

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	26 mei 2026	Zaaknummer	2026-087091
Datum agendering	25 juni 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Bodemsanering terrein gelegen in Franeker		
Portefeuillehouder	J. Dijkstra		

Samenvatting Bij graafwerkzaamheden voor de aanleg van een leiding aan de Fonteinstraat in Franeker werd in 2021 een historische bodemverontreiniging met minerale olie ontdekt. Nader onderzoek wees uit dat de verontreiniging waarschijnlijk afkomstig is van voormalige bedrijfsactiviteiten van vóór 1987 en zich deels onder de woning en het openbaar gebied bevindt. Deze verontreiniging in de grond (en het grondwater) levert beperkingen op en dient zoveel als mogelijk te worden verwijderd. Daarmee te voldoen aan de zorgplicht voor het milieu en zo de huidige en toekomstige beperkingen in de fysieke leefomgeving ongedaan te maken, overeenkomstig het Besluit activiteiten leefomgeving.

Voorstel

1. Voor het saneren van de bodemverontreiniging ter plaatse van de woning en het aangrenzende openbare gebied aan de Fonteinstraat in Franeker een eenmalig krediet van € 279.300 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.

Aanleiding

In het kader van de aanleg - met bijbehorende graafwerkzaamheden voor het vervangen - van een gasleiding van een woningaansluiting gelegen aan de Fonteinstraat in Franeker, werd ter plaatse een bodemverontreiniging aangetroffen in 2021. Vervolgens hebben de bewoners contact opgenomen met de gemeente, vanwege de bodemverontreiniging in relatie tot het plan van de bewoners om de woning te verkopen in 2024. Beoogde kopers haakten af in verband met de onzekerheid over de exacte gevolgen van deze verontreiniging. Op dat moment was nog onduidelijk wat de oorzaak, omvang, begrenzing en ernst van de verontreinigingssituatie zou zijn.

In overleg tussen gemeente en de bewoners is vervolgens besloten om een nader bodemonderzoek uit te laten voeren door een extern bodemadviesbureau. Uit dat onderzoek is kort samengevat gebleken dat de bodem ter plaatse van de woning en het aangrenzende openbaar gebied sterk verontreinigd is met minerale olie (onderzoeksrapport bijlage 1).

Uit onderzoek naar de historie van de locatie blijkt dat het aannemelijk is dat de verontreiniging in het verleden is ontstaan door voormalige bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Het perceel maakt onderdeel uit van een complex van totaal 21 vergelijkbare woningen die, volgens de bouwvergunning uit 1977, door een projectontwikkelaar zijn gebouwd. Nieuwbouw heeft plaatsgevonden nadat de bedrijfsactiviteiten er zijn beëindigd en/of verplaatst. De toenmalige gemeente Franeker heeft daarbij een onteigeningsprocedure gevoerd in de periode 1972-1975 om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief te beëindigen. Destijds was het overigens geenszins gebruikelijk om voorafgaande gebiedsontwikkelingen een bodemonderzoek te laten doen. Vanaf medio jaren 80 ontstond de noodzaak voor bodemonderzoek naar aanleiding van de kwestie Lekkerkerk.

De recent aangetoonde bodemverontreiniging aan de Fonteinstraat wordt op grond van wettelijke aanduiding (voormalig Wet Bodembescherming) als historische verontreiniging aangeduid, aangezien de verontreiniging vermoedelijk door bedrijfsactiviteiten uit het verleden is veroorzaakt. In de wettelijke aanduiding geldt daarbij dat een historische verontreiniging als zodanig wordt aangemerkt als deze voor 1 januari 1987 is ontstaan. Deze situatie valt nu onder de Omgevingswet, waarvoor de gemeente formeel bevoegd gezag is bij het bepalen van vervolgstappen.

Duidelijk is geworden dat de sterk verontreinigde grond zich in een omvang van totaal circa 250 m³ ter plaatse van de woning zich voornamelijk dieper dan 1 meter beneden maaiveld bevindt en zich tot buiten de perceelsgrenzen richting het aangrenzende openbaar gebied uitstrekt. De verontreiniging bevindt zich ook nog tot een matig niveau in de waterbodem van de Seisbjourmerfeart. Dat vormt bij toekomstige baggerwerkzaamheden ter plaatse een aandachtspunt. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen risico's (humaan en verspreiding) zijn verbonden aan dit geval van bodemverontreiniging.

