

Molenhof Oosterblokker

datum: 12 november 2025
t.a.v.: Molenerf Oosterblokker B.V.

1. Inleiding

Met ingang van 16 oktober 2025 ligt gedurende zes weken het ontwerp TAM-omgevingsplan "Molenhof Oosterblokker" ter inzage. Eind oktober is een zienswijze ingediend bij de gemeente door het naastgelegen caravanstallingbedrijf. Ook heeft de eigenaar van dit bedrijf telefonisch contact opgenomen met de een medewerker van Molenerf Oosterblokker B.V. In opdracht van Molenerf Oosterblokker B.V. is buro SRO gevraagd om een reactie te geven.

2. Inhoud reactie

De caravanstalling is gevestigd aan de Noorderdracht 59a. Daarnaast behoort ook de kas aan de Noorderdracht 56a bij de bedrijfsvoering van de caravanstalling. In het Bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 is voor de locatie de bestemming bedrijf opgenomen met de nadere aanduiding caravanstalling. In artikel 6 lid 1 onder c is hiervoor bepaald:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijfsgebouwen en overkappingen uitsluitend ten behoeve van caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling"

Op de locatie is daarmee uitsluitend een caravanstalling toegestaan. Een caravanstalling is aan te merken als een categorie 2 bedrijf, zie ECLI:NL:RVS:2021:416 r.o. 8.2. Voor een categorie 2 bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid uitgaande van een rustige woonwijk en 10 meter uitgaande van gemengd gebied.

De caravanstalling stelt dat er sprake is van een rustige woonwijk en er daarmee niet voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter.

3. Milieuzonering

Voor het beoordelen van de invloed van nabijgelegen bedrijvigheid op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen was onder de Wet ruimtelijke ordening de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" een gangbaar instrument. Milieuzonering was een algemeen aanvaarde methode binnen de ruimtelijke planning. Deze publicatie is ontworpen om te onderzoeken of er in nieuwe situaties een aanvaardbare woon- en leefomgeving ontstaat en biedt daarvoor een stappenplan. De VNG heeft in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De te hanteren richtafstanden zijn in onderstaande tabel (t/m categorie 4.2) weergegeven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat aanvaardbaar is. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van 'pseudo-wetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. (ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830 én ABRvS 3 april 2001, JM 2001, nr. 85).

Milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	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

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of activiteiten een geschikte locatie vinden in de buurt van milieugevoelige functies, terwijl milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden geplaatst. Op deze manier wordt een aanvaardbare woon- en leefomgeving gecreëerd. De VNG-publicatie fungeert als een instrument voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming met betrekking tot aspecten zoals gevaar, stof, geluid en geur.

De richtafstanden van 'Bedrijven en milieuzonering' moeten zorgvuldig worden toegepast bij het plannen van milieubelastende activiteiten in de buurt van milieugevoelige functies. Hierdoor wordt getracht om overlast en risico's voor de omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren terwijl bedrijven de zekerheid hebben dat ze hun activiteiten kunnen uitvoeren.

De VNG-richtafstanden zijn nuttig en bruikbaar, maar het is niet verplicht de handreiking te hanteren (ECLI:NL:RVS:2007:BC0539). De richtafstanden zijn slecht indicatief; dit betekent dat afgeweken kan worden van een richtafstand en bijvoorbeeld een kleinere afstand aangehouden kan worden. Naarmate de afwijking groter is, moeten er zwaardere eisen worden gesteld aan die motivering (zie punt 3 van de noot van P.C.M. Heinen en J.M.H.F. Teunissen bij ABRvS 6 juli 2005, BR 2006/242, ABRvS 2 april 2003, JM 2003/75, en ABRvS 5 oktober 2005, nr. 200409240/1). Aan de hand van bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek kan aangetoond worden dat met andere afstanden ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd (zie ECLI:NL:RVS:2014:3604 en ECLI:NL:RVS:2015:1177).



De VNG-uitgave is primair bedoeld voor nieuwe situaties, zie ABRvS 5 januari 2011 (201002664/1/R3). Voor bestaande situaties kunnen de richtafstanden uit de VNG-brochure wel een indicatie zijn voor de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aldus de Afdeling, zie ABRvS 17 november 2010 (200909373/1/R3).

3.1. Omgevingswet

De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' past niet meer binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Al in 2017 heeft de VNG aangegeven het zogenaamde 'paarse boekje', niet meer geschikt te vinden voor toepassing onder de Omgevingswet. De richtafstanden zijn generiek voor elke opgenomen activiteit, maar de lokale praktijk vraagt juist om maatwerk en een lokale afweging. Daarom heeft de VNG in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf aan de hand van concrete milieuwaarden.

Er wordt in de nieuwe 'Milieuzonering nieuwe stijl' geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van de gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten zoals geluid- of geurruimte. Er wordt dan bijvoorbeeld binnen een zone rondom woningen een maximale geluidsnorm voorgeschreven. Hoe groter de afstand tot de woningen, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf.

