

Quick scan bedrijven en milieuzonering

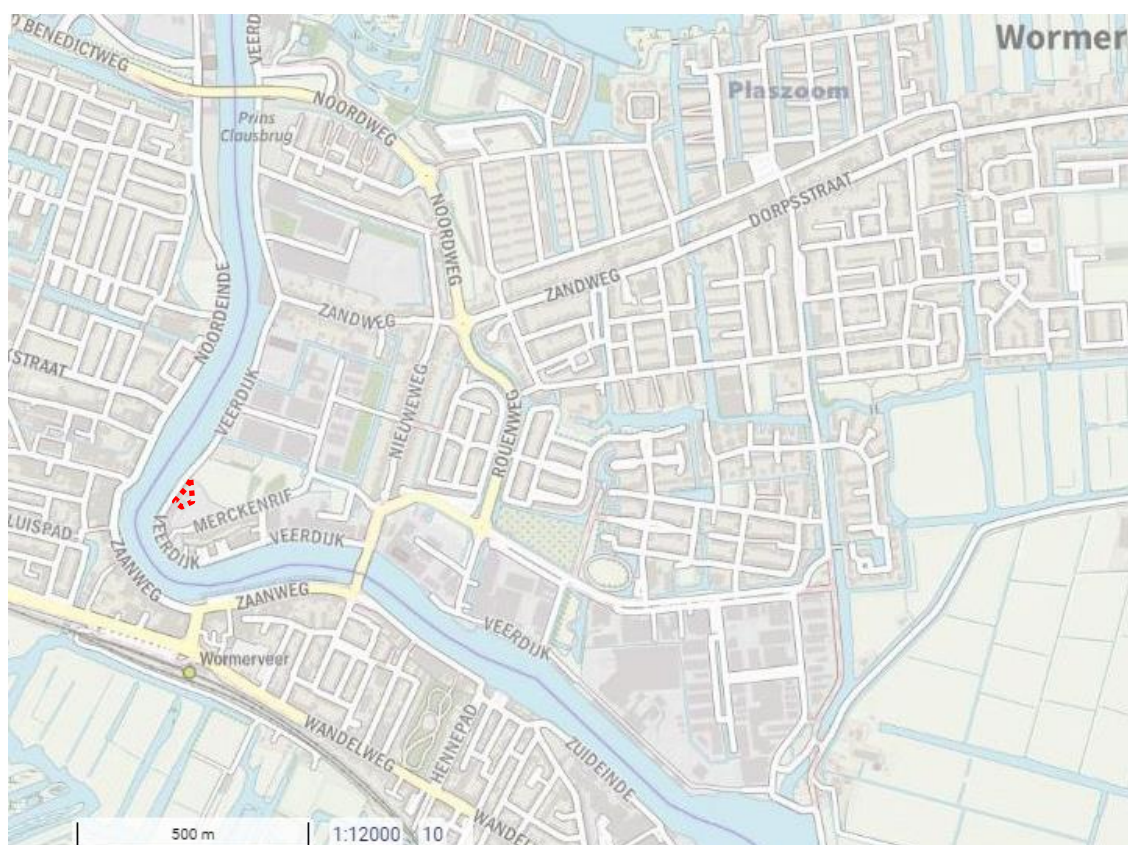
aan: Van Nek Vastgoed
van: SAB
kenmerk: 210467
datum: 15 november 2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Veerdijk 60, Wormer

Inleiding

Aan de Veerdijk in de kern Wormer van de gemeente Wormerland zijn een aantal historische pakhuizen gevestigd. Op de locaties Veerdijk 40, 56, 57, 58 en 59 heeft de initiatiefnemer zich voorgenomen om de voormalige pakhuizen aan de Zaanbocht te herontwikkelen in de vorm van appartementen.

De initiator beoogt om dezelfde ontwikkeling door te voeren op het perceel aan de Veerdijk 60. Op dit perceel is momenteel een pand met een bedrijvenfunctie gevestigd zonder monumentale waarden. Het voornemen is om dit pand af te breken. De fundering van dit pand zal worden benut voor het in het planvoornemen te realiseren appartementengebouw.

