

Notitie

Onderwerp: Analyse milieuzonering bestemmingsplan Herfterlaan 2

Projectnummer: 357749

Referentienummer: SWNL0215312

Datum: 23-11-2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Herfterlaan 2 in Zwolle ligt het voormalige Wezo-terrein. Het terrein is voorheen gebruikt als sociale werkvoorziening van Wezo (tuinbouwbedrijf en kwekerij). Wezo is een gezamenlijke organisatie van de gemeenten Dalfsen, Hattem, Raalte, Zwartewaterland en Zwolle.

Na het vertrek van Wezo hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden:

1. Er vestigden zich geleidelijk andere bedrijfsmatige gebruikers (sociaal maatschappelijke bedrijven en organisaties) in de bestaande bebouwing.
2. In het voorjaar van 2016 nam Herfte Beheer het Wezo-terrein van de gemeente over. Het terrein wenst Herfte Beheer te gebruiken voor een sociaal maatschappelijk cluster in een parkachtige setting en een zonneweide van circa 8 hectare. Het op 20 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan *Buitengebied Herfterlaan 2* biedt het juridisch planologisch kader voor de realisatie van de zonneweide.
3. Een zorgorganisatie heeft zich als initiatiefnemer gemeld om de voormalige Wezo-kwekerij te transformeren in een biologische zorgkwekerij waar zij aan haar circa 50 cliënten diverse agrarische dagactiviteiten kan aanbieden. Het gaat om een gemengd agrarisch bedrijf: een biologische kwekerij met kweekgronden en kassen gecombineerd met een schaapskudde.
4. Herfte Beheer heeft aanvullend op de reeds aanwezige functies behoefte aan extra ontwikkelruimte voor sociaal maatschappelijke bedrijvigheid.
5. Om de doelstelling van een parkachtige open en sociaal plan te kunnen realiseren is er naast de gebruikelijke bijgebouwen zoals stallen en kassen behoefte aan een bedrijfswoning met geïntegreerd kantoor (boerderij anno nu). De permanente aanwezigheid van de beheerder zal positief bijdragen aan het algehele gevoel van (sociale) veiligheid op de locatie aan de Herfterlaan. Dat geldt niet alleen voor de agrarische activiteiten. De permanente aanwezigheid zorgt ook voor preventief toegangsbeleid, bedrijfshulpverlening en handhaving in het algemeen binnen het gewenste programma van de sociale leerbedrijven en toekomstige Zonneweide.

Vanuit een goede bedrijfsvoering is het gewenst om de bedrijfswoning zodanig te positioneren dat er enerzijds een goed overzicht over de locatie wordt gecreëerd maar anderzijds er ook voldoende privacy aanwezig is voor de beheerder ten opzichte van de

andere (kwetsbare) gebruikers van de locatie Herfterlaan. De woning krijgt een eigen ontsluiting op de Herfterlaan.

Vanwege de hoeveelheid aan initiatieven en de verschillende doorlopen planologische procedures heeft de gemeente Zwolle behoefte aan een samenhangend eindbeeld welke ze wil verankeren in een totaal bestemmingsplan.

Met het oog op de verschillende bestaande en te realiseren milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) is het wenselijk een analyse uit te voeren op de aanwezige milieuzoneringen. Zo wordt voldoende afstand in acht genomen tussen de milieubelastende activiteiten waardoor:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven;

1.2 Methode

Voor het bepalen van de milieuzoneringen wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Hierin zijn voor milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omdat ook de mogelijkheden van het vergunningvrij uitbreiden van de woning meegenomen moeten worden in de afweging, is in deze analyse de bestemmingsgrens voor 'Wonen' als uiterste grens aangehouden en niet de uiterste situering van de gevel van een woning. Het is bijvoorbeeld mogelijk vergunningvrij een bestaand bijgebouw om te bouwen tot mantelzorgwoning of om een nieuwe (mobiele) mantelzorgwoning te realiseren. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1173). Door vanaf de bestemmingsgrens te meten wordt rekening gehouden met deze toegestane vergunningvrije bouw mogelijkheden.

