BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Geurgebiedsvisie

Breecamp-West, Zwolle

Datum: 19-11-2025

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

GEURGEBIEDSVISIE
BREECAMP-WEST, ZWOLLE

Datum: 19-11-2025

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

Hoofdstuk 2 Gemeentelijk beleid 5

2.1 Algemeen 5
2.2 Breecamp-West 5

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse 6

3.1 Wettelijk kader 6
3.2 Weergave veehouderijen in de omgeving in de huidige situatie 7
3.3 Conclusie en noodzaak voor geurgebiedsvisie 13

Hoofdstuk 4 Onderbouwing afwijken vaste afstand 14

4.1 Bandbreedte afwijking 14
4.2 Afwijken vaste afstand 14

Hoofdstuk 5 Conclusie 16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De voorliggende geurgebiedsvisie heeft betrekking op de ontwikkeling van Breecamp-West in Zwolle. Dit plan voorziet in de realisatie van circa 650 nieuwe woningen. De gebiedsontwikkeling vindt plaats op een passende uitbreidingslocatie, aansluitend op de recent gerealiseerde woonwijken van Stadshagen.

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Roosdom Tijhuis ontwikkelen in samenwerking het gehele plangebied tot een nieuwe woonwijk. Daarnaast is er ook ruimte voor andere functies. De gemeente Zwolle voert de regie over het geheel.

Het plan Breecamp-West is van regionale betekenis. Dit komt door de goede verbindingen met de infrastructuur naar omliggende kernen en dorpen, maar ook door de bijdrage aan voldoende woningen voor werknemers in de lokale economie, het onderwijs en de cultuursector. Het betreft een transformatie van een monofunctioneel, agrarisch cultuurgebied naar een gemengd en open woon- en verblijfsgebied. Met deze middelgrote woningbouwlocatie wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende (betaalbare) woningen in Zwolle.

Bij het realiseren van woningbouw is geur afkomstig van veehouderijen een van de aspecten die in ogenschouw moet worden genomen. Rondom de locatie Breecamp-West zijn enkele veehouderijen aanwezig die, door hun ligging ten opzichte van de nieuwe woningen, relevant kunnen zijn vanuit het geuraspect. Door de aanwezigheid van deze veehouderijen in de nabije omgeving van het plangebied bestaat de noodzaak om te toetsen aan de milieuzonering rondom geurhinder.

De Omgevingswet stelt in artikel 5.92 dat in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de aanvaardbaarheid van geur bij geurgevoelige gebouwen. De gemeente stelt daarbij voorop dat de veehouderijen niet beperkt mogen worden door de ontwikkeling van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Ten behoeve van de rechten van de veehouderijen en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen is voorliggende geurgebiedsvisie opgesteld. Het doel van deze geurgebiedsvisie is het inzichtelijk maken van de veehouderijen in de omgeving van Breecamp-West, inzicht in mogelijke geurknelpunten en het vinden van de juiste balans tussen het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven.

Uitgangspunt hierbij is dat het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zo goed mogelijk wordt gewaarborgd en dat de agrarische bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleidsuitgangspunt op dit onderdeel dat gezocht moet worden naar een balans tussen de bescherming van bedrijven die geuremissie veroorzaken en de aanwezigheid c.q. realisatie van geurgevoelige gebouwen anderzijds.

In de onderstaande hoofdstukken wordt eerst het plan en het gemeentelijke beleid uitgelegd. Vervolgens wordt het wettelijk kader uitgezet en worden de geurknelpunten geanalyseerd en vastgesteld. Tenslotte wordt een onderbouwing voor de mogelijke oplossing van de geurknelpunten beschreven.

HOOFDSTUK 2 GEMEENTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

De gemeente Zwolle heeft in de Omgevingsvisie Ons Zwolle 2030 het ruimtelijk beleid opgesteld. Deze visie geeft in hoofdlijnen weer wat de ruimtelijk koers van de gemeente Zwolle voor de toekomst is. Het beleid houdt onder andere rekening met ruimtelijke trends en opgaven, waaronder de toenemende woningbouwbehoefte.

Op het gebied van geur stelt de Omgevingsvisie het volgende: ''*Het thema geur speelt met name in het landelijk gebied en is een aandachtspunt bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.''*

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het landelijke gebied in ontwikkeling is. Binnen het landeljike gebied zijn meerdere locaties aangewezen als mogelijke locaties voor de realisatie van nieuwe woningen. Tegelijkertijd benadrukt de Omgevingsvisie dat agrarische bedrijven niet onnodig beperkt mogen worden in hun bedrijfsvoering. Uitgangspunt van de visie is dat steeds gezocht wordt naar een balans tussen nieuwe woningbouw en de belangen van de agrarische sector.

