

Bestemmingsplan Cruquiusweg 140 -142
Amsterdam
Milieuzonering

Opdrachtgever
Partners RO
Contactpersoon
Mevrouw K. Hoogenboezem
Kenmerk
R074267aa.00002.id
Versie
05_001
Datum
12 september 2017
Auteur
ing. I.M. (Ingrid) Driessen

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Planlocatie	4
2.1	Ligging planlocatie	4
2.2	Karakteristiek omgeving.....	5
2.3	Invulling plangebied	6
2.4	Bestemmingsplan.....	6
3	Toepassing handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’.....	8
4	Toetsing planlocatie ten opzichte van omliggende bedrijven.....	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Beoordeling bedrijven	10
4.2.1	Metaal Magnus International.....	10
4.2.2	Boekbinderij Mirenta	12
4.2.3	Bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier	12
4.2.4	Chubb Fire & Security	12
4.2.5	Kapteijn Metaal Recycling	12
4.2.6	Afvalpunt Cruquiusweg (oost).....	12
4.2.7	Cruquiusweg 124A.....	12
4.2.8	Bedrijven overzijde water	13
4.3	Conclusie omliggende bedrijven	13
4.4	Maximale planologische invulling bedrijfsbestemming	13
5	Toetsing functies planlocatie.....	15
5.1	Functiemenging.....	15
5.2	Horeca.....	15
5.3	Toetsing horecafunctie ten opzichte van nieuwe woningen	15
6	Conclusies	16

1 Inleiding

Het voormalige bedrijventerrein op het schiereiland Cruquius in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam neemt een centrale plek in binnen de ring. Het gehele eiland wordt de komende jaren geleidelijk getransformeerd van een industriegebied naar een levendig, modern en duurzaam werk- en woongebied.

De Cruquiusweg e.o. is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk Havengebied. De geleidelijke transformatie van de Cruquiusweg e.o. is in gang gezet, waarbij gezocht wordt naar een mix van werken, wonen en verblijven. Het stadsdeel kiest voor een strategie van uitnodigingsplanologie: het initiatief voor de transformatie ligt bij de markt. Hiervoor is het begin al gemaakt.

Het Cruquiusgebied omvat de terreinen aan weerszijden van de Cruquiusweg. In het kader van die transitie is op het perceel Cruquiusweg 140-142 voorzien in de realisatie van drie nieuw te ontwikkelen woongebouwen. In de plint van die gebouwen is voorzien in andere bestemmingen dan woningen zoals horeca, een foodmarket en woon-werkateliers.

Een dergelijke permanente menging van functies die horeca en wonen mogelijk maken, is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Cruquius. Om deze functies permanent mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. In deze rapportage is nader onderzocht of deze verschillende functies passen in de omgeving in relatie tot de nabijgelegen bedrijven.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten van de aanwezige bedrijven op de te realiseren functies en van de relevante milieueffecten van horeca-functies en de te realiseren appartementen op de omgeving. Hiertoe wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de planlocatie en directe omgeving (hoofdstuk 2) en het van toepassing zijnde wettelijke kader voor milieuzonering (hoofdstuk 3). Vervolgens wordt nader ingegaan op mogelijke milieueffecten van de aanwezige bedrijven (hoofdstuk 4) en de toepasbaarheid van de verschillende functies op de planlocatie en op de omgeving (hoofdstuk 5). Hoofdstuk 6 beschrijft de conclusies uit het onderzoek.