Benadrukt wordt dat het gaat om indicatieve richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

1.2.1 Gebiedstyperingen 'Rustige Woonwijk en 'Gemengd Gebied'

Bij de systematiek van 'bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt in gebiedstyperingen. Zo zijn de richtafstanden bepaald ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en ten opzichte van een 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied kan de reeds aanwezige hogere milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden (met uitzondering voor de richtafstand voor het onderdeel 'gevaar'), zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verlaagd. In tabel 1.1 zijn de richtafstanden per categorie en gebiedstypering weergegeven.

Richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes

Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Tabel 1.1 - Richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes

In de VNG-publicatie zijn de omgevingstypen 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' als volgt gedefinieerd:

Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden activiteiten komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke andere bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

2 Bedrijven- en milieuzonering Herfterlaan 2

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Zwolle en is vanaf de N35 Zwolle – Wijthmen via de Kuyterhuislaan en Herfterlaan te bereiken. Figuur 2.1 geeft de ligging nabij Zwolle weer.



Figuur 2.1 – Ligging plangebied ten zuidoosten van Zwolle en nabij de N35 Zwolle – Wijthmen

2.2 Te onderzoeken programma

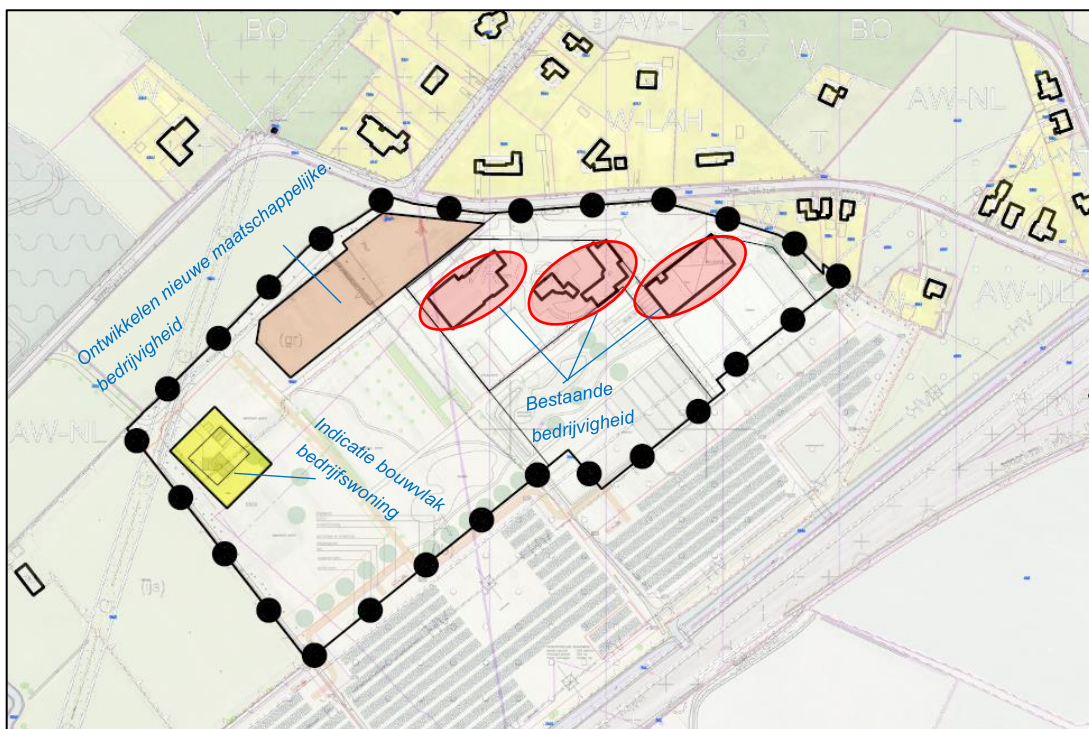
De analyse van de bedrijfs- en milieuzonering richt zich op:

1. De mogelijkheid om nieuwe sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid op het terrein mogelijk te maken.

Het exacte programma van bedrijfsactiviteiten is nog niet bekend, maar ligt in het verlengde van de reeds aanwezige sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid op het terrein. Zoals een leerbedrijf voor autoherstel, houtbewerking of groenonderhoud. Het onderzoek richt zich dan ook op de mogelijkheid om binnen het ontwikkelvlak soortgelijke bedrijvigheid tot en met maximaal categorie 3.1 toe te staan.