2.2 Breecamp-West

Sinds 2003 (Stadhagen 1) is Breecamp-West aangewezen als woningbouwlocatie. De oorspronkelijke planning was om het gebied vanaf 2027/2028 te ontwikkelen. Op dat moment zou sprake moeten zijn van een onherroepelijk planologisch regime. Vanwege de grote vraag naar (betaalbare) woningen heeft de gemeente Zwolle, in samenspraak met grondeigenaren BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Roosdom Tijhuis, besloten de ontwikkeling van Breecamp-West te versnellen.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben in 2022 ingestemd met de startnotitie Breecamp-West. Eind november 2023 heeft het college vervolgens de gebiedsvisie vastgesteld, waarin de ambities, doelen en uitgangspunten voor het gebied zijn vastgelegd. Deze gebiedsvisie vormt het kader voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling van Breecamp-West. Begin 2024 heeft ook de gemeenteraad ingestemd met de gebiedsvisie.

In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe circa 650 woningen een plek kunnen krijgen in het gebied en hoe de aansluiting op het omliggende landschap vorm krijgt. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor de overgang tussen stad en polder. Ook zijn betaalbaarheid en duurzaamheid belangrijke onderdelen in de visie. Zwolle streeft naar een verdeling van de woningvoorraad in 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen.

Tot slot is in het Ruimtelijk Ontwikkelplan Zwolle Breecamp-West[1] (hierna: ROP) de ontwikkeling nader uitgewerkt. Uit het ROP blijkt dat op het gebied van geurhinder mogelijk knelpunten kunnen ontstaan door de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het geuraspect verder beschouwd en wordt beoordeeld of er sprake is van een geurknelpunt en welke veehouderijen hierbij een rol spelen.

[1] Het ROP is in juni 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Zwolle

HOOFDSTUK 3 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een gebiedsanalyse uitgevoerd van de omgeving van Breecamp-West. Daarbij wordt beoordeeld of er vanuit het geuraspect sprake is van knelpunten en indien dat het geval is om welke veehouderijen het gaan. Allereerst wordt ingegaan op het wettelijk kader, vervolgens op de omliggende veehouderijen en tot slot wordt afgesloten met een conclusie.

3.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Indien geurgevoelige gebouwen gerealiseerd worden dient rekening te worden gehouden met de opgestelde normen uit de wetgeving. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de geprojecteerde geurgevoelige gebouwen te voldoen aan het omgevingsplan. Indien hier geen sprake van is wordt getoetst aan de regels die in het Bkl staan.

Voor nieuwe geur belastende activiteiten geldt dat aan de regels van de Bruidsschat wordt getoetst indien deze activiteiten onder het omgevingsplan zijn toegestaan.

Wanneer sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit het Bkl. Het Bkl bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren (art. 5.1.4.6.3. Bkl);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (art. 5.1.6.4. Bkl;
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (art. 5.1.4.6.2. Bkl).

De gemeente moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse van de projecteerde geurgevoelige gebouwen rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurbronnen zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

In dit geval is met name het wettelijk kader ten aanzien van nieuwe geurgevoelige gebouwen en veehouderijen van belang.

<u>Veehouderijen</u>

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

Een veehouderij kan dieren houden met geuremissiefactor en/of dieren zonder geuremissiefactor. Voorbeelden van diercategorieën met een geuremissiefactor zijn varkens, pluimvee, vleeskalveren en geiten. Het gaat hierbij veelal om intensieve veehouderijen, oftewel bedrijven waar dieren grotendeels in stallen worden gehouden en waarbij de productie niet primair afhankelijk is van het gebruik van grond (zoals grasland). Voor deze veehouderijen gelden de geurnormen (maximale geurbelasting), waarvan de hoogte

afhankelijk is van de locatie van de (geprojecteerde) geurgevoelige gebouwen: binnen of buiten de bebouwingscontour.

Veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor betreffen overwegend grondgebonden veehouderijen. Dit zijn bedrijven waarbij de veehouderij direct afhankelijk is van de bijbehorende landbouwgrond, onder andere voor de voeding (zoals grasland) en de mestafzet. Het gaat veelal om veehouderijen met graasdieren, waaronder melkveehouderijen. Voor dit type bedrijven gelden geen geurnormen. In plaats daarvan zijn vaste afstanden van toepassing. Concreet gelden de volgende vaste afstandsnormen gezien vanuit de locatie van enig geurgevoelige gebouw:

- Binnen de bebouwingscontour; 100 meter afstand tussen een geuremissiepunt en een geurgevoelig gebouw;
- Buiten de bebouwingscontour; 50 meter afstand tussen een geuremissiepunt en een geurgevoelig gebouw.