In het te realiseren appartementengebouw zijn 28 woonappartementen voorzien, verdeeld over drie verdiepingen. Onder het pand is een half verdiepte kelderetage voorzien. Het pand zal vormgegeven worden in dezelfde traditionele pakhuistijl, die aansluit bij de naburige historische pakhuizen aan de Veerdijk in de Zaanbocht. De bouwhoogte en rooilijnen wijken hierbij niet noemenswaardig af van de reeds bestaande monumentale pakhuizen, waardoor het aanzicht van de Zaanbocht als ensemble in esthetische zin wordt versterkt.



Ligging Veerdijk 60 (rood omlijnd) (Bron: pdok.nl/viewer, Bewerking: SAB)

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect 'gevaar'). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt aan Veerdijk 60, ten westen van de kern van Wormer, aan de Zaan. De locatie is gelegen op een voormalig bedrijventerrein waar steeds meer woningen aanwezig zijn. De gronden hebben aldaar een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Er mag niet worden gebouwd, tenzij advies is gekregen van de beheerder van de waterkering. Tevens geldt de bestemming 'Gemengd' voor deze locatie. De omgeving wordt derhalve beschouwd als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Er geldt eveneens een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', waardoor het onder voorwaarde mogelijk is om woningen toe te staan of de bouwhoogte te verhogen.

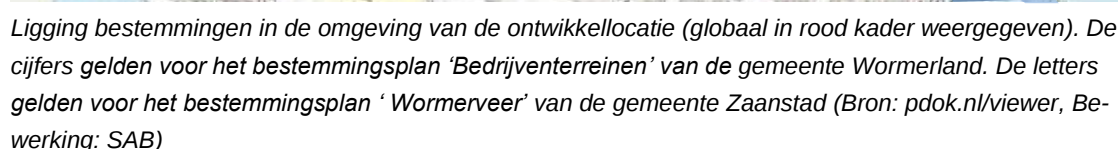
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen hinderveroorzakende functie. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies (woningen) is daarmee voldoende gewaarborgd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de vergunde situatie, als ook de werkelijke/beoogde situatie.

De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Gemengd (oranje, 1)

- a bedrijven in de categorie A en B van “Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemen-
ging”, alsmede detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte neven-
activiteit van de bedrijfsfunctie;
- b kantoren;
- c horeca tot en met horecacategorie 2;
- d in aanvulling op het bepaalde onder a, b en c is ter plaatse van:
 - 1 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - multifunctioneel gebruik' te-
vens het gemengde gebruik van theater, museum, multimedia, speelautomaten, fitness,
fysiotherapie en sport toegestaan;
 - 2 de aanduiding 'wonen' tevens het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien ver-
stande dat in afwijking hiervan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woon-

- eenheden' tevens nieuwe woningen zijn toegestaan waarbij het aantal nieuwe woningen ter plaatse van die aanduiding niet meer mag zijn dan het met de aanduiding aangegeven aantal wooneenheden;
- 3 de aanduiding 'theater' tevens een theater is toegestaan;
 - 4 de aanduiding 'creativiteitscentrum' tevens het gemengde gebruik van kantoor,- atelier,- vergader- en expositieruimte is toegestaan;
 - 5 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bewegingsles' tevens ruimte voor beoefenen van en les geven in lichaamsbewegingsleer zoals yoga en pilateslessen, alsmede een gebruik ten behoeve van fysiotherapie en sportcentrum;
 - 6 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio' tevens een muziekstudio is toegestaan;
- e bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken : p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$ (milieucategorie 3.1). Voor deze functie geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken : p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	160 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt in het kader van deze gronden voldaan aan de richtafstand volgens de VNG-publicatie. De afstand van 160 meter is ten opzichte van een bestaand bedrijf gemeten. Dit bedrijf is een groothandel. De dichtstbijzijnde gronden die voor 'Gemengd' in de omgeving van het besluitgebied zijn bestemd, zijn echter ofwel onbebouwd ofwel voor woningen (geluidgevoelige functies) gebruikt. Zolang deze situatie zich voordoet, kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse worden gegarandeerd. Een toekomstige hinderveroorzakende functie zal rekening moeten houden met de beoogde ontwikkeling.