2 Planlocatie

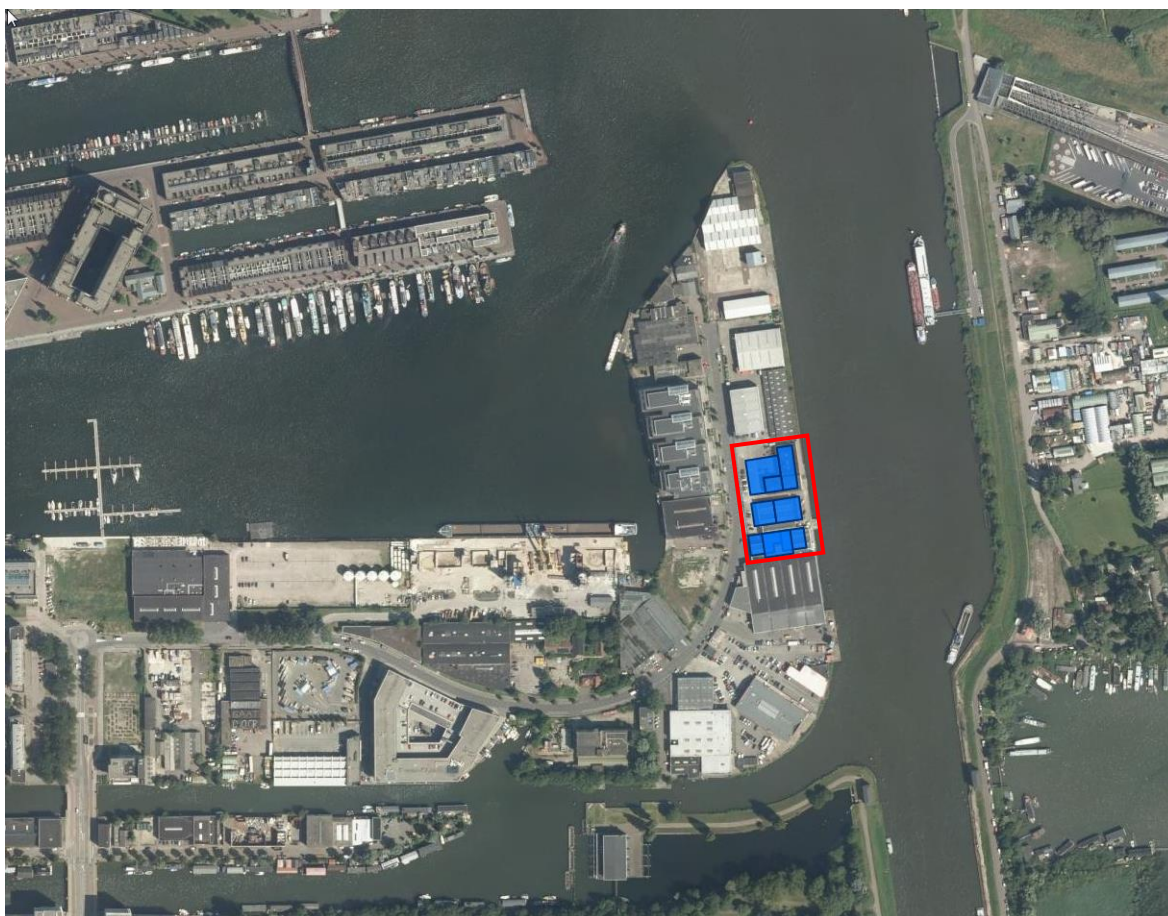
2.1 Ligging planlocatie

De planlocatie ligt in Amsterdam Oost, op het schiereiland Cruquius, een (voormalig) bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is in verval geraakt en staat op het punt van een omvangrijke transformatie. Gemeente Amsterdam wil dit gebied transformeren tot een levendig, modern, duurzaam gebied waar diverse functies kunnen plaatsvinden (onder andere wonen, werken, horeca) en waarbij het industriële karakter behouden blijft. De gemeente heeft hiervoor spelregels opgesteld om de karakteristieke industriële bouwwerken te kunnen behouden.

De gemeente heeft het initiatief voor de transformatie bij de markt neergelegd, waarbij de gemeente faciliteert en toetst, en de markt inhoudelijk verantwoordelijk is. Dit biedt vanuit ruimtelijke ordening nieuwe kansen; geen herstructurering van het gehele eiland in één keer, maar een organische ontwikkeling. De diversiteit van het gebied gaat hierdoor niet verloren, maar wordt juist versterkt en kwalitatief verbeterd.

Diverse ontwikkelaars hebben de laatste jaren gronden en gebouwen aangekocht binnen het Cruquiuswerkgebied. De eerste fase van de transformatie omvat onder andere de bouw van vrije sector huur- en koopwoningen in de strook langs het water van de Entrepothaven. Inmiddels is een start gemaakt met de realisering. Deelgebied 2 betreft de ontwikkeling van een gemengd programma op de locatie waar The Harbour Club (THC) op dit moment tijdelijk is gevestigd.

In onderstaand figuur geeft het rode kader de ligging van de planlocatie weer met de drie woongebouwen in het blauw.



Figuur 2.1

Ligging planlocatie met drie woongebouwen

2.2 Karakteristiek omgeving

De omgeving kenmerkt zich door met name de aanwezigheid van diverse bedrijfsfuncties. Deels zijn de bedrijfslocaties aangekocht ten behoeve van de transformatie. Deze bedrijfslocaties zijn tijdelijk nog verhuurd en tijdelijk in gebruik. De industriële sfeer is nog sterk aanwezig. Het Cruquiuswerkgebied huisvest een diversiteit aan bedrijven waarvan de omvang en milieucategorie verschillen. Aan de overzijde van de Cruquiusweg, bevindt zich ten westen van de planlocatie het bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier (met kantoren en kleinschalige bedrijvigheid). De oostzijde van de planlocatie grenst aan het water. Ten zuiden en ten noorden van de planlocatie liggen bedrijfsterreinen van diverse ontwikkelaars die momenteel tijdelijk worden verhuurd.