Kortom uit recent onderzoek blijkt dat de bodem van het perceel van de woning aan de Fonteinstraat en gedeeltelijke buiten het perceel sterk verontreinigd is, boven de interventiewaarde, door activiteiten uit het verleden. Er zijn in de huidige situatie geen risico's verbonden aan de verontreinigingssituatie en op grond daarvan geldt er feitelijk op dit moment geen saneringsplicht. De huidige woonfunctie kan ook gewoon worden voortgezet. Ook voor de verontreiniging in de openbare ruimte is er geen juridische noodzaak tot sanering.

Evenwel blijkt de huidige eigenaar van het perceel en de woning opgescheept met deze belastende (publiekrechtelijke) beperking, terwijl de eigenaar geen enkele blaam treft. Op grond van deze constatering en de gemeentelijke zorgplicht is het advies om deze situatie van gemeentewege ongedaan te maken door de verontreiniging overeenkomstig het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te saneren door deze zoveel mogelijk te verwijderen en/of af te dekken.

Beoogd (meetbaar) effect

De verontreiniging in de grond (en het grondwater) zoveel als mogelijk te verwijderen om daarmee te voldoen aan de zorgplicht voor het milieu en zo de huidige en toekomstige beperkingen in de fysieke leefomgeving ongedaan te maken.

Motivering

Argumenten

1.1 De onderzoeksfase is zorgvuldig en volledig doorlopen

Op basis van plaatsgevonden overleg van de bewoners is besloten om van gemeentewege opdracht te verstrekken voor uitvoering van een nader bodemonderzoek. Uitgangspunt van het bodemonderzoek is om de omvang, begrenzing en ernst van de verontreiniging in beeld te brengen. Het onderzoek is gericht op het verkrijgen van een zo volledig mogelijk beeld van de begrenzing van verontreinigingssituatie in zowel de bodem als het grondwater in het openbaar gebied en aangrenzende percelen. Vervolgens is daarbij ook een risicobeoordeling uitgevoerd op basis van de nieuwste gegevens over de aangetoonde verontreiniging. Een tweede fase is eind 2025 voltooid en de verontreinigingssituatie is daarmee geheel in beeld gebracht. De rapportage van het nader onderzoek is als bijlage 1 aan dit advies toegevoegd. Het onderzoeksrapport is vervolgens ter formele beoordeling toegezonden aan de FUMO, die de wettelijke bodemtaken namens de gemeente verzorgt. De schriftelijke beoordeling van de FUMO is als bijlage 2 van dit advies opgenomen. De onderzoeksfase is daarmee in feite formeel afgerond.

1.2 Sanering neemt bestaande en toekomstige beperkingen weg

Uit onderzoek blijkt dat de bodem van het perceel van de woning aan de Fonteinstraat en gedeeltelijk buiten het perceel sterk verontreinigd is boven de interventiewaarde door plaatsgebonden bedrijfsactiviteiten uit het verleden. Er zijn in de huidige situatie geen risico's verbonden aan de verontreinigingssituatie en op grond daarvan geldt er feitelijk op dit moment geen saneringsplicht. De huidige eigenaren/bewoners van het perceel met de woning zitten, vanwege deze verontreiniging, wel degelijk opgescheept met deze belastende (publiekrechtelijke) beperking. In het kader van toekomstige eigendomstransacties, bij uitbreiding of verbouwplannen of bij de herinrichting van het terrein/tuin zorgt dit voor beperkingen. De eigenaar wordt door de registratie van de bodemverontreiniging zodoende beperkt in de gebruiksmogelijkheden bij ontwikkelingen en de verkoopbaarheid. Dat terwijl bewoners daarvan zelf niet veroorzaker waren of daaraan medeplichtig zijn geweest. Ook hebben de huidige bewoners daar geen kennis van kunnen nemen bij de aankoop in 2005.

Alhoewel er feitelijk geen saneringsplicht geldt verdient deze situatie vanuit bewonersperspectief, om dit van gemeentewege ongedaan te maken door de verontreiniging zoveel mogelijk te verwijderen cq. te saneren. Overigens is het wel mogelijk dat er nog een restverontreiniging achterblijft op plekken waar sanering vanuit (civiel)technisch oogpunt niet mogelijk is. In dat geval wordt er een folie of

afdekking aangebracht voor het afschermen van de achtergebleven restverontreiniging. Dit wordt dan als zodanig kadastraal geregistreerd.