Water (lichtblauw, 2)

De ontwikkellocatie bevindt zich langs een bocht van de Zaan. De beoogde ontwikkeling kijkt uit op de waterloop. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b verkeer op en over het water;
- c woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat:
 - 1 het aantal woonschepen niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 - 2 aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan;

- 3 woonarken niet zijn toegestaan.
- d recreatieschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieschepenligplaats', met dien verstande dat:
- 1 het aantal recreatieschepen niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' is aangegeven;
- e aanlegplaats voor rondvaartboten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger 1';
- f een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger 2';
- g een laad- en losplaats ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- h een horecaterras ter plaatse van de aanduiding 'terras';

De functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - recreatieschepenligplaats' en 'woonschepenligplaats' liggen in de buurt van het besluitgebied. Daarmee kunnen aan de hand van de aan huis verbonden beroepen hinderveroorzakende functies aanwezig zijn.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (geluid één stap terug)	6,5 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Wonen (geel, 3)

Ten noorden en ten zuidwesten van de ontwikkellocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Wonen'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 30 m² waarbij geldt dat:
 - 1 geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2 geen detailhandel is toegestaan;
 - 3 geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Autobeklederij (milieucategorie 1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Autobeklederij	Milieucategorie 1	10 m (gevaar)	0 m

Daaruit blijkt dat er ten noorden van het besluitgebied niet aan deze richtafstand wordt voldaan. Op dat perceel, bestaat er in de feitelijke situatie een bed en breakfast. Het perceel grenst rechtstreeks aan het besluitgebied. Dit valt ook onder categorie 1, maar kent geen categorie op zich. Er dient rekening houden met een vergelijkbare activiteit wat het aspect 'gevaar' betreft.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (met één stap terug)	0 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijventerrein – 2 (paars, 4)

Ten noorden en ten oosten van de ontwikkellocatie bevindt zich de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein'. De twee dichtstbijzijnde bedrijven hebben daarnaast een functieaanduiding 'drukkerij' en 'voedingsmiddelenfabriek'. Ten noorden en ten westen van de Zandweg bevindt zich een bedrijf met een functieaanduiding 'cacaofabriek'. Dit bedrijf wordt eveneens hieronder beschouwd.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient voor het bedrijventerrein ten noorden van het besluitgebied rekening gehouden te worden met 'Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)' (milieucategorie 3.2). Voor het bedrijventerrein ten oosten van het besluitgebied dient rekening te houden met 'Vervaardiging van overige voedingsmiddelen' (milieucategorie 4.1). De cacaofabriek valt onder 'Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²' (milieucategorie 5.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand	Gemeten Afstand
Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	Milieucategorie 3.2	50 m (geluid één stap terug)	165 m
Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	Milieucategorie 4.1	100 m (geur één stap terug)	410 m
Cacao- en chocolade-fabrieken: p.o. > 2.000 m ²	Milieucategorie 5.1	300 m (geur één stap terug)	450 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor dusdanige bedrijven in gemengd gebied maximaal 50, 100 en 300 meter. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstanden. Het besluitgebied kent echter een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' waardoor er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daar voor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Daarmee is een nadere beschouwing noodzakelijk met een onderzoek voor industrielawaai.

Bestemmingsplan 'Wormerveer' - Gemeente Zaanstad

Centrum (roze, A)

Aan de andere oever zijn de gronden ten zuiden en ten westen van het besluitgebied bestemd voor 'Centrum'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
 - b cultuur en ontspanning;
 - c detailhandel;
 - d dienstverlening;
 - e horeca;
 - f maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
 - g wonen;
 - h detailhandel uitgesloten, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten (-dh)';
 - i een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
 - j een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt (su)';
 - k een onderdoorgang, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang [ond]';
 - l wegen, voet- en fietspaden;
 - m erven, tuinen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes;
 - o en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.
- waarbij geldt dat:
- p wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

- q de functies zoals bedoeld onder a t/m f uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- r voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:
- 1 de bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel
 - 2 aan de bedrijfspanden dienen bouwkundige voorzieningen te zijn getroffen waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	132 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Gemengd - 1 (lichtbruin, B)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Gemengd - 1'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
- b cultuur en ontspanning;
- c dienstverlening;
- d horeca;
- e maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- f wonen;
- g bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ...' met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code 2008	Adres
Specifieke vorm van gemengd - 1	41	Timorstraat 3
Specifieke vorm van gemengd - 2	451	Zuideinde 15
Specifieke vorm van gemengd - 3	2561.1	Zuideinde 18
Specifieke vorm van gemengd - 4	532	Zuideinde 27
Specifieke vorm van gemengd - 5	9604	Zuideinde 30

