

1 Aanleiding

blad 1 van 7

Beschrijving bouwplan

Parteon is voornemens om op de locatie 40 huurappartementen van circa 67 m² GBO/ circa 100 m² BVO in 4 woonlagen boven een plint te ontwikkelen (5 bouwlagen totaal). De segmentverdeling van het ontwikkelprogramma is als volgt:

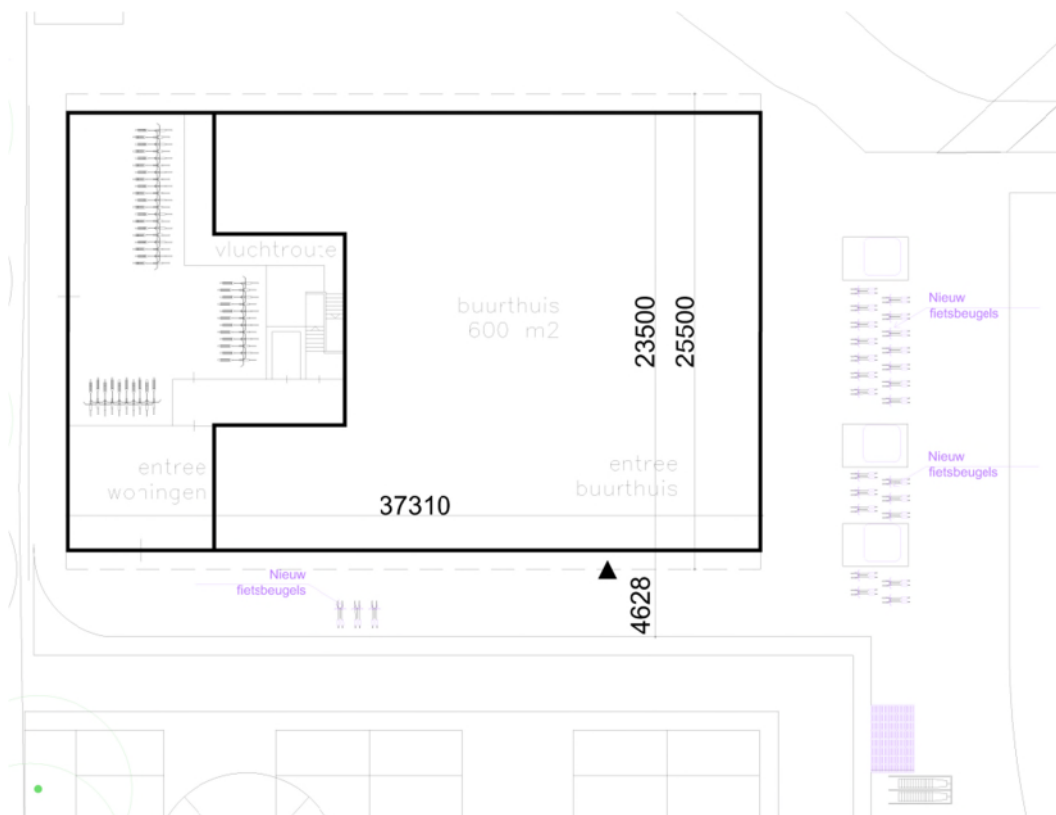
- 25% (10 appartementen) betaalbaar laag : € 633,25 per maand (prijspeil 2021)
- 25% (10 appartementen) sociaal duur : € 752,33 per maand (prijspeil 2021)
- 50% (20 appartementen) middelduur : tot € 850,00 per maand (prijspeil 2021)

In de plint zal het bestaande buurthuis "De Vuister" worden geherhuisvest (circa 600 m² BVO), komt de hoofdentree van de bovenliggende appartementen en is er collectieve stallingsruimte voor de appartementen gereserveerd (zie figuur 2).



Figuur 2: Beoogde nieuwbouw (bron: Stichting Parteon)

In de figuren 3 en 4 zijn de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen opgenomen.