1.3 De gemeente heeft een zorgplicht

Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeente een zorgplicht ten aanzien van bodemverontreiniging. Dit houdt in dat de gemeente passende maatregelen dient te treffen om verontreiniging te voorkomen, te beperken of waar redelijkerwijs mogelijk ongedaan te maken, met name op bodemgevoelige locaties zoals woongebieden. Hoewel in de huidige situatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor mens en milieu en daarmee geen directe saneringsplicht geldt, is er wel sprake van sterke verontreiniging boven de interventiewaarde en wordt er niet aan de bodemkwaliteit voor de geldende functieklassen voldaan. De aanwezigheid van de verontreiniging leidt tot beperkingen in het gebruik en de ontwikkelmogelijkheden van het perceel en vormt bovendien een blijvend aandachtspunt bij toekomstig beheer en werkzaamheden. Door over te gaan tot sanering geeft de gemeente actief invulling aan haar zorgplicht en wordt voorkomen dat een historisch ontstane verontreinigingssituatie onnodig in stand blijft. Hiermee wordt niet alleen de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd, maar ook voorkomen dat toekomstige generaties met deze problematiek worden geconfronteerd.

1.4 Dit geraamde bedrag is nodig voor de sanering

Om de kosten te kunnen bepalen is een extern bodemadviesbureau gevraagd om een kostenraming op te stellen (zie bijlage 3). Daaruit blijkt dat de sanering totaal € 250.000 kost, inclusief een aantal stelposten vanwege mogelijke afwijkingen in de uitvoering en eventueel benodigde grondwatersanering. De totale kosten worden geraamd op € 250.000, waarvan € 19.177 voor rekening van de bewoners komt. Omdat op dit moment niet duidelijk is of de gemeenten de BTW kan compenseren of verrekenen gaan we voorzichtigheidshalve uit van totaal € 230.823 plus 21% BTW is afgerond € 279.300.

1.5 Binnen de huidige begroting is geen budget beschikbaar voor deze specifieke situatie

De gemeente heeft niet specifiek geld in de begroting gereserveerd voor het saneren van een onverwacht aangetroffen geval van bodemvervuiling. In de begroting van Waadhoeke is het aspect bodemvervuiling aangeduid in de risicoparagraaf, vanwege de mogelijkheid dat er zich onverhoopt binnen percelen in gemeentelijk eigendom ergens een historische verontreiniging kan voordoen. Bij hedendaagse gebiedsontwikkelingen wordt er in het kader van de haalbaarheid standaard van tevoren een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Indien daaruit sanerende maatregelen voortkomen dan worden de financiële consequenties normaliter betrokken in de grondexploitatie van die specifieke gebiedsontwikkeling (of desgewenst voor uitvoering van dat project extra krediet gevraagd). Voor onderhavige situatie speelt er geen gebiedsontwikkeling en is dat niet het geval en er is dan ook geen geld gereserveerd.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Formeel geldt voor onderhavige situatie geen saneringsplicht

Ondanks het feit dat de interventiewaarde wordt overschreden zijn er in de huidige situatie geen risico's verbonden aan de verontreinigingssituatie. Er zijn namelijk volgens het onderzoeksbureau geen directe contactmogelijkheden met de grondverontreiniging, er zijn geen concentraties van vluchtige verontreinigingen gemeten in de binnenlucht van de woning en er is ook weinig risico op verspreiding.

Op grond daarvan geldt er feitelijk op dit moment geen saneringsplicht. De huidige woonfunctie kan ook gewoon worden voortgezet, zonder sanerende maatregelen. De gemeente heeft wel een wettelijke zorgplicht om passende maatregelen te nemen ter voorkoming, beperking of ongedaan making van een verontreinigingssituatie op een bodemgevoelige locatie, zoals in een woonwijk.

1.2 Dit kan zich elders ook voordoen waarbij verontreiniging in de bodem blijkt voor te komen

Dit soort situaties kan zich vaker op andere plekken voordoen wanneer tijdens werkzaamheden bodemverontreiniging wordt aangetroffen. Per situatie zal maatwerk nodig zijn om te beoordelen of een ingreep noodzakelijk en wenselijk is. Daarbij vindt telkens een afweging plaats op basis van aard, omvang, historie, specifieke situatie, locatiegebonden omstandigheden en mate van risico's van de verontreiniging. Op grond daarvan is voor onderhavige casus gekozen voor een maatwerkbenadering bij het treffen van maatregelen. In de risicoparagraaf van de gemeentelijke begroting is reeds benoemd dat bij werkzaamheden altijd het risico bestaat dat verontreiniging wordt aangetroffen. Op dit moment zijn er echter geen concrete aanwijzingen voor vergelijkbare situaties binnen andere locaties of projecten.