2. Het planologisch vastleggen van de reeds aanwezige bedrijvigheid in de bestaande bebouwing van het voormalig Wezo-terrein.

Rekening dient gehouden te worden met de gevoelige functies in het gebied. Zowel met bestaande als nieuwe gevoelige functies. Voor het voormalige Wezo-terrein betreft het de woningen in het lint aan de Kuyershuislaan en Herfterlaan als ook de nieuw te realiseren bedrijfswoning. Figuur 2.2 geeft het ontwikkelvlak voor bedrijvigheid (lichtbruin) binnen het plangebied weer. In geel is het indicatieve bouwvlak van de bedrijfswoning weergegeven. Rondom het plangebied zijn de woonbestemmingen uit de beheersverordening Buitengebied – Herfte weergegeven.



Figuur 2.2 – Ontwikkelvlak voor bedrijvigheid (lichtbruin) binnen plangebied

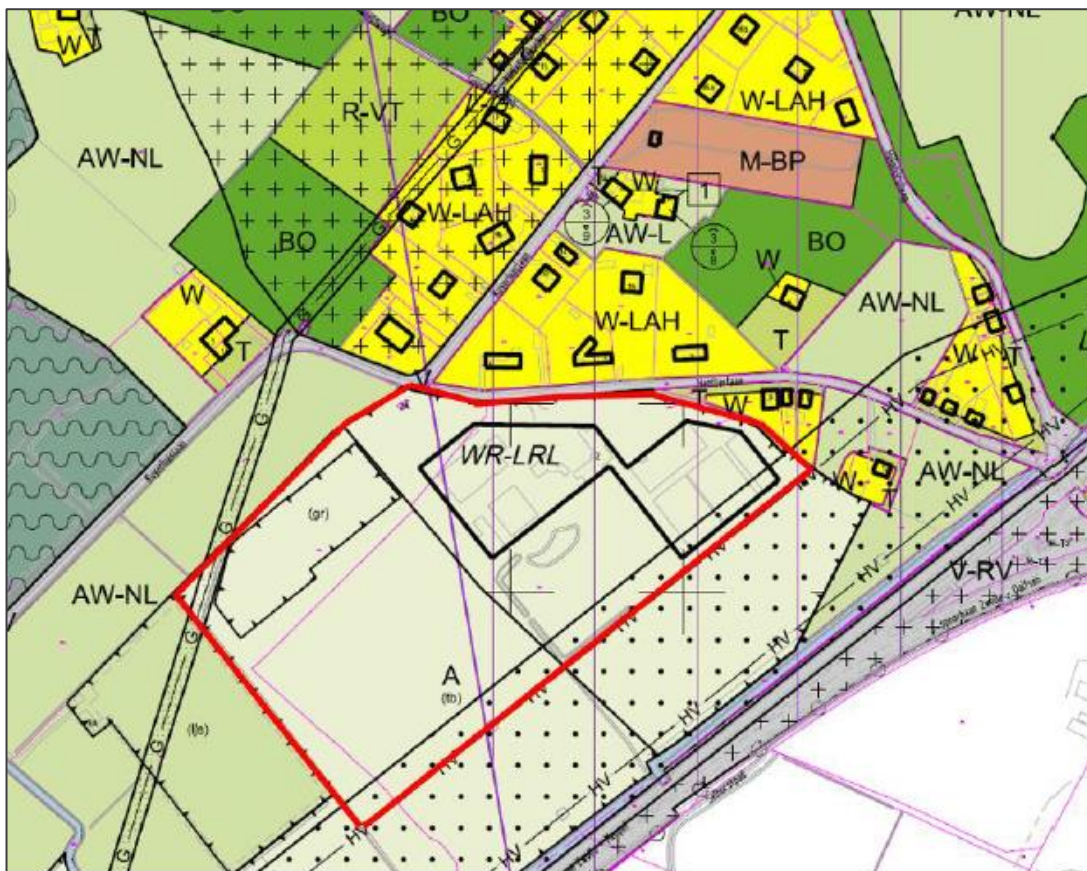
Qua methodiek is gekozen voor het zogenaamde ‘inwaarts zoneren’. Dat betekent dat vanuit de milieugevoelige functies (wonen) een beschermende bufferzone wordt gecreëerd. Op deze wijze worden minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

2.3 Omgevingstype ‘rustige woonwijk’

Er dient een afweging gemaakt te worden over het omgevingstype waar het plangebied deel van uit maakt.

