

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Montfoort
T.a.v. F. Plate
Onderwerp ROM integraal advies IJsselveld 9 in Montfoort;
omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
Adviseur ROM M. Both
Telefoon 088 - 022 5000
Datum 15 september 2025
Kenmerk Z-2025-115221 / D2025-00114519

Inleiding

De gemeente Montfoort heeft een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling voor de locatie IJsselveld 9 in Montfoort. De aanvrager wenst de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De woning maakte oorspronkelijk deel uit van het achtergelegen bedrijf, maar is in 2010 kadastraal afgesplitst. Hierdoor is de woning feitelijk niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Dit is in strijd met het omgevingsplan. De wijziging kan mogelijk gemaakt worden door middel van een BOPA procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Eerder is in 2020 het initiatief door ons beoordeeld in de vooroverlegfase, zie advies d.d. 14 februari 2020 met kenmerk Z-2019-00000070. De gemeente heeft ons nu gevraagd de BOPA onderbouwing met bijbehorende stukken te beoordelen op onderstaande relevante milieuaspecten.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord	-
Geluid - verkeer	3	Akkoord onder voorwaarden	De onderbouwing moet worden aangevuld voor wat betreft de ETFAL toets.
Luchtkwaliteit	4	Akkoord	-
Externe veiligheid	5	Akkoord	-
Milieuzonering	6	Akkoord onder voorwaarden	De onderbouwing moet worden aangepast voor het onderdeel geur in relatie tot de naastgelegen paardenfokkerij.

Bodem

Advies

1. Het bodemonderzoek te accepteren als bewijsmiddel voor een geschikte bodemkwaliteit.
2. Akkoord te gaan met de toelichting op de bodemkwaliteit in paragraaf 7.6 (Bodem) van de BOPA onderbouwing.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725 uit 2019 geeft een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Alle verdachte deellocaties zijn onderzocht. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering.

1.2. De bodemsituatie is na uitvoering van het bodemonderzoek niet veranderd.

Er zijn bij de ODRU geen andere gegevens bekend die de bodemkwaliteit nadelig hebben beïnvloed. Wij achten de bodem van het plangebied daarom geschikt voor de voorgenomen functie.

2.1 De bodemparagraaf is compleet.

De conclusies van het milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725 uit 2019 zijn voldoende verwerkt in paragraaf 7.6 van de BOPA onderbouwing. De andere bodemonderzoeken zijn voldoende verwerkt in het milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725.

Wat is getoetst?

- Milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725, IJsselveld 9 te Montfoort, Inventerra, kenmerk: 19-2349-R01AvH, d.d. 28 november 2019;
- Paragraaf 7.6 Bodem uit Bestemmingsplan (onderbouwing BOPA) IJsselveld 9, Montfoort, Buro SRO, kenmerk: SR250141, d.d. 1 juli 2025;
- Verkennend bodemonderzoek IJsselveld 9 Montfoort, Flevo Geotechniek B.V., kenmerk: FA-14925, d.d. juli 2003;
- Aanvullend bodemonderzoek IJsselveld 9 te Montfoort, Flevo Geotechniek B.V., kenmerk: FA-14925, d.d. 15 december 2003;
- Verkennend bodemonderzoek IJsselveld 9 te Montfoort, Bodem Belang B.V., kenmerk: 051003062, d.d. 5 december 2016;
- Brief vernietigingsverklaring en reinigingscertificaat RH-3531/KIWA BRL-905, d.d. 29 januari 2009.

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet met besluiten;
- Wet Bodembescherming;
- Circulaire bodembescherming;
- Regeling bodemkwaliteit;
- Woningwet;
- Bouwverordening;
- Normen voor bodemonderzoek:
 - NEN5725 (vooronderzoek);
 - NEN5740 (verkennend bodemonderzoek).

Geluid – verkeer

Advies:

1. Het plan goed te keuren voor wat betreft het aspect geluid – verkeer.
2. Paragraaf 7.2 van de BOPA onderbouwing aan te laten passen voor wat betreft de ETFAL toets.

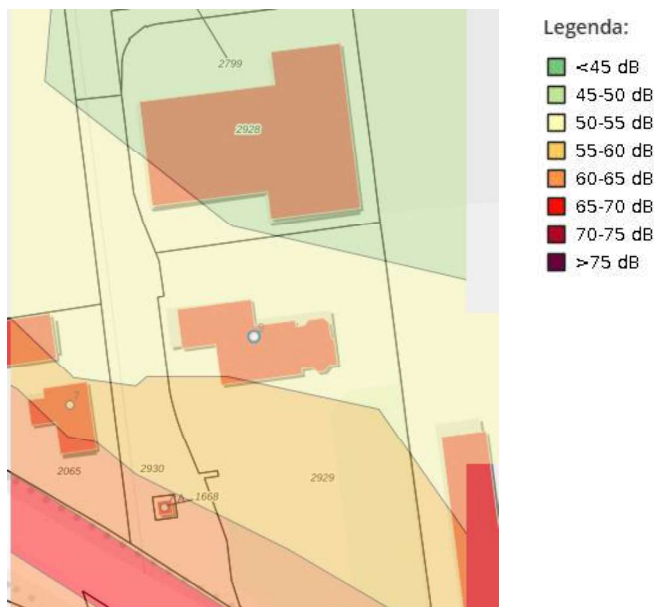
Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het betreft een bestaande woning waaraan geen wijzigingen worden gedaan.

