

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BOEKELERMEER-ZUID 1

<b>PARAGRAAF I INLEIDING</b>	2
1.1 De bij het plan behorende stukken	2
1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling	3
1.4 De karakteristiek van het gebied	3
<b>PARAGRAAF II HET PLAN</b>	5
2.1 De reden voor opstelling van het plan	5
2.2 De stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Beeldkwaliteit	6
2.4 De gekozen planvorm	8
2.5 De beschrijving van de bestemmingen	9
<b>PARAGRAAF III DIVERSE ONDERWERPEN</b>	11
3.1 Verkeer en vervoer	11
3.2 Milieu	12
3.3 Waterhuishouding	14
3.4 Straalverbindingen, kabels, leidingen en riolering	15
3.5 Groenvoorziening	15
3.6 Sociale veiligheid	16
3.7 Economische uitvoerbaarheid	16
<b>PARAGRAAF IV OVERLEG EN INSPRAAK</b>	18
4.1 Overleg en inspraak	18

## **PARAGRAAF IINLEIDING**

### **1.1 De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan " Boekelermeer-Zuid 1" bestaat uit de volgende stukken:

- a.toelichting;
- b.voorschriften;
- c.plankaart, bestaande uit twee bladen:
  - tekening nr. 24.539, bestemmingen en renvooi;
  - tekening nr. 24.540, geluidkaart.

### **1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de noord-oostzijde van Heiloo, tegen de grens met de gemeente Alkmaar. Voor de situering van het plangebied wordt verwezen naar het onderstaande kaartje.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de grens met de gemeente Alkmaar;
- aan de oostzijde door het Noordhollands Kanaal;
- aan de zuidzijde door een lijn direct ten zuiden en deels westelijk van de stortplaats en via een kavelsloot circa 100 m ten zuiden van het verlengde van de Nijenburgerweg naar de Boekelermeerweg;
- aan de westzijde deels door de bestaande ringsloot van de Boekelermeer en deels door de Boekelermeerweg;

Bij het bepalen van de plangrenzen is zoveel mogelijk aangesloten op gemeentegrenzen en fysieke grenzen. Daarnaast is als uitgangspunt gehanteerd om in beginsel alleen de gronden die een bedrijfsbestemming krijgen (of reeds hebben) in dit bestemmingsplan op te nemen. Een uitzondering is gemaakt voor de gronden welke gelegen zijn direct aan de zuidzijde van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Deze zullen ingericht worden als groene geleedingszones als overgang naar het landschap en worden dan ook beschouwd als onderdeel van het bedrijventerrein (met name uit exploitatief oogpunt).

In de oorspronkelijke opzet van de studie is ook gekeken naar een bedrijfsontwikkeling westelijk van de Boekelermeerweg (zoals ook deels aangegeven in het streekplan). Gezien de omvang en vorm van dit terrein in relatie tot de verwervingskosten (kassenbedrijven) is besloten dit gedeelte buiten de bedrijfsbestemming en derhalve buiten het plan te houden.

### **1.3De geldende stedenbouwkundige regeling**

Voor het plangebied is de volgende planologische regeling van kracht:

- Bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld bij raadsbesluit van 5 november 1987, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 21 juni 1988 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 18 december 1990.

### **1.4De karakteristiek van het gebied**

Het plangebied vormt een onderdeel van het poldergebied ten oosten van Heiloo en beslaat een deel van de polders Boekelerpolder en Boekelermeer. Dit zijn oude polders, waarvan de droogmaking reeds dateert uit de 16e eeuw. Ten tijde van het beleg van Alkmaar zijn in dit gebied diverse dijken doorgestoken, waarna de polders nogal verwaarloosd zijn. Met name de Boekelermeer is hierdoor, ook al door de ongelijke hoogte en de slechte kwaliteit van de grond, lang in gebruik geweest als rietland.

In het begin van de 18e eeuw is een begin gemaakt met het opnieuw in cultuur brengen van het gebied. Dit werd vergemakkelijkt, doordat de Boekelermeer toen in het bezit kwam van één eigenaar. Deze situatie heeft tot het begin van deze eeuw geduurd, toen Gedeputeerde Staten het waterschap Boekelermeer instelden. Dit waterschap werd in 1977 opgeheven en opgenomen in het waterschap Het Lange Rond. Ook de Boekelerpolder vormt een onderdeel van het beheersgebied van dit waterschap.

