

Notitie

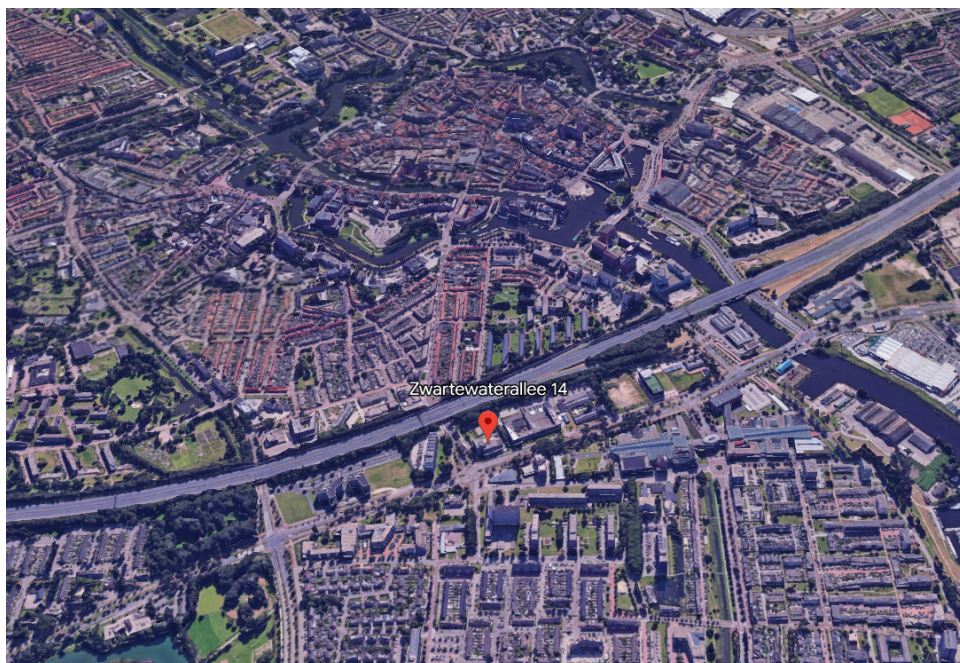
Contactpersoon	Marten Hoekstra
Datum	5 april 2023
Kenmerk	N002-1289471GWF-V03-hme-NL

Bedrijven- en milieuzonering Zwartewaterallee 14, Zwolle

1 Aanleiding

Woningstichting SWZ heeft adviesbureau TAUW gevraagd het bedrijven- en milieuzoneringsonderzoek uit te voeren voor het project Transformatie Zwartewaterallee 14 te Zwolle. SWZ heeft eind 2022 de aankoop van het pand aan de Zwartewaterallee 14 te Zwolle voltooid, met als doel deze te transformeren naar appartementen. Het huidige kantoorgebouw ligt ten noorden van het centrum van Zwolle en is gelegen in een strook tussen de A28 en de Zwartewaterallee. Het pand wordt door de gemeente aangemerkt als een locatie voor flexwonen. Het beoogde plan van SWZ gaat uit van permanente bewoning, maar zal hoogstwaarschijnlijk onder dezelfde voorwaarden worden gerealiseerd die gelden voor de transformatie van een bedrijfspand naar flexwoningen. Deze voorwaarden houden in dat SWZ versneld de benodigde procedures kan doorlopen ten behoeve van de transformatie van het pand.

Figuur 1.1 toont vanuit een blik richting het zuiden de locatie van het plangebied aan de Zwartewaterallee, gelegen tussen de A28 en de Zwartewaterallee. De kenmerkende stervormige vestinggordel van het centrum van Zwolle is gelegen op fietsafstand van de locatie. Aan de noordkant van de locatie bevindt zich een Kwik-Fit autobedrijf/garage, voornamelijk gespecialiseerd in APK keuringen. In het gebouw ten noordwesten bevindt zich een hogeschool en vier midden-kleinbedrijven. Ten westen van de locatie bevindt zich het Cibap, dit is een vakschool voor vormgeving. Aan de oostkant van de locatie bevindt zich de Monteverdilaan, deze laan is een drukke binnenstedelijke rijweg die vlak achter de locatie onder de A28 door gaat en de noordkant van Zwolle met het centrum verbindt. Daarnaast bevindt zich aan de zuidkant van het pand nog een locatie van Vitens, dit is een nutsbedrijf dat voor watervoorziening zorgt. Tenslotte bevindt zich aan de oostkant van het pand, aan de overzijde van de Monteverdilaan, een groot flatgebouw met woningen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Voor de voorgenomen ontwikkelingen is een schetsontwerp ontwikkeld, welk is opgenomen in figuur 1.2. Er wordt een locatie voor flexwonen gerealiseerd waarbij een mix van sociale huurders, statushouders en gezinnen met de noodzaak voor crisisopvang het pand gaan bewonen. Voor uitsluitend deze groepen bewoners worden bijbehorende voorzieningen binnen het pand gerealiseerd, zoals een ontmoetingsplaats in de plint in de vorm van een huiskamer.