Alhoewel de woning valt onder het geluidaandachtsgebied van de gemeentelijke en naar alle waarschijnlijkheid (>1.000 mvt/etm) zoneplichtige weg IJsselveld, hoeft bij een bestaande woning waaraan bouwkundig niets wijzigt, de geluidbelasting van de aanwezige weg niet opnieuw getoetst te worden. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

2.1 De genoemde geluidwaarden zijn onjuist.

Er kan gebruik worden gemaakt van de (indicatieve) nieuwe contouren, op basis van de Omgevingswet, te vinden in het Geoportaal als kaartlaag “Geluidscontouren 2019 ow, wegverkeer (bron ODRU)”, zie figuur 1. Uit deze informatie blijkt dat de woning grotendeels is gelegen in de 50-55 dB contour. De standaardwaarde van 53 dB wordt dus mogelijk op (een deel van) de woning overschreden. Er is daarom niet zondermeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij adviseren de BOPA onderbouwing hierop aan te passen en een passende uitspraak te doen voor wat betreft een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Vanwege de waarschijnlijk geringe overschrijding van de standaardwaarde en aangezien het hier een bestaande woning betreft, kunnen wij instemmen met de beoogde ontwikkeling.



Figuur 1: Geluidcontouren wegverkeer (peiljaar 2019, indicatief; bron: intern Geoportaal ODRU)

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA IJsselveld 9 Montfoort, projectnummer SR250141, datum 1 juli 2025.

Waarom is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Omgevingsplan gemeente Montfoort.

Luchtkwaliteit

Advies:

1. De BOPA onderbouwing goed te keuren voor het aspect luchtkwaliteit (paragraaf 7.4).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het wettelijk kader is volledig omschreven.

In de paragraaf luchtkwaliteit van de BOPA onderbouwing is het wettelijk kader volledig en juist omschreven.

1.2 Met de toetsing NIBM is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit de Omgevingswet.

In de paragraaf luchtkwaliteit is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is daarmee niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Er is niet ingegaan op de advieswaarden van de WHO.

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, is er nog steeds kans op gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De WHO hanteert daarom advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Bovendien is gebleken dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM10 en PM2,5 drastisch verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald.

1.2 De grenswaarden worden in de nabije toekomst aangescherpt.¹

De EU-lidstaten in de Raad van de EU en het Europese Parlement hebben op 20 februari 2024 een voorlopig akkoord bereikt voor de Richtlijn Luchtkwaliteit. De richtlijn is op 14 oktober 2024 door de Raad van de EU bekrachtigd. Daarna hebben de lidstaten twee jaar om de richtlijn in nationale wetgeving om te zetten. De grenswaarden worden aangescherpt naar:

- 20 µg/m³ voor NO₂ in 2030;
- 20 µg/m³ voor PM10 in 2030;
- 10 µg/m³ voor PM2,5 in 2030.

Het is nog niet bekend wat er met de NIBM-regeling gaat gebeuren.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA IJsselveld 9 Montfoort, projectnummer SR250141, datum 1 juli 2025.

Waaraan is getoetst?

- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving.

¹ <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2024/10/14/air-quality-council-gives-final-green-light-to-strengthen-standards-in-the-eu/>
<https://iplo.nl/thema/lucht/nieuws-lucht/2024/europese-raad-geeft-groen-licht-aanscherping/>

Externe veiligheid

Advies:

1. De BOPA onderbouwing goed te keuren voor het aspect externe veiligheid (paragraaf 7.7).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het plangebied bevindt zich nabij een gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied bevindt zich nabij de gemeentelijke route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor gemeentelijke routes zijn van rechtswege geen aandachtsgebieden aangewezen. In onze beleidsnotitie adviseren wij wel om voor deze routes een veiligheidszone aan te wijzen. Gezien de relatief kleine hoeveelheid stoffen die via deze route vervoerd worden en gezien het aantal personen in de woning gelijk blijft, is de route voor gevaarlijke stoffen geen belemmerend risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Er is geen toename van aanwezige personen.

Er vindt geen toename plaats van het aantal aanwezige personen in de nieuwe situatie, waardoor de kwetsbaarheid van het gebouw niet veranderd. Wij kunnen daarom instemmen met de conclusie in de BOPA onderbouwing dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen omzetting naar een burgerwoning.