Het gebied heeft momenteel overwegend een agrarische functie. Alleen aan de oostzijde is sprake van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van bedrijvigheid. Naast enkele bedrijven direct langs het Noordhollands Kanaal is vooral de aanwezige afvalstort hier zeer bepalend voor het beeld. Daarnaast zijn ook de skyline van Alkmaar (met onder meer de huisvuilcentrale) en de toekomstige fly-over in rijksweg 9

beeldbepalende elementen in het gebied.

De agrarische functie komt duidelijk tot uitdrukking in het karakter van het gebied. Het is een open landschap, waarbij de bebouwing in hoofdzaak geconcentreerd is langs de noord-zuid lopende Boekelermeerweg. Het gaat hierbij om bedrijfsbebouwing en kassen. Het gebied wordt verder doorsneden door de gebruikelijke poldersloten, welke samenkomen in de centrale sloten, waaruit het water door middel van gemalen wordt uitgeslagen op het Noordhollands Kanaal.

## PARAGRAAF II HET PLAN

### 2.1 De reden voor opstelling van het plan

Tijdens de discussies rondom de vaststelling van het streekplan is geconstateerd, dat er op termijn behoefte bestaat aan meer bedrijventerreinen in de regio Alkmaar. Uitbreiding van de Boekelermeer (het bedrijventerrein in ontwikkeling aan de zuidzijde van Alkmaar) biedt hiervoor goede mogelijkheden. Dit gebied is voor het grootste deel gelegen binnen de gemeente Heiloo, een klein gedeelte valt binnen de gemeentegrenzen van Alkmaar.

Een ontwikkeling, die parallel liep aan de streekplandiscussie was de aankoop van gronden langs het Noordhollands Kanaal door de bedrijven Groot en Anema, met de bedoeling hier hun bedrijven respectievelijk uit te breiden en nieuw te bouwen. In het licht van de samenhang die er is van het hiervoor bedoelde terrein met het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Boekelermeer en het feit, dat het perceel van Anema door de gemeente-grens wordt doorsneden is besloten gezamenlijk een plan te ontwikkelen.

Vanuit de behoefte aan nog meer bedrijventerrein is tevens een discussie op gang gekomen naar een verdergaande uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan de Kanaalweg. De werkzaamheden aan het onderhavige plan hadden evenwel een dusdanig stadium bereikt, dat het niet gewenst was de planontwikkeling te stoppen. Derhalve is afgesproken het voorgaande te vertalen in een aantal bestemmingsplannen. Dit betreft een bestemmingsplan Boekelermeer-Noord (omvattende het Alkmaarse deel van het bedrijventerrein Boekelermeer inclusief de Laanenderweg) en een eerste fase van het Heiloose deel van het gebied zijnde het onderhavige bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 1. Voor het resterende terrein zal de planontwikkeling nog nader bekeken moeten worden. De primaire keuze zal in het kader van een (tussentijdse) herziening van het Streekplan Noord-Holland-Noord worden gemaakt.

### 2.2 De stedenbouwkundige opzet

Het bedrijventerrein vormt een aanvulling op het bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar. Het karakter zal hier functioneel op aan moeten sluiten. Dit betekent, dat er sprake is van een bedrijventerrein met een regionale functie met een classificatie categorie C (ingevolge het locatiebeleid, zoals dat door het rijk wordt gevoerd). Het gaat bij deze categorie om bedrijven die vooral gebaat zijn bij een goede bereikbaarheid voor autoverkeer en in tegenstelling tot bijvoorbeeld kantoren naar verhouding weinig personeel tellen en ook weinig bezoekers. Uiteraard gaat het wel om werkgelegenheid voor de HAL-regio, waarbij overigens gestreefd wordt naar bedrijven met een behoorlijk aantal arbeidsplaatsen. Er wordt dan ook in eerste instantie gemikt op bedrijven uit de regio, die het stadsgewest wat ontgroeid zijn en zich oriënteren op de Randstad. Voorts wordt ook gemikt op bedrijven van buiten de regio, die in het (werkgelegenheids)plaatje passen. In dit beeld past het ook het bedrijventerrein Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo) als één geheel te beschouwen, waarbij de eisen en mogelijkheden voor te vestigen bedrijven gelijk zullen zijn.

