

Integraal Advies

OMGEVINGSDIENST REGIO UTRECHT

Breukelen, 10 december 2012

Contactpersoon gemeente S. Lutters
Contactpersoon Omgevingsdienst K. Kouwenberg
Plan : Molendijk 28, 30 en 30a
Deeladviseurs : Bodem: I. Westerman
Geluid/lucht: L. Körössy
Externe veiligheid: C. Roodhart
Bedrijven: P. Bijeman

Bijlagen : Geen

Integraal Advies

Situatieschets

De gemeente Stichtse Vecht heeft een verzoek ontvangen om de bestemming van Molendijk 28, 30 en 30a te wijzigen. Molendijk 30a zou van een bedrijfsbestemming een woonbestemming moeten krijgen (met Leeuwendijk 2 als bijbehorend bouwwerk), Molendijk 28 zou van bedrijf ook een woning of een bijbehorend bouwwerk moeten worden, en Molendijk 30 zou van bedrijfswoning een gewone woning moeten worden.

Advies

Er zijn geen bezwaren vanuit milieuwetgeving tegen het plan. Wel moeten er bepaalde onderzoeken worden uitgevoerd voor de ruimtelijke onderbouwing.

- Bodem: Om van Molendijk 28 en 30 een woonbestemming te maken, moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5740.
- Geluid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Lucht: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Als zowel Molendijk 28 als Molendijk 30 een woonbestemming krijgen, is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging.

Bodem

Bij de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn geen ondergrondse tanks, voorgaande bodemonderzoeken en gedempte sloten op de locatie bekend. Bij de Omgevingsdienst is bekend dat op de locatie een schildersbedrijf en een burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf waren gevestigd.

In het kader van de aanvraag van een bouwvergunning is een historisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Molendijk 30 (Gemeente Loenen; kenmerk: 5402593a; d.d. 22-06-1999). Uit het onderzoek blijkt dat deze locatie onverdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De locatie is momenteel in gebruik als timmerwerkplaats en een timmerwerkfabriek.

Voorafgaande aan de bestemmingswijziging moet een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN5740 worden aangeleverd om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde doel. Omdat de locatie onverdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de strategie onverdacht worden toegepast.

Indien voor het realiseren van de woningen (delen van) de gebouwen gesloopt zullen worden en indien deze gebouwen voor 1 januari 1994 zijn gebouwd, moet tevens een asbestinventarisatie conform de SC-540 worden uitgevoerd.

Advies bodem

Voorafgaand aan de bestemmingswijziging moet een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 worden uitgevoerd, waarbij de strategie "onverdacht" kan worden toegepast.

Geluid

Voor Molendijk 30 is een bestemmingswijziging gevraagd van een bedrijfswoning naar een woning. De bedrijfswoning ligt aan een 30 km/uur weg, maar ligt wel binnen de geluidszone van de Rijksstraatweg. Door de bestemmingswijziging wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig.

Een bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar woning kan een negatieve invloed hebben op de geluidsruimte van omliggende bedrijven. Rond Molendijk 30 zijn geen bedrijven aanwezig die belemmerd worden door de bestemmingswijziging.

Molendijk 28 en 30a zijn nu een bedrijvenbestemming en worden een woonbestemming. De nieuwe woningen liggen aan een verkeersluwe straat met een 30 km/u regime. Vanwege de 30 km/u weg is toetsing aan de wet geluidhinder niet verplicht. Door de lage verkeersintensiteit van Molendijk is in het kader van goede ruimtelijke ordening op voorhand te zeggen dat wat betreft wegverkeerslawaaai een goed woonklimaat is te verwachten. Nader onderzoek is overbodig.

De nieuwe woningen liggen wel in de geluidszone van de Rijksstraatweg. Toetsing aan de Wet geluidhinder is verplicht, maar zal door afscherming niet leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De nieuwe woningen vormen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voor omliggende bedrijven. In de directe omgeving zijn geen bedrijfsactiviteiten waarvoor de nieuwe woningen maatgevend zouden zijn. De nieuwe woningen vormen geen belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Advies geluid

Ten aanzien van geluid, de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer zijn er geen belemmeringen. Wel is toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege de Rijksstraatweg verplicht.

Lucht

De wijziging is dusdanig beperkt in omvang, dat ze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De ondergrens voor een project om in betekenende mate bij te dragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. Deze toevoeging van 3 woningen is dus te beschouwen als Niet in Betekende Mate.

Advies lucht

De wijziging wordt niet belemmerd door wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

Externe Veiligheid

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van de genoemde percelen geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Door het toestaan van de wijzigingen ontstaan ook geen Bevi-bedrijven.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving van de genoemde percelen geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in de gemeente Stichtse Vecht wel bekend. Er gelden afstandseisen op grond van het Activiteitenbesluit. Deze afstandseisen moeten worden nageleefd door de gebruiker van de tank. Controle op de naleving van deze afstandseisen vindt plaats in het kader van milieutoezicht door de Omgevingsdienst.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van de genoemde percelen.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs de genoemde percelen dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij de genoemde percelen géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Electromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Advies externe veiligheid

Het verlenen van medewerking aan de wijzigingsverzoeken is niet in strijd met het beleid en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Bedrijven

Het perceel Molendijk 28 is gelegen naast/ tegen Molendijk 30. Op het perceel Molendijk 28 staat een schuur die tegen de woning op nr. 30 is aangebouwd.

Het bedrijf van de heer T. Schumacher op Molendijk 30A is/wordt verplaatst naar Rijksstraatweg 107 of een andere locatie. Dit pand ligt schuin achter de woning nr 30. Als dit perceel ook de bestemming wonen krijgt zijn er geen bedrijven die gehinderd kunnen worden door de omzetting.

De wijziging van de bestemming geeft geen nadelige gevolgen ten opzichte van de omgeving. Er zijn in de omgeving geen bedrijven die gehinderd kunnen worden.

Advies bedrijven

Als de twee bedrijfsbestemmingen beiden worden omgezet naar een woonbestemming, zal de wijziging geen belemmering opleveren voor nabijgelegen bedrijven.