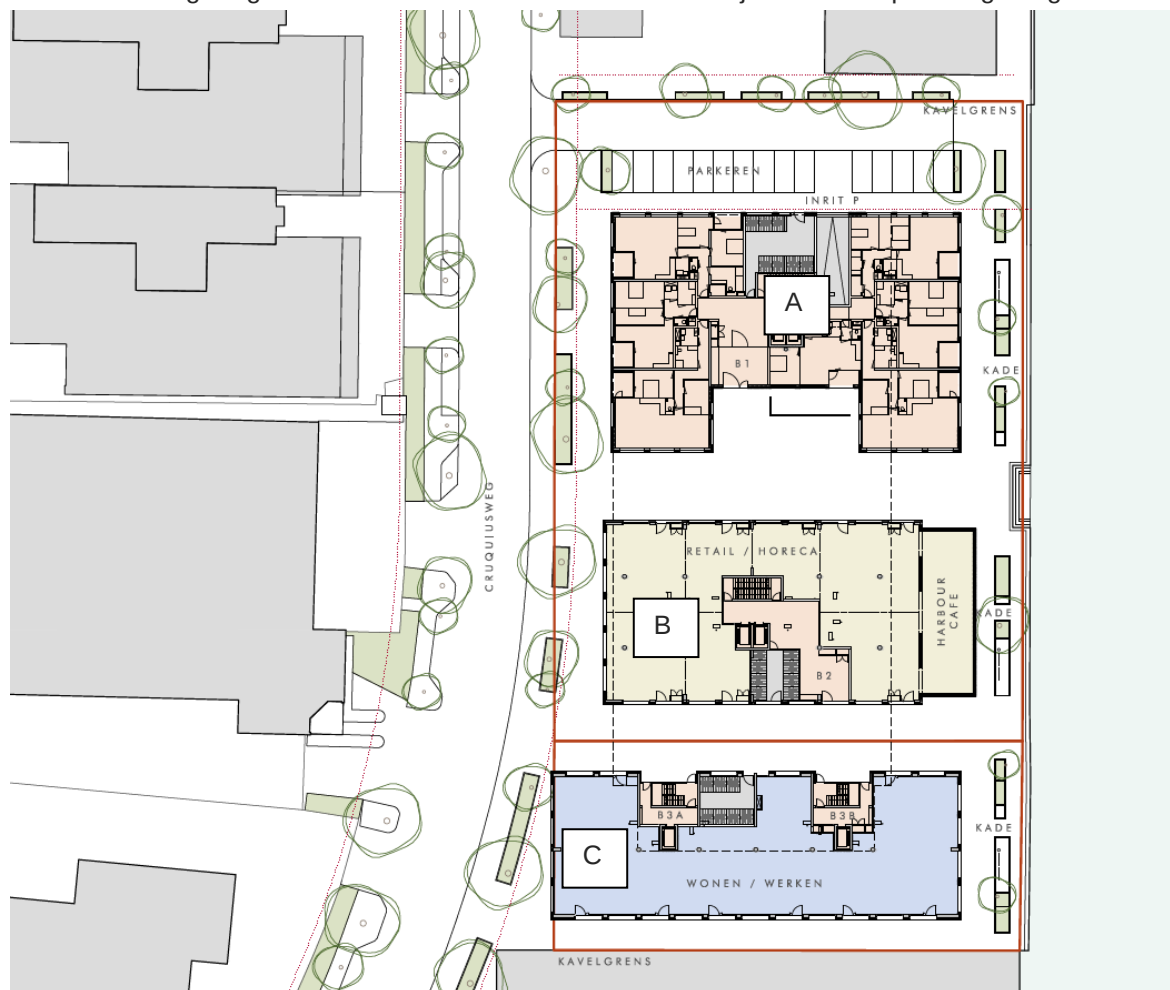
In het gebied van de Cruquiusweg is het beleid van de gemeente erop gericht diverse functies, zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid en horeca, mogelijk te maken.

Vanwege de verschillende functies en de geplande transformatie van diverse locaties naar onder meer woningbouw gecombineerd met werken, is het gebied dan ook te karakteriseren als 'gemengd gebied'.

2.3 Invulling plangebied

De planlocatie voorziet in de realisatie van drie woongebouwen A, B en C, waarbij in de plint van die gebouwen andere bestemmingen dan woningen zijn voorzien (retail/horeca en werk-units). De hierboven gelegen bouwlagen bestaan uit appartementen.

Onderstaand figuur geeft de verschillende functies weer die zijn voorzien op de begane grond.

