

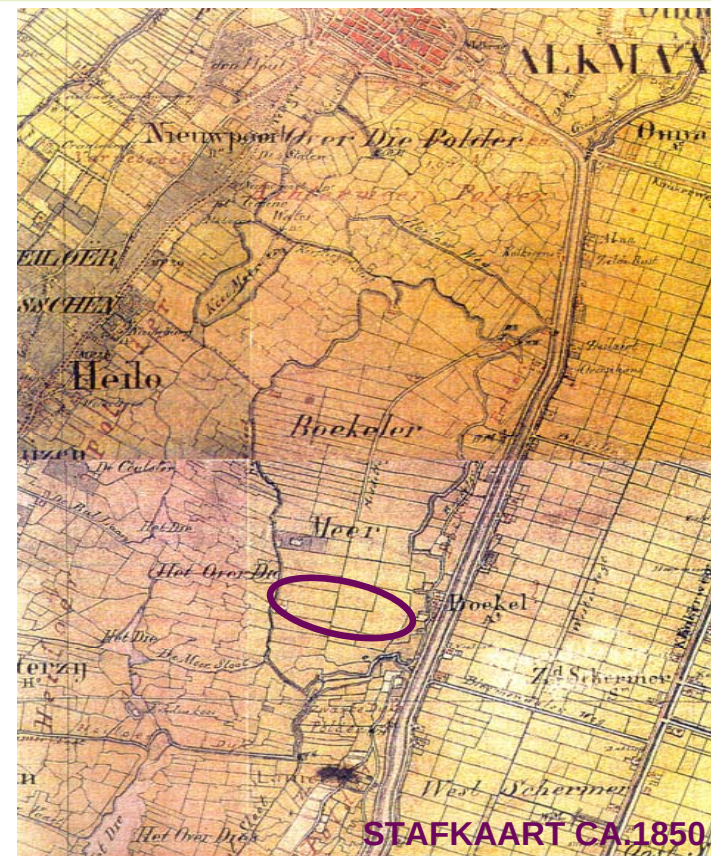
STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN BOEKELERMEER HEILOO

bedrijvigheid ingevlijd



4 april 2011

1.	Inleiding	
1.1	aanleiding	3
1.2	stand van zaken	4
1.3	opzet van dit document	4
2.	Algemene aspecten	
2.1	situering van het plangebied	5
2.2	huidige situatie en actuele ontwikkelingen	7
3.	Stedenbouwkundig plan	
3.1	inleiding	11
3.2	ruimtelijke structuur	15
3.3	ontsluiten, parkeren, openbaar vervoer	23
3.4	bedrijven	26
3.5	bebouwingsbepalingen	28
3.6	beeldkwaliteit- en welstandsaspecten	31
3.7	groenvoorziening	39
3.8	terreininrichting	41
3.9	verdeling ruimtegebruik en fasering	42
4.	Tenslotte	43
5.	Colofon	44



1.1. De aanleiding

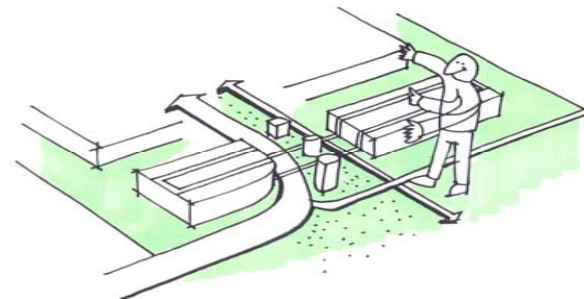
Sinds januari 2003, het jaar waarin het vigerende Bestemmingsplan is vastgesteld, is er het nodige veranderd. Door de economische crisis is de uitgave van kavels in de hele Boekelermeer minder snel gegaan dan verwacht. Zonder concessies te doen aan de ambities ten aanzien van duurzaamheid of ruimtelijk/visuele kwaliteit, is er een aantal uitgangspunten gewijzigd:

1. Enkele criteria van de bedrijfscategorieën zijn heroverwogen. Kort gezegd: er wordt wat meer mogelijk gemaakt. Het wordt mogelijk om in een bedrijfsgebouw 50% in plaats van 20% kantoorruimte te ontwikkelen; er ontstaat zelfs de mogelijkheid om in een beperkt gebied zuivere kantoren te bouwen ten behoeve van commerciële dienstverlening. Verder kunnen er – binnen duidelijke randvoorwaarden – bedrijfsgebouwen voor meerdere gebruikers worden ontwikkeld.
2. Een tweede reden voor aanpassing komt voort uit het technische onderzoek dat is verricht naar de randvoorwaarden voor het aanleggen van wegen over de aanwezige WRK-hoofdwaterleiding van het PWN, die diagonaal door het plangebied loopt. Aanvankelijk is gekozen voor omlegging van de leiding. Daardoor zou het aantal kruisingen met wegen en de daarvoor benodigde versterkingen beperkt kunnen worden en het uitgeefbare grondoppervlak zou kunnen worden vergroot. Uiteindelijk is het probleem met een “confrontatievermijdende beweging” opgelost: de geplande centrale ontsluitingsweg zal afbuigen vóór het WRK tracé. Deze beslissing bleek verrassend structurerend uit te pakken!
De huisvesting van Taqa in Boekelermeer-Alkmaar heeft een beperkt heeft als aspect van externe veiligheid een beperkt effect op het stedenbouwkundige plan. De Boekelermeerweg moet geschikt te maken zijn als vluchtweg.

3. De laatste reden voor aanpassing komt voort uit voortschrijdend inzicht in de beeldkwaliteit en de planvorming bij de aanvragers. Eén van de redenen waarom bedrijventerreinen zo snel “verslonzen” ligt in de overmatige manifestatie van elk gebouw in modieuze en te vaak onbeholpen architectonische expressie. In het nieuwe, in dit document opgenomen beeldkwaliteitplan komt de nadruk meer te liggen op de samenhang.

Nieuwe ondernemers zullen meer mogelijkheden krijgen voor vestiging, en bestaande ondernemers voor aanpassingen. Zij krijgen allen een betere ontsluiting, zowel functioneel als visueel. Ook krijgen ze een bedrijventerrein met een grotere mate van samenhang, mooi en duurzaam voor lange tijd!

Tot slot: de samenhang met de ontwikkeling van de Boekelermeer Alkmaar is evident. Ruimtelijk zal die samenhang duidelijker worden dan voorheen. Niettemin is de “BMZ3” een zuivere Heilooër ontwikkeling. Daarom zal de naam vanaf nu zijn: “Boekelermeer Heiloo”.



1.2 De stand van zaken

De uitvoering van de afspraken, vastgelegd in het bestuurlijk convenant dat de gemeenten Alkmaar, Heiloo en de voormalige gemeente Akersloot (thans gemeente Castricum) hebben gesloten, en in het "Structuurplan Bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 en Zuid 3" van de gemeenten Alkmaar en Heiloo, is al een eind op streek. Van de drie uitbreidingsfasen van het bestaande bedrijventerrein Boekelermeer in zuidelijke richting begint het eerste van de twee delen op het grondgebied van de gemeente Alkmaar vorm te krijgen. Zuid-2 wordt conform het convenant en het Structuurplan ingevuld als regionaal bedrijventerrein. Het aansluitende, in de gemeente Heiloo gelegen deel Zuid-3, is in ontwikkeling als (boven)lokaal bedrijventerrein.

Vigerend voor bouwplannen in voorbereiding, is momenteel het bestemmingsplan "Boekelermeer-Zuid3" van december 2002, dat is vastgesteld op 6 januari 2003 en goedgekeurd op 8 juli 2003. Een aanpassing van het bestemmingsplan is in voorbereiding. Vaststelling daarvan is vooralsnog gepland medio 2012. Als basis voor dat nieuwe bestemmingsplan zal dit stedenbouwkundige plan gebruikt worden. Om niet meer te wijzigen dan noodzakelijk zijn de "harde" bestemmingsplanvoorschriften uit 2002 alleen daar gewijzigd waar de verkaveling is veranderd.

Boekelermeer Heiloo is in verschillende fasen van ontwikkeling. Terwijl er al bedrijfspanden zijn gebouwd, zijn andere bouwplannen nog in voorbereiding. Omdat verschillende ontwikkelingsfasen parallel lopen is gestreefd om de gewijzigde beeldkwaliteitscriteria nog voldoende aan te laten sluiten bij de oude. Totdat dit nieuwe stedenbouwkundige plan met beeldkwaliteitplan is vastgelegd in een aangepast bestemmingsplan, wordt van ondernemers met bouwplannen medewerking op basis van vrijwilligheid gevraagd in de planontwikkeling daar waar wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

1.3 De opzet van dit document

Als hoofdstructuur wordt het vigerende bestemmingsplan aangehouden met het geïntegreerde beeldkwaliteitplan. Het voorziene nieuwe bestemmingsplan kan op zijn beurt weer uit dit nieuwe stedenbouwkundige plan worden ontwikkeld.

Het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan zijn aparte hoofdstukken en kunnen daardoor op zichzelf worden gelezen.

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan gezamenlijk leiden tot een aantal concrete uitgangspunten ten aanzien van de inrichting, dat een financieel-technische uitwerking krijgt buiten dit document.

De nieuwe uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn – anticiperend op de vaststelling – opgenomen in het concept van de nieuwe welstandsnota.

beelden van de bestaande situatie



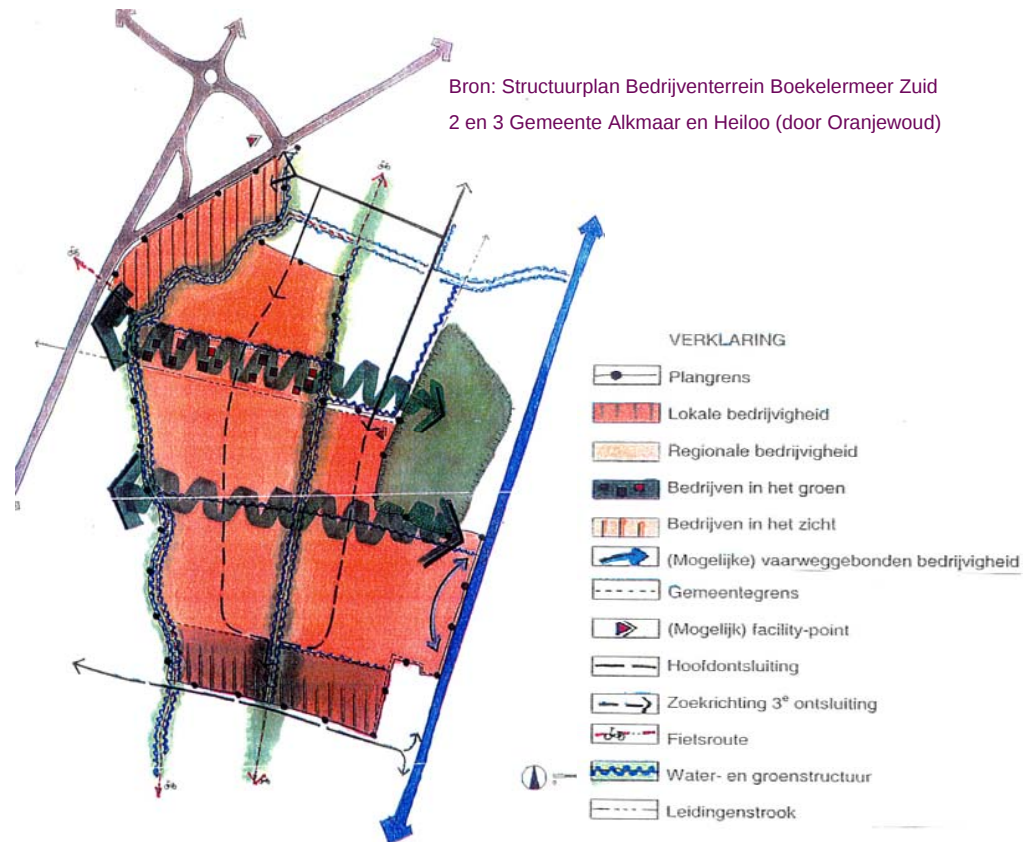
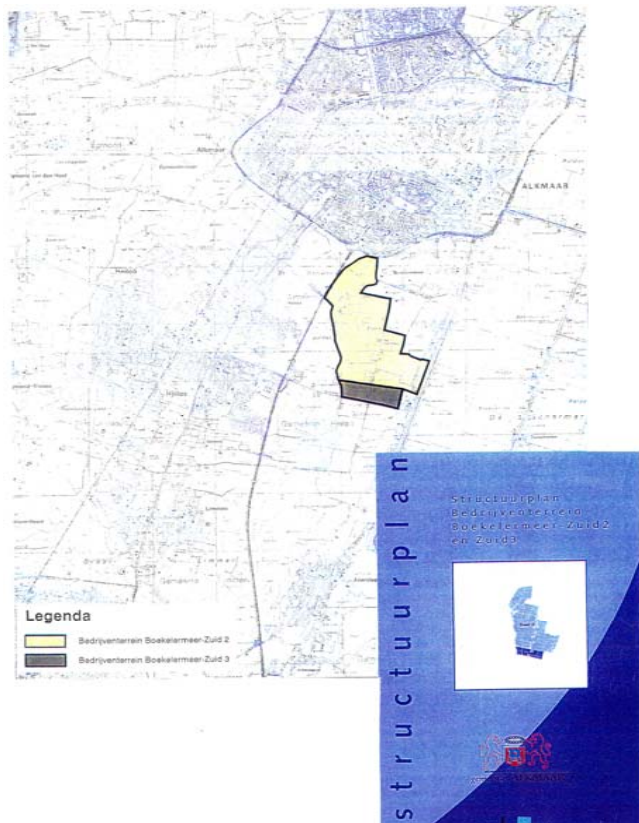
2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de Boekelermeerpolder tussen het bedrijventerrein-in-ontwikkeling Boekelermeer Zuid-2 in het noorden en het weidegebied van de genoemde polder in het zuiden. De Kanaalweg vormt in het zuiden de directe begrenzing. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Ringsloot, aan de oostzijde door het langs het Noordhollands Kanaal bestaande bedrijventerrein "Boekel". In totaal zal Boekelermeer Heiloo circa 25 hectare beslaan.

Het gebied wordt primair ontsloten over de Kanaalweg waarop de aansluiting met de A9 zal aftakken. Het exacte tracé daarvan is op dit moment nog niet bekend.



