inzicht

Zwolle

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

Wijzigingsnota

Wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22o Hasselterdijk 51b en 53’

Datum 26 mei 2025

Datum 26 mei 2025

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wijzigingen in de plantoelichting aangebracht, waarbij de plantoelichting is aangevuld en op basis van het aangepaste geuronderzoek en de gewijzigde Regeling Parkeernormen is aangepast. Bij de volgende paragraven is de geel gemarkeerde tekst herschreven:

6.2.1 Kaders

De Regeling Parkeernormen 2025 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, wijziging omgevingsplan en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen over maatvoering en bruikbaarheid.

8.3.2 Beoordeling

In het kader van de planvorming is een bodemonderzoek aangeleverd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Aanleiding voor de beoordeling is het voorgenomen plan om de bestemming te wijzigen, schuren te slopen en een nieuwe compensatiewoning te realiseren op de locatie. Op de locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Uit de informatie die bekend is over de locatie, blijkt dat de huidige woning en schuren in 2001 zijn gebouwd. Daarvoor was de locatie onbebouwd en bestond deze uit landbouwgrond en/of woeste grond. Het onderzoeksgebied betreft op dit moment een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en de onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van maximaal 7000 m².

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen verhogingen zijn aangetroffen. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten.

8.5.2 Beoordeling

Aan de Hasselterdijk 52 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf houdt rundvee en schapen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf Van der Kolk B.V. (Ruimzichtweg 6). Dit bedrijf voert verschillende activiteiten uit. In de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VGN zijn activiteiten aan een milieucategorie met bijbehorende richtafstand gekoppeld. De richtafstand is vanaf een bedrijf tot aan een woonfunctie.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Hasselterdijk 52 kent de activiteit ‘fokken en houden van rundvee’ de grootste milieucategorie, namelijk 3.2. De 3.2 activiteit kent voor geur een afstand van 100 meter, voor stof 30 meter en voor geluid 30 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning bedraagt circa 75 meter. Aan de richtafstanden voor stof en geluid worden voldaan. Deze aspecten behoeven geen verdere uitwerking en onderzoek. Voor geur wordt niet aan de richtafstand voldaan. Om die reden is een geuronderzoek uitgevoerd. De bevindingen

van dit onderzoek staan in paragraaf 8.9. Aan de geurnormen worden voldaan. Het bedrijf wordt door dit plan niet in haar mogelijkheden beperkt.

Voor Van der Kolk B.V. kent de activiteit ‘vuiloverslagstations’ de grootste milieucategorie, namelijk 4.2. De andere activiteiten hebben een lagere milieucategorie. De 4.2 activiteit heeft voor geluid een richtafstand van 300 meter, voor geur en stof 200 meter en voor externe veiligheid 30 meter. De richtafstand bedraagt 300 meter. Om de afstand van het bedrijf tot aan de woonfunctie van het plangebied te bepalen, is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf, net zoals bij het agrarisch bedrijf aan de Hasselterdijk 52. Het uiterste van het bouwvlak van het bedrijf is bij het meten aangehouden. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf tot aan de woonfunctie voor de nieuwe woning bedraagt circa 340 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Nader onderzoek naar de milieueffecten van het bedrijf op de woning is niet nodig. Ter plaatste van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Van der Kolk B.V. wordt door dit plan niet in haar mogelijkheden beperkt.

8.6.2 Beoordeling

Volgens de geluidbelastingkaart van de gemeente Zwolle ligt de 55dB contour op circa 600 meter van de te realiseren woning. Dit betekent dat de geluidbelasting op de woning voldoet aan de standaardwaarde. Een nader onderzoek naar wegverkeer is niet beoogd. Uit de paragraaf over milieuzonering blijkt dat een nader onderzoek naar geluid van activiteiten niet benodigd is, omdat aan de richtafstanden worden voldaan.

8.7.2 Beoordeling

De gemeente Zwolle valt niet in een aandachtsgebied. Het plan zelf valt onder de categorie ‘niet in betekende mate’. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarde voor de bijdrage van het plan zelf is niet benodigd.

