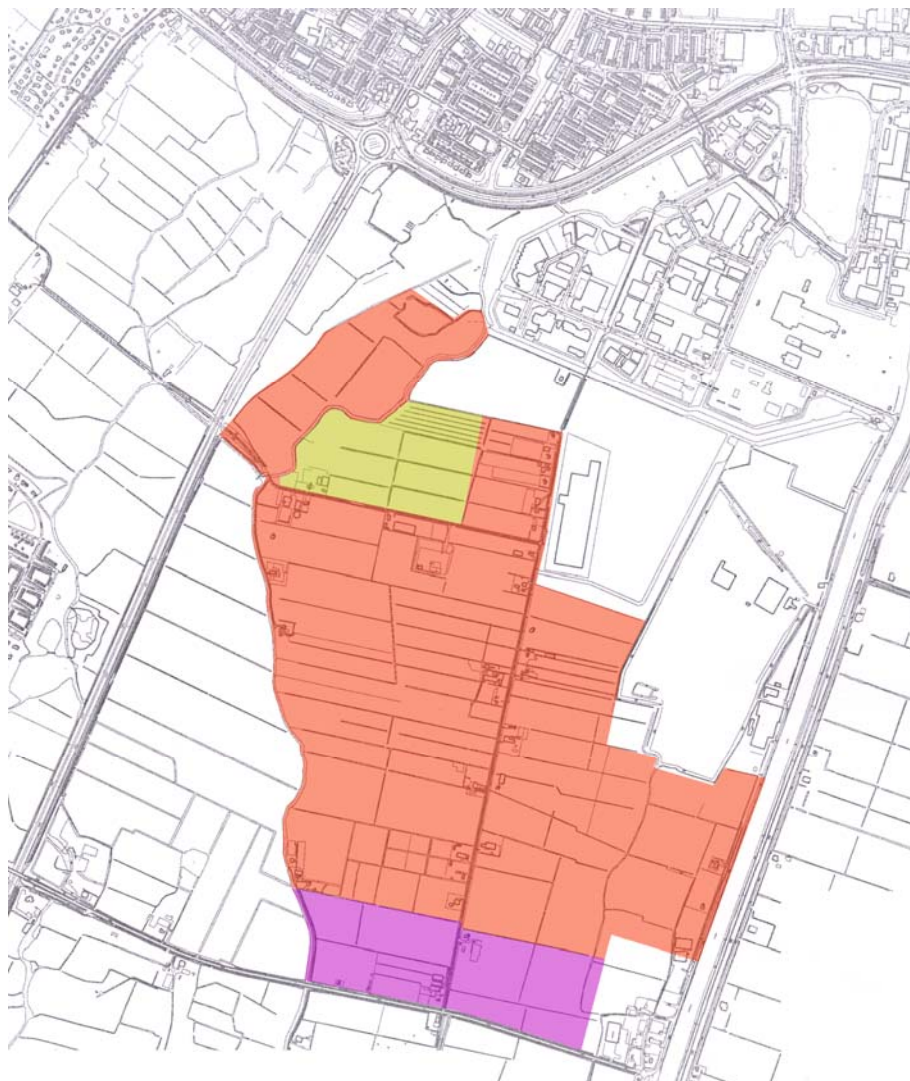




Plangebied Boekelermeer Zuid 2
(geel is Zuid 2 'versneld'; paars is Zuid 3)

1.1 Algemeen

De gemeenten Alkmaar, Heiloo en Akersloot (momenteel Castricum) hebben de handen ineengeslagen om het verwachte tekort aan bedrijventerrein in de regio op te lossen. In een bestuurlijk convenant tussen de drie gemeenten (het C20-convenant) is afgesproken dat Alkmaar het bestaande bedrijventerrein Boekelermeer kan uitbreiden in zuidelijke richting. In het convenant zijn hiertoe de noodzakelijke grenscorrecties en randvoorwaarden vastgelegd. De eerste fase van de uitbreiding is inmiddels planologisch geregeld (Boekelermeer Zuid 2 'versneld'). Boekelermeer Zuid 2 ligt binnen de gemeentegrens van Alkmaar en zal worden ingevuld als regionaal bedrijventerrein. Boekelermeer Zuid 3 wordt ontwikkeld als bedrijventerrein voor de gemeente Heiloo.

De planvorming voor Zuid 2 en 3 heeft tot dusverre geleid tot:

- Structuurplan Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 en 3 (december 1999)
- Ruimtelijke onderbouwing Projectprocedure ex. Art. 19 lid 1 WRO "Boekelermeer Zuid 2 versneld" (november 2001)
- Ontwerp Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2" (april 2002)
- Voorontwerp Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 3 (september 2001)

Het structuurplan is door de gemeenteraad van Alkmaar vastgesteld. Bij het ontwikkelen van de bestemmingsplannen is de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling verder uitgewerkt.

In het bestemmingsplan kunnen alleen die aspecten worden vastgelegd die ruimtelijk relevant zijn, zoals structurerende elementen als ecologie, aard van de bedrijvigheid, verkeer, bebouwingshoogten en percentages. Dat wil zeggen dat ze een direct verband hebben met de bestemming die aan de gronden wordt toegekend. In het planproces moet al vroegtijdig worden omgezien naar het meest doelmatige instrumentarium om andere dan de ruimtelijk relevante aspecten te kunnen realiseren en te handhaven. Het bestemmingsplan is slechts één van de instrumenten. Dit omdat niet alles in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Daarom heeft de gemeente Alkmaar er voor gekozen om naast het bestemmingsplan onder meer een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdopzet van de bebouwingsstructuur 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 en de kwaliteit van de openbare ruimte nader worden gedefinieerd.

De ruimtelijke invalshoek is voor een groot deel ook te vinden in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn hierop met elkaar in overeenstemming gebracht. De visuele invalshoek heeft met name betrekking op de welstand en vormt als zodanig het werkterrein van de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bouwen en de openbare ruimte waarbij de afzonderlijke elementen in de totale context van het plan worden bepaald. De welstandscommissie zal bij haar advisering over afzonderlijke ontwerpen van de bebouwing rekening houden met wat hierover in het beeldkwaliteitsplan is gemeld.

1.3 Plangebied

Boekelermeer Zuid 2 ligt ten zuiden van de stad Alkmaar. Het gebied is ingesloten door de Ringsloot om de polder Boekelermeer, de rijksweg A9, het bedrijventerrein Boekelermeer Noord en Boekelermeer Zuid 1, de afvalstort van de firma Groot, het hart van het Noordhollands Kanaal en de gemeente-

grens met Castricum (kern Akersloot) en met Heiloo c.q. het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 3.

Momenteel is het grootste gedeelte van het plangebied in gebruik voor de bollenteelt.

1.4 Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst ingegaan op de relevante achtergrondinformatie. In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke aspecten van de bestaande situatie behandeld. In hoofdstuk 3 wordt de hoofdstructuur voor het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 weergegeven.

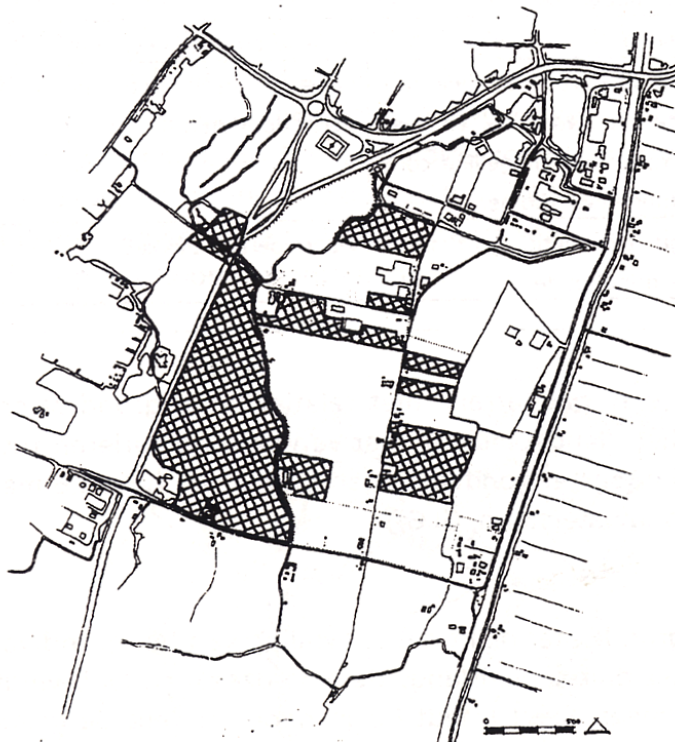
De eisen aan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 worden behandeld in hoofdstuk 4 tot en met 9. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke eisen die voortkomen uit het bestemmingsplan en aanvullende eisen die aan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 worden gesteld.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen die voor het gehele bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 gelden. Hoofdstuk 5 tot en met 9 behandelt de beeldkwaliteitseisen van de deelgebieden.

Voor de beeldkwaliteitseisen van "Boekelermeer Zuid 2 versneld" wordt verwezen naar het rapport Ruimtelijke onderbouwing Projectprocedure ex. Art. 19 lid 1 WRO "Boekelermeer Zuid 2 versneld" (november 2001).

Voor specifieke ecologische inrichtingsprincipes van het bedrijventerrein wordt verwezen naar het rapport "Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid" (Bureau Waardenburg bv, maart 2001).

2 BESTAANDE SITUATIE



Bodem – omgezette percelen



Water

2.1 Geologie, geomorfologie en bodem

De polder Boekelermeer maakt deel uit van een landschap dat voornamelijk is gevormd in het Atlanticum, de periode van 7000 – 3000 vC. Er heerste toen een vochtig, warm klimaat. Het tijdens de ijstijd gevormde ijs smolt en de zeespiegel rees. Het stijgen van de zeespiegel verliep onregelmatig periodes met sterke stijging wisselden af met kalme tijden. In de perioden met stijgende zeespiegel deden zich grote overstromingen voor en werd het land bedekt met zeeklei en zand. Er vormde zich een landschap van strandwallen (die later verstoven tot duinen) en strandvlakten die evenwijdig aan de kust verlopen. In delen van de strandvlakten werd in rustiger tijden veen gevormd. In de 15^e en 16^e eeuw werd veel veen afgegraven en ontstonden meren. Waar de bodem van een meer bestond uit klei was het economisch gezien de moeite waard om het meer droog te malen. De polder Boekelermeer is een drooggemalen meer, onderdeel van een oude strandvlakte.

Ten oosten van de polder Boekelermeer ligt een deel van de oudste strandwal die in dit deel van Noord-Holland is gevormd; de strandwal waarop Uitgeest en Akersloot liggen. De strandwal ligt in dezelfde richting als de kustlijn. Ten westen hiervan liggen de jongere strandwallen, onderbroken door strandvlakten.

In de strandvlakten zijn vaak getijde beddingen ingeslepen, in het landschap herkenbaar door aanwezige hoogteverschillen. In de Oosterzijpolder, ten zuidwesten van de polder Boekelermeer ligt een oude getij bedding. De bodem van de polder Boekelermeer is vlak.

Het oorspronkelijke bodemprofiel tot circa 2,0 meter –mv bestaat over het algemeen uit 'zand op klei'-gronden dan wel klei / zavelgronden. Vanaf circa 2,0 meter –mv bestaat het profiel voornamelijk uit zand. Deze zandgronden worden wisselend en op verschillende dieptes onderbroken door (zandige) zavellagen; plaatselijk kan een (zandige) veenlaag van geringe dikte worden aangetroffen.

De bodem van een groot deel van Boekelermeer Zuid 2 is voor de bollen-teelt omgezet. Dit houdt in dat (vaak door diepploegen) bodemlagen (onderliggende zandlagen en bovenliggende kleilagen) worden vermengd. Hierdoor wordt de grond verschaald en meer waterdoorlatend en is hij beter geschikt voor het telen van bloembollen. Dit proces is onomkeerbaar en verstoort de natuurlijke situatie.

2.2 Water

Grondwater

Het plangebied is van oorsprong een 'nat terrein' met relatief hoge grondwaterstanden. De grondwaterstand in het plangebied zal naar verwachting variëren tussen 0,4 meter –mv en 1,1 á 1,6 meter –mv.

Het plangebied bevindt zich in een poldergebied (oude droogmakerij) waar sprake is van (lichte) kwel. Dit betekent dat er continu een hoeveelheid grondwater vanuit de diepere zandondergrond (het watervoerend pakket) door de deklaag naar het maaiveld stroomt. De stroming van het ondiepe grondwater zal voor het merendeel bepaald worden door de aanwezige sloten in het plangebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van de polder Boekelermeer, de Boekelerpolder en de Oosterzijpolder, die beheerd worden door het waterschap Het Lange Rond.

De Ringsloot, de grens tussen de polder Boekelermeer en de Oosterzijpolder, wordt door een binnenwaterkering van de polder Boekelermeer gescheiden.

Het overtollige water uit de genoemde polders watert via een stelsel van (hoofd)tochten en sloten af in noordelijke richting via het gemaal 'Boekel' op het Noordhollands Kanaal. Het peil van het Noordhollands Kanaal is NAP – 0,5 meter.

De huidige zomer- en winterpeilen in het hoofdwatersysteem bedragen in de polder Boekelermeer NAP –2,30/-2,40 meter. Dit is één bemalingsgebied.

De afvalstort van de firma G.P. Groot heeft een eigen bemaling met een peil van NAP –2,30 meter op het Noordhollands Kanaal.

Met het realiseren van het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 zal het terrein gaan behoren tot het stedelijk gebied, waarvoor geen afzonderlijk zomer- en winterpeil meer hoeft te gelden. Afhankelijk van het peilvak is het waterpeil in Noordhollands Kanaal 1,20 tot 1,90 meter hoger dan het achterliggende polderpeil. Een verlaging van het grondwaterpeil in de polder zal in de huidige situatie leiden tot een toename van kwel.

2.3 Natuur

Bestaande waardevolle natuurelementen bevinden zich met name in de zones langs de Ringsloot (zowel de westelijke als de oostelijke) en aan weerszijden van de Boekelermeerweg. Met name de westelijke Ringsloot vormt een belangrijke vooral natte verbinding tussen de natuurgebieden ten zuiden van de Boekelermeer en de grotere groengebieden in de stad; verbeteringen van de taluds zijn wenselijk.

De Zandput ligt buiten het plangebied in de noordoosthoek van Boekelermeer 1 en vormt een kerngebied in de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur. De zones langs de Boekelermeerweg hebben potentie als gecombineerde droge en natte verbinding, waarin bestaande erfbeplantingen een rol kunnen spelen.

In het plangebied komt de Rugstreeppad voor. De Rugstreeppad is een beschermde diersoort volgens artikel 22 van de Natuurbeschermingswet. De Rugstreeppad geldt in Nederland niet als bedreigde soort. De soort komt niet voor op de Rode Lijst, maar internationaal gezien speelt Nederland een belangrijke rol in het behoud van deze soort, omdat hij een klein verspreidingsgebied heeft.

De Rugstreeppad is een gidssoort voor ecologische verbindingen in Noord-Holland. Gidssoorten zijn dieren die meestal specifieke eisen stellen aan hun leefgebied en daardoor model kunnen staan voor een bepaalde natuurkwaliteit. Andere soorten en dieren kunnen daar eveneens van profiteren. De Rugstreeppad is gidssoort voor zandige biotopen met open water.

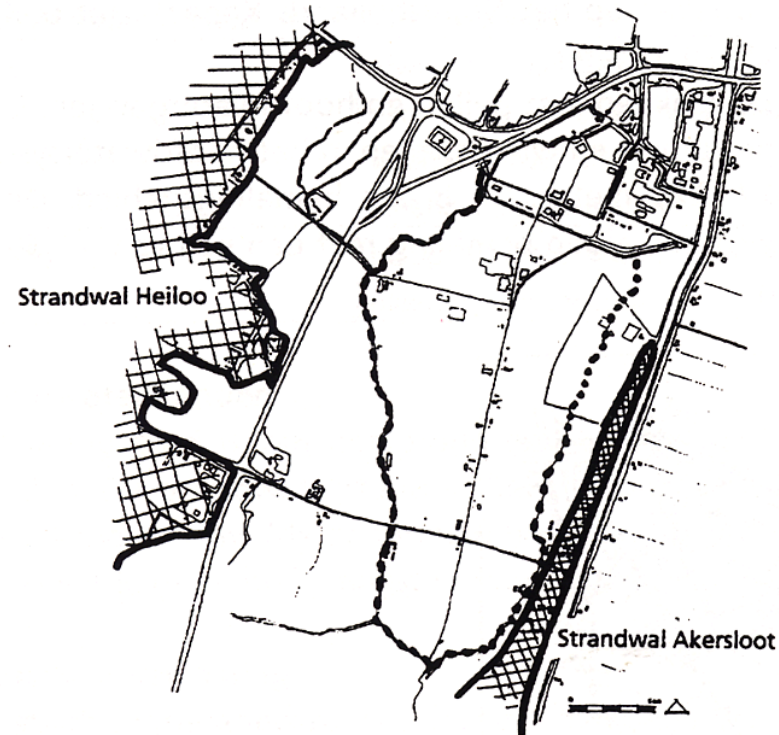
De provincie onderscheidt bij ecologische verbindingzones ook volgsoorten. Dit zijn dieren en planten die voordeel hebben van de aanleg van verbindingzones, maar deze niet persé nodig hebben. De Snoek, de Kleine Modderkruiper en de Bittervoorn zijn volgsoorten voor de biotoop moeras met open water.

Waterplassen waar genoemde vissoorten in voorkomen, zijn echter niet geschikt voor de Rugstreeppad, omdat de larven worden opgegeten, zodat de Rugstreeppad niet tot voortplanten komt.

De plantensoort Zwanebloem is beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet. Verder komen in het gebied vleermuizen voor en waarschijnlijk, gelet op de aanwezigheid van geschikte biotoop, de bruine kikker, gewone pad en egel.

Het plangebied en de omringende polders zijn matig waardevol voor weidevogels. In het plangebied komen diverse zangvogels voor; de watersnip en lepelaar foerageren in het gebied.

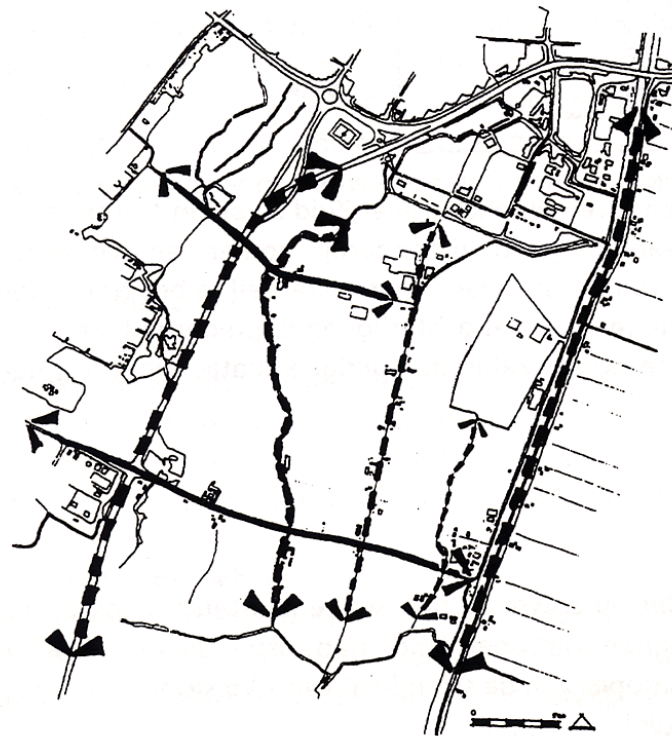
2 BESTAANDE SITUATIE



Landschappelijke elementen



Cultuurhistorie en archeologie



Richtingen

2.4 Landschap

De Boekelermeer is op kaarten als polder te herkennen tussen de strandwallen van Heiloo in het westen en een uitloper van de strandwal van Akersloot in het oosten. De oorspronkelijke openheid van de strandvlakte is door de aanwezige bebouwing en beplanting echter versnipperd. Het gebied wijkt daarmee af van de omliggende gebieden (i.c. tussen de A9 en de Ringsloot/Nijenburgerweg en het gebied ten zuiden van de Kanaalweg) die nog wel de oorspronkelijke openheid van de strandvlaktes kennen. De oostzijde van het plangebied wordt door het Noordhollands Kanaal gescheiden van een van de oudste droogmakerijen van het land: de Schermer. In dit gebied is nog een groot deel van de oorspronkelijke verkaveling intact en is het karakteristieke open landschap goeddeels behouden gebleven.

Het wegenpatroon door de strandvlakte is vanouds oost-west gericht, conform de situering van de Nijenburgerweg. Van dit patroon is inmiddels afgevoerd door de noord-zuid situering van de Boekelermeerweg en aan de rand van het plangebied de A9. Hoewel deze weg geen visuele barrière vormt, vormt zij wel een functionele barrière. De oorspronkelijke oost-west kruisingen zijn in de vorm van viaducten over de A9 wel visuele barrières geworden. De openheid van de strandvlakte is daardoor versnipperd geraakt.

Het Noordhollands Kanaal is door de boombeplanting op de dijk als ruimtelijk element duidelijk aanwezig en vormt een visuele afscheiding naar de achterliggende polder de Schermer, een gebied met een sterke cultuurhistorische waarde.

In de Oosterzijpolder is nog goed het oude ontginningspatroon te zien. Wat verder van de strandwal af, is de grond hier in onregelmatige blokken verkaveld. Het onregelmatige karakter vindt zijn oorsprong in het grillige verloop van natuurlijke laagten en watertjes.

De Boekelerpolder en polder Boekelermeer liggen in de open strandvlakte ten oosten van de Heiloër strandwal. De droogmaking van deze polders dateert uit de 16^e eeuw. Ter plaatse is nog een deel aanwezig van de ringsloot welke de natuurlijke begrenzing vormt tussen de polder Boekelermeer en de Boekelerpolder. Van de Boekelermeer zijn de belangrijkste oorspronkelijke polderkenmerken de Ringsloot, tussen de polder Boekelermeer en Oosterzijpolder, met daarlangs een aantal oudere boerderijen en de Middensloot, in het centrum van de polder. Vanaf de strandwal heeft het gebied een langgerekte, opstreckende verkaveling, haaks op de lengterichting van de strandwal. De rationele verkaveling van de polder is duidelijk te zien in de poldersloten die het gebied doorsnijden. Van de Boekelerpolder is weinig meer te vinden in het gebied. Een groot deel is onder de afvalstort verdwenen.

2.5 Cultuurhistorie en archeologie

Belangrijke cultuurhistorische elementen en structuren binnen het plangebied zijn:

- De Ringsloot Boekelermeer. Het westelijk deel van de Ringsloot vormt de begrenzing tussen de polder Boekelermeer en de Oosterzijpolder. De westelijke Ringsloot is breed en kronkelig en heeft een brede dijk die duidelijk hoger is dan de rest van de droogmakerij. Langs de westelijke Ringsloot staan een aantal oudere en in sommige gevallen karakteristieke (stolp)boerderijen. Op een aantal plaatsen bevinden zich nog waardevolle erfbeplantingen. Het oostelijk deel van de Ringsloot vormt de begrenzing tussen de polder Boekelermeer en de Boekelerpolder. Een gedeelte van deze sloot is verdwenen door de aanleg van de stortplaats Groot.

2 BESTAANDE SITUATIE

- De Middentocht als vanouds de belangrijkste waterloop in de Boekelermeerpolder.
- De strokenverkaveling: een vroeg 18^e-eeuwse verkaveling met smalle oost-west lopende percelen, gescheiden door smalle kavelsloten.
- De Boekelermeerweg als een oude hoofdroute die onderdeel uitmaakt van het karakteristieke rechtlijnige wegenpatroon van de droogmakerij. Andere historische wegen zijn de Nijenburgerweg als oost-west ontsluiting en de voormalige Kerklaan die nog zichtbaar is in het beloop van twee kavelsloten. De Boekelerdijk met dubbele bomenrij vormt de oude doorgaande route langs het Noordhollands Kanaal / Schermerringvaart.
- Grenspaal Boekelermeerweg: de zuilvormige grenspaal van hardsteen markeert de gemeentegrens van Alkmaar en Heiloo.
- De karakteristieke stolpboerderijen, met erfbeplanting en sloten rondom, die het beeld van droogmakerij bepalen:
 - Boekelermeerweg 13, 15, 17, 17A, 19, 23
 - Nijenburgerweg 5, 7, 8
- Oude erven met boombeplanting van historisch-geografische waarde:
 - Boekelermeerweg 8, 13, 15, 16, 17, 17A, 19, 23
 - Nijenburgerweg 3, 5, 7, 8

In het plangebied is in april 1999 een verkennend historisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat zich binnen het gebied twee locaties bevinden die nader onderzoek behoeven:

- Een vermoede 18^e eeuwse huisplaats ten westen van de boerderij 'Meerzicht' nabij de Nijenburgerweg.
- De strook 'Oud Land', dit is het deel van de Boekelerpolder dat binnen het plangebied valt. Hier zijn drie archeologische vindplaatsen bekend, die allen uit de Late Middeleeuwen dateren (12^e tot 14^e eeuw). Niet uit te sluiten is dat zich hier nog gave vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en mogelijk ook uit eerdere perioden, in de ondergrond bevinden.

Voorafgaand aan de voorbereiding van grondverzet in deze gebieden zal archeologisch onderzoek ter plekke noodzakelijk zijn.

2.6 Belemmeringen

Door het plangebied lopen een gastransportleiding, een aardgastransportleiding, een watertransportleiding en een glasvezelkabel. In het oosten van het plangebied, half over het Noordhollands Kanaal loopt een straalpad.

Gastransportleiding / aardgastransportleiding

In het noorden van het plangebied lopen er in oost-westelijk richting naast elkaar zowel een aardgas- als een gastransportleiding. Het gaat hier om:

- Aardgastransportleiding W-571-15, diameter 12", ontwerpdruk 39,9 bar.
- Gastransportleiding AM-2215, diameter 12", ontwerpdruk 66,2 bar.

Aan weerszijden van deze leidingen moet rekening worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van minimaal 4 meter (incidentele bebouwing categorie II) en een toetsingsafstand van 30 meter (W-571-15) en van 40 meter (AM 2215). Nabij de gastransportleiding bevindt zich bovendien een 2" glycoltransportleiding van BP Nederland Energie BV en een telecommunicatiekabel van AMOCO Netherlands Petroleum Company. Aan de Nijenburgerweg bevindt zich nabij de hiervoor genoemde (aard)gasleiding een voormalig gaswinningstation van AMOCO.

Watertransportleiding

In het plangebied bevindt zich eveneens een in noord-zuid richting lopende watertransportleiding. Hiervoor geldt een bebouwingsvrije afstand van 7,5 meter ter weerszijden van de leiding.

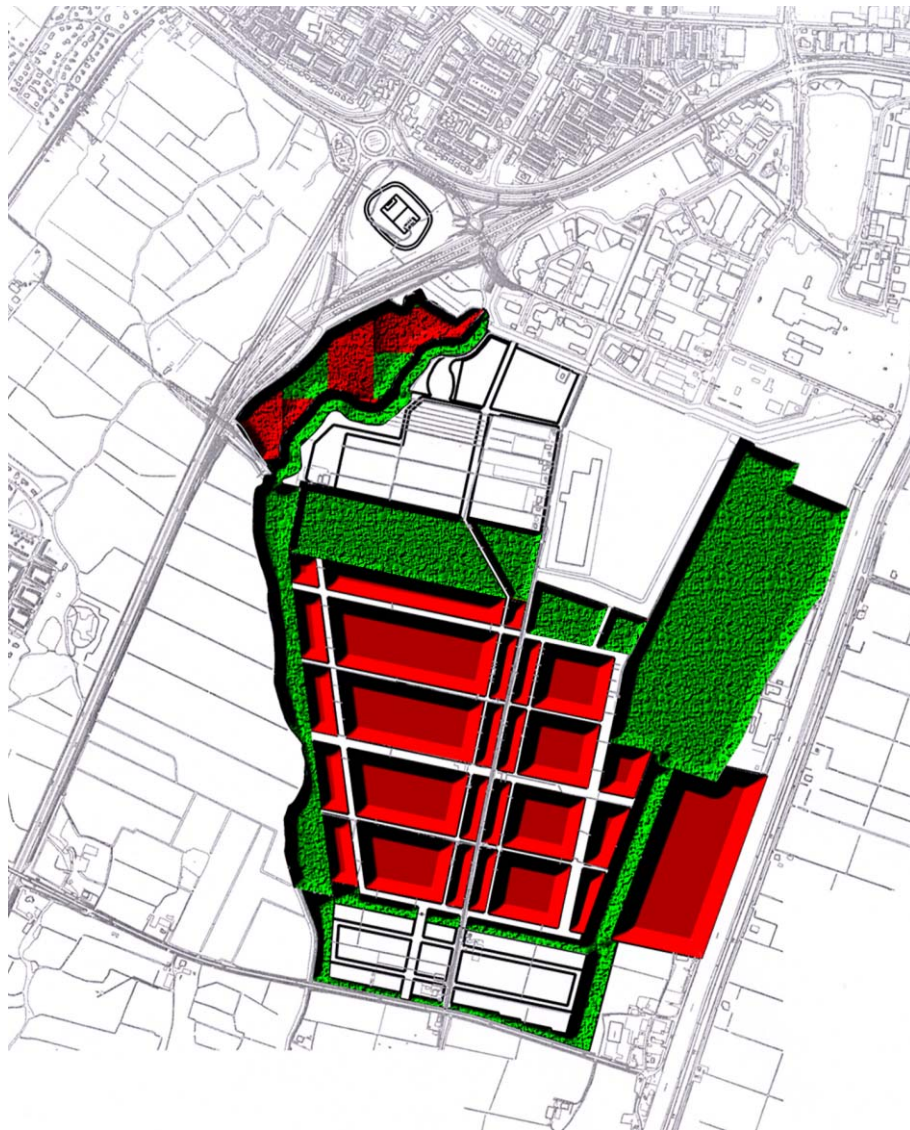
Straalpad

In het oosten van het plangebied, half over het Noordhollands Kanaal loopt een straalpad. De bebouwingshoogte binnen deze zone mag niet meer bedragen dan 33 meter.

Glasvezelkabel

In het Noordhollands Kanaal ligt een glasvezelkabel met een transportfunctie van Noorwegen naar Engeland. Bij eventuele waterstaatkundige werken zal deze kabel moeten worden beschermd dan wel verlegd.

3 HOOFDSTRUCTUUR



Stedenbouwkundig plan



Verbindingen



Watersysteem

Programma in hoofdlijnen

Het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 neemt binnen de regio een voor-aanstaande positie in, omdat het terrein naast het opvangen van de groei-behoefte van bedrijven in de regio ook nieuwe werkgelegenheid aan moet trekken van vooral grotere en middelgrote bedrijven, waaronder Randstad georiënteerde bedrijven (bedrijven uit de HAL-regio en de centrale delen van de Randstad). Vanuit de terreinontwikkeling bestaat de wens om, net als op Boekelermeer Noord, die positie vorm te geven door alleen bedrijven met een minimale omvang toe te laten en zo min mogelijk vermenging van klein- en grootschalig aan te gaan.

De beoogde doelgroepen zijn te typeren als business-to-business. Publieks-aantrekkende bedrijven zullen een aparte plaats moeten krijgen, om de gevaarlijke vermenging van vracht- en bezoekersverkeer tegen te gaan.

Bepalend voor de hoofdstructuur zijn het groen-blauwe casco en de ontsluitingsstructuur.

Groen-blauwe casco

De belangrijkste waarden in en om het plangebied zijn:

- De Ringsloot met een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en potentieel recreatieve waarde en met een waterhuishoudkundige functie als scheiding van drie gebieden met verschillende polderpeilen.
- Het achterliggende open gebied dat in sterk contrast staat met de daarachter gelegen strandwal van Heiloo.
- De afvalstort van de firma G.P. Groot, op termijn om te bouwen tot "groene bult" als landschappelijk element van formaat.
- De Boekelermeerweg met een cultuurhistorische waarde (oude route, aanwezigheid van stolpboerderijen en erfbeplantingen) en met een functie als doorgaande fietsroute tussen de kern Akersloot van de gemeente Castricum en Alkmaar.

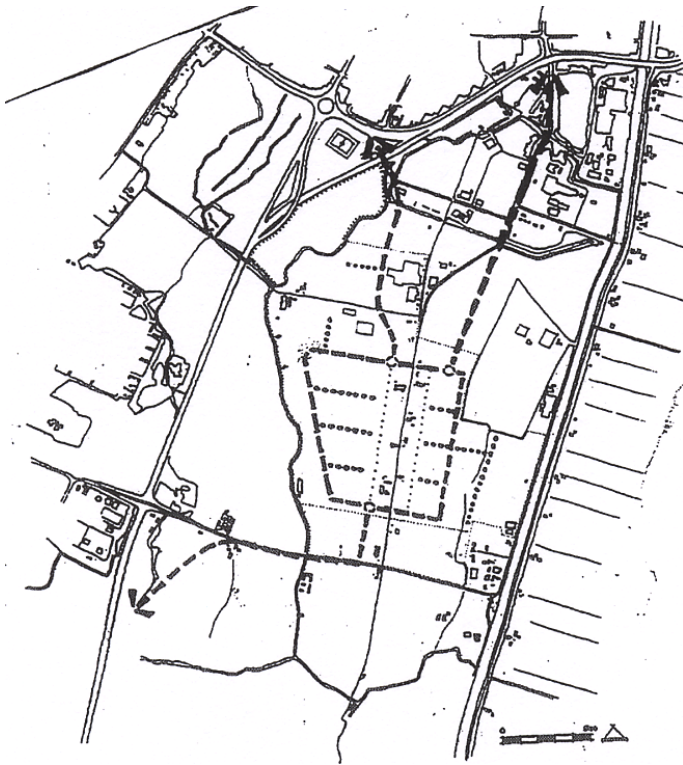
In het plan is getracht de groene en blauwe waarden en structuren zo logisch mogelijk met elkaar te verbinden en daarbinnen voor de rugstreeppad een leefgebied in te richten. In het plan wordt 11% - 15% open waterberging van het planoppervlak gecreëerd.

De minder waterrijke zones (groen) worden geconcentreerd in twee oost-west georiënteerde stroken. De eerste langs de Nijenburgerweg met een minimale breedte van ruim 200 meter als ecologische verbinding tussen de strandwal en de groene bult van de firma G.P. Groot. Hier is plaats voor een groengele afwisselende zone met de Nijenburgerweg, de droge biotoop voor de rugstreeppad en enkele boomgroepen.

De tweede op de grens tussen Boekelermeer Zuid 2 en Boekelermeer Zuid 3. Deze twee terreindelen hebben een ander programmatisch karakter. De strook ligt deels op Alkmaars en deels op Heiloos grondgebied. De strook kenmerkt zich door veel opgaand groen en heeft een breedte van tenminste 40 meter.

De nattere zones (blauw) worden geconcentreerd in de zone langs de Ringsloot. De Ringsloot vormt de scheiding tussen drie gebieden met verschillende polderpeilen die in stand gehouden worden. Voor de Boekelermeerpolder waar het grootste deel van het bedrijventerrein ontwikkeld wordt functioneert de zone langs de Ringsloot tezamen met de middentocht – de watergang langs de Boekelermeerweg – als een waterring waar de berging van het intensief te bebouwen bedrijventerrein geconcentreerd wordt. De afwatering volgt de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. De zone langs de oostelijke Ringsloot krijgt een ruim profiel en dient als

3 HOOFDSTRUCTUUR



Ontsluiting auto's



Langzaam verkeer



Ruit



Openbaar vervoer

scheiding met de zone van vaarwatergebonden bedrijvigheid langs het Noordhollands Kanaal.

Ontsluitingsstructuur

Voor een goede doorstroming op het hoofdverkeersnet en een goede ontsluiting van de Boekelermeer Zuid 2 is het van wezenlijk belang dat er een aansluiting komt op de A9 ten zuiden van het plangebied. Voor de realisering van deze voorziening voeren de gemeenten Alkmaar en Heiloo en de provincie Noord-Holland intensief overleg met Rijkswaterstaat.

De nieuwe aansluiting op de 'by-pass' via het AZ-stadion en de bestaande aansluiting van Boekelermeer Noord op de N242 via de Smaragdweg en de Diamantweg zullen in eerste instantie als ontsluiting functioneren.

Er is een heldere ontsluitende route die als een ruit in het nieuwe bedrijventerrein ligt. De ruit takt op twee punten aan op de hoofdstructuur van Boekelermeer Noord / Zuid 1 en op één punt met een doorgang naar de Kanaalweg op de beoogde zuidelijke ontsluiting op de A9. Dit hoofdnetwerk voor auto's is ingericht op doorstromen, scheiding van verkeerssoorten en een zo minimale uitwisseling met de omgeving. Het gebruik van een ruitvormige structuur vermindert het risico dat na de realisatie van een zuidelijke aansluiting op de A9 het bedrijventerrein gebruikt gaat worden als sluiproute. De weg langs het Noordhollands Kanaal vervalt op termijn vanwege de behoefte aan vaarwatergebonden bedrijventerrein. De verbinding naar Castricum (Akersloot) wordt dan overgenomen door de route over het bedrijventerrein.

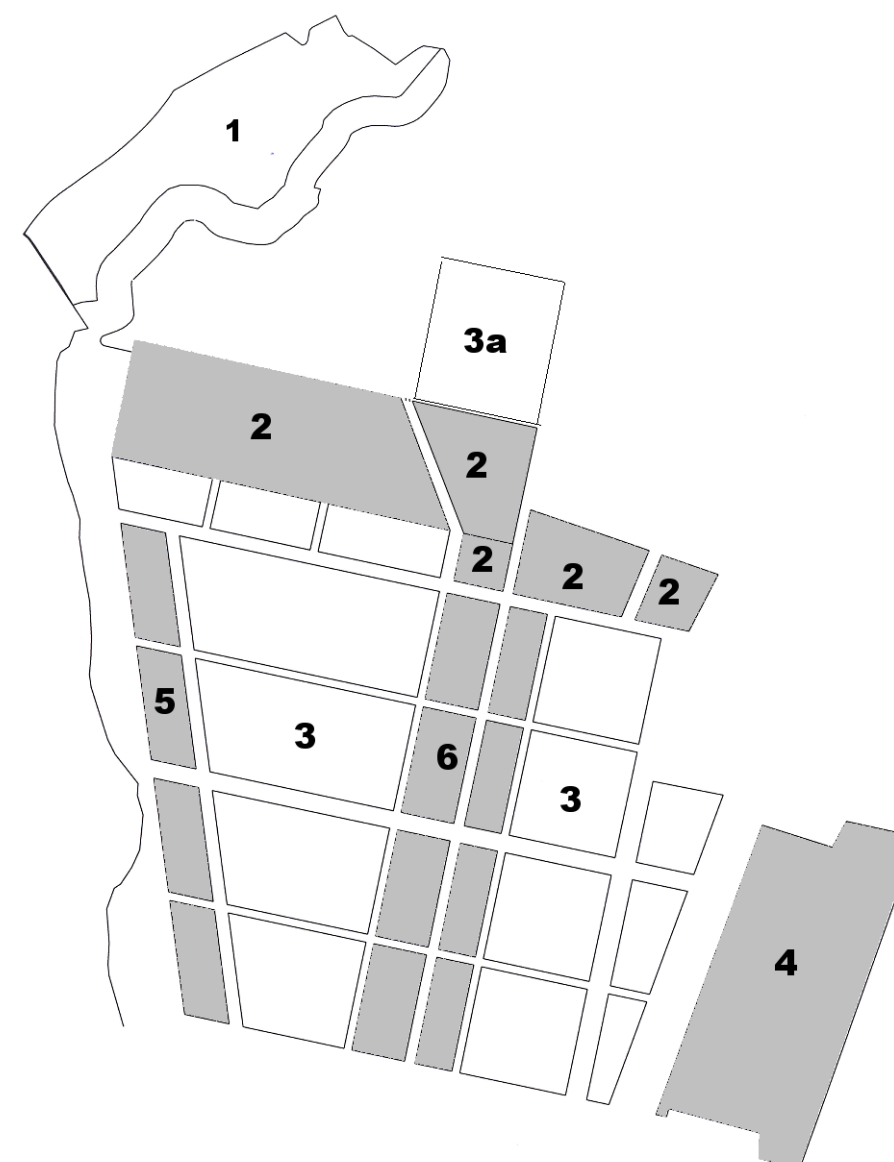
De zuidelijke ontsluiting op de A9 zal naar verwachting later gereed komen dan de vestiging van vaarwatergebonden bedrijven in het oostelijk deel van het plangebied. Echter, wel binnen de planperiode. Laden en lossen over de weg kan bij ongewijzigde instandhouding van deze weg tot onaanvaardbare, onveilige situaties leiden. De Boekelerdijk zal daarom noodzakelijkerwijs geknipt moeten worden. Dit levert met name problemen op voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Boekel in Akersloot en voor het overige verkeer dat nu via de Boekelerdijk van en naar Alkmaar rijdt. Dit verkeer zal zich een weg zoeken over de Kanaalweg en door de bebouwing van Heiloo. Dit is zeer onwenselijk. Over een tijdelijke oplossing in de vorm van een alternatieve ontsluiting via het bedrijventerrein, want het gaat om een oplossing tot de aansluiting op de A9 een feit is, zal aanvullend overleg worden gevoerd met de gemeenten Heiloo en Castricum.

Fietsers kunnen kiezen uit twee routes, wanneer zij van Alkmaar naar het zuiden willen. De bestaande doorgaande fietsroute loopt over het bedrijventerrein heen via de Boekelermeerweg. Langs de Ringsloot wordt een recreatieve fiets- en wandelroute ingericht; dit wordt pas een doorgaande verbinding als ook de buurgemeenten de route verder leiden. Daarnaast worden er op de hoofdwegenstructuur fietsstroken aangelegd.

De bestaande buslijn over Boekelermeer Noord naar Akersloot langs het Kanaal krijgt op termijn een lijnvoering over de hoofdstructuur van het bedrijventerrein. De al druk gebruikte bushalte aan de Diamantweg blijft daarmee intact.

De watertransportleiding die nu schuin door het plangebied loopt wordt langs het oostelijk deel van de ruit gesitueerd.

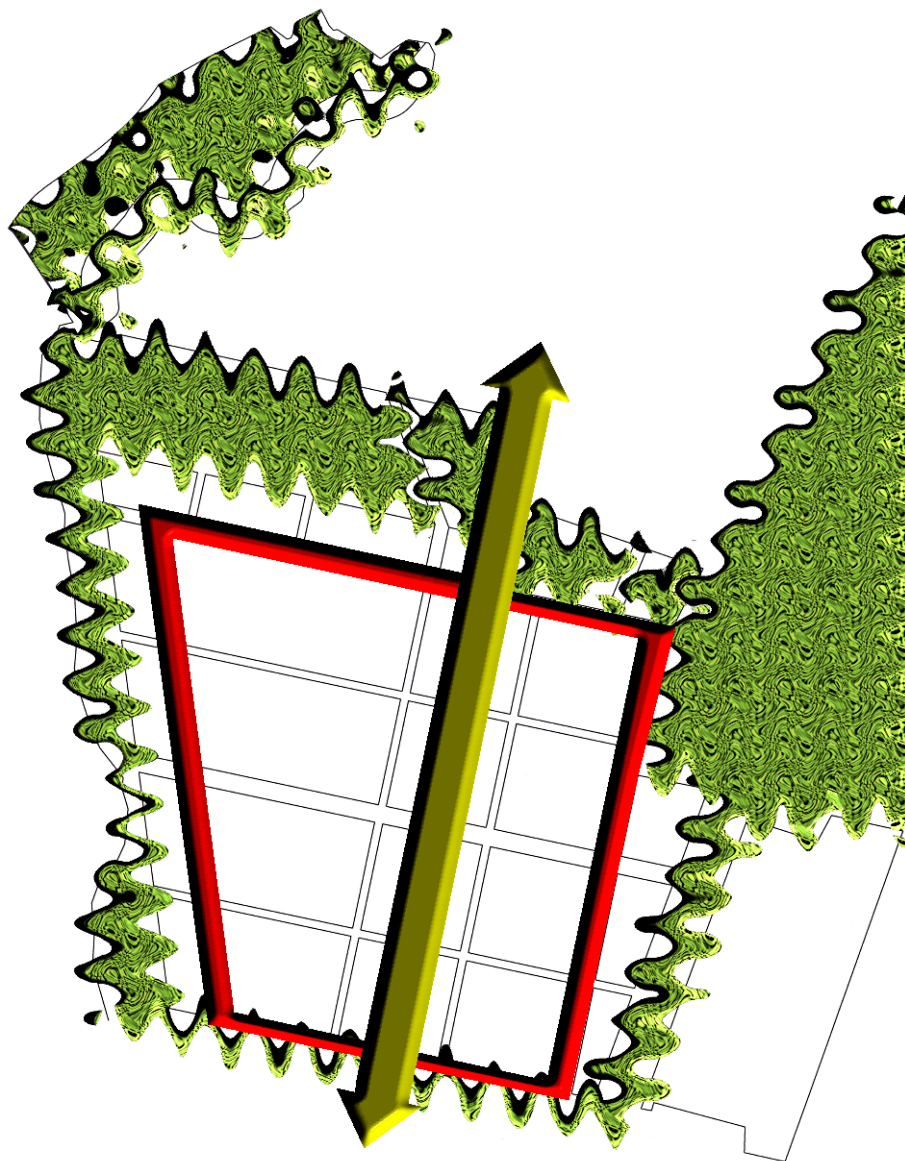
3 HOOFDSTRUCTUUR



Deelgebieden

Het groen-blauwe casco en de ontsluitingsstructuur deelt het plangebied in verschillende zones van grootschalige bedrijvigheid met zes verschijningsvormen:

1. Zone bedrijvenpark - de 'Etalage'
2. Ecologische zone
3. De 'Romp'
- 3.a Deel ten noorden van Nijenburgerweg
4. Vaarwatergebonden bedrijvigheid
5. Zone langs de Ringsloot
6. Zone langs de Boekelermeerweg



Concept voor de beeldkwaliteit.

Context

Het concept voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 bestaat eruit dat de Romp van het bedrijventerrein wordt ingekaderd door het groen-blauwe casco (Ringsloot, ecologische zone) en wordt doorsneden door de cultuurhistorische Boekelermeerweg.

In het algemeen geldt dat langs de randen van het plangebied (Ringsloot, Etalage), langs de hoofdontsluiting van de Romp en langs de Boekelermeerweg bijzondere aandacht moet worden gegeven aan de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing.

De openbare ruimte van de kern van het bedrijventerrein (de Romp) wordt gekenmerkt door een functionele, doelmatige en beheerbare inrichting. Langs de randen vormen ecologische inrichtingsaspecten, naast de bereikbaarheid van hier gesitueerde bedrijven, het belangrijkste thema.

Situering

Voor de situering van de verschillende bedrijfssoorten op het bedrijventerrein kan in algemene zin het volgende worden opgemerkt:

- Bedrijven met een hoog bebouwingspercentage (geen of weinig buitenopslag) worden zoveel mogelijk langs de buitenranden gesitueerd.
- Bedrijven met relatief veel buitenopslag worden uitsluitend binnen de Romp gesitueerd.
- Dienstverlenende relatief kleinschalige bedrijvigheid zal zoveel mogelijk langs de Boekelermeerweg worden gesitueerd.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2. Duurzaamheid heeft ook een relatie met beeldkwaliteit. In algemene zin doordat een bedrijventerrein met een verzorgde openbare ruimte en kwalitatieve hoogwaardige bebouwing langer mee zal gaan. Daarnaast kan het volgende worden opgemerkt:

- Het toepassen van een minimale bouwhoogte leidt tot een intensiever ruimtegebruik.
- Het groen-blauwe casco zorgt voor een landschappelijke en ecologische duurzaamheid.
- Het toepassen van flexibele en demontabele gevelmaterialen zorgt ervoor dat hergebruik mogelijk is.
- Het toepassen van overstekken heeft een gunstige invloed op de klimaatbeheersing in de gebouwen vanwege de zoninval.
- Toepassing van zonnepanelen in de gevels zorgt voor een duurzamer omgaan met energie.
- Voor de 50% CO₂-reductie wordt ingezet op drie pijlers:
 1. Aanleggen van warmtenet huisvuilcentrale
 2. Plaatsen van windmolens.
 3. Energiebesparing en duurzame energie bij gebouwen.
- Toepassen van duurzame materialen (conform nationaal pakket duurzame utiliteitsbouw).

Ruimtelijke eisen bestemmingsplan

De ruimtelijke eisen uit het bestemmingsplan zijn per deelgebied verschillend. Deze worden in de volgende hoofdstukken samengevat weergegeven. Het betreft eisen ten aanzien van:

- Afmetingen
- Percentage bebouwingsoppervlak
- Percentage groen en water
- Bouwhoogte
- Rooilijnen
- Opslag
- Parkeren

Aanvullende eisen beeldkwaliteit

De volgende aanvullende eisen gelden voor de gehele Boekelermeer Zuid 2. De voor de deelgebieden specifieke aanvullende eisen worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

- Oriëntatie:** - De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde naar de wegen.
- Beeld bouwmassa:** - De voorzijde van het gebouw loopt parallel aan de straat.
- Beeld gevels:** - Geleding en ritmiek in de gevels aan de straatzijde.
- De kantoren en representatieve ruimtes op het terrein moeten in de voorgevelrooilijn staan. Op hoeken (splitsing of kruising van wegen) dient het kan-

toor zoveel mogelijk in deze hoek te staan.

- Wanneer de representatieve ruimte / het kantoor klein is ten opzichte van de bedrijfshal mag het geïntegreerd worden in de bedrijfshal; wel moet het kantoor aan de voorgevel liggen. Wanneer gekozen wordt voor deze oplossing dient de gehele voorgevel representatief en architectonisch hoogstaand te zijn.
- Transparante delen van het geveloppervlak worden aan de straatzijde gesitueerd (vergroting sociale veiligheid).
- Het kleurgebruik van de gevels bestaat uit materiaaleigen kleuren (bijv. zilverglimmend oppervlak van aluminium, bruintint van hout).
- Geen algemene eisen.
- Geen algemene eisen.
- Reclame-uitingen moeten in de architectuur opgenomen worden binnen het geveloppervlak.
- Rangeren vindt plaats op eigen terrein; laden en lossen in grote aantallen aan de zij- of achterkant.
- Eventueel kunnen meerdere bedrijven gezamenlijke rangeerhoven realiseren; vooral kleinere bedrijven vanwege intensief ruimtegebruik. Deze rangeerhoven zullen niet in openbaar gebied liggen, maar kunnen gezamenlijk rond de kavelgrenzen worden aangelegd.
- Er mogen maximaal twee inritten per perceel zijn. In geval van een hoekperceel maakt het niet uit aan welke zijde die ligt. De inrit is niet breder dan 10 meter.
- Bij de perceelgrenzen langs de ontsluitingswegen zorgt een groenblijvende haag van 1.00 meter hoog (*Ligustrum vulgaris* 'Ovalivolum') op de overgang openbaar – privé voor continuïteit in de wegprofielen.
- Eventuele hekwerken op de perceelgrenzen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Er wordt gebruik gemaakt van één universeel hekwerk (kleur zwart).
- De kwaliteit van de openbare ruimte ligt vast in de wegprofielen.
- Openbare groenstroken die niet langs de openbare ontsluiting zijn gesitueerd hebben een minimale breedte van 12 meter.
- Taluds langs waterlopen zijn niet steiler dan 1:3.
- Groenstroken langs bedrijven dienen via twee zijden toegankelijk te zijn voor het beheer.
- De wegen in het bedrijventerrein bestaan uit gesloten verharding (asfalt). Elementenverharding wordt zo min mogelijk toegepast om onkruidgroei te voorkomen.
- In de bermen wordt een schrale, zandige ondergrond toegepast waardoor er een lage bloemrijke vegetatie ontstaat. Deze is ecologisch interessanter en beheerextensiever dan gemaaid gras.

Kleur gevels:

Plint:

Dak(rand):

Reclame:

Laden en lossen:

Overgang

Openbaar – privé:

Openbare ruimte:

4 BEELDKWALITEIT - ALGEMEEN



Reclame-uitingen in de architectuur opgenomen binnen het geveloppervlak.



Duurzame beeldkwaliteit: zonnepanelen als gevelmassa.



Duurzame beeldkwaliteit: zonnepanelen als hoekaccent.



Reclame-uitingen in de architectuur opgenomen binnen het geveloppervlak.



Materiaaleigen kleuren van gevels.



Materiaaleigen kleuren van gevels.



Reclame-uitingen in de architectuur opgenomen binnen het geveloppervlak.

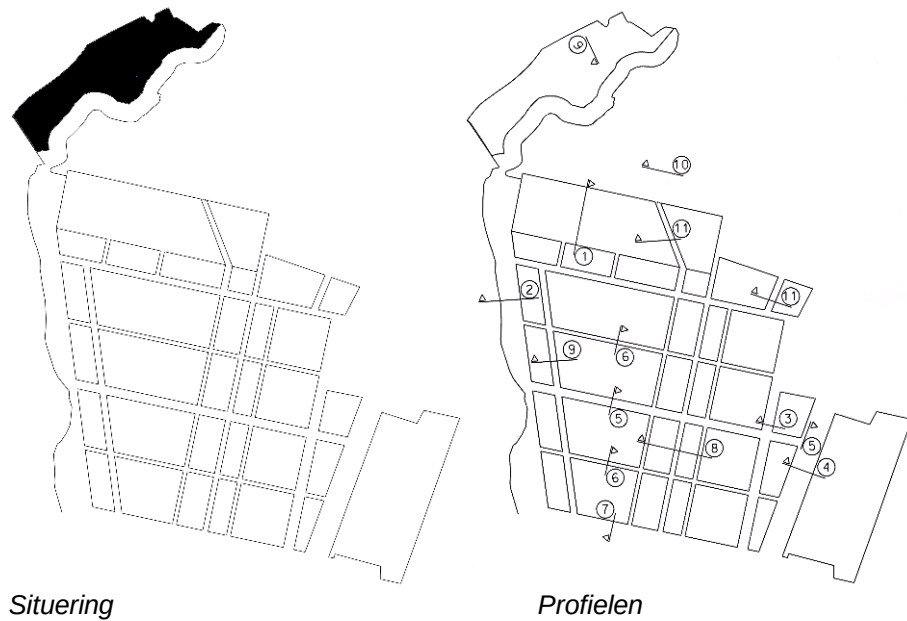


Uniform hekwerk op erfgrenzen.



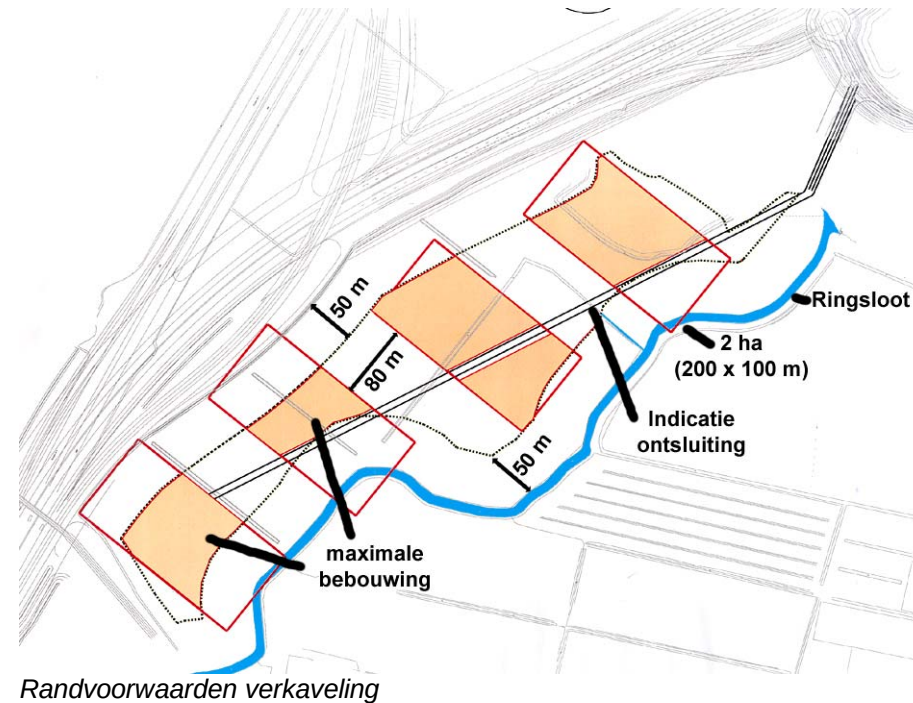
Hagen op perceelgrenzen langs ontsluitingswegen.

5 BEELDKWALITEIT – ZONE BEDRIJVENPARK: DE 'ETALAGE'



Situering

Profielen



Randvoorwaarden verkaveling

Hoofdopzet

De 'Etalage' is het gebied tussen de bypass A9, de Ommering, de westelijke Ringsloot en de Nijenburgerweg. Voor bedrijven is het gebied een zichtlocatie bij uitstek. Voor Alkmaar vormt het de nieuwe entree van de stad. Ecologisch heeft het gebied een functie als stapsteen tussen de natuurontwikkelingszone ten zuiden van de Nijenburgerweg en de gebieden ten westen van de A9.

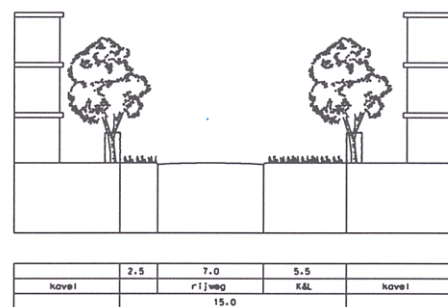
De stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied bestaat uit een transparante verkaveling met een beperkt aantal bouwpercelen. Hierdoor zijn de achterliggende bedrijven zichtbaar vanaf de A9 / bypass en is er ruimte voor de ecologische functie.

De bouwpercelen worden afgenomen door één grote gebruiker ofwel voor meerdere gebruikers op de markt gezet. Bij meer gebruikers wordt naar samenhang gezocht in de bedrijfsfunctie of bedrijfsuitstraling.

Het gehele deelgebied kent een lage bebouwingsdichtheid, maar per bouwperceel wordt gestreefd naar een hoge bebouwingsdichtheid.

De hoogwaardige bedrijvigheid in deze zone kent een alzijdige uitstraling, waarbij het zicht vanaf de A9 (by-pass) het meest in het oog springt. Per bouwperceel is er sprake van een sterke eenheid in de architectuur.

Functies als parkeren en laden en lossen vinden inpandig plaats. De enige verharding in het gebied vormt de ontsluitingsweg. De inrichting van het niet bebouwde gedeelte van het gebied vormt een groen / blauw tapijt waarop de bebouwing staat. Om de ruimtelijke eenheid van de niet bebouwde ruimte te bevorderen wordt voor het beheer parkmanagement gestimuleerd.



Profiel 11

5 BEELDKWALITEIT – ZONE BEDRIJVENPARK: DE 'ETALAGE'



Etalage naar de A9 / bypass



Etalage naar de A9 / bypass



Overgang openbaar – prive.



Snelweg - architectuur

Ruimtelijke eisen bestemmingsplan

Afmetingen:

- Maximale omvang bouwperceel: 2 ha.
- Minimale afstand tussen de bouwpercelen: 80 m.
- Binnen een bouwperceel zijn meerdere bedrijfsgebouwen toegestaan.
- De bouwpercelen mogen volledig worden bebouwd met dien verstande dat de afstand van de gebouwen tot de weg van waaruit het bouwperceel wordt ontsloten of aan gelegen is minimaal 5 meter bedraagt.

Percentage bebouwingsoppervlak:

- Geen minimumpercentage.
- Maximaal 40% van bestemmingsoppervlak.

Percentage groen en water:

- Minimaal 60%.
- Minimaal 10-12 meter.
- Maximaal 20-28 meter.

Bouwhoogte:

- Minimale afstand van 50 meter vanaf gebouw tot Ringsloot en A9.

Rooilijnen:

Opslag:

- Geen open opslag toegestaan.

Parkeren:

- (Gemeenschappelijke) inpandige parkeergelegenheid.

Aanvullende eisen beeldkwaliteit

Oriëntatie:

- Presentatie van gebouwen naar A9.

Beeld bouwmassa:

- Alzijdige uitstraling waarbij het zicht vanaf de bypass / A9 het meest in het oog springt.

Beeld gevels:

- Per bouwperceel is er uniformiteit in het beeld van de gevels.

Kleur gevels:

- Per bouwperceel is er uniformiteit in de kleur van de gevels.

Plint:

- Geen eisen.

Dak(rand):

- Zie algemene eisen.

Reclame:

- Zie algemene eisen.

Laden en lossen:

- Laden en lossen vindt inpandig plaats.

Overgang

- Er is een directe overgang openbaar – privé bij de gevelgrens.

Openbaar – privé:

- De openbare ruimte heeft een open karakter met een eenduidig beeld.