

## Notitie

---

### Alleen per e-mail

Aan Oceanco  
CONCEPT d.d. 1 maart  
Datum 2023 Bruikbaarheid  
Betreft onderzoeken  
bodemgesteldheid  
Referentie 320005607/29311657.1

Advocaten

Postbus 75505 1070 AM Amsterdam  
Gustav Mahlerplein 50 Amsterdam

---

## 1. Inleiding

- 1.1. Alblasserdam Yachtbuilding Shipyards B.V., Alblasserdam Yachtbuilding Properties B.V. en de overige groepsmaatschappijen ("**Oceanco**") werken aan een bestemmingsplan waarin de – beperkte – uitbreidingsplannen van de bebouwing en bedrijfsactiviteiten van Oceanco zijn voorzien (de "**Uitbreidingsplannen**"). Op de locatie van Oceanco aan de Marineweg 3-7 / Broerestraat 21 te Alblasserdam (de "**Locatie**") zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd als onderdeel van de bodemsanering die tevens op de Locatie heeft plaatsgevonden.
- 1.2. Oceanco vraagt zich af of deze eerdere bodemonderzoeken bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Uitbreidingsplannen voldoende zijn ter onderbouwing van het onderdeel bodem van de goede ruimtelijke ordening. Houthoff heeft daarop in deze notitie beoordeeld of deze onderzoeken – vanuit juridisch oogpunt – bruikbaar zijn om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen onderbouwen.
- 1.3. Deze notitie start hieronder met onze conclusie en advies (§ 2). Daarna volgt het juridisch kader rond onderzoek naar de bodem bij de vaststelling van een bestemmingsplan (§ 3). Vervolgens worden de hier voorhanden zijnde onderzoeken besproken. (§ 4). Afsluitend wordt beoordeeld of deze voorhanden zijnde onderzoeken bruikbaar zijn om te dienen als onderbouwing op het gebied van bodem voor de vaststelling van een bestemmingsplan (§ 5).

## 2. Conclusie

- 2.1. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsvoeringsmaatregelen van Oceanco gecombineerd met de specifieke gebruiksbepalingen en nazorg verplichten en de zorg- en meldingsplicht uit de Wet bodembescherming waarborgen dat zich geen ontwikkelingen konden voordoen die maken dat de gegevens uit een bodemonderzoek

---

<sup>1</sup> Voorheen bekend als Zuiderstek 30.

niet langer representatief zijn. De voorhanden zijnde onderzoeken zijn dan ook bruikbaar ter onderbouwing van het bestemmingsplan voor de Uitbreidingsplannen.

### 3. Juridisch kader

- 3.1. De gemeenteraad mag een bestemmingsplan niet vaststellen als zij in redelijkheid moet inzien dat het plan gelet op de bodemgesteldheid en de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem, niet uitvoerbaar is.<sup>2</sup> Deze uitvoerbaarheid heeft twee componenten:
- (i) de saneringskosten bij eventuele bodemvervuiling mogen niet in de weg staan aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan;<sup>3</sup>
  - (ii) de regelgeving rond bodemkwaliteit mag niet in de weg staan aan de juridische uitvoerbaarheid van het plan.<sup>4</sup>
- 3.2. Gegevens en onderzoeken – waaronder die gegevens en onderzoeken die zien op de bodemgesteldheid en de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem – kunnen *in ieder geval* worden gebruikt bij de opstelling van een bestemmingsplan als deze onderzoeken niet ouder zijn dan twee jaar.<sup>5</sup> Dit is slechts anders indien na de totstandkoming van die onderzoeken zodanige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden dat twijfel bestaat over de representativiteit van deze onderzoeken.<sup>6</sup>
- 3.1. Er is in beperkte mate jurisprudentie beschikbaar over de bruikbaarheid van bodemonderzoeken. Beroepen die zich richten tegen de bruikbaarheid van onderzoeken blijven namelijk veelal steken op de overschrijding van de tweejaarstermijn. Een appellant wordt dan in de regel tegengeworpen dat zij "geen objectief verifieerbare gegevens naar voren heeft gebracht op grond waarvan moet worden getwijfeld aan de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het perceel".<sup>7</sup> Uit deze beperkte jurisprudentie volgt evenwel dat het enkele feit dat een eerder bestemmingsplan al (geheel of gedeeltelijk) in de voorgenomen bebouwingsmogelijkheden voorzag – zoals bij Oceanco het geval is – niet maakt dat van de verplichtingen rond de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals hiervoor onder § 3.1 uiteengezet kan worden afgezien.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Dit volgt in algemene zin uit art. 3.2 Awb en art. 3.1.6 Bro; zie verder bijv.: ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3027, r.o. 6-6.3.