Figuur 3: Plattegrond begane grond (bron: Parteon)

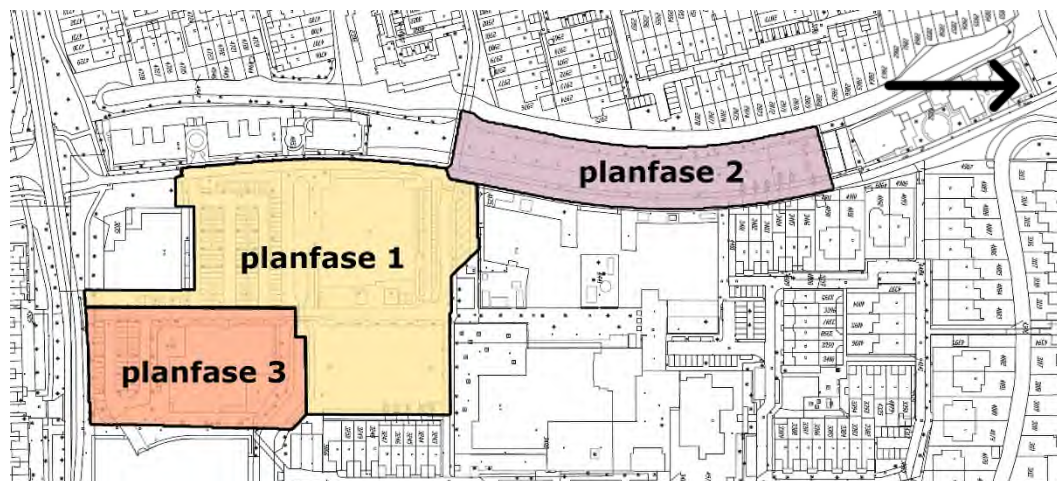


Figuur 4: Plattegrond verdiepingen (bron: Parteon)

Beschrijving ontwikkelingen in de omgeving

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere centrumontwikkeling. Hierin ontwikkelt een andere partij de fases 1 en 2 en herontwikkelt Parteon fase 3 (figuur 5).

De plangebieden van fases 1 en 2 zijn hedendaags onbebouwd en doen dienst als parkeren en openbaar groen. De totale ontwikkelopgave beslaat circa 118 appartementen (waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen), 10 semibungalows, behoud van het sociaal wijkteam in een nieuwbouw van circa 240 m² en behoud van het buurthuis. Voor planfase 1 en 2 wordt een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.



Figuur 5: Planfases centrumontwikkeling (bron: gemeente Zaanstad)

2 Onderzoek milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van gevoelige functies nabij bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hiervoor geldt onderstaande afstandstabel ten aanzien van geluid, stof, gevaar en geur.

Tabel 1: Vigerende richtafstanden (bron: VNG)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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

Het plangebied is te typeren als gemengd gebied, omdat in de omgeving van het plangebied sprake is van diverse functies en de beoogde ontwikkeling voorziet in een gemengde invulling van 40 appartementen en een buurthuis van 600 m² BVO.

Daarnaast kan er binnen een gebied sprake zijn van gebieden met functiemenging, zoals de ontwikkeling beoogd. de beoogde ontwikkeling voorziet immers in een functiemenging van wonen en een buurthuis. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- Gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- Lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid. Het is zaak om het buurthuis te classificeren in één van deze categorieën om te bepalen of functiemenging met wonen mogelijk is.

- **Categorie A:** Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- **Categorie B:** Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- **Categorie C:** De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:
 - o Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
 - o Productie en/ of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;

- o De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- o Activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

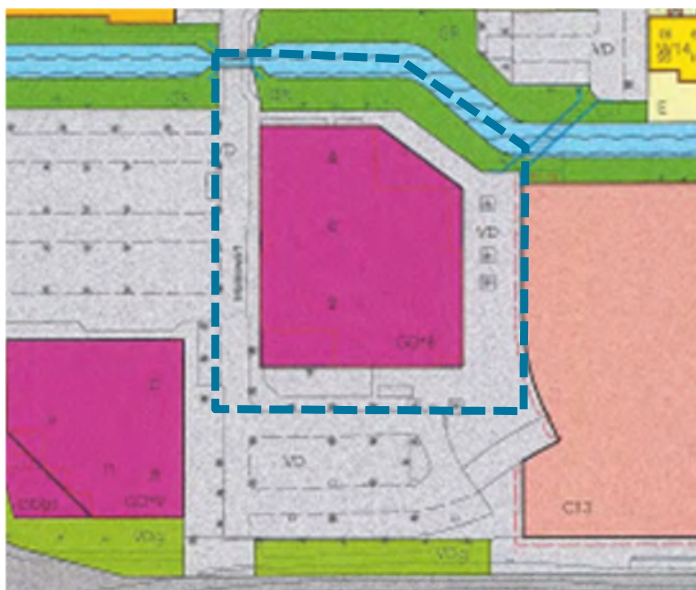
Onderzoeksopzet

Het onderzoek naar milieuzonering is drieledig:

1. De voorzieningen in het beoogde plan kunnen hinder opleveren voor de omliggende woningen. Voor voorzieningen geldt in principe een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter tot woningen en andere gevoelige functies (uitgaande van gemengd gebied);
2. Bedrijven of functies in de omgeving kunnen hinder opleveren voor de beoogde woningen in het plan. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's;
3. De verschillende functies binnen het plan kunnen hinder opleveren. In dit geval wordt er getoetst op basis van gebieden met functiemenging.

1. Hinder van voorzieningen op gevoelige objecten

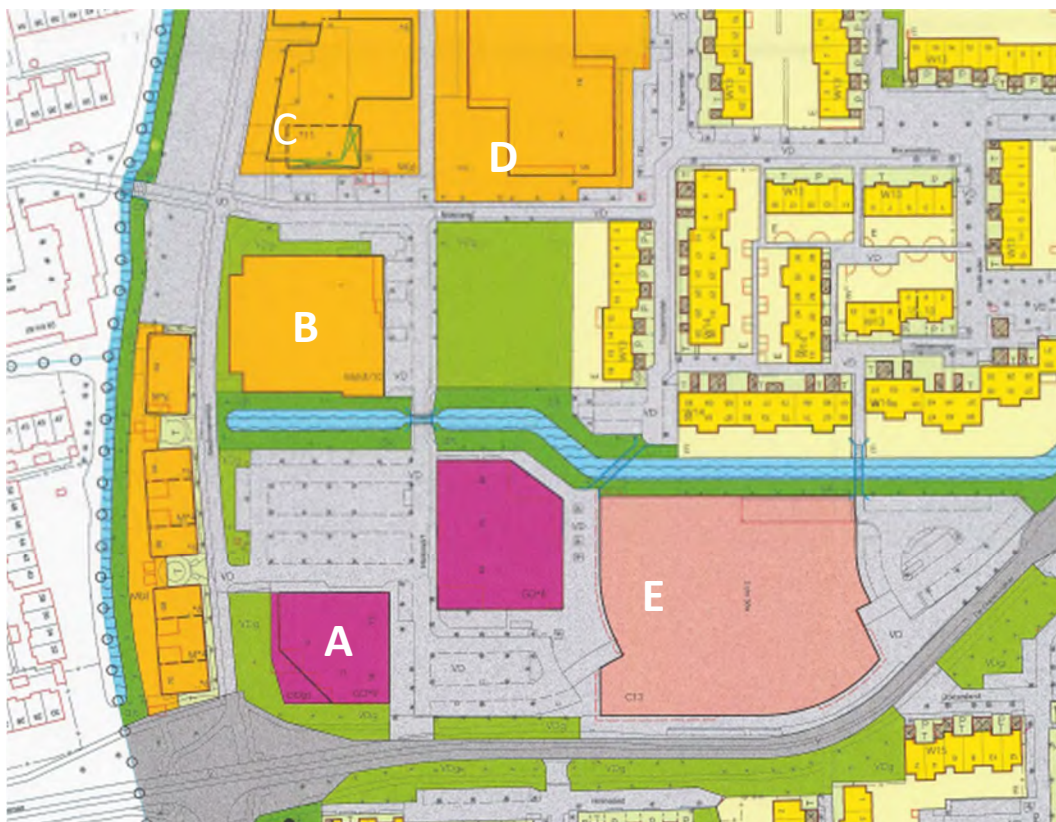
In figuur 6 zijn de bestemmingen om het plangebied weergegeven, door middel van een indicatieve stippellijn is de richtafstand van 10 meter aangegeven. Binnen de richtafstand van 10 meter zijn er geen gevoelige bestemmingen gelegen. Op basis van de richtafstanden kan daarom worden gesteld dat er geen hinder wordt verwacht op nabijgelegen gevoelige objecten, als gevolg van de ontwikkeling.