ALGEMENE ASPECTEN



2.2 Huidige situatie en actuele ontwikkelingen

2.2.1 Grondgebruik en ontsluiting

Het plangebied werd tot voor kort grotendeels agrarisch gebruikt. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de Boekelermeerweg. Deze weg takt aan op de Kanaalweg, die zuidelijk langs het plangebied loopt. Aan (de zuidzijde van) de Kanaalweg ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het plangebied is per openbaar vervoer ontsloten door de busverbinding van Alkmaar – via de Boekelerdijk en de Boekel – naar Akersloot. Verder kan worden opgemerkt dat het langs de Ringsloot gelegen pad, dat de westelijke begrenzing vormt van het plangebied, een functie zal krijgen als regionaal (recreatief) fietspad.

2.2.2. Waterhuishouding

De gemiddelde hoogte van het polderpeil is –2.30/-2.40-NAP (zomer-/winterpeil). Slechts de meest noordoostelijke hoek van het plangebied heeft een ander peil, te weten –1.65-NAP en hoger. Het overtollige water wordt via een stelsel van (hoofd)tochten - waaronder de langs de Boekelermeerweg gelegen Middeltocht - sloten en het gemaal "Boekel" afgewaterd in noordelijke richting op het Noordhollands Kanaal.

2.2.3. Bodemsamenstelling

Het oorspronkelijke bodemprofiel tot circa 2,0 m beneden maaiveld van de Polder Boekelermeer binnen het plangebied bestaat over het algemeen uit zand-op-klei-gronden of klei/zavelgronden.

Beneden circa 2,0 m –mv bestaat het profiel voornamelijk uit zand. Een groot deel van de gronden is door vergraving omgewerkt tot een diepte van 1,5 à 3,0 m –mv ten behoeve van de bollenteelt. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt tussen de -1,8 en de -1,0 N.A.P.

2.2.4 Leidingen

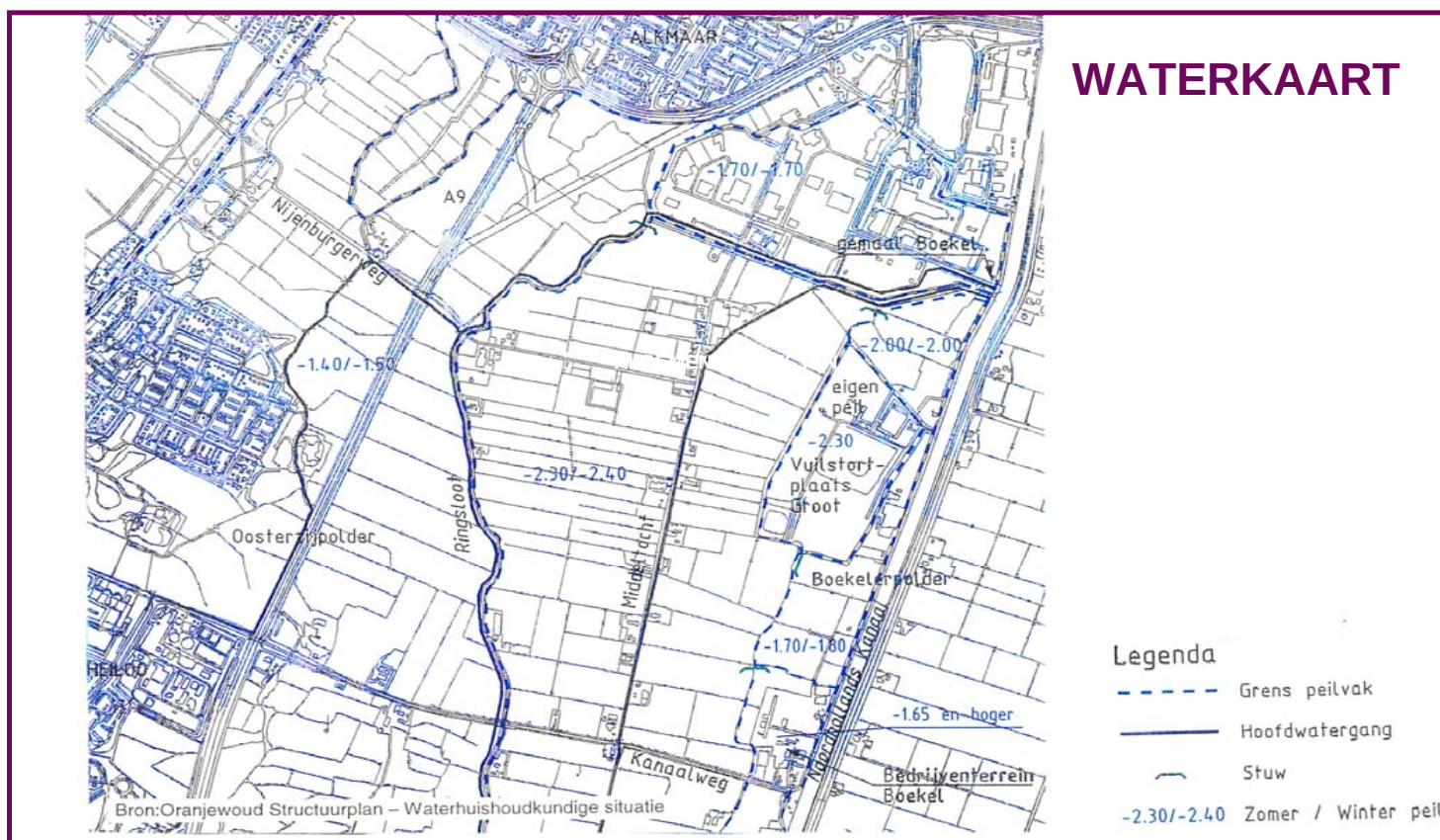
Ten westen van de Boekelermeerweg bevindt zich een (ruw)water-transport-leiding van de PWN (hierna WRK-leiding) die het plangebied diagonaal doorkruist. Uit een aantal doorgerekende varianten hebben B&W in 2003 de voorkeur uitgesproken voor een omlegging van de leiding naar een haaks tracé ten westen van de bestaande diagonaal. Verleggen van de leiding blijft echter een kostbare oplossing, en de uiteindelijke oplossing is gevonden in het verleggen van de geplande hoofdontsluiting. De kruisingen met de directe ontsluitingsweg van de bedrijven blijven bestaan. Hier wordt plaatselijk de betonnen leiding vervangen door een sterkere, stalen variant. De directe omgeving van het tracé in het plangebied wordt groen uitgevoerd waarbij het tracé zelf vrij blijft.

2.2.5 Taqa

Op basis van het ontwerp-Rijksinpassingsplan (RIP) zal op het bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 in Alkmaar een gasbehandelings- en compressie-installatie gebouwd worden. Deze inrichting staat via ondergrondse buisleidingen in verbinding met de voorgenomen ondergrondse gasopslag in Bergen. Het ontwerp-RIP heeft onlangs ter inzage gelegen; het Ministerie van EZ zal als verantwoordelijke instantie de procedure verder begeleiden.

De gasbehandelingsinstallatie brengt een verhoogd groepsrisico (Besluit externe veiligheid inrichtingen) met zich mee.

In een nieuw ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, zullen de gevolgen van het groepsrisico door middel van een risico-analyse in beeld moeten worden gebracht in samenhang met de mogelijkheden tot rampenbestrijding, blusvoorzieningen, vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid. Wanneer het groepsrisico toeneemt moet die toename dan dus verantwoord worden door het bevoegd gezag.



2.2.5 Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Heiloo is geïnventariseerd welke diersoorten in de Boekelermeerpolder, en Boekelermeer-Zuid 3 in het bijzonder, voorkomen. Op deze voorlopige lijst staan de volgende soorten: rugstreeppad, bruine kikker, groene kikkercomplex, grutto, tureluur, patrijs, bunzing, hermelijn, wezel, laatvlieger, gewone dwergvleermuis, bittervoorn, kleine modderkruiper en zwanenbloem. Alle soorten die uit de studie naar voren komen zijn beschermd op grond van de Flora en Faunawet. Een aantal soorten heeft een meer bijzondere status ingevolge aanpalende wetgeving (o.m. Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet). De beschermde status van enkele aangetroffen soorten is van die mate dat ontheffing van de Natuurbeschermingswet is verleend. In dat verband is door Bureau Waardenburg bv een integraal mitigatie- en compensatieplan voor Boekelermeer Zuid-2 en -3 opgesteld.

Het plan omvat compenserende, mitigerende en beheersmaatregelen die erop gericht zijn de populaties rugstreeppadden, kleinere modderkruipers en bittervoorns in het gebied duurzaam te laten voortbestaan.

Als leefgebied voor de rugstreeppad wordt primair het groen in de Ecologische zone (Boekelermeer Zuid-2) ingericht. Tevens zijn maatregelen voorgesteld om de uitwisseling tussen de populaties aan weerszijden van de A9 te herstellen en daarmee de barrièrewerking van de autosnelweg te mitigeren.

De Natuurontwikkelingszones versterken samen met de blauwgroene corridors de ecologische samenhang van de groengebieden.

De zones worden ingericht voor oevergebonden soorten. Ze hebben onder andere een functie als leefgebied voor andere soorten amfibieën en foerageergebied voor vleermuizen. Mede met het oog daarop zijn plas-dras-zones aan weerszijde van het uitteefbare deel van het plangebied in het bestemmingsplan opgenomen. De - buiten het plangebied gelegen - Ringsloot is in dit verband te beschouwen als een ecologische verbindingzone tussen de noordelijk gelegen natuurgebieden, waarvan

De Zandput (op het grondgebied van Alkmaar gelegen) de ecologische kern vormt, en het weidegebied ten zuiden van het plangebied.

Het totale pakket aan maatregelen houdt rekening met de uiteenlopende biotoopeisen van de in het plangebied voorkomende soorten. Daarnaast zijn maatregelen voorgesteld die de potentie van het bedrijventerrein voor bijzondere soorten van stedelijke gebieden zoals vleermuizen en gierzwaluwen kunnen verbeteren.

Voor de aangetroffen vogelsoorten is compensatie binnen het plangebied niet mogelijk en zijn – volgens het “rood voor groen” – principe in samenhang met de ontwikkelingen in Zuiderloo/Zandzoom compensatiemaatregelen genomen. Deze compensatie zal worden verwezenlijkt door bestaande groengebieden met geen of een lage natuurwaarde dusdanig aan te passen dat de natuurwaarde wordt vergroot. Bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij is voor de realisering van het bestemmingsplan – via de gemeente Alkmaar - ontheffing verkregen van de Flora- en Faunawet.



2.2.6 Archeologische waarden

In 1999 is in het gebied waar Boekelermeer-Zuid-2 en -3 zijn voorzien, een verkennend historisch en archeologisch onderzoek verricht. Ook zijn door de Archeologische Werkgroep Heiloo in het verleden vondsten gedaan aan de Kanaalweg en in de nabijheid van de Ringsloot. Beide onderzoeken leidden tot de conclusie dat bij bouwkundige ingrepen de kans bestaat op archeologische vondsten. In het binnenkort te herschrijven bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat voorafgaand aan de voorbereiding van grondverzet nader archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Overzicht verkaveling BMZ 2 (Alkmaar) en Boekelermeer Heiloo bij voltooiing. De verkaveling op het Alkmaarse deel is indicatief



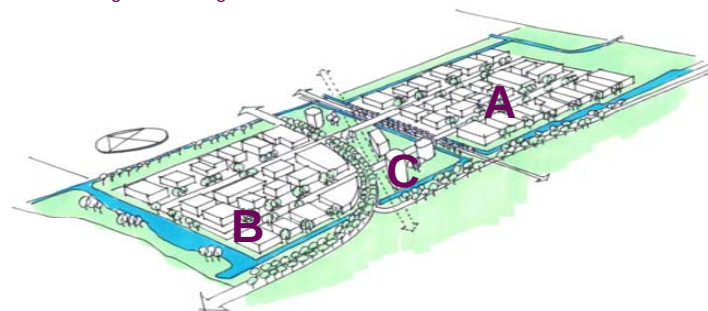
Invulling fase A per 2010 (gerealiseerd en in aanvraag)

3.1 Inleiding

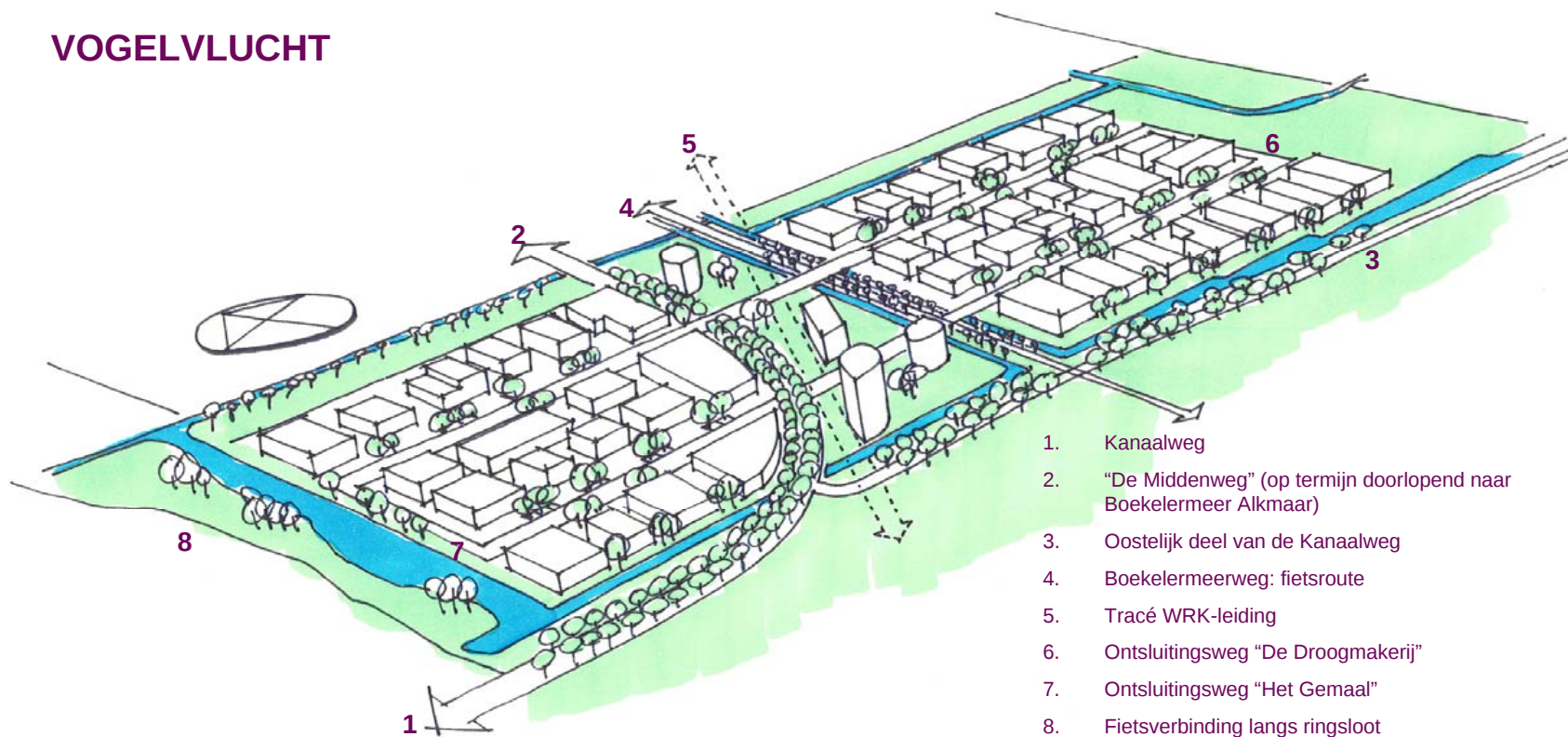
Als belangrijkste, overwegend ongewijzigde uitgangspunten voor de opzet van de stedenbouwkundige structuur zijn gehanteerd:

- *ontsluiting van het plangebied vanaf de Kanaalweg. **NIEUW** is dat de Kanaalweg, komende uit het westen, afbuigt naar het noorden, het plangebied in, en heet daar Middenweg. Het overgebleven oostelijke stuk van de Kanaalweg takt af van de bocht.
- * speciale aandacht voor de beeldkwaliteit aan de zichtlocatie langs de Kanaalweg, de Boekelermeerweg, de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en de ringsloten aan de west- en oostzijde van het plangebied;
- * een 'zachte' overgang van de bebouwing langs de Kanaalweg naar het zuidelijke weidegebied;
- * versterking en continuering van de water- en groenstructuur langs de oostelijke ringsloot, de Boekelermeerweg en de westelijke ringsloot;
- * opnemen van een "recreatieve" fietsverbinding op de Boekelermeerweg en parallel aan de Westelijke Ringsloot;
- * (aan de noordkant) een reservering voor de aansluiting van het Alkmaarse bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2;
- * aandacht voor kavelafmetingen en perceelgrootte, differentiatie: perceelsoppervlakte van minimaal 1.000 m² tot maximaal 5.000 m² (uitzonderingen tot maximaal 10.000 m²). **NIEUW** is de mogelijkheid om aan een minimale afname van 1.000 m² ook een half perceel (500 m²) toe te voegen zodat flexibeler kan worden uitgegeven.
- * parkeren personeel en bezoekers op eigen erf. **NIEUW** is de beperkte mogelijkheid voor kort parkeren in de berm van de ontsluitingsweg;

- * **NIEUW** is de integratie van het tracé voor de (ruw)watertransportleiding met de groene zone tussen de Boekelermeerweg en de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein;
- * toelaten van bedrijven in de categorieën 2 en 3 in een strook van 80 meter gemeten vanaf de gehele zuidelijke en westelijke plangrens; op de overige gronden ten westen van de Boekelermeerweg zijn de categorieën 2 en 3, met vrijstelling van burgemeester en wethouders voor categorie 4 toegelaten; op de overige bedrijfsgronden ten oosten van de Boekelermeerweg zijn de categorieën 2 tot en met 4 bij recht toegestaan.
- * **NIEUW** is het toestaan van zelfstandige kantoorbebouwing in fase C (het middengebied). Hiervoor worden geen op voorhand bepaalde kavels uitgegeven, maar er wordt toegespitst op de vraag een invulling gemodelleerd.
- * toepassen van duurzaam bouwen en andere duurzaamheidsmaatregelen;
- * waterbergend vermogen combineren met duurzaamheid.



VOGELVLUCHT



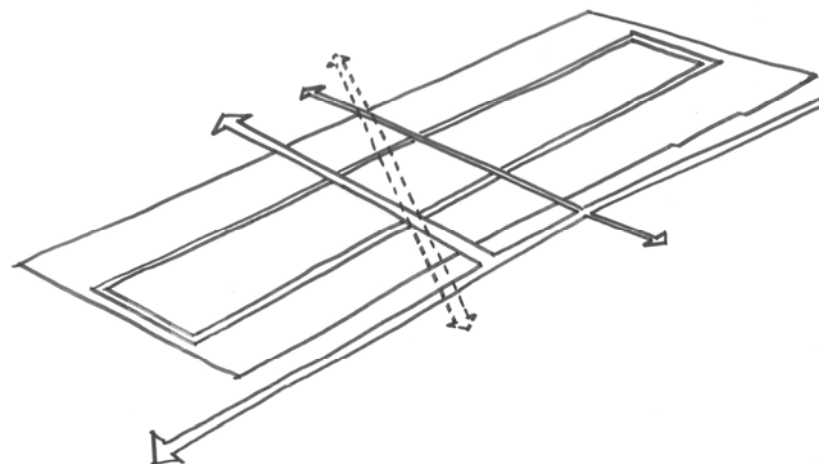
De belangrijkste wijziging in het stedenbouwkundige plan is het verleggen van de hoofdontsluitingsweg. De aansluiting met de Kanaalweg wordt daartoe aangepast: Komend vanuit het westen, van de A9 of uit Heiloo, buigt de Kanaalweg in een royale bocht uit naar het noorden. Hiermee krijgt de hele Boekelermeer niet alleen een functionele-, maar ook een "beleefbare" verbinding aan de zuidkant. De weg zal naar het noorden, dus naar het Alkmaarse deel van de Boekelermeer worden doorgetrokken als de ontwikkeling van Boekelermeer-2 dermate ver gevorderd is dat dit zinvol is. Het "restant" van de Kanaalweg takt af vanuit de bocht en loopt vandaar naar het Noordhollands Kanaal. Hierdoor ontstaat een duidelijke hiërarchie in de wegenstructuur.

De Kanaalweg zelf wordt in westelijke richting gereconstrueerd binnen het project "aantakking op de A9"; dit valt buiten het project "Boekelermeer Heiloo".

De zone tussen de afgebogen Kanaalweg, (die dan "De Middenweg" heet) en de oude Boekelermeerweg (die fietsroute wordt en zal dienen als vlucht/hulpdienstenroute), zal overwegend groen worden uitgevoerd. Het weilandlandschap aan de zuidkant wordt daardoor "in de Boekelermeer" getrokken. Op Alkmaars grondgebied wordt dat groene karakter voortgezet doordat in die zone een aantal bestaande boerderijen blijven staan met hun groene erf.

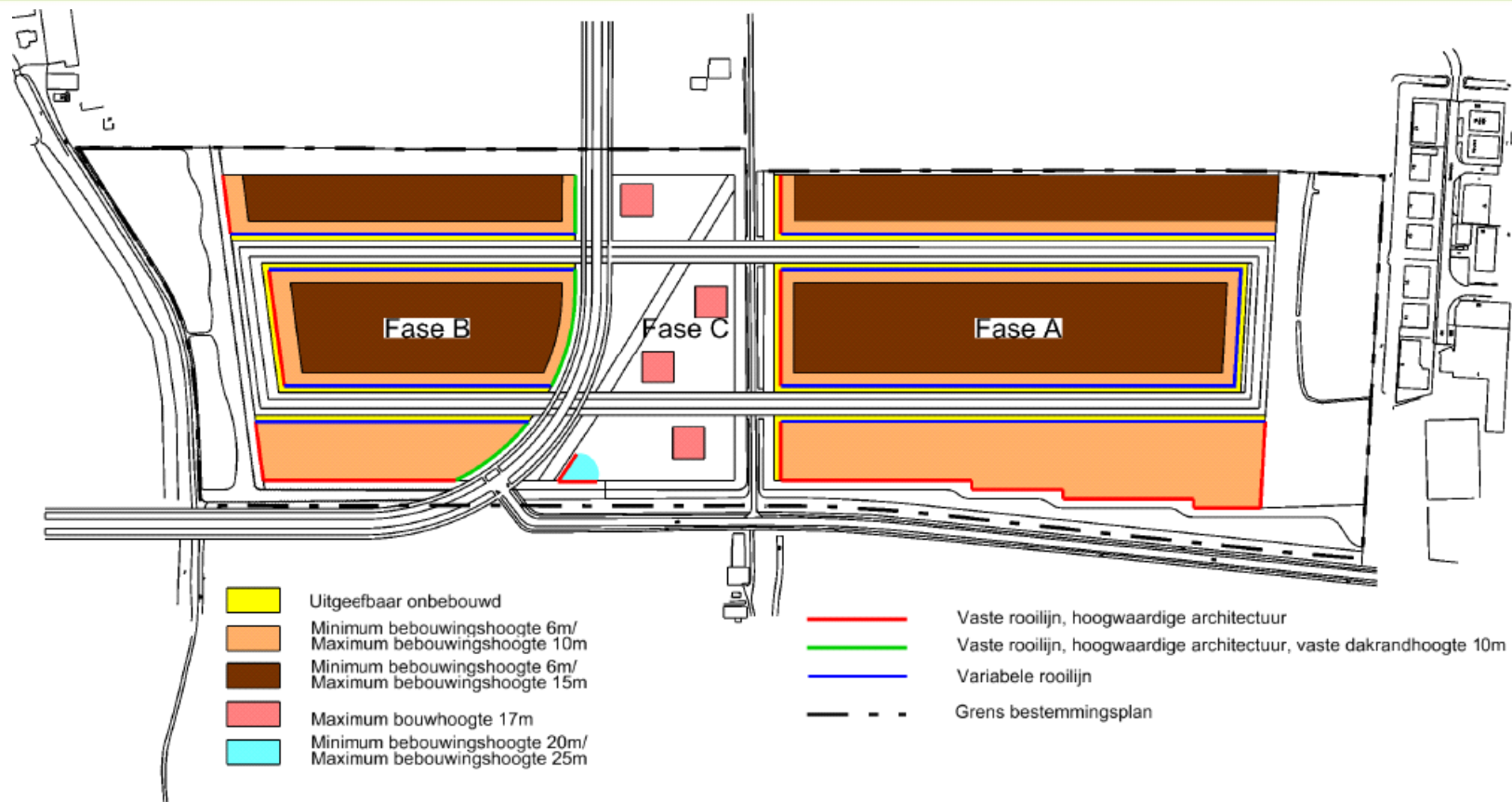
Het ontworpen stedenbouwkundig concept geeft uitwerking aan deze uitgangspunten. De verschillende planaspecten worden in de volgende paragrafen toegelicht.

Na vaststelling van dit stedenbouwkundige plan zal het inrichtingsplan worden gecompliceerd. Dit voorziet gedetailleerd in de inrichting van de openbare ruimte en het groen.



situatie volgens het bestemmingsplan van 2003: De Middenweg sluit in een T-kruising aan op de Kanaalweg.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aan het structuurplan Bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 en Zuid 3 ontleende hoofdelementen.

Beeldbepalend binnen het bedrijventerrein zijn een viertal zones:

1. De Hoofdontsluitings-zone (fase C): met aan de oostzijde de bestaande Boekelermeerweg als langzaamverkeerroute en aan de westzijde een "groene laan" als afbuiging van de Kanaalweg. De afgebogen Kanaalweg heet hier "De Middenweg" en heeft aan de westkant de meekrommende representatieve bedrijfsgebouwen van fase B. De Boekelermeerweg wordt aan de oostkant begeleid door de ook representatieve bebouwingsrand van fase A. Tussen beide wegen is een groene middenzone geprojecteerd, waardoor het WRK tracé loopt en waarin losse "à la carte" te ontwikkelen kantoorgebouwen zijn voorzien.

2. De Kanaalweg-zone: een groene, waterrijke overgangszone van het bedrijventerrein naar het weidegebied met als aansluiting op het bedrijventerrein een rand gebouwen met een representatief karakter.

3. De Ringsloot-zones: de oostelijke en westelijke begrenzing van het bedrijventerrein als ecologische waardevolle water- en groenstructuur.

4. De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein in twee U-vormen met een zorgvuldig ontworpen stedelijke inrichting, in contrast met de diverse groengebieden.

Voor de ruimtelijke inrichting zijn ook bepalend geweest de langs de oost- en westrand, de Ringsloot en de centraal gelegen Boekelermeerweg al aanwezige openbare groenzones en watergangen. Daarmee wordt aangesloten op de zich buiten het plangebied voortzettende ecologische hoofdstructuren.

De beeldkwaliteit van de ruimtelijke structuur wordt geïllustreerd aan de hand van een aantal profielen (zie afbeeldingen profielen). De randen van het bedrijventerrein worden gekarakteriseerd door de profielen 2, 2 sp., 3, 4, 4a, 6. Er wordt opnieuw onderscheid gemaakt in vier zones:

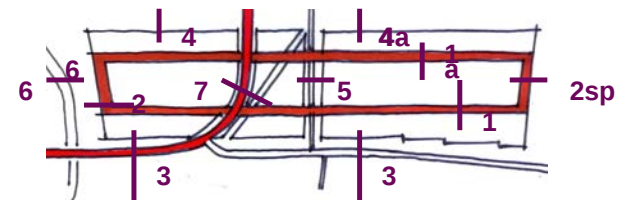
I. Een zone t.p.v. de interne ontsluitingsweg (profiel 1).

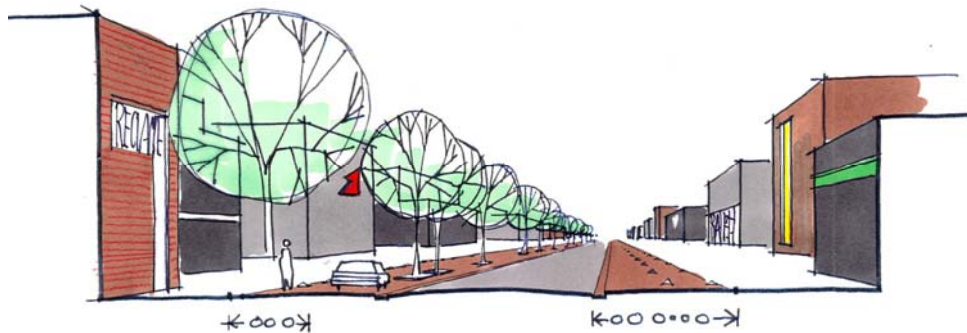
II. Een zone ter plaatse van de interne ontsluitingsweg met een "zachte" overgang aan de oostelijke en westelijke Ringsloot (profielen 2, 2sp en 6).

III. Een zone met representatieve bedrijven aan de Kanaalweg (profiel 3).

IV. Een overgangszone op het aangrenzende bedrijventerreinen Boekelermeer-Zuid 2 (profielen 4 en 4a).

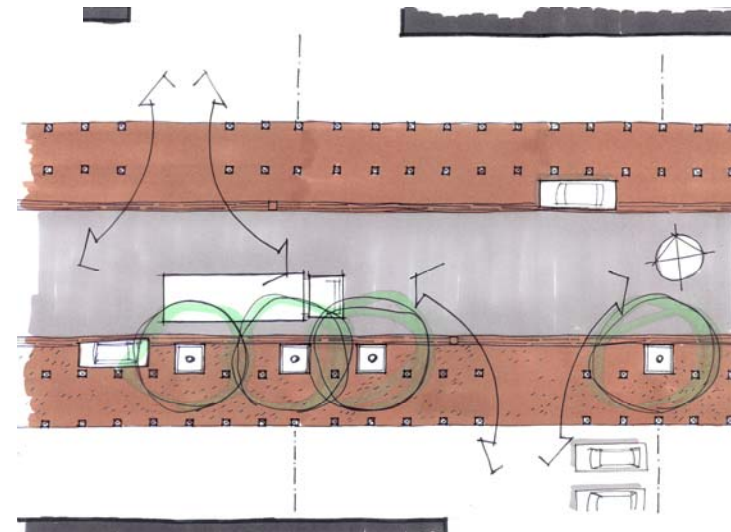
V. Een centrale zone ter plaatse van de hoofdontsluiting en de Boekelermeerweg (profielen 5 en 7).

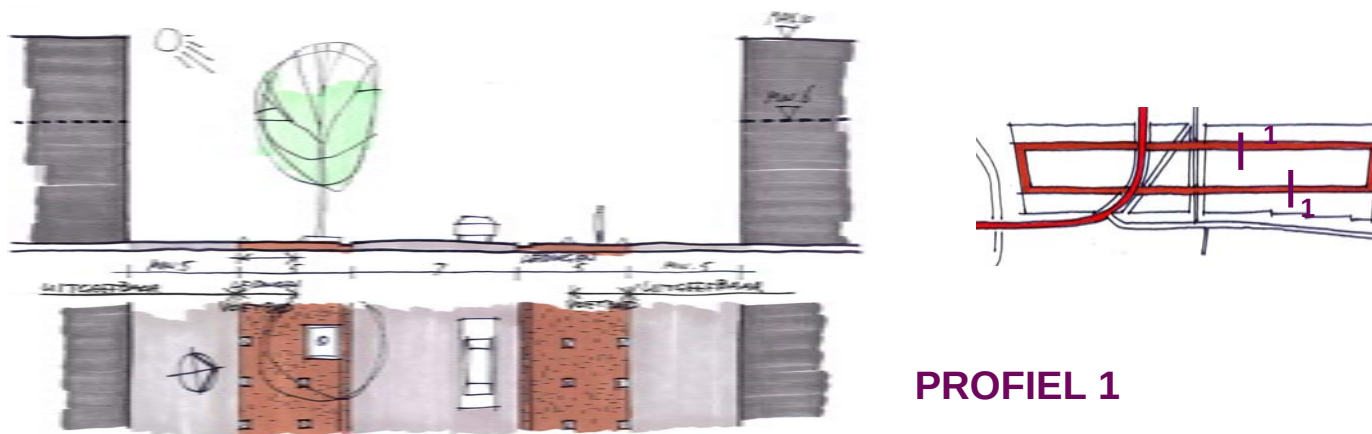




INRICHTING VAN DE INTERNE ONTSLUITINGSWEGEN; DE DROOGMAKERIJ (FASE A) EN HET GEMAAL (FASE B)

De rijweg van asfalt wordt geflankeerd door bermen van een rode klinker. De bermen (waaronder leidingen lopen) zijn door betonnen piramide-elementen in twee zones verdeeld; aan de gebouwzijde een voetpad en aan de wegzijde een parkeerstrook. Aan de zuidzijde van de weg zijn boomvakken opgenomen. De bermen lopen continu door, en inritten zijn gevormd door het achterwege laten van de betonelementen. Dit levert een rustig straatbeeld.





PROFIEL 1

Profiel 1 bepaalt het beeld van de openbare ruimten in het bedrijventerrein. Dit profiel wordt gekarakteriseerd door een ruime opzet, 27 meter minimaal tussen de opgaande bebouwing. In eerdere planversies was gekozen voor een straatprofiel met aan weerszijden van de weg een "Heilooër profiel". Die inrichting had twee kwaliteiten:

- A. er wordt een substantiële groenzone gecreëerd;
- B. het wegbeeld krijgt een rustig, ordenend, lineair karakter, als een draad waaraan de veelvormige gebouwen zijn "geregen".

Nadere analyse wees uit dat door de inritten naar de bedrijfsterreinen de groene berm zo vaak en grootschalig wordt doorbroken, dat er nog slechts versnipperde strookjes over blijven.

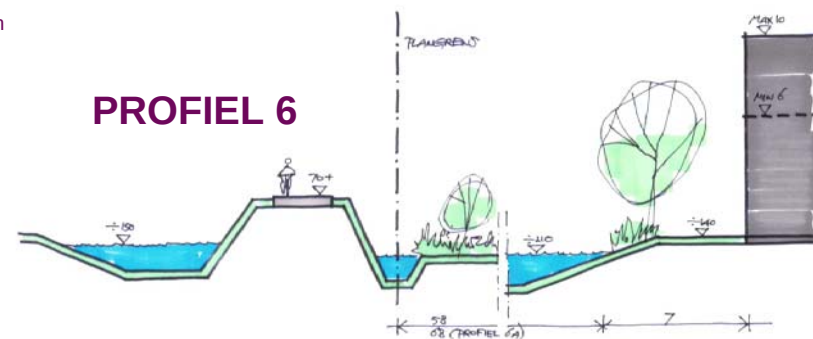
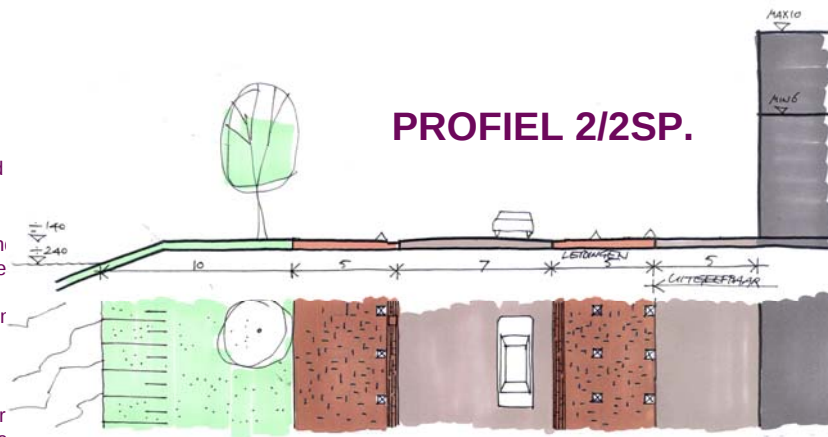
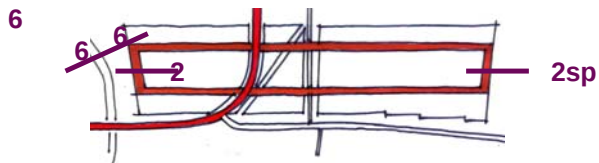
Uit praktische overwegingen is er voor gekozen om de laatstgenoemde kwaliteit te behouden maar de groene bermen op een "chique" wijze te verharderen; namelijk met een donkerrode klinker in elleboogverband. De berm wordt door middel van piramidevormige betonelementen afgescheiden en onderverdeeld. De helft van de berm, het deel dat grenst aan de uitgeefbare grond, heeft de functie van voetpad (en leidingzone). Betonpiramides scheiden het pad aan de ene kant van het uitgeefbare gebied (waardoor de op eigen terrein geparkeerde auto's het voetpad vrijhouden) en aan de andere kant van de tweede helft van de berm, waar kort parkeren en laden/lossen wordt toegestaan. Het weglaten van de betonpiramides is de enige wijziging in het profiel om een inrit te maken. Het straatbeeld blijft daardoor ononderbroken intact. In de zuidelijke bermen van de ontsluitingswegen worden bomen geplaatst in betonbakken. De inrichting krijgt hierdoor een meer stedelijk karakter. Het daaruit voortkomende contrast met de omringende groenzones draagt bij aan een duidelijke positionering van de verschillende gebiedsdelen ten opzichte van elkaar en hun omgeving.

profiel 2, 2sp en 6

De openbare ruimte in noord-zuid richting wordt weergegeven in de profielen 2 en 2 sp. Deze profielen grenzen aan respectievelijk de westelijke ringsloot en de oostelijke ringsloot. De openbare ruimte krijgt hierdoor een extra dimensie in de beleving van ruimtelijkheid en beeldkwaliteit. De waterlopen langs de westelijke en oostelijke ringsloot voorzien deels in het waterbergend vermogen en worden gecombineerd met de plas-dras gebieden in het naastgelegen groen.

De bedrijven die gesitueerd zijn langs de westelijke ringsloot, liggen minimaal 50 meter uit het hart van de dijk (waarop het fietspad is gepland) die van het bedrijventerrein is gescheiden door een groenstrook; in deze strook is (een als zodanig aangeduide) plas-draszone en een verbrede waterloop (van circa 16 meter) geprojecteerd. De bedrijven vallen binnen een zone van 80 meter vanaf de ringsloot, ter plaatse waarvan een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter.

De beeldkwaliteit wordt in grote mate bepaald door de voorliggende groenzone met op de achtergrond een representatieve bebouwing. Voor deze rand langs de westelijke Ringsloot gelden dezelfde kwaliteitsnorme als aan de Kanaalweg. Aan de oostelijke Ringsloot wordt een afstand van 80 m vanaf de plangrens tot aan de bebouwingslijn gehanteerd voor de continuering van de ecologische verbindingzone. Door het toepassen van bovengenoemde bepalingen blijven de Ringsloot-zones hun landschappelijke en cultuurhistorische waarde behouden.

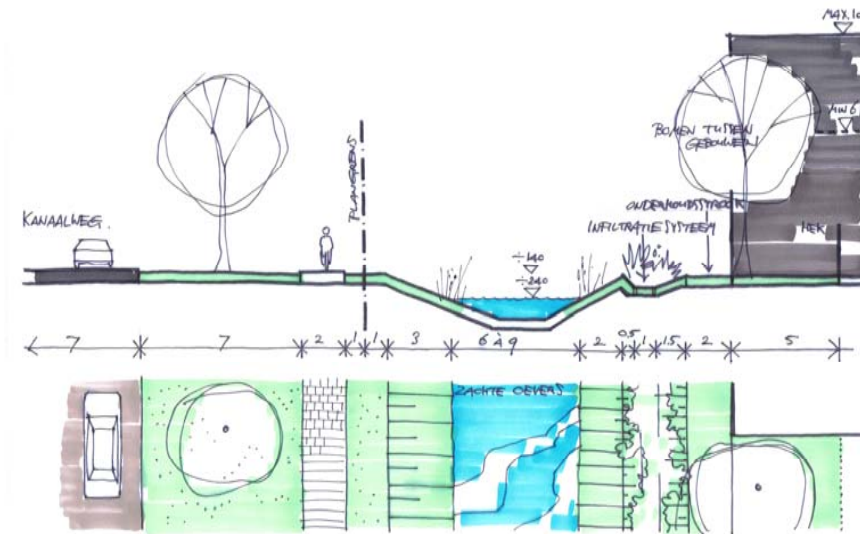
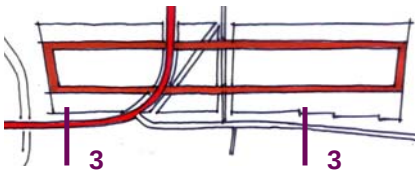


profiel 3

Het ruimtelijk beeld aan de Kanaalweg wordt bepaald door representatieve bedrijvigheid.

De individualiteit en het representatieve van de bedrijven wordt bepaald door de kwaliteit van de architectuur en de functies aan deze zone. De combinatie van een beperkte bebouwingshoogte voor de bedrijven en een grote onderlinge afstand (minimaal 10 m) tussen de bebouwing moet de overgang naar het zuidelijke weide gebied "verzachten". Aan de kant van de Kanaalkade dient de ruimte tussen de gebouwen 5 meter van de gevelrooilijn vrij te blijven van verharding en hekken. Deze ruimte zal door de gemeente worden beplant, waardoor overhoeks vanaf de kanaalkade het beeld ontstaat van "gebouwen tussen de bomen" (of vice versa).

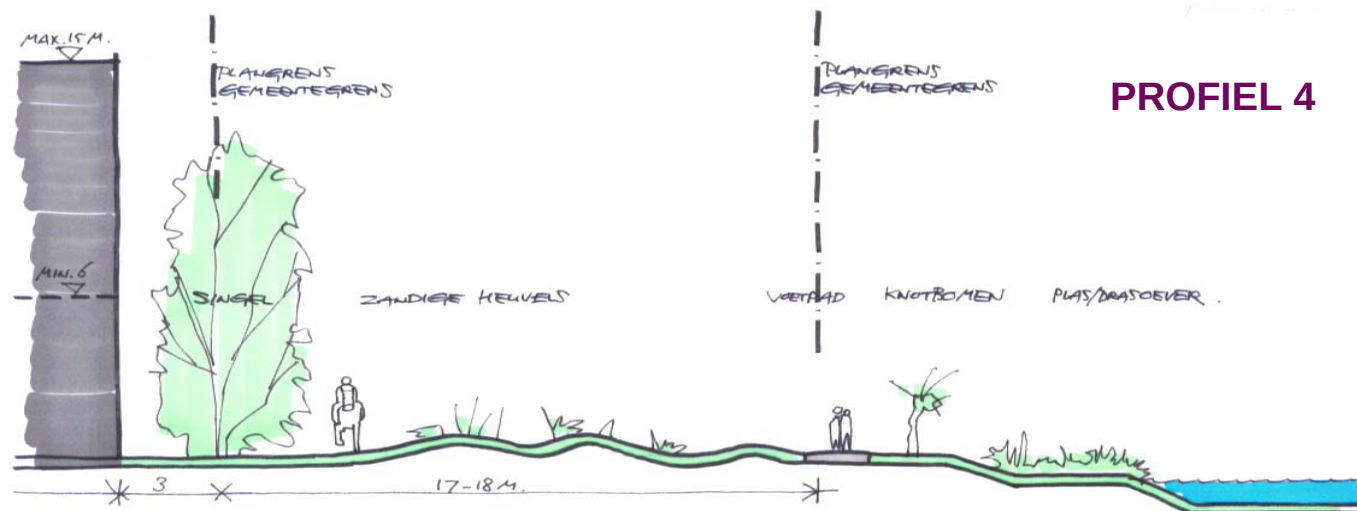
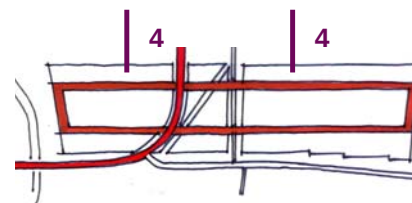
De waterzone tussen de Kanaalweg en het bedrijventerrein heeft een wisselende breedte met een minimum van 6 meter en vormt een belangrijke bijdrage aan het waterbergend vermogen. De groenzone langs het water dient als onderhoudszone en als waterinfiltratiesysteem.



PROFIEL 3

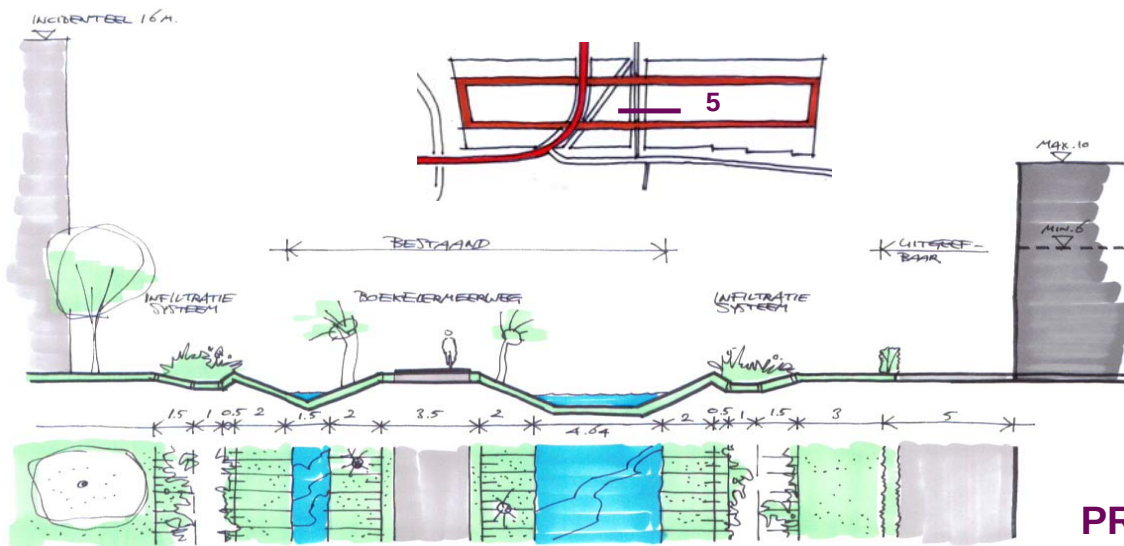
profiel 4

De zone die aansluiting geeft op het toekomstig aangrenzende bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2, is weergegeven in profiel 4. Het beeld voor deze zone zal hoofdzakelijk bepaald worden door "achterkanten" met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De noordelijke rand wordt uitgevoerd als een "groene" gemeenschappelijke overgangszone tussen Heiloo en Alkmaar middels een "droog" bosgebied. De opgaande beplanting zal aan Alkmaarse zijde de achterkanten van de bedrijven grotendeels uit het zicht nemen.



profiel 5 en 7

De centrale zone vormt - na realisering van het nieuwe profiel van de hoofdontsluiting - een belangrijke structuur in het plangebied. Het behoud van de bestaande Boekelermeerweg, aangevuld met het nieuwe hoofdontsluitingsprofiel, is beeldbepalend voor dit middengebied. De huidige Boekelermeerweg wordt een fietspad (en route voor hulpdiensten) en blijft onderdeel van een (recreatieve) fietsroute. De aan weerszijde gesitueerde waterlopen worden aangevuld met een waterinfiltratiesysteem, waardoor aan beide zijden een waardevolle ecologische strook ontstaat. Vervolgens bestaat het nieuwe hoofdontsluitingsprofiel uit een dubbele rijstrook geflankeerd door een beplanting met laanbomen. Dáár buiten komt aan weerszijden een fietspad. In feite wordt daarmee het profiel van de Kanaalweg voortgezet, dat afbuigt naar het noorden. Om de afbuiging te ondersteunen dient de representatieve bedrijfsbebouwing aan de westkant mee te krommen met de weg. Deze bebouwing zal een vastgestelde gebouwhoogte hebben van 10 meter. Aan de oostkant ontvouwt de groene middenzone van fase C.



PROFIEL 5



Tussen de gebouwen zal een deel parkeren moeten plaatsvinden, omzoomd door een haag, afgewisseld met informele boomgroepen of heesters. De inrichting van dit gebied zal tegelijk met de planontwikkeling van de kantoren worden ontworpen. De ruime opzet van de centrale hoofdentree van het bedrijventerrein Zuid 3 en mogelijk in een later stadium voor Zuid-2, gecombineerd met een doorgaande groenstructuur, sluiten aan op de visie van het Structuurplan Bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 en Boekelermeer-Heiloo.

3.3.1 Ontsluiting

De interne ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo (zie afbeelding ontsluiting) wordt gevormd door twee U-vormige wegen, één in het oostelijke deel (De Droogmakerij) en één in het westelijke deel (Het Gemaal). De beide lussen komen uit op de centraal gelegen hoofdontsluiting, De Middenweg. In zuidelijke richting sluit de Boekelermeerweg aan op de Kanaalweg die in westelijke richting de lokale verbindingsweg vormt met Heiloo. In oostelijke richting sluit de Kanaalweg aan op de Boekelerdijk richting Alkmaar en op de Boekel richting Akersloot, beide lopen parallel aan het Noordhollands kanaal.

Het plan houdt de optie vrij om een verbinding tussen de bedrijventerreinen Boekelermeer Alkmaar en Heiloo te maken op het moment dat er een aansluiting op de A9 (de Lagelaan) gerealiseerd is. Bij de gekozen ontsluitingsstructuur en dimensionering van het profiel wordt ervan uitgegaan dat er niet alleen kort geparkeerd mag worden op de openbare weg. Langs alle wegen is een voetpad (tevens kabel – en leidingenstrook) van minimaal 2,50 meter breedte opgenomen. De profielen in paragraaf 3.1 geven de detaillering van wegen en paden en liggen ten grondslag aan de dimensionering van de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden". Het fietsverkeer wordt in het plan centraal ontsloten via de Boekelermeerweg en via de fietspaden langs De Middenweg. Een recreatieve fietsroute langs de westelijke ringsloot verbindt Alkmaar met de zuidelijk gelegen gemeenten.

Het huidige openbaar vervoer in de vorm van een buslijn Alkmaar/Uitgeest loopt langs het Noordhollands kanaal op circa 700 meter afstand van de Boekelermeerweg. In de toekomst gaat deze buslijn via de Kanaalweg over De Middenweg naar het Alkmaarse deel van de Boekelermeer.

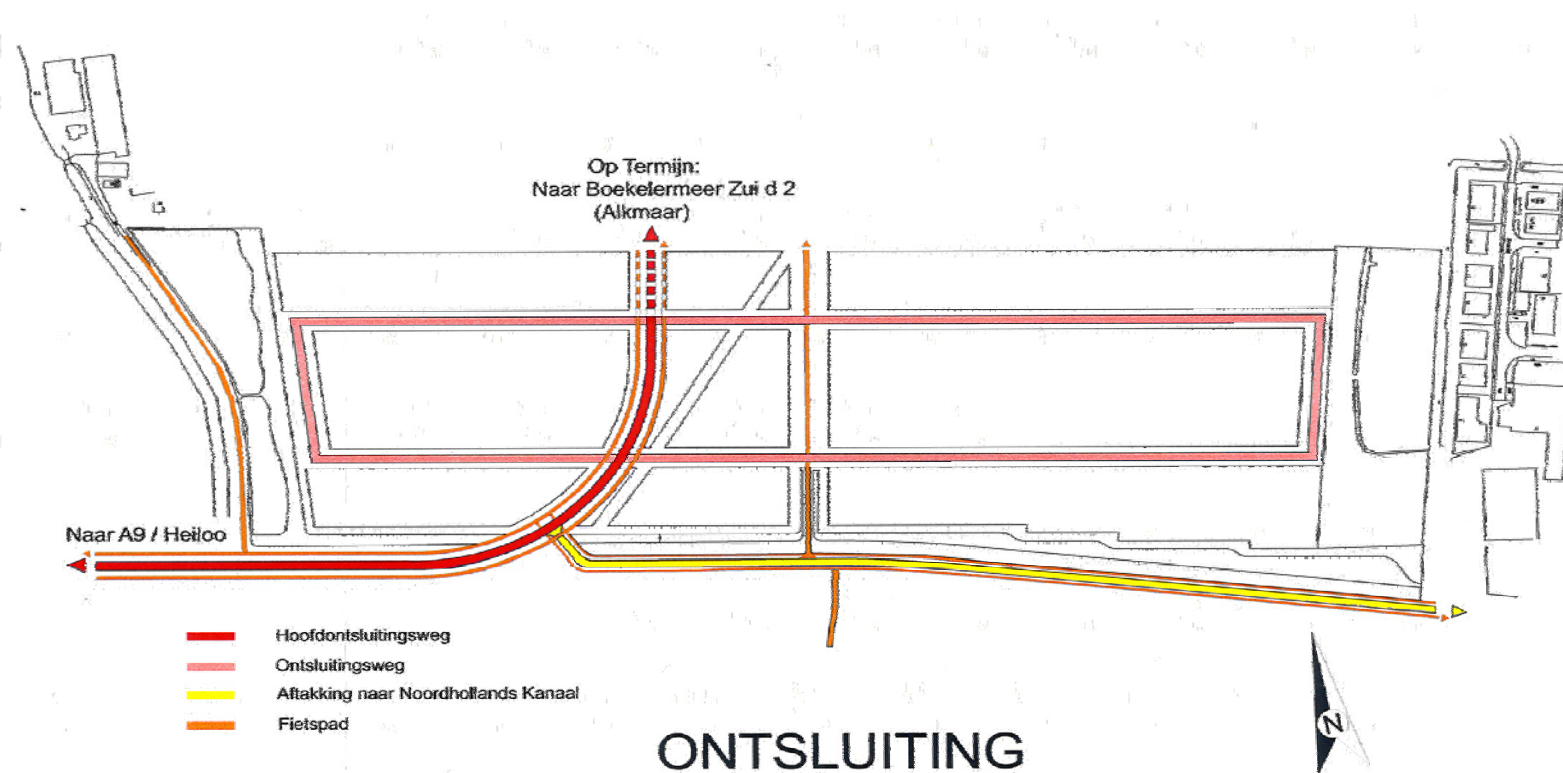
3.3.2 Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, vastgesteld op 10 mei 2010. Uitgangspunt daarvoor zijn de CROW-richtlijnen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeersnormen) zoals aangegeven in de ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). In het vigerende bestemmingsplan zijn toenmalige parkeerkencijfers aangegeven van de Aanbevelingen Voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV; d.d. 1996) van de Stichting C.R.O.W. Deze laatstgenoemde parkeerkencijfers worden aangehouden voor fase A tot de vaststelling van het aangepaste Bestemmingsplan.

Conform de Wet milieubeheer dient ieder bedrijf het parkeren voor personeel en bezoekers op eigen terrein te realiseren teneinde parkeerproblemen (geparkeerde auto's bij autohandelaren en geparkeerde vrachtauto's) te voorkomen. Het parkeren kan op de voorterreinen, de achterterreinen of eventueel gemeenschappelijk op de tussenliggende terreinen gesitueerd worden. Parkeren op eigen terrein dient vanaf een circulatiezone plaats te vinden die eveneens op eigen terrein ligt. Direct vanaf de openbare weg op eigen terrein parkeren is niet toegestaan.

Er kunnen per bedrijf ten hoogste 2 uitritten gemaakt worden, waarbij de expeditie en de bevoorrading gecombineerd dient te worden met het parkeren en de ontsluiting. Indien de bedrijfskavel niet toegankelijk is voor groot transport, kan het laden en lossen - gelet op de breedte van de weg van circa 7 meter - plaatsvinden op de openbare weg en op het bermdeel dat grenst aan de weg. Daar wordt tevens kort parkeren toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



- De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW richtlijnen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechnieknormen) zoals aangegeven in het ASVV (Aanbeveling Stedelijke Verkeersvoorzieningen) 2004. Dit is voortzetting van het sturend parkeerbeleid.
- In het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 zijn deze normen vastgesteld. Voor Boekelermeer Heiloo zijn de volgende normen relevant:
- De beperkte mogelijkheid om langs de straat te parkeren is moet gezien worden als een extra service; de inzet blijft parkeren op eigen terrein. De normen moeten dus op eigen terrein worden gerealiseerd.
- De voorgestelde berminrichting sluit parkeren op eigen terrein direct vanaf de straat uit. In een enkel geval is dit reeds gerealiseerd. Aan uitbreiding van die mogelijkheid wordt om verkeerstechnische en esthetische redenen geen medewerking verleend.

Tabel 1: parkeernormen voor Boekelermeer-Zuid 3. Voor fase A zal de "oude" norm worden aangehouden tot herziening van het bestemmingsplan.

functie	norm per 100m2 bvo	percentage bezoekers
(Commerciele) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3.25	20
kantoren zonder baliefunctie	2.1	5
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven	0.85	5
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven	2.65	5
Bedrijfsverzamelgebouw	1.25	10

3.3.3 Openbaar vervoer

Bedrijventerrein Boekelermeer zal een openbaar vervoersontsluiting. De huidige buslijn loopt vanuit Akersloot via de Kanaaldijk naar Alkmaar - NS. In de toekomst is het de bedoeling om deze lijn via de Middenweg centraal door de Boekelermeer te laten lopen naar Alkmaar NS. Voor de Boekelermeer Heiloo wordt er dan een bushalte opgenomen aan de Middenweg net ten noorden van de kruising met de Droogmakerij. Deze bushalte dient zodanig ingericht te worden dat deze voor een ieder toegankelijk is. Concreet betekent dit onder andere dat de halte op 18 centimeter hoogte moet liggen, voorzien is van geleidelijnen en toegankelijk is per rolstoel.

3.4. Bedrijven

3.4.1. Aard van de Bedrijven

- De locatie draagt op zich de kenmerken van een zogenaamde C-locatie. Dat wil zeggen dat de locatie nabij een autosnelweg is gelegen en dat hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen ontbreken. Een dergelijke locatie is geschikt voor bedrijven die zich richten op onder meer goederenvervoer en distributie. De gemeente Heiloo biedt daarnaast ook ruimte aan productiebedrijven, publiekgerichte bedrijven en bedrijven met relatief veel kantoorruimte. Waar het aandeel kantooroppervlak was gemaximaliseerd op 20%, wordt het nu mogelijk om maximaal 50% kantoorruimte in een bedrijfspand te realiseren, uiteraard met de restrictie dat de hogere bijbehorende parkeernorm wordt gehonoreerd. In deze nieuwe opzet is het zelfs mogelijk om een aantal kantoren te realiseren in het middengebied, fase C. Voorop staat dat de locatie er toe bijdraagt de herplaatsing van lokale bedrijven uit de gemeente Heiloo mogelijk te maken.
- In het kader van de bestemmingsplanontwikkeling wordt een milieuzonering voor bedrijven bepaald. De zonering is op de bestemmingsplankaart aangegeven. In aansluiting op het bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 opgenomen zonering, ligt het voor de hand dat de bedrijven in noordoostelijke richting een hogere milieucategorie hebben, namelijk categorie 4.
- Met het oog op landschappelijke overwegingen, verkeersaspecten en de afstand tot milieugevoelige objecten zijn langs de Kanaalweg, de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en de westelijke ringsloot (alleen) bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 2 en 3. Op de overige gronden aan de binnenzijde van het bedrijventerrein voorzover gelegen ten westen van de Boekelermeerweg kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor categorie 4-bedrijven; voor de overige gronden ten oosten van de Boekelermeerweg mogen bedrijven in de categorieën 2 tot en met 4 bij recht worden gevestigd. Het bestemmingsplan staat geen dienstwoningen toe op het bedrijventerrein.

- Onder een aantal voorwaarden, genoemd in hoofdstuk 3.6, zijn ook bedrijven voor verhuur aan meerdere gebruikers toegestaan mogelijk geworden.

3.4.2. Perceelsgrootte

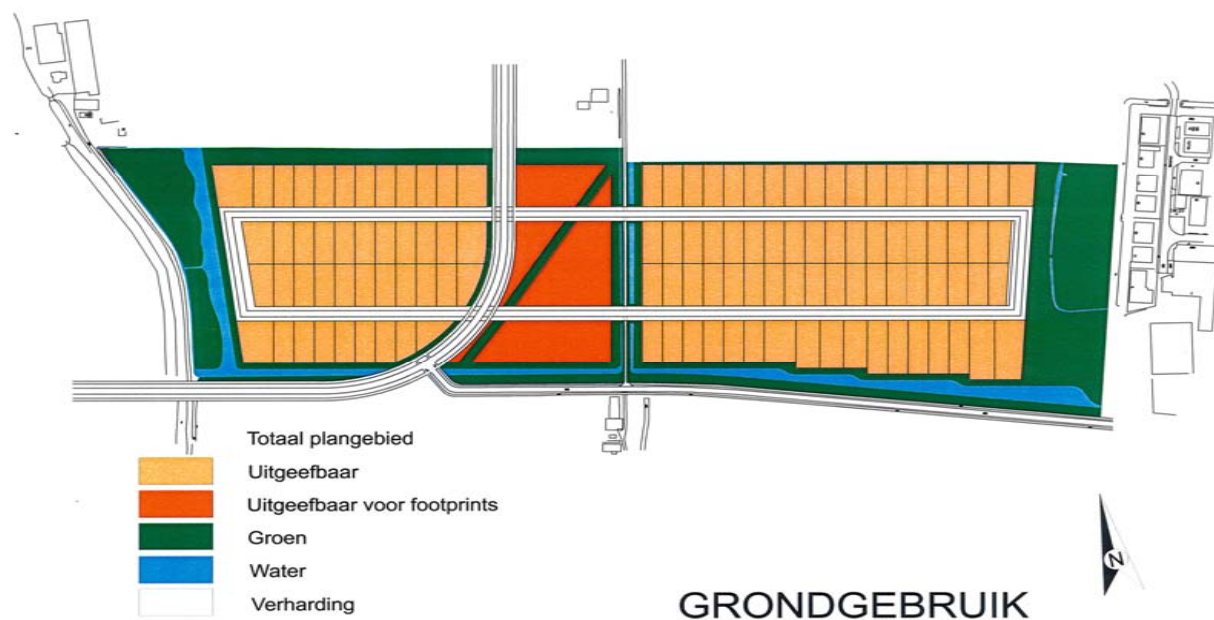
Het uit te geven bedrijfsterrein kan worden verdeeld in een drietal lange stroken in de lengterichting waarvan de noordelijke en zuidelijke strook een diepte hebben van 50m en de middelste strook een diepte van 100 m. De middenstrook kan worden uitgegeven in zijn volle diepte of in twee delen van elk 50 meter diep. De eenheid van uit te geven kavels is zodoende 1000m2. Mits er minimaal een hele kavel wordt afgenomen bestaan ook de mogelijkheid om daar nog een halve kavel (500m2) bij te nemen.

In fase C, het groene middengebied zullen "op maat" kantoren worden ontwikkeld. Dat zal plaatsvinden in nauwe samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige/supervisor. Hiervoor worden niet op voorhand presiese plaats- of oppervlaktebepalingen gehanteerd.

In de middenstrook worden indicatief een aantal ontsluitingszones opgenomen voor een doelmatige

verkaveling. Bij de uitgifte van de kavels wordt uitgegaan van 1.000 m2 tot 5.000 m2; bij uitzondering kan deze omvang tot maximaal 10.000 m2 worden opgerekt. Kwalitatief gezien gaat voor het gebied met de bijzondere bebouwingsgrens de voorkeur uit naar grote kavels van 5.000 m2.

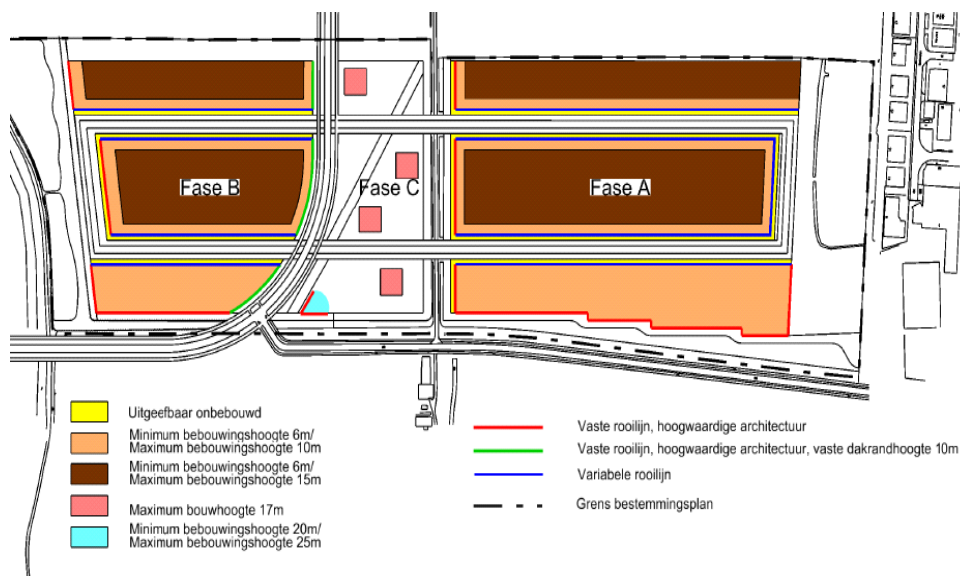
Het spreekt voor zich dat deze kavels zo veel mogelijk aan de representatieve randen en de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein komen te liggen, dit om een evenwichtig beeld te kunnen garanderen.



3.5. Bebouwingsbepalingen

3.5.1 Bebouwingsbepalingen fase A en B

Voor de hele Boekelermeer Heiloo worden hoge ruimtelijk-visuele eisen gesteld. Niettemin kan er een verschil worden gemaakt in enerzijds deelgebieden die in het zichtveld van doorgaande routes of aan de randen liggen, en anderzijds gebieden die meer zijn ingesloten. Voor die eerste



categorie is er een "vaste bebouwingsgrens" vastgesteld. De tweede categorie krijgt meer vrijheid.

Met betrekking tot de bebouwingshoogte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (zie afbeelding: uitgeefbaar en bouwhoogten):

- * Alle bedrijfskavels die zijn gelegen aan de bijzondere bebouwingsgrens, hebben een 5 m brede onbebouwde zone vanaf de uitgiftegrens tot aan de gevellijn;
- * De bedrijfskavels direct ten westen van de gekromde Middenweg dienen ook op de vaste bebouwingsgrens te worden geplaatst, meekrommend met de weg. Hier is de bebouwingsgrens tegelijkertijd de uitgiftegrens. De gebouwhoogte is hier vastgesteld op 10 meter.
- * In alle overige gevallen geldt als uitgangspunt een bebouwingshoogte van minimaal 6 m en maximaal 10 m in de voorgevel bouwgrens;
- * Met uitzondering van de bedrijfskavels langs de Kanaalweg geldt algemeen een bebouwingshoogte tot 15 m in het middengedeelte van de bedrijfskavels toegestaan op 10 m achter de voorgevelgrens;
- * Aan de westelijke Ringsloot is een maat van 80 m vanuit de oever van de bestaande oostelijk gelegen waterloop tot aan de maximale bebouwingshoogte van 15 m gehanteerd.

Het bebouwingspercentage voor de percelen op het bedrijventerrein voor fase A en B bedraagt maximaal 70% (inclusief de niet te bebouwen 5 m. zone).

Voor de bebouwing langs de Kanaalweg, de westelijke Ringsloot, de hoofdontsluiting en de Boekelermeerweg geldt de aanduiding bijzondere bebouwing.

De architectuur van de bedrijfsgebouwen zal in sterke mate bepaald worden door de situering op de kavel, alsmede de intentie te reageren op de aanliggende omgeving c.q. het milieu.

Om een aaneenschakeling van massa's te voorkomen, dient tussen de zijdelingse perceelgrens op de bedrijfskavels een minimale onbebouwde afstand van 5,00 m langs de bijzondere bebouwingsgrens en 2,00 m. voor de overige kavels gehanteerd te worden.

3.5.2. Bebouwingbepalingen fase C

Voor fase C, het groene middengebied, gelden aparte uitgangspunten:

Ter plaatse van het WRK-tracé wordt uit het hart van de leidingen aan weerszijde een 7,50 m onbebouwde zone aangehouden.. Deze zone, waarop niet gebouwd, gereden of geparkeerd mag worden, en waarop geen bomen kunnen worden geplant, zal in eerste instantie als groengebied worden ingericht. De bebouwing, in dit geval kantoren, komen als losse "objecten" in de ruimte met een maximale footprint van 600m². In de bouwhoogte wordt de mogelijkheid gelaten een halfverdiepte parkeerkelder of een verhoogde onderlaag te realiseren. Als "landmark" bij de entree wordt een verhoogd gebouw geplaatst.

De plaats daarvan wordt bepaald door een gebouwpunt vast te stellen in de uiterste zuidwesthoek van fase C. Eén van de gevelwanden dient over minimaal 10 meter evenwijdig te lopen aan het WRK-tracé en daarmee met de raaklijn van de gekromde "De Middenweg". Een andere wand idem aan de Kanaalweg. Op deze wijze wordt een uitnodigend gebaar gemaakt bij de entree van de Boekelermeer. De hoogte van dit gebouw wordt vastgesteld tussen 20 en 25 meter.

Verder is er ruimte voor een beperkt aantal lagere kantoren, elk ook met een maximale footprint van 600m². Deze kunnen elk 4,5 lagen hoog worden met een bouwhoogte tussen 15 en 17 meter.

Om het groene karakter van het middengebied te kunnen waarborgen moet minimaal 54 % van het plandeel fase C, groen worden uitgevoerd. De plaats en vorm van de kantoren zal in gezamenlijke planontwikkeling van de gemeente en de aanvragers plaatsvinden.



FASE C, GEZIEN NAAR HET ZUIDEN



3.6 Beeldkwaliteits- en welstandaspecten; de rol van de previsor

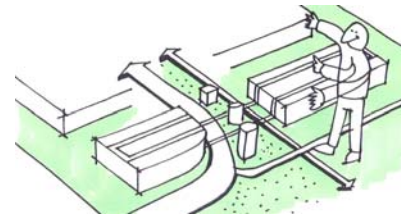
In de gemeentelijke ambitie om een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein te realiseren is beeldkwaliteit een belangrijk instrument.

Beeldkwaliteit heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdpzset van de bebouwingstructuur en de dimensionering van de openbare ruimte aan de orde is en een visuele invalshoek, waarbij naast de massa-opbouw van de bebouwing ook de architectuur van de gevels nader wordt gedefinieerd.

In dit geval is geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld; het is geïntegreerd in dit stedenbouwkundige plan. Maar dit werkstuk is op zichzelf geen "hard" toetsingscriterium voor bouwvoorvragen.. Het bestemmingsplan zal een uitspraak moeten doen over deze zaken. Het bestemmingsplan vormt immers het wettelijk kader van het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijk ordening. In het bestemmingsplan dient de kwaliteit van het desbetreffende gebied te worden zeker gesteld. Het bestemmingsplan kan als planologisch instrument echter ook niet te zeer in ondergeschikte details treden.

De visuele invalshoek heeft met name betrekking op de welstand en vormt als zodanig het werkterrein van de welstandscmissie. De welstandscmissie baseert haar adviezen op de welstandsnota. De hoofdlijnen van dit stedenbouwkundige-/beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in de welstandsnota en daarmee heeft de beeldkwaliteit toch een wettelijk kader gekregen.

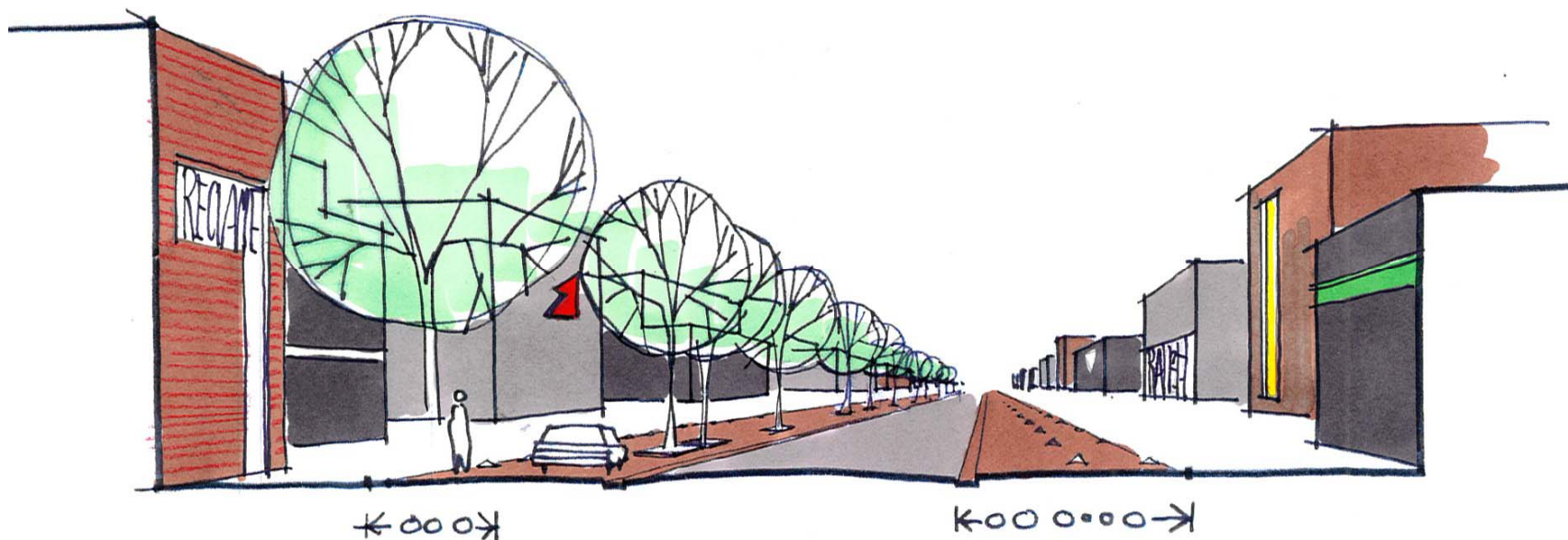
In de praktijk is gebleken dat het "gat" in de bouwplanontwikkeling tussen de beeldkwaliteituitgangspunten en de beoordeling door de welstandscmissie te groot was. Dat leidde tot onwenselijke vertraging bij de planbeoordeling door de welstandscmissie, die de taak heeft om plannen te beoordelen, niet om de planontwikkeling te begeleiden. Als service aan de ondernemer en om een betere greep op de beeldkwaliteit te houden, is een gemeentelijke



previsor aangesteld om de beeldkwaliteit in de planontwikkeling bewaken.

Het realiseren van de gewenste ruimtelijk/visuele/architectonische kwaliteit van de gebouwen zal daarmee als volgt plaatsvinden:

1. Uitgangspunt is dit stedenbouwkundige/beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan.
2. Deze uitgangspunten worden door de aanvrager met de gemeentelijke previsor doorgesproken. De aanvrager wordt aangeraden een architect in te schakelen. De previsor zal de uitgangspunten in de planontwikkeling bewaken. Voor de procedure naar de aanvraag omgevingsvergunning wordt tevens een contactpersoon bij bouw- en woningtoezicht vastgesteld.
3. Een door de previsor goedgekeurd schetsplan zal door de welstandscmissie getoetst worden op basis van het gestelde in de welstandsnota. Om voor een goede afstemming te zorgen zal de previsor daarbij aanwezig zijn of vooroverleg hebben met de welstandscmissie. De welstandscmissie geeft een "pre-advies".
4. Met een positief pre-advies van de welstandscmissie zal de previsor de beeldbepalende aspecten van de uitwerking door de aanvrager begeleiden naar de aanvraag bouwvergunning.
5. De formele welstandstoetsing van de bouwvoorvraag zal in principe opnieuw in aanwezigheid of na vooroverleg van de previsor plaatsvinden. Bij een positief oordeel is het werk van de previsor voltooid en zal de contactpersoon van bouw- en woningtoezicht het proces rond de omgevingsvergunning leiden.



BEELDKWALITEIT

Voor het plangebied zijn de beeldkwaliteits- en welstandaspecten als volgt uitgewerkt. In het algemeen geldt dat langs de randen en het midden (ontsluitings) gebied van het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo bijzondere aandacht dient te worden gegeven aan de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing. Het concept voor de beeldkwaliteit bestaat eruit dat het bedrijventerrein ingekaderd wordt door een groene, deels "natte" zone. Aan de randen zal naarmate de groenzone transparant is, de bebouwing losser van elkaar staan en waar het groen "gesloten" is (noordelijke rand) zal de bebouwing nagenoeg aaneen gesloten zijn. Voorts is een te sterke menging van bedrijfs- en perceelgrootte en van bedrijfstype (veel of weinig onbebouwde ruimte, transport en dergelijke) ongewenst.

In aansluiting hierop kan met betrekking tot de situering en inrichting van de verschillende bedrijfssoorten op het bedrijventerrein in algemene zin het volgende worden opgemerkt

Algemeen Ambitieniveau

- * Aantrekkelijk vestigingsklimaat; het terrein moet identiteit en een hoge kwaliteit hebben alsmede duurzaam zijn.
- * Beoogd wordt om het bedrijventerrein als geheel een (blijvende) hoge ruimtelijk-visuele kwaliteit te geven.
- * De gebouwen dienen fraai en gelijkmatig te verouderen. Dat betekent: A afzien van zeer modieuze architectuurkeuzes en B: bouwen met duurzame materialen en detaillering.

Identiteit en eenvoud

- * Beeld van het geheel gaat voor dat van het gebouw; terughoudende vormgeving; eenvoudige architectuurthema's.
- * De individuele gebruikers profiteren van de uitstraling van het gehele terrein.
- * Architectuur reageert op de situatie, voegt zich in het geheel.
- * Alzijdige gebouwen (waarneming is overwegend overhoeks).
- * Kantoordeel bij voorkeur integreren in hoofdmassa; van kantoren in ieder geval één zijde aan de weg situeren. Bij grotere gebouwen ligt een opdeling in verschillende bouwmassa's meer voor de hand.
- * Rechte wanden, platte daken.
- * Reclame integraal opgenomen in de architectuur; wordt zeer sprekend door de achtergrond van eenvoudige architectuur.
- * Aandacht voor bouwkundige detaillering, moet mooi oud worden.
- * Aandacht voor flexibele gebruiksmogelijkheden (=duurzaamheid).

Welstandscriteria

In de nieuwe welstandsnota, die parallel aan dit stedenbouwkundige plan is ontwikkeld, zijn voor de Heilooër bedrijventerreinen in het algemeen en voor de Boekelermeer Heiloo specifiek de beeldkwaliteitscriteria van dit hoofdstuk geresumeerd. Deze welstandscriteria zullen de leidraad zijn bij de "welstandsbeoordeling" die deel uitmaakt van de bouwaanvraag. Op de site van de gemeente Heiloo is de integrale welstandsnota opgenomen.

CATEGORIEEN IN AMBITIE VAN BEELDKWALITEIT: CATEGORIE 1

“aandacht”: noordrand, binnengebied

* Variatie vanuit bestemmingsplanvoorschriften in hoogte/rooilijn/spatiering geeft voldoende expressief beeld. Uitwerking als eenvoudige “dozen”, in middel- tot donkere koele grijs tinten. Kantoordeel in hoofdvolume behalve bij grote volumes. Metselwerk donkerrood- of grijs met donkere voegen. Beperkte kleuraccenten zijn mogelijk.

* Enkelvoudig architectuurthema.

* Dieptewerking in de gevel is bij uitstek aangrijppunt voor architectonische expressie.

* Meerdere overheaddeuren in de voorgevel aan de straatzijde zijn toegestaan. De eis om daarbij 5 meter terug te springen achter de voorgevelrooilijn vervalt; wel dient dan de gehele voorgevelrooilijn minimaal 10 meter terug te liggen uit de erfgrans.



CATEGORIEEN IN AMBITIE VAN BEELDKWALITEIT: CAT.2

“hoog”: Kanaalweg, plas/dras (oost en west), kavels grenzend aan het groene middengebied (fase C)

- * architectuur kan iets expressiever dan cat.1 (maar moet wel worden “waargemaakt”; dit wordt met extra aandacht getoetst). Uitwerken met beperkt aantal architectuurthema’s.
- * Bij gebouwen in de strook langs de Kanaalweg speciale aandacht besteden aan het ontwerp van zowel de straat- als de Kanaalzijdegevel (daar geen nadrukkelijke achterkant).
- * Kantoordeel bij voorkeur in hoofdvolume tenzij bij grote volumes.
- * Kleurenpalet koele grijsen. (Bijna) wit vermijden. Metselwerk donkerrood-of grijs met donkere voegen. Beperkte kleuraccenten zijn mogelijk.
- * Geen bedrijfsdeuren in bijzondere bebouwingsgrenzen (dan gaat het om de gevels aan de kant van de Boekelermeerweg). Meerdere overheaddeuren in de voorgevel aan de straatzijde zijn wel toegestaan. De eis om daarbij 5 meter terug te springen achter de voorgevelrooilijn vervalt; wel dient dan de gehele voorgevelrooilijn minimaal 10 meter terug te liggen uit de erfrens.



CATEGORIEEN IN AMBITIE VAN BEELDKWALITEIT: CAT. 2A

“hoogstandjes”: De kantoren in het groene middengebied

- * De gebouwen zijn de “gastheren” van de Boekelermeer voor bezoekers uit het zuiden. Vanuit die functie kunnen ze op een harmonische wijze (zeer) expressief zijn.
- * De gebouwen zijn objectmatig, autonoom en alzijdig.
- * Het hoge gebouw aan de zuidzijde dient speciale “landmark”-kwaliteit te hebben.
- * Hoewel autonoom en verschillend, dienen de gebouwen een “reeks” te vormen. De “mate van verschil” dient ongeveer gelijk te zijn. De eerste twee ontwikkelde gebouwen zullen voor de “mate van verschil” een standaard zetten.
- * Ten aanzien van de architectuur worden verder geen vooropgezette uitgangspunten geformuleerd, behalve dat deze van hoog niveau zal moeten zijn.
- * Inschakeling van een (goede) architect is een vereiste. De samenwerking met de previsor zal voor dit gebied intensief zijn.



Bouwkundige uitwerking

- * Detaillering integraal met gekozen architectuurthema.
 - * Alle zetstukken, trimmen, lateien, puien, kozijnen, ramen/deuren, zonwering, roosters e..d. bij voorkeur in de kleur van de gevel. Afwijkingen in een bewust, afgewogen pallet.
 - * Bevestigingen onzichtbaar uitvoeren of zorgvuldig ontwerpen.
 - * Zetstukken en profielen uitvoeren in voldoende dikte en adequate detaillering om strakke lijnen en vlakken te krijgen. Speciale aandacht voor stuiknaden.
 - * detaillering afstemmen op goede gelijkmatige afwatering (tegen vervuiling).
 - * HWA's bij voorkeur inpandig; anders ingepast in de architectuur. Geen sprongen in- of loodrecht op het vlak van de gevel.
 - * Zonwering integreren in de gevel.
 - * Transparante delen van bedrijfsdeuren uitvoeren in glas i.p.v. kunststof.
 - * Elementen t.b.v. installatietechniek zorgvuldig vormgeven. Dakdoorvoeren voor ventilatie, ontluchting etc. minimaal 5 meter terugleggen van de dakrand. Elementen als koel/airco-units mogen niet tegen de gevel worden geplaatst. Plaatsing op het dak is niet toegestaan bij gebouwen onder beeldkwaliteitscategorie "hoog". Bij categorie "aandacht" bij plaatsing op het dak minimaal 5x de hoogte van het element boven de dakrand vrij blijven van de dakrand. Afwijking van dit principe is mogelijk bij een integrale inpassing in de architectuur.
- Zonnepanelen- en collectoren kunnen zowel in de categorie "aandacht" als in de categorie "hoog" onder diezelfde voorwaarden worden geplaatst.



Reclame/vlaggen

- * Geïntegreerde reclame: losse letters (eventueel elk als separate lichtbak), vlak in gevel, op glas, geïntegreerd als bouwkundig element. Geen lichtbakken, geen reclame boven de dakrand. Het reclameontwerp is onderdeel van de beoordeelde planontwikkeling.
- * Per basiskavel van 1000m² zijn maximaal 2 vlaggenmasten toegestaan van maximaal 6 meter hoog. Deze kunnen naar eigen inzicht op het terrein worden geplaatst tegen de berm van de openbare weg. Onderling dient een gelijke afstand aangehouden te worden. Vlaggenmasten zijn niet toegestaan aan de zijden met een bijzondere bebouwingsgrens.

Gebouwen met meerdere gebruikers

Deze bouwvorm is mogelijk gemaakt uitsluitend voor verhuur. Omdat bij dit type gebouw de omlooptijd van gebruikers vaak groter is, bestaat er een vergroot risico op visuele en fysieke veroudering. Om dat risico te verminderen worden er extra eisen gesteld ten aanzien van de architectuur en de bouwkundige uitwerking:

- * het gebouw ontwerpen als een sterk kader rond vakken. Elk vak kan een eigen indeling krijgen (pui, bedrijfsdeur, entree, reclame, etc.). Voor de invulling van de vakken dienen een beperkt aantal varianten uitgewerkt te worden, elk goed te keuren in de bouw aanvraag. In de toekomst kan de invulling van een vak gewijzigd worden voor een andere goedgekeurde variant.
- * het gebouw dient nog meer dan andere gebouwen “tegen een stootje te kunnen”. De bouwkundige uitwerking/detailering dient daarop aangepast te worden; bijvoorbeeld (een plint van) metselwerk toepassen, effectieve aanrijdbeveiliging realiseren

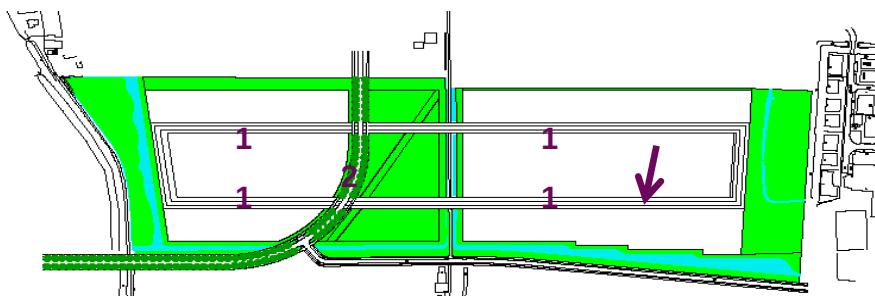


3.7 Groenvoorziening

Voor de inrichting van de groene natuurzones rondom het plangebied wordt aangehouden het ontwerp van Buro Adrichem "Boekelermeer Zuid 2 en 3 Inrichting groene natuurzones", vastgesteld door B&W op 16 september 2003. In aanvulling daarop zijn de volgende groeninrichtingen voorzien:

1. Voor de groenvoorziening langs de ontsluitingswegen de Droogmakerij en het Gemaal, is gekozen voor een stevige, enigszins onregelmatige boombeplanting, enerzijds in contrast met de regelmatige boombeplanting langs de Middenweg, en anderzijds pragmatisch geplaatst t.o.v. de inritten en de zichtlijnen van de (toekomstige) bebouwing.

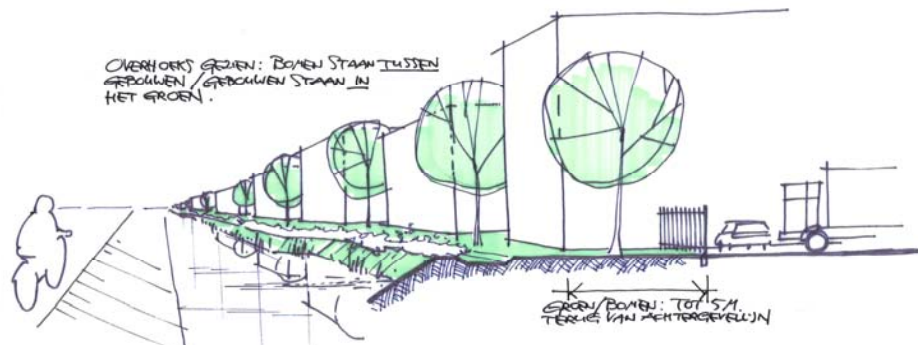
In de zuidelijke berm van de ontsluitingswegen wordt in de parkeerstrook een stevige betonnen boombak geplaatst. Dat gebeurt op de plaatsen waar een toekomstige inrit het minst waarschijnlijk is: in het verlengde van de zijdelingse afscheiding tussen de 20 meter brede standaardkavels. Tussen die bomen, die dus regelmatig om de 20 meter staan, wordt steeds "ad random" een tweede boom geplaatst op een veelvoud van 2 meter. Waar de terreininrichting bekend is wordt uiteraard rekening gehouden met de plaats van de inritten. De inrichting van toekomstige kavels wordt zo veel mogelijk aangepast aan dan al geplante bomen, maar in een enkel geval zal er verplant moeten worden.



2. De gekromde "Middenweg" zal aan beide zijden worden voorzien van laanbomen, in de berm tussen de rijweg en de fietspaden. Dit profiel is een voortzetting van het profiel van de kanaalweg.

Voor bomen, heesters en onderbegroeiing zullen inheemse soorten worden toegepast. In het inrichtingsplan zal worden bepaald welke soorten het beste aansluiten bij het potentieel natuurlijke vegetatie.

Bij de kavels aan de Kanaalwegkant wordt dezelfde erfdienstbaarheid ingezet als bij optie 1 voor de ruimte tussen de achtergevels van twee aangrenzende gebouwen tot een diepte van 5 meter t.b.v. het aanplanten van bomen. Hier is het doel om bomen tussen de gebouwen te plaatsen.

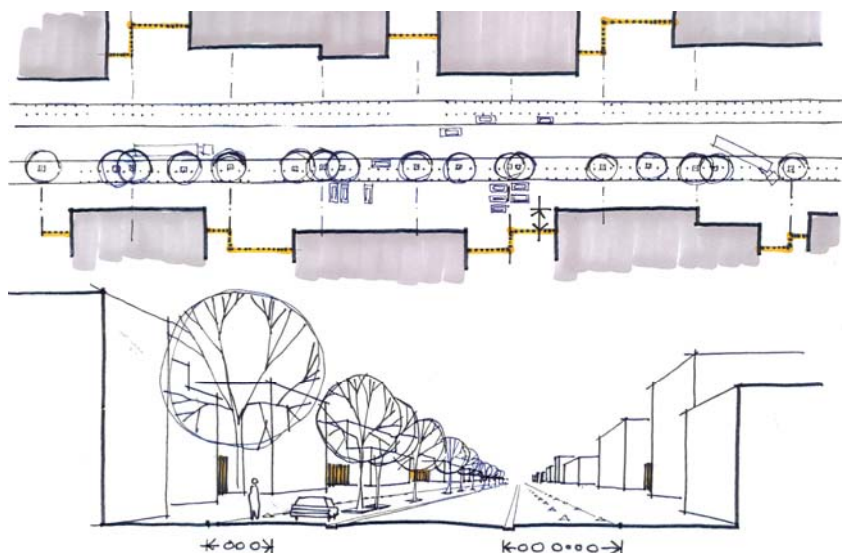


BEPLANTING LANGS DE KANAALWEG

* Voor fase C, het "groene middengebied" zal in samenhang met de planontwikkeling van de kantoren een definitief inrichtingsplan gemaakt worden. In grote lijnen zullen de gebouwen "los" op een groene ondergrond staan tussen boom- en heestergroepen. Er zal zo min mogelijk verhard worden. Het parkeren zal zo mogelijk (half) ondergronds plaatsvinden met een aanvulling op maaiveld. Voor dat laatste wordt gedacht aan met hagen omzoomde parkeerstroken die zich om de gebouwen krommen. Voorlopig zal het gebied worden ingezaaid en voorzien van boom- en heestergroepen op plaatsen waar hoogstwaarschijnlijk geen gebouwen komen.

INRICHTINGSOPTIE FASE C





3.8 Terreininrichting fase A en B

- * Parkeren personeel en bezoekers op eigen erf. Circulatie voor parkeren op eigen erf; parkeren op eigen terrein direct vanaf de straat is niet toegestaan.
- * Personenauto's (kleine aantallen, bezoek) kunnen op het voorterrein staan. Grotere aantallen (personeel) en vrachtwagens dienen achter de voorgevelrooilijn geparkeerd te worden, bij voorkeur op de achterterreinen.
- * Rangeren op eigen terrein, laden en lossen in grotere aantallen aan de zij- of achterkant Eventueel kunnen meerdere bedrijven gezamenlijk rangeerhoven realiseren; met name kleinere bedrijven dit in verband met intensief ruimtegebruik. Deze rangeerhoven zullen niet in het openbaar gebied liggen, maar kunnen gezamenlijk rond de kavelgrenzen aangelegd worden.
- * Buitenopslag op de achterterreinen, niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- * Per bedrijf kunnen ten hoogste 2 uitritten worden gemaakt.
- * Terreinafwerking is vrij. Voor de eenheid wordt bestrating met betonklinkers aangeraden.
- * Ten behoeve van eenheid in het beeld: alle erfafscheiding uitvoeren in spijlenhek fabrikaat Heras type Atlas in de standaardkleur RAL7016 antracietgrijs.
- * Aangemoedigd wordt om tegen/op zijdelingse erf grenzen hagen te planten of hederat tegen een bouwstaalmattenhek (dan max. 1m. hoog).
- * Straatverlichting: ten behoeve van de eenheid wordt fase A uitgevoerd met de al gedeeltelijk geplaatste lichtmasten. Voor fase B zal dit worden doorgezet. In verband met het andere karakter van fase C (het groene middengebied) en de latere realisatie, kan hier onderzocht worden of er een andersoortig verlichtingssysteem kan worden toegepast.

Fase C zal – met uitzondering van de wegen – een voorlopige, groene inrichting krijgen. Integraal met de planvorming van de kantoren zal de definitieve terreininrichting worden ontwikkeld.

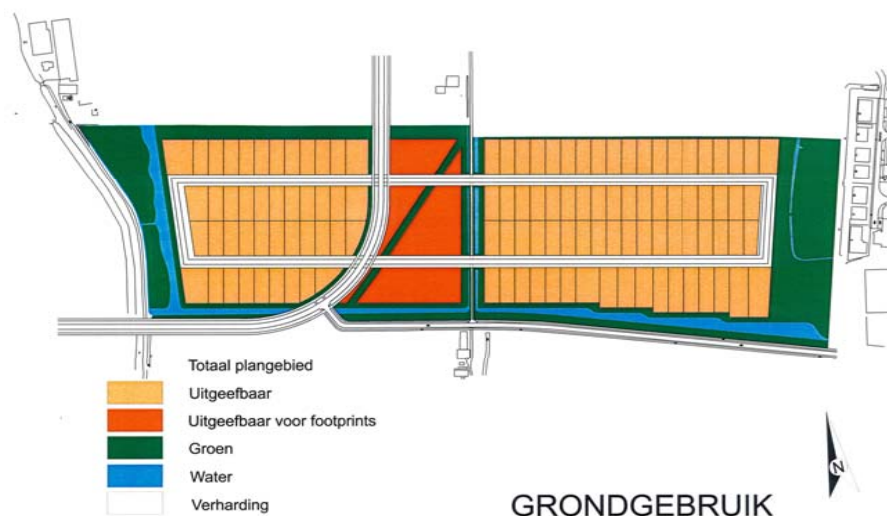
- * Om de erfafscheiding niet te zeer beeldbepalend te laten zijn: hekken dienen aan de straatzijde 5 meter terug te liggen van het aansluitende vlak van de voorgevel. Hiermee moet rekening worden gehouden in de gebouw-layout.
- * Om bomen aan de Kanaalwegkant tussen de gebouwen te kunnen zetten dienen de hekken ook daar 5 meter terug te liggen van het aansluitende vlak van de achtergevel.
- * In fase A en B worden verlichtingsarmaturen geplaatst van het type zoals inmiddels al geplaatst. Voor fase C, die sowieso een andersoortige inrichting krijgt, zal onderzocht worden of er met duurzame LED-armaturen gewerkt kan worden.

3.9 Verdeling ruimtegebruik en fasering

De totale binnen het exploitatiegebied betrokken oppervlakte bedraagt 25,4 ha (zie afbeelding grondgebruik). Hiervan is de ruimtegebruikverdeling als volgt:

-	uitgeefbaar	ca	13.9 ha
-	verharding	ca	3.4 ha
-	groen	ca	6.6 ha
-	<u>water</u>	<u>ca</u>	<u>1.5 ha</u>
		ca	25,4 ha

Bij de invulling van het bedrijventerrein is fase A, het oostelijke deel, volop in uitvoering. De start van fase B is vooralsnog in 2012, en van C in 2015 voorzien.



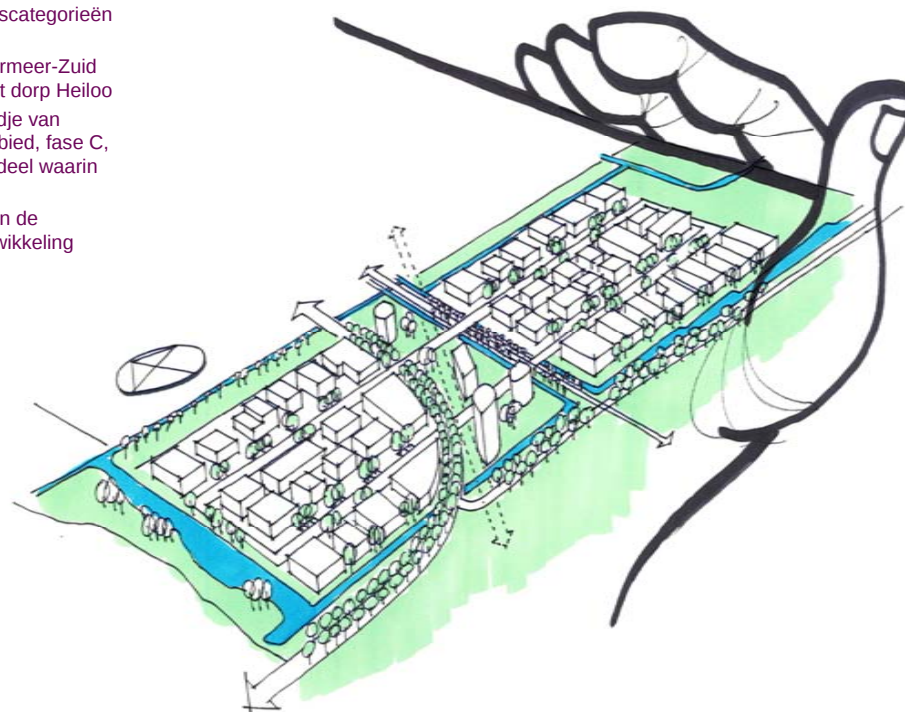
Dit stedenbouwkundige plan heeft als titel: "Bedrijvigheid Ingevlid". Het "invlijen" vindt plaats op verschillende niveau's:

Maatschappelijk/economisch: de vergrote schakeling van bedrijfscategorieën komt tegemoet aan een bredere vraag naar bedrijfshuisvesting

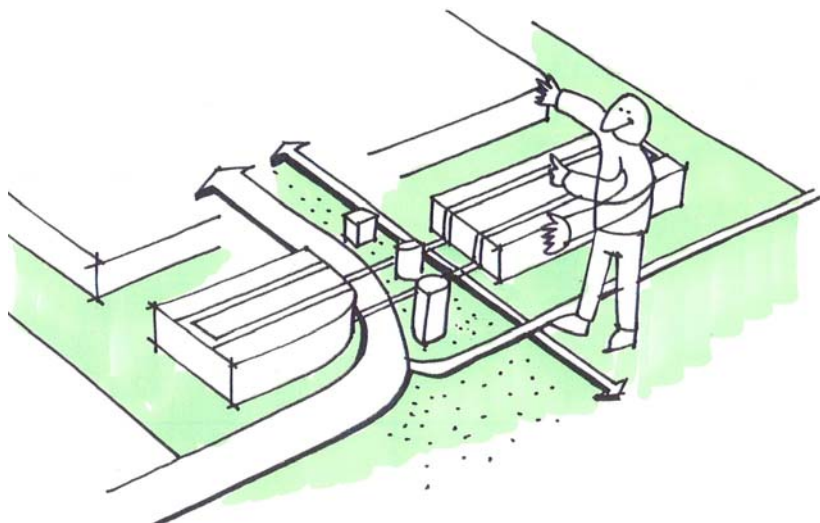
Ruimtelijk: met de afbuigende hoofdonsluiting wordt de Boekelermeer-Zuid ingevlijd in de situatie: zichtbaar vastgekoppeld aan de A9 en het dorp Heiloo

In het groen: de hele Boekelermeer blijft ingevlijd in een een "bedje van groen". Nieuw is dat het groen in de inrichting van het middengebied, fase C, ook naar binnen wordt getrokken, en aansluit op het Alkmaarse deel waarin bestaande boerderijen worden gehandhaafd.

De bedrijven op het terrein: door een zorgvuldige vormgeving van de straatinrichting en een duidelijke regie op de individuele planontwikkeling wordt er ingezet op een beeld van eenheid en samenhang



Dit stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitplan is vervaardigd door het de gemeente Heiloo. Hiervoor is als onderlegger gebruikt het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo van Kuiper Compagnons, zoals vastgesteld in 2003.



Verantwoordelijke wethouder:

Désirée Schmalschläger

Ambtelijk opdrachtgever:

Jeroen van den Berg

Betrokken medewerkers:

Ciska Toering

projectleider

Janwillem Snieder

stedenbouwkundig plan/previsie architectuur

Brenda Ruiters

projectassistent

Corlien Moleman

bedrijven contactfunctionaris

Roos Bastiaan

communicatie

Esther Negenman

verkeer

Sander Verhaar

groen

Gerard Buining

groen

Stefan Meijer

water

Leo Bas

R.O.

Anita van Breugel

archeologie

Selina Lüchtenberg

GREX

Timo Zijl

tekenwerk

Heiloo, 4 april 2011