<sup>3</sup> Zie bijv.: ABRvS 22 december 2010, 200904503/1/R2, r.o. 2.18-2.18.5; ABRvS 3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2156, r.o. 17.-17.1.; S. van Velsen, 'Het bestemmingsplan onderzocht', *Men R* 2016/72, p. 408-419.

<sup>4</sup> Zie bijv.: ABRvS 27 juni 2012, 201111809/1/R2, r.o. 2.10.-2.10.4.; zie ook ABRvS 3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2156, r.o. 12.-12.1.

<sup>5</sup> Zie in algemene zin: artikel 3.1.1a Bro; *Kamerstukken II* 2011/12, 33135, 3, p. 4-6.

<sup>6</sup> Zie bijv.: ABRvS 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437, r.o. 14.-14.3.

<sup>7</sup> Zie bijv. ABRvS 20 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3071, r.o. 8.1.

<sup>8</sup> Zie bijv. ABRvS 24 juli 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE5754, r.o. 2. - 2.3.3.

#### 4. Voorhanden onderzoeken

- 4.1. In opdracht van Oceanco zijn – voor zover bij ons bekend – de afgelopen jaren de volgende onderzoeken verricht naar de bodemgesteldheid en de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem:
- a. Onderzoeken t.b.v. Raamsaneringsplan, *AMH Poly*, 2009;
  - b. Interim evaluatie bodemsanering, *Antea Group*, oktober 2014;
  - c. Eindrapportage bodemsanering, *Antea Group*, maart 2015;
- 4.2. Op de Locatie<sup>9</sup> was sprake van een licht tot sterk, immobiel met zware metalen, PAK, minerale olie, PCB en/of EOX historisch verontreinigde ophoog laag en plaatselijk waren er mobiele historische verontreinigingen met minerale olie en/of vinylchloride in de grond en het grondwater aanwezig.<sup>10</sup> Voor de volledige locatie is door het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland ("**GS**") ingestemd<sup>11</sup> met achtereenvolgens een raamsaneringsplan en een daaraan gekoppeld plan van aanpak.<sup>12</sup> Van 2012 t/m 2015 is op de Locatie vervolgens een bodemsanering uitgevoerd. Daarbij zijn de hiervoor beschreven mobiele verontreinigingen verwijderd tot een voor het gebruik acceptabel niveau. De verontreinigde ophooglaag is herschikt waar mogelijk en afgedekt met een duurzame afdeklaag. Partijen vrijgekomen grond met mobiele verontreinigingen als hiervoor beschreven en sterke verontreinigingen met asbest<sup>13</sup> zijn afgevoerd naar erkende verwerkers.<sup>14</sup> Bij de sanering is voor de aangetroffen mobiele verontreinigingen als terugsaneerwaarde voor de grond de kwaliteitsklasse Industrie is aangehouden en voor het grondwater de tussenwaarde.
- 4.3. Door GS is geconstateerd dat de Locatie na de sanering is geschikt voor de functie Industrie, en GS hebben daarop ingestemd met het saneringsverslag.<sup>15</sup> Vanwege de sterke verontreinigingen die in de afgedekte (oude) ophooglaag aanwezig blijven zijn gebruiksbeperkingen en een nazorgplan<sup>16</sup> voor een deel van de Locatie noodzakelijk. GS hebben ingestemd met het nazorgplan.

---

<sup>9</sup> Oceanco heeft ons geïnformeerd – en wij hebben geen indicaties dat dit anders zou zijn – dat de sanering en de onderzoeken zien op de volledige Locatie.

<sup>10</sup> Onderzoeken t.b.v. Raamsaneringsplan, *AMH Poly*, 2009.

<sup>11</sup> Kenmerk PZH-2009-140597945.

<sup>12</sup> Plan van aanpak Zuiderstek 30 te Alblasterdam, Ontwikkelingslocatie Haven Zuid.

<sup>13</sup> Tijdens het verwijderen van de bovengrond t.b.v. het Niet Gesprongen Explosieve (NGE) onderzoek is een asbestverontreiniging aangetroffen. In 2012 is door ingenieursbureau Oranjewoud B.V. de asbestspot gesaneerd. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft per brief ingestemd met de uitgevoerde werkzaamheden.