Rondom de bestaande woningen aan de Kuyershuislaan en Herfterlaan is sprake van

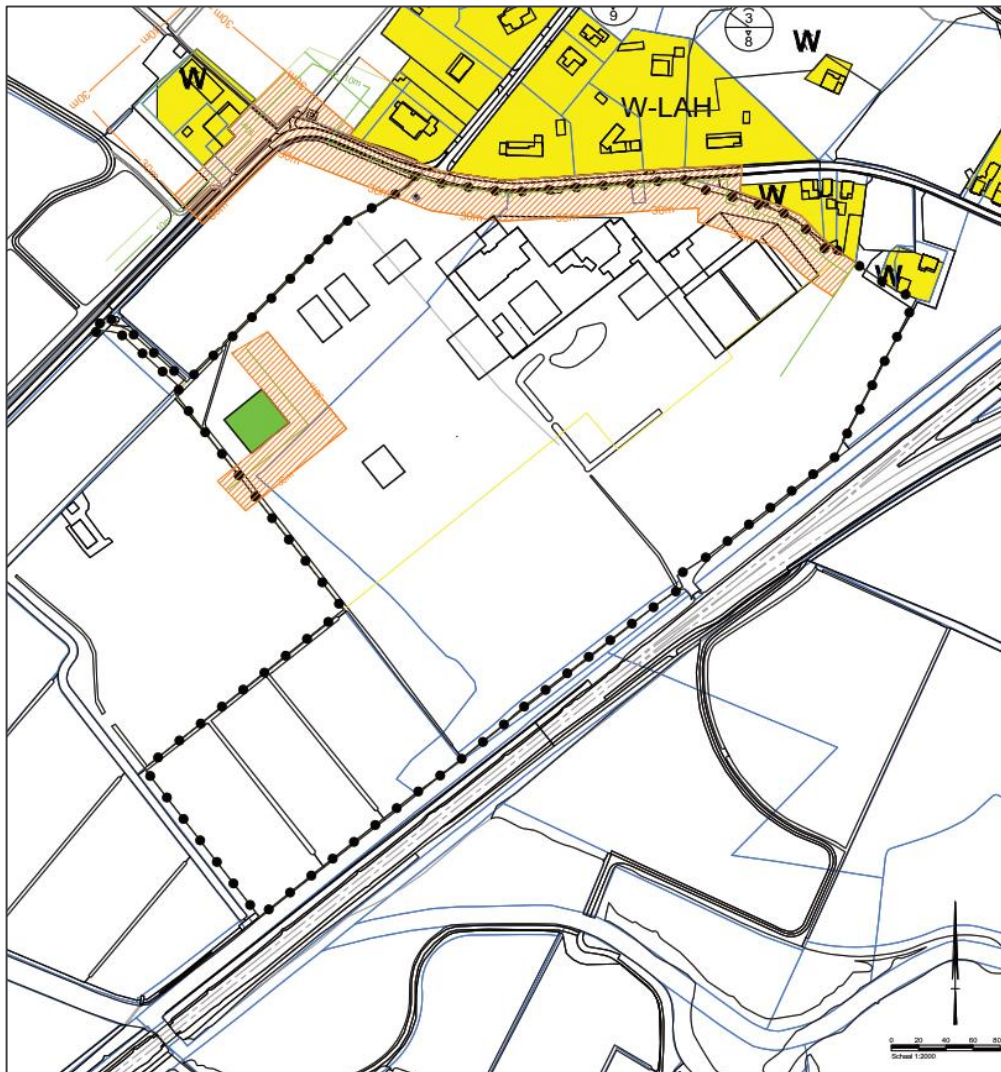
functiescheiding. Tussen de woonfuncties komen vrijwel geen andere functies voor. Waar wel andere functies aanwezig zijn (agrarisch) zijn deze veelal gescheiden van de woonfuncties door onder andere de doorgaande wegen. Daarnaast is er langs de randen van de woonbuurt sprake van weinig verstoring door verkeer. Vanwege deze kenmerken valt het omgevingstype dan ook te typeren als 'rustige woonwijk'. Figuur 2.3 geeft de ligging van het plangebied en de milieugevoelige objecten (woningen) weer, gebaseerd op de vigerende beheersverordening. Rondom en tussen de woonfuncties is te zien dat verschillende bedrijfsmatige en agrarische functies gescheiden zijn van de woonbuurt.