De afstand wordt gemeten tussen de gevel van een geurgevoelig gebouw (bijvoorbeeld een woning) en het dichtstbijzijnde geuremissiepunt van een veehouderij (de locatie waar geur het gebouw kan verlaten, zoals een ventilatiekanaal of schoorsteen). Om te voorkomen dat de ontwikkelingsruimte van een agrarisch bedrijf onnodig wordt beperkt, wordt bij de toetsing uitgegaan van de rand van het bouwvlak (ook wel omgekeerde werking genoemd).

Tot slot gelden bij veehouderijen de volgende minimale afstandseisen tot waartoe kan worden afgeweken:

- Binnen de bebouwingscontour; 50 meter tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig gebouw.
- Buiten de bebouwingscontour; 25 meter tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig gebouw.

3.2 Weergave veehouderijen in de omgeving in de huidige situatie

In de onderstaande tabel zijn de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied opgenomen. Daarbij is de afstand van het bouwvlak van de veehouderij tot het plangebied weergegeven, evenals het type veehouderij.

Adres veehouderij	Afstand t.o.v. plangebied	Type veehouderij	Geldende norm
Stuurmansweg 8	120 meter	Grondgebonden	VA dieren
Stuurmansweg 12	25 meter	Grondgebonden	VA dieren
Stuurmansweg 14	30 meter	Grondgebonden	VA dieren
Scholtensteeg 1	860 meter	Grondgebonden	VA dieren
Scholtensteeg 3-5	0 meter	Komt te vervallen	VA en OU dieren
Scholtensteeg 6	25 meter	Vervallen	n.v.t.
Bisschopswetering 37	580 meter	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 63	640 meter	Grondgebonden	OU dieren
Bisschopswetering 63A	844 meter	Grondgebonden	VA dieren
Bisschopswetering 65	1 km	Grondgebonden	VA dieren
Bisschopswetering 67	1,36 km	Grondgebonden	OU dieren
Bisschopswetering 69	1,5 km	Grondgebonden	VA dieren
Bisschopswetering 70	860 meter	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 71	1,75 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 72	1,6 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 73	1,9 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 76	1,8 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Bisschopswetering 78	1,98 km	Grondgebonden	VA dieren
Bisschopswetering 80	2,2 km	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 107A	1,05 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Oude Wetering 108	810 meter	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 109	1,3 meter	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 110	900 meter	Grondgebonden	VA en OU dieren

Oude Wetering 114-116	1,1 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Oude Wetering 115	1,8 km	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 117	1,85 km	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 118	1,65 km	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 119	2,3 km	Grondgebonden	VA dieren
Oude Wetering 120	2 km	Grondgebonden	VA dieren
Zalkerdijk 8	1,3 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Zalkerdijk 24	1,3 km	Grondgebonden	VA dieren
Zalkerdijk 25	1,4 km	Grondgebonden	VA dieren
Zalkerdijk 28	1,7 km	Grondgebonden	VA dieren
Zalkerdijk 41	1,35 km	Grondgebonden	VA dieren
Zalkerveerweg 20	1,9 km	Grondgebonden	OU dieren
Burgemeester van Vleutenstraat 17	2,1 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 19	1,8 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 23	1,7 km	Grondgebonden	VA en OU dieren
Zwolseweg 25	1,6 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 29	1,5 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 56	1,5 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 58	1,45 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 60	1,2 km	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 62	900 meter	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 68	800 meter	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 70	680 meter	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 77	980 meter	Grondgebonden	VA dieren
Zwolseweg 109	760 meter	Grondgebonden	VA en OU dieren
Zwolseweg 111	700 meter	Grondgebonden	VA dieren

Tabel 3.1 Veehouderijen in omgeving plangebied

Hierna wordt beoordeeld of aan de geurnormen en de vaste afstandsnormen wordt voldaan.

Geurnormen (intensieve veehouderijen)

Om het woon- en leefklimaat op het gebeid van geur afkomstig van veehouderijen met OU-dieren te beoordelen is er getoetst aan de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Voor het berekenen van de voorgrondgeurbelasting is gebruik gemaakt van het door de Rijksoverheid beschikbaar gestelde rekenprogramma 'V-stacks vergunning 2020' en voor de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma 'V-Stacks gebied 2020'.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is daarnaast aansluiting gezocht bij het document *Relatie tussen geurimissie en geurhinder in de intensieve veehouderij*[2] en de tabellen A (achtergrondgeurbelasting) en B (voorgrondgeurbelasting)[3], waarin de relatie geschetst wordt tussen de voor- en achtergrondgeurbelasting en de geurhinder voor concentratie- en niet-concentratiegebieden.

De gemeente Zwolle ligt volgens de Meststoffenwet niet in een concentratiegebied. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor niet-concentratiegebieden weergegeven, waarin de milieuklassen met corresponderende percentages van geurgehinderden zijn opgenomen.

