

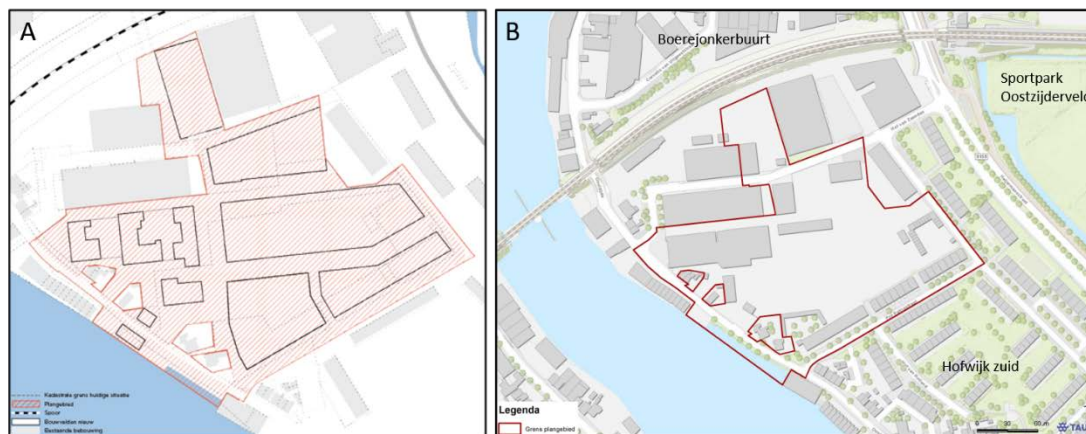
Notitie

Contactpersoon [REDACTED]
Datum 22 januari 2021
Kenmerk N001 [REDACTED] V01-nda-NL

Bedrijven en milieuzonering Hofwijk Noord, Zaandam

1 Aanleiding

[REDACTED] en [REDACTED] zijn voornemens om op een voormalige bedrijventerreinlocatie aan de Zaan in Zaandam de nieuwe woonwijk Hofwijk Noord te ontwikkelen. De totale ontwikkeling van het gebied is verdeeld over verschillende fases. Deze notitie richt zich op fase 1 van de ontwikkeling (figuur 1.1A). Het gaat om de ontwikkeling van een woon-werkgebied met circa 750 woningen. Om dit plan te kunnen realiseren wordt er nauw samengewerkt met de gemeente Zaanstad en Stedenbouwkundig bureau Mollink Soeters.



Figuur 1.1 (A) Plangebied fase 1, (B) Ligging plangebied ten opzichte van omgeving

Figuur 1.1B toont de locatie van het plangebied aan de Zaan, gelegen tussen Hofwijk Zuid aan de zuidkant en het spoor aan de noordkant. Station Zaandam Kogerveld ten noordoosten van het plangebied ligt op loopafstand. Aan de oostkant scheiden verschillende woningbouwblokken het plangebied van de Heijermansstraat. Hier bevindt zich in de huidige situatie tevens de voornaamste ontsluitingsroute. De panden in de huidige situatie zijn voornamelijk oude bedrijfspanden, waaronder de verffabriek Touwen&Co. Aan de zuidzijde van het plangebied staat drie sociale woningbouwblokken van woningbouwcorporatie Rochdale. Midden in het plangebied ligt een groot braakliggend terrein van de hier voorheen gevestigde houtimpregneerderij KAN

Plannen en verordeningen

- | | |
|---|---|
| A | Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' (vastgesteld 2016-12-01) |
| B | Beheersverordening 'Zaandam Oost en West' (vastgesteld 2016-10-13) |
| C | Bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg' (vastgesteld 2008-11-20) |
| D | Bestemmingsplan 'Oud Koog-Rooswijk' (vastgesteld 2012-07-19) |
| E | Bestemmingsplan 'Zaandam Noord' (vastgesteld 2016-02-24) |
| F | Bestemmingsplan 'Oostzijderveld' (vastgesteld 2020-10-08) |
| G | Projectbesluit Omgevingsvergunning 'Hof van Zaanden 230' (vastgesteld 2012-01-06) |
| H | Beheersverordening 2009 (vastgesteld 2010-08-29) |
| I | Omgevingsvergunning 'Oostzijde 279 t/m 287' (vastgesteld 2016-12-01) |