Figuur 2.3 - Plangebied, woonfuncties en agrarische functies

2.4 Categorie 1 en 2 – rustige woonwijk (10 en 30 meter)

Hieronder volgt het kaartbeeld van de categorieën 1 en 2 op basis van een 'rustige woonwijk'. De zonering vindt plaats op basis van een 'inwaartse zonering'. Er worden beschermende bufferzones rondom de milieugevoelige functies (woningen) gecreëerd. Ook de beoogde bedrijfswoning is hierin meegenomen. Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven wordt vanwege vergunningvrije bouw mogelijkheden de bestemmingsgrens voor 'Wonen' aangehouden als uiterste situering van een milieugevoelige functie. Op onderstaande kaart (figuur 2.4) is rekening gehouden met de exacte ligging van de te realiseren bedrijfswoning (groene vak) en nieuwe maatschappelijke bedrijvigheid.



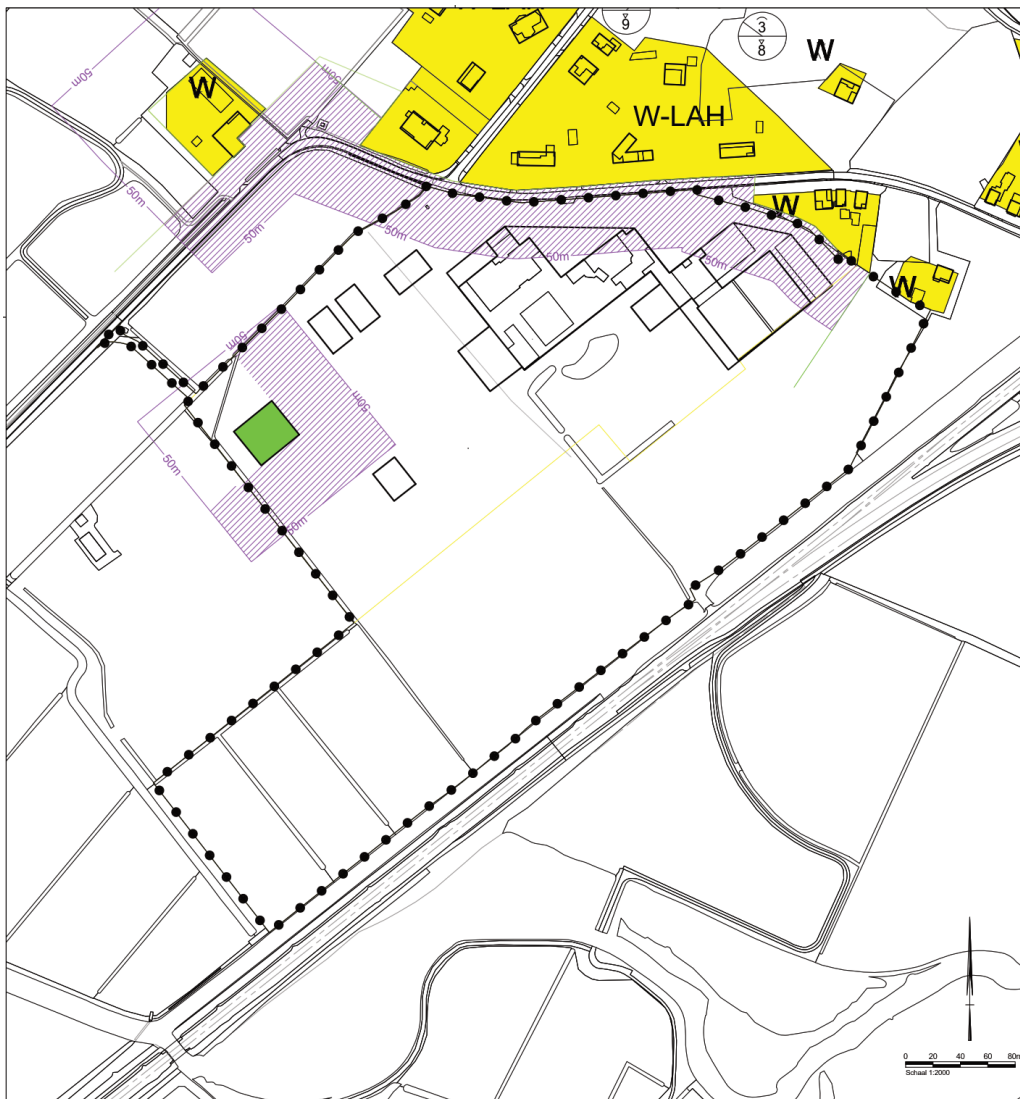
Figuur 2.4 – Zonering categorie 1 en 2 rustige woonwijk (oranje = 30 meter, groene lijn = 10 meter)

