

## Memo

Van [REDACTED]  
Datum december 2021  
Onderwerp Beoordeling voorontwerp bestemmingsplan Schuttevaerkade Zwolle

### Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Schuttevaerkade 80-88 te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw (circa 100 woningen, met name appartementen) en een klein deel commerciële ruimte. Daarnaast worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. De ontwikkelaar heeft een voorontwerp bestemmingsplan aangeleverd met bijbehorende onderzoeken.

### Eerder beoordeeld:

- Verkennend en nader bodemonderzoek Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle, Lievense Milieu B.V., d.d. 19 februari 2021;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade in Zwolle, DGMR, d.d. 11 november 2020;
- Berekening stikstofdepositie, Rho, d.d. 6 november 2020;

### Beoordeling november 2021

- Toelichting ontwerp bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade, Bureau voor Planvorming & Advies, december 2021;
- Aanmeldingsnotitie bestemmingsplan Schuttevaerkade, Slokker Vastgoed, Arcadis, 11 november 2021
- Schuttevaerkade Zwolle, Voorzieningen geluidsbelasting, DGMR, 27 oktober 2021

Datum december 2021

### **Milieubeleid (hoofdstuk 2.4.11)**

#### **Beoordeling november 2021**

Bij het onderdeel Geluid is het gemeentelijk beleid opgenomen, alleen is dit niet correct toegelicht.

- De genoemde geluidzones in de omgevingsvisie zijn hier niet van toepassing: dit heeft betrekking op de gezoneerde industrieterreinen. De Schuttevaerkade ligt buiten deze zone.
- De lichte administratieve toets is niet gebonden aan het gebiedstype (blz 44, 3<sup>e</sup> paragraaf onder de kop 'Geluid') maar aan de gebiedsgerichte grenswaarde. Onder deze waarde geldt in principe de lichtere toets, als wordt voldaan aan de vier voorwaarden die ook in de tekst worden genoemd. Omdat niet, of hooguit deels, toepasbaar zijn op deze locatie (er is te veel ruimte op het plot om het echt een opvulling te noemen, oftewel, er is ruimte om in het ontwerp rekening te houden met de geluidbelasting) is het advies van een milieuplanoloog noodzakelijk.

Bodembeleid, blz 47: in alinea 5 staat dat een bodemonderzoek nodig *kan* zijn als er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is. In dat geval is een bodemonderzoek verplicht, er is dan een vooronderzoek (NEN5725) nodig.

### **Stikstof (hoofdstuk 3.6)**

Akkoord

#### **Bodem (paragraaf 3.8.1)**

Het aangeleverde bodemonderzoek is beoordeeld door de OdIJ en akkoord bevonden. Wel zijn er nog een aantal aandachtspunten:

- De locatie is alleen op het onbebouwde deel onderzocht. Mogelijk is nog onderzoek nodig na de sloop van het kantoorpand.
- In het pand is asbest aangetroffen, het kan dus zijn dat na sloop ook aangetoond moet worden dat er geen asbest in de bodem is gekomen.
- In het bodemonderzoek wordt ook de optie gegeven om peilbuizen bij de bouwkuip te plaatsen, in verband met het mogelijk mobiliseren van de aangetroffen grondwaterverontreiniging met minerale olie.

Bovenstaande punten hoeven niet per se in het bestemmingsplan opgenomen te worden, maar zijn punten die later terug kunnen komen.

#### **Luchtkwaliteit (paragraaf 3.8.2)**

Eerder akkoord bevonden.

#### **Geluid (paragraaf 3.8.3)**

In de tekst wordt verwezen naar gebouwen (Gebouw A, B). Zonder tekening is dit niet duidelijke, dus deze opnemen als figuur in de tekst.

Datum december 2021

Het is nu niet duidelijk welke waardes gebruikt zijn voor het bepalen van de te verlenen hogere waardes. Dit hoort zonder art 110 g aftrek te zijn (RMG 2012, art 3.4, 1<sup>e</sup> lid onder e), het is niet duidelijk of dit ook zo gedaan is.