Om de (on)mogelijkheden binnen het plangebied inzichtelijk te maken is onderzoek uitgevoerd naar bedrijven- en milieuzonering. In deze notitie zijn de resultaten en conclusies weergegeven.

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 bedrijfsdoeleinden kan verschillen, afhankelijk van de toegekende bedrijfscategorie.

In afstemming met de gemeente Zaanstad is gekozen om de bestaande 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.

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 afstandsstep 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 wijkgebonden 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 hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang

In dit onderzoek is uitgegaan van de planologisch maximaal toegestane bedrijfscategorieën in het omliggende invloedsgebied. De grove indeling van het gebied ten noorden van het plangebied is gebaseerd op bedrijfscategorieën welke zijn vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen. Per kavel kan de maximale bedrijfscategorie verschillen en dus lager liggen dan het, voor dit onderzoek, aangehouden maximum.

3 Analyse Hofwijk Noord

Het plangebied Hofwijk Noord wordt getypeerd als 'gemengd gebied', aangezien er sprake is van een grote diversiteit aan functies, zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving. Zo zijn binnen het plangebied functies voorzien als bedrijvigheid en wonen. Daarnaast is het plangebied direct gelegen naast een spoor- en vaarverbinding.

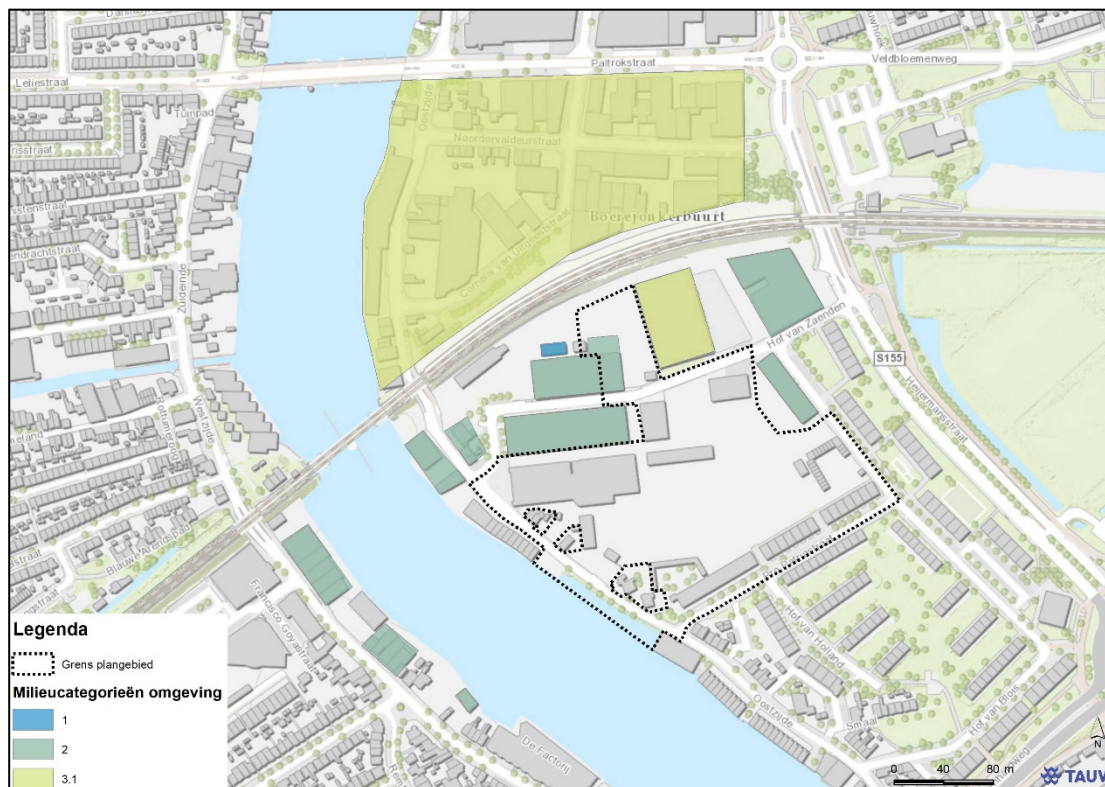
De analyse bestaat uit twee delen; allereerst wordt gekeken naar de effecten van de omgeving op het plangebied. Vervolgens wordt gekeken naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied op de omgeving.