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA IJsselveld 9 Montfoort, projectnummer SR250141, datum 1 juli 2025.

Waaraan is getoetst?

- Beleid magneetveldzones hoogspanningslijnen;
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen;
- Regeling Basisnet;
- Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Omgevingsbesluit;
- Omgevingsregeling;
- CONCEPT - Gezamenlijke Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten.

Bedrijven en milieuzonering

Advies:

1. De BOPA onderbouwing voor het aspect geur (paragraaf 7.3) aan te laten passen.
2. De BOPA onderbouwing goed te keuren voor het aspect industrielawaai (paragraaf 7.3).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Voor de richtafstand van 50 meter voor een paardenfokkerij moet worden uitgegaan van de perceelsgrens van de paardenfokkerij aan het IJsselveld 5a, niet de paardenstal.

In paragraaf 7.3 van de BOPA onderbouwing wordt gesteld dat kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de woning op ca. 50 meter afstand gelegen is van de paardenstal behorende bij de paardenfokkerij aan de IJsselveld 5a. Voor de toetsing in het kader van bedrijven en milieuzonering moet er worden uitgegaan van de grens van de bestemming en de planmogelijkheden en niet de paardenstal. Op deze wijze wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter en kan niet gesteld worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De BOPA onderbouwing moet hierop aangepast worden. In paragraaf 7.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens gesteld dat de paardenfokkerij direct ten oosten van de planlocatie gelegen is. Dit is niet correct. Het perceel bevindt zich direct ten westen van de planlocatie.

1.2 Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Omdat in de bestaande situatie onderhavige woning ook al als geurgevoelig object aanwezig is en de woning en het daarbij behorend bouwblok als gevolg van het plan niet wordt uitgebreid in de richting van de paardenfokkerij, is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij onderhavige woning.

De locatie IJsselveld 5a kent de bestemming 'agrarisch – rivierzone'. Op deze bestemming zijn agrarische activiteiten mogelijk, zoals de huidige paardenfokkerij. De paardenfokkerij wordt al belemmerd door de woningen IJsselveld 7 en 9 en er mogen nu al geen geur belastende activiteiten worden gestart op een te korte afstand. De paardenfokkerij zal door de wijziging van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet extra worden belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Alhoewel dus de motivatie van het plan op het aspect geur onjuist is (zie voorgaande punt) kan wel worden gemotiveerd waarom ondanks het niet voldoen aan de richtafstand toch sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.1 Vanuit het aspect geluid is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangetoond.

In de onderbouwing wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek industrielawaai (d.d. 6 januari 2020). Tevens is dit onderzoek toegevoegd aan de bijlage van de onderbouwing. Ondanks dat dit onderzoek is uitgevoerd onder de oude wet- en regelgeving, is wel aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omzetting van de bedrijfswoning niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Vanuit het aspect geluid is daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Wat is getoetst?

- Onderbouwing BOPA IJsselveld 9 Montfoort, projectnummer SR250141, datum 1 juli 2025;
- Akoestisch onderzoek industrielawaai woning IJsselveld 9 te Montfoort, versie 6 januari 2020 met opdrachtnummer: 19-219, opgesteld door Adviesbureau van der Boom B.V.

Waarom is getoetst?

- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Instructieregels H5 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bijlage Milieuzonering - Achtergrondinformatie

Gevoelige gebouwen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan gevoelige gebouwen gedefinieerd in artikel 3.21 (geluidgevoelig), artikel 5.91 (geurgevoelig) en artikel 5.80 (trillinggevoelig). Deze artikelen komen overeen. Een gevoelig gebouw is:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Geurgevoelig gebouw of geurgevoelig object

Voor 1 januari 2024 ging het om geurgevoelige objecten. Een geurgevoelig object was een gebouw, bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt (langdurige blootstelling). In de regels in het tijdelijk omgevingsplan (bruidsschat) wordt nog steeds geurgevoelig object gebruikt. Dat betekent echter niet dat er een verschil optreedt qua toetsing aan het Bkl en toetsing aan het omgevingsplan. Dat het omgevingsplan met de definitie van een 'geurgevoelig object' méér soorten gebouwen aanwijst dan wat artikel 5.91, eerste tot en met derde lid van het Bkl als minimum voorschrijven is namelijk toegestaan toegestaan op grond van artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl. Deze ruimere aanwijzing moet dan ook worden gehanteerd bij de beoordeling aan (§5.1.4.6 van) het Bkl (waar artikel 5.91, vierde lid, óók onderdeel van uit maakt).

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl staat dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Instructieregels Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook bij het beoordelen van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zie artikel 8.0b Bkl). Voor milieuzonering (exclusief externe veiligheid) betekent dit dat getoetst moet worden aan paragraaf 5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu. In deze paragraaf staan onder andere regels voor geluid, geur, trillingen en windturbines.