

Bodemverontreiniging en met name grondwaterverontreiniging en dus ook een gevalsdefinitie, trekt zich niets aan van perceelsgrenzen. Dit heeft tot gevolg dat een buurman van een terrein waarin zich (een bron van) bodemverontreiniging bevindt, kan worden geconfronteerd met kosten van sanering of een waardevermindering van zijn perceel zonder dat hij veroorzaker van de verontreiniging is en zonder dat de bron van de verontreiniging zich onder zijn perceel bevindt.

Perceelsgrensoverschrijdende verontreiniging

Wilbert Kroon



Mr. W.B. Kroon
Advocaat bij Kroon en
de Keijzer Advocaten
te Breda (wkroon@
kroondekeijzer.nl)
Tel. 076-5310375

Trefwoorden:

- Verspreiding
- Saneringsplan
- Burenhinder

gebruik en er op grond van milieuhygiënische criteria en op grond van kostenoverwegingen voor een sobere sanering wordt gekozen heeft het bevoegde gezag weinig ruimte om met een dergelijke saneringsvariant niet akkoord te gaan. Dit kan heel zuur zijn voor de burensanering omdat het aanwenden van bestuursrechtelijke rechtsmiddelen tegen een dergelijk saneringsbeschikking vaak strandt.

VORDERING BIJ DE BURGERLIJKE RECHTER

Staat de buurman dan in veel gevallen met lege handen? Dat is niet altijd het geval. De buurman kan nog proberen om de eigenaar van het bronperceel en/of de veroorzaker van de verontreiniging via het civiele recht aan te spreken. De veroorzaker van de verontreiniging kan er bijvoorbeeld op worden aangesproken dat hij een inbreuk heeft gemaakt op het eigendom van de buurman.

Ook is het mogelijk een vordering in te stellen op grond van het burensaneringrecht en de eigenaar van het bronperceel te verwijten dat hij op onrechtmatige wijze hinder toebrengt aan de eigenaar van het buurperceel³.

De eigenaar van het bronperceel die niet ook tevens veroorzaker is kan vaak moeilijker iets worden verweten als hij eigenaar is geworden van het perceel nadat de verontreiniging zich al naar het buurperceel heeft verspreid⁴. Wel zou nog kunnen worden geprobeerd hem aan te spreken als hij onvoldoende maatregelen neemt om verder verspreiding van de verontreiniging te voorkomen, maar dit stuit vaak op bewijsproblemen.

In de praktijk komt het veel voor dat dat een vordering jegens de veroorzaker is verjaard of dat daar een beroep op wordt gedaan. Hiervoor is niet alleen de zogenaamde korte (relatieve) verjaringster-

mijn van vijf jaar van artikel 3: 310 BW een probleem maar vaak ook de lange (absolute) dertigjarige termijn van datzelfde artikel. Niet alleen moet de buurman de veroorzaker aanspreken binnen vijf jaar nadat hij met zowel zijn schade als de daarvoor verantwoordelijke schade bekend is geworden maar ook mag de gebeurtenis waardoor de schade is veroorzaakt niet langer dan dertig jaar geleden hebben plaatsgevonden. Omdat er in veel gevallen sprake is van verontreiniging die meer dan dertig jaar geleden heeft plaatsgevonden, kan de veroorzaker daarop niet meer worden aangesproken. Daarbij komt dat een veroorzaker soms niet meer bestaat of niet erg kapitaalkrachtig is. Een verhaalsactie is dan weinig zinvol.

Als een buurman de veroorzaker niet meer kan aanspreken blijft hij met de schade zitten en moet hij veelal lijdzaam toezien dat een functiegerichte sanering door de eigenaar van het bronperceel de problemen onder zijn perceel niet oplost en hij met dat probleem blijft zitten.

Zelfs als een vordering niet is verjaard, is het met succes claimen van schade niet eenvoudig.

Hierna zal ik ingaan op twee voorbeelden uit de praktijk waar perceeloverschrijdende verontreiniging een rol speelde.

