

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 startal- ternatief	10
3.2	Motivatie startalternatief	11
3.3	Omgaan met geluidsaspecten	15
3.3.1	Geluid uit de omgeving, bestaande situatie en auto- nome 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.

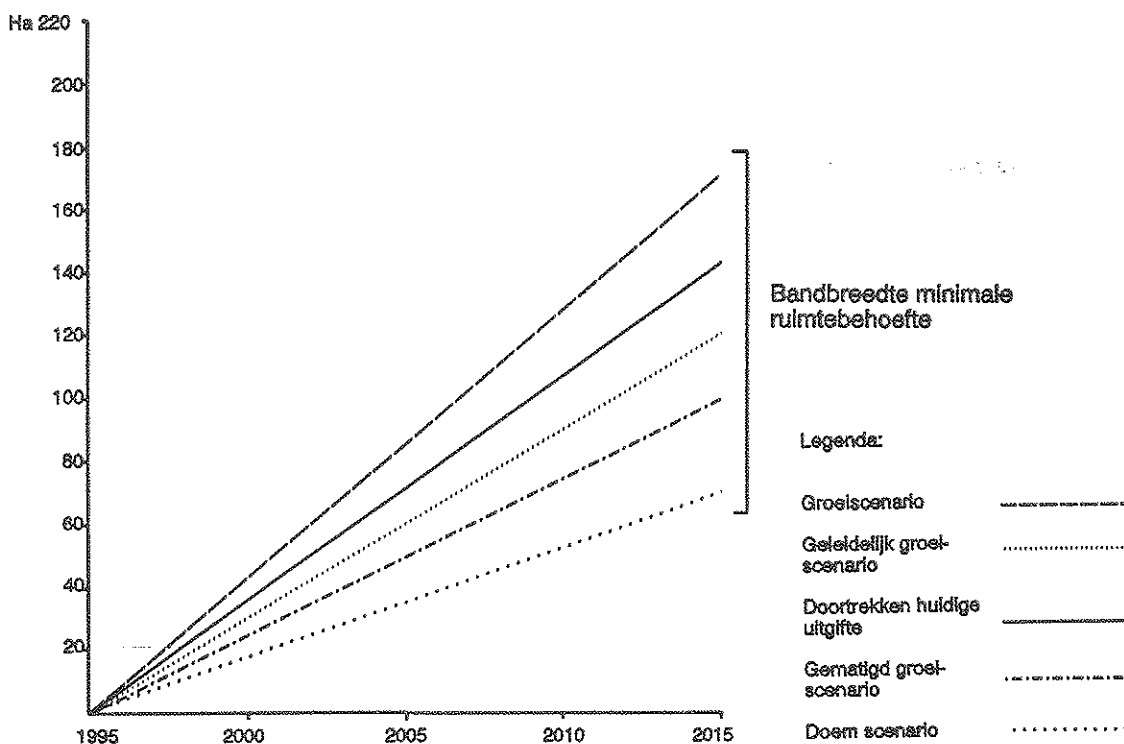
In het Masterplan wordt gesteld dat het noodzakelijk is een extra inspanning te leveren voor het creëren van werkgelegenheid. Dit ter compensatie van een reeds geconstateerde, en voor de toekomst verwachte verdere afname van de werkgelegenheid in diverse bedrijfssectoren. Uitgaande van een streefbeeld 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.

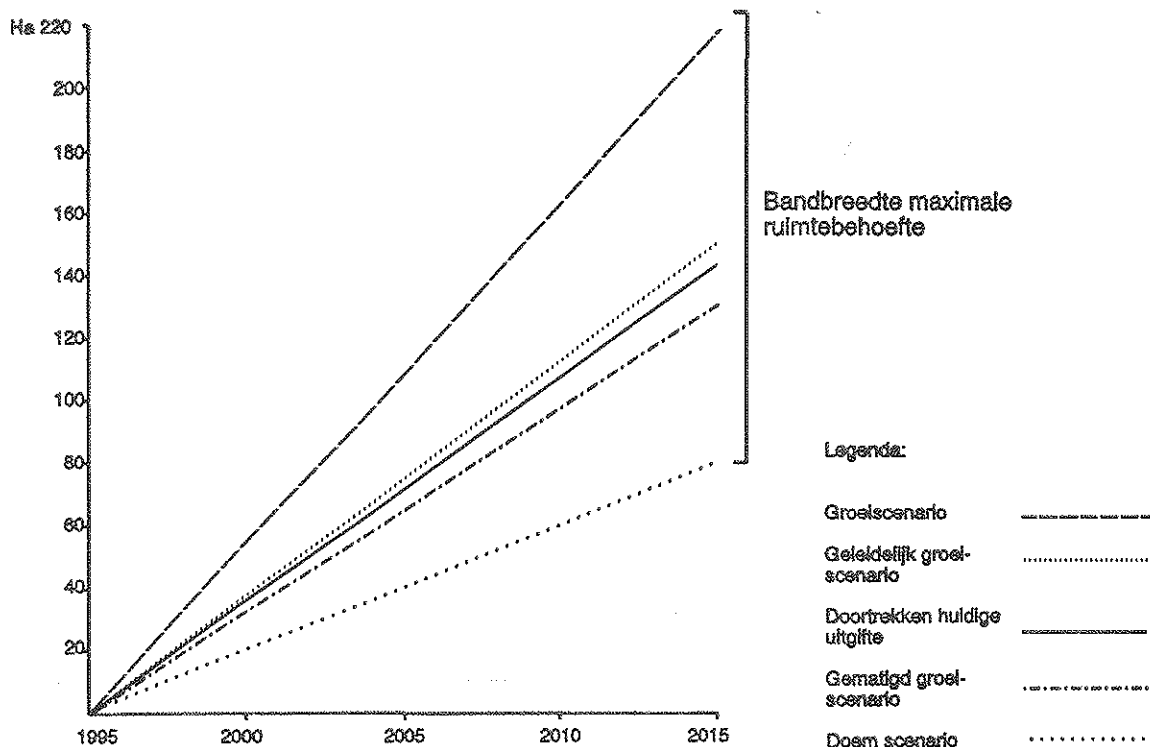
Om een beeld te krijgen van de consequenties van de taakstelling uit het Masterplan zijn de mogelijke economische ontwikkelingen van de Westzanerpolder in vier marktscenario's voor de periode van 1995 tot 2015 uitgewerkt. Bij deze scenario's is aangesloten bij de scenario's van het Centraal Planbureau. 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 Buitenhuisen 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.