Bij de 30 km/u wegen is wel de geluidbelasting berekend, waaruit blijkt dat deze de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Verder wordt hier geen afweging meer bij gedaan over de aanvaardbaarheid, zoals een toets van de binnenwaarde. In het bestemmingsplan moet waar nodig een regel opgenomen worden over de minimale geluidwering voor deze zijde van het plot (v Miereveldstraat).

In de regels moet worden opgenomen dat woningen waarvoor een hogere waarde is verleend, of waar een dove gevel wordt toegepast, moeten beschikken over een geluidluwe zijde en buitenruimte. Deze moet een vergelijkbaar geluidsniveau geven als de memo. Deze regels moeten uitgaan van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan en dus niet van het bouwplan.

De dove gevel is opgenomen in de plankaart, dit is correct.

#### **Bedrijven en milieuzonering (hoofdstuk 3.8.4 en aanmeldnotie)**

Dit onderdeel is in zowel het bestemmingsplan als de aanmeldnotie behandeld.

De locatie van het plan heeft nu de bestemming Gemengd-1. Hierbinnen bevindt zich ook een hotel (ten oosten van het plan), waarvoor de bestemming ongewijzigd blijft. Dit is ook beschreven. De richtafstand voor de planologische mogelijkheden is groter dan de afstand tussen beide bestemmingen. In de toelichting (en vormvrije mer) wordt opgemerkt dat sprake is van functiemenging en dat binnen Gemengd-1 ook een combinatie van wonen en functies is toegestaan. Belangrijker is echter dat de functies met de hoogste milieubelasting (zoals cateringbedrijven en discotheken, afstand 30 meter) volgens de methode van de VNG een bouwkundige afscheiding moeten hebben van gevoelige functies. Ook mag er alleen sprake zijn van kleinschalige activiteiten. Dit hoort de woningen in het onderhavige plan voldoende te beschermen. Dit opnemen in de toelichting van het plan geeft duidelijker aan wat wel en wat niet mogelijk is in de omgeving.

De functies die in de plint mogen komen worden nu niet toegelicht in het bestemmingsplan, dit moet wel gedaan worden. Belangrijke uitgangspunten:

- Als de staat van bedrijfsactiviteiten wordt toegepast mogen geen activiteiten met categorie C worden toegestaan
- Bij categorie B is een bouwkundige scheiding nodig (zie toelichting van de categorieën in de VNG-handreiking). Dit kan dus alleen daar toegestaan worden waar deze afscheiding ook voldoende is.
- Vanwege geluidsoverlast alleen kleinschalige dag-horeca toestaan
- De beste methode is waarschijnlijk met een contour aangeven waar deze functies in de plint zijn toegestaan. Deze contour moet gericht zijn op het bestemmingsplan en niet het bouwplan (m.a.w., deze moet ook bruikbaar zijn

Datum december 2021

als het bouwplan later aangepast wordt, binnen de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan)

Bij de toelichting van de functies in de plint moet ook gekeken worden naar de effecten op de omgeving. Is hinder te verwachten?

### **Externe veiligheid (hoofdstuk 3.8.5)**

Externe veiligheid is gecontroleerd door de veiligheidsregio. Graag aangeven wat de status hiervan is en of er nog openstaande acties zijn. Onderstaande is de beoordeling uit juni 2021, de laatste stand van zaken is niet bekend.

#### *Reactie veiligheidsregio (Ellen Kilian):*

*Ik ben zoals het verslag aangeeft bij het regulier overleg geweest waar dit plan besproken is. Daarna heb ik geen gesprekken met de initiatiefnemer gehad. Voor zover ik weet mijn collega's van externe veiligheid ook niet.*

*Mogelijk dat ze gesproken hebben met een of meerdere collega's van de bouwkant. Dat ga ik voor je navragen.*

*De conclusie in de toelichting op het gebied van externe veiligheid klopt: het plan is inderdaad uitvoerbaar. De onderliggende tekst en onderbouwing rammelt een beetje. Een aantal dingen staat wat onhandig omschreven.*

*Het toxisch scenario is niet fout maar komt ook niet bij de veiligheidsregio vandaan. Het stukje tekst over dat er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel zit zou ik er zelf niet in zetten (deze tekst staat ook verderop bij zelfredzaamheid irt toxisch scenario). Dat hangt van zoveel factoren af. Er zijn bijvoorbeeld stoffen waarbij je na 1 keer goed in ademen al heel dichtbij nooit meer ademen bent.*