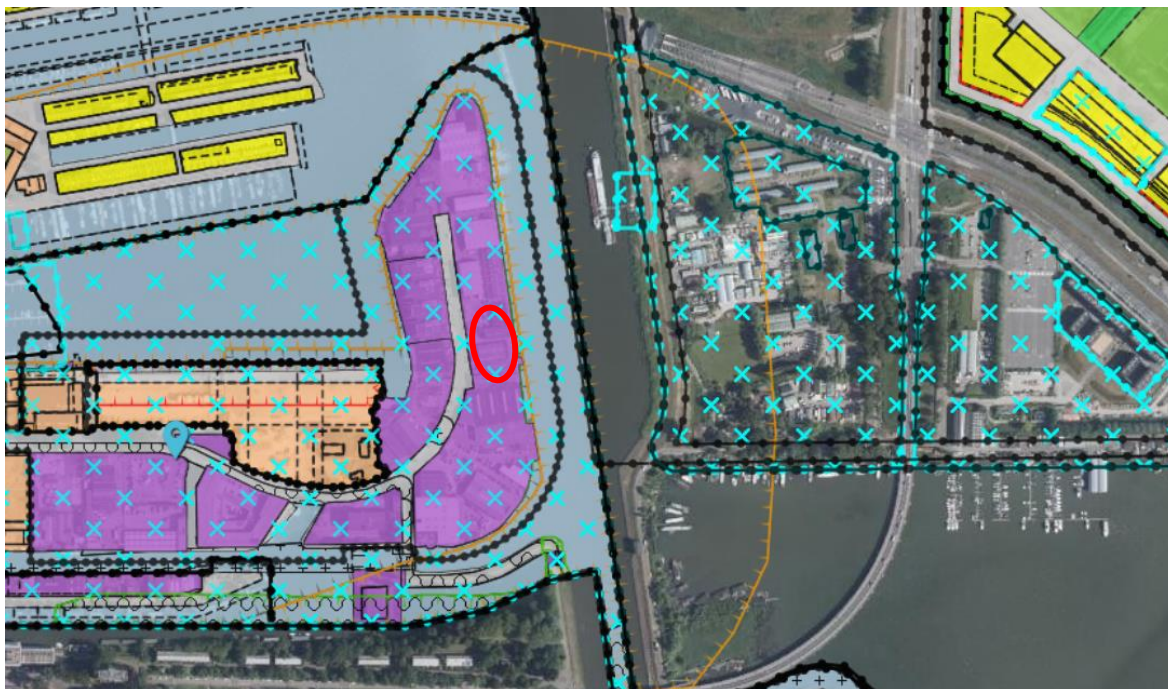


Figuur 2.2

Schetsmatige weergave plint drie woongebouwen A, B en C

2.4 Bestemmingsplan

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Cruquius' dat op 9 april 2013 is vastgesteld en op 11 juni 2014 onherroepelijk is geworden. Op 13 juli 2015 is een voorbereidingsbesluit bestemmingsplan 'Cruquius' in werking getreden. Op 3 juni 2016 is het bestemmingsplan 'Eerste herziening Cruquius' gepubliceerd. Hierin wordt de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan 'Cruquius' gerepareerd.



Figuur 2.4

Uitsnede bestemmingsplan Cruquius met planlocatie (rode cirkel)

De planlocatie heeft de bestemming 'bedrijf-3' (paarse vlak). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die vallen in milieucategorie 1, 2, 3 en 4.1 behorend tot Staat van bedrijfsactiviteiten, creatieve functies, ondergeschikte detailhandel en bedrijfswoningen (ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'). Het plan is hiermee niet passend. Om de appartementen, retail (horeca) en woon-werkateliers mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Op dit moment staat het bestemmingsplan in de nabije omgeving bedrijven toe behorend tot en met milieucategorie 4.1.

3 Toepassing handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bij het afgeven van een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1).

Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid moet erop toezien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruikgemaakt van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (verder te noemen VNG-handreiking). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere ‘kwetsbare’ functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aan- of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk. Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het ‘gemiddelde’ bedrijf uit de VNG-handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoont dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven, is de omgeving van het plangebied aan te duiden als ‘gemengd gebied’. Daarom kunnen de richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat.