Figuur 1.2 Schetsontwerp Zwartewaterallee 14

2 Werkwijze

Het onderzoek naar bedrijven- en milieuzoneringen dient voor een goede ruimtelijke inpassing van zogenaamde milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Voor dit plangebied betekent dit dat de woningen op voldoende afstand gesitueerd worden van percelen met de bestemming bedrijfsdoeleinden. Waarbij de afstand tot percelen met een bedrijfsdoeleinde kan verschillen, afhankelijk van de toegekende bedrijfscategorie.

Voor dit onderzoek is gekozen voor de gangbare en juridische getoetste VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009)' te gebruiken voor het onderzoek. Onderstaand wordt de methodiek verder toegelicht.

De VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering' geeft adviesafstanden voor de thema's geur, geluid, stof en gevaar afhankelijk van de gebiedskenmerken. Op basis van het meest belastende thema zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Tabel 2.1 is gebaseerd op de VNG-handreiking waarin de richtafstanden zijn weergegeven per categorie.

Door middel van maatregelen is het mogelijk om binnen de standaard adviesafstanden ontwikkelingen door te voeren. Daarbij zal echter aangetoond moeten worden dat de maatregel de overlast beperkt. In dit onderzoek is uitgegaan van de planologisch maximaal toegestane bedrijfscategorieën in het omliggende invloedsgebied.

Tabel 2.1 Richtafstanden per milieucategorie

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype 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
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gebieden kunnen getypeerd worden als 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' of als 'gemengd gebied'. Voor een 'gemengd gebied' gelden andere richtafstanden dan voor een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden kunnen voor een 'gemengd gebied' met 1 afstandsstap verkleind worden. Tabel 2.2 beschrijft de verschillen tussen beide typen gebieden.

Tabel 2.2 Beschrijving gebiedstypologieën

Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Omgevingstype gemengd gebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of een natuurgebied.	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. 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 eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang.

3 Analyse Zwartewaterallee 14

Het plangebied is direct gelegen aan de doorgaande wegen Zwartewaterallee en Monteverdilaan en in de nabijheid van de snelweg A28 en de overige binnenring Zwolle. Het gebied maakt onderdeel uit van de wijk Holtenbroek, een wijk met zowel woningbouw als kantoorfuncties. Rond de Zwartewaterallee zijn met name kantoor- en bedrijfsfuncties bestemd. Het plangebied Zwartewaterallee 14 wordt daarom getypeerd als 'gemengd gebied', aangezien er sprake is van een grote diversiteit aan functies in de directe omgeving.

3.1 Milieucategorieën omgeving plangebied

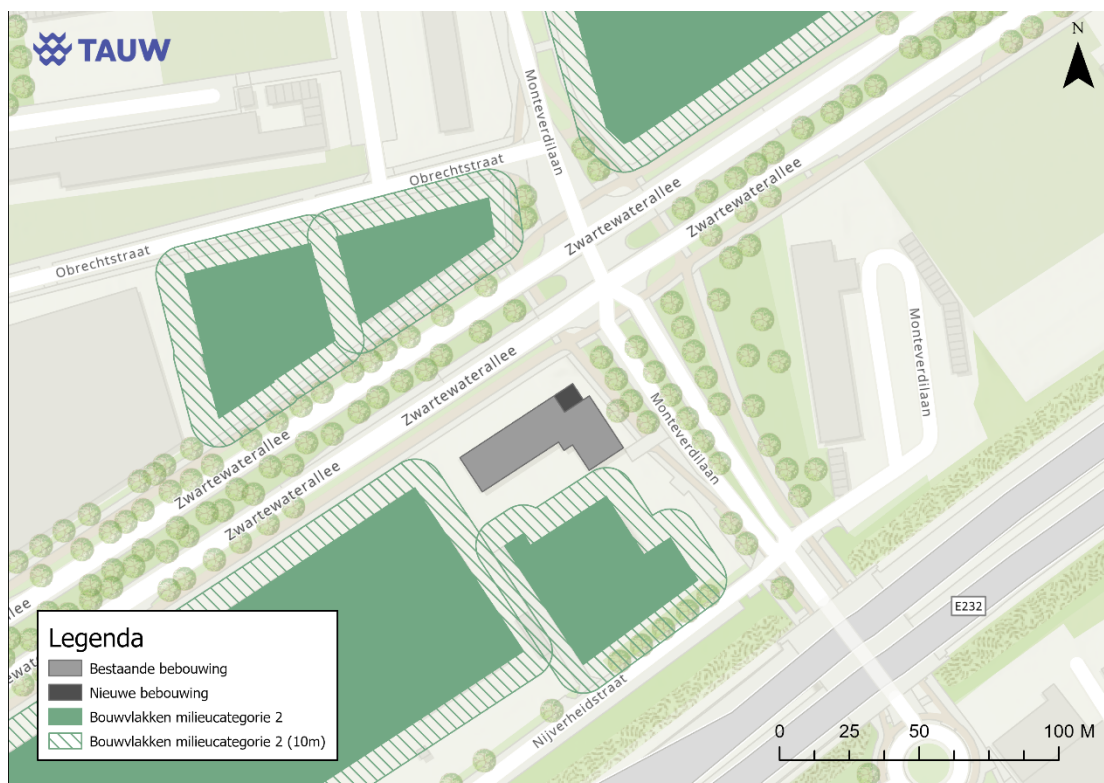
In onderstaande tabel 3.1 zijn de planologische bestemmingen opgenomen die in de directe nabijheid rondom het pand aan de Zwartewaterallee 14 zijn gelegen. De bestemmingen zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen 'Holtenbroek Zuid' en 'Holtenbroek'. Aan de hand van de toegestane bestemmingen en bedrijvigheden zijn de maximale milieucategorieën bepaald, gebaseerd op de VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 3.1