Alternatieven

Zoals eerder in dit advies aangegeven geldt er formeel geen saneringsplicht. Alternatief is om de bestaande situatie in stand te houden, zonder aanvullende maatregelen. Dit levert voor de eigenaar nu en ook in de toekomst (publiekrechtelijke) beperkingen op. De bewoners zullen dit op voorhand niet accepteren, mede ook omdat zij daarvan zelf geenszins veroorzaker of daaraan medeplichtig zijn. Dat geldt overigens ook voor de gemeente als grondeigenaar daar waar het gaat om de verontreiniging in het openbaar gebied, maar dat heeft gelet op het in stand houden van de bestaande openbare functie verder geen grote consequenties voor de gemeente. Wel vormt dit bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden en graafwerkzaamheden in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt. Voor de eigenaren/bewoners is dat een andere situatie. De wetenschap dat er ter plaatse van het woonperceel en het openbare gebied een sterke verontreiniging aanwezig is levert de plicht om deze op te ruimen en dus niet door te schuiven naar volgende generaties. Het opruimen van deze verontreinigingsvlek is bedoeld om de huidige beperkingen zoveel mogelijk weg te nemen, in aansluiting bij de gemeentelijke zorgplicht.

Vervolg

-Tijdspad: Nadat in de raadsvergadering de besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen de voorbereidingen worden gestart. Er moet eerst een saneringsplan worden opgesteld en ter goedkeuring worden ingediend bij de Omgevingsdienst FUMO. Vervolgens moeten vergunningen/meldingen worden aangevraagd en moet er een aannemer worden benaderd voor het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden. Daarna kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

- Evaluatie: Na afloop van de sanering wordt er een evaluatierapport van de sanering ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst FUMO ingediend.

- Communicatie: De directe bewoners en ook de bewoners in het aangrenzende gebied worden geïnformeerd over de werkzaamheden.

Participatie

Voorliggende kwestie is een aantal malen besproken met de bewoners, nadat zij dit zelf kenbaar hebben gemaakt richting de gemeente eind 2024. De bewoners 'zitten met deze situatie in hun maag' en vertrouwen erop dat de gemeente zich zal inspannen voor een oplossing. Het eerdere verkoopplan is onverhoopt niet doorgegaan. Gedurende het traject van onderzoek zijn de bewoners meerdere keren op de hoogte gehouden over de laatste stand van zaken. Gedurende uitvoering van het onderzoekstraject hebben de bewoners zich constructief opgesteld en volledig meegewerkt aan het onderzoek. De rapportages met de onderzoeksgegevens zijn zodra beschikbaar ook toegezonden aan de bewoners. Op 17 maart 2026 is er voor de laatste keer gesproken met de bewoners. Tijdens het overleg is constructief gesproken over de vervolg mogelijkheden. De bewoners zijn in beginsel bereid om bij te dragen als het gaat om het volledig vrijmaken en herinrichting van het eigen terrein, zodat deze geraamde kosten volledig voor rekening van de bewoners zijn.

Financiën

Een overzicht met alle geraamde kosten voor de bodemsanering zijn opgenomen in de bijlage 3.

Activiteiten:	Geraamde kosten (excl. BTW):
Vorbereidende werkzaamheden:	€ 34.376,00
Sanering/ontgraving:	€ 110.912,45
Grondwater systeem en bemaling:	€ 8.031,25
Milieukundige begeleiding:	€ 11.485,00
Herstelwerkzaamheden:	€ 13.238,75
Uitvoering/coördinatie/project:	€ 25.731,04 +
Subtotaal:	€ 203.774,49
Stelpost afwijkingen tijdens uitvoering:	€ 19.175,50
Stelpost grondwatersanering:	€ 27.050,00 +
Subtotaal:	€ 250.000,00
Aftrek bijdrage bewoners:	€ 19.177,00 -
Totaal:	€ 230.823,00

De totale geraamde saneringskosten inclusief stelposten bedragen € 250.000 (excl. BTW).