4 Toetsing planlocatie ten opzichte van omliggende bedrijven

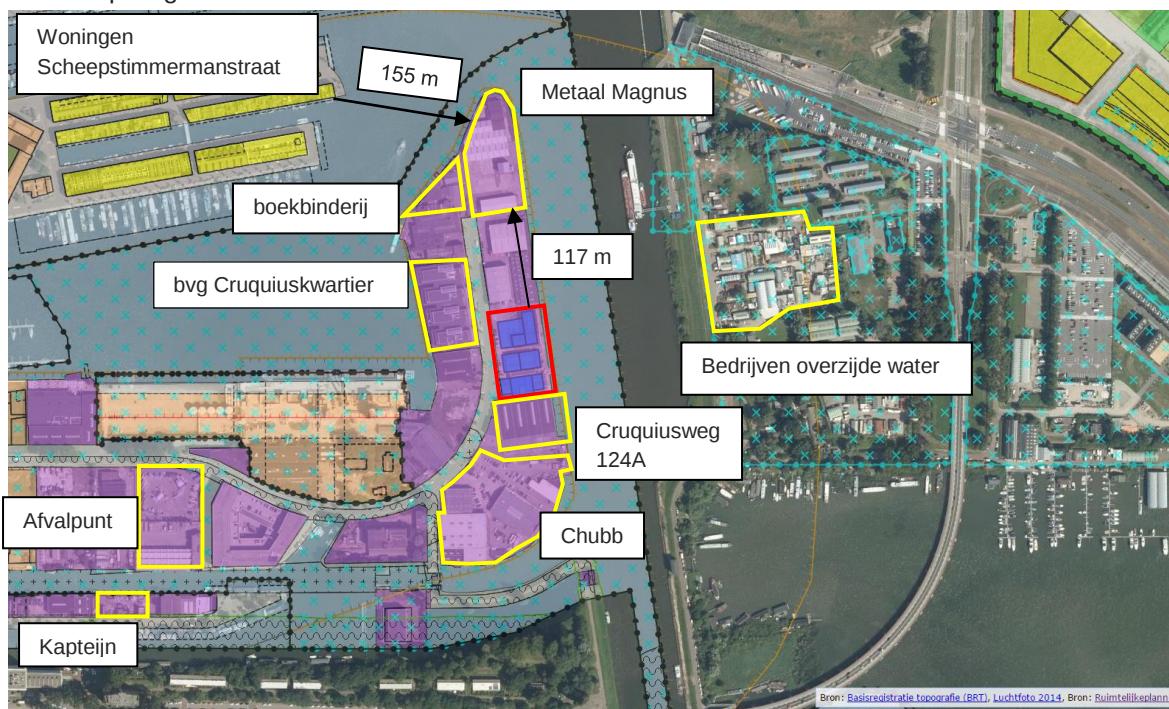
4.1 Inleiding

Op dit moment staat het bestemmingsplan 'Cruquius' in de nabije omgeving van de planlocatie bedrijven toe behorend tot en met milieucategorie 4.1. Enkele bedrijven hebben een maatbestemming met een hogere milieucategorie. Op basis hiervan wordt niet voldaan aan de bijbehorende richtafstand voor gemengd gebied van 100 meter die bij categorie 4.1 hoort ten opzichte van gevoelige functies. Dat is mede aanleiding geweest om een toetsing uit te voeren naar de aanwezige omliggende bedrijven ten opzichte van de planlocatie.

In figuur 4.1 zijn de relevante bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie weergegeven. Omdat op de planlocatie appartementen (gevoelige functie) worden gerealiseerd, is getoetst of de omliggende bedrijven hierdoor gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Ook is beoordeeld of voor de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is in verband met de aanwezige bedrijven.

De volgende bedrijfsbestemmingen / bedrijven zijn relevant.

- Magnus Staal (categorie 5.2 bedrijf)
- Bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier
- Chubb Fire & Security
- Boekbinderij
- Kapteijn
- Bedrijven overzijde water
- Afvalpunt Cruquiusweg (oost)
- Cruquiusgilde



Figuur 4.1

Planlocatie (rood) en nabij gelegen bedrijven (geel)

De overige bedrijfs(terreinen) aan de Cruquiusweg zijn vanwege de afstand dan wel de daar aanwezige functies, niet relevant om te toetsen of zijn nu tijdelijk verhuurd en worden ook getransformeerd tot gemengde gebieden waarbij uitsluitend kleinschalige bedrijvigheid plaatsvindt. De daar nu aanwezige bedrijvigheid is in deze notitie dan ook buiten beschouwing gelaten.

Geluid is het maatgevende aspect bij de beoordeling van de bedrijven. Daarom is aan de hand van het toetsingskader voor geluid met behulp van het stappenplan B5.3 volgens VNG-Handreiking nader getoetst of woningen mogelijk zijn.

Toetsingskader geluid:

Stap 1: wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid? Zo nee; dan stap 2

Stap 2: een akoestisch onderzoek is bij deze stap noodzakelijk
geluidbelasting bedraagt op woningen in gemengd gebied maximaal:

- 50 dB A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden)
- 50 dB(A) t.g.v. verkeersaantrekkende werking; dan is inpassing mogelijk; wordt hier niet aan voldaan? Dan stap 3.

Stap 3: geluidbelasting bedraagt op woningen in gemengd gebied maximaal:

- 55 dB A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer
- 65 dB(A) t.g.v. verkeersaantrekkende werking;

Wordt hier aan voldaan? dan is inpassing mogelijk.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de relevantie van de genoemde bedrijfsbestemmingen/bedrijven in relatie tot de planlocatie.