4. Nadere beschouwing

Door de caravanstalling wordt gesteld dat er sprake zou zijn van een rustige woonwijk. Indien hiervan sprake zou zijn dan geldt een richtafstand van 30 meter. Hierbij dient dus de kanttekening gemaakt te worden dat deze 30 meter gebaseerd is op de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering' en deze handreiking onder de nieuwe Omgevingswet niet meer gehanteerd wordt. Los daarvan geldt de genoemde 30 meter alleen voor het aspect geluid. Daarmee zou akoestisch beschouwd kunnen worden of de stalling ter plaatse van de nieuwe woningen voldoet aan de maximaal toegestane geluidsbelasting.

De maximaal toegestane belasting is geregeld in artikel 22.63 van het Omgevingsplan Drechtland.

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

×

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Aeq,T}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)



Voor een caravanstalling veroorzaken met name het komen en gaan van auto's voor geluid. Gedurende de dagperiode (7:00 uur - 23:00 uur) mag laden en lossen akoestisch buiten beschouwing gelaten worden.

In artikel 22.63 lid 4 van het Omgevingsplan is hiervoor bepaald:

De in het eerste tot en met derde lid opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

Het is zeer aannemelijk dat voldaan kan worden aan de vereisten vanuit artikel 22.63 van het Omgevingsplan Drechterland. Voor de bedrijfsvoering aan de Noorderdracht 56a geldt dat bestaande woningen (waaronder óók Noorderdracht 56) al maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering. Daarmee moet de bedrijfsvoering ter plaatse van deze woningen voldoen aan de vereisten vanuit artikel 22.63 van het Omgevingsplan Drechterland.

Gemengd gebied / rustige woonwijk

Of het plan Molenhof nu ligt binnen een rustige woonwijk of gemengd gebied behoeft ook een nadere beschouwing. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten van de caravanstalling zijn deze in het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' als zodanig bestemd. In de hieraan ten grondslag liggende ruimtelijke afweging, zoals deze in 2011 door de gemeenteraad is gemaakt, is niet eenduidig te herleiden of uitgegaan is van een rustige woonwijk of gemengd gebied.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft zich meermaals over de vraagstelling gemengd gebied of rustige woonwijk uitgesproken. In de uitspraak van 10 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:416) kwam de Afdeling tot de navolgende overweging.

'Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad kan worden gevolgd in het standpunt ter zitting dat het gebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure, gelet op de functiemenging ter plaatse en de ligging van het plangebied aan een drukke provinciale weg. Zoals in paragraaf 2.1 van de plantoelichting is vermeld, ligt het plangebied aan de provinciale weg N271 en is er een gevarieerdheid aan functies in de directe omgeving op korte afstand van elkaar: bedrijven, wonen, agrarische bedrijvigheid en natuur.'

In de uitspraak van 31 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2117) stelde de Afdeling:

De VNG-brochure maakt voor de richtafstanden onderscheid tussen verschillende omgevingstypen, namelijk "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor het omgevingstype gemengd gebied gelden kortere richtafstanden dan voor het omgevingstype rustige woonwijk.



Volgens de VNG-brochure wordt onder het omgevingstype "rustige woonwijk" verstaan een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er volgens de VNG-brochure bij een dergelijk omgevingstype vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype "gemengd gebied", omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

Vast staat dat de Noorderdracht een oud agrarisch lint is en niet ingericht is volgens het principe van functiescheiding. Daarmee moet uitgegaan worden van een gemengd gebied.

5. Tot slot

Wij hebben begrepen dat de caravanstalling al geruime tijd bezig is om het bedrijf aan de Noorderdracht 56a te verplaatsen naar het terrein aan de Noorderdracht 59a. Het is de intentie om aan de Noorderdracht 56a woningen te realiseren. Hierover zijn diverse gesprekken geweest. In verband met het indienen van een principeverzoek voor het verplaatsen van de caravanstalling aan de Noorderdracht 56a heeft de caravanstalling tijdens een infoavond van het project Molenhof de gelegenheid gekregen van Molenerf Oosterblokker B.V. om gelijktijdig een buurtparticipatie te doen. Dit is een mooie manier van samenwerken.

Naast de diverse participatie momenten is het project Molenhof een traject doorlopen waarin de Omgevingsdienst en overige ketenpartners nauw betrokken zijn geweest voor de toetsing van alle onderzoeken.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde uitleg kan gesteld worden dat gezien de afstand van de bedrijfsvoering tot de bestaande woningen (4 meter), maar ook de nieuw beoogde woningen (13 meter);

- uitgaande van 'rustige woonwijk' het bedrijf niet verder gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering;
- bij de nieuw te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- de planlocatie anders dan door caravanstalling gesteld aangemerkt moet worden als 'gemengd gebied'.

