

Bedrijventerrein Westzanerpolder

Startnotitie

Doc. 17674

(ON: 2156391)

Bedrijventerrein Westzanerpolder

Startnotitie

Doc. 17674

(ON.:2156391)

Grontmij Noord-Holland
Alkmaar, 21 maart 1996

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Doelstelling en motivatie van het voornemen	4
2.1	Waarom een bedrijventerrein?	4
2.2	Waarom de Westzanerpolder?	6
2.3	Voor welke bedrijven?	7
2.4	Milieu-overwegingen bij de locatiekeuze	8
2.5	Uitgangspunten	9
3	Het startalternatief	10
3.1	Hoofdelementen in het ruimtelijk beeld van het startalternatief	10
3.2	Motivatie startalternatief	11
3.3	Omgaan met geluidsaspecten	15
3.3.1	Geluid uit de omgeving, bestaande situatie en autonome ontwikkeling	15
3.3.2	Het geluid vanuit het gebied naar de omgeving ...	16
3.4	De aanleg van het terrein	17
3.5	Overige maatregelen in relatie tot de ontwikkeling van het terrein	17
4	Te beschouwen aspecten in het MER	18
4.1	Belangrijkste milieu-aspecten	18
4.2	Te beschouwen alternatieven	18
4.3	Te verwachten gevolgen voor het milieu	19
4.4	Vergelijking van alternatieven en beoordeling van de effecten	20
5	Besluiten en procedures	21
5.1	Reeds genomen en te nemen besluiten	21
5.2	Procedures	22
6	Samenvatting	25
	Bijlage Notitie ruimtebehoefte en marktscenario's	30

1 Inleiding

Door middel van deze startnotitie maakt de gemeente Zaanstad bekend dat zij van plan is de huidige Westzanerpolder te gaan ontwikkelen tot een bedrijventerrein. Er wordt uiteengezet waarom het noodzakelijk is een bedrijventerrein in de gemeente te gaan ontwikkelen en wat de redenen zijn om juist voor de Westzanerpolder te kiezen. Alhoewel het voornemen is het terrein om economische redenen te ontwikkelen als bedrijventerrein hebben er ook milieu-argumenten meegespeeld bij de keuze voor dit terrein; hierop gaat deze startnotitie in.

Omdat het om de ontwikkeling van een bedrijventerrein gaat van meer dan 100 hectaren moet bij het eerste planologische besluit dat daartoe strekt een milieu-effectrapportage (m.e.r.) worden gemaakt. Het m.e.r.-plichtige besluit in dit geval het bestemmingsplan dat voor de Westzanerpolder moet worden opgesteld.

Het voornemen van de gemeente is geconcretiseerd in het beschreven startalternatief waarin is aangegeven op welke wijze de gemeente het terrein wil gaan ontwikkelen. Op basis van de mogelijke milieu-effecten van dit startalternatief en de kennis van de kwetsbaarheid van het omliggende gebied is in deze startnotitie geanalyseerd welke (milieu)aspecten een belangrijke rol spelen bij het zoeken naar alternatieven of aanpassingen van het startalternatief.

In het milieu-effectrapport worden de relevante milieu-effecten beschreven. Hieruit zal vervolgens een meest milieuvriendelijk alternatief worden ontwikkeld.

Voorgenomen activiteit:	de aanleg van een bedrijventerrein
m.e.r.-plichtig omdat:	de activiteit betrekking heeft op een oppervlak van 100 hectare of meer
m.e.r.-plichtige besluit:	vaststelling van het ruimtelijk plan (in dit geval het bestemmingsplan) dat als eerste in de mogelijke aanleg voorziet

Met de publikatie van deze startnotitie is de procedure voor het maken van het bestemmingsplan en de m.e.r. procedure officieel van start gegaan. Op deze startnotitie kan door een ieder worden ingesproken.

In deze startnotitie wordt eerst ingegaan op de doelstellingen en de motivatie van het ontwikkelen van de Westzanerpolder tot een bedrijventerrein. Hierbij wordt een antwoord gezocht op de vragen: waarom een bedrijventerrein, waarom de Westzanerpolder, voor welke bedrijven (hoofdstuk 2)? Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voorgenomen inrichting van het gebied zoals omschreven in het startalternatief. Hoofdstuk 4 noemt de in het milieu-effectrapport (MER) te behandelen aspecten met het belang wat daaraan in het MER zal worden gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het voornemen en die in het kader daarvan reeds genomen zijn. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op te doorlopen procedures voor zowel het MER als het bestemmingsplan. Een samenvatting is tenslotte in hoofdstuk 6 opgenomen.

Mede ter ondersteuning van deze startnotitie is een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin dieper op de planologische aspecten wordt ingegaan. Deze Nota van Uitgangspunten zal gelijktijdig met de startnotitie in de commissie worden gebracht. De economische aspecten zijn onderzocht in een verkennend onderzoek "Vier marktscenario's voor de Westzanerpolder", een samenvatting van dit rapport is opgenomen in bijlage 1.

2 Doelstelling en motivatie van het voor-nemen

2.1 Waarom een bedrijventerrein?

Er zijn drie belangrijke redenen voor de gemeente om een bedrijventerrein te gaan ontwikkelen:

1 Ruimte bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale werkgelegenheid

Het streven van Zaanstad is er op gericht voldoende ruimte te bieden voor ontwikkeling en groei van werkgelegenheid binnen de eigen gemeente. Hiervoor is ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven of voor bedrijfsuitbreidingen nodig. Deze ruimte is op dit moment slechts zeer beperkt. Binnen Zaanstad is nog slechts 12 ha direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.

Met dit beleid wordt een trend voortgezet die zich in de periode 1987-1995 heeft voorgedaan. In deze periode heeft de gemeente gemiddeld 5 hectare per jaar uitgegeven aan bedrijven uit de gemeente en gemiddeld 2,5 hectare per jaar aan bedrijven van buiten Zaanstad (Bron: gemeente-archief). Deze trend zal zich vermoedelijk de komende jaren voortzetten waardoor er binnen twee jaren een ruimtegebrek ontstaat.

In het Plan van Aanpak Masterplan Noordzeekanaalgebied is berekend dat de ontwikkeling van de Westzanerpolder 2600 nieuwe arbeidsplaatsen op kan leveren.

2 Het leveren van een bijdrage aan de invulling van de taakstelling uit het Plan van Aanpak Masterplan Noordzeekanaalgebied

In de visie van de Stuurgroep Samenwerking Havens Noordzeekanaalgebied staat voorop dat zo veel mogelijk mensen in het Noordzeekanaalgebied moeten kunnen wonen, werken, recreëren en zich verplaatsen. Hierop zijn streefbeelden geformuleerd, waaronder een streefbeeld voor de economische groei.

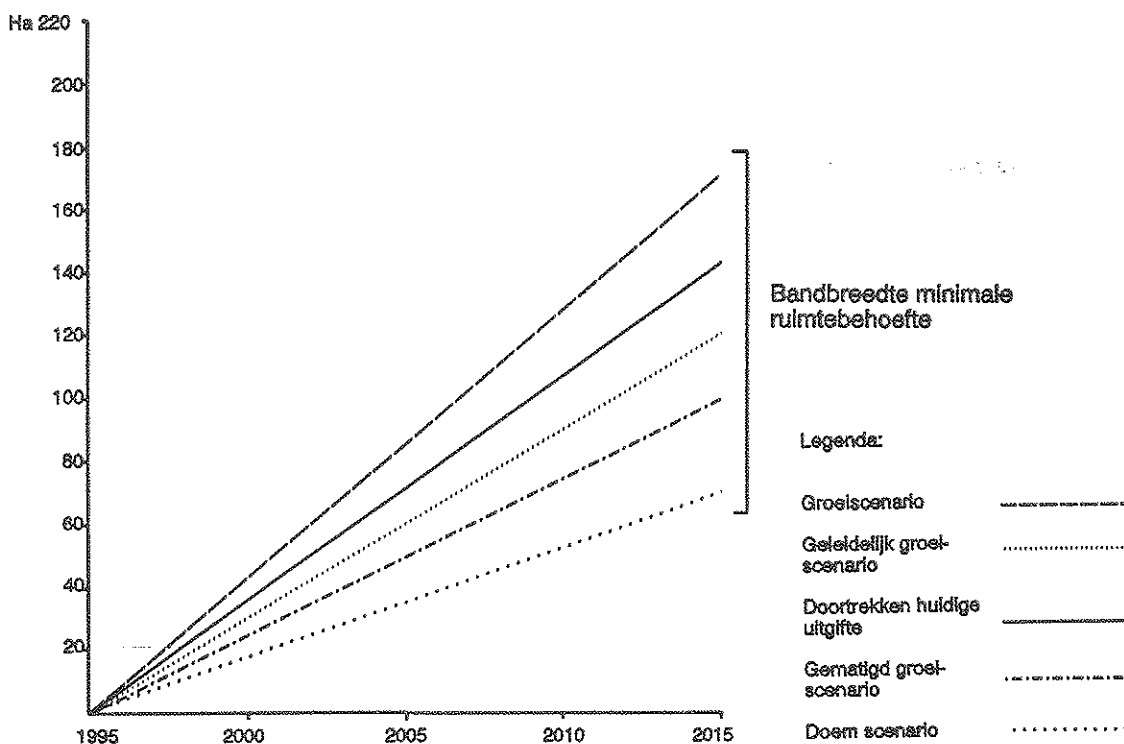
In het Masterplan wordt gesteld dat het noodzakelijk is een extra inspanning te leveren voor het creëren van werkgelegenheid. Dit ter compensatie van een reeds geconstateerde, en voor de toekomst verwachte verdere afname van de werkgelegenheid in diverse bedrijfssectoren. Uitgaande van een streefbeeld van 2% (extra) groei van haven- en havengerelateerde activiteiten is er een tekort aan ruimte voor bedrijven berekend. Dit tekort bedraagt 1480 hectare (tot 2015) voor het gehele Noordzeekanaalgebied. Verder is een uitbreiding nodig van 20% van de kadeflengte voor het afmeren van zeeschepen.

Vanuit het Masterplan wordt om deze redenen voor een reservering van ruimten gepleit. Of het daadwerkelijk tot een ontwikkeling komt is afhankelijk van de behoeften. Overigens moeten hiervoor tegelijkertijd zowel terreinen met kleine kavels als terreinen met grote kavels worden aangeboden.

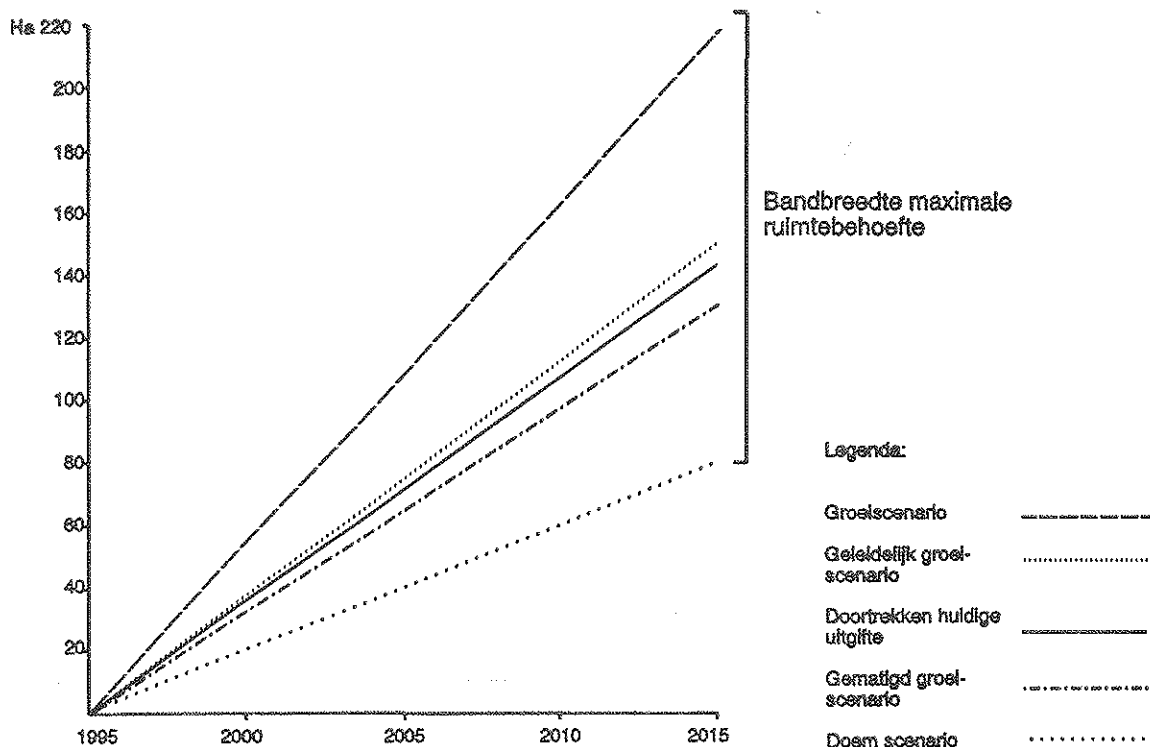
Om een beeld te krijgen van de consequenties van de taakstelling uit het Masterplan zijn de mogelijke economische ontwikkelingen van de Westzanerpolder in vier marktscenario's voor de periode van 1995 tot 2015 uitgewerkt. Bij deze scenario's is aangesloten bij de scenario's van het Centraal Planbureau. Ze zijn echter bijgesteld voor de specifieke situatie in Zaanstad en de regio. De scenario's zijn:

- groeiscenario;
dit wordt gekenmerkt door een forse economische groei en een sterke ruimtebehoefte;
- geleidelijk groeiscenario;
in dit scenario wordt eveneens uitgegaan van een boven gemiddelde groei en een behoorlijke belangstelling van lokale bedrijven en een redelijke belangstelling vanuit de regio;
- gematigd groeiscenario;
dit scenario beschrijft een economische ontwikkeling die redelijk overeenkomt met de huidige situatie;
- doemscenario;
dit is het scenario van de gemiste kansen, het wordt gekenmerkt door een beperkte economische groei en veel concurrentie.

In figuur 2.1 is de minimale ruimtebehoefte volgens deze scenario's aangegeven en in figuur 2.2 de maximale ruimtebehoefte.



figuur 2.1. minimale ruimtebehoefte in de vier marktscenario's vergeleken met het huidige uitgiftepatroon



figuur 2.2. maximale ruimtebehoefte in de vier marktscenario's vergeleken met het huidige uitgiftepatroon

3 Ruimte bieden voor vergroting van het areaal binnenstedelijk woonmilieu
 De gemeente Zaanstad richt haar huisvestings- en ruimtelijk beleid op het creëren van een aantrekkelijk binnenstedelijk woonmilieu en op een verdere intensivering van de woonbebouwing op lokaties waar relatief eenvoudig van het openbaar vervoer gebruik kan worden gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een mengvorm van wonen, werken en voorzieningen. Dit heeft als consequentie dat er vanwege bereikbaarheids- en milieu-aspecten bedrijven mogelijk worden uitgeplaatst. Om dit beleid gestalte te geven is de ontwikkeling van een bedrijventerrein (buiten het centrum) een afgeleide noodzaak. Ook in het kader van het realiseren van het Zaanoevoerproject ontstaat buiten het centrum ruimtebehoefte voor bedrijven.

2.2 Waarom de Westzanerpolder?

Om aan de vraag van voornamelijk het lokale en regionale bedrijfsleven te voldoen is de Westzanerpolder door de provincie aangemerkt als lokatie waar reserveringen moeten plaatsvinden voor economische functies (brief van Gedeputeerde Staten (08-10-1993). Volgens GS is dit noodzakelijk voor een geleidelijke ontwikkeling aansluitend op bestaande economische clusters, voornamelijk ten behoeve van het bestaande bedrijfsleven.

(In hetzelfde verband zijn de in ontwikkeling zijnde lokaties Noorder IJ-plas en Derde Haven door GS genoemd. Op het terrein Noorder IJ-plas zal dan circa 30 hectare bruto uitgeefbaar terrein beschikbaar komen, waar met name lichte industriële activiteiten kunnen plaatsvinden. Het terrein Derde Haven in Velsen zal mogelijk nog 12 hectare netto uitgeefbaar terrein krijgen.)

In de uitgangspunten van het hierboven genoemde Masterplan voor het totale Noordzeekanaalgebied is, in alle onderscheiden varianten, de Westzanerpolder aangemerkt als een terrein met een mogelijke bedrijfsbestemming. Van de Westzanerpolder wordt tevens aangemerkt dat deze in principe geschikt is te maken voor havengerelateerde activiteiten ten behoeve van de aan-en afvoer door binnenvaartschepen. Vanuit logistiek oogpunt zou deze mogelijkheid zoveel mogelijk dienen te worden benut. Naast de Westzanerpolder zijn overigens ook geschikt de lokaties Noordwijkermeer/de Pijp en Kagerweg (gemeente Beverwijk).

In de gemeente Zaanstad is de lokatie Achtersluispolder gelegen. Revitalisering van de Achtersluispolder kan volgens het Masterplan in samenhang plaatsvinden met de ontwikkeling van het terrein Noorder IJ-plas en met de revitalisering van het terrein Hembrug. Daarnaast bestaan er "zachte plannen", zoals het Noorderveld (omvang 17,5 hectare, dit wordt afhankelijk van de exploitatie wellicht verdubbeld). Voor het overige zijn er binnen de gemeentegrenzen geen grotere aaneengesloten lokaties meer aanwezig die geschikt zijn voor de ontwikkeling als bedrijventerrein tenzij belangrijke natuurwaarden worden aangetast.

In het Masterplan is een verdere ontwikkeling genoemd van terreinen in Beverwijk en Zaanstad (de terreinen Wijkmeerpolder en aangrenzende terreinen) en de grote terreinen ten zuiden van het Noordzeekanaal (Ruigoord en Hof Ambacht; Westpoort) en Sloterdijk III. Alhoewel deze terreinen binnen hetzelfde doel -ruimtelijke reservering voor een vergroting van de werkgelegenheid in het ANZKG- worden meegenomen in het Masterplan zijn deze lokaties wezenlijk anders dan de Westzanerpolder en voor andersoortige bedrijvigheid het meest geschikt.

2.3 Voor welke bedrijven?

Om een beeld te krijgen van de mogelijke invulling van het terrein is op de eerste plaats bezien aan welk type bedrijven in de periode 1987-1995 kavels zijn uitgegeven in de gemeente Zaanstad en of het natte of droge kavels betreft. Hieruit blijkt:

- dat circa 96% van de uitgegeven terreinen kleiner zijn dan 2 ha;
- dat circa 6% van de uitgiften natte kavels betreffen (overigens vinden er verschillende droge activiteiten plaats op natte kavels);
- dat met name uitgifte heeft plaatsgevonden in de sector industrie (57 maal) en in de sector detailhandel en reparatie (38 maal), bouwbedrijven (17 maal) en transport en distributie (16 maal) en groothandel (14 maal). Daarnaast heeft er een grote uitgifte plaatsgevonden voor kleinere bedrijven zoals horeca, schoonmaakbedrijven en dergelijke. (65 maal).

Bij een voortzetting van deze uitgiftetrend zal er een duidelijke behoefte zijn aan kleine kavels en zal deze uitgifte overwegend plaatsvinden aan bedrijven uit de bovengenoemde sectoren.

Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder zal ook worden ingespeeld op veranderingen in de vraagzijde en op het feit dat er meerdere terreinen met specifieke eigenschappen in de periode tot 2015 kunnen worden ontwikkeld. Het inspelen op de vraag betekent dat het terrein "flexibel" moet worden ontwikkeld; zowel kleine als grote kavels vormen een geschikt aanbod voor een brede range van sectoren. Gezien de positie ten opzichte van Westpoort wordt er geen sterke vraag verwacht van grootschalige bedrijven, zeehavengebonden activiteiten en milieuhinderlijke bedrijvigheid.

Bedrijfscategorieën die momenteel in Zaanstad van kadefaciliteiten gebruik maken zijn de opslag- en overslagbedrijven, de voedings- en genotmiddelenindustrie, de jachtwerven en de jachtreparaties. Deze bedrijfs categorieën zijn in de toekomst wellicht ook op de Westzanerpolder te verwachten.

Een exact beeld over de toekomstige typen bedrijfsvestigingen is niet met zekerheid te geven. De verwachting van de gemeente is dat de Westzanerpolder in grote lijnen ruimte zal bieden voor een voortzetting van het huidige type bedrijfsvestigingen, waaronder eveneens bedrijven die het vaarwater gebruiken.

Vestiging aan vaarwater

Het terrein zal niet geschikt gemaakt worden voor zeehavengebonden activiteiten. Voor het gebruik van het Noordzeekanaal vanuit de Westzanerpolder kan een kade worden aangelegd voor binnenscheepvaart. Gezien de benodigde vaarruimte voor binnenschepen op Zijkanaal D is de noordwest hoek van het terrein hiervoor geschikt te maken. Vanwege de ligging is overslag van water- naar wegtransport minder voor de hand liggend.

Op het schaalniveau van het Masterplan wordt de Westzanerpolder gezien als één van de lokaties die voor binnenvaart geschikt is te maken. Maar indien meer op de binnen de Westzanerpolder wordt ingezoomd wordt duidelijk dat hiervan wel een aantal aspecten moet worden meegewogen:

- de kosten van aanleg in relatie met het netto uitgeefbaar terrein;
- de voorkeur vanuit de markt voor ontwikkeling van kadefaciliteiten op deze plaats in relatie tot de bestaande insteekhaven en de kadefaciliteiten en terminalontwikkeling in de Achtersluispolder of aan de Zaan;
- de concurrentiekracht van aanwezige alternatieve lokaties (Hembrug en Achtersluispolder);
- de kwetsbaarheid van het nabijgelegen Nauerna voor geluidsoverlast;
- de kwetsbaarheid van het nabijgelegen natuurgebied de Reef en de mogelijkheden die er in de noordwesthoek aanwezig zijn voor natuurontwikkeling.

2.4 Milieu-overwegingen bij de locatiekeuze

Bij de keuze voor de Westzanerpolder hebben verschillende milieu-overwegingen een rol gespeeld.

Op dit moment is er sprake van een vastgestelde geluidszonering vanuit het zuidelijk gelegen nog te ontwikkelen terrein Westpoort. Deze zonering maakt het onmogelijk om de Westzanerpolder te bestemmen voor geluidgevoelige bebouwing zoals woningbouw.

Vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen is de ontwikkeling van de Westzanerpolder als bedrijventerrein goed inpasbaar in de regionale ruimtelijke structuur. De Westzanerpolder is aan de oost- en westzijde begrensd door respectievelijk een bedrijventerrein en een vuilstortplaats. Door deze ontwikkeling ontstaat een aaneengesloten zone van bedrijvigheid die milieukundig gezien ook aansluit bij de bedrijvigheid ten zuiden van het Noordzeekanaal.

De noordzijde van het terrein grenst aan het natuurgebied De Reef. Hiermee zal in de ontwikkeling van het bedrijventerrein nadrukkelijk rekening worden gehouden door het creëren van een bufferzone.

2.5 Uitgangspunten

Op basis van het voorgaande kunnen de onderstaande uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Westzanerpolder worden geformuleerd. In de Nota van Uitgangspunten, die is opgesteld ten behoeve van de planologische/stedebouwkundige ontwikkeling van het terrein wordt daarop nader ingegaan.

- Het terrein krijgt een eenvoudige, stabiele en duurzaam in stand te houden planstructuur met een flexibele verkaveling.
- De geconcentreerde bebouwing aan de Veldweg zal behouden blijven. De verspreid in de polder gelegen woningen zullen worden geamoveerd.
- De knooppunten Nauerna en Westzaan zullen hun recreatieve functie behouden, evenals de Overtoom.
- Tussen het natuurgebied de Reef en de Westzanerpolder zal een buffer tot stand gebracht worden.
- De Westzanerpolder zal worden ontsloten via de weg naar Buitenhuizen die aan de oostzijde aansluiting geeft op de provinciale weg (N203) in Zaandam en aan de westzijde op de provinciale weg (N246).

3 Het startalternatief

3.1 Hoofdelementen in het ruimtelijk beeld van het startalternatief

In onderstaande figuur 1 is weergegeven op welke wijze de gemeente voornemens is het terrein, ruimtelijk gezien, te gaan ontwikkelen. In paragraaf 3.2. wordt deze keuze gemotiveerd. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 120 hectare netto uitgeefbaar terrein. Hierin zijn aangegeven de ontsluiting van het terrein, de ruimtelijke opbouw van het terrein en de ecologisch waardevolle plaatsen of verder te ontwikkelen ecologische waarden.

De landschappelijke waarde van de polder wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de hoger gelegen randen. Deze randen zorgen voor het contrast met de omgeving. De noordrand van de polder vormt de overgang naar het open landschap van de Reef. Daarnaast zijn ten zuiden van de dijk nog oude bovengronden aanwezig die markeren dat op de plaats van de Westzanerpolder eens sprake was van het IJmeer. De randen daarvan vormen thans de bebouwingsstrook bij de Veldweg. De zuidelijke rand is met name waardevol vanuit recreatief oogpunt. Vanaf de zuidelijke dijk is uitzicht mogelijk op het Noordzeekanaal.

Ruimtelijke opbouw van het terrein

De ruimtelijke opbouw van het terrein is met name ingegeven door een efficiënt grondgebruik en door het zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande kavelpatronen.

De verkaveling in de polder kent momenteel een noord-zuidpatroon. Dit patroon zal worden voortgezet in de wijze van interne ontsluiting van het terrein. Hiermee blijft het oorspronkelijke verkavelingspatroon zichtbaar en vinden er geen fundamentele veranderingen plaats in de afwatering van het gebied.

Het terrein zal strak en rechthoekig worden verkaveld met aan de randen aanpassingen ten behoeve van landschap en ecologie.

De geconcentreerde bebouwing langs de Veldweg, in de noordoosthoek van de Westzanerpolder, zal worden ontzien. In zijkanaal D ligt een aantal woonboten. Indien deze een ernstige belemmering vormen voor de ontwikkeling van de Westzanerpolder zal naar een andere ligplaats worden gezocht.

Wegontsluiting

De keuze voor de wijze van ontsluiting midden door de polder is ingegeven vanuit het behoud van kwetsbare en waardevolle elementen van de polder en vanuit een optimale bereikbaarheid voor zich vestigende bedrijven. De minste effecten treden op wanneer de hoofdontsluiting in het midden van de polder wordt gelegd. Andere keuzes zoals het gebruik van één of beide dijken ten behoeve van de verkeersontsluiting voor de Westzanerpolder leidt tot een verlies aan waarden. Inmiddels is de weg in het bestemmingsplan "Weg naar Buitenhuizen" opgenomen en is in de polder het zandlichaam aangebracht. De ligging van de weg zal daarom in de m.e.r. niet ter discussie staan. De westelijke ontsluiting zal inhouden dat er een brug over het Zijkanaal D wordt aangelegd. Verder westwaarts zal er een verbinding tot stand komen met de weg langs het Noordzeekanaal naar Beverwijk. Op termijn zal een verbinding mogelijk zijn met de Wijkertunnel. In het oosten sluit de weg aan op de weg over het industrieterrein Westerspoor-Zuid en vervolgens op de provinciale weg in Zaandam.

De hoofdontsluiting van het terrein zal plaatsvinden via de westkant en oostkant (zie paragraaf 3.1) over de weg naar Buitenhuizen. De door de Westzanerpolder aan te leggen weg naar Buitenhuizen zal in het westen aansluiten op de provinciale weg N246. De ontsluiting van het terrein naar het noorden en oosten zal in ieder geval plaatsvinden via het bedrijventerrein Westerspoor-Zuid. Vanaf hier is het mogelijk zowel via de Den Uyl brug (de brug over Zijkanaal G) als via de noordelijke ontsluiting naar de A8 te rijden. De ontsluiting van de Westzanerpolder en de verkeershinder in de directe omgeving van de polder zal een belangrijk punt van aandacht zijn in het MER.

Voor de interne ontsluiting zijn in grote lijnen twee varianten mogelijk namelijk een interne rondweg die twee keer de weg naar Buitenhuizen kruist, of een reeks parallelle wegen die loodrecht staan op de weg naar Buitenhuizen.

Aanleg kade voor binnenvaart

Gekoppeld aan de ontwikkeling van de Westzanerpolder zal in zijkanaal D een kade worden aangelegd. Deze kade zal door middel van een insteekhaven in zijkanaal D bereikbaar zijn voor binnenvaartschepen.

Ecologie

De genoemde landschappelijke waarden en recreatieve waarden van de randen van de Westzanerpolder zullen met de ontwikkeling van het terrein behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Aan de noordrand zal een bufferzone worden aangelegd.

De Westzanerpolder grenst aan de ecologische hoofdstructuur die via Spaarnwoude, de Nauernasche polder naar de Reef loopt. Op de eerste plaats zal de bufferzone tussen de Reef en het industriegebied effecten op de Reef beperken. Verder moet nader worden onderzocht welke bijdrage de Westzanerpolder kan leveren, met name langs zijkanaal D maar er moet ook rekening worden gehouden met kadefaciliteiten langs dat kanaal.

Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder als bedrijventerrein zal zoveel mogelijk aandacht worden besteed aan de ecologische inpassing. Dit voorzover mogelijk en te combineren met de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

3.2 Motivatie startalternatief

Het start alternatief is gekozen op basis van drie beschouwingsrichtingen:

- de voor de besluitvorming belangrijkste ruimtelijke elementen (ontsluiting, verkaveling, kade);
- de milieuaspecten (natuur, verkeer, geluid) die voor de verschillende ruimtelijke elementen en de omgeving het meest onderscheidend zijn;
- de resultaten uit de workshop die het draagvlak van de verschillende ruimtelijke elementen aangeven.

In tabel 3.1 is dit schematisch weergegeven.

	draagvlak	natuur	verkeer	geluid
interne ontsluiting	rondweg	parallel	rondweg	parallel
verkaveling	ongescheiden met buffer	gescheiden met buffer	ongescheiden, strook langs de dijken	gescheiden met buffer
aanleg kade	kade	geen kade	kade	geen kade

Tabel 3.1 keuze van ruimtelijke elementen op basis van milieuaspecten en draagvlak

Interne ontsluiting

Gekozen kan worden voor een rondweg of een reeks parallelle wegen die loodrecht staan op de weg naar Buitenhuizen.

De punten die in de workshop als belangrijkste naar voren kwamen zijn:

De weg naar Buitenhuizen moet een kwalitatieve hoofdverbinding in westelijke richting vormen en het terrein moet optimaal met de fiets en het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Voor de ontsluiting van het terrein betekent een optimale hoofdverbinding dat het aantal oversteken beperkt moet zijn om de doorstroming niet te belemmeren.

Dit pleit voor de rondweg.

Voor het aspect natuur is de rondweg iets in het nadeel omdat de verkeersafwikkeling van het noordelijk deel van het terrein dichterbij het natuurgebied plaats heeft.

Ook voor geluid is de rondweg iets in het nadeel omdat een groter deel van het ontsluitingsverkeer dichterbij de woonbebouwing zal lopen.

Voor de verkeersontsluiting is de rondweg weer in het voordeel door het kleinere aantal kruisingen. Dit verbetert de doorstroming en verhoogt de verkeersveiligheid.

Op basis van het voorgaande wordt in het startalternatief gekozen voor een combinatie van deze beide modellen. Dit wordt het visgraatmodel genoemd. Het bestaat uit parallelle wegen die loodrecht aansluiten op ventwegen aan weerszijde van de weg naar Buitenhuizen. De parallelle wegen worden onderling verbonden en vormen gesloten circuits zodat de terreindelen vanuit twee richtingen bereikbaar zijn.

Verkaveling

Aandachtspunt hierbij is de situering van de bedrijven en de ligging van de openbare ruimte.

De voor de overwegingen in het startalternatief te kiezen issues zijn:

- Openbare ruimte tussen de bedrijven;
- openbare ruimte als bufferzone langs de Reef;
- meest belastende bedrijven ten zuiden van de weg naar Buitenhuizen en minder belastende bedrijven aan de noordzijde daarvan;
- geen ruimtelijke beperkingen voor het situeren van bedrijven;

De belangrijkste aspecten die bij de workshop ten aanzien van de verkaveling en indeling naar voren kwamen zijn:

- afwisselende kavels, globale infrastructuur;
- cultuurhistorische waarden van de dijken handhaven;
- een buffer langs de Reef;
- aaneengesloten groen en water.

Ruimtelijk wordt dit vertaald in een bufferzone langs de Reef of rond de polder langs de dijken. Verder een indeling van het terrein waarbij de milieucategorieën wel of niet worden gescheiden.

Voor het draagvlak kan worden uitgegaan van ongescheiden bedrijfscategorieën samen met een buffer langs het Reef. Dit geeft de meeste flexibiliteit.

Voor het aspect natuur geeft een bufferzone samen met een gescheiden bedrijfsindeling een lagere milieubelasting ter plaatse van de Reef.

Voor het aspect verkeer is een strook openbare ruimte rond de polder te verkiezen omdat dan de weg langs het Noordzeekanaal aantrekkelijker is voor de ontsluiting voor het langzaam verkeer. Een ongescheiden bedrijfsindeling geeft daarbij een regelmatigere verkeersafwikkeling en heeft daarom voor dit aspect eveneens een lichte voorkeur.

Voor het aspect geluid gaat de voorkeur uit naar gescheiden bedrijfscategorieën in combinatie met een bufferzone langs de Reef. Deze indeling is het meest in overeenstemming met de reeds aanwezige geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein Westpoort en de weg naar Buitenhuizen en geeft de minste verstoring bij de bestaande woonbebouwing en in het natuurgebied de Reef.

Aanleg kade

Ten aanzien van de kade is het draagvlak vaag. Voor de omliggende gebieden wordt veel waarde gehecht aan het landschap bij de zijkanalen. Verder wordt bij de bedrijven voorkeur gegeven voor arbeidsintensieve bedrijven. Haven gebonden bedrijven hebben doorgaan een geringer aantal arbeidsplaatsen per hectare. Daar staat tegen over dat het aantal gegadigden groter is als ook haven gebonden bedrijven kunnen worden aangetrokken.

Vanuit het oogpunt draagvlak wordt daarom uitgegaan van een kade. Vanuit het oogpunt natuur en ook geluid is het aanleggen van kadefaciliteiten extra belastend voor het natuurgebied en de woonbebouwing bij Nauerna.

Vanuit het oogpunt verkeer heeft vervoer over water de voorkeur zodat van uit dat oogpunt voor een kade kan worden gekozen. In het startalternatief zal daarom van een kade worden uitgegaan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan voor het startalternatief worden uitgegaan van:

- een ontsluiting via een visgraatmodel;
- een verkaveling met een ongescheiden bedrijfsindeling en een bufferzone langs het natuurgebied de Reef;
- de aanleg van een kade.