<sup>14</sup> Eindrapportage bodemsanering, *Antea Group*, maart 2015.

<sup>15</sup> Zie beschikking met kenmerk 2015021328

<sup>16</sup> Hoofdstuk 4 van de Eindrapportage bodemsanering, *Antea Group*, maart 2015 is door GS beschouwd.

- 4.4. Voor een deel van de Locatie – de nazorg locatie – gelden de volgende gebruiksbeperkingen:
- a. Werkzaamheden op de locatie mogen niet leiden tot aantasting van de isolerende maatregelen (verhardingslagen, fundatievloer, schoon zand).
  - b. Indien aantasting van de isolerende maatregelen onvermijdelijk is, mogen de betreffende werkzaamheden pas worden uitgevoerd na schriftelijke instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
  - c. Wijzigingen in het gebruik van de bodem of de omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de isolerende maatregelen dienen schriftelijk te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

## 5. **Beoordeling bruikbaarheid**

- 5.1. Onze conclusie is dat de voorhanden zijnde onderzoeken bruikbaar zijn ter onderbouwing van het bestemmingsplan voor de Uitbreidingsplannen.
- 5.2. Oceanco heeft ons verzekerd dat sinds de totstandkoming van de voorhanden onderzoeken geen zodanige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden dat moet worden getwijfeld aan de representativiteit van de onderzoeken. Oceanco heeft haar bedrijfsvoering dusdanig ingericht dat geen nieuwe bodemverontreinigingen kunnen ontstaan. Oceanco heeft daartoe een 'Bodemrisico-Inventarisatie' verricht waarbij voor alle bodembedreigende activiteiten (beheers)maatregelen zijn opgenomen. Deze beheersmaatregelen zijn vervolgens verwerkt in de revisie(milieu)vergunning van Oceanco uit 2011. Wij gaan ervan uit dat deze ook (tijdig) zijn geïmplementeerd.<sup>17</sup>
- 5.3. Hier komt bij dat voor Oceanco specifieke gebruiksbeperkingen en een verplichte (passieve) nazorg gelden, zoals uiteengezet onder § 4.4. Deze verplichtingen waarborgen ook dat zich geen ontwikkelingen konden voordoen die maken dat de gegevens uit een bodemonderzoek niet langer representatief zijn.
- 5.4. Aanvullend biedt ook het wettelijk stelsel waarborgen tegen het optreden van ontwikkelingen die maken dat de gegevens uit een bodemonderzoek niet langer representatief zijn. De zorgplicht uit de Wet bodembescherming brengt namelijk met zich mee dat alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden geveegd, moeten worden getroffen om verontreiniging of aantasting van de bodem te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Zie: Kenmerk PZH-2010-233819745, p.27-28.

<sup>18</sup> Art. 13 Wet bodembescherming ("Wbb").

Deze zorgplicht maakt dat Oceanco (ook) na totstandkoming van de voorhanden onderzoeken;

- a. moest voorkomen dat de bodem wordt verontreinigd of aangetast waarbij zij diende te streven naar een redelijkerwijs zo gering mogelijke belasting; en
- b. mocht de bodem binnen de Locatie toch zijn aangetast of verontreinigd, de schade zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken.<sup>19</sup>

Deze zorgplicht maakt dat zich geen ontwikkelingen konden voordoen die maken dat de gegevens uit een bodemonderzoek niet langer representatief zijn op dat moment wordt immers de zorgplicht overtreden.

Daarnaast rust op Oceanco een verplichting om, wanneer zij kennisneemt van verontreiniging of aantasting van de bodem, hiervan melding te maken bij het bevoegd gezag.<sup>20</sup> Een dusdanige meldingsplicht waarborgt eveneens dat zich geen ontwikkelingen konden voordoen die maken dat de gegevens uit een bodemonderzoek niet langer representatief zijn.

\*\*\*

---

<sup>19</sup> Schending van deze verplichtingen, bijvoorbeeld wanneer door werkzaamheden olie op of in de bodem terecht is gekomen zonder dat voorzieningen zijn getroffen ter bescherming van de bodem, levert een schending van de zorgplicht op: zie: ABRvS van 9 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3753, r.o. 4.-4.4.

<sup>20</sup> Art. 27 Wbb.