AANLEG VAN EEN ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

In het eerste voorbeeld dat ik hier wil bespreken was er sprake van een projectontwikkelaar (Midreth) met bouwplannen rond het stadion Galgenwaard in Utrecht. In mei 2005 was Midreth begonnen met de aanleg van ondergrondse parkeervoorziening naast het terrein van de Kromhoutkazerne in Utrecht⁵. Omdat er sprake was van een risico voor het aantrekken van een grondwater-

De omvang van deze kosten hangt af van de ernst, omvang, aard van de verontreiniging en de vraag of de verontreiniging met spoed moet worden gesaneerd. Soms wordt een buurman pas met deze verontreiniging geconfronteerd als hij bijvoorbeeld bouwplannen heeft en de behandeling van de aanvraag om een vergunning wordt aangehouden¹. Ook is het mogelijk dat door het ontwikkelen van bouwplannen een verontreiniging onder een naastgelegen perceel wordt aangetrokken en de verontreiniging op het buurperceel aldus tot meerkosten leidt. Dit laatste kan zich zelfs ook voordoen als de buurman de verontreiniging op zijn perceel wel gesaneerd heeft maar er een restverontreiniging is achtergebleven.

BELANGEN BUURMAN BIJ SANERINGSPLAN

Bij het beoordelen van een saneringsplan hoeft het bevoegde gezag in beginsel geen rekening te houden met de civielrechtelijke belangen van buurman, zoals een dreigende waardevermindering van zijn eigendom. Het bevoegde gezag beoordeelt een saneringsplan immers met name op grond van milieuhygiënische criteria². Als een saneringsplan er toe leidt dat de bodem geschikt wordt voor het bevoegde

verontreiniging die zich onder het terrein van de Kromhoutkazerne bevond, heeft Midreth gekozen voor een (duurdere) bouwmethode zonder dat daarvoor grondwateronttrekking noodzakelijk was. Midreth heeft daarop de Staat (defensie) aangesproken voor de schade die zij had geleden als gevolg van het niet saneren van de verontreiniging door defensie waardoor zij voor een duurdere bouwmethode heeft moeten kiezen.

Bij het besluit tot vaststelling van de ernst van de verontreiniging en de saneringsurgentie van 30 juni 2004 is besloten dat defensie met de sanering van één deellocatie uiterlijk 30 juni 2008 moest zijn begonnen en met een ander deelgeval uiterlijk 31 december 2014. Tegen dat besluit zijn geen rechtsmiddelen aangewend.

De rechter diende de vraag te beantwoorden of er ook sprake kan zijn van onrechtmatige hinder door de eigenaar van een bronperceel als de grondwaterverontreiniging toekomstige activiteiten op het buurperceel in de weg staat of duurder maakt, terwijl de eigenaar van het bron perceel een sanering (nog) niet uitvoert.

De rechtbank overwoog, onder meer, dat op de eigenaar/beheerder van een terrein met vervuild grondwater vanwege dat enkele feit op zich zelf niet de plicht rust om dit terrein te saneren. Dit kan wel het geval zijn indien derden daar in zodanige mate hinder van ondervinden dat het, gelet op alle omstandigheden van het geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, onaanvaardbaar is om niet directe tot het nemen van maatregelen over te gaan.

Omdat de hinder voor Midreth pas ontstond als gevolg van haar ondergrondse bouwactiviteiten, zij zelf de verontreiniging aantrok en de verontreiniging zich anders niet zou verspreiden naar het perceel van Midreth diende volgens de rechtbank dat risico voor rekening van Midreth te blijven.

Wel overwoog de rechtbank nog dat als in het algemeen een eigenaar van een terrein met vervuild grondwater kennis krijgt van activiteiten op een nabijgelegen terrein die mogelijk invloed kunnen hebben op de die vervuiling, op die eigenaar de verplichting rust om de gerechtvaardigde belangen van die eigenaar te betrekken bij zijn handelen.

In dit geval was van belang dat defensie serieus alternatieven heeft onderzocht

en voordat een alternatief was uitgewerkt Midreth al met bouwen was begonnen. Daarnaast was niet gebleken dat bij normaal gebruik van het terrein hinder voor Midreth zou ontstaan. De aanleg van een parkeergarage kon volgens de rechtbank niet als normaal gebruik worden gezien. De vordering van Midreth werd dus afgewezen.

DEELSANERING DOOR PLAATSEN VAN EEN KEERWAND

Het tweede voorbeeld betrof een situatie waarin de gebroeders De Wild een terrein van de gemeente hadden gekocht. De gemeente had weliswaar aangegeven dat zich onder het terrein verontreiniging bevond maar dat deze er niet aan in de weg stond dat op deze locatie bedrijfspanden konden worden gerealiseerd⁶.

