

# Bodemtoets bij het wijzigen van functie/gebruik binnen de Omgevingswet

## 1 Achtergronden

### **Aanleiding**

In de notities “bodem en bestemmingswijzigingen (Venlo)” en “bodemtoets bij ruimtelijke ontwikkelingen” is beschreven dat de Ow (net als de Wro) geen harde verplichting kent voor het uitvoeren van een bodemtoets. Binnen de Ow geldt in feite alleen voor de activiteit bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een harde eis voor het uitvoeren van een bodemtoets. In de notitie “bodemtoets bij ruimtelijke ontwikkelingen” is beschreven dat het ontbreken van een bodemtoets kan leiden tot knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De ruimtelijke ontwikkelingen waar het ontbreken van een bodemtoets kan leiden tot knelpunten betreffen allen zogenaamde dynamische locaties, zijnde locaties waar de functie/het gebruik wijzigt. In dat kader wordt in voorliggende notitie ingegaan op de vraag hoe om te gaan met (het ontbreken van) een bodemtoets bij het wijzigen van het gebruik/de functie van een locatie.

### **Scope/afbakening van deze notitie**

Voorliggende notitie gaat niet in op ontwikkelingen waarbij een bodemgevoelig gebouw wordt gerealiseerd. Hier geldt vanuit de Ow immers altijd een bodemtoets, ongeacht de vraag of de functie/het gebruik wijzigt.

De bevindingen van voorliggende notitie m.b.t. de bodemtoets bij wijziging functie/gebruik worden in de notitie “locaties waar Ow geen eisen stelt” verder uitgewerkt in een analyse van mogelijke knelpunten en oplossingsrichtingen.

## 2 Toelichting functiewijziging

In november is (door de gemeente Venlo) de vraag voorgelegd aan IPLO hoe de bodemtoets een plaats krijgt in de ruimtelijke besluitvorming binnen de Omgevingswet. Het antwoord hierop is onderstaand:

*In het huidige artikel 3.1.6 van het besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) wordt aangegeven met welke onderwerpen rekening moet worden gehouden bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan. Hierin is geen rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Deze 'bodemtoets' komt onder de Ow ook niet terug. Onder de Ow kennen we straks een andere systematiek. Dan gaat het over het toelaten van een activiteit of functie in het omgevingsplan. De gemeente zal dus een dergelijke toets moeten inbouwen/faciliteren. Let daarbij op dat enkel het toedelen van een functie 'wonen' nog geen rechtsgevolg met zich meebrengt. Je zult er als gemeente dus wel regels aan moeten verbinden. Je kunt dat doen door bijvoorbeeld een vergunningensysteem in te bouwen (verbod op bepaalde gebruiksvormen). Hier zijn geen voorbeeldregels voor ontwikkeld. Wel kunnen de regels voor bouwen op een bodemgevoelige locatie als spiekbrieftje dienen.*

*M.b.t. het eventueel stellen van regels wel een aantal aandachtspunten:*

- *Het instellen van een vergunning in het omgevingsplan moet goed gemotiveerd worden.*
- *Is het ook echt nodig om aanvullende eisen te stellen? Met andere woorden; wat is de daadwerkelijke bodemkwaliteit en welke risico's/ problemen verwacht je. Is dat vooral in openbaar gebied?*

- *Wat zijn dé bodemgevoelige locaties/gebruiksvormen in een gemeente en wat zijn activiteiten waarbij bodemkwaliteit een kritische rol speelt. Daar kun je gericht regels voor stellen.*
- *Betrek een RO jurist die meeschrijft aan het omgevingsplan. Bij een wijziging van bestemmingsplan volgt nu ook niet uit de wet dat je moet saneren. Ga in gesprek met deze jurist om na te gaan hoe ze in het omgevingsplan om willen gaan met aanwijzen van functies/gebruiksvormen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet de bestaande bodemkwaliteit betrokken worden.*
- *De Ow gaat voor wat betreft het doen van onderzoek uit van grof naar fijn. Dus onderzoek doen pas als de activiteit daadwerkelijk plaatsvindt.*

### 3 Samenvattend

Het toedelen van alleen een functie in het omgevingsplan heeft geen rechtsgevolg. Aan een gebruiks/functiewijziging kunnen niet zonder meer eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden wél eisen gesteld.

Als een gemeente wél eisen wilt stellen aan de bodemkwaliteit bij het wijzigen van een functie/gebruik kan de gemeente daarvoor zelf regels stellen in het omgevingsplan. De noodzaak voor deze aanvullende regels moet wel onderbouwd worden.

Ook moet nagegaan worden of het noodzakelijk/wenselijk is om deze regels reeds op te nemen als aanvulling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bruidsschat) of om te wachten tot vaststelling van het omgevingsplan door de gemeente.

In de notitie “locaties waar de Ow geen bodemkwaliteitseisen stelt” wordt voor verschillende praktijksituaties ingegaan op de knelpunten die kunnen ontstaan door het niet stellen van eisen en de mogelijkheden om deze knelpunten te verminderen/weg te nemen.