Figuur 6: Omliggende bestemmingen binnen de richtafstand van 10 meter vanaf het plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen, bewerking: Antea Group)

2. Milieucontouren van omliggende bedrijven en functies

De omliggende bedrijven en functies zijn uitgewerkt in figuur 7 en tabel 2. Het plangebied wordt omsloten door de Molenwerf, De Glazenmaker, de Westerkoogweg en de Doppemolen. In de omgeving zijn onder andere een apotheek, een fysiotherapiepraktijk, een winkelcentrum, een basisschool, een school voor het speciaal onderwijs, een judoschool en woningen gevestigd. Alle afstanden tussen het plangebied en de omliggende bedrijven en functies voldoen aan de richtafstanden.



Figuur 7: Omliggende bedrijven en functies van het plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen, bewerking Antea Group)

Tabel 2: Omliggende bedrijven en functies in de nabijheid van het plangebied (bron: Antea Group)

Bedrijven*)	Max. cat.	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied	Conclusie
A: Acupunctuurpraktijk ZhiYu	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: Apotheek Westzijderveld	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: Diëtistenpraktijk Samen Sterk	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: Fysiotherapiepraktijk Westzijderveld	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: Maatschap Huisartsen Westzij	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: SALTDerma	1	0 meter	14 meter	Voldoet
A: Stichting Medisch Specialistische Zorg	1	0 meter	14 meter	Voldoet
B: Maatschappelijke doeleinden (niet bebouwd)	0	0 meter	25 meter	Voldoet
C: Kenchutai (judoschool)	2	10 meter	94 meter	Voldoet
C: Dynamica	2	10 meter	94 meter	Voldoet
C: De Golfbreker	2	10 meter	94 meter	Voldoet
C: De Watermolen	2	10 meter	94 meter	Voldoet
D: Basisschool De Watermolen	2	10 meter	90 meter	Voldoet
D: De Golfbreker	2	10 meter	90 meter	Voldoet
E: Winkelcentrum met diverse detailhandel en horeca	1	0 meter	12 meter	Voldoet

NB: Milieuzonering betreft richtafstanden en zijn indicatief. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken, bijvoorbeeld door middel van een nader onderzoek

3. Milieuhinder door functiemenging

Conform de planuitwerking bestaat de beoogde ontwikkeling uit 40 appartementen en een buurthuis van 600 m² BVO. De VNG (VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering) maakt in het kader van functiemenging onderscheidt tussen categorie A, B en C. Categorie A functies kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het

bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Categorie B functies dienen bouwkundig afgescheiden te worden van woningen en andere gevoelige functies. Een buurthuis wordt door de VNG aangeduid als categorie B. Door de bouwkundige afscheiding in het beoogde plan treedt geen milieuhinder door functiemenging op.

Centrumontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van een bredere centrumontwikkeling. Binnen deze centrumontwikkeling is naast woningbouw ook een sociaal wijkteam beoogd. Dit sociale wijkteam voldoet aan de VNG-richtafstanden tot het plangebied van onderhavige ontwikkeling en voldoet aan de richtlijnen voor functiemenging.

Conclusie

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een onderzoek uitgevoerd in het kader van milieuzonering. Het onderzoek naar milieuzonering is drieledig. De ontwikkeling kan hinder opleveren voor de omliggende gevoelige objecten, zoals woningen. Andersom kunnen bedrijven en functies in de omgeving hinder opleveren voor de gevoelige functies binnen de ontwikkeling, waardoor inpassing van gevoelige functies (zoals woningen) niet mogelijk is. Daarnaast kunnen de verschillende functies binnen de ontwikkeling niet te combineren zijn. Om in eerste instantie te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten, wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. De volgende conclusies kunnen worden getrokken op basis van dit onderzoek:

- Op basis van de richtafstand van de beoogde te ontwikkelen functies (maximaal categorie 2 met een richtafstand 10 meter) kan worden gesteld dat er geen hinder wordt verwacht van de ontwikkeling op nabijgelegen gevoelige objecten, zoals woningen;
- De richtafstanden tussen het plangebied en omliggende bedrijven en functies worden gehandhaafd;
- De ontwikkeling voorziet in twee functies, appartementen en een buurthuis. Het buurthuis beslaat categorie B conform de staat van functiemenging van de VNG en voldoen door de bouwkundige afscheiding in het plan aan de richtlijnen voor functiemenging.