3.1 Milieucategorieën omgeving plangebied

In figuur 3.1 zijn de maximale bedrijfscategorieën van de gebieden rondom het plangebied weergegeven. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn, ligt een bedrijventerrein met een maximale milieucategorie 3.2. Ten zuiden van de spoorlijn bevinden zich, op verschillende afstanden van het plangebied, diverse bedrijven met een milieucategorie 1 of 2. Er is een uitzondering, namelijk het perceel waarop de omgevingsvergunning 'Hof van Zaenden 230' van toepassing is. Voor dit perceel geldt een maximale milieucategorie van 3.2.

Ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de rivier de Zaan zijn tevens diverse bedrijven gesitueerd waarop volgens de beheersverordening 'Van spoorbrug tot sluis' een maximale milieucategorie 1 van toepassing is. In de huidige situatie bevindt zich op een van deze percelen een sportschool, waarop volgens de VNG-handreiking een milieucategorie 2 van

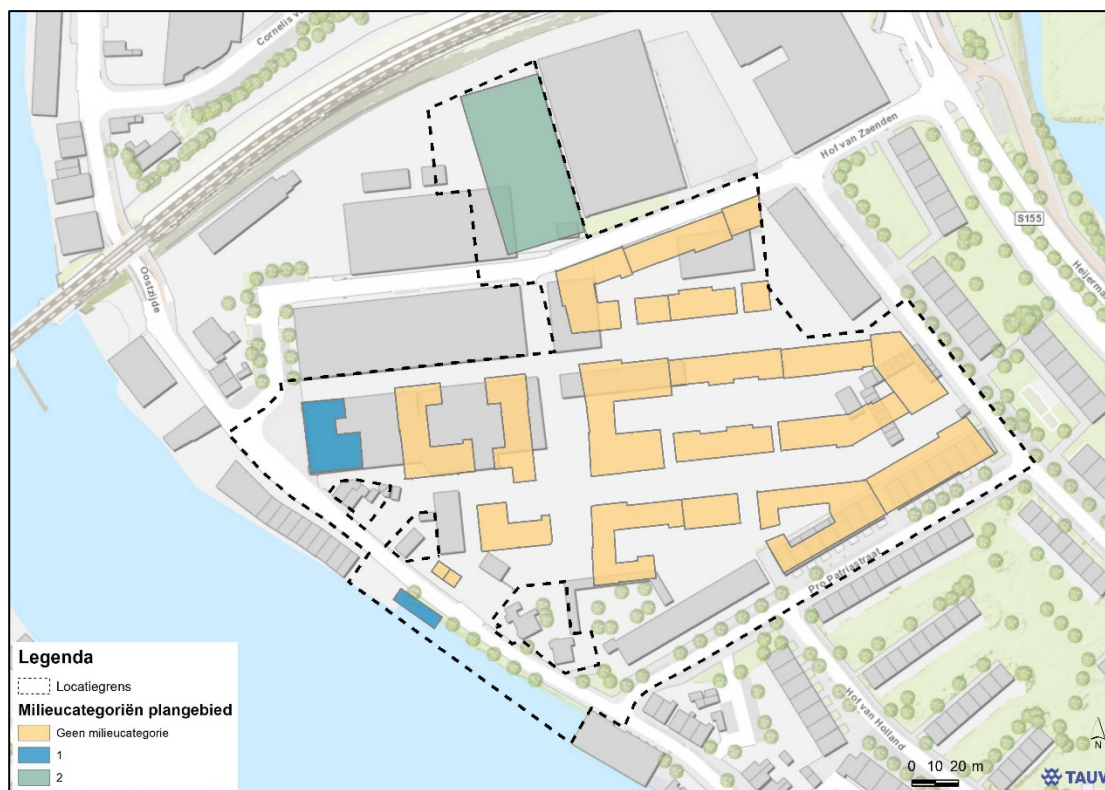
toepassing is. Op basis van de huidige situatie gaat dit onderzoek daarom uit van een maximale milieucategorie 2. Aangezien het plangebied is getypeerd als 'gemengd gebied' is de bijbehorende richtafstand 10 meter en heeft dit geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 3.1 Milieucategorieën omgeving plangebied

