

## **Veelgestelde vragen bodemverontreiniging**

januari 2013

Behorend bij [www.dcmr.nl](http://www.dcmr.nl) – bodemverontreiniging en spoedlocaties

### **Waar moet ik op letten als ik een huis wil kopen?**

Als u van plan bent een huis te kopen is het verstandig uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. Volgens de wet is de koper zelfs verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is (de onderzoeksplicht) en de verkoper is verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (de informatieplicht). Bij de gemeente of het Kadaster kunt u navragen of er een zogenaamde ‘gebruiksbeperking’ op de bodem rust. De bodem mag dan niet voor alle doeleinden worden gebruikt (u mag uw tuin bijvoorbeeld niet als moestuin gebruiken).

### **Wat is een spoedlocatie?**

Als bij bodemverontreiniging sprake is van ernstige humane of ecologische risico's (risico's voor mens, dier en plant) of verspreidingsrisico's (risico's via grondwaterspreiding) dan moeten met spoed maatregelen worden genomen om de risico's te beperken. De plek waarvoor dit geldt, heet een 'spoedlocatie'. Bij spoedlocaties moet de verontreiniging bovendien vóór 1987 zijn veroorzaakt. Latere verontreinigingen moeten volgens de wet (zorgplicht) al direct en volledig verwijderd zijn.

### **Ik woon in de buurt van een spoedlocatie. Krijg ik informatie?**

Als u in de buurt van een spoedlocatie woont en de verontreiniging of de aanpak hiervan mogelijk gevolgen voor u heeft, dan licht de gemeente u hierover in. In de meeste gevallen heeft de verontreiniging of sanering geen directe gevolgen voor u of uw leefomgeving.

### **Mijn perceel is onderzocht en staat niet op de lijst. Is het dus schoon?**

Dat een locatie niet op de lijst met spoedlocaties voorkomt, wil niet zeggen dat de locatie schoon is. Het betekent wel dat er bij het huidige gebruik geen risico's zijn voor de mens, ecologie of verspreiding zijn. Met vragen over spoedlocaties kunt u bellen met de Bodemtelefoon van de DCMR Milieudienst Rijnmond (010-246 81 40).

### **Mijn terrein is een spoedlocatie. Ben ik verantwoordelijk voor verontreinigingen op mijn terrein?**

De Wet bodembescherming kent een duidelijke voorkeursvolgorde. In principe geldt 'de vervuiler betaalt'. Dat wil zeggen dat de veroorzaker de sanering uitvoert in eigen beheer. Is dit onmogelijk, bijvoorbeeld omdat hij niet meer te achterhalen is, dan is in beginsel de eigenaar/gebruiker aansprakelijk. In sommige gevallen is de overheid achtervang.

### **Wie vergoedt de schade als mijn bezit door verontreiniging minder waard is?**

Er is geen regeling die de waardevermindering van een perceel of terrein compenseert. Als de (aantoonbare) veroorzaker van de verontreiniging nog te achterhalen is, kunt u proberen om eventuele waardevermindering van uw bezit te verhalen.

Verontreinigd grondwater wordt niet als waardedrukkend gezien. Dit is ook de reden dat een verontreiniging van het grondwater niet kadastraal wordt geregistreerd, maar alleen via het perceel waar de bron van de grondwaterverontreiniging ligt (het bronperceel).

Als u uw huis niet verkocht krijgt door een verontreiniging, kan de gemeente uw huis kopen. Hier zijn wel strikte voorwaarden aan verbonden, zoals de aankoopdatum van het huis. Deze datum bepaalt of u van de verontreiniging op de hoogte had kunnen zijn op het moment dat u het huis kocht. Voor specifieke vragen hierover kunt u bellen met de Bodemtelefoon van de DCMR Milieudienst Rijnmond (010-246 81 40).

### **Hoe zit het met verontreinigd grondwater onder mijn perceel?**

Bij normaal gebruik van uw perceel komt u niet in contact met grondwater. Als u wel in contact kunt komen met grondwater door bijvoorbeeld het oppompen van grondwater voor beregening, of u bent van plan een WKO-installatie te plaatsen, dan moet u wel rekening houden met een eventueel aanwezige bodemverontreiniging of verontreiniging in het grondwater. In dit geval raden wij u aan om contact op te nemen met de Bodemtelefoon van de DCMR Milieudienst Rijnmond (tel. 010-246 81 40).

Ook kunt u via de [digitale Bodemkaart](#) van de DCMR alle beschikbare bodemrapporten inzien.

### **Een bestaande (grondwater)verontreiniging heeft zich na 1987 verder verspreid. Is dit een nieuwe verontreiniging?**

Een verontreiniging van **voor** 1987 moet worden gesaneerd of beheerst. Een verontreiniging van **na** 1987 wordt gezien als een nieuwe verontreiniging en moet in zijn geheel worden verwijderd. Als een verontreiniging van voor 1987 zich na 1987 verder heeft verspreid, wordt dit niet gezien als een nieuw geval van verontreiniging.

### **Wat als één en dezelfde verontreiniging zowel voor als na 1987 is ontstaan?**

In zo'n geval moet worden onderzocht welk gedeelte van de verontreiniging vóór en welk gedeelte ná 1987 is ontstaan. Is het grootste gedeelte ontstaan voor 1987, dan moet de verontreiniging worden gesaneerd of beheerst.

Als dit onderscheid niet gemaakt kan worden, dan zal de gemeente op basis van beschikbare informatie bepalen of de verontreiniging als een 'oud' (ontstaan voor 1987) of 'nieuw' geval (ontstaan na 1987) wordt gezien.

### **Wie moet een nieuwe verontreiniging saneren?**

Voor verontreinigingen die na 1987 zijn ontstaan, geldt de zorgplicht. Die houdt in dat in principe de veroorzaker de verontreiniging (indien redelijkerwijs haalbaar) moet wegnemen. Maar de zorgplicht kan behalve voor de directe veroorzaker ook gelden voor bijvoorbeeld de eigenaar van een perceel. Als noch de veroorzaker, noch de eigenaar kan worden aangesproken, dan is de gemeente als bevoegd gezag (Wet bodembescherming) achtervang. Als de gemeente fungeert als achtervang, dan wordt hiervoor rijksgeld ingezet.