- h detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- i een garage ter plaatse van de aanduiding 'garage (ga)';
- j wegen, voet- en fietspaden;

k erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en water-huishoudkundige voorzieningen;

l (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en manoeuvreerruimtes;

m en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

waarbij geldt dat:

n wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

o de functies zoals bedoeld onder a t/m e en h uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;

p voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:

- 1 de bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel
- 2 aan de bedrijfspanden dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	107 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Gemengd - 2 (beige, C)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Gemengd - 2'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
- b cultuur en ontspanning;
- c dienstverlening
- d horeca;
- e kantoren;
- f maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- g bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ...' met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code 2008	Adres
Specifieke vorm van gemengd - 6	4791	Celebesstraat 13
Specifieke vorm van gemengd - 7	1812	Celebesstraat 33
Specifieke vorm van gemengd - 8	464	Zuideinde 21A

Specifieke vorm van gemengd - 9	259.B	Zuideinde 19
Specifieke vorm van gemengd - 10	469	Zuideinde 32
Specifieke vorm van gemengd - 11	41.3	Madurastraat 5
Specifieke vorm van gemengd - 12	41.3	Warmoesstraat 120 en 133
Specifieke vorm van gemengd - 13	494	Zaanweg 11 en 12
Specifieke vorm van gemengd - 14	43	Krommenieërweg 108

- h een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- i detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- j een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum (spc)';
- k een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt (su)';
- l wonen vanaf de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- m wegen, voet- en fietspaden;
- n erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen;
- p en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.
- waarbij geldt dat:
- q de functies zoals bedoeld onder a tot en met f en i t/m k uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A, B1, B2 of C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de volgende voorwaarden:
- 1 voor de panden met de functies genoemd in categorie B2 geldt dat zij vrij dienen te staan van woningen en andere milieugevoelige functies danwel aan de panden dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding;
 - 2 voor de panden met de functies genoemd in categorie C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging geldt naast de voorwaarden genoemd in artikel 6.1 sub q onder 1, dat de ontsluiting van het bedrijf dient te liggen aan een hoofdweg;
- r de functies zoals bedoeld onder a tot en met f uitsluitend zijn toegestaan indien zij geen geluidgevoelige functies zijn.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	140 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Maatschappelijk (donkerbruin, D)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Maatschappelijk'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen in de categorieën A, B1 en B2, voor zover deze zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c horeca ondergeschikt en gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming tot maximaal categorie B1 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- d detailhandel; ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
- e overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	158 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Wonen (geel, E)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Wonen'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden vooral bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (milieucategorie 1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (geluid één stap terug)	210 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Water - 1 (donkerblauw, F)

De ontwikkellocatie bevindt zich langs een bocht van de Zaan. De beoogde ontwikkeling kijkt uit op de waterloop. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a water(berging), waterstaatkundige werken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b sluizen, kaden, havenvoorzieningen;
- c op- en overslag, palen, laad- en losplaatsen en andere oevervoorzieningen;
- d scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- e een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';
- f een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras (tr)';
- g overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Deze bestemming kent geen hinderveroorzakende functie waarbij een richtafstand geldig kan zijn.

Afwezigheid van bestemming in verband met het gedeeltelijk intrekken vaststellingsbesluit voor dit plandeel bij raadsbesluit van 11 juni 2015 (Zwart, G)

De gronden van deze locatie worden door een basisschool gebruikt.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Basisschool	Milieucategorie 2	10 m (geluid één stap terug)	155 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanige instelling in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Geur

Voor het aspect geur wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Stof

Voor het aspect stof wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Geluid

Voor het aspect geluid wordt aan de richtafstanden voldaan. Op het besluitgebied geldt een functieaanduiding 'geluidzone - industrie' waarmee een onderzoek vereist is vóór het bouwen van geluidsgevoelige functies. Het project betreft 28 appartementen. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve noodzakelijk in de vorm van een onderzoek naar industrielawaai.

Gevaar

Voor het aspect gevaar wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect



is derhalve niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

Om de ontwikkeling van appartementen mogelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd te worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor de overige aspecten wordt geen hinder verwacht op basis van de milieuvergunning en de huidige bedrijfsvoering.