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie binnen het plangebied voldoet aan de rijksomgevingswaarden. Deze kaarten zijn globaal. Omdat op een korte afstand van het plangebied een veehouderij (Hasselterdijk 52) ligt, is een luchtkwaliteitsonderzoek naar de bijdrage van deze veehouderij op het plangebied uitgevoerd. In de berekening is de emissie van het bedrijf en de achtergrondconcentratie meegenomen om zodoende de waarden voor NO2 en PM10 te berekenen. Het luchtkwaliteitsonderzoek laat zien dat aan de rijksomgevingswaarden wordt voldaan.

8.8.1 Trillingen

Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en- schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

8.8.2 Beoordeling

In de omgeving is geen spoor aanwezig of toegestaan. Ook zijn er in de buurt geen activiteiten met trillingen aanwezig of toegestaan. Een woning zelf is geen activiteit waarbij trillingen plaatsvinden.

8.9 Geur

Het plangebied wordt voor een groot deel omringd door agrarische functies. In potentie kunnen op die gronden gewassen worden geteeld, waarbij in potentie ook gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Volgens jurisprudentie geldt er een afstand van 50 meter tussen de locatie waar dergelijke middelen gebruikt kunnen worden tot een woon- of verblijfplaats. In dit geval ligt de woon- of verblijfplaats voor een deel binnen 50 meter van gronden die benut kunnen worden voor gewassenbescherming. In het kader van gezondheid moet er een afweging plaatsvinden tussen het toelaten van gevoelige functies, zoals woningen, enerzijds, en het respecteren van omliggende functies.

8.9.2 Beoordeling

In de omgeving komen functies voor die geur verspreiden. Er is in het kader van voorliggende planvorming een onderzoek gedaan naar de geurbelasting op de nieuwe woning. De geur is afkomstig van de veehouderij aan de Hasselterdijk 52. Op een afstand van 2 kilometer zijn geen andere relevante geurbronnen aanwezig. Een berekening voor de achtergrondgeurbelasting is dan ook niet nodig. De voorgrondgeurbelasting voor de betreffende veehouderij is berekend. In deze situatie is die voor het woon- en leefklimaat maatgevend.

Er is gekeken naar de bestaande emissiepunten van de veehouderij, maar er is ook rekening gehouden met een maximale invulling van de planologische mogelijkheden, inhoudende dat er ook is gekeken, niet alleen naar de feitelijk aanwezige emissiepunten, maar ook naar emissiepunten die er kunnen komen op basis van planologische rechten. De vergunde dierenaantallen met bijbehorende emissie van de veehouderijen zijn in de berekening aangehouden.

De norm voor een woning buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom bedraagt 8 OU_e/m^3. In de feitelijke situatie van de veehouderij bedraagt de maximale geurbelasting op de nieuwe woning 2,5 OU_e/m^3. In de maximale planologische situatie bedraagt de maximale geurbelasting 7,0 OU_e/m^3. In beide gevallen wordt aan de geurnorm voldaan. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er sprake is van een acceptabele geursituatie.

Ten aanzien van spuitzones wordt er een planregel opgenomen dat binnen een zone van 50 meter van de woon- of verblijfplaats geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Hier is afstemming mee geweest met de rechthebbende van de betreffende grond. Deze persoon is akkoord met het opleggen van deze regel. Hiermee wordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het aspect 'spuitzones' bereikt.

8.10.2 Beoordeling

Op basis van de risicokaart van Atlas leefomgeving kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van risicovolle inrichtingen in de omgeving. Ook liggen er geen wegen met vervoer van gevaarlijke stoffen in de buurt. Het plangebied valt niet in de plaatsgebonden risicocontour en niet in een aandachtsgebied. Een nadere onderbouwing voor externe veiligheid is niet nodig.

8.13.2 Beoordeling

Het plan voorziet in het slopen van enkele schuren en het realiseren van een compensatiewoning. Qua aard en omvang van de ontwikkeling is dit een kleinschalige ontwikkeling, waarbij bovendien het bebouwd oppervlak afneemt. Ook gaat de bestaande agrarische functie naar een woonfunctie. De locatie ligt in het buitengebied. Om die redenen is geen sprake van een stedelijk project (J11) uit het Omgevingsbesluit. Het plan valt ook niet onder andere categorieën waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordeling geldt.

8.13.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen plan-mer-plicht. Voor dit project is geen plan-mer-beoordeling nodig.