

**Cruquiusgebied Amsterdam**  
Milieuzonering Sigma en Binnenbocht

Opdrachtgever  
Partners RO  
Contactpersoon  
Mevrouw K. Hoogenboezem  
Kenmerk  
R074267ab.00002.dve  
Versie  
05\_001  
Datum  
12 september 2017  
Auteur  
ir. D. (Daniël) Verburg MSc  
ing. I.M. (Ingrid) Driessen

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planlocatie</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ligging planlocatie .....	4
2.2	Karakteristiek omgeving.....	6
2.3	Invulling plangebied .....	6
2.4	Planologie .....	10
<b>3</b>	<b>Toepassing handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Toetsing planlocatie t.o.v. omliggende bedrijven</b> .....	<b>14</b>
4.1	Inleiding .....	14
4.2	Beoordeling bedrijven .....	15
4.2.1	Metaal Magnus International B.V. ....	15
4.2.2	Boekbinderij Mirenta B.V.....	17
4.2.3	Bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier .....	18
4.2.4	Chubb Fire & Security .....	18
4.2.5	Kapiteijn Metaal Recycling.....	18
4.2.6	Afvalpunt Cruquiusweg (oost).....	18
4.2.7	Bedrijven overzijde water .....	19
4.2.8	Cruquiusweg 124A.....	19
4.2.9	Bedrijfsverzamelgebouw 'de Nieuwe Vaart' .....	19
4.2.10	Machine- en motorenfabriek Kleijer .....	19
4.3	Conclusie omliggende bedrijven .....	20
4.4	Maximale planologische invulling bedrijfsbestemming .....	20
4.5	Gemengd gebied 'Cruquius deelgebied 1' .....	21
<b>5</b>	<b>Toetsing functies planlocatie</b> .....	<b>22</b>
5.1	Functiemenging.....	22
5.2	Creatieve bedrijvigheid .....	22
5.3	Toetsing creatieve bedrijvigheid t.o.v. nieuwe woningen.....	22
<b>6</b>	<b>Conclusies</b> .....	<b>23</b>

## 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 Oostelijke 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 gemaakt.

In het kader van die transitie is op de percelen Sigma en Binnenbocht aan de Cruquiusweg, voorzien in de realisatie van woningen, detailhandel en creatieve bedrijvigheid.

Een dergelijke permanente menging van functies die detailhandel 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 nabij gelegen bedrijven.

In deze rapportage wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten van de aanwezige bedrijven op de te realiseren functies alsmede van de relevante milieueffecten van de creatieve bedrijvigheid en de woonfunctie 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) alsmede 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. De gemeente Amsterdam wil dit gebied transformeren tot een levendig, modern, duurzaam gebied waar diverse functies kunnen plaatsvinden (o.a. 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 waardoor de diversiteit van het gebied niet verloren gaat, maar juist versterkt en kwalitatief verbeterd wordt.

Amvest en enkele andere 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 Entreporthaven. Er is al 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 figuur 2.1 geeft de rode cirkel de ligging van de planlocatie weer.



**Figuur 2.1**

Ligging planlocatie in omgeving globaal aangegeven (rode cirkel)

De planlocatie bestaat uit twee separate locaties langs de Cruquiusweg: locatie Binnenbocht en locatie Sigma.

### **Locatie Binnenbocht**

Deze locatie betreft de herontwikkeling van de percelen Cruquiusweg nummers 93 en 97 (Remepa-locatie), 101 en 107. Op de Remepa-locatie is karakteristieke bebouwing aanwezig, de Remepa-loods. De bebouwing in de Binnenbocht is nu niet meer in gebruik, wordt tijdelijk beheerd en is dus beschikbaar voor herontwikkeling.

### **Locatie Sigma**

Op de locatie aan de Cruquiusweg 102-104 was de voormalige Vettewinkel verffabriek (later Sigma) gevestigd. De locatie is nu niet meer in gebruik, wordt tijdelijk beheerd en is dus beschikbaar voor herontwikkeling. Deze locatie ligt ten zuiden van de Cruquiusweg.

Figuur 2.2 geeft een beeld van de locaties Binnenbocht en Sigma.



**Figuur 2.2**

Locatie(s) Binnenbocht (rood omkaderd) en Sigma (groen omkaderd)

## 2.2 Karakteristiek omgeving

De omgeving kenmerkt zich vooral door de aanwezigheid van diverse bedrijfsfuncties, zoals de bedrijfsterreinen van Amvest die momenteel tijdelijk worden verhuurd. Ook voor deze bedrijfs-terreinen bestaan er plannen om deze te transformeren. De industriële sfeer is nog sterk aanwezig. Het Cruquiuswerkgebied huisvest een diversiteit aan bedrijven waarvan de omvang en milieu-categorie verschillen. Direct ten westen van de planlocatie Binnenbocht en ten noorden van de planlocatie Sigma, is het bestemmingsplan 'Cruquiusdeelgebied 1' in 2015 vastgesteld. Dit gebied heeft een gemengde bestemming gekregen wat wonen, horeca, creatieve functies en lichte bedrijvigheid mogelijk maakt. Ten noorden van de planlocatie Binnenbocht bevindt zich het bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier (met kantoren en kleinschalige bedrijvigheid). Ten westen van de Sigma locatie bevindt zich een gemeentelijk afval-inzameldepot. Aan de (zuid)oostzijde is een bedrijf in brandblusmiddelen en beveiligingssystemen gesitueerd.