3.2 Milieucategorieën plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen resulteren in nieuwe milieucategorieën voor delen van het plangebied (figuur 3.2). In de nieuwe situatie is op slechts drie percelen een (lage) milieucategorie van toepassing. Het gaat om de ontwikkeling van horeca en/of een commerciële plint aan de westzijde van het plangebied, waarop een milieucategorie 1 van toepassing is. En om de ontwikkeling van de tijdelijke parkeerplaats, waarop een milieucategorie 2 van toepassing is.



Figuur 3.2 Milieucategorieën plangebied

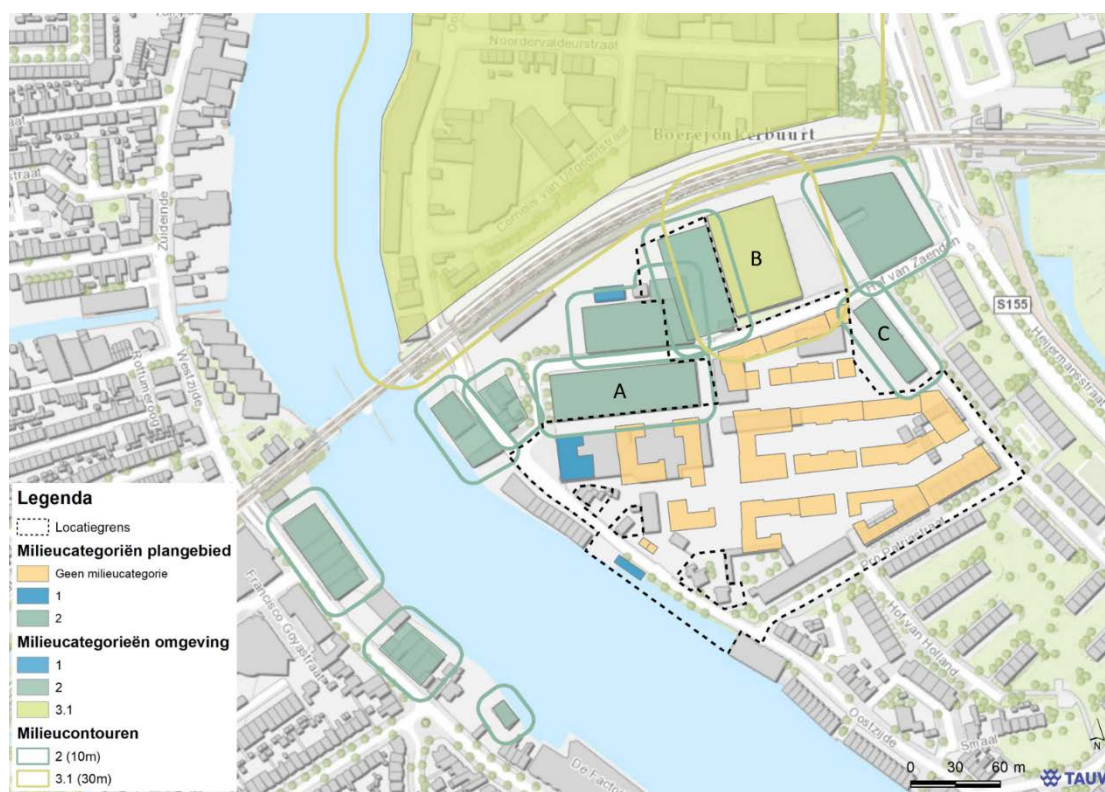
4 Resultaten

In figuur 4.1 zijn de milieucategorieën en bijbehorende contouren van zowel de percelen binnen als buiten het plangebied weergegeven. De afbeelding toont een grote verscheidenheid aan bedrijfscategorieën. De richtafstanden, geldend voor een omgevingstype 'gemengd gebied', lopen uiteen van 0 meter voor categorie 1 tot een afstand van 30 meter voor categorie 3.2.

Effect omgeving op plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied overlappen contouren van verschillende bedrijven op verschillende locaties delen van het plangebied. De milieucontouren van de percelen A en C (10 meter) overlappen gedeelten van het plangebied met een woonbestemming. Bij de inrichting van het plangebied moet daarom rekening worden gehouden met het exact situeren van de woningen ten opzichte van de bedrijvigheid.

De milieucontour van perceel B (50 meter) overlapt aan de noordzijde een gedeelte van het plangebied met eveneens een woonbestemming. Hierdoor is het ontwikkelen van gevoelige functies in dit deel van het plangebied niet direct mogelijk. De milieucontour van perceel B overlapt tevens een perceel ten westen van perceel B (aangeduid met stippenpatroon). Hierbij gaat het echter om een perceel waarop in de nieuwe situatie geen gevoelige functie wordt ontwikkeld, maar een (tijdelijke) parkeerplaats.