4.2 Beoordeling bedrijven

4.2.1 Metaal Magnus International

Metaal Magnus International B.V., verder te noemen Metaal Magnus, is gevestigd aan de Cruquiusweg 152-154. Het bedrijf heeft een omgevingsvergunning milieu die op 13 februari 2008 is verleend voor het innemen van metaal, metaalafval en metaalhoudende producten, deze op en over te slaan en mogelijk te verwerken. De afvalstoffen hebben met elkaar gemeen dat ze metaal bevatten. Binnen het bedrijf wordt maximaal 1070 ton aan diverse gevaarlijke (afval)stoffen opgeslagen. Omdat het bedrijf meer dan 10.000 kg aan gevaarlijke stoffen opslaat per opslaglocatie, valt Metaal Magnus onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het bedrijf is geen BRZO-bedrijf.

Het bedrijf heeft volgens het vigerend bestemmingsplan milieucategorie 5.2. De bijbehorende richtafstand volgens de VNG-handreiking voor gemengd gebied bedraagt 500 meter. De werkelijke afstand van de planlocatie tot aan Metaal Magnus bedraagt 117 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand en daarom is Metaal Magnus nader beschouwd.

De bestaande woningen die zijn gelegen aan de Scheepstimmermanstraat, liggen op ongeveer 155 meter van Magnus Staal en voldoen ook niet aan de geldende richtafstand van 500 m. Voor

deze woningen wordt kennelijk wel voorzien in een goed woon- en leefklimaat, ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 500 meter voor gemengd gebied.

Uit de omgevingsvergunning milieu blijkt dat voor Metaal Magnus gevaar en geluid de maatgevende milieuaspecten zijn. Hieronder wordt nader ingegaan op deze twee aspecten. De overige milieuaspecten stof en geur zijn voor de bedrijfsactiviteiten niet maatgevend en niet relevant.

Gevaar

Binnen Metaal Magnus vindt opslag van maximaal 1070 ton aan diverse gevaarlijke (afval)stoffen plaats. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Cruquius' is het groepsrisico van risicovolle bedrijven onderzocht, waarbij de bijdrage van Magnus Staal is onderzocht.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Cruquius' is een 'Rapportage externe Veiligheid bestemmingsplan Cruquius' uitgevoerd d.d. 23-12-2016 (v2). Het bedrijf heeft geen berekend plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De in de Revi opgenomen minimale PR 10^{-6} contour voor PGS 15 loodsen van 20 m, moet zodoende worden aangehouden. De planlocatie ligt op 117 m van Metaal Magnus en ligt dus ruimschoots buiten de PR contour.

Uit de rapportage blijkt dat er geen groepsrisico is, daar het maximum aantal slachtoffers in het invloedgebied lager is dan tien personen. Het groepsrisico is nihil en wordt niet beïnvloed door de nieuwe ontwikkelingen.

Geluid

De voor geluid bepalende factoren bij Metaal Magnus vormen de verkeersbewegingen van vrachtwagens, personenauto's en de heftruck.

Voor onderhavige ontwikkellocatie is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (rapportage LBP|SIGHT d.d. 9 juni 2017, kenmerk R074267aa.00003.rvh).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) niet overschrijdt. Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader voor geluid van de VNG-handreiking. Voor de woningen moeten hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Door hogere waarden vast te stellen, worden de huidige activiteiten van Metaal Magnus gewaarborgd. Bij toekomstige ontwikkelingen kunnen de toekomstige woningen echter wel een knelpunt zijn voor het bedrijf. Inmiddels is bekend geworden dat een ontwikkelaar recentelijk Metaal Magnus heeft aangekocht. Binnen afzienbare termijn stoppen de bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus. Ook deze locatie wordt op termijn herontwikkeld voor woningbouw.

Conclusie Metaal Magnus

De maatgevende aspecten geluid en gevaar zijn voor Metaal Magnus nader beschouwd. Hieruit blijkt dat de vergunde activiteiten van Metaal Magnus geen belemmering vormen voor de te realiseren appartementen op de planlocatie.

4.2.2 Boekbinderij Mirenta

Op de Cruquiusweg 117 bevond zich een boekbinderij. Een boekbinderij valt in categorie 2, waarbij de richtafstand voor gemengd gebied 10 meter bedraagt. De werkelijke afstand van de voormalige boekbinderij tot aan de planlocatie bedraagt 165 meter. Nu is het pand in gebruik door krakers.

4.2.3 Bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier

Aan de Cruquiusweg 109-111 bevindt zich het nieuw gebouwde bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier. In dit gebouw bevinden zich kantoren en design showrooms. Dit kan ingedeeld worden in de categorie 'kantoren' (SBI-2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78 80 t/m 82 milieucategorie 1). De hierbij behorende richtafstand bedraagt 10 meter vanwege het aspect geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden teruggebracht naar 0 meter. De werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt 25 meter. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsfunctie.