Bij de realisering van haar bouwplannen heeft De Wild Beheer een saneringsonderzoek laten uitvoeren waaruit bleek dat een deelsaneringsplan noodzakelijk was. Er moest onder andere een keerwand worden geplaatst tussen het perceel van De Wild Beheer en het perceel van de gemeente om te voorkomen dat verontreiniging afkomstig van het buurperceel van de gemeente zich zou verspreiden in de richting van het perceel van De Wild Beheer.

De Wild Beheer sprak daarop de gemeente aan op het vergoeden van de kosten van het aanbrengen van de keerwand. Nu geen bezwaar was ingediend tegen het besluit van gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op het deelsaneringsplan een keerwand te plaatsen, had dat besluit formeel rechtskracht gekregen en stond de juistheid van de getroffen maatregelen vast. De gemeente kon als buurman dus niet meer aanvoeren dat het plaatsen van een keerwand niet noodzakelijk was.

De rechtbank oordeelde vervolgens dat De Wild als eigenaar het recht had om haar perceel te gebruiken op een wijze zoals zij dat meende te moeten doen. Aangezien dat niet mogelijk was zonder dat er een deelsanering zou worden uitgevoerd, oordeelde de rechter dat de gemeente De Wild onrechtmatig had beperkt in de uitoefening van haar rechten als eigenaar van het buurperceel. De gemeente werd dan ook op grond van een door haar gepleegde onrechtmatige daad in de kosten van het plaatsen van een keerwand veroordeeld⁷.

AFRONDING

Uit het vorenstaande kan worden afgeleid dat een buurman van een perceel dat is verontreinigd moet opletten om zijn

rechten zo goed mogelijk veilig te stellen. Ten eerste moet hij zodra hem bekend is dat er sprake is van een bodemverontreiniging op het buurperceel trachten te voorkomen dat er verjaring van zijn vorderingen plaatsvindt. Hij zal dus zo spoedig mogelijk moeten onderzoeken of en zo, ja wie hij voor de verontreiniging of de verspreiding daarvan aansprakelijk zou kunnen stellen. Daarnaast dient hij ook op te letten dat er in het bestuursrechtelijke traject geen beschikkingen worden genomen waartegen hij wellicht met succes bezwaar kan maken.

De kans om vervolgens een buurman, als dan niet veroorzaker van de verontreiniging, aan te spreken op de verspreiding van een verontreiniging is zeker niet kansloos zoals blijkt uit de hiervoor besproken uitspraak van De Wild. Als een eigenaar van een bronperceel bereid is te saneren maar dat niet doet op het tijdstip dat het de buurman goed uitkomt, zoals in het geval Midreth, of een restverontreiniging onder zijn perceel achterblijft en de saneringsbeschikking en het evaluatieverslag formele rechtskracht heeft gekregen, moet de buurman van goede huize komen om niet met de schade te hoeven blijven zitten.

NOTEN

1. Zie artikel 52a van de Woningwet alsook Coördinatie bouwvergunning/Wet bodembescherming: een probleemregeling, M.W.L. Simons-Vinckx, Bouwrecht nr 6 juni 2003 en het vervolg daarop in Bouwrecht nr 11 november 2003. Volledigheidshalve merk ik nog op dat de tekst van artikel 52a Woningwet bij de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet bodembescherming per 1 januari 2006, aan de daarin gebruikte terminologie is aangepast.
2. Zie bijvoorbeeld ABRvS 11 oktober 2006, JM 2007/62
3. Zie in dat kader artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Verspreiding van een historische verontreiniging, ook als die verspreiding na 1 januari 1987 plaatsvindt, wordt niet aangemerkt als een nieuw geval van verontreiniging die multifunctioneel moet worden gesaneerd. ABRvS 19 september 2007, JM november 2007, nr 147.
5. Rechtbank Utrecht, 11 oktober 2006, JM september 2007, nr 119 m.nt Bos en Journaal Bodem, augustus 2007, nr. 207
6. Rechtbank Rotterdam, 28 maart 2007, JM oktober 2007, nr 134, m.nt Bos
7. Volledigheidshalve merk ik op dat De Wild had haar vordering ook gebaseerd op contractuele garanties uit de koopovereenkomst. Deze vordering werd echter afgewezen omdat De Wild door de rechtbank op basis van die grondslag niet als partij werd aangemerkt. Dat had te maken met een splitsing van vennootschap, die het perceel had gekocht, in twee nieuwe rechtspersonen.