Figuur 4.1 Milieucontouren plangebied en omgeving

Effect ontwikkelingen plangebied

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een maximale milieucategorie van 1 en 2 met een bijbehorende richtafstand van 0 en 10 meter (in verband met de ligging in gemengd gebied). Zoals blijkt uit figuur 4.1 hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen effect op de omgeving rond het plangebied. Omliggende gevoelige bestemmingen vallen buiten de geldende milieucontouren.

5 Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen effect hebben op de omgeving van het plangebied. De richtafstanden overschrijden geen gevoelige functies.

De voorgenomen ontwikkelingen worden daarentegen wel beperkt door de milieucontouren van omliggende bedrijvigheid. Aan de noordzijde van het plangebied vindt op verschillende locaties, waarop woningen worden ontwikkeld, overlap plaats. Het gaat om een gedeeltelijke overlap door de milieucontouren van de percelen A en C. Bij de inrichting van het plangebied moet daarom rekening worden gehouden met het exact situeren van de woningen ten opzichte van de bedrijvigheid. Daarnaast overlapt de milieucontour van perceel B het plangebied aan de noordzijde. Hierdoor is het ontwikkelen van gevoelige functies in dit deel van het plangebied niet direct mogelijk. Om binnen deze contour de ontwikkeling van gevoelige functies mogelijk te maken zijn nader onderzoek en mogelijke aanpassingen van de functiemogelijkheden en milieucontour van perceel B benodigd.

Kenmerk N001 [REDACTED] V01-nda-NL

De overlap met het perceel ten westen van perceel B heeft geen effect op de voorgenomen ontwikkelingen, aangezien op dit perceel een (tijdelijke) parkeerplaats wordt gerealiseerd.

Bijlage 1 Plangebied in vogelvluchtperspectief



Figuur bijlage 1 Plangebied in vogelvluchtperspectief