

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN POLANENPARK

Aan de raad,

Op 27 september 2011 stemde u in met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan PolanenPark. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door PolanenPark BV. De gemeente is bij alle fases van de bestemmingsplanprocedure betrokken en voert hier regie over. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van PolanenPark BV.

1. Context

PolanenPark is ook wel bekend als het voormalige Rutte-terrein. Hier werd sinds de jaren '60 rioolslib en ander afval tot compost verwerkt en werd tevens huisvuil gestort. De overlast die het bedrijf veroorzaakte was groot. Zo groot dat de provincie Noord-Holland in 1996 besloot om de locatie in te lijven bij haar eigen afvalverwerkingsbedrijf NV Afvalzorg. De locatie is daarna getransformeerd in een moderne recyclinglocatie. In 2003 besloot Afvalzorg haar recyclingactiviteiten te verkopen aan de NV Huisvuilcentrale N-H (HVC) en tegelijk het Rutte-terrein in de verkoop te doen.

In 2007 is de locatie uiteindelijk verkocht aan een speciaal opgerichte projectvennootschap zijnde PolanenPark BV. Om de locatie succesvol te herstructureren, is een sanering van de vervuilde bodem uitgevoerd. Op het terrein is een meter leeflaag aangebracht. Hierdoor kunnen zich weer nieuwe bedrijven vestigen op een locatie die momenteel al een halve eeuw in gebruik is. Het terrein heeft zich in die periode ontwikkeld van een zeer milieubelastende stortplaats en composteringslocatie, via een recyclinglocatie tot een moderne werklocatie in wording.

PolanenPark is een bedrijventerrein voor de hogere milieucategorieën. Bedrijven in hogere milieucategorieën en kwaliteit sluiten elkaar niet uit. Er wordt sterk gestuurd op de kwaliteit van het bedrijventerrein op korte en lange termijn. Op korte termijn wordt geïnvesteerd in een robuuste groenstructuur langs de A200 en zijn richtlijnen opgesteld voor de architectonische kwaliteit van bedrijfsgebouwen. Uitgangspunten daarbij zijn continuïteit en samenhang in bebouwing en een representatieve uitstraling. Om kwaliteit op lange termijn te waarborgen, worden alle ondernemers lid van een vereniging die de collectieve beveiliging en extra beheer en onderhoud organiseert van de openbare ruimte. PolanenPark is reeds een 'duurzame' locatie, in de zin dat het een herstructurering betreft. Door in een vroeg stadium kwaliteit te verankeren, moet het park de volgende 50 jaar bijdragen aan de economische kracht van de regio.

Een significant deel van het terrein wordt tot en met einde 2013 verhuurd aan Sortiva, een dochteronderneming van HVC. Vorig jaar is het bouwrijp maken van de locatie grotendeels afgerond, maar tot op heden zijn er geen nieuwe bedrijven gevestigd. Wel zijn en worden er vele inspanningen gepleegd op het gebied van verkoop. Resultaat hiervan is dat er serieuze

gesprekken plaatsvinden met meerdere kandidaat-kopers. Vestiging van het eerste bedrijf wordt dit jaar of volgend jaar verwacht.

2. Aanleiding

Sinds 2005 vigeert het bestemmingsplan Vereenigde Binnenpolder 2005, waarin het terrein is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. In 2009 is door middel van een artikel 19 WRO-procedure, onder meer de bouwhoogte verhoogd voor de kavel direct naast het Rottepolderplein.

Medio 2011 hebben de regionale overheden in de Metropoolregio Amsterdam de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 van het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) vastgesteld. Daarin is geconstateerd dat er tot 2040 tekort is aan gemengd-plus bedrijventerreinen. Dit zijn terreinen voor industriële bedrijvigheid uit de hogere milieucategorieën, waar voldoende milieuruimte is. Verder wordt geconstateerd dat er geen aanbod is in het deelgebied Haarlem-IJmond waar PolanenPark deel van uitmaakt, waardoor hier voor 2020 al tekorten ontstaan.

PolanenPark is benoemd als een modern gemengd groeigebied, waar het wenselijk is dat vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit de hogere categorieën verruimd worden. Hierdoor zal meer keuze ontstaan, voor bestaande bedrijven uit de regio die een nieuwe vestigingsplaats (moeten) zoeken. PolanenPark voorziet op deze manier in aanbod, voor de vraag naar gemengd-plus bedrijventerreinen.

3. Zienswijzen

De procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan is als volgt verlopen:

- behandeling raadscommissie: 6 september 2011
- instemming gemeenteraad ter visie legging: 27 september 2011
- ter visie legging ontwerp-bestemmingsplan: 17 november – 28 december 2011
- informatieavond: 14 december 2011

Door de navolgende instanties/personen zijn tijdig schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. Wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder, p/a Liewegje 12, 2033 AB Haarlem;
2. Stichting tot Behoud van de Groene Zoom Zuiderpolder e.o. , p/a Liewegje 12, 2033 AB Haarlem;
3. Buurtvereniging Nieuwebrug/de Liede, p/a Vijfhuizerdijk 243, 2141 BL Vijfhuizen;
4. de heer E. Vogelzang, Haarlemmerstraatweg 169, 1165 MK Halfweg;
5. de heer A.H.J. Snel en mevrouw L.H. Snel-Jutten, Liedeweg 25, mede namens de heer P.A.J. de Waal en mevrouw M.I. van Meurs, Liedeweg 27, 2065 AJ Haarlemmerliede;
6. D. Pin, Zeilmakerstraat 38, 1013 DJ Amsterdam;
7. H.C. van Riemsdijk, Zwanenburgerdijk 81, 2141 BM Vijfhuizen
8. de heer W. Koelman, Ringweg 22, 2064 KK Spaarndam;
9. Dorpsvereniging Haarlemmerliede en Spaarnwoude, p/a Franciscanessenstraat 16, 2065 AR Haarlemmerliede;
10. burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp (ingetrokken bij brief d.d. 10 februari 2012.

De ingediende zienswijzen concentreren zich rondom een aantal thema's. In deze paragraaf wordt kort op deze thema's ingegaan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de concept Nota van Beantwoording in de bijlage. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot voorstellen voor wijziging van het plan. Deze voorgestelde aanpassingen worden toegelicht in de volgende paragraaf.

Verkeer

Uit een aantal zienswijzen blijkt dat er bezorgdheid is over de afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein PolanenPark. In de concept-beantwoording wordt daarop onder het kopje Verkeer uitgebreid en gemotiveerd ingegaan. Er is naar aanleiding van de zienswijzen een second-opinion gevraagd op het verkeersonderzoek aan een onafhankelijk

bureau. Hieruit blijkt dat de verkeerskundige onderbouwing goed is en dat de te verwachten verkeersstromen goed afgewikkeld kunnen worden.

Milieu categorisering en overlast

Volgens omwonenden biedt het bestemmingsplan te veel mogelijkheden om bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën te vestigen. Het bestemmingsplan PolanenPark is opgesteld in lijn met het regionale beleid (Plabeka), waarbij de maximale milieucategorie van bedrijven op ongeveer 50% van het bedrijventerrein wordt verhoogd van 4 naar 5. De zonering is zodanig opgezet dat de dichtstbijzijnde woonkern Haarlemmerliede zo min mogelijk hinder zal ondervinden. Bedrijven die een te grote overlast veroorzaken voor de omgeving, in termen van onder meer geluidsoverlast en veiligheid, worden geweerd. Op deze manier wordt rekening gehouden met de omgeving en tegelijkertijd voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen in de hogere milieucategorieën.

MER beoordeling

Door omwonenden is gevraagd om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Naar aanleiding van dit verzoek is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van PolanenPark niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden, ook niet in combinatie (cumulatieve effecten) met de uitbreiding van bedrijventerrein De Liede op het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer. De conclusie is dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

Reclamemast

Er is gevraagd om het schrappen van de mogelijkheid tot realisatie van een reclamemast, vanwege de horizon- en lichtvervuiling. Daarbij is opgemerkt dat reclameobjecten niet hoger zouden mogen zijn dan overige bouwwerken. In het huidige bestemmingsplan is reeds een gebouw mogelijk met een hoogte van 26m boven NAP, wat in het nieuwe bestemmingsplan is vertaald als 24 meter boven peil. De reclamemast krijgt een maximaal toegestane hoogte van 26 meter boven peil. Door hoogteverschillen op de locatie zal de hoogte van de reclamemast en van de bebouwing ongeveer gelijk zijn.

Geluid

Er is door omwonenden gevraagd of voldoende rekening is gehouden met alle geluidsbronnen in de omgeving. Er is naar aanleiding van de vraagstelling aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de geluidsbelasting slechts licht toeneemt, mede vanwege het feit dat alle grote lawaaimakers op voorhand worden geweerd.

4. Wijzigingen

Onderstaand wordt kort samengevat welke wijzigingen worden voorgesteld ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

a. wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De bouwhoogte van 20 meter voor het gehele gebied wordt als te hoog en de mogelijke bouwmassa als te massaal beoordeeld. De bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is reeds 20 meter, met dien verstande dat deze alleen bereikt kan worden door de bouw van een schuin dak. Appellanten hebben gelijk dat de bouwmassa bij maximale invulling van het plan zou kunnen toenemen. Daarom wordt voorgesteld de toe te laten bouwhoogten alsnog te beperken ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Voor moderne bedrijvigheid en logistieke bedrijvigheid in het bijzonder, is een vrije hoogte in de hal van 10 meter wenselijk. Voorgesteld wordt daarom om in de zichtzone (eerstelijns bebouwing langs de A200) een maximale bouwhoogte van 12,0 meter te hanteren. In de richting van de ringvaart (vaartzone) kan de bouwhoogte dan oplopen tot een maximum van 16,0 meter. Voor de zichtzone en vaartzone wordt voorgesteld om voor 25% van de zones, een

afwijkmogelijkheid op te nemen voor B&W om de hoogte met 25% te overschrijden indien het functioneren van het betreffende bedrijf een dergelijke hoogte vergt. Bij de beoogde gebruiksvormen is deze hoogte voldoende.

Het inrichten van de hele oever als loswal is niet nodig en vanuit beeldkwaliteit ook niet gewenst. Voorgesteld wordt om het aantal loswallen, conform het voorstel dat in de zienswijzen is gedaan, te beperken tot twee met elk een maximale lengte van 1,5 keer de huidige loswal. Op deze wijze kan de huidige loswal verlengd worden en kan er nog één extra kavel met een loswal worden aangeboden.

Door adressanten is gepleit voor een zachtere overgang van het bedrijventerrein naar de Stelling van Amsterdam door het verbreden van de groenstrook tot 50 meter, het beperken van de bouwhoogte van de aan de groenbestemming aangrenzende bedrijfsbestemmingen tot maximaal 10 meter, een beperking van het bebouwingspercentage tot maximaal 50 % en het verlagen van de hier toegestane milieucategorieën. Voorgesteld wordt om het plan conform de zienswijzen aan te passen.

b. ambtshalve wijzigingen

PolanenPark BV heeft gevraagd om het plan op drie punten te wijzigen. Het gaat om kleine aanpassingen van bestemmingsplanregelingen, die het karakter van het plan niet aantasten. De wijzigingen beogen wat meer flexibiliteit te creëren om aan toekomstige marktvraag te kunnen voldoen.

Voor de gehele puntkavel is een minimale bouwhoogte opgenomen van 20 m. Het is echter altijd de bedoeling geweest een hoogteaccent te faciliteren op de puntkavel wat niet noodzakelijkerwijs 20 meter hoog zou zijn. Bij een strikte interpretatie van deze bepaling, zou een gebouw in zijn geheel minimaal 20 hoog moeten zijn. Dit is niet wenselijk, voor bedrijfsgebouwen onrealistisch en in zekere zin zelfs onmogelijk. Ook wordt hierboven naar aanleiding van zienswijzen voorgesteld om de bouwhoogte te beperken, het is daarmee logisch en ook nodig om de minimale hoogte te schrappen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een verplichte gevellijn op 5 meter afstand van de kavelgrens opgenomen. In het thans vigerende bestemmingsplan is deze bepaling niet opgenomen. Voorgesteld wordt om een ruimere marge van 25 meter te nemen waarbinnen een gevel geplaatst mag worden, voor alzijdig ontsloten gebouwen. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit in het plan en kan nog steeds een beeld van aangesloten bebouwing langs de A200 worden gerealiseerd.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de hoogte van hekwerken beperkt tot maximaal 2 meter. Voor een modern bedrijventerrein is dit aan de lage kant. Voorgesteld wordt deze hoogte op 3 meter te bepalen.

c. advies brandweer

De Brandweer Kennemerland heeft advies uitgebracht met betrekking tot de externe veiligheid. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen. Ten eerste wordt de opslag van professioneel vuurwerk uitgesloten. Ten tweede wordt de opslag van consumentenvuurwerk uitgesloten voor bestemming bedrijventerreinen BT-1 en BT-2. Dit laatste in verband met de directe nabijheid van De Zoete Inval. Tot slot wordt opgenomen dat een plaatsgebonden risicocontour PR 10-6, niet over (beperkt) kwetsbare objecten mag komen te liggen.

d. wijzigingen n.a.v. commissie raadsvoorbereiding

In de vergadering van de commissie raadsvoorbereiding van 3 april jl. is de mogelijke geuroverlast van te vestigen bedrijven besproken. De activiteiten op de locatie hebben in het verleden veel geurhinder veroorzaakt. Mede om die reden is de locatie herontwikkeld. Het is

daarom onwenselijk en niet de bedoeling dat dit type hinder terugkeert. Voorgesteld wordt om bedrijven met de grootste hinderafstand (categorie 5.2) voor geur, uit te sluiten van vestiging. Deze bedrijven worden toegevoegd aan categorie 5.3 en daardoor uitgesloten.

5. Exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt de realisatie van bouwplannen waarvoor er in principe de plicht bestaat om een exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. In 2009 is een exploitatieovereenkomst met de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude afgesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van PolanenPark is gewaarborgd.

6. Besluit

Wij stellen u voor om de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan PolanenPark overeenkomstig dit voorstel gewijzigd vast te stellen; ;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Halfweg, 10 april 2012
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
Drs. F. Zantkuijl, loco-burgemeester
F.L. van Elst, loco-secretaris