Inhoudelijk overleg VES	16 juli 2015
Aangemeld door	Werkgroep splitsen, uitbreiden en samenvoegen
Onderwerp	Noodzaak opnemen bodemonderzoeksrapport bij perceelsuitbreidingen en tuinuitbreidingen (in beheerfase)
Meegezonden stukken	Geen
Toelichting*	In de AB2015 wordt een bepaling toegevoegd over uitgifte in erfpacht en het hechten van een bodemonderzoeksrapportage aan de erfpachtakte waarin een representatief beeld wordt geschetst van de bodemgesteldheid inzake het in erfpacht uit te geven perceel. In een zg. nulmetingsrapport wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de grond vastgelegd. N.B. In AB2000 staat het volgende vermeld: Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de b1estemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd. Een perceelsuitbreiding en een tuinuitbreiding kwalificeren ook als uitgifte, echter met dien verstande dat de uit te geven percelen worden samengevoegd met reeds bestaande erfpachtpercelen. In het huidige beleid inzake perceelsuitbreidingen staat niets vermeld over een bodemrapport. Bij een aanbieding perceeluitbreiding wordt in de beheerfase wel standaard het volgende opgenomen: "U aanvaardt het nieuw toegevoegde perceel in de staat waarin het zich bevindt. Het terrein is bij aanvang vd erfpacht o.g.v. de Wet Bodembescherming milieu-hygiënisch geschikt voor de genoemde bestemming." In het huidige beleid tuinuitbreiding staat ook niets vermeld over een bodemrapport. In de aanbieding tuinuitbreiding staat evenmin een bepaling omtrent de bodemgesteldheid.
Concrete vraag	Vinden we het als gemeente noodzakelijk om bij een perceelsuitbreiding en/of een tuinuitbreiding een nulmetingsrapport op te laten stellen en aan de akte te hechten? Zo ja, wie (gemeente of erfpachter) laat deze opstellen en wie draagt de kosten?
Uit te nodigen gast aan tafel	Henriette van Hoek van de afdeling Bodem.

Tuinuitbreiding:

Het toevoegen v/e in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming " tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woningbouw, niet betreffende een woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen. Het moet gaan om een reststrook van het openbaar areaal.

Perceelsuitbreiding

Het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel, niet zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel.

TEKST CONCEPT AB2015

In artikel 3 van paragraaf II over Uitgifte staat het volgende:

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht. Dit onderzoek geeft een representatief beeld van de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel tijdens de vestiging van het erfpachtrecht. Deze nulmeting geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt. Als de erfpachter het perceel al voor de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen, geldt de datum van ingebruikname als nulmeting

Uit oplegger Uitgiftebepalingen mei 2015:

Aanvullen bij erfpachtakte: Aan de akte van vestiging zal een bodemonderzoek worden gehecht, dat een representatief beeld geeft van het voorkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht of –indien ingebruikneming voordien geschiedde– ten tijde van de datum van ingebruikneming (nulmetingsrapport). Het nulmetingsrapport zal gedurende de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt gelden.

Op grond van de leveringsvoorwaarden is de gemeente verplicht een terrein te leveren, dat geschikt is voor de bestemming. Een toets of de bodem voor de bestemming geschikt is (of door sanering gemaakt zal worden) maakt deel uit van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Geschikt wil echter niet zeggen, dat het terrein ook vrij is van bodemverontreiniging. waardoor de vraag voorligt of het noodzakelijk is de feitelijke milieu-hygiënische staat van de grond bij uitgifte ook te beschrijven. Naar onze mening zijn daarvoor in de AB2015 gronden aanwezig omdat: ① het risico van de erfpachter voor achteruitgang van de bodemgesteldheid en ② zijn aansprakelijk voor schade van derden ten gevolge van bodemverontreiniging beperkt is tot wat na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is gewijzigd. De gemeente blijft risico-eigenaar van en schade-aansprakelijk voor de bij aanvang van het erfpachtrecht in de bodem reeds aanwezige verontreinigingen.

Tegen die achtergrond pleit de werkgroep er voor om de bodemgesteldheid op de ingangsdatum van het erfpachtrecht vast te leggen in een aan de erfpacht te hechten nul-onderzoek. Het nul-onderzoek kan betrekking hebben op meer percelen indien die in samenhang/directe opvolging in erfpacht worden uitgegeven (o.a. zelfbouw).

Opname van een nul-onderzoek sluit aan bij de uitgiftepraktijk van zowel:

- het Havenbedrijf Amsterdam, die (vóór en ná verzelfstandiging) een dergelijk rapport in hun algemene bepalingen voorschrijft en overeenkomstig handelt en
- de gemeente zelf bij de uitgifte van verontreinigde, maar onder voorwaarden geschikte percelen (o.a. bij toepassing van leeflaag-saneringen en/of in de erfpachtvoorwaarden voorgeschreven bouwvoorschriften als de verplichting vloeren en wanden die in contact zijn met vervuilde grond gasdicht uit te voeren).

Van vastlegging kan in een bijzondere bepaling worden afgeweken, indien er op grond van archief- en andere onderzoeken geen enkel vermoeden van verontreiniging bestaat èn er sprake is van een kleine uitbreiding van een reeds bestaand erfpachtrecht (tuinuitbreiding).

.