Milieukwaliteit	**Geurgehinderden [%]**	**Voorgrondgeurbelasting [OU_E/m^3]**	**Achtergrondgeurbelasting [OU_E/m^3]**
Zeer goed	<5	<0,7	<1,5
Goed	5 – 10	0,7 – 1,8	1,5 – 3,5
Redelijk goed	10 – 15	1,8 – 3,0	3,5 – 6,5
Matig	15 – 20	3,0 – 4,5	6,5 – 10,0
Tamelijk slecht	20 – 25	4,5 – 6,5	10,0 – 14,0

[2] PRA Odournet, *Relatie tussen geurimessie en geurhinder in de intensieve veehouderij*, 2007

[3] https://iplo.nl/praktijksituaties/veehouderijen/geur-veehouderijen/bepalen-geurhinder-geurbelasting-veehouderij/#Achtergrondbelastingenvoorgrondbelasting

Slecht	25 – 30	6,5 – 8,5	14,0 – 19,0
Zeer slecht	30 – 35	8,5 – 11,3	19,0 – 25,0
Extreem slecht	>35	>11,3	>25

Tabel 1 Milieukwaliteitseisen niet-concentratiegebieden (Bron: Tabellen A en B)

De veehouderij aan de Bisschopswetering weg 37 ligt ten opzichte van de andere relevante veehouderijen het dichtst bij het plangebied. De afstand tussen de betreffende veehouderij en de locatie bedraagt circa 600 meter. Deze veehouderij heeft een geuremissie van 234 OU_E/S. De veehouderij aan de Bisschopswetering 70 ligt op een afstand van 640 meter van het plangebied. Deze veehouderij heeft echter een hogere geuremissie ten opzichte van de veehouderij aan de Bisschopswetering 37, namelijk 2.340 OU_E/S. Echter hebben de veehouderijen aan de Bisschopswetering 67, 71 en 73 een nog hogere geuremissie. Deze veehouderijen liggen echter wel op een grotere afstand. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij in de voorgrondgeurbelasting is, is voor alle vijf genoemde veehouderijen een voorgrondberekening uitgevoerd.

Voor het plangebied zijn in totaal 17 verschillende coördinaten ingevoerd behorend bij verschillende hoekpunten van het plangebied alsmede op verschillende punten binnen het plangebied. Door de voorgenomen ontwikkeling zal het plangebied tot de bebouwingscontour horen, er wordt daarom getoetst aan de standaardwaarde van 2,0 OU_E/m^3.

Uit de berekeningen volgt dat de veehouderij aan de Bisschopwetering 73 de dominante veehouderij is voor de voorgrondbelasting. De voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt hoogstens 0,7 OU_E/m^3 bedraagt. Hiermee wordt voor alle toetspunten voldaan aan de standaardwaarde van 2,0 OU_E/m^3.

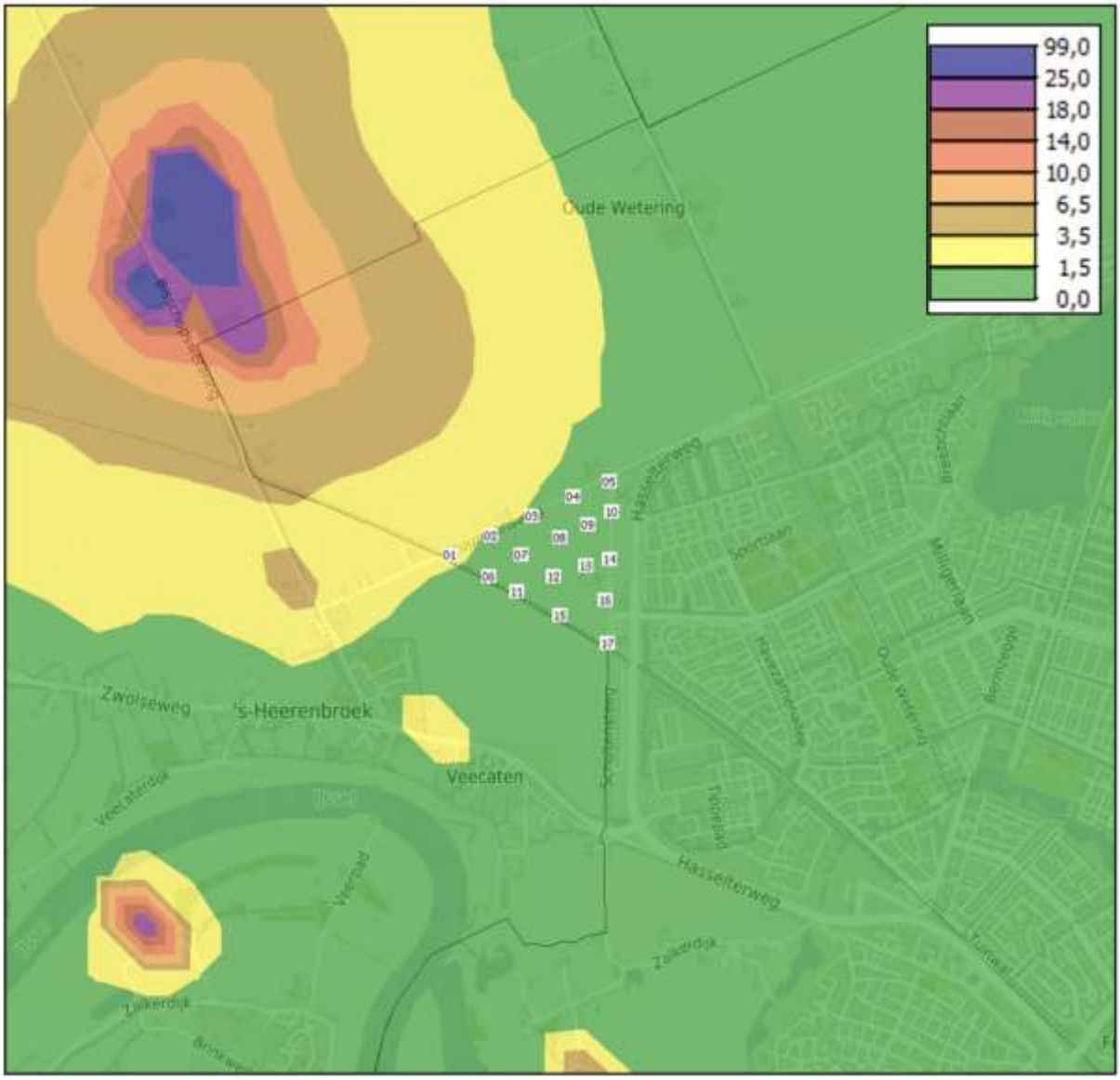
Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied is conform tabel 1 als ‘goed’ te kwalificeren.

