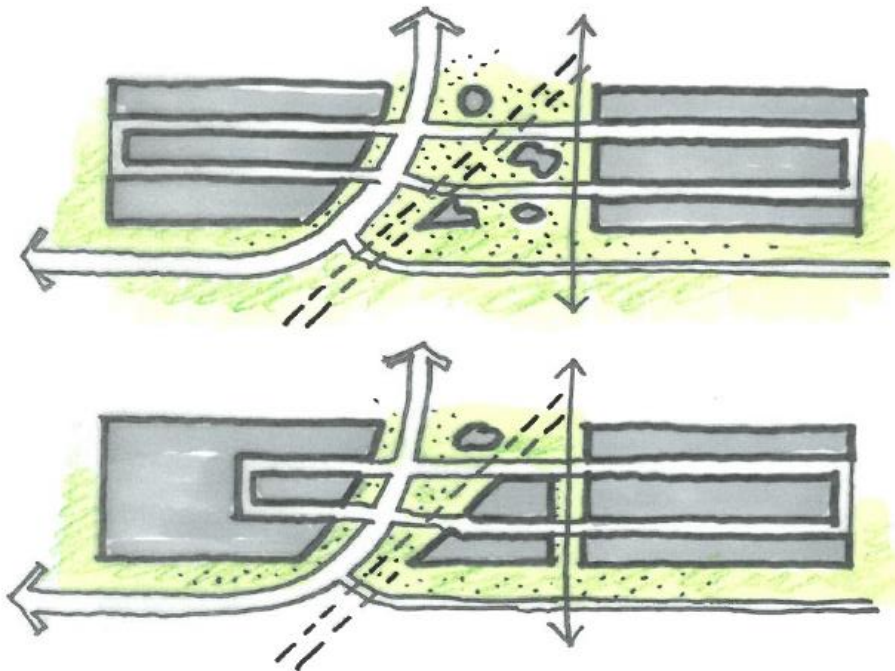


Stedenbouwkundige onderbouwing bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo fase C

3 augustus 2022

Aanleiding voor de bestemmingsplanwijziging



Oude en nieuwe stedenbouwkundige concept

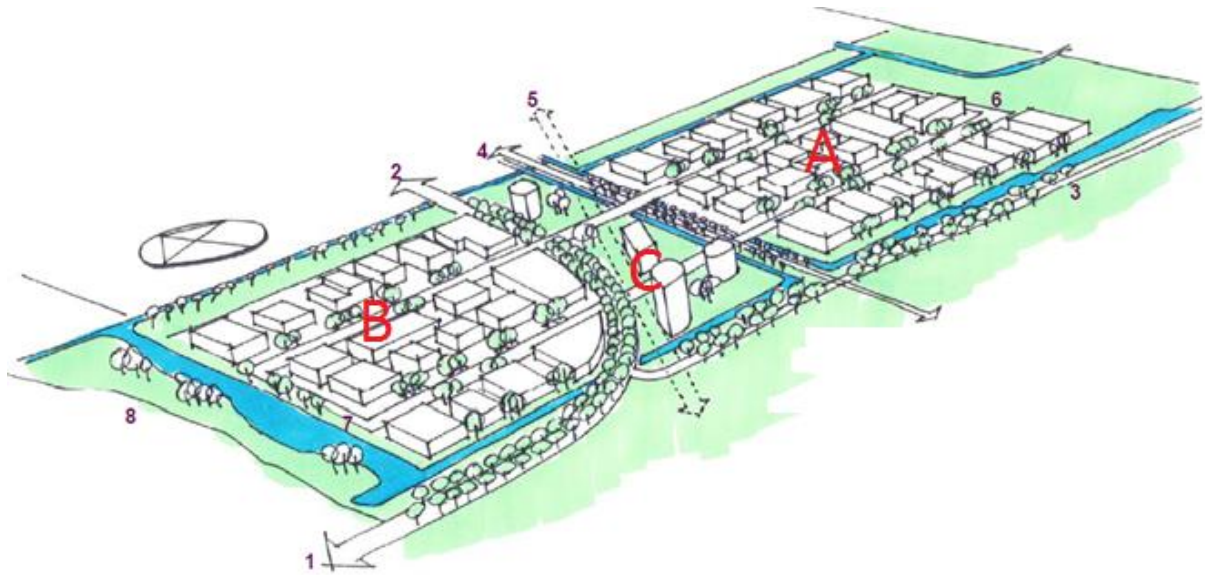
Het vigerende stedenbouwkundige plan van het bedrijventerrein deelt de Boekelermeer op in drie fases, ruwweg in volgorde van uitgifte:

Fase A is het oostelijke deel, dat inmiddels vrijwel is uitgegeven. Deze fase bestaat uit relatief kleine kavels, tot 5000m², ontsloten door een U-vormige rondweg (De Droogmakerij);

Fase B is het westelijke deel en zou aanvankelijk onder dezelfde voorwaarden worden uitgegeven als fase A. Tijdens de economische crisis is een deel hiervan versneld in exploitatie genomen omdat zich een afnemer meldde voor een relatief grote kavel. Toen vervolgens bleek dat hieraan meer behoefte bestaat, is besloten om de hele Fase B geschikt te maken voor het uitgeven van grotere kavels.

Hierdoor kon Het Gemaal, de U-vormige ontsluiting, worden verkort;

Fase C vormt de verbinding tussen A en B. Visueel zou het open weidelandschap langs de centrale uitsluitingsweg, de Middenweg, naar het noorden worden getrokken. In dit gebied zouden aanvankelijk kleine kantoorgebouwen als alzijdige 'objecten' in een groene omgeving worden geplaatst. Deze bestemming bleek achterhaald, en vervolgens is onderzocht of er binnen hetzelfde ruimtelijke concept kleine bedrijfsgebouwen gebouwd zouden kunnen worden, zoals showrooms. Ook hiernaar bleek onvoldoende vraag te bestaan. Tegelijkertijd waren er meer aanvragen voor kavels zoals in fase A. Dit was de aanleiding tot deze aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

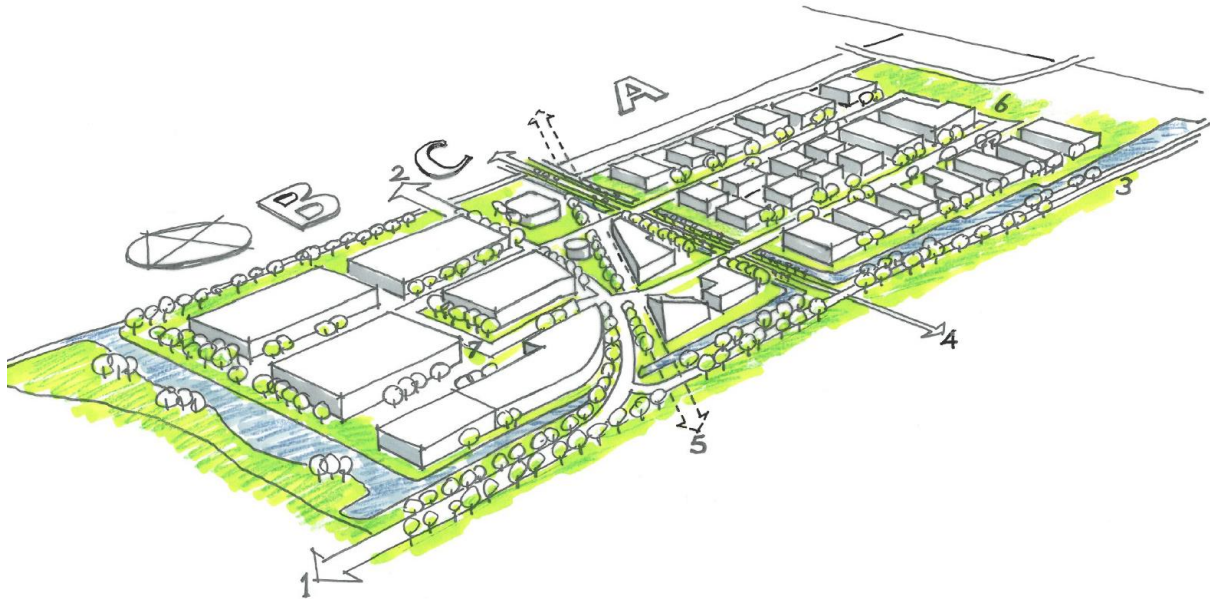


Vogelvlucht van het vigerende stedenbouwkundige plan 2013

Omschrijving van het aangepaste stedenbouwkundige concept

Voor fase C zijn er drie stedenbouwkundig/landschappelijke elementen aan de orde:

1. De zuidelijke ontsluiting van de Boekelermeer: de Middenweg. Deze buigt in een flauwe boog af van de Kanaalweg en vormt de zuidelijke ontsluiting van de hele Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo). De plaats waar de Middenweg de zuidelijke lijn van de bebouwing doorsnijdt, de feitelijke binnenkomst van de Boekelermeer, is een pregnant punt dat een bijzonder stedenbouwkundig merkpunt vraagt;
2. De diagonale doorkruising door het WRK-leidingtracé; deze 18 meter brede strook (15 meter vanuit het WRK-voorschrift + 1 meter voor volwaardige tweezijdig dwarsparkeren + 2x 1 meter voor een haag aan weerszijde) mag niet worden bebouwd of bereden met vrachtwagens. Er kunnen ook geen bomen op worden geplant. Er kan wel op worden geparkeerd met personenauto's. Het tracé wordt wel uitgegeven maar stelt bepaalde restricties aan de inrichting. De oostkant van het tracé wordt gemarkeerd door een vaste rooilijn van de aanliggende gebouwen. De parkeerplaatsen op het tracé worden aan het zicht onttrokken door een haag op gemeenteground aan de noordwestkant.
3. De landelijke Boekelermeerweg. Deze rechte, noord-zuid lopende weg komt voor vanaf 1950 op de kadastrale kaart. Hoewel dus niet heel oud, is het een landelijk element met aan weerszijde een sloot met knotwilgen in de berm. In het vigerende plan is het de westelijke begrenzing van fase A.

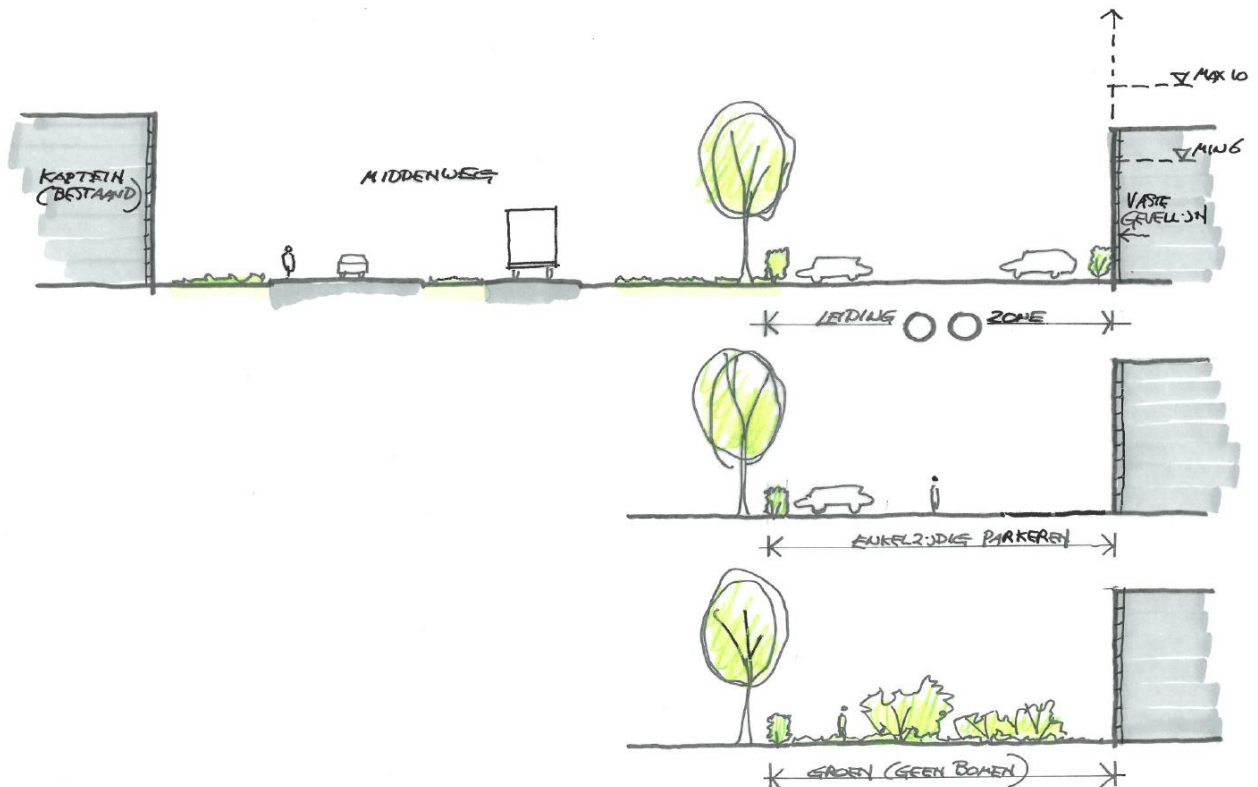


Vogelvlucht van het nieuwe stedenbouwkundige plan

- 1. Kanaalweg**
- 2. De Middenweg: zuidelijke ontsluiting van de Boekelermeer Alkmaar en Heiloo**
- 3. Oostelijk deel van de kanaalweg**
- 4. Boekelermeerweg: fietsroute**
- 5. Tracé WRK leiding**
- 6. Ontsluitingsweg de Droogmakerij**
- 7. Ontsluitingsweg Het Gemaal**

Het aanpassing van het concept is in essentie het doortrekken van fase A tot tegen het WRK-tracé. Hiermee vervalt het visueel naar het noorden doorzetten van de openheid van het weidelandschap. De scherpe zuidelijke grens van het bedrijventerrein, gevormd door de vaste gevellijnen aan die kant, wordt nu doorgezet naar het westen, onderbroken door de naar het noorden draaiende Middenweg. Het 'binnentreden' van de Middenweg in de Boekelermeer wordt nu sterker beleefbaar. Dit punt wordt gemarkeerd met een verhoogd accent op de zuidwestelijke hoek. Vanaf dit 'landmark' loopt de nieuwe bebouwing in een diagonaal door de ruimte met een vaste gevellijn tegen de oostkant van het leidingtracé. De relatief smalle open ruimte bij binnenkomst van het bedrijventerrein verwijdt zich dus naar het noorden. In die ruimere ruimte liggen ten westen van het tracee nog twee kavels. Deze worden uitgegeven voor alzijdige, vrijstaande bebouwing, aan de kant van de Middenweg iets verder terug gelegd en ingebed in het groen. Hier maximaal één gebouw per kavel. Om de alzijdigheid van deze gebouwen te realiseren moet veel aandacht worden gegeven aan de totale tereininrichting daarvan.

De Boekelermeerweg blijft vrij tussen de bebouwing door lopen. Aan de oostkant daarvan, de westelijke begrenzing dus van de oorspronkelijke Fase A, kent de (bestaande) bebouwing een vaste gevellijn, en manifesteert zich als een 'wand'. Aan de westkant zal een opgaande begroeiing/bomensingel de zijkanten van de bebouwing op ooghoogte grotendeels aan het oog onttrekken, wat niet wegneemt dat ook die kant zorgvuldig vormgegeven moet worden.



Profiel 1: over de Middenweg, met verschillende indelingsmogelijkheden voor het WRK-tracé



Profiel 2: Over de Boekelermeerweg

Inrichting en beeldkwaliteit

Een inrichtings- en groenplan wordt door de gemeente nog gemaakt. Voor de bebouwing in fase C gelden in principe dezelfde beeldkwaliteitscriteria als voor de rest van het bedrijventerrein:

Een eenvoudige, rustige architectuur; platte gebouwen met rechte gevels; de kantoren in principe geïntegreerd in het volume; reclame geïntegreerd in de architectuur; hemelwaterafvoeren in pandig; kleur in een pallet van koele grijs tinten en/of donkerrood metselwerk. Accentkleuren beperkt toe te passen.

Er is wel een verschil: de bebouwing van fase C is door de ligging van de ontsluitingswegen, de Boekelermeerweg en de Middenweg overwegend alzijdig, en moet daarop worden ontworpen. Er worden met name hoge welstandseisen gesteld aan de geveldelen met een vaste gevellijn, maar

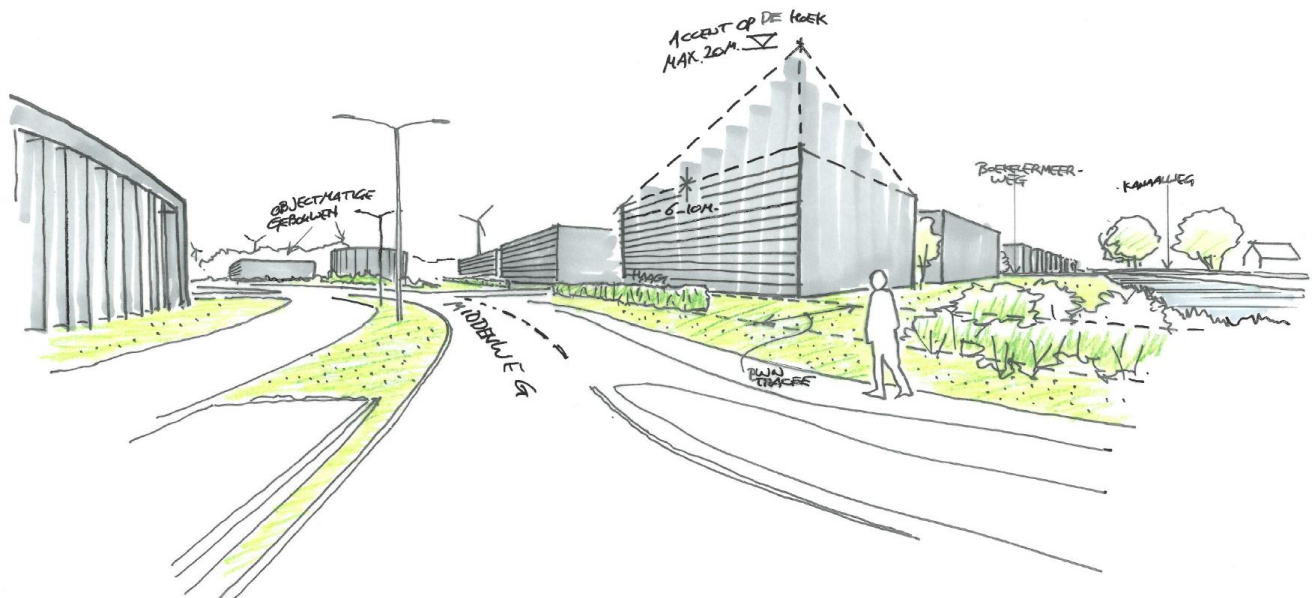
omdat deze gebouwen geen achterkanten (noch aan de kant van de Droogmakerij, noch aan die van de Boekelermeerweg), gelden verhoogde welstandseisen gelden rondom.

Het 'accent' in de uiterste zuidwesthoek vraagt bij uitstek een bijzondere architectonische kwaliteit. Het gebouw kan over de lengte van de zuid- en noordwestgevel oplopen tot een hoogte van maximaal 20 meter op de uiterste zuidwestpunt. Daarmee zou het het enige gebouw kunnen zijn met een schuin oplopende gevel, maar het is ook denkbaar dat het oplopen getrapt zal zijn, of zal zijn beperkt tot een plaatselijke verhoging. De bebouwing van het zuidelijke kavel voor zover grenzend aan het WRK-tracé dient te bestaan uit een enkel gebouw. De zuidelijke vaste gevellijn van het zuidelijke kavel kan worden ingevuld met meerdere gebouwen, mits met een onderlinge afstand van minimaal 10 meter, voor de buitenste 5 meter t.o.v. de zuidelijke erfgrans in te vullen met groen.

De bebouwing van het middelste kavel grenzend aan het WRK-tracé kan bestaan uit meerdere gebouwen. Deze kunnen tegen elkaar aan worden gebouwd mits er op architectuurniveau wordt gereageerd met een spionning of een tussenlid.

Ook bijzondere aandacht vragen de vrijstaande gebouwen in fase C aan de westkant van het leidingtracé.

De hele invulling van fase C is maatwerk, en zal in overleg met de initiatiefnemers worden ontwikkeld.



Ruimtelijke impressie entrepunt

Werkwijze bouwplanontwikkeling: maatwerk

De kavels van Fase C zijn specifiek gevormd en vormen een bijzonder stedenbouwkundig en landschappelijk ensemble. Tegelijkertijd is Fase C de meest beeldbepalende van de Boekelermeer Heiloo. Ook is het zo dat er al deelplannen in ontwikkeling zijn. Om een en ander tegelijk functioneel te krijgen in de bedrijfsvoering *en* in overeenstemming met de hoge gewenste beeldkwaliteit te krijgen, wordt hier maatwerk geleverd. Daartoe worden de plannen in de ontwikkeling besproken

met de stedenbouwkundige en –ten behoeve van een goede aanloop naar de definitieve plantoetsing- met de gemandateerde van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Indicatie inrichting WRK tracé, in overleg met de initiatiefnemers