4.2.4 Chubb Fire & Security

Op de Cruquiusweg 118 bevindt zich momenteel Chubb Fire & Security. Het bedrijf produceert en verkoopt diverse brandblusmiddelen en beveiligingssystemen. Het bedrijf kan ingedeeld worden in de categorie 'groothandel in machines en apparaten - overige' (SBI-2008 466 milieucategorie 3.1). De hierbij behorende richtafstand bedraagt 50 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden teruggebracht naar 30 meter. De werkelijke afstand van Chubb tot aan de planlocatie bedraagt 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsfunctie. Overigens gaat het bedrijf deze locatie verlaten en wordt de locatie herontwikkeld voor woningbouw. Met deze invulling is geen sprake van enige belemmering.

4.2.5 Kapteijn Metaal Recycling

Aan het Zeeburgerpad 112-114 is Kapteijn gevestigd. Het betreft een bedrijf in metaalrecycling en de handel in metalen. Het bedrijf kan ingedeeld worden in de categorie overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m² (SBI-2008 4677 milieucategorie 3.2). De hierbij behorende richtafstand bedraagt 100 meter vanwege het aspect geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand met één afstand worden teruggebracht naar 50 meter. Aan deze afstand wordt met 450 meter ruimschoots voldaan. Er is geen sprake van een belemmering van de bedrijfsfunctie.

4.2.6 Afvalpunt Cruquiusweg (oost)

Aan de Cruquiusweg 90 is 'Afvalpunt Cruquiusweg (oost)' gelegen (Gemeentewerven (afval-inzameldepots)'), met SBI-2008 code 381. Het betreft een categorie 3.1 bedrijf waarbij de maatgevende afstand 50 meter bedraagt voor geluid. Deze afstand mag vanwege de ligging in gemengd gebied met één afstandsstap worden teruggebracht naar 30 meter. De afstand van de planlocatie tot het afvalpunt bedraagt 355 meter en voldoet hiermee ruimschoots aan de richtafstand.

De appartementen in de planlocatie leveren, gelet op de afstand tot de planlocatie, geen belemmering op voor de bestaande bedrijfsvoering.

4.2.7 Cruquiusweg 124A

De betreffende panden aan de Cruquiusweg 124A zijn in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Daarom kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat er geen geluidbronnen meer aanwezig zijn. Hierdoor bestaan er geen beperkingen voor de beoogde woningbouw.

4.2.8 Bedrijven overzijde water

Aan de overzijde van het water liggen achter de Zuider IJdijk diverse bedrijven. Op basis van de nu beschikbare informatie betreffen dit geen bedrijven die in hogere milieucategorie dan 3.2 vallen. De bijbehorende richtafstand voor gemengd gebied bedraagt 50 meter. De werkelijke afstand van de planlocatie tot aan deze bedrijven bedraagt 200 meter en voldoet hiermee ruimschoots aan de richtafstand. De appartementen in de planlocatie leveren, gelet op de afstand tot de planlocatie, geen belemmering op voor de bestaande bedrijfsvoering.

4.3 Conclusie omliggende bedrijven

De diverse omliggende bedrijven van de planlocatie zijn beoordeeld op hun milieu aspecten waarbij geluid het meest bepalende aspect is.

Uit het akoestisch onderzoek (rapportage LBP|SIGHT d.d. 9 juni 2017, kenmerk R074267aa.00003.rvh) blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader voor geluid volgens de VNG-handreiking. Wel moeten voor enkele woningen hogere waarden worden aangevraagd. Doordat in de berekeningen al een extra toeslag is aangehouden op de huidige berekende waarde, is wel in een groei van de bedrijven voorzien.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande woningen een extra belemmering vormen voor de vergunde bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus. Voor de overige aanwezige bedrijven is ook geen sprake van een belemmering met de komst van woningen op de planlocatie.

4.4 Maximale planologische invulling bedrijfsbestemming

Zoals hiervoor beschreven, geldt voor een aantal locaties dat deze ook herontwikkeld worden. Op enkele andere locaties zijn in de huidige situatie bedrijven gevestigd die geen beperkingen vormen voor de voorgestane bouwplannen.

Echter moet opgemerkt worden dat voor die gronden die met een bedrijfsbestemming zijn opgenomen en waarvoor een milieucategorie t/m 4.1 van toepassing is, geldt dat zich hier op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Cruquius' bedrijven kunnen vestigen met een maximale milieucategorie van 4.1.

Zoals aangegeven, geldt voor een dergelijke categorie in een gemengd gebied een richtafstand van 100 meter. Dit betekent dat op de aangrenzende percelen (met een bedrijfsbestemming) bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 bestemmingsplantechnisch zijn toegestaan. Bij toekomstige ontwikkelingen in dit transformatiegebied moet hier rekening mee worden gehouden.