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

Vanwege de verschillende aanwezige 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

### *Binnenbocht*

Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een karakteristiek gebouw (Remepa-loods). Deze loods zal behouden blijven. De overige gebouwen op de locatie hebben geen bijzondere waarde en verkeren in zeer slechte staat. Deze gebouwen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw.

Dit gedeelte van het plangebied voorziet in woningbouw en 685 m<sup>2</sup> bedrijvigheid en detailhandel in de plint. Door in te zetten op behoud van karakteristieke bebouwing (Remepa-loods) in het gebied én nu voorliggende plangebied en het realiseren van nieuwe toevoegingen wordt de identiteit en diversiteit versterkt. In de Remepa-loods worden woningen gerealiseerd zie figuur 2.3 (gebouw B). Ten noorden en zuiden van deze loods wordt nieuwbouw met verschillende hoogten ten behoeve van woningen gerealiseerd.

Ten noorden van de Remepa-loods wordt een nieuw gebouw (aangeduid met C) gerealiseerd. De kavel ligt direct aan het water en vormt een beëindiging van de Entrepothaven. De bebouwing krijgt een ring van 7 lagen hoog, met een hoogteaccent van 15 lagen aan de noordzijde. De bebouwing krijgt een trapsgewijze afbouw naar de Remepa-loods.

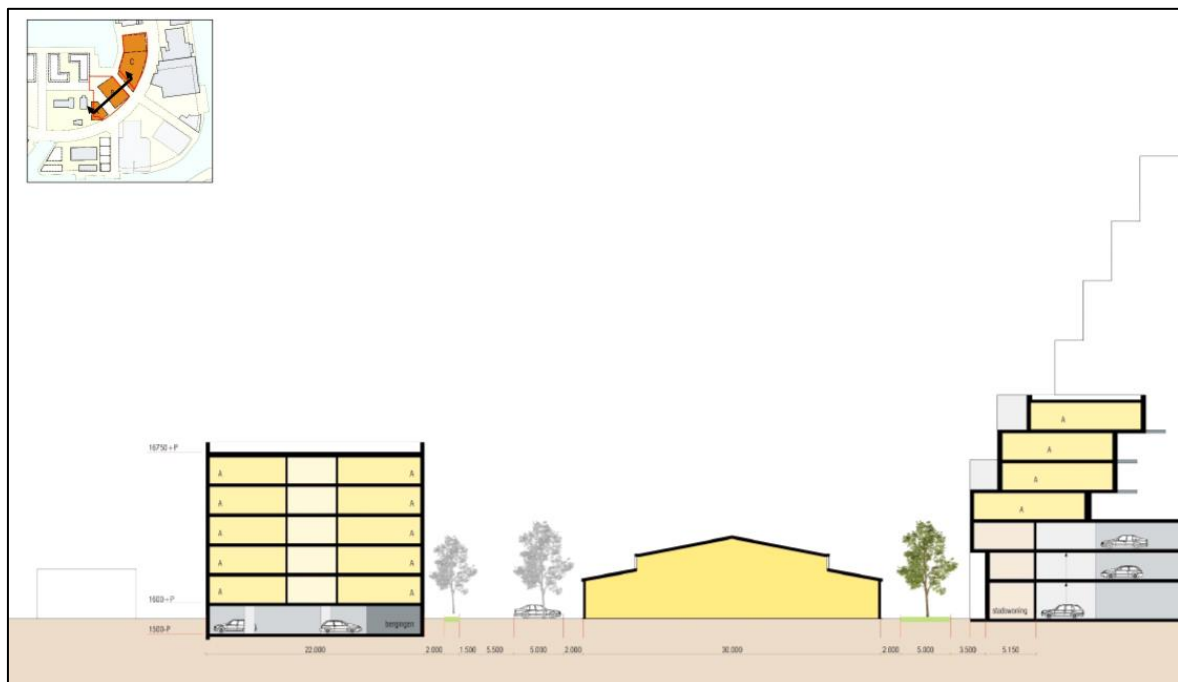
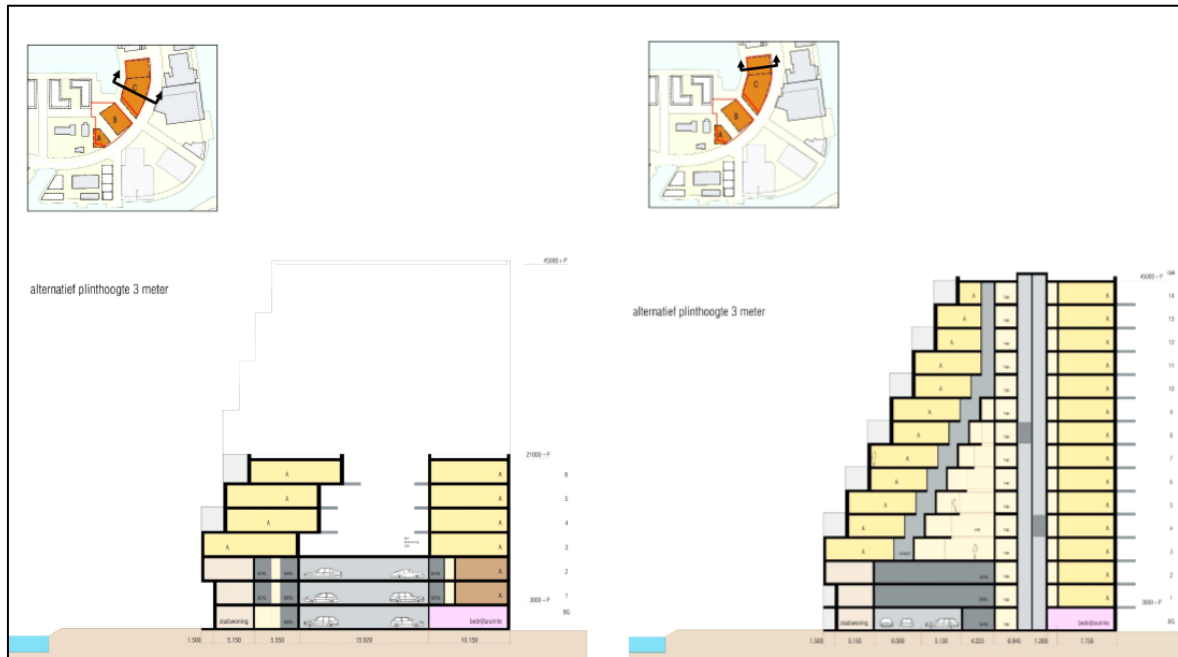
Ten zuiden van de Remepa-loods wordt een nieuw gebouw gerealiseerd (aangeduid met A) van circa 5 lagen hoog, op een half verdiepte parkeerlaag.

