

Bezoek [inventerra.nl](https://www.inventerra.nl)

PRAKTISCHE TIPS VOOR SUCCESVOL BODEMONDERZOEK



INVENTERRA



Een bodemonderzoek brengt vaak complexe vragen en onverwachte uitdagingen met zich mee.

Het vinden van de juiste partner en aanpak is essentieel. Met deze **10 praktische tips** kun je **veelvoorkomende valkuilen vermijden, tijd en kosten besparen, en volledige controle houden over jouw project**. Of je nu een perceel wilt kopen, verkopen of ontwikkelen, deze handleiding biedt direct toepasbare inzichten en voorbeelden. Wees goed voorbereid en ontdek hoe deze tips je helpen om zonder zorgen en met maximale efficiëntie aan de slag te gaan!

1. Begin vroeg met bodemonderzoek

Start het onderzoek zo vroeg mogelijk in het aankoop- of ontwikkelingsproces.

Voorbeeld: Bij de aankoop van een oude industriële locatie bleek de grond ernstig vervuild. Dankzij een vroeg onderzoek konden saneringsmaatregelen tijdig worden ingepland, zodat het bouwproject geen vertraging opliep en zelfs werk met werk kon worden gemaakt.

2. Controleer certificeringen van het bedrijf

Zorg dat het bodemonderzoeksbureau gecertificeerd is volgens SIKB BRL 2000. Dit garandeert kwaliteit en voorkomt problemen bij vergunningaanvragen (zie hiervoor deze link: <https://loket.rijkswaterstaat.nl/zoeken/publicatie/erkenningen-zoeken>)

Voorbeeld: Tijdens de aankoop van een perceel werd een snel bodemonderzoek uitgevoerd door een niet-gecertificeerd bedrijf, waarna het rapport niet werd geaccepteerd door de gemeente. Hierdoor moesten alsnog aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd door een erkend bedrijf.

3. Geef uitgebreide informatie bij de aanvraag en laat een gedegen vooronderzoek uitvoeren

Zorg dat je alle relevante gegevens over het terrein doorgeeft, zoals eerdere (asbesthoudende) bebouwing, bedrijfsactiviteiten, grondophogingen of gebruik van bestrijdingsmiddelen, oliën, brandstoffen ed. Dit helpt het bodemonderzoeksbureau een gedegen vooronderzoek uit te voeren en risico's en potentiële bodemverontreiniging vroegtijdig te signaleren.

Voorbeeld: Een quickscan van een oude boomgaard onthulde restanten van zware pesticiden in de grond. Zonder deze stap zou de koper pas tijdens de bouwvergunningfase op dit probleem zijn gestuit, met flinke vertraging als gevolg.



4. Vraag om een gedetailleerde offerte

Laat een offerte opstellen waarin duidelijk staat wat wel en niet is inbegrepen, zoals extra kosten voor boringen of analyses.

Voorbeeld: Een opdrachtgever ontdekte dat de het bodemonderzoek geen PFAS-onderzoek bevatte, terwijl dat wel nodig was voor de afvoer van de grond als gevolg van graafwerkzaamheden op het terrein. Door dit direct te laten specificeren, werden onverwachte kosten later in het proces voorkomen.

MAAR WANNEER IS BODEMONDERZOEK NOU VERPLICHT?

In veel situaties is bodemonderzoek verplicht, bijvoorbeeld:

- Bij een **bedrijfsbeëindiging**: Zodat kan worden aangetoond dat de bodem niet is aangetast door de (bedrijfs)activiteiten op de locatie (eindsituatie-onderzoek).
- Bij **omgevingsvergunningen**: Bijvoorbeeld voor het bouwen van woningen, bedrijfspanden of de aanleg van infrastructuur.
- Bij **aankoop of huur van een terrein**: Kopers willen zekerheid dat de grond geschikt is voor hun plannen en niet belast is met saneringsverplichtingen.

5. Vergelijk onderzoeken op kwaliteit, niet alleen prijs

Kies niet automatisch voor de goedkoopste offerte. Let op welke uitgangspunten hierin zijn meegenomen en het aantal boringen en analyses dat wordt aangeboden.

Voorbeeld: Altijd uitgaan van een zogenaamde onverdachte locatie levert in eerste instantie een goedkope offerte. Bij een later uitgevoerd grondig (voor)onderzoek bleek het bodemonderzoek flink te moeten worden uitgebreid vanwege puin in de bodem en opslag van olie, wat extra kosten en vertraging opleverde.

6. Overweeg een uitgebreid onderzoek

Onderzoek het hele perceel om een beter beeld te krijgen van de bodemkwaliteit, zeker bij aan- of verkoop.

Voorbeeld: Een eigenaar liet een uitgebreid onderzoek uitvoeren, waaruit bleek dat het terrein zonder sanerende maatregelen geschikt was voor het toekomstige gebruik. Hierdoor steeg de waarde van het perceel aanzienlijk.



7. Let op afspraken in de koopovereenkomst

Controleer wat is vastgelegd over vervuilde grond of bodemverontreiniging en spreek duidelijk af wie verantwoordelijk is voor eventuele sanering.

Voorbeeld: Een koper moest onverwacht een sanering betalen bij de realisatie van een aanbouw van de bestaande woning, omdat de verkoper in de koopovereenkomst had vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor de bodemverontreiniging volledig bij de koper lag.

8. Besef de langetermijnvoordelen van bodemonderzoek

Hoewel bodemonderzoek initieel kosten met zich meebrengt, kan het toekomstige kosten en problemen voorkomen.

Voorbeeld: Een bouwbedrijf kon tijdens de voorbereidingen rekening houden met puin en asbest in de grond. Dankzij een gedegen bodemonderzoek konden ze dit tijdens de werkzaamheden laten saneren, wat een flinke kostenpost en oponthoud tijdens de bouw voorkwam.

9. Controleer op risico's voor gezondheid en milieu

Overweeg een bodemonderzoek als je bijvoorbeeld een moestuin wilt beginnen of gebruik wilt maken van de grond.

Voorbeeld: Een huiseigenaar ontdekte via bodemonderzoek dat de grond lood en PFAS bevatte. Hierdoor konden ze tijdig maatregelen nemen om veilig voedsel te telen in verhoogde bakken.

10. Voer bodemonderzoek uit samen met andere belanghebbenden

Overweeg een gezamenlijk bodemonderzoek met toekomstige burens.

Voorbeeld: Heb je een bouwkaavel gekocht voor de bouw van je nieuwe huis en heb je voor de omgevingsvergunning een actueel bodemonderzoek nodig, vraag dan na of er nog meer nieuwe eigenaren zijn. Zo kunnen de kosten voor het bodemonderzoek verdeeld worden over meerdere partijen.