In overleg met de bewoners is afgesproken dat alle kosten voor het vrijmaken, opruimen en herinrichten van het terrein en de tuin voor rekening van de bewoners zijn. Dit komt volgens de betreffende posten uit de offerte uit op een bedrag van totaal € 19.177,-. De bewoners zijn bereid gevonden om een maximaal bedrag bij te dragen als het gaat om het volledig vrijmaken en herinrichting van het terrein. Dit bedrag is in mindering gebracht van het benodigde budget, zodat er totaal € 230.823,00 (excl. BTW) nodig is om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren (inclusief stelposten). Omdat op dit moment niet duidelijk is of de gemeente de BTW kan compenseren of verrekenen gaan we voorzichtigheidshalve uit van € 230.823 plus 21% BTW is afgerond € 279.300.

De stand van de algemene reserve is na de 4e begrotingswijziging 2026 € 16.260.915. De raad heeft op 23 april besloten € 595.879 ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit wordt verwerkt in de 5e begrotingswijziging 2026 waarna de stand € 15.665.036 is.

Inmiddels hebben we de jaarstukken 2025 aan de raad aangeboden met het voorstel om € 3.368.112 van het resultaat 2025 toe te voegen aan de algemene reserve.

Als de raad hiermee instemt komt de algemene reserve op € 19.033.146 en is deze toereikend om de € 279.300 te dekken, mede kijkend naar de huidige ratio weerstandsvermogen.

Bijlagen

Bijlage 1: Nader Bodemonderzoek d.d. 13-11-2025

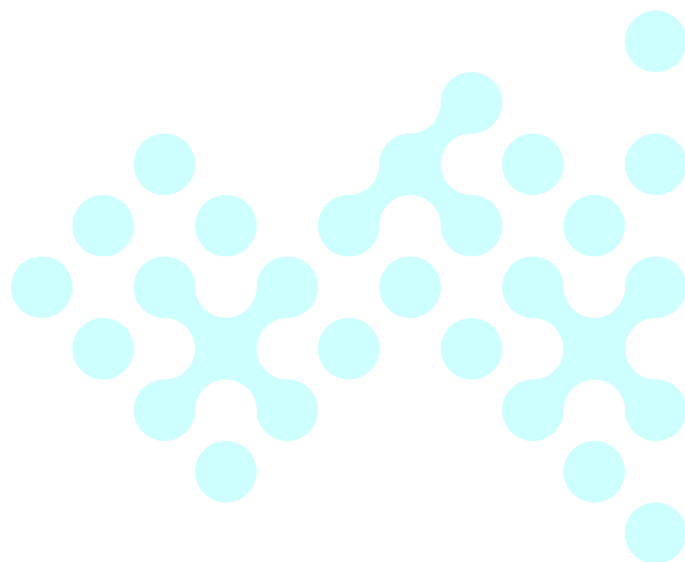
Bijlage 2: Reactie FUMO d.d. 10-12-2025

Bijlage 3: Kostenraming d.d. 09-03-2026

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2026-087091

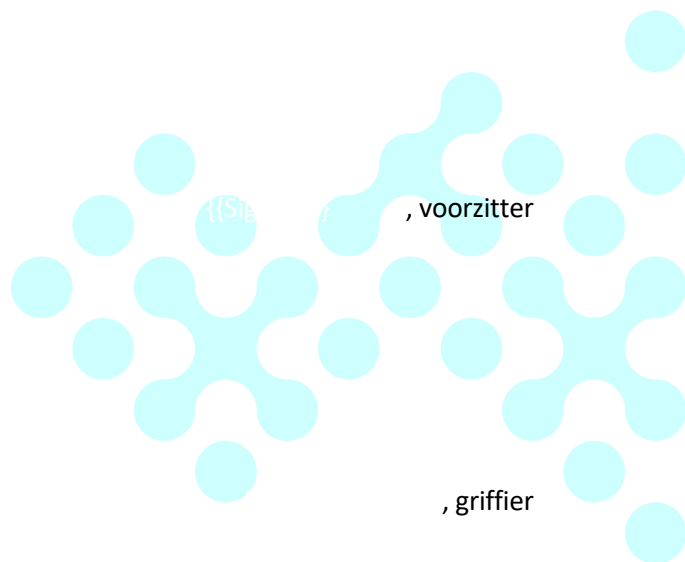
De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 26 mei 2026;

BESLUIT

1. Voor het saneren van de bodemverontreiniging ter plaatse van de woning en het aangrenzende openbare gebied aan de Fonteinstraat in Franeker een eenmalig krediet van € 279.300 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2026,



{{Sib

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.