Van belang hierbij is op te merken dat het een *richtafstand* betreft, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Geluid is bij de bedrijfsactiviteiten vaak de bepalende factor voor de aan te houden afstand. Met akoestisch onderzoek kan worden aangetoond of een kortere afstand

acceptabel is. Daarbij kunnen veelal, door toepassing van technische (geluid)maatregelen, aanwezige nadelige effecten (grotendeels) worden weggenomen. Met maatwerk kan een goede ruimtelijke ordening worden gewaarborgd. Gezien de in dit gebied ingezette transformatie waarbij menging van wonen met werken is beoogd, is het niet reëel te veronderstellen dat bedrijven met milieucategorie 4.1 zonder aanvullende maatregelen zondermeer inpasbaar zijn. Dit is inherent aan de transformatie.

5 Toetsing functies planlocatie

5.1 Functiemenging

Op de planlocatie wordt in de toekomst retail en wonen voorzien. Deze functies vinden in elkaars nabijheid plaats. Er is al eerder aangegeven dat het gebied waarin de planlocatie ligt, als gemengd gebied is te karakteriseren. Er zijn diverse functies aanwezig die met elkaar geïntegreerd zijn. Bij de beoordeling van de functies retail (waaronder horeca) en wonen is dan ook functiemenging volgens de VNG-handreiking toegepast.

5.2 Horeca

Restaurants en cafés vallen onder categorie A, wat inhoudt dat deze activiteiten weinig milieu-belastend zijn voor hun omgeving en dat deze activiteiten aanpandig aan woningen uitgevoerd kunnen worden. Hierbij zijn de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiden tussen wonen en bedrijven toereikend.

De functies wonen en horeca in het plangebied zijn toelaatbaar. Ten aanzien van de bestaande bedrijven heeft het bestemmen van horeca geen belemmerende werking, omdat de omliggende bedrijven geen gevoelige bestemmingen betreffen en daarom geen speciale bescherming genieten.

5.3 Toetsing horecafunctie ten opzichte van nieuwe woningen

Het projecteren van appartementen boven horecagelegenheden in woongebouw B vraagt aandacht aan de te realiseren geluidisolatie tussen de horecavoorzieningen en de erboven gelegen woningen. Dit geldt zowel voor de luchtgeluidisolatiewaarden als de contactgeluid-isolatiewaarden.

6 Conclusies

De Cruquiusweg e.o. is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk Havengebied. Momenteel fungeert het nog louter als een werkgebied. De geleidelijke transformatie van de Cruquiusweg e.o. is in gang gezet, waarbij gezocht wordt naar een mix van werken, wonen en verblijven. Om deze functies permanent mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging (wijzigingsplan) nodig. Hiervoor moet onderzocht worden of deze woon- en andere functies passen in de omgeving en de nabijgelegen bedrijven. In deze rapportage is het aspect 'bedrijven en milieuzonering' beoordeeld.

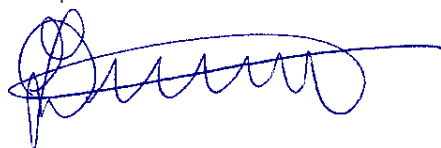
Met het wijzigen van de huidige bestemming 'bedrijf-3' die van toepassing is op de planlocatie naar een bestemming 'gemengd' waardoor retail en wonen mogelijk worden gemaakt, voorziet de planlocatie in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de geplande appartementen.

De planontwikkeling leidt niet tot beperkingen in de huidige bedrijfsvoering voor de reeds aanwezige bedrijven in de omgeving door het nemen van een hogere grenswaardenbesluit. Doordat in de berekeningen al een extra toeslag is aangehouden op de huidige berekende waarde, is wel in een groei van de bedrijven voorzien.

Met de beoogde ontwikkeling en bovengenoemde maatregel worden de aanwezige bedrijven niet belemmerd in hun uitvoering. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er in de huidige situatie geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ter volledigheid wordt nog vermeld dat planologisch gezien op de gronden met een bedrijfsbestemming (zonder specifieke aanduiding) bedrijfsactiviteiten tot een maximale milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Met de woningbouw moet hiermee rekening worden gehouden. Voornoemde afstand betreft echter een *richtafstand* waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Door maatwerk en eventuele (technische) maatregelen kan een, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, toelaatbare inpassing worden gewaarborgd. Gezien de transformatie-opgave van het Cruquiusgebied waarbij een menging van wonen en werken is beoogd, is het ook logisch en reëel dat wanneer er zich bedrijven in categorie 4.1 zouden vestigen, hierbij de nodige maatregelen genomen moeten worden.

LBP|SIGHT BV



ing. I.M. (Ingrid) Driessen