Wat betreft de aard van de bedrijvigheid wordt gekozen voor bedrijven, welke uit hinder oogpunt niet tot de zwaarste categorieën behoren. Rekening houdend met het door de gemeenteraad op 6 oktober 1997 vastgestelde convenant tussen de gemeenten Heiloo, Akersloot en Alkmaar inzake grenscorrecties wordt uitgegaan van bedrijven in

de categorieën 1, 2 en 3 met een vrijstelling voor categorie 4 voor het gebied ten westen van de Boekelermeerweg. Ten oosten van de Boekelermeerweg worden ruimere mogelijkheden gecreëerd. Hier zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4 toegelaten met een vrijstelling voor categorie 5 ten behoeve van (her)vestiging van regionale bedrijvigheid vanuit deelnemende gemeenten in het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland. Deze indeling zal ook voor het Alkmaarse deel van het bedrijventerrein gaan gelden. Dit laat onverlet, dat de aanwezige bedrijven met een hogere categorie ook als zodanig zijn bestemd. Gezien de aanwezige bebouwing langs de Boekelermeerweg en de aanwezigheid van de huisvuilcentrale in Alkmaar wordt gestreefd naar een zekere zoneringsin de mate van hinder. Er zal sprake moeten zijn van een afnemende mate van hinder in het gebied van noord-oost naar zuid-west. Met het verlenen van vrijstellingen kan hierbij aangesloten worden.

Zoals gezegd kent het bedrijventerrein een samenhang met het bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar. Dit zal niet alleen functioneel tot uitdrukking moeten komen, maar ook ruimtelijk. Dit betekent, dat qua bebouwingsopzet, ontsluitingsstructuur, groenaankleding en overgang naar het landschap is uitgegaan van de hoofdopzet van het Alkmaarse deel van de Boekelermeer.

Het bedrijventerrein moet in bouwhoogte aansluiten op het Alkmaarse deel van de Boekelermeer. Dit zal globaal zijn, aangezien in aanleg het Alkmaarse deel hier niet op was afgestemd. Immers, er is sprake van een afbouw naar het landschap en dit landschap wordt nu deels ingevuld met bedrijven. Dit betekent, dat in de noordoostelijke hoek de bouwhoogte meer zal zijn dan op het Alkmaarse deel. Uitgegaan wordt van een bouwhoogte van 15 meter in dit deel van het bedrijventerrein. Naar de Boekelermeerweg en naar het zuiden toe zal de bouwhoogte afnemen naar maximaal 10 meter. Incidenteel, met name langs de hoofdontsluitingsstructuur zijn hoogte-accenten tot maximaal 20 meter denkbaar.

Aan de westzijde van het plan zal aandacht moeten worden besteed aan de aansluiting van het bedrijventerrein op de bestaande bebouwing langs de Boekelermeerweg. Handhaving van de kassenbedrijven hier betekent in feite handhaving van aanwezige bebouwing. Dit omvat onder meer een aantal woningen. Om de leefbaarheid hier te garanderen zal in de uitwerking van de groenzone zorgvuldig met deze confrontatie moeten worden omgegaan.

### **2.3 Beeldkwaliteit**

Het bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 1 vormt ruimtelijk een integraal onderdeel van het bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar. Qua presentatie zal het hierop aan moeten sluiten. Het terrein sluit tevens aan op het agrarische deel van de Boekelermeer en zal hiermee ook niet al te sterk moeten contrasteren. In de stedenbouwkundige opzet zijn tegen deze achtergrond randvoorwaarden ten aanzien van bouwhoogtes geformuleerd, die de basis hiervoor moeten leggen. Voor een goede presentatie van het terrein is ook de uitwerking en situering van de verschillende gebouwen van belang. Tegen deze achtergrond is dan ook gekeken naar aanvullende voorwaarden voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.



Op bijgaande tekening zijn de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit weergegeven. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- \*Langs de hoofdontsluiting (verlengde van de Diamantweg) is een duidelijke wand gewenst; van de op te richten gebouwen zal minimaal 2/3 deel in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden. Een zelfde uitgangspunt zal ook gehanteerd worden langs de hoofdontsluiting van het westelijk deel van het plangebied.
- \*Qua architectuur wordt langs de hoofdontsluiting gestreefd naar hedendaagse architectuur met een kubistische verschijningsvorm; voor de kleurstelling wordt hierbij uitgegaan van een donker basement met verder een lichte gevel, waarbij reclame-uitingen in het ontwerp geïntegreerd moeten worden.
- \*Langs de zuidelijke en oostelijke rand, grenzend aan groenelementen van formaat, zullen vooral kleinere kavels moeten komen; voor deze 'kleinschalige' bebouwing zal er sprake zijn van een frisse, heldere architectuur, die individueel en divers van karakter kan zijn.
- \*Langs de Boekelermeerweg zal weinig ervaren worden van de bedrijven. Immers, er zal sprake zijn van een recreatieve route (deels met bestemmingsverkeer) die een groene aankleding krijgt. De zichtbaarheid van bedrijven zal dan ook beperkt zijn. Wel wordt er naar gestreefd typische achterkanten te vermijden.
- \*De meest westelijke kavel is een zichtlocatie vanaf de A9; de bebouwing hier zal representatief (zowel functioneel als qua verschijningsvorm) moeten zijn.
- \*De bedrijven langs het kanaal mogen gezien worden zonder dat er sprake is van een aaneenschakeling. Om deze reden wordt ook hier gekozen voor een scheiding door middel van erfbeplanting als een soort verwijzing naar het slagenlandschap.