Bevindingen

- Binnen de 30 meter grens zijn ten hoogste activiteiten in categorie 2 toegestaan en binnen de 10 meter grens ten hoogste activiteiten in categorie 1.
- De 30 meter grens ligt in de toekomstige 'maatschappelijke' bestemming echter grotendeels buiten het bouwvlak. Bouwwerken worden hier niet opgericht, wel is dit omliggende terrein (buiten het bouwvlak) ook zo aangemerkt dat ook activiteiten van de maatschappelijke bedrijven plaats kunnen vinden. Denk daarbij aan parkeren, het vervoeren van materiaal en mogelijk kleine opslag. Om een goed leefklimaat te borgen wordt tot de 30 meter grens ten hoogste categorie 1 activiteiten toegestaan.

2.5 Categorie 3.1 – rustige woonwijk (50 meter)

Hieronder volgt het kaartbeeld van milieucategorie 3.1 op basis van 'rustige woonwijk'. De zonering vindt plaats op basis van een 'inwaartse zonering'. Er worden beschermende bufferzones rondom de milieugevoelige functies (woningen) gecreëerd. Ook de beoogde bedrijfswoning is hierin meegenomen. Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven wordt vanwege vergunningvrije bouw mogelijkheden de bestemmingsgrens voor 'Wonen' aangehouden als uiterste situering van een milieugevoelige functie. Op onderstaande kaart (figuur 2.4) is rekening gehouden met de exacte ligging van de te realiseren bedrijfswoning (groene vak) en nieuwe maatschappelijke bedrijvigheid.