Om de achtergrondgeurbelasting op het plangebied te achterhalen en te berekenen, zijn alle eerder genoemde veehouderijen met OU dieren meegenomen in de berekening.

Voor de schoorsteenhoogte, gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenbinnendiameter en de uittreedsnelheid zijn default waarden aangehouden zoals weergegeven in paragraaf 4.2 uit de ‘Gebruikershandleiding V-Stacks gebied v2020[4].

De berekende achtergrondgeurbelasting voor het plangebied bedraagt ten hoogste 2,16 OU_E/m^3.

[4] https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/model-v-stacks/handleidingen-stacks-gebied/



Afbeelding 3.1 Achtergrondgeurbelasting met toetspunten plangebied (plangebied met toetspunten (Bron: V-Stacks gebied))

Het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied is conform tabel 1 als 'goed' te kwalificeren.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied maatgevend en is het woon- en leefklimaat als 'goed' te kwalificeren. Daarnaast wordt ter plaatse van het gehele plangebied aan de wettelijke geurnorm van 2,0 OUe/m³ voldaan.

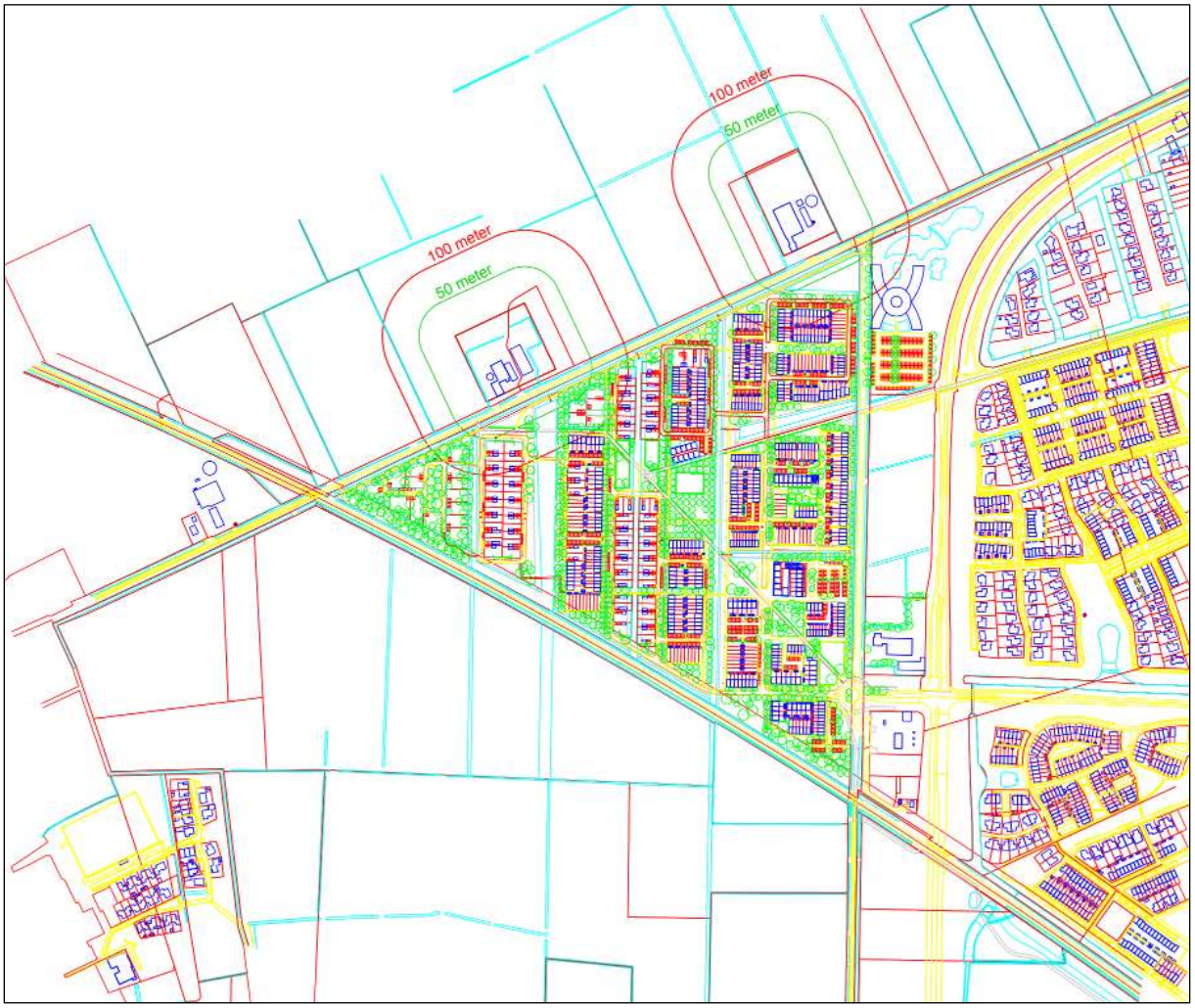
Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van geurknelpunten ten opzichte van veehouderijen waar geurnormen gelden.

Vaste afstanden (veehouderijen zonder geuremissienormen)

In voorliggend geval dient in beginsel te worden uitgegaan van een vaste afstandsnorm van 100 meter. Dit omdat het plangebied nu nog agrarische grond betreft, maar na realisatie van de ontwikkeling zal gaan behoren tot de bebouwde kom van Zwolle. In de huidige situatie geldt dus nog een afstandsnorm van 50 meter, doordat in de huidige situatie het plangebied buiten de bebouwingscontour valt. De ontwikkeling van Breecamp-West verandert dit. Hierdoor zal in de toekomstige situatie een afstandsnorm van 100 meter gelden. Om deze reden is aan een afstandsnorm van 100 meter getoetst.