Voor de presentatie van het bedrijventerrein is ook de verschijningsvorm van de afvalberging van belang. Hierbij wordt er vanuit gegaan, dat deze vooral als groenelement in het landschap aanwezig zal zijn. Voor een goede overgang is ook de opbouw van belang. Deze is weergegeven in een dwarsprofiel, dat op de plankaart is opgenomen. Tenslotte zal in samenhang met de bedrijven de nodige aandacht moeten worden besteed aan de wegensstructuur. Het gaat vooral om de invulling van de profielen. De principes hiervan zijn als dwarsprofiel eveneens op de kaart opgenomen.

## **2.4De gekozen planvorm**

Het bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 1 beslaat voor het grootste deel een gebied, dat op dit moment een heel ander gebruik kent, namelijk agrarisch. Slechts langs het Noordhollands Kanaal is sprake van enkele bedrijven, alsmede het afvalstort-terrein van de firma Groot. Concrete invullingen van de nieuwe bestemmingen zijn er nog nauwelijks. De verkaveling van het toekomstige bedrijventerrein moet nog gemaakt worden.

Het voorgaande leidt er toe, dat er behoefte is aan een grote mate van flexibiliteit enerzijds, maar anderzijds moeten toekomstige procedures zoveel mogelijk beperkt worden. Er is dan ook gekozen voor een globaal plan, waarin de hoofdfuncties zijn vastgelegd. In de planvoorschriften zijn evenwel dusdanige bepalingen opgenomen, dat het mogelijk is op grond van het vastgestelde plan direct bouwvergunningen af te geven. Er is derhalve sprake van een globaal eindplan, waarbij geen sprake is van delen die nader uitgewerkt moeten worden.

## **2.5 De beschrijving van de bestemmingen**

Het bestemmingsplan bevat, mede door zijn globale karakter een beperkt aantal bestemmingen. Deze zijn geregeld in de artikelen 5 tot en met 9. In de artikelen 1 tot en met 4 zijn algemene bepalingen opgenomen, waaronder begripsomschrijvingen en algemene bebouwingsvoorwaarden. In de artikelen 10 tot en met 17 zijn aanvullende bepalingen opgenomen, waaronder algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsbepalingen, procedurevoorschriften en overgangsbepalingen. In het onderstaande wordt achtereenvolgens op de te onderscheiden bestemmingen ingegaan.

### **Bedrijfsdoeleinden**

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is geregeld in artikel 5 van de planvoorschriften. De binnen deze bestemming vallende gronden zijn, voor zover gelegen ten westen van de Boekelermeerweg, bedoeld voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 1 tot en met 3 van de in artikel 10 opgenomen Staat van Inrichtingen; daarbij is de mogelijkheid opgenomen vrijstelling te verlenen voor bedrijven uit categorie 4. Voor het gebied ten oosten van de Boekelermeerweg zijn de gronden bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 1 tot en met 4 van de in artikel 11 opgenomen Staat van Inrichtingen; daarbij is ruimte geboden om vrijstellingen te verlenen ten behoeve van categorie 5 bedrijven. Een uitzondering is gemaakt voor Cavo Latuco; dit bedrijf is conform de huidige situatie bestemd, namelijk milieu-categorie 5. Dienstwoningen en detailhandel zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande dienstwoning bij het bedrijf Cavo Latuco aan de Kanaaldijk.

Om meer greep te krijgen op de representativiteit van de bebouwing is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Voorts is geregeld, dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd, waarbij de normering voor de verschillende soorten bedrijven is aangegeven.

