

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Montfoort
T.a.v. [REDACTED]
Onderwerp ROM integraal advies Willeskop 90 en 90a in
Montfoort: Milieuadvies beoordeling principeverzoek
Willesskop 90 en 90a in Montfoort
Adviseur ROM [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]
Datum 17 mei 2022
Kenmerk Z/22/200963 / D - 596850

Inleiding

De gemeente Montfoort heeft ons gevraagd te adviseren op een gecombineerd haalbaarheidsverzoek m.b.t. de Steenfabriek IJsseloord.

Op dit perceel bevindt zich onder andere een monumentale steenovenschuur en bijbehorende voormalige bedrijfswoning. Op 5 maart 2018 is er voor het perceel een bestemmingsplan vastgesteld voor de uitbreiding van een vrachtwagenparkeerterrein. Voorwaarde voor deze uitbreiding was de opwaardering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de naastgelegen percelen, waaronder de cultuurhistorisch waardevolle steenfabriek.

Nu enkele jaren verder zijn de wensen voor het functiegebruik enigszins verschoven. Zowel voor de vrachtwagenparkeerplaats op het terrein van Willeskop 90 als het terrein van de voormalige Steenfabriek.

Opslag stalling van containers / units i.p.v. vrachtwagenparkeerplaats

Door veranderingen in de bedrijfsvoering is er minder behoefte aan de vrachtwagenparkeerplaats op Willeskop 90. Deze wordt nu gebruikt voor de opslag / stalling van containers / units die elders gebruikt worden. Het bestemmingsplan geeft aan dat hier de bestemming "Bedrijf" (categorie 3.2) geldt met de nadere aanduiding parkeerterrein. De rest van het bedrijf heeft de bestemming "Bedrijf" (categorie 3.2) met de nadere aanduiding opslag. In dit advies wordt ingegaan of het omzetten van de vrachtwagenparkeerplaats naar opslagterrein gevolgen heeft voor de milieuzonering en dan vooral de aan te houden richtafstanden.

Wijzigen B&B naar woning

De eigenaar van Willeskop 90a geeft aan de B&B te willen omzetten naar woning.

Korte conclusie per thema

Thema	Beeoordeling	Belemmeringen
Bedrijven en Milieuzonering	Akkoord onder voorwaarden	Aantonen/onderzoeken dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidsnormen voor de nieuwe woning.

Bedrijven en milieuzonering

Advies

1. Akkoord te gaan met realisatie van de nieuwe woning en opslag activiteiten indien aangetoond wordt dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidsnormen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Verandering van het gebruik naar opslag past binnen milieucategorie toegestaan in het bestemmingsplan.

De omgeving van het plangebied heeft kenmerken van een gemengd gebied. Het Vrachtwagenparkeerterrein Jan Snel valt onder categorie VNG-publicatie “stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)” met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied.

Opslag van containers wordt genoemd in categorie Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart – containers (SBI code 52242.1) met een richtafstand van 200 meter in gemengd gebied. Dit gaat echter meer voor containerterminals. In dit geval zou het gaan over veel kleinere omvang van de activiteiten. Daarom kan aangenomen worden dat de activiteiten binnen milieucategorie 3.2 passen.

1.2 Mogelijke hinder bij de woning kan niet worden uitgesloten.

De nieuwe beoogde woning bevindt zich deels binnen een afstand van 50 meter (zijgevel). In het ‘Akoestisch onderzoek uitbreiding parkeerterrein Jan Snel B.V.’ (d.d. 2 juni 2017) is deze locatie niet meegenomen. B&B is namelijk niet geluidsgevoelig en hoeft niet beoordeeld te worden. Een woning is dat wel.

Geluidhinder bij de beoogde woning is niet uitgesloten. In geval van een opslagterrein zou er sprake zijn van minder verkeerbewegingen. Dat betekent dat er kan worden aangenomen dat bij de woning geen overschrijding van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zou zijn. Maximale geluidsniveaus kunnen echter hoger zijn. Dat zou vooral het geval zijn als containers gestapeld opgeslagen worden. Bij het gebruik als parkeerterrein wordt net voldaan aan de normen voor piekgeluiden bij de woning aan de Willeskop 51 en deze woning ligt verder dan het plangebied.

In het principeverzoek is aangegeven dat er geen openingen (ramen, deuren) aan de kant van het opslagterrein zouden zijn. Daardoor is het mogelijk dat op de gevel met openingen aan de normen wordt voldaan. Gezien het initiatief is een nieuw akoestisch onderzoek voor het omzetten van de B&B naar een woning noodzakelijk. In geval van kleine overschrijdingen kunnen deze (onderbouwd en na afweging van bevoegd gezag) toegestaan worden via maatwerk.

Er verdient in ieder geval aanbeveling om in het bestemmingsplan de zijgevel van de nieuwe woning als doof aan te merken.

1.3 Er is geen geurhinder te verwachten

In de toelichting is onderbouwd dat er voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter voor geur. De agrarische activiteiten zijn hier beperkt (hobbymatig). Daardoor is er geen hinder te verwachten. Behalve is er hier sprake van vervanging van geurgevoelige functie (B&B) door andere geurgevoelige functie (woning).

Wat is getoetst?

- Bijlagen Situatie Steenovenschuur december 2021;
- Principeverzoek Steenovenschuur Willeskop 90A, 3417 ME, Montfoort.

Waaraan is getoetst?

- Wet milieubeheer;
- VNG-Handreiking.

Bijlage Achtergrondinformatie**Achtergrondinformatie**

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om hinder en gevaar te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Deze afstanden wordt getoetst conform de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) en de Wet milieubeheer. De richtafstanden hierin gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de grens waar de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen – woning kan komen. Bij gemengd gebied kan worden afgeweken van deze afstanden, met uitzondering van de afstand voor gevaar.

Richtafstanden en omgevingstype VNG-Handreiking		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Gemengd gebied

Gemengd gebied is volgens de VNG-handreiking een gebied met verschillende functies. De handreiking geeft als voorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen. Over het algemeen blijkt uit jurisprudentie dat een gemengd gebied bestaat uit een diversiteit aan functies¹.

¹ Een gebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied als “direct naast woningen andere functies voorkomen zoals kleine bedrijven en sportvelden” (ABRvS 1 december 2010, 201008212/1/R1 en 201008213/2/R1, LJN BO6591), als de woning(en) gelegen zijn aan de rand van een woonwijk, omgeven door (spoor)wegen en nabij een instelling voor voortgezet onderwijs (ABRvS 4 augustus 2010, 200908729/1/R2, LJN BN3151), of als ter plaatse naast woningen ook kleine bedrijven voorkomen (ABRvS 21 juni 2010, 201003018/1/R1 en 201003018/2/R1, LJN BM9627). Ook de menging van woningen, een bedrijfsverzamelgebouw, een belastingkantoor, een vestiging van het CWI en een bedrijf leidt tot een gemengd gebied (ABRvS 24 november 2004, 200404442/1, LJN AR6301).