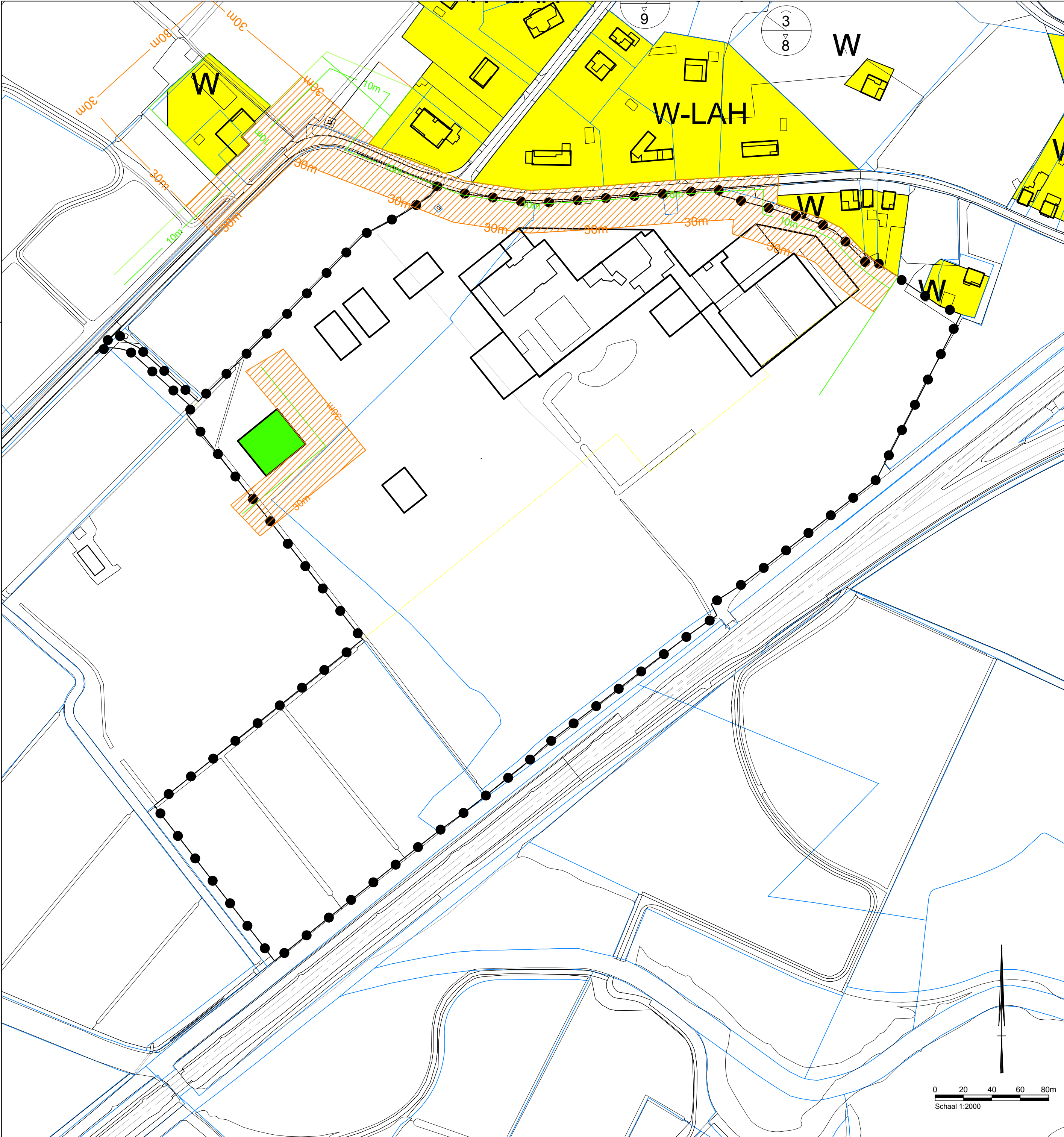


Figuur 2.5 - Zonering categorie 3.1 rustige woonwijk (paarse = 50 meter)

Bevindingen

- De 50-meter zone loopt vrijwel gelijk aan het toekomstige bouwvlak voor de reeds bestaande en nieuw te vestigen sociaal-maatschappelijke bedrijfsactiviteiten. Met het toestaan van ten hoogste categorie 3.1 activiteiten, voor zo ver passend onder sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid, blijft een goed woon- en leefklimaat geborgd. Voor de beperkte overschrijdingen geldt dat hier hoofdzakelijk sprake is van kantooractiviteiten en kwekerij-activiteiten met een richtafstand kleiner dan 50 meter. Voor eventuele toekomstige situaties is een buffer ingebouwd omdat de werkelijke afstand tot de woninggevels groter is dan 50 meter en initiatiefnemers van nieuwe sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid aan dienen te tonen dat een goed woon- en leefklimaat geborgd blijft.
- De drie nieuwe te ontwikkelen kavels voor sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid liggen buiten de 50 meter contour. Met het toestaan van ten hoogste categorie 3.1 activiteiten, voor zo ver passend onder sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid, blijft een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Bijlage 1 – Kaart categorie 1 en 2 Rustige Woonwijk



Legenda

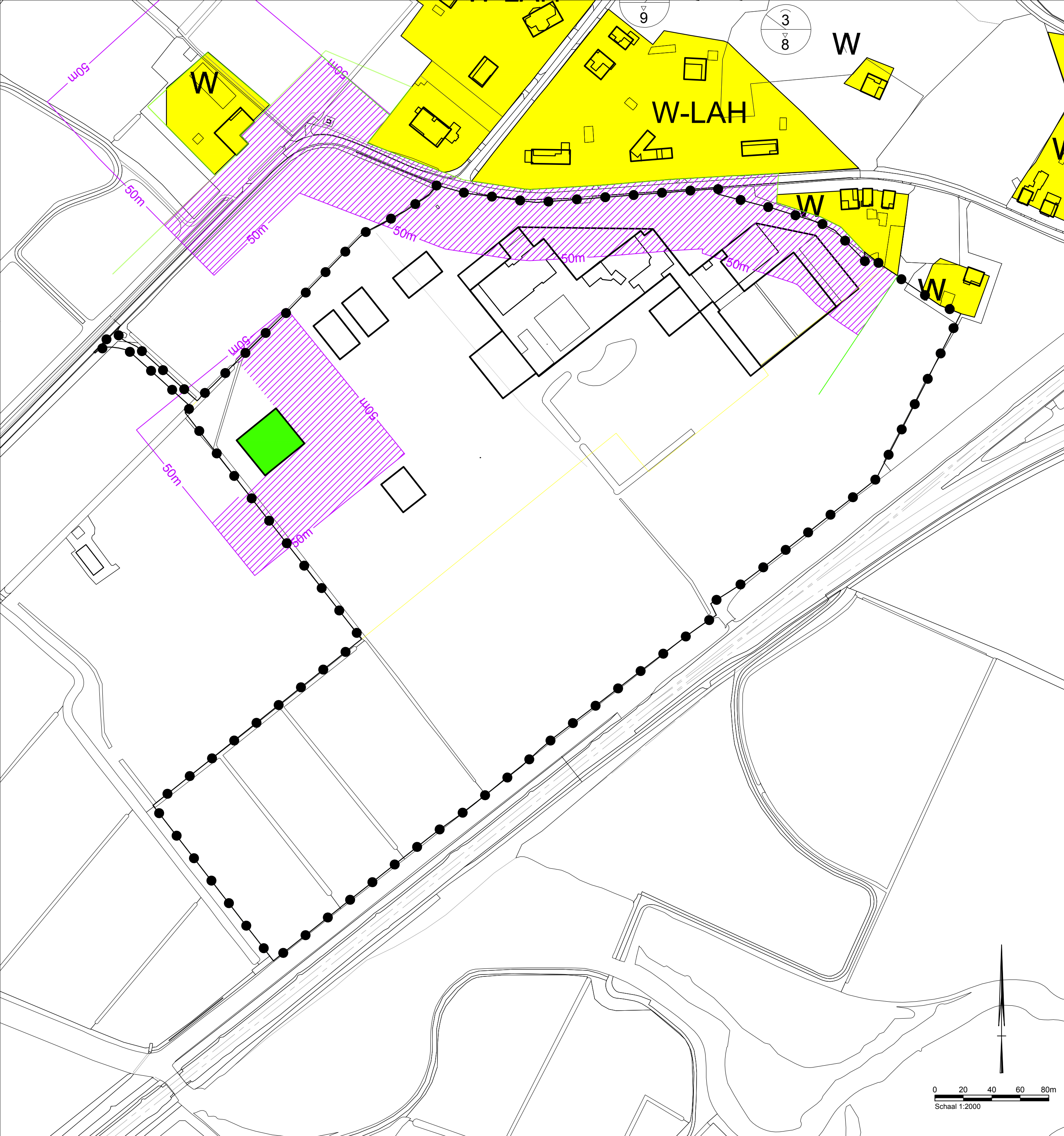
- Milieucontour 10 m
- Milieucontour 30 m
- Milieucontour 50m
- Gevoelige bestemming
- Nieuwe dienstwoning



kadastrale en topografische ondergrond

Plan Herftelaan 2 te Zwolle		
NL.IMRO.0193.		
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle		
Ter inzage:	Ter visie:	Vastgesteld:
		
Projectnummer 357749	Gecontroleerd door SB	
Tekeningnummer 357749.ehv.311.K01	Getekend door MvdL	
schaal 1 : 2000	Status	
Formaat A2	Datum uitgave :	

Bijlage 2 – Kaart categorie 3.1 Rustige Woonwijk



Legenda

- Milieucontour 30 m
- Milieucontour 50 m
- Milieucontour 100m
- Gevoelige bestemming
- Nieuwe dienstwoning



kadastrale en topografische ondergrond

Plan Herftelaan 2 te Zwolle		
NL.IMRO.0193.		
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle		
Ter inzage:	Ter visie:	Vastgesteld:
		
Projectnummer 357749	Gecontroleerd door SB	
Tekeningnummer 357749.ehv.311.K01	Getekend door MvdL	
schaal 1 : 2000	Status	
Formaat A2	Datum uitgave :	