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied
Nijverheidstraat 11, Zwolle	Gemengd – 1	- Kantoren - Maatschappelijke voorzieningen - Onderwijs - Sport - Sportieve recreatie - Cultuur en ontspanning, leisure, zoals wellness, bowling/snooker, dansschool	2	10

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied
Obrechtstraat 30, Zwolle	Bedrijf – Garage	- Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van: het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, snorfietsen, bromfietsen en fietsen - De verkoop van bij 1 behorende accessoires - De verhuur van auto's - Een autorijdschool	2	10
Obrechtstraat 28, Zwolle	Kantoor	- Kantoorgebouwen (Gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren (Gebouwde) fietsenstallingen ten behoeve van kantoren	2	10
Montiverdilaan 202	Maatschappelijk - 1	- Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen; - Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvormen; - Woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'¹	2	10
Nijverheidsstraat 7-9	Bedrijf - Nutsvoorziening	Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen	2	10

¹ Niet van toepassing ter hoogte van de Montiverdilaan 202



Figuur 3.1 Milieucontouren plangebied en omgeving

4 Resultaten

In figuur 3.1 zijn de milieucategorieën zoals vastgesteld in tabel 3.1 en bijbehorende richtafstanden van de percelen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven. De afbeelding toont de contouren die horen bij de maximale planologische bedrijfscategorieën die mogelijk zijn in de directe omgeving van de Zwartewaterallee 14. De richtafstanden, geldend voor een omgevingstype 'gemengd gebied' zijn voor bovenstaande bedrijfscategorieën allen 10 meter. Deze afstanden staan gelijk aan de maximale milieucategorieën die volgens de vigerende bestemmingsplannen mogelijk zijn.

Aan alle zijden van het plangebied overlappen de milieucontouren van nabijgelegen inrichtingen het bouwvlak niet. Aan de zuidoostzijde grenst het Vitensterrein aan het bouwvlak. Op dit terrein is een drinkwaterbuffer gesitueerd. Deze wordt gebruikt wanneer de capaciteit drinkwater cq. waterdruk onvoldoende is. In de praktijk is de geluidsproductie van deze locatie niet waarneembaar. Het terrein aan de zuidwest zijde betreft een school. De toegang van de school ligt circa 100 meter vanaf de Zwartewaterallee 14. Tussen dit terrein en de Zwartewaterallee 14 ligt een groenstrook met bomen en bosschages. In deze strook is geen sprake van een effectief bruikbare buitenruimte cq. verblijfsruimte.

De geluidsbelasting en bijbehorende richtafstanden zijn voor de Zwartewaterallee maatgevend. Vanwege de Wet geluidhinder en het Zwolse gemeentelijk geluidsbeleid zijn nadere maatregelen

nodig om te voldoen aan de genormeerde geluidsbelasting, en om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Deze maatregelen bestaan uit dove gevels in de vorm van loggia's met te openen delen. Met deze maatregelen is het aannemelijk dat de geluidsbelasting door de omliggende bedrijven (zowel de bestaande bedrijven en inrichtingen als de planologisch maximaal mogelijke inrichtingen) beperkt is.

5 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling (woningen) niet worden gehinderd door de omliggende inrichtingen. De richtafstanden van omliggende inrichtingen overschrijden de geplande milieugevoelige woonfunctie niet. De dichtstbijzijnde huidige inrichtingen (Vitens en CIBAP) zijn daarnaast in de praktijk geen bronnen van zware geluidsproductie. Daarmee wordt de transformatie van de Zwartewaterallee 14 waar het gaat om milieuzonering door omliggende instellingen en bedrijven niet gehinderd. De afstanden leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de Zwartewaterallee 14.