*Het scenario brandbaar gas komt mij eerlijk gezegd niet bekend voor. Ik weet ook niet wie ze van de veiligheidsregio gesproken hebben, ik was het in ieder geval niet. Het gaat hier ook over signaleringssystemen. Ik denk dat ze een brandmeldinstallatie of detectie van gas in de parkeerkelder bedoelen. Dat is sowieso niet iets vanuit externe veiligheid. Dat komt waarschijnlijk van de bouwkant.*

*Voor zelfredzaamheid is de tekst ook wat ongelukkig. Risicocommunicatie is vooraf door de gemeente (bijvoorbeeld een folder met info bij het betrekken van de woning). Crisiscommunicatie is tijdens een incident door de hulpdiensten bijvoorbeeld door een NL Alert. Dat wordt hier wat door elkaar gehaald. Verder zijn de woningen niet speciaal bedoeld voor verminderd zelfredzamen. Er komt geen begeleid wonen oid of speciale levensloopbestendige woningen. Maar dan kunnen er nog steeds bewoners zijn die niet zelfredzaam zijn (kinderen, ouderen, mensen in een rolstoel enz.).*

*Bij bestrijdbaarheid gaan ze in op brandkranen. Dat is wel goed voor de bestrijdbaarheid maar dat is bestrijdbaarheid van een brand in of bij de woningen zelf.*

Datum december 2021

*Dat staat los van externe veiligheid. Daar gaat bestrijdbaarheid over incidenten op, in dit geval, de A28. Maar je kunt vanuit dit plan geen voorzieningen eisen op of bij de A28 om daar een incident te bestrijden. Daarnaast werken wij steeds minder met brandkranen en steeds meer met tankwagens water die we zelf meenemen. Dus ik weet niet of die brandkranen nog steeds nodig zijn.*

*Het zou goed zijn als de tekst in de toelichting aangepast wordt. Als de opstellers daarover contact willen hebben met mij dan is dat geen probleem. Ik ga nog even hier navragen of er vanuit de bouwkant al een vooroverleg is geweest en wat daar eventueel is besproken. Als daar iets relevants uitkomt hoor je het.*

#### **MER-beoordeling (paragraaf 3.8.5 )**

Conclusie klopt niet. Hier staat dat er de activiteit onder de drempelwaarde blijft van de D-lijst en dat daarom nadelige gevolgen uitgesloten zijn. Deze zijn niet uitgesloten, daarom is de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Daarin is geconcludeerd dat deze gevolgen uitgesloten zijn en dat geen MER nodig is.

#### **Aanmeldnotitie (Arcadis, november 2021)**

De aanvraag heeft voor een deel overlap met onderdelen in de toelichting van het bestemmingsplan. Opmerkingen daarover moeten daarom ook eventueel in de aanvraag worden verwerkt.

In de aanvraag wordt ook vrij uitvoerig ingegaan op de parkeeroplossingen. Omdat deze nog niet zijn afgerond is het beter alleen te verwijzen naar de toets en het beleid van de gemeente. Dat voorkomt dat de aanvraag aangepast moet worden als de parkeeroplossing wijzigt.

De bespreking van het akoestisch onderzoek en de maatregelen aan de gebouwen kan ook beknopter, omdat dit al in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. Hier naar verwijzen is voldoende. De geluidbelasting op het plan zelf is ook niet een effect van het plan, dus minder relevant voor de aanvraag. Dit maakt de aanvraag minder gevoelig voor eventuele wijzigingen van het akoestisch onderzoek en ook minder lijk.

Bij het onderdeel bodem mis ik nog de mogelijke mobilisatie van de minerale-olieverontreiniging in het grondwater, waarvoor geadviseerd is om peilbuizen te plaatsen bij bemaling (conclusie bodemonderzoek). Dit hier wel noemen en zo ver als mogelijk toelichten wat met dit advies wordt gedaan. Dit hoeft niet de technische uitwerking te zijn, maar wel aangeven waar in het proces dit weer terug komt.