### **Afvalberging**

Artikel 6 van de planvoorschriften regelt de bestemming "Afvalberging". Deze bestemming is volledig afgestemd op het huidige gebruik en laat geen andere bedrijvigheid toe. In aansluiting op de feitelijke situatie is hier ook één dienstwoning toegelaten. Om de beeldvorming van het terrein naar de omgeving toe te regelen zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de zone waar bebouwing mag worden opgericht, alsmede het deel waar gestort mag worden. Tevens is een profiel opgenomen met betrekking tot de hoogte-opbouw van de afvalberg en de afscherpende beplanting.

### **Groenvoorziening**

In artikel 7 is geregeld, dat de gronden op de plankaart aangewezen voor groenvoorzieningen bestemd zijn voor plantsoenen, bermen, geleidingszones en recreatief medegebruik. Deze bestemming ligt langs de waterlopen in het gebied, op het kabel- en leidingtracé en op de overgangszones tussen het bedrijventerrein en het agrarisch gebied. Op de gronden zijn toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing en infohavens, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water. De hoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, terwijl de hoogte voor verkeerstechnische voorzieningen ten hoogste 10 meter bedraagt. Met betrekking tot

het kabel- en leidingtracé is een dubbelbestemming opgenomen.

### **Water**

Artikel 8 regelt de bestemming water. De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en voor recreatief medegebruik. Binnen de bestemming kunnen onder meer weg- en waterbouwkundige kunstwerken worden gerealiseerd. De hoogte van bruggen en andere werken binnen deze bestemming is 5 meter. Tevens is groen toegestaan binnen deze bestemming. De inrichting dient zodanig te geschieden, dat voldaan wordt aan de eisen van de beheerder met betrekking tot doorstroming en waterberging.

### **Verkeersdoeleinden**

In artikel 9 is de bestemming verkeersdoeleinden geregeld. Deze bestemming is gelegd op de hoofdwegenstructuur van het gebied, zowel voor snel, als langzaam verkeer. De gronden zijn bestemd voor de aanleg van rijwegen, waaronder begrepen fiets- en voetpaden, bermen, parkeerstroken of -vakken, infohavens, bushalteplaatsen en groenvoorzieningen. Een dwarsprofiel waarin de verschillende functies zijn aangegeven is op de plankaart weergegeven.

De secundaire verkeersstructuur valt binnen de bedrijfsbestemming en zal qua ligging in de verdere uitwerking bepaald worden, waarbij de inrichtingsvoorwaarden van de bestemming "verkeersdoeleinden" richtinggevend zijn. Het principe-profiel van deze secundaire structuur is op de plankaart aangegeven.

### **Leidingenstraat**

Artikel 10 regelt de bestemming leidingenstraat. Deze bestemming is gelegd op het hoofdleidingtracé, dat door het plangebied loopt. Er is hier sprake van een dubbelbestemming met de bestemmingen groen en water. Hierbinnen zijn bepalingen opgenomen, die de instandhouding van het leidingtracé moeten waarborgen.

## PARAGRAAF II DIVERSE ONDERWERPEN

### 3.1 Verkeer en vervoer

De voorgestelde ontsluitingsstructuur gaat er van uit, dat het bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 1 qua ontsluitingsstructuur onderdeel uitmaakt van het Alkmaarse deel van de Boekelermeer. Dit betekent een zware belasting van de Diamantweg. Voor de verkeersafwikkeling is dit een ongewenste situatie, aangezien de intensiteiten te hoog zijn voor een goede afwikkeling. Concreet betekent dit, dat er een tweede aansluiting op het hoofdwegennet moeten worden gemaakt en wel aan de westzijde, door de Smaragdweg door te trekken naar de (omgelegde) rijksweg A9. In het vigerende bestemmingsplan Boekelermeer (gemeente Alkmaar) is hiermee planologisch rekening gehouden. Deze aansluiting moet zijn gerealiseerd indien daadwerkelijk wordt begonnen met de uitgifte van terreinen.

Zoals gezegd sluit de Boekelermeer-Zuid 1 aan op de ontsluitingsstructuur van de Boekelermeer-Noord. Gekozen is voor één hoofdontsluiting aansluitend op de Diamantweg in zuidelijke richting, die het gebied ten oosten van de Boekelermeerweg ontsluit. Het gedeelte ten westen van de Boekelermeerweg wordt aangesloten op de Smaragdweg nabij de nieuw te creëren aansluiting op de Rijksweg. De interne structuur is verder in het plan niet uitgewerkt. Dit zal mede afhangen van de uitgifte van de gronden en de wenselijkheid de delen ten oosten en westen van de Boekelermeerweg te verbinden.

Het principe van het nieuwe plangebied is, dat de ontsluiting van bedrijven zoveel mogelijk wordt afgewikkeld via de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Dit wordt ingegeven door de verkeerssituatie op de Kanaaldijk. Deze is niet geschikt voor zwaar intensief verkeer, zeker niet in samenhang met gebruik door fietsers. Op dit moment functioneert hij echter wel als zodanig. Gestreefd wordt dan ook naar een meer recreatief karakter van deze weg met zo min mogelijk bedrijfsontsluitingen. Dit betekent dat in ieder geval de bedrijven Anema en Groot een rechtstreekse aansluiting moeten krijgen op de door te trekken Diamantweg. De vorm waarin zal in de planuitwerking nader bekeken moeten worden. Voorts zal bij de realisering van het bestemmingsplan worden onderzocht op welke wijze en in hoeverre sluipverkeer op de Kanaaldijk kan worden geweerd, hetzij binnen het plangebied, hetzij daarbuiten (ten zuiden van het bedrijventerrein).

De Boekelermeerweg wordt vanaf de Nijenburgerweg doodlopend voor autoverkeer; bestemmingsverkeer voor aangelegene percelen blijft mogelijk. Het resterende deel naar de Smaragdweg wordt fietspad en maakt deel uit van de recreatieve route door de Boekelermeer. Uiteraard zal er, vooral voor de Boekelermeerweg ten zuiden van de aansluiting met de Nijenburgerweg, sprake zijn van een auto-ontsluiting voor aanliggende percelen. De fietser is dus medegebruiker van dit deel van de Boekelermeerweg.

De bedrijven zullen het noodzakelijke parkeerareaal op eigen terrein moeten oplossen. Bij de inrichting van de wegprofielen zal geen rekening worden gehouden met parkeren op het openbare gebied. Om dit te kunnen realiseren zal er op eigen terrein voldoende ruimte moeten zijn. Om hiervoor enige garantie in te bouwen worden de bedrijven verplicht op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen volgens een norm van 1,2 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor specifieke functies zal er sprake zijn van afwijkende parkeernormen. Zo wordt voor opslagbedrijven gerekend op 0,7 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo, terwijl er voor groothandelsbedrijven uitgegaan wordt

van 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Echter, indien de aard en schaal van het bedrijf in relatie tot het aantal arbeidsplaatsen hiertoe aanleiding geeft is afwijking van de norm bespreekbaar. Hoewel in beginsel kantoren zijn uitgesloten, zal er voor veel bedrijven sprake zijn van bedrijfsgeboden kantoorruimte. Voorzover dit aan de orde is zal voor deze delen van gebouwen gerekend worden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per m<sup>2</sup> bvo.

### 3.2 Milieu

#### Industrielawaai

##### *Algemeen.*

Het in Heiloo gelegen bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 1 wordt opgesteld ten behoeve van een nieuw bedrijventerrein. Parallel hieraan wordt het in Alkmaar gelegen bedrijventerrein Boekelermeer-Noord herzien. Dit nieuwe bestemmingsplan gaat diverse bestemmingsplannen vervangen, die momenteel van kracht zijn. De huidige bedrijfsterrinen Boekelermeer, Laanenderweg en "G.P.Groot" zijn in het verleden op grond van de Wet geluidhinder gezoned.

Door de ontwikkeling van de Boekelermeer-Zuid 1 ontstaat een groot aaneengesloten bedrijfsterrein. Om voor dit terrein de zonering zo eenvoudig mogelijk te houden en ongewenste geluidscumulaties bij het samenlopen van de bestaande zones te voorkomen is er voor alle bedrijfsterrinen tesamen één nieuwe geluidzone ontworpen. De vervangende/nieuwe zone ligt in Heiloo, Schermer en Alkmaar. Het totale bedrijfsterrein ligt in Heiloo en Alkmaar.

In het akoestisch rapport "Akoestisch onderzoek samenstellig zone Boekelermeer Noord (Alkmaar) en Zuid (Heiloo)" van M + P Raadgevende ingenieurs bv zijn de uitgangspunten en resultaten beschreven van het onderzoek naar de nieuwe zone. Dit rapport maakt deel uit van het bestemmingsplan. Op de bijgevoegde tekening 24.540 "Geluidkaart" is de zone aangegeven. Voor gedetailleerde gegevens aangaande het akoestisch onderzoek wordt hierbij naar dit rapport verwezen.

##### *Uitgangspunten bi het opstellen van de nieuwe zone.*

Aan de diverse bedrijven zijn milieuvergunningen afgegeven. De geluidvoorwaarden uit deze vergunningen zijn als uitgangspunt genomen voor de nieuwe zoneopzet. Ten aanzien van de woningen en hogere waarden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- \*Maximale geluidsbelasting op de woningen aan de Boekelermeerweg (Heiloo) van 55 dB(A) etmaalwaarde.
- \*De bestaande hogere waarde voor de woningen aan de Westdijk (Schermer) ten gevolge van de huidige zone " G.P.Groot" blijft gerespecteerd.
- \*Ter plaatse van het nieuwe gedeelte bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 1 (Heiloo) tussen de huidige Boekelermeer (Alkmaar) en "G.P.Groot" (Heiloo) wordt de hogere waarde op de woningen aan de Westdijk 17 en 18 en Boekelweg 3 verhoogt tot maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde (nu 52, 53 en 50 dB(A)).

Het ontwerp-ontheffingsverzoek is ter informatie toegevoegd, ten aanzien waarvan nog het volgende kan worden opgemerkt:

- \*Voor het nieuwe bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 1 wordt een opbouw in geluidvermogen gehanteerd van een hoog niveau in het midden en een lager niveau aan de kanten van het terrein.

\*Voor de bedrijven is buiten de vergunningwaarde tevens 1dB(A) geluidruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreidingen. Een uitzondering hierop is het bedrijf G.P.Groot. Hier is geen extra ruimte gereserveerd, omdat dit de uitgevoerde sanering teniet zou doen.

#### *Bedrijfsvestiging in relatie tot de geluidzone*

In het akoestisch model is de beschikbare geluidruimte gerelateerd aan de diverse gebieden op het bedrijventerrein. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven geldt de beperking dat het bedrijf niet meer geluid mag maken, dan voor het betreffende deel is aangegeven. Verder geldt dat de bronnen zo op het terrein gesitueerd moeten zijn dat de zone niet wordt overschreden.

Op de bijgevoegde tekening 24.540 "Geluidkaart" is de beschikbare geluidruimte per gebied aangegeven.

#### *Huidige zones en nieuwe zone.*

Omdat diverse bestaande zones nu in één nieuwe zone zijn samengevoegd zullen er wat afwijkingen optreden wat betreft de ligging van de zone. Van alle bestaande bedrijven zijn de vergunningwaarden in het rekenmodel gezet. Bovendien is er een geluidruimte van 1 dB(A) per bedrijf is gereserveerd. Alle bestaande rechten zijn daarmee gewaarborgd. Afwijkingen van de nieuwe zone t.ov. de bestaande zullen dus geen gevolgen hebben voor de bestaande bedrijven.

Afwijkingen in de nieuwe zone hebben ook geen gevolgen voor de gevelbelastingen op de woningen. Hierop is één uitzondering van toepassing. Tussen de huidige Boekelermeerzone en de zone van " G.P.Groot " komt langs de Westdijk een nieuw stuk zone te lopen. Deze koppelt de hiervoor genoemde zones aan elkaar. Het betreft hier de al eerder genoemde woningen aan de Westdijk 17 en 18 en Boekelweg 3 in de gemeente Schermer. Het ontheffingsniveau komt echter niet boven het referentieniveau uit; (referentieniveau is wegverkeerslawaai - 10 dB(A), in dit geval 65 - 10 = 55 dB(A)). Het industrielawaai zal door het verkeerslawaai bij de woningen niet merkbaar aanwezig zijn.

#### Wegverkeerslawaai.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal wegen. Het verkeer op deze wegen heeft een geluiduitstralend effect op de omgeving. Afhankelijk van de verkeerscapaciteit hebben de wegen een bepaalde zone waarbinnen, voor geluidgevoelige bestemmingen, akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Binnen het plangebied bevinden zich twee bestaande dienstwoningen op de adressen Kanaaldijk 13 en 19. De gevelbelasting op deze woningen vanwege het wegverkeerslawaai is respectievelijk 59 en 58 dB(A) (inclusief correctie op grond van artikel 103 Wet Geluidhinder).

De interne wegenstructuur van het bedrijventerrein met het oog op dit aspect is nog niet bekend en wordt pas bij de vestiging van de bedrijven vastgesteld. Om deze reden kan, met name voor de woningen aan de Boekelermeerweg niet berekend worden hoe hoog de gevelbelasting vanwege het wegverkeer zal bedragen. Bij nadere invulling van de wegenstructuur zal dan ook aan de Wgh getoetst moeten worden.

#### Bodem

Bodemverontreiniging kan beperkingen opleggen voor het gebruik van de bodem, met name indien er sprake is van bestemmings- of gebruikswijziging.

Vanaf 1993 tot 1995 heeft bodemonderzoek in Boekelermeer-Noord gefaseerd plaatsgevonden. Het laatste onderzoek is uitgevoerd in 1996 op Heiloo's grondgebied. De lokatie maakt deel uit van bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 1 en is gelegen ten westen van de regionale stortplaats van G.P. Groot.

Het gebied had een agrarische bestemming. De algemene bodemopbouw kan als volgt worden beschreven. Vanaf maaiveld tot variërend 0.50 tot 1.00 m. diepte wordt overwegend lichte tot matige zavel aangetroffen. Hieronder bevindt zich tot maximale boordiepte hoofdzakelijk kleiarm zand. Met name in de Boekelermeer-Zuid 1 is de bodemopbouw verstoord doordat omzetting heeft plaatsgevonden van de zavel laag met de zandige ondergrond in verband met bollenteelt.

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken is gebleken dat de cultuurgrond plaatselijk licht is verontreinigd met de zware metalen lood, kwik en zink.

Incidenteel wordt koper, nikkel en chloorverbindingen aangetroffen. Het grondwater is tevens lokaal licht verontreinigd met zink, chroom en arseen. Op een plaats in de Boekelermeer-noord is ca. 25 m<sup>3</sup> met sterk met lood verontreinigde grond verwijderd.

Ten gevolge van puin/erfverharding bij de woningen en de toepassing en opslag van brandstoffen zijn plaatselijk lichte verontreinigingen geconstateerd met enkele zware metalen, pak's en minerale olie.

Het voorkomen van zware metalen en chloorverbindingen in de bodem bij cultuurgronden is, door het gebruik van bestrijdings/ontsmettingsmiddelen en bemesting met name kunstmest en organische meststoffen, niet ongewoon. De aard en concentratie vormt geen risico voor de volksgezondheid en milieu; gebruiksbeperkingen zijn niet van toepassing. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat overtollige grond van de licht verontreinigde terreingedeelten niet zonder beperkingen kan worden afgevoerd.

### **3.3 Waterhuishouding**

Het plangebied sluit aan op een bestaand bedrijventerrein met een bepaald maaiveldniveau. Hier is sprake van een ander polderpeil dan in de Boekelermeer. Het verschil is dusdanig, dat gelijkschakeling van deze gebieden niet mogelijk is. Er is dan ook voor gekozen de Boekelermeer-Zuid 1 het peil te geven van de polder Boekelermeer. Praktisch gezien betekent dit, dat er een hoogte-verschil ontstaat tussen de twee bedrijventerreinen van circa 0,7 meter (uitgaande van een drooglegging die overeenkomt met de Alkmaarse situatie). Voor het functioneren als één bedrijventerrein maakt dit geen verschil, maar het heeft wel invloed op de afwatering; er zal sprake zijn van twee aparte systemen.

Voor de waterafvoer moet er een systeem met watergangen worden aangelegd, waarbij de afwatering naar het noorden (via het nieuweemaal) plaats vindt. De hoofdtocht van de Boekelermeer, die thans ter hoogte van de Nijenburgerweg afbuigt naar de Diamantweg moet een nieuw tracé krijgen. Aangezien het waterschap Het Lange Rond de voorkeur geeft aan een tracé met zo min mogelijk kruisingen is de hoofdvaart gesitueerd in een strook aan de oostzijde van het plangebied, direct naast het leidingtracé.

Voor het overige is er ten aanzien van de watergangen technisch gezien geen voorkeur. Wel moet er in verband met het bergend vermogen voldoende oppervlaktewater zijn. Om voldoende berging te hebben is oppervlaktewater nodig met een omvang van 8% van

de oppervlakte van het plangebied.

### **3.4 Straalverbindingen, kabels, leidingen en riolering**

Over het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied loopt een straalpad van de PTT vanaf Haarlem naar de PTT-toren op het bedrijventerrein Overdie in Alkmaar. De bij het straalpad behorende hoogte is op de plankaart aangegeven. Duidelijk is, dat dit voor de toegestane bouwhoogten geen problemen oplevert.

Door het plangebied ligt een leidingtracé met onder andere een gastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie, een gastransportleiding en een glycolleiding van Amoco Netherland Petroleum Company en twee watertransportleidingen van de N.V. W.R.K.. Qua gebruik is hier vrijwel niets toegestaan, reden om aan deze strook een groenbestemming te geven. Voor zover hier al activiteiten plaatsvinden worden hieraan strