

Veel gemeenten worstelen met de grondprijzen. Vasthouden aan hoge prijzen blijkt moeilijk houdbaar, ontwikkelaars houden projecten vast tot de grondprijs daalt. Een complicerende factor daarbij is welke bodemschatten zich in de bodem bevinden. Verkoopt de gemeente de grond 'archeologie-vrij', of wordt dat risico voor rekening de koper gelaten?

## Restanten uit het verleden: een verborgen schat?

### Kostenfactor archeologie

De afweging van het aspect archeologie komt al in beeld op het moment dat een project nog in de definitiefase verkeert. De ontwikkelaar heeft het liefst in deze fase alle risico's al in beeld. Hiervoor worden verschillende quickscans en haalbaarheidsstudies uitgevoerd op het gebied van flora en fauna, milieu, geluid enzovoorts. Archeologie is één van die studiegebieden. Als de gemeente alleen de grond ontwikkelt en deze vervolgens doorverkoopt aan een andere partij die daar uiteindelijk een project gaat realiseren, wordt de grond met dit onbekende archeologisch risico in de markt gezet. Dat heeft gevolgen

voor de prijs: de grond wordt goedkoper verkocht, omdat er nog onbekende bijkomende kosten aan verbonden zijn die de gemeente niet inzichtelijk heeft gemaakt. De markt laat de grond met het onbekende risico liggen, waardoor er geen ontwikkeling plaatsvindt. Klachten over lang braakliggende grond komen vervolgens bij de gemeente terecht, en zo is de cirkel weer rond.

Daarnaast kost het niet ontwikkelen van een stuk grond ook geld. Neem bijvoorbeeld een bouwproject in de binnenstad van een grotere gemeente. Na de sloop van enige oude panden werd het terrein een half jaar lang ter beschikking gesteld

voor archeologisch onderzoek. Hier was het archeologisch onderzoek deel van een vastgestelde planprocedure. Echter, er ontstond discussie wie 'het halve jaar niet kunnen ontwikkelen van die grond' moest betalen: de gemeente of de ontwikkelaar?

### Hoe kosten inzichtelijk te maken?

Archeologie is niet zo'n 'black box' als vaak gedacht wordt. Het schrikbeeld van lange vertraging en bijkomende kosten als gevolg van minutieus onderzoek gaat ook lang niet altijd meer op. Archeologisch onderzoek verloopt, net als milieu-onderzoek, in een aantal fasen. In de inventarisatiefase wordt bekeken of er

## Antwoordcoupon

### Info of adreswijziging?

Knip de bon uit en stuur deze naar:

**USG Innovativ, tav Secretariaat RUIMTE**  
**Postbus 8717, 4820 BA BREDA**  
**T 076 - 548 04 08**  
**F 076 - 548 04 09**  
**E [abonnee-ruimte@usginnotiv.nl](mailto:abonnee-ruimte@usginnotiv.nl)**  
**I [www.usginnotiv.nl](http://www.usginnotiv.nl)**

### Verzoek info

- Ja, ik wil de RUIMTE GRATIS privé ontvangen
- Adreswijziging abonnee
- Ik wil meer weten over:
  - uitbesteding van juridische werkzaamheden: handhaving, bezwaar en beroep, bestemmingsplannen, vrijstellingen
- Ik wil meer weten over:
  - aanbesteding
  - exploitatieovereenkomsten
  - planschade
  - management/projectleiding
- Stuur mij meer informatie over inhuren van juridisch adviseurs voor BWT/RO/Milieu/Bestuurszaken/Grondzaken

**Contact:** juridische producten/diensten  
 E: [sgevaerts@usginnotiv.nl](mailto:sgevaerts@usginnotiv.nl)

(Let op: informatie wordt uitsluitend naar het zakelijk adres verzonden)

Organisatie/ Gemeente \_\_\_\_\_

**Zakelijk adres** \_\_\_\_\_

Postcode & Plaats \_\_\_\_\_

Afdeling \_\_\_\_\_

Telefoonnummer \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Naam en voorletters \_\_\_\_\_

Functie \_\_\_\_\_

**Privé adres** \_\_\_\_\_

Postcode & Plaats \_\_\_\_\_

**Nieuw privé adres** \_\_\_\_\_

Postcode & Plaats \_\_\_\_\_

Adreswijziging gaat in per \_\_\_\_\_

(Persoonlijke gegevens van abonnees worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd.)

überhaupt archeologie aanwezig is, in de waarderende fase wordt vastgesteld in welke staat dat verkeert, tijdens de selectie wordt besloten of het ook behouden moet blijven, en pas als dat het geval is wordt overgegaan tot opgraven, het inschakelen van archeologische begeleiding of behoud ter plaatse. Na iedere fase kan het archeologisch proces afgelopen zijn. Degene die tussen de fasen door de besluiten neemt over doorgaan of niet, is de gemeente. Als de gemeente een eigen beleid heeft, is daarin vastgelegd in welke gebieden welke voorschriften gelden ten aanzien van archeologie.<sup>1</sup> Als de gemeente geen eigen beleid heeft, moet er onderhandeld worden over wat belangrijk is: daarvoor zijn namelijk geen wettelijke eisen vastgelegd.<sup>2</sup> De gemeente neemt het in zo'n onderhandeling dan vaak op tegen provincie of het rijk. Niet zelden legt de gemeentelijke autonomie het dan af tegen de macht van de andere overheden. Op basis van het proces zoals boven beschreven kan een risico-analyse voor een plangebied worden opgesteld. Hierin worden de omvang en mogelijke risico's

van de factor archeologie binnen marges beschreven. Hoe verder het archeologisch proces vordert, hoe geringer de marges.

### Hoe kosten archeologie te ondervangen?

In sommige gemeenten worden de kosten voor archeologisch onderzoek ondervangen door een algemeen fonds 'Archeologie' op te bouwen, al dan niet als onderdeel van een fonds Bovenwijkse Voorzieningen. Uit de verschillende exploitatiegebieden wordt een vast bedrag per verkochte vierkante meter ten bate van dit fonds afgedragen.

In gemeenten waar archeologie al is opgenomen in het bestemmingsplan, kunnen de kosten worden meegenomen in de projectexploitatie. In het bestemmingsplan en het bijbehorend gemeentelijk beleid staat immers duidelijk aangegeven in welke gebieden welke voorschriften gelden voor het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, en welke inhoudelijke eisen er gesteld worden aan dat onderzoek. Het is dan mogelijk om al in de initiatief- of definitiefase van een project rekening te houden met de factor

archeologie, zowel in tijd als in geld. Door in een vroeg stadium een archeologische risico-analyse uit te laten voeren, kunnen grondposities beter worden ingomen zonder de knagende vraag of er niet toch een archeologische kat in de zak zit.

*S.M. van Roode en J.N.W. Breimer, adviseurs archeologiebeleid Past2Present*  
 E: [s.vanroode@archeologic.nl](mailto:s.vanroode@archeologic.nl),  
 E: [j.breimer@archeologic.nl](mailto:j.breimer@archeologic.nl)

- 1) Zie ook: Roode, S.M. van & R.F.B. Isarin, 2006. Wanneer is archeologisch onderzoek nodig? Gemeentelijk archeologisch beleid moet deze vraag snel beantwoorden – BWT krant jaargang 13, 5: 3
- 2) Zie ook: R.F.B. Isarin & S.M. van Roode, 2006. Hoe lang is een eind touw? Archeologie als conditie in ruimtelijke ontwikkelingen – BWT krant jaargang 13, 4: 1-2

Het volgende nummer van RUIMTE zal in december verschijnen.