informatie-over/bodem

www.iplo.nl/thema/bodem



Omgevingsdienst
Rivierenland