Het gros van de grondgebonden veehouderijen liggen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied, met uitzondering van de bedrijven aan Scholtensteeg 3, Stuurmansweg 12 en Stuurmansweg 14. Daarbij wordt opgemerkt dat de veehouderij aan de Scholtensteeg 3 onderdeel uitmaakt van het plangebied en in het kader van de woningbouwontwikkeling zal worden beëindigd. Deze veehouderij is daarmee niet relevant en kan buiten beschouwing worden gelaten. De overige twee bedrijven zijn wel relevant en worden hierna nader beschouwd.

In afbeelding 3.2 omvat een ondergrond met daarop de stedenbouwkundige inrichting van Breecamp-West en de daarbij behorende vaste afstandscontouren van beide veehouderijen.



Afbeelding 3.2 Contouren veehouderijen in relatie tot invulling van het plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

In afbeelding 3.3 omvat een ondergrond met daarop de stedenbouwkundige inrichting van Breecamp-West en de aangegeven afstanden ten opzichte van dichtstbijzijnde woning. Zowel vanaf bouwvlak, dichtstbijzijnde stal als vanaf kuilvoerplaten en mestbassin/silo zijn voor beide veehouderijen aangegeven.



Afbeelding 3.3 Afstanden bouwvlak, stal en mestbassin/silo/kuilvoerplaten veehouderijen in relatie tot invulling van het plangebied (Bron: Atelierdutch)

Duidelijk waarneembaar in afbeelding 3.2. is dat zich enkele tientallen woningen bevinden binnen de vaste afstandsnorm van 100 meter van de betreffende veehouderijen. Hiermee wordt niet voldaan aan de afstandsnorm van 100 meter.

Wanneer wordt uitgegaan van de minimale afstandseisen, tot waartoe kan worden afgeweken door de gemeente, met een contour van 50 meter, dan vallen de bouwkavels van twee woningen (geheel of gedeeltelijk) binnen deze contour. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het bepalen van de contouren is uitgegaan van het bouwvlak en niet van het dichtstbijzijnde geuremissiepunt. Op deze manier wordt uitgegaan van de planologisch maximale situatie die toegestaan is op de percelen van de veehouderijen.

Wanneer wordt uitgegaan van het dichtstbijzijnde geuremissiepunt (t.p.v. de stallen), neemt de onderlinge afstand met circa 10 meter toe. Daarmee bevinden zich nog steeds enkele tientallen woningen binnen de 100 meter contour, maar bevinden geen woningen zich binnen de 50 meter contour.

Hetzelfde vindt plaats met de mestsilo/bassin en de kuilvoerplaten (in afbeelding 3.3 is per veehouderij de dichtstbijzijnde van deze installaties weergegeven). Al dient te worden opgemerkt dat binnen een afstand van 100 meter ten opzicht van deze installaties aan de Stuurmansweg 14 geen woningen vallen.

Daarmee wordt tot slot opgemerkt dat in alle gevallen wordt voldaan aan de vaste afstandseis van 50 meter tussen de gevel van een dierenverblijf dan wel een mestsilo/bassin/kuilvoerplaat en de gevel van een woning, zoals deze geldt voor geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour.

De afstand van 50 meter zoals deze nu geldt (voorafgaande aan de planologische wijzigingen voor Breecamp-West) voor deze twee veehouderijen wordt dus ten alle tijde beschermd en aangehouden.

3.3 Conclusie en noodzaak voor geurgebiedsvisie

Uit het vorenstaande blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen aanwezig zijn. Voor het merendeel van deze bedrijven geldt dat zij geen geurknelpunten opleveren ten opzichte van het plangebied. In de meeste gevallen wordt aan de vaste afstandsnorm voldaan. Voor de veehouderijen waarvoor een geurnorm geldt is berekend dat deze aan de wettelijke norm voldoen. Veehouderijen waarvoor geurnormen gelden vormen in voorliggend geval geen geurknelpunt.

Drie bedrijven liggen in beginsel op een te korte afstand van het plangebied. Het gaat om de veehouderijen aan de Scholtensteeg 3, Stuurmansweg 12 en Stuurmansweg 14. Het bedrijf aan de Scholtensteeg 3 wordt echter beëindigd ten gevolge van de ontwikkeling en vormt daardoor geen belemmering. De overige twee veehouderijen zijn wel relevant.

Geconstateerd is dat het hanteren van de 100 meter vaste afstandsnorm, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde geuremissiepunt, ertoe leidt dat de bouw van enkele tientallen woningen niet mogelijk is. Indien deze afstand met een stap wordt verlaagd naar de minimale afstand van 50 meter (zoals deze nu ook geldt) kunnen alle woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 en paragraaf 2.2 kent het project een lange voorgeschiedenis en bestaat er al geruime tijd het voornemen om in dit gebied woningbouw te realiseren. Daarnaast heeft het project een groot maatschappelijk belang, doordat het voorziet in de bouw van circa 650 (betaalbare) woningen. Het plan is daarmee noodzakelijk om een bijdrage te leveren aan het acute tekort aan woningen, onder meer voor werknemers in de lokale economie, het onderwijs en de cultuursector.

Het vorenstaande rechtvaardigt het om in dit geval maatwerk toe te passen. Met de voorliggende geurgebiedsvisie wordt daarom afgeweken van de vaste afstandsnormen. Eveneens worden de twee agrarische bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoeringen. In hoofdstuk 4 wordt hiervoor de nadere onderbouwing gegeven.

HOOFDSTUK 4 ONDERBOUWING AFWIJKEN VASTE AFSTAND

Als de gemeente wil afwijken van de vaste afstandsnorm uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), moet zij duidelijk maken in welke mate zij dit wil en waarom dat in dit geval gerechtvaardigd is. In de volgende paragrafen wordt deze onderbouwing stap voor stap toegelicht.

4.1 Bandbreedte afwijking

De gemeente Zwolle mag met de verordening afwijken van de gestelde afstandsnormen zoals vastgelegd in het Bkl. Het Bkl stelt hieraan wel grenzen tot hoever de gemeente mag afwijken van de standaardnormen. De bandbreedte voor vaste afstandsnormen is als volgt:

Type gebied	Vaste afstandsnorm	Maximaal toegestane afwijking
Binnen bebouwingscontour	100 meter	50 meter
Buiten bebouwingscontour	50 meter	25 meter

4.2 Afwijken vaste afstand

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven geldt in dit geval normaliter een vaste afstand van 100 meter, maar daaraan kan niet worden voldaan. Uit de analyse blijkt echter dat wanneer de vaste afstand wordt teruggebracht naar 50 meter, slechts twee woningen niet kunnen worden gerealiseerd. Het terugbrengen van de afstand tot 50 meter is aanvaardbaar, zowel vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen als vanuit de belangen van de bedrijfsvoering van de betrokken veehouderijen. Hierna wordt de onderbouwing gegeven.

De vaste afstandsnorm zegt op zichzelf weinig over de feitelijke hinder ter plaatse van de woningen. In dit geval gaat het om twee middelgrote, grondgebonden melkveehouderijen die op basis van de vergunde situatie ieder circa 150 stuks vee mogen houden. Bij dit type bedrijven is de geurhinder structureel minder groot dan bij intensieve veehouderijen, mede doordat sprake is van weidegang. Daarnaast bevinden de nieuwe woningen zich, vanwege de onderlinge afstand van de twee veehouderijen ten opzichte van elkaar, slechts in de nabijheid van één veehouderij. Oftewel er is geen sprake van een relevante invloed van meerdere bedrijven. De agrarische gronden liggen bovendien slechts aan één zijde van de woningen, oftewel er zijn geen woningen die deels of geheel ontsloten worden door agrarische gronden wat extra hinder kan veroorzaken. Verder wordt de vereiste gevel-tot-gevelafstand gehaald en bevinden de kuilvoerplaten, mestbassins en -silo's zich op ruim voldoende afstand van de geplande woningen, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit het Bkl die gelden voor geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour. De kuilvoerplaten en mestbassins aan bevinden zich voor beide veehouderijen op minstens 50 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter voor geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour (art. 5.122 en 5.123). Voor de mestsilo aan de Stuurmansweg 14 wordt voldaan aan de minimale afstandsnorm van 100 meter voor geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwingscontour (art. 5.120). Gelet op het voorstaande is ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven is het hanteren van een afstand van 50 meter haalbaar en levert dit in de huidige situatie geen beperkingen op. De mestbassin, kuilvoeropslag en de mestsilo aan de Stuurmansweg 12 kunnen dan echter niet meer worden verplaatst over het gehele bouwvlak zonder in alle gevallen aan de afstandseis van 50 meter te voldoen. Hiervoor geldt dat voor kuilvoeropslag dat afgedekt wordt opgeslagen een afstandsnorm van 25 meter geldt, waarmee wel voor alle woningen aan de norm wordt voldaan (art. 5.122).

In de huidige bedrijfsvoering (zonder de realisatie van de woonwijk) is geen sprake van overschrijding van de afstandsnorm, dit geldt enkel wanneer naar de maximale planologische situatie wordt gekeken. Wanneer voor dierverblijven een minimale afstand van 50 meter geldt is enkel sprake van beperking van de veehouderij aan de Stuurmansweg 12. In de maximale planologische situatie zou sprake kunnen zijn van overschrijding van de

afstandsnorm van 50 meter wanneer een dierverblijf of een mestbassin/silo/kuilvoeropslag naar het uiterste zuidoosten van het bouwvlak wordt verplaatst. In dat geval liggen slechts een paar van de geprojecteerde geurgevoelige gebouwen binnen een afstand van 50 meter. Dit betekent dat deze woningen niet op de aangegeven locatie kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen of niet in het stedenbouwkundig plan kunnen worden opgenomen of dienen verplaats te worden zodat deze wel buiten de 50 meter contour worden gerealiseerd. Op deze manier wordende veehouderijen niet beperkt in hun bedrijfsmogelijkheden. De bouwmogelijkheden van de agrarische bedrijven zijn in afbeelding 4.1 weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen (Bron: Regels op de kaart)

Door de vaste afstand van 50 meter in het omgevingsplan vast te leggen, blijft de ontwikkelingsruimte van de bedrijven behouden en is tegelijkertijd verzekerd dat de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kennen. Daarmee wordt een zorgvuldige balans bereikt tussen de belangen van de agrarische bedrijven en die van de toekomstige bewoners. In de huidige situatie geldt een afstand van 50 meter. In de toekomstige situatie zal, met toepassing van de maatwerkoplossing, tevens een afstandsnorm van 50 meter gelden. Hierdoor zal de afstandsnorm voor de veehouderij niet veranderen. Hiermee worden de veehouderijen ook in de toekomstige situatie niet beperkt in hun mogelijkheden.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt gemeenten de ruimte om binnen bepaalde kaders af te wijken van de wettelijk gestelde normen op het gebied van geurbelasting. In artikel 5.112 Bkl is bepaald dat kan worden afgeweken van de vaste afstandsnorm, mits dit deugdelijk is gemotiveerd. In deze geurgebiedsvisie is onderbouwd dat het aanvaardbaar is om in een geurverordening voor het plangebied Breecamp-West een afstandsnorm van 50 meter op te nemen voor de betrokken veehouderijen en dit juridisch vast te leggen.