De volgende figuren geven de nieuwbouwlocaties (met bouwlagen) en de tussenliggende loods weer.

Het gebied wordt ontsloten door de gekromde Cruquiusweg die de ruggengraat vormt van het schiereiland.



**Figuur 2.3**  
Situering panden Binnenbocht

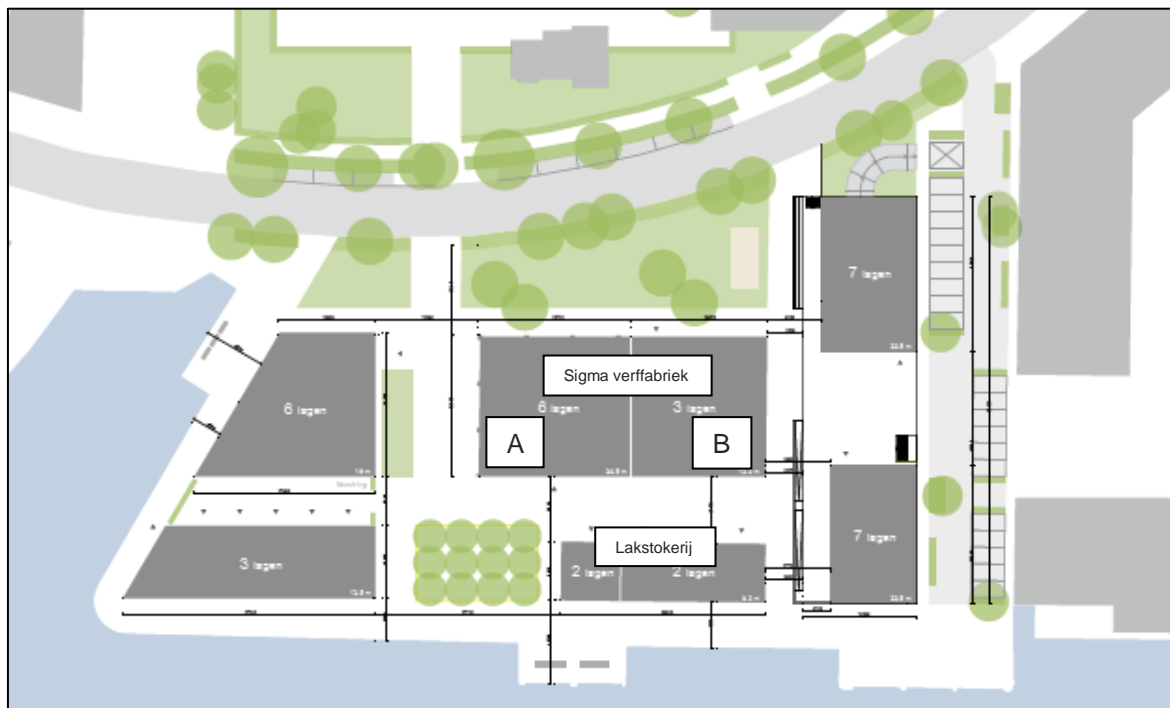


**Figuur 2.4**  
Doorsneden panden Binnenbocht



### *Sigma-terrein*

Op deze locatie bevinden zich een aantal karakteristieke gebouwen, waaronder de monumentale verffabriek en het naastliggende lakmagazijn annex verfmalerij (gebouw A en B), zie figuur 2.5.

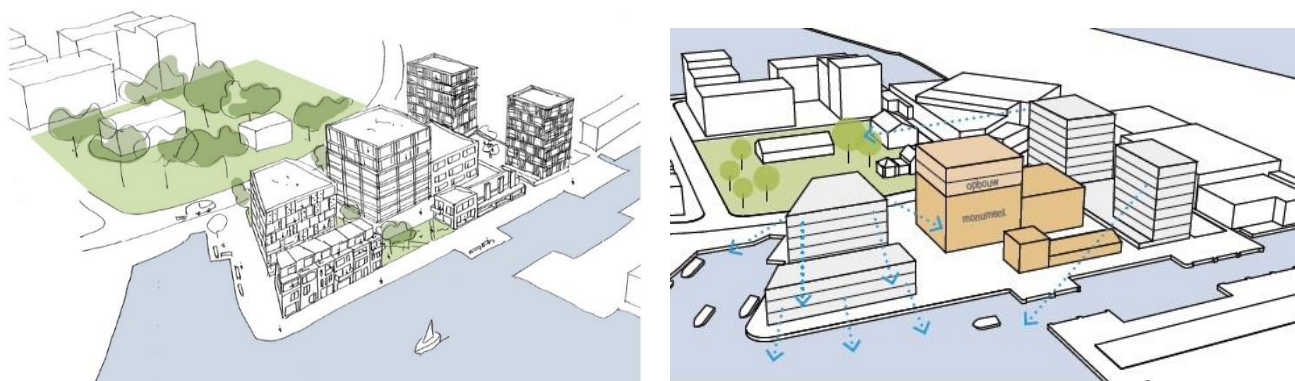


**Figuur 2.5**

Situering panden Sigma-terrein

Deze bebouwing wordt behouden en geschikt gemaakt voor creatieve functies. Bovenop de voormalig verffabriek worden twee nieuwe bouwlagen gerealiseerd met woningen. Dit is historisch verantwoord omdat hier ooit twee extra lagen voorzien waren. De andere karakteristieke gebouwen verkeren in het algemeen in slechte technische staat, daarom is in overleg met Bureau Monumenten & Archeologie besloten daarnaast alleen de lakstokerij te behouden. De lakstokerij ten zuiden van de verffabriek wordt ook gerenoveerd en krijgt een woonbestemming. Aan weerszijden van de bestaande gebouwen worden nieuwe woongebouwen met parkeervoorzieningen gerealiseerd. Zo ontstaat een losse bebouwing met een evenwichtige verdeling tussen oud en nieuw, met respect voor het monument.

Door de losse bebouwing ontstaan er zichtlijnen van noord naar zuid en van oost naar west en worden extra doorkijkjes naar het water gecreëerd. De differentiatie in bouwhoogte van de omliggende bebouwing zorgt ervoor dat het monument goed zichtbaar wordt. Zie figuur 2.6 voor een indruk.



**Figuur 2.6**  
Sfeerimpressie en ruimtelijke opbouw Sigma-terrein

Door aan de zuidzijde lagere bebouwing te realiseren ontstaat een geleidelijke opbouw. In de lakstokerij en de naastgelegen bebouwing worden daarom lage grondgebonden woningen gerealiseerd.

## 2.4 Planologie

### ***Bestemmingsplan Cruquius***

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Cruquius' dat op 9 april 2013 is vastgesteld en op 11 juni 2014 onherroepelijk is geworden. Op 3 juni 2016 is het ontwerp van het bestemmingsplan 'Eerste herziening Cruquius' gepubliceerd. Hierin wordt de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan 'Cruquius' gerepareerd.



**Figuur 2.7**

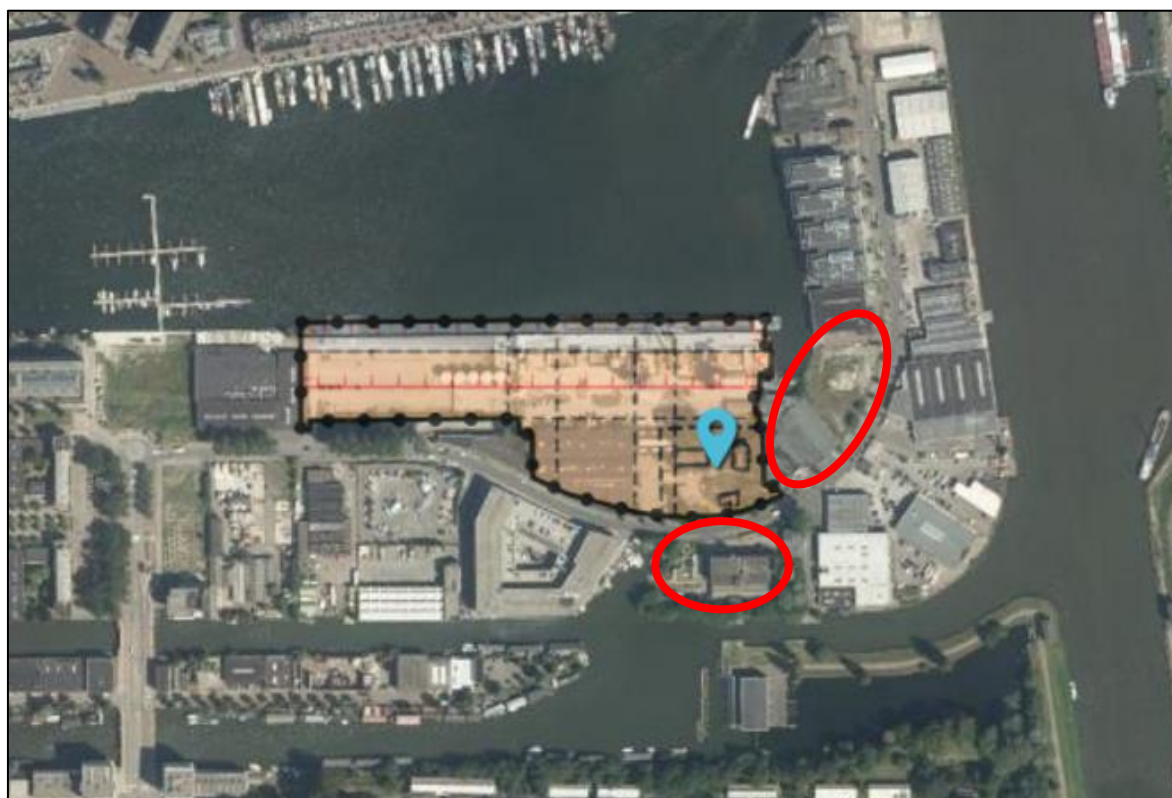
Uitsnede geldende planologie van planlocatie en omgeving (planlocatie globaal met rode cirkels aangegeven)

De planlocatie heeft de bestemming 'bedrijf-3' (paarse vlak). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die vallen in de milieucategorieën 1, 2, 3 en 4.1 behorend tot de staat van bedrijfsactiviteiten, creatieve functies, ondergeschikte detailhandel en bedrijfswoningen (ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'). De beoogde woonfunctie is niet passend binnen deze bestemming. Om de geplande woningbouw en detailhandel mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. De te ontwikkelen creatieve bedrijvigheid is reeds planologisch toegestaan. Op dit moment staat het bestemmingsplan in de nabije omgeving nog bedrijven toe behorend tot en met milieucategorie 4.1.

#### ***Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 1***

Relevant is verder dat voor het aan de planlocatie aangrenzende oranje vlak (zijnde bestemming 'gemengd') het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 1' geldt, die is vastgesteld op 11 februari 2015.

Binnen deze gemengde bestemming worden diverse functies mogelijk gemaakt, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, leisure, creatieve functies en bedrijven t/m milieucategorie 3.1.



**Figuur 2.8**

Uitsnede verbeelding aangrenzend bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 1'  
(planlocatie globaal met rode cirkels aangegeven)

### 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 dient er op toe te zien 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 afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat.

## 4 Toetsing planlocatie t.o.v. 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 en enkele bedrijven hebben een maatbestemming met een hogere milieucategorie. Op basis hiervan wordt niet voldaan aan de bijbehorende richtafstand voor gemengd gebied van 100 m die bij categorie 4.1 hoort ten opzichte van gevoelige functies. Dat is mede aanleiding geweest 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 woningen (gevoelige functies) worden gerealiseerd is getoetst of de omliggende bedrijven hierdoor gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Tevens is beoordeeld of voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is in verband met de aanwezige bedrijven.

De volgende bedrijfsbestemmingen / bedrijven zijn relevant:

- Metaal Magnus International (cat. 5.2 bedrijf)
- Bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier
- Chubb Fire & Security
- Boekbinderij
- Kapteijn
- Bedrijven overzijde water
- Afvalpunt Cruquiusweg (oost)
- Cruquiusgilde
- Kleijer (cat. 4.2 bedrijf)
- Bedrijfsverzamelgebouw De Nieuwe Vaart

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

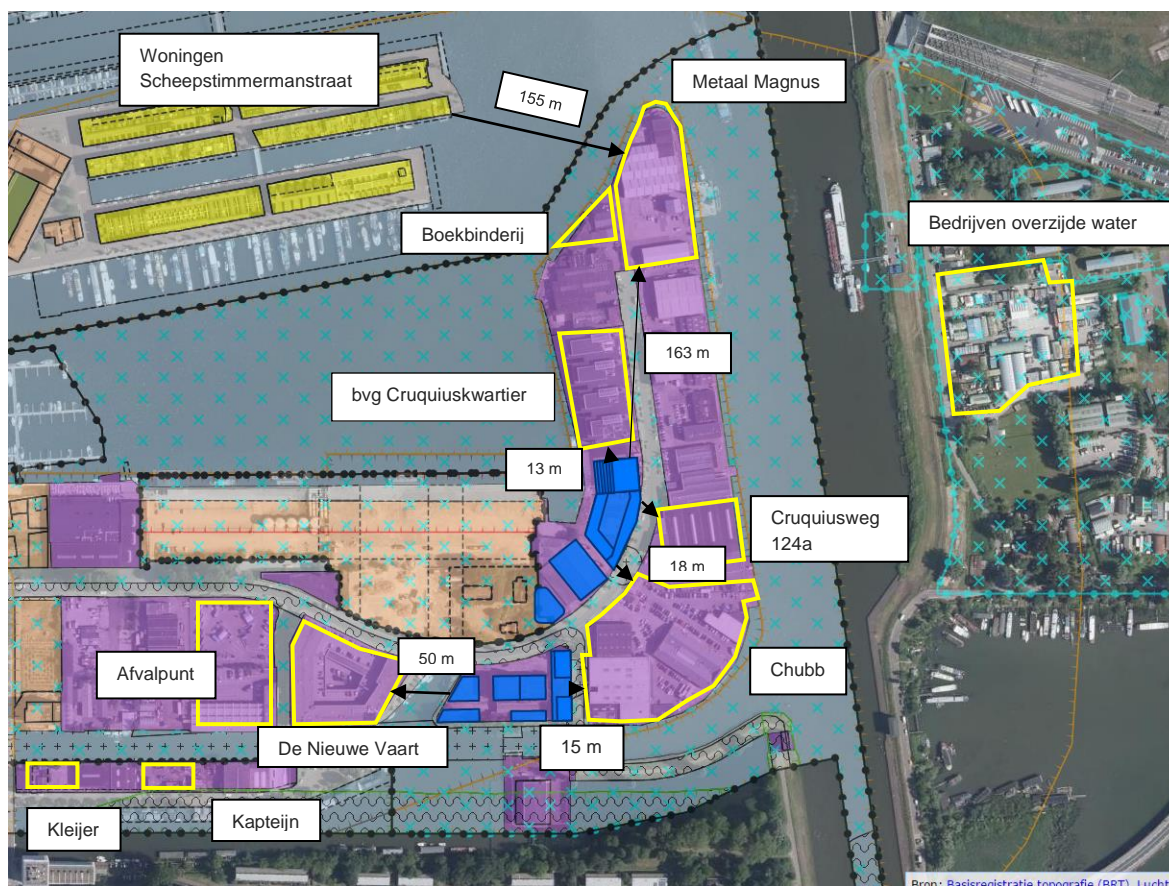
geluidbelasting bedraagt op woningen in gemengd gebied maximaal:

- 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.



**Figuur 4.1**

Planlocatie met gebouwen (blauw) 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 op het moment tijdelijk verhuurd en zullen ook getransformeerd worden tot gemengde gebieden waarbij uitsluitend kleinschalige bedrijvigheid zal plaatsvinden. De daar nu aanwezige bedrijvigheid is in deze notitie dan ook buiten beschouwing gelaten.

Onderstaand 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 B.V.

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 163 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 circa 155 meter van Metaal Magnus en voldoen eveneens niet aan de geldende richtafstand van 500 meter. Voor deze woningen wordt kennelijk voorzien in een goed woon- en leefklimaat ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 500 meter voor gemengd gebied. Onderhavige planlocatie ligt op vergelijkbare afstand met 163 meter.

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 ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten niet maatgevend.

## Gevaar

Binnen Metaal Magnus vindt opslag van maximaal 1070 ton aan diverse gevaarlijke (afval)stoffen plaats. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Cruquius deelgebied 1' is een Quickscan externe veiligheid uitgevoerd. In de Quickscan externe veiligheid van Royal HaskoningDHV van 13 december 2013, met kenmerk MD-AF20131715/ISEE behorende als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan, is aangegeven dat het invloedsgebied van de inrichting 125 meter bedraagt en valt daarmee niet over de planlocatie. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het bedrijf Metaal Magnus niet relevant is vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor de planlocatie.

## Geluid

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

Voor onderhavige ontwikkellocatie is akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (rapportage LBP|SIGHT d.d.11 april 2017, kenmerk R074267ab.0001.rvh\_01\_001). In dit rapport zijn ook de geluidbronnen van Metaal Magnus opgenomen. Deze geluidbronnen zijn anoniem aangeleverd en daarom kan hierover geen nadere beoordeling plaatsvinden.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de Sigma-locatie. Op de Binnenbocht-locatie bedraagt de geluidbelasting op de noordgevel 57 dB(A) etmaalwaarde waarmee de maximaal te ontheffen grenswaarde wordt overschreden. De noordgevel dient hierdoor deels uitgevoerd te worden als een dove gevel.

De overschrijdingen worden bepaald door de 4 geluidbronnen op de naastgelegen inrichting. Deze 4 geluidbronnen betreffen de technische installaties op het dak volgens bevoegd gezag. Er zijn twee opties die overwogen kunnen worden.

1. In samenwerking met de eigenaar van de inrichting van het naastgelegen gebouw worden de technische installaties voorzien van schermen of stillere types. Er dient per bron 3 dB gereduceerd te worden om de maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) niet te overschrijden.
2. Geen maatregelen treffen aan de geluidbronnen en de noordgevel uitvoeren als een dove gevel.



Door het geluid van het industrieterrein moeten hogere grenswaarden aangevraagd worden van 55 dB(A) etmaalwaarde.

Door hogere waarden vast te stellen zullen de huidige activiteiten van Metaal Magnus worden gewaarborgd. In het zonebewakingsmodel zit alle vergunde geluidruimte van de diverse bedrijven in het Cruquiusgebied. Daarnaast is in dit model 1,5 dB gereserveerd dat voorziet in een groei van de bedrijven. Daarbij komt dat in de nabije toekomst diverse bedrijven hun activiteiten zullen beëindigen waarbij er geluidruimte beschikbaar komt voor de bedrijven die blijven.

Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande woningen een extra belemmering vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus.

Inmiddels is bekend geworden dat Amvest recentelijk Metaal Magnus heeft aangekocht. Binnen afzienbare termijn zullen de bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus stoppen. Ook deze locatie zal op termijn herontwikkeld worden voor woningbouw.

### Conclusie Metaal Magnus

De maatgevende aspecten geluid en gevaar zijn voor Metaal Magnus nader beschouwd.

#### *Gevaar*

Het invloedsgebied van Metaal Magnus bedraagt 125 meter en valt daarmee niet over de planlocatie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het bedrijf Metaal Magnus niet relevant is vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor de planlocatie.

#### *Geluid*

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de Sigma-locatie. Op de Binnenbocht-locatie bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB(A) etmaalwaarde. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee voor de noordgevel overschreden. De noordgevel dient hierdoor deels uitgevoerd te worden als een dove gevel (alternatief is dat er maatregelen bij enkele bronnen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A) bedraagt). Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader voor geluid volgens de VNG handreiking.

Voor enkele gevels van de woongebouwen dienen hogere waarden aangevraagd te worden.

Door hogere waarden vast te stellen zullen de huidige activiteiten van Metaal Magnus worden gewaarborgd. In het zonebewakingsmodel zit alle vergunde geluidruimte van de diverse bedrijven in het Cruquiusgebied. Daarnaast is in dit model 1,5 dB gereserveerd dat voorziet in een groei van de bedrijven. Daarbij komt dat in de nabije toekomst diverse bedrijven hun activiteiten zullen beëindigen waarbij er geluidruimte beschikbaar komt voor de bedrijven die blijven. Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande woningen een extra belemmering vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus.

#### **4.2.2 Boekbinderij Mirenta B.V.**

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 circa 150 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. Deze locatie grenst aan de ontwikkellocatie Binnenbocht. 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) met milieucategorie 1. De hierbij behorende richtafstand bedraagt 10 m vanwege het aspect geluid. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden teruggebracht naar 0 m. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsfunctie.

Echter, op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.1 waarbij de bijbehorende richtafstand van 100 meter geldt in gemengd gebied. Met een feitelijke afstand van 13 meter wordt niet voldaan aan deze richtafstand.

Dit is planologisch gezien een aandachtspunt. Hoewel thans het feitelijk gebruik (bedrijfsverzamelgebouw) geen belemmering vormt voor de geplande woningen, kan er planologisch gezien wel een probleem optreden wanneer er zich een bedrijf vestigt met milieucategorie 3.1 of hoger. Zie ook paragraaf 4.4.

## 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 circa 18 meter. Strikt genomen wordt niet aan de richtafstand voldaan.

Echter, het bedrijf gaat deze locatie verlaten. De locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. Met de nieuwe invulling zal van enige belemmering geen sprake zijn.

## 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 m<sup>2</sup>' (SBI-2008 4677) met 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. De kortste afstand (vanaf de ontwikkellocatie Sigma) bedraagt circa 190 meter. 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 (afvalinzameldepots)), 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 140 meter en voldoet hiermee ruimschoots aan de richtafstand.

De woonfunctie op de planlocatie levert gelet op de afstand tot het afvalpunt geen belemmering op voor de bestaande bedrijfsvoering.

#### **4.2.7 Bedrijven overzijde water**

Aan de overzijde van het water liggen achter de Zuider IJdijk diverse bedrijven. Op basis van de nu beschikbare informatie zullen dit geen bedrijven betreffen 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 270 meter en voldoet hiermee ruimschoots aan de richtafstand. De beoogde woningen op de planlocatie leveren gelet op de afstand tot de planlocatie geen belemmering op voor de bestaande bedrijven.

#### **4.2.8 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.

#### **4.2.9 Bedrijfsverzamelgebouw 'de Nieuwe Vaart'**

Aan de Cruquiusweg 96 bevindt zich het nieuw gebouwde bedrijfsverzamelgebouw 'de Nieuwe Vaart'. Dit gebouw is geschikt voor kantoren en bedrijfsruimten in vooral de creatieve sector. Dit kan ingedeeld worden in de categorie 'kantoren' (SBI-2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78 80 t/m 82) met 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. Er is geen sprake van belemmering van de bedrijfsfunctie.

Echter, op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.1 waarbij de bijbehorende richtafstand van 100 meter geldt. Met een feitelijke afstand van 50 meter wordt niet voldaan aan deze richtafstand. Dit is planologisch gezien een aandachtspunt. Hoewel het feitelijk gebruik geen belemmering vormt voor de geplande woningen, kan er planologisch gezien wel een probleem optreden wanneer er zich een bedrijf vestigt met milieucategorie 4.1. Zie ook paragraaf 4.4.

#### **4.2.10 Machine- en motorenfabriek Kleijer**

Op het adres Zeeburgerpad 102 bevindt zich de machine- en motorenfabriek Kleijer. Dit bedrijf is met een milieucategorie 4.2 in het bestemmingsplan opgenomen. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 200 meter. De kortste afstand tot de planlocatie bedraagt circa 340 meter. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstand; van beperkingen is geen sprake.

## 4.3 Conclusie omliggende bedrijven

De diverse omliggende bedrijven van de planlocatie zijn beoordeeld op het maatgevende aspect geluid.

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai (rapportage LBP|SIGHT d.d.11 april 2017, kenmerk R074267ab.0001.rvh\_01\_001) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de aanwezigheid van diverse bedrijven in de omgeving ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de Sigma-locatie. Op de Binnenbocht-locatie bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB(A) etmaalwaarde. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee voor de noordgevel overschreden. De noordgevel dient hierdoor deels uitgevoerd te worden als een dove gevel (alternatief is dat er maatregelen bij enkele bronnen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A) bedraagt). Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader voor geluid volgens de VNG handreiking.

Voor enkele gevels van de woongebouwen dienen hogere waarden aangevraagd te worden.

Doordat in de berekeningen al een extra toeslag is aangehouden op de huidige berekende waarde is in een groei van de bedrijven voorzien. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande woningen een extra belemmering vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus. Voor de overige aanwezige bedrijven is eveneens 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 worden herontwikkeld. Op enkele andere locaties zijn in de huidige situatie bedrijven gevestigd die geen beperkingen vormen ten aanzien van de voorgestane bouwplannen.

Echter dient opgemerkt te 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 t/m categorie 4.1 bestemmingsplantechnisch zijn toegestaan. Bij toekomstige ontwikkelingen in dit transformatiegebied dient hier rekening mee te 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 kan veelal door toepassing van technische (geluid)maatregelen aanwezige nadelige effecten (grotendeels) worden weggenomen. Met maatwerk kan een goede ruimtelijke ordening worden gewaarborgd.

#### 4.5 Gemengd gebied 'Cruquius deelgebied 1'

De gronden direct ten (noord)westen van de planlocatie worden tevens herontwikkeld, ook daar geldt een transformatieopgave. Vigerend is het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 1'. Deze gronden hebben een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming worden diverse functies mogelijk gemaakt, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, leisure, creatieve functies en bedrijven t/m milieucategorie 3.1.

In het bestemmingsplan is opgenomen: *Categorie 3.1 is de lichtste subcategorie binnen categorie 3. Voor functies die vallen in deze subcategorie geldt als eerste extra voorwaarde dat zij niet hoger scoren dan functies uit categorie 2 op grond van de milieuaspecten geur, gevaar en stof. Er zijn dus alleen functies toegestaan die op grond van geluid in categorie 3.1 vallen. Aanvullende voorwaarden zijn dan ook dat het niet om een continue bedrijfsvoering mag gaan (in de 'Staat van Inrichtingen' zijn deze functies indicatief aangegeven met een 'C'), hoofdzakelijk in pandige activiteiten moeten betreffen en niet direct mogen grenzen aan (lees: een gedeeld plafond of een gedeelde muur hebben met) een geluidsgevoelige functie. Deze voorwaarden zijn in de regels opgenomen. Hierdoor wordt aangesloten bij het Amsterdamse beleid.*

Als conclusie is opgenomen:

*Binnen het plangebied zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.1 toegelaten mits ze voldoen aan de voorwaarden van het Amsterdamse beleid. Deze voorwaarden hebben een vertaling in de regels gekregen. Hierdoor zijn er géén minimale afstanden tot woningen.*

*Woningen worden in het gehele plangebied toegestaan. Gezien de richtafstanden van de aanwezige bedrijven zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en de afstanden van het plangebied Cruquius, deelgebied 1 tot het industriegebied Cruquius is een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.*

*Daarbij is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen dat de gevels van de woningen die zich binnen de algemene hinderafstanden van de aanwezige bedrijven bevinden zullen worden uitgevoerd met een dove gevel. Indien en voor zover noodzakelijk wordt in de bestemmingsregelingen in de aangrenzende gebieden maatwerk verzorgd om de transformatie in het plangebied mogelijk te maken. Daarnaast kunnen nadere eisen in de milieuvergunningen opgenomen worden.*

*De milieubelasting vanwege deze bedrijven leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en de planontwikkeling leidt niet tot beperkingen voor de reeds aanwezige bedrijven. De planontwikkeling en aanwezige bedrijven in de omgeving zijn planologisch met elkaar verenigbaar.*

Wat geldt voor de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de woonfunctie binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 1' geldt tevens ten opzichte van de geplande woningbouw binnen onderhavige planlocaties Binnenbocht en Sigma. Voor een milieucategorie 3.1 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De beoogde woningbouw is passend naast het genoemde deelgebied 1 met diverse functies waaronder wonen.

De woningbouw levert geen belemmering voor de (relatief lichte) bedrijfsfuncties in het gebied en de aanwezigheid van dergelijke bedrijfsfuncties in het deelgebied 1 leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocaties Binnenbocht en Sigma.

## **5 Toetsing functies planlocatie**

### **5.1 Functiemenging**

Op de ontwikkellocatie Sigma wordt naast de functie wonen tevens voorzien in creatieve bedrijvigheid. 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 creatieve bedrijvigheid en wonen is dan ook functiemenging volgens de VNG-handreiking toegepast.

### **5.2 Creatieve bedrijvigheid**

Creatieve functies 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 scheidingen tussen wonen en bedrijven toereikend.

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

### **5.3 Toetsing creatieve bedrijvigheid t.o.v. nieuwe woningen**

Het projecteren van woningen nabij dan wel aangrenzend aan creatieve functies is passend. Wel dient bij aangrenzende realisatie extra aandacht te worden besteed aan geluidisolatie tussen de creatieve bedrijvigheid en de woningen. Dit geldt zowel voor de luchtgeluidisolatiewaarden als de contactgeluidisolatiewaarden.

## 6 Conclusies

De Cruquiusweg e.o. is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijke 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 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' (welke van toepassing is op de planlocatie) naar de bestemming 'gemengd' waarmee creatieve bedrijvigheid, detailhandel en wonen mogelijk worden gemaakt, voorziet de planlocatie in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de geplande woningen. Op de Sigma-locatie blijkt uit berekeningen dat de geluidbelasting ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Op de Binnenbocht-locatie bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB(A) etmaalwaarde. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee voor de noordgevel overschreden. Deze gevel dient hierdoor deels uitgevoerd te worden als een dove gevel (alternatief is dat er maatregelen bij enkele bronnen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A) bedraagt). Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van het toetsingskader voor geluid volgens de VNG handreiking.

De planontwikkeling leidt niet tot beperkingen in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering voor de reeds aanwezige bedrijven in de omgeving door het nemen van hogere grenswaardenbesluiten. Door hogere waarden vast te stellen zullen de huidige activiteiten en toekomstige activiteiten worden gewaarborgd. In het zonebewakingsmodel zit alle vergunde geluidruimte van de diverse bedrijven in het Cruquiusgebied. Daarnaast is in dit model 1,5 dB gereserveerd dat voorziet in een groei van de bedrijven. Daarbij komt dat in de nabije toekomst diverse bedrijven hun activiteiten zullen beëindigen waarbij er geluidruimte vrijkomt voor de bedrijven die hun bedrijfsactiviteiten voortzetten. Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande woningen een extra belemmering vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van Metaal Magnus. Recent heeft Amvest Metaal Magnus aangekocht en zullen de bedrijfsactiviteiten binnen afzienbare tijd beëindigd worden.

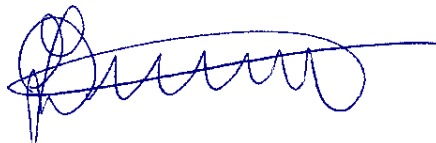
Met de beoogde ontwikkeling en bovengenoemde maatregel worden de overige aanwezige bedrijven niet belemmerd in hun uitvoering. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er in de huidige situatie geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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 dient hiermee rekening te 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.

LBP|SIGHT BV



ir. D. (Daniël) Verburg MSc



ing. I.M. (Ingrid) Driessen