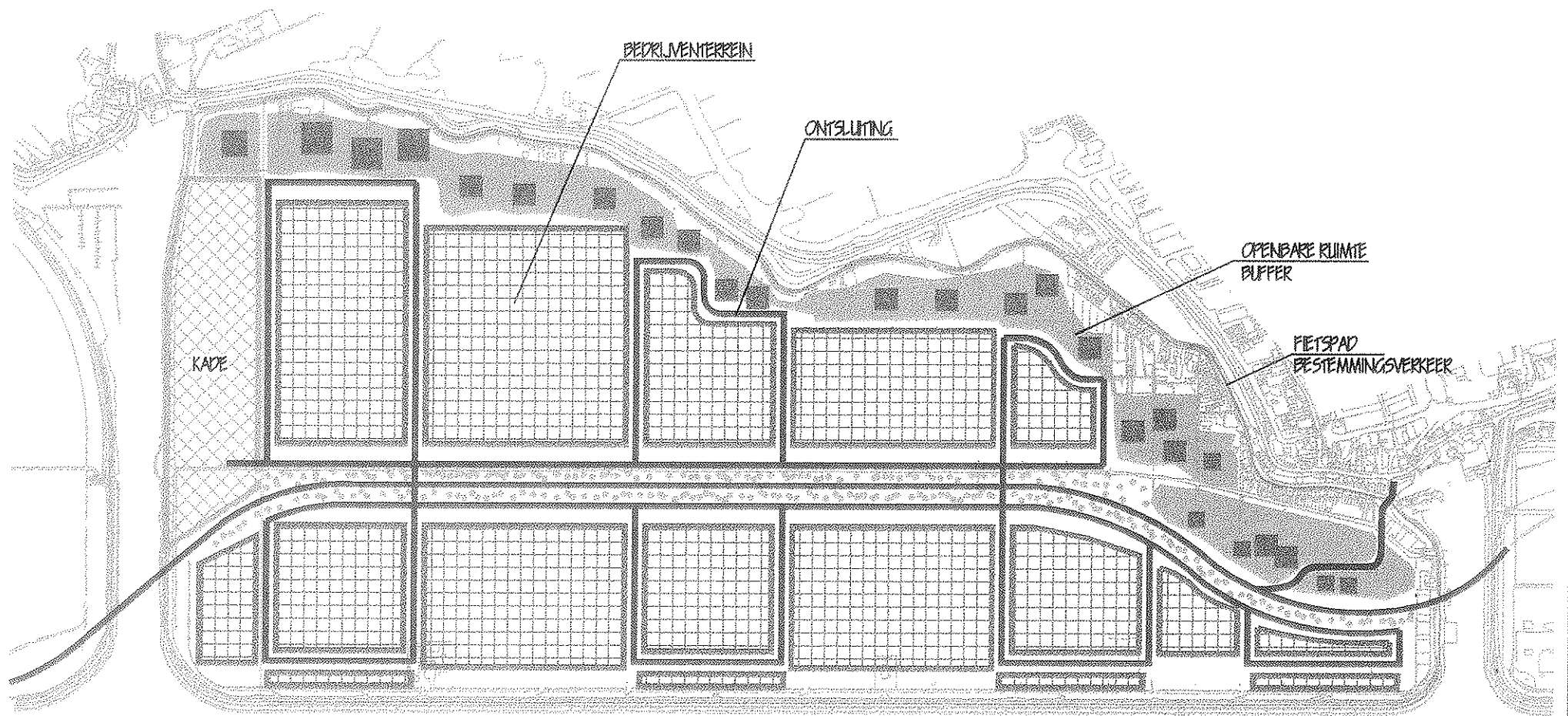
Vanuit het oogpunt draagvlak wordt daarom uitgegaan van een kade. Vanuit het oogpunt natuur en ook geluid is het aanleggen van kadefaciliteiten extra belastend voor het natuurgebied en de woonbebouwing bij Nauerna.

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.



STARTALTERNATIEF WESTZANERPOLDER

Figuur 1

3.3 Omgaan met geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder spelen de geluidsaspecten een cruciale rol. De geluidsaspecten kunnen vanuit twee gezichtshoeken worden beschouwd namelijk:

- het geluid uit de omgeving waarmee het gebied is belast;
- het geluid vanuit het gebied naar de omgeving.

Het geluid vanuit de omgeving heeft betrekking op de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. De binnen het gebied bestaande en op grond van de autonome ontwikkeling te verwachten geluidssituatie stelt randvoorwaarden aan de ontwikkeling van de Westzanerpolder. Na uitvoering van de voorgenomen activiteit zal immers een aanvaardbare geluidssituatie moeten bestaan waarbij de optredende geluidsbelastingen zullen moeten liggen beneden de daarvoor geldende grenswaarden.

Het geluid vanuit de Westzanerpolder naar de omgeving heeft betrekking op de voorgenomen activiteit. In het onderstaande wordt hierop nader ingegaan.

3.3.1 Geluid uit de omgeving, bestaande situatie en autonome ontwikkeling

De Westzanerpolder ligt te midden van vele geluidsbronnen: industrie in het zuiden en oosten en verder geluid van weg-, scheepvaart- en lucht-verkeer.

Industrie

De Westzanerpolder is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Westpoort. Dit industrieterrein is thans nog in ontwikkeling. De in de zone aanwezige geluidsruimte is nog niet volledig in gebruik. Aan de oostzijde van de Westzanerpolder ligt het industrieterrein Westerspoor-Zuid. Ook dit terrein is nog in ontwikkeling, de zone ervan strekt zich uit tot de zuidoosthoek van de Westzanerpolder. Op beide terreinen is nog vestiging van nieuwe A-inrichtingen mogelijk. In de toekomst zal de geluidsruimte van het industrieterrein Westpoort volledig zijn ingevuld. Hierdoor kan de geluidsbelasting tengevolge van de buiten de Westzanerpolder te ontwikkelen industrieterreinen dan 50 dB(A) bedragen ter plaatse van de Overtoom, indien alle voor dat terrein beschikbare geluidsruimte wordt gebruikt. Juist ten zuiden van de in aanleg zijnde weg tussen Zaandam en Buitenhuizen zal de geluidsbelasting dan 55 dB(A) bedragen. De optredende geluidsbelasting wordt dan voor een belangrijk deel bepaald door de nachtperiode. Deze geluidsbelastingen maken het vestigen van bedrijfswoningen ten zuiden van de weg naar Buitenhuizen onmogelijk.

Verkeer

De Westzanerpolder ligt binnen de geluidszone van de wegen de Overtoom en de Assendelver Zeedijk. Op de overige wegen binnen het plangebied is de verkeersintensiteit in de huidige situatie dusdanig laag dat de geluidshinder tengevolge van wegverkeer verwaarloosbaar kan worden geacht. De Overtoom heeft een recreatieve functie maar wordt gedurende de spits door sluipverkeer gebruikt. Ter ontsluiting van Zaandam aan de westzijde en van de bestaande industrieterreinen wordt thans een weg aangelegd tussen de Provincialeweg en Buitenhuizen. Deze weg zal de Westzanerpolder doorsnijden. Daarentegen zal de weg de Overtoom ontlasten waardoor die uitsluitend voor plaatselijk ontsluitingsverkeer en langzaamverkeer kan worden gebruikt. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer binnen het plangebied zal dan nog alleen betrekking hebben op deze weg.

Scheepvaart

Aan de zuidzijde grenst de Westzanerpolder aan het Noordzeekanaal. Het geluid vanwege deze druk bevaren verbinding tussen het havengebied van Amsterdam en de Noordzee is een bron waarmee in het plangebied mede rekening moet worden gehouden.

Luchtverkeer

De geluidscontouren van de luchthaven Schiphol raken de westelijk plangrens. Als de parallelle vijfde baan in 2003 is aangelegd zal de geluidsbelasting ten gevolge van vliegverkeer binnen het plangebied verminderen. Zowel de 35 Ke-contour als de 26 dB(A) nachtcontour komen dan buiten het plangebied te liggen.

3.3.2 Het geluid vanuit het gebied naar de omgeving

De geluidsbelasting tengevolge van activiteiten binnen het plangebied zullen betrekking hebben op industrie en wegverkeer.

Zoals blijkt uit het voorgaande is binnen de Westzanerpolder al een aanzienlijk achtergrondgeluid aanwezig. Voor het toestaan van nieuwe activiteiten is dat achtergrondniveau eveneens van belang. Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder kan daarbij van twee scenario's worden uitgegaan namelijk:

- A-inrichtingen worden op het hele terrein toegelaten;
- A-inrichtingen worden op het deel van het industrieterrein ten zuiden van de weg naar Buitenhuizen toegelaten.

In het eerste geval moet het terrein ruimer worden gezoneerd dan in het tweede geval. Zoneren wil zeggen dat er in het bestemmingsplan rond het terrein waar A-inrichtingen mogen worden gevestigd een zone wordt vastgesteld. Deze zone is de neerslag van een besluit waarin de maximaal beschikbare geluidsruimte voor het betreffende terrein wordt vastgelegd. Bij het verlenen van de milieuvergunningen zal aan de geluidsbelasting ter plaatse van de zonegrens moeten worden getoetst. In het eerste geval kan worden gedacht aan een zone die zich uitstrekt tot over het gebied ten noorden van de Overtoom. Daarbij kan als voorwaarde worden gesteld dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai ter plaatse van de aanwezige woningen en op de Overtoom niet hoger zal zijn dan 55 dB(A) cumulatief. Van deze situatie wordt uitgegaan in het startalternatief.

In het tweede geval worden A-inrichtingen ten noorden van de weg naar Buitenhuizen expliciet uitgesloten, maar wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat A-inrichtingen kunnen worden toegelaten na een ontheffing door B&W.

Het geluid ten gevolge van de industriële activiteiten is sterk afhankelijk van de op het terrein te vestigen bedrijven. Door de zonering van het terrein wordt de geluidruimte planologisch vastgelegd. De geluidsbelasting vanwege industrielawaai ter plaatse van de Overtoom en de aanwezige woningen is dan cumulatief 53 dB(A).

Beide scenario's zullen in het MER als ontwikkelingsrichtingen worden uitgewerkt.

Behalve binnen de zone direct langs de weg naar Buitenhuizen zal de totale geluidsbelasting voornamelijk worden bepaald door industrie. De geluidsbelasting vanwege deze weg is buiten de zone van de weg lager dan 50 dB(A) en daarmee minstens 5 dB(A) lager dan de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de industrie. Cumulatie van lawaai van industrie en wegverkeer behoeft dan ook alleen binnen deze zone van de weg naar Buitenhuizen te worden beschouwd.

Het wegverkeer betreft de aansluitingen op de weg Zaandam Buitenhuizen en de extra verkeersbewegingen op deze weg. De geluidszone van deze weg zal geheel binnen het plangebied liggen. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geldende grenswaarden ten gevolge van de ontwikkeling van de Westzanerpolder worden overschreden zullen mitigerende maatregelen worden getroffen. Bijvoorbeeld in de vorm van schermen ter plaatse van de brug over zijkanaal E.

3.4 De aanleg van het terrein

Voor het bouwrijp maken van de locatie wordt de bovenste laag van de grond weggegraven ter plaatse van de terreinen en infrastructuur. Dit zal worden aangevuld met zand. De overblijvende grond zal grotendeels binnen de polder worden gebruikt.

Het zandlichaam voor de hoofdontsluiting is reeds aanwezig. Door het opbrengen van zand zullen geen effecten optreden op de grondwaterstand in de omgeving van het terrein. Deze methode wordt standaard toegepast bij het bouwrijp maken van kleiige en venige gronden in de gemeente en omgeving.

Er zal gebruik worden gemaakt van ontzilt zand waardoor geen verziltingseffecten optreden naar het grondwater.

Tijdens de aanlegperiode van het terrein zal sprake zijn van werkverkeer. Om de milieu-effecten naar de omgeving te minimaliseren zal het verkeer zoveel mogelijk bestaande woningbouw vermijden.

3.5 Overige maatregelen in relatie tot de ontwikkeling van het terrein

Omdat de weg naar Buitenhuizen wordt aangelegd zullen de Veldweg en de Overtoom verkeersluw worden gemaakt. Hiermee krijgen beide wegen een overwegend recreatieve functie als fietsroute ten zuiden van de Reef. De recreatieve waarde die uitgaat van het Noordzeekanaal, gezien vanuit de polder, is met name gelegen in het feit dat de dijk vrij en gemakkelijk toegankelijk is. Deze mogelijkheid blijft bij de ontwikkeling van het terrein gewaarborgd. Evenals thans zal de weg langs het kanaal verkeersluw zijn.

4 Te beschouwen aspecten in het MER

Het MER zal de wettelijk verplichte elementen bevatten (zoals onder meer een overzicht van alle eerder genomen besluiten die relevant zijn voor de Westzanerpolder, een beschrijving van de huidige toestand van het milieu en de gevolgen voor het milieu, en de leemten in kennis).

4.1 Belangrijkste milieu-aspecten

Als belangrijkste milieu-aspecten zullen in het MER nader worden onderzocht:

- de geluidsbelasting van bedrijfsactiviteiten op terrein (zowel voor de omgeving als voor de bedrijven op het terrein) en de geluidsbelasting als gevolg van verkeersbewegingen die het gevolg zijn van de aanwezigheid van het terrein. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de cumulatie van geluidsbelasting door de bedrijventerreinen aan de zuidzijde van het Noordzeekanaal. In het MER zal worden aangegeven hoe groot deze effecten zijn en welke (planologische) maatregelen de gemeente zal treffen om ongewenste effecten te voorkomen;
- de effecten op het natuurgebied De Reef en de wijze waarop deze effecten zullen worden tegengegaan. Hiermee worden zowel de milieuhygiënische, de landschappelijke als de ecologische effecten bedoeld als de invloed op de recreatieve waarde van de polder en zijn directe omgeving;
- de gevolgen van de ontsluiting van het terrein voor de infrastructuur en de geluidsbelastingen langs de weg tussen de westelijke aansluiting op de provinciale weg N246 en de aansluiting aan de oostzijde in Zaandam op de provinciale weg N203.

De overige effecten worden minder relevant voor de besluitvorming geacht en zullen derhalve slechts globaal in beschouwing worden genomen. Van deze aspecten wordt aangegeven op welke wijze deze zullen worden beheerst of voorkomen:

- veiligheidsaspecten, aspecten van geurhinder en lichthinder;
- aanleg (ophoging, ontwatering e.d);
- energiegebruik;
- het ontstaan van afval, afvalwater(zuivering).

4.2 Te beschouwen alternatieven

In het MER zullen de milieu-effecten van het startalternatief worden beschreven. Op basis van "ontwikkelingsrichtingen" van dit alternatief en mogelijk te nemen verzachtende, mitigerende maatregelen zal een meest milieuvriendelijk alternatief worden opgebouwd. Ook hiervan zullen de milieu-effecten worden beschreven. Daarnaast wordt het nulalternatief, het achterwege laten van de bedrijfsterreinontwikkeling, als referentie-alternatief meegenomen. In dit nulalternatief wordt uitgegaan van de autonome ontwikkeling van het gebied inclusief de aanleg van de weg naar Buitenhuizen.

Met "ontwikkelingsrichtingen" worden bedoeld:

- de wijze van ontwikkeling van een kadefaciliteit in Zijkanaal D;
- verschillende wijzen van interne ontsluiting van het terrein;
- verschillende wijzen van verkaveling en plaatsing van bedrijven op het terrein rekening houdende met zonering van geluidshinder

Mitigerende maatregelen kunnen op alle effecten betrekking hebben.

4.3 Te verwachten gevolgen voor het milieu

Zoals hierboven is aangegeven zullen de belangrijkste gevolgen voor het milieu betrekking hebben op geluid, op verstoring of aantasting van het natuurgebied de Reef en op de ontsluiting van het terrein. Door aan deze aspecten bijzondere aandacht te besteden bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder kunnen de effecten worden beperkt.

De effecten op het landschap zullen zoveel mogelijk worden beperkt. Dit kan doordat de Westzanerpolder diep is gelegen waardoor de dijk langs het Noordzeekanaal een dominant kenmerk van het gebied zal blijven. Verder zal de inrichting van de polder landschappelijk een logische overgang vormen tussen de grootschalige industrie aan de zuidzijde van het kanaal en het open gebied aan de noordzijde van de polder.

De gevolgen voor flora, fauna en ecologie zullen vooral betrekking hebben op het natuurgebied de Reef. Door tussen het industrieterrein en de Reef een bufferzone te creëren kan de ecologische functie worden versterkt. Dit heeft eveneens een positief effect op het landschap. Daar staat tegenover dat ten gevolge van de industrie meer verstoring zal optreden.

Van de ontwikkeling van de Westzanerpolder wordt minimale beïnvloeding van de luchtkwaliteit verwacht. Dit vanwege de aard en de schaal van de te vestigen bedrijven en omdat de omvang van het terrein klein is in verhouding met de in de omgeving gevestigde industrie.

De gevolgen voor bodem- en grondwater zullen eveneens gering zijn omdat in de polder een kwelsituatie heerst en omdat de polder een eigen onafhankelijke waterhuishouding heeft. De milieubelasting ten gevolge van de landbouw in de polder zal verdwijnen.

In tabel 4.1 zijn de verwachte gevolgen voor het milieu samengevat

milieu-aspect	gevolgen in de aanlegfase	gevolgen in de beheersfase	aandacht in het MER
flora, fauna en ecologie	rust-verstoring door aanleg	inpassing in de ecologische structuur, effecten op de vogelstand en (potentiële)brakwatermilieus in de nabije omgeving	normaal
landschap	geen	betere aansluiting bij het omringen- de landschap, industriële inrichting	normaal
verkeer	bouwverkeer	effecten op de ontsluiting in de omgeving, minder verkeer op de Overtoom	veel
geluid	geluid ten gevolge van bouwen aanleg activiteiten	geluid van de bestaande industrie samen met die van de bedrijven in de Westzanerpolder	veel
lucht	geen	verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit	gering
bodem- en grondwater	geringe invloed door aanleg, verstoring bodemprofiel	vermindering van agrarische emissies, meer van verkeer en industrie	gering
woon- en leefmilieu	hinder door bouwactiviteiten en -verkeer	betere ontsluiting en inpassing in het landschap, meer geluidshinder	normaal

Tabel 4.1 Verwachte gevolgen voor het milieu

4.4 Vergelijking van alternatieven en beoordeling van de effecten

In het MER zullen alle alternatieven met elkaar worden vergeleken en zal een beoordeling van de ernst van de milieu-effecten worden gegeven. Er zal zoveel mogelijk op basis van bestaande normen en duidelijke criteria worden beoordeeld.

Er zal een vergelijking in een overzichtstabel worden opgenomen.

5 Besluiten en procedures

5.1 Reeds genomen en te nemen besluiten

Het ontwikkelen van de Westzanerpolder tot een bedrijven terrein staat niet op zich. Aan de uitvoering van dit initiatief zoals omschreven in het startalternatief zijn reeds diverse besluiten voorafgegaan en daarvoor zullen nog verschillende besluiten moeten volgen. Het gaat daarbij om de planologische en functionele inpassing in het gebied. Dat betekent dat:

- het moet worden ingepast in het streekplan;
- overeenstemming en afstemming moet bestaan met het Masterplan NZKG.

De ten behoeve van het initiatief reeds genomen besluiten zijn:

29 oktober 1992	De gemeenteraad van Zaanstad stemt in met de visie van het organisatiebureau McKinsey en draagt de Stuurgroep Havens op om onder andere een voorstel te ontwikkelen voor een ruimtelijke, infrastructurele en milieutechnische vertaling van de economische visie.
30 september 1993	De gemeenteraad van Zaandam stemt in met de structuurschets Zaanstad 2005, waarin de Westzanerpolder als bedrijventerrein is opgenomen; de (oostelijke) helft tot 2005 en de tweede helft na 2005.
21 oktober 1993	De gemeenteraad van Zaanstad besluit, op basis van de ruimtelijke uitwerking van de visie van McKinsey, in principe mee te willen werken aan het mogelijk maken van de vestiging van havengerelateerde bedrijven in de Westzanerpolder.
15 september 1994	Brief van gedeputeerde staten van Noord-Holland, waarin zij meedelen in principe bereid te zijn gebruik te maken van de planologische bevoegdheid tot een passieve afwijking van het streekplan.
15 februari 1996	De gemeenteraad van Zaanstad stemt in met het Plan van Aanpak Noordzeekanaalgebied, waarin de Westzanerpolder als "droog" terrein is opgenomen.

Voor de weg naar Buitenhuizen heeft de volgende besluitvorming plaats gehad:	
24 maart 1994	Instemming door de raad met het ontwerp bestemmingsplan "Weg Zaandam-Buitenhuizen".
24 maart 1994	Vorbereidingsbesluit in het kader van een artikel 19 (WRO) procedure voor aanleg van de wegverbinding Zaandam-Buitenhuizen.
12 oktober 1994	Instemming Commissie Stadsontwikkeling met het ontwerp bestemmingsplan (na inspraak).
22 november 1994	Verklaring van geen bezwaar in het kader van artikel 19, voor de aanleg van de wegverbinding Zaandam-Buitenhuizen.
29 november 1994	Besluit van burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen ten behoeve van de aanleg van de wegverbinding.

Het thans vigerende bestemmingsplan voor het gebied is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" dat is vastgesteld door de raad op 28 november 1973.

Voor de ontwikkeling van het gebied moeten voorts nog een aantal besluiten worden genomen. Ten eerste betreft dit het bestemmingsplan in welk kader ook deze m.e.r.-procedure wordt doorlopen. Verder is er nog een besluit van G.S. nodig om gebruik te maken van de bevoegdheid tot passieve afwijking van het streekplan.

5.2 Procedures

Het planproces is zo opgezet dat daarmee zo snel mogelijk tot de voor de besluitvorming essentiële aspecten wordt doorgedrongen. Ook het onderzoek wordt op die aspecten geconcentreerd. Dit leidt tot een heldere onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuzen en een MER dat is toegespitst op de voor de besluitvorming essentiële aspecten.

De ontwikkeling van het MER en daarmee gelijke tred houdend het ruimtelijk plan kan worden verdeeld drie fasen:

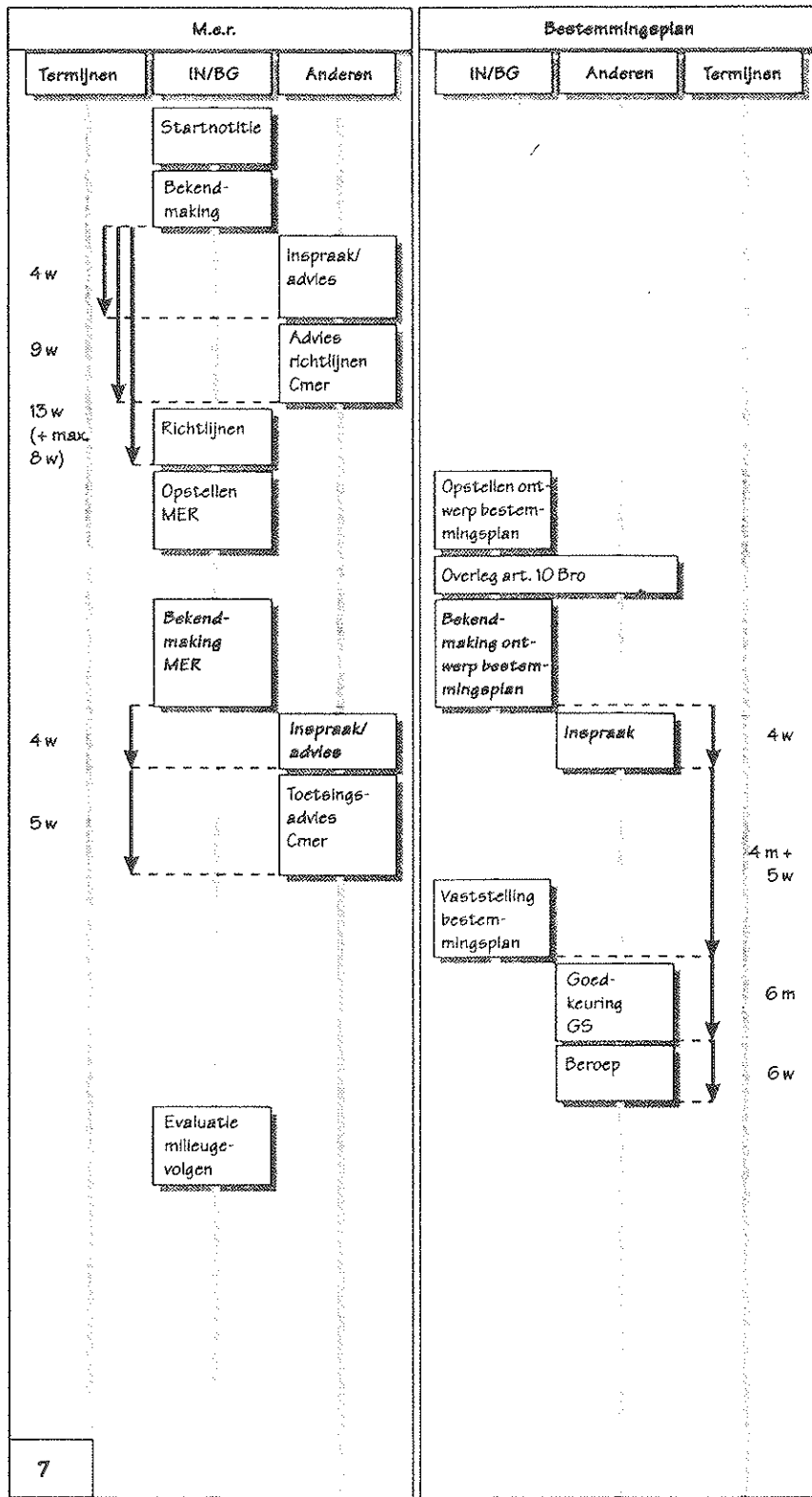
- inventarisatie-fase;
- ontwikkelingsfase;
- uitwerkingsfase.

In de inventarisatie fase wordt gekeken naar de belemmeringen en de potenties van het gebied en naar de ambities die men heeft om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Daarbij gaat het om de mogelijkheden en de grenzen te vinden voor een ontwikkeling van het gebied waarbij aan de voor de ontwikkeling gestelde doelen zo veel mogelijk recht wordt gedaan.

In de ontwikkelingsfase wordt dit in ruimtelijke modellen vertaald. Deze modellen worden op hun milieuconsequenties getoetst en geoptimaliseerd. Uit deze modellen worden vervolgens alternatieven ontwikkeld voor de beschrijving in het MER.

In de uitwerkingsfase wordt nagegaan hoe ruimtelijke structuren vorm kunnen krijgen zoals ontsluiting, waterhuishouding en dergelijke. Tevens worden de milieu-effecten, waar mogelijk kwantitatief beschreven. Ten slotte worden de alternatieven vergeleken.

Zowel de milieu-effectrapportage als het bestemmingsplan zijn aan een wettelijke procedure gebonden. Deze procedures worden zodanig geïntegreerd dat bij de planontwikkeling en de besluitvorming optimaal gebruik kan worden gemaakt van de resultaten van het MER. Een schema van de te volgen procedure is weergegeven in figuur 5.1.



IODHAM1q

figuur 5.1. Procedure m.e.r. en bestemmingsplan

Van 17 april tot 15 mei ligt de startnotitie ter visie op de lokaties: Bannehof, Stadskantoor en Dienst Milieubeheer.

Hierop kan door een ieder worden ingesproken. Op grond van de startnotitie, de inspraakreacties en een veldbezoek zullen vervolgens door de (onafhankelijke) Commissie voor de milieu-effectrapportage (Cie. m.e.r.) advies-richtlijnen voor het milieu-effectrapport (het MER) worden opgesteld. Het advies van de Cie m.e.r. zal door de gemeenteraad kunnen worden gebruikt om de definitieve richtlijnen voor het MER vast te stellen.

Daarna zal het MER, parallel met het ontwerp-bestemmingsplan, worden opgesteld. Hierna volgt opnieuw een inspraakperiode waarbij inspraak op het MER mogelijk is en zal de Cie. m.e.r. het MER toetsen of het rapport de milieu-informatie geeft die nodig is om in het gemeentelijk besluit op een juiste wijze met alle milieu-aspecten rekening te kunnen houden.

Later in de procedure zal het bestemmingsplan door de gemeente worden vastgesteld en door de provincie moeten worden goedgekeurd. Bij deze procedure is inspraak op het plan mogelijk, zowel voor de vaststelling van het plan als voor de goedkeuring daarvan door gedeputeerde staten. Daarna bestaat nog een laatste beroepsmogelijkheid aanwezig bij de Raad van State.

6 Samenvatting

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.

Het voornemen van de gemeente is geconcretiseerd in het in deze startnotitie beschreven startalternatief. 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. In het milieu-effectrapport worden de relevante milieu-effecten beschreven. Hieruit zal vervolgens een meest milieuvriendelijk alternatief worden ontwikkeld.

Waarom een bedrijventerrein?

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

- **Ruimte bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale werkgelegenheid** Hiervoor is ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven of voor bedrijfsuitbreidingen nodig. Deze ruimte is op dit moment slechts zeer beperkt beschikbaar. In het Plan van Aanpak Masterplan Noordzeekanaalgebied is berekend dat de ontwikkeling van de Westzanerpolder 2600 nieuwe arbeidsplaatsen op kan leveren.
- **Bijdragen aan de taakstelling uit het Plan van Aanpak Masterplan Noordzeekanaalgebied** In het Masterplan wordt gesteld dat het noodzakelijk is een extra inspanning te leveren voor het creëren van werkgelegenheid daarom wordt voor een reservering van ruimten gepleit, waaronder de Westzanerpolder.
- **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. Dit heeft als consequentie dat er vanwege bereikbaarheid, milieuaspecten en dergelijke bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Om dit beleid gestalte te kunnen geven is de ontwikkeling van een bedrijventerrein (buiten het centrum) noodzakelijk.

Om een beeld te krijgen van de mogelijke economische ontwikkeling van de Westzanerpolder is een verkennend onderzoek uitgevoerd waarbij de behoefte aan bedrijventerreinen in Zaanstad wordt onderzocht. In dit onderzoek wordt uitgegaan van 4 scenario's. Op basis daarvan is een prognose opgesteld voor de maximale en de minimale behoefte aan bedrijfsterrinen in de verschillende scenario's.

Waarom de Westzanerpolder?

Om aan de vraag te voldoen is de Westzanerpolder door de provincie aangemerkt als lokatie voor reserveringen voor economische functies (brief van Gedeputeerde Staten (08-10-1993).

In de uitgangspunten van het hierboven genoemde Masterplan wordt de Westzanerpolder ook aangemerkt als een terrein met een mogelijke bedrijfsbestemming. Dit mede omdat het terrein in principe geschikt is voor binnenvaartschepen. Naast de Westzanerpolder zijn overigens ook andere lokaties binnen de gemeente geschikt voor ontwikkeling als bedrijventerrein. Volgens het Masterplan zijn deze lokaties wezenlijk anders dan de Westzanerpolder en voor andersoortige bedrijvigheid het meest geschikt.

Voor welke bedrijven?

De uitgifte van grond heeft de afgelopen jaren voornamelijk 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).

Gezien de positie ten opzichte van Westpoort wordt er geen sterke vraag verwacht van grootschalige bedrijven, zeehavengebonden activiteiten en milieu-hinderlijke bedrijvigheid.

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.

Milieu-overwegingen bij de locatiekeuze

Bij de keuze voor de Westzanerpolder hebben verschillende milieu-overwegingen een rol gespeeld. Zo is er op dit moment sprake van een vastgestelde geluidszoneering vanuit het zuidelijk gelegen nog te ontwikkelen terrein Westpoort. Vanuit landschappelijke en ruimtelijke overwegingen is de ontwikkeling van de Westzanerpolder als bedrijventerrein te prefereren boven de benutting van andere lokaties in de gemeente.

Uitgangspunten

Op basis van het voorgaande kunnen de onderstaande uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Westzanerpolder worden geformuleerd. In de Nota van uitgangspunten daarop nader ingegaan.

- Een eenvoudige, stabiele en duurzaam in stand te houden planstructuur met een flexibele verkaveling.
- Een bedrijfsprofiel dat overeenstemt met de huidige bedrijvigheid in Zaanstad.
- De woningen aan de Veldweg zullen 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).

Vestiging aan vaarwater

Het terrein zal niet geschikt gemaakt worden voor zeehavengebonden activiteiten maar de voorkeur gaat er naar uit een kade aan te leggen voor binnenscheepvaart. Bij de definitieve keuze voor aanleg van de kade zal een aantal aspecten worden meegewogen zoals: kosten, voorkeur, concurrentiekracht en kwetsbaarheid Nauerna de Reef.

Ruimtelijk beeld van het startalternatief

In de figuur op pagina 14 is weergegeven op welke wijze de gemeente voornemens is het terrein, ruimtelijk gezien, te gaan ontwikkelen. Hierbij is de ontsluiting en de verkaveling een belangrijk punt van aandacht en een structuurbepalend element geweest.

Geluidsaspecten bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder

Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder spelen de geluidsaspecten een cruciale rol. De Westzanerpolder ligt te midden van vele geluidsbronnen: industrie in het zuiden en oosten en verder geluid van weg-, scheepvaart- en luchtverkeer.

De Westzanerpolder is gelegen binnen de zone van het industrieterrein Westpoort.

Hierdoor kan de geluidsbelasting tengevolge van de buiten de Westzanerpolder te ontwikkelen industrieterreinen dan 50 dB(A) bedragen ter plaatse van de Overtoom, indien alle voor dat terrein beschikbare geluidsruimte wordt gebruikt. Juist ten zuiden van de in aanleg zijnde weg tussen Zaandam en Buitenhuizen zal de geluidsbelasting dan 55 dB(A) bedragen.

Ter ontsluiting van Zaandam aan de westzijde en van de bestaande industrieterreinen wordt thans een weg aangelegd tussen de Provincialeweg en Buitenhuizen. Deze weg zal de Westzanerpolder doorsnijden en vormt daardoor een geluidbron voor de omgeving.

Als de parallelle vijfde baan in 2003 is aangelegd zal de geluidsbelasting ten gevolge van vliegverkeer binnen het plangebied verminderen. Zowel de 35 Kecontour als de 26 dB(A) nachtcontour komen dan buiten het plangebied te liggen.

De geluidsbelasting tengevolge van activiteiten binnen het plangebied zullen betrekking hebben op industrie en wegverkeer.

Bij de ontwikkeling van de Westzanerpolder kan daarbij van twee scenario's worden uitgegaan namelijk:

- A-inrichtingen worden op het hele terrein toegelaten;
- A-inrichtingen worden op het deel van het industrieterrein ten zuiden van de weg naar Buitenhuizen toegelaten.

In het eerste geval kan als voorwaarde worden gesteld dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai ter plaatse van de aanwezige woningen en op de Overtoom niet hoger zal zijn dan 55 dB(A) cumulatief. Voor het tweede geval kan voor deze waarde 53 dB(A) worden aangehouden.

Beide scenario's zullen in het MER als ontwikkelingsrichtingen worden uitgewerkt.

Belangrijkste milieu-aspecten

Als belangrijkste milieu-aspecten zullen in het MER nader worden onderzocht:

- de geluidsbelasting van bedrijfsactiviteiten op terrein (zowel voor de omgeving als voor de bedrijven op het terrein) en de geluidsbelasting als gevolg van verkeersbewegingen die het gevolg zijn van de aanwezigheid van het terrein;
- de effecten op het natuurgebied de Reef en de wijze waarop deze effecten zullen worden tegengegaan;
- de gevolgen van de ontsluiting van het terrein voor de infrastructuur en de geluidsbelastingen langs de weg;

De overige effecten worden minder relevant voor de besluitvorming geacht en zullen derhalve slechts globaal in beschouwing worden genomen. Van deze aspecten wordt aangegeven op welke wijze deze zullen worden beheerst of voorkomen.

Te beschouwen alternatieven

In het MER zullen de milieu-effecten van het startalternatief worden beschreven. Daarnaast wordt op basis van verschillende inrichtingsvarianten het meest milieuvriendelijk alternatief ontwikkeld. Als referentie voor de beschrijving van de gevolgen voor het milieu wordt een nulalternatief opgenomen. Dat is een alternatief waarbij er van wordt uitgegaan dat de autonome ontwikkeling van het gebied wordt voortgezet, dus een agrarisch gebied inclusief de aanleg van de weg naar Buitenhuizen.

milieu-aspect	gevolgen in de aanlegfase	gevolgen in de beheersfase	aandacht in het MER
flora, fauna en ecologie	rust-verstoring door aanleg	inpassing in de ecologische structuur, effecten op de vogelstand en (potentiële) brakwatermilieus in de nabije omgeving	normaal
landschap	geen	betere aansluiting bij het omringende landschap, industriële inrichting	normaal
verkeer	bouwverkeer	effecten op de ontsluiting in de omgeving, minder verkeer op de Overtoom	veel
geluid	geluid ten gevolge van bouw- en aanleg activiteiten	geluid van de bestaande industrie samen met die van de bedrijven in de Westzanerpolder	veel
lucht	geen	verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit	gering
bodem- en grondwater	geringe invloed door aanleg, verstoring bodemprofiel	vermindering van agrarische emissies, meer van verkeer en industrie	gering
woon- en leefmilieu	hinder door bouwactiviteiten en -verkeer	betere ontsluiting en inpassing in het landschap, meer geluidshinder	normaal

Tabel 6.1. Verwachte gevolgen voor het milieu en de aandacht die daaraan in het MER wordt besteed

In het MER zullen alle alternatieven met elkaar worden vergeleken en zal een beoordeling van de ernst van de milieu-effecten worden gegeven.

Procedures

Het planproces is zo opgezet dat daarmee zo snel mogelijk tot de voor de besluitvorming essentiële aspecten wordt door gedrongen.

De ontwikkeling van het MER en daarmee gelijke tred houdend het ruimtelijk plan kan worden verdeeld drie fasen:

- inventarisatie-fase;
- ontwikkelingsfase;
- uitwerkingsfase.

In de inventarisatie fase wordt gekeken naar de belemmeringen en de potenties van het gebied en naar de ambities die men heeft om het gebied tot ontwikkeling te brengen.

In de ontwikkelingsfase wordt dit in ruimtelijke modellen vertaald.

In de uitwerkingsfase wordt nagegaan hoe ruimtelijke structuren vorm kunnen krijgen zoals ontsluiting, waterhuishouding en dergelijke. Tevens worden de milieu-effecten, waar mogelijk kwantitatief beschreven. Ten slotte worden de alternatieven vergeleken.

Zowel de milieu-effectrapportage als het bestemmingsplan zijn aan een wettelijke procedure gebonden. Deze procedures worden zodanig geïntegreerd dat bij de planontwikkeling en de besluitvorming optimaal gebruik kan worden gemaakt van de resultaten van het MER. Een schema van de te volgen procedure is weergegeven in figuur 5.1.

Van .. tot .. ligt de startnotitie ter visie op de lokaties: Bannehof, Stadskantoor en Dienst Milieubeheer.

Hierop kan door een ieder worden ingesproken. Op grond van de startnotitie en de inspraakreacties worden de richtlijnen voor het milieu-effectrapport (het MER) opgesteld.

Daarna zal het MER, parallel met het ontwerp-bestemmingsplan, worden opgesteld. Hierna volgt opnieuw een inspraakperiode waarbij inspraak op het MER mogelijk is en zal de Cie. m.e.r. het MER toetsen of het rapport de milieu-informatie geeft die nodig is om in het gemeentelijk besluit op een juiste wijze met alle milieu-aspecten rekening te kunnen houden.

Later in de procedure zal het bestemmingsplan door de gemeente worden vastgesteld en door de provincie moeten worden goedgekeurd. Bij deze procedure is inspraak op het plan mogelijk, zowel voor de vaststelling van het plan als voor de goedkeuring daarvan door gedeputeerde staten. Daarna bestaat nog een laatste beroepsmogelijkheid aanwezig bij de Raad van State.

Bijlage Notitie ruimtebehoefte en marktsce- nario's

Notitie Ruimtebehoefte Marktscenario's

In een kort verkennend onderzoek heeft Buck Consultants International door middel van vier marktscenario's een indicatief inzicht proberen te geven in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Zaanstad. Bovendien is globaal aangegeven voor welke categorieën bedrijvigheid terreinen ontwikkeld zouden moeten worden.

Op basis van bestaand onderzoeksmateriaal en taakstellingen die in het Masterplan Noordzeekanaalgebied zijn verwoord, is een doorkijk gegeven in mogelijke ontwikkelingen van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- * Wat is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Zaanstad als naar de ontwikkeling van de lokale economie tot 2015 wordt gekeken? Hierbij is uitgegaan van vier scenario's voor de toekomstige ontwikkeling van de economische groei en de werkgelegenheid. De toename van de werkgelegenheid (vier scenario's) is vermenigvuldigd met terreincoëfficiënten (aantal arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein) zodat een globale indicatie kan worden gekregen van de ruimtebehoefte.
- * Naast de opvang van de ruimtebehoefte van het lokaal bedrijfsleven, dient de Westzanerpolder ook een opvangfunctie te vervullen voor bedrijven om een substantiële bijdrage te leveren aan de verwachte tekorten aan bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied, waarbij zowel rekening is gehouden met verplaatsingen en nieuwvestigingen vanuit die regio als met belangstelling van buiten de regio.
- * Er is in de ruimtebehoefteramingen ook rekening gehouden met de specifieke Zaanse situatie waarin sprake is van een uitplaatsingsbehoefte van bedrijven op huidige bedrijventerreinen en vanuit woongebieden.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in vier marktscenario's.

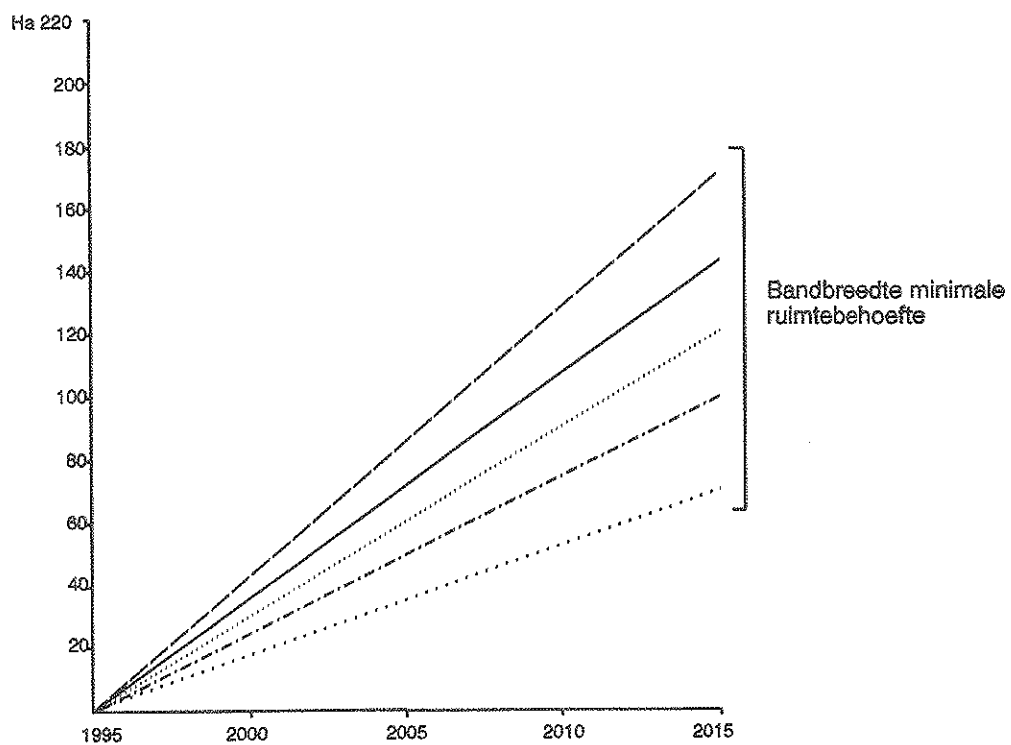
In het Groeiscenario is sprake van een voorspoedige macro-economische ontwikkeling en een groot ruimtetekort aan bedrijventerreinen in Zaanstad en in het Noordzeekanaalgebied. Het terrein Westzanerpolder slaagt erin een sterke bovenlokale functie te vervullen (relatief veel uitgiftes aan bedrijven uit de regio en van buiten de regio). Het terrein zal daardoor binnen 15 jaar uitgegeven kunnen worden. Er is naast droge kavels ook duidelijk behoefte aan natte kavels (kavels achter de kadefaciliteiten die aan de westzijde van het terrein kunnen worden ontwikkeld).

In het **Geleidelijk groeiscenario** is sprake van een redelijke economische groei en dat leidt tot behoorlijke ruimtetekorten in Zaanstad en in het Noordzeekanaalgebied. Het terrein Westzanerpolder zou daardoor binnen 20 jaar uitgegeven kunnen worden. De behoefte aan bedrijventerreinen betreft zowel droge kavels als natte kavels.

In het **Gematigd Groeiscenario** en het **Doemscenario** is de economische groei beduidend lager en dus ook de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. De belangstelling van bedrijven van buiten de Gemeente Zaanstad is dan ook beduidend minder. De Westzanerpolder zou voor een langere periode (20 tot 30 jaar) in de ruimtebehoefte in Zaanstad kunnen voorzien. Maar ook onder deze omstandigheden mag er (zij het beperkte) belangstelling worden verwacht voor natte kavels in de Westzanerpolder.

In Figuur 1 en 2 zijn de resultaten van de vier marktscenario's grafisch weergegeven. Gezien het indicatieve karakter van de ramingen is per marktscenario met een bandbreedte gewerkt (minimum en maximum). Er bestaat namelijk de nodige onzekerheid over de marktpositie van het terrein (ontsluiting, prijsstelling) en met name ten aanzien van de planning en fasering in de ontwikkeling van terreinen in het Noordzeekanaalgebied. In de vier marktscenario's is uitgegaan van de veronderstelling dat de Westzanerpolder in het komend decennium als één van de weinige grote bedrijvenlokaties in het Noordzeekanaalgebied beschikbaar zal zijn. Daarnaast is op dit moment moeilijk in te schatten of bedrijven uit andere delen van het Noordzeekanaalgebied zich op de Westzanerpolder zullen oriënteren of elders (binnen of buiten de regio) op zoek gaan naar bedrijvenlokaties.

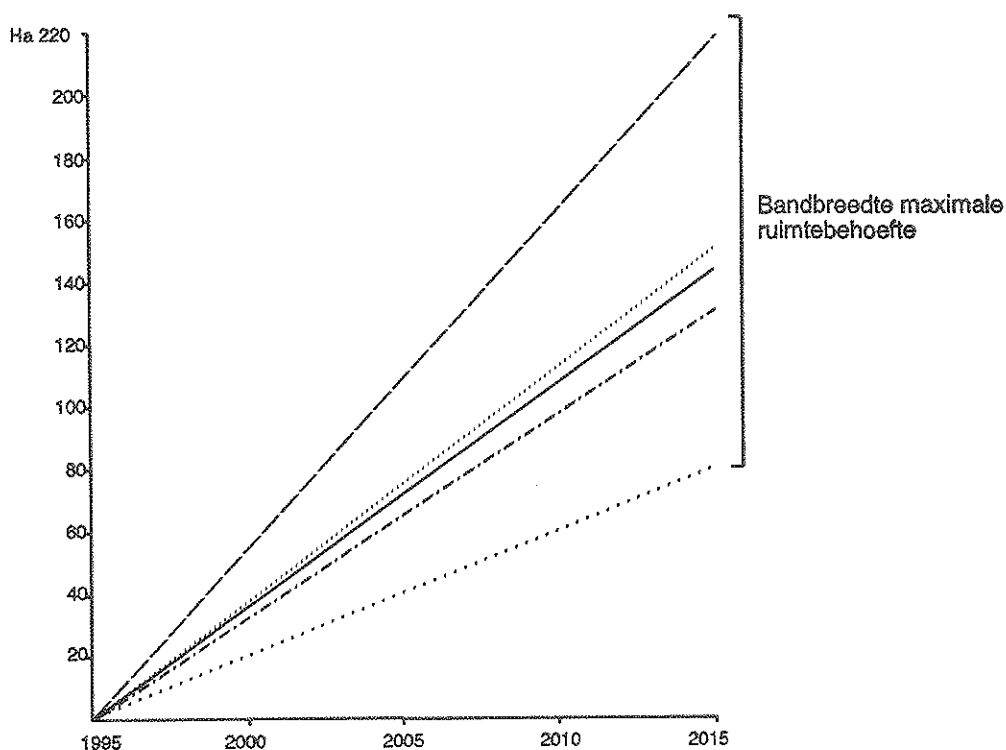
Figuur 1 Minimale ruimtebehoefte in de vier marktscenario's vergeleken met het huidige uitgiftepatroon



Legenda:

- Groeiskenario
- Geleidelijk groei-skenario
- Doortrekken huidige uitgifte
- Gematigd groei-skenario
- Doem skenario

Figuur 2 Maximale ruimtebehoefte in de vier marktscenario's vergelijken met het huidige uitgiftepatroon



Legenda:

Groeiscenario	-----
Geleidelijk groei-scenario
Doortrekken huidige uitgifte	————
Gematigd groei-scenario	- - - - -
Doem scenario	-

Op basis van de indicatieve resultaten van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen kunnen voor de Westzanerpolder de volgende conclusies worden getrokken:

- * de Westzanerpolder kan een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van het tekort aan bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied (mits het terrein goed ontsloten is en de prijs concurrerend);
- * het uitgiftetempo varieert behoorlijk afhankelijk van met name de economische ontwikkeling in Nederland en de marktpositie die de Westzanerpolder heeft in de regio;

- * ook vanuit Zaanstad is er een duidelijke behoefte aan het terrein (lokale autonome groei en uitplaatsing van bepaalde activiteiten);
- * gezien de aard van de bedrijvigheid in Zaanstad en in de regio kan van een belangstelling voor natte kavels worden uitgegaan. Onduidelijkheid bestaat op dit moment over de lengte van de aan te leggen kade, de hiermee gepaard gaande kosten en de beperkingen die aan activiteiten worden opgelegd vanuit milieurichtlijnen (geluidscontouren);
- * alleen onder gunstige economische omstandigheden en substantiële belangstelling vanuit en van buiten de regio zullen de uitgiftes aan terreinen op een hoger niveau liggen dan in de afgelopen jaren. Wordt van dezelfde economische groei uitgegaan als in de afgelopen 15 jaar (Gematigd groei scenario), dan is het uitgiftetempo in de komende decennia toch lager omdat een toename in de intensiteit van het ruimtegebruik verwacht moet worden.

BIJLAGE behorende bij ter visielegging

Startnotitie MER bedrijventerrein Westzanerpolder

De concept-Startnotitie is op 10 april 1996 besproken in een gecombineerde vergadering van de raadscommissies Stadsontwikkeling en Milieu. In deze vergadering bleek dat er voldoende politiek draagvlak aanwezig was voor het uitbrengen van de Startnotitie.

Wel zijn door verschillende fracties op een aantal punten opmerkingen gemaakt die kunnen worden gezien als aanvullingen op of aanscherpingen van het gestelde in de Startnotitie. Deze punten zijn hieronder themagewijs kort samengevat en zullen worden verwerkt in de Richtlijnen voor het op te stellen MER. Deze Richtlijnen worden, mede op basis van een advies van de Commissie van de Milieu-Effectrapportage, vastgesteld door de gemeenteraad.

Thema's

Welke bedrijven kunnen er komen

Uitgegaan wordt van havengerelateerde en arbeidsintensieve bedrijven. Bepaalde typen bedrijvigheid worden voorshands niet uitgesloten. In de MER wordt de milieuruimte onderzocht op basis waarvan keuzes voor toegestane bedrijven kunnen worden gedaan.

Aandacht voor de omgeving (bufferzone)

Voor de invulling van een overgangsgebied tussen het toekomstige bedrijventerrein en het natuurgebied De Reef wordt veel aandacht gevraagd. Vragen als hoe lang, hoe breed en de wijze van invulling, zullen in het MER nader worden onderzocht.

Duurzaamheid bedrijventerrein

In het Masterplan Noordzeekanaalgebied wordt veel aandacht besteed aan de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen. In het MER zal dit thema nader worden uitgewerkt.

Kade-faciliteiten

Bij het ontwikkelen van verschillende inrichtingsvarianten zal het ontwikkelen van natte infrastructuur voldoende aandacht krijgen. De resultaten daarvan zullen in het MER worden onderbouwd en nader worden uitgewerkt. Uit een eerste marktonderzoek blijkt dat er voldoende behoefte aanwezig is voor natte kavels.

Geluid

De geluidsaspecten zullen in het MER vanuit twee invalshoeken aandacht krijgen, namelijk:

- het geluid vanuit de omgeving, waarmee de Westzanerpolder is belast. Geluidsbronnen zijn industrie in het zuiden en het oosten en geluid van weg-, scheepvaart- en luchtverkeer. De bestaande situatie en autonome ontwikkelingen van deze geluidsbronnen stellen randvoorwaarden aan de invulling van de Westzanerpolder;
- het geluid vanuit de Westzanerpolder op de omgeving, als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteit.

Woon- en leefmilieu

In het MER zullen de gevolgen voor de omwonenden zowel in de aanlegfase als in de beheersfase nader worden beschreven.

Zaanstad, 16 april 1996

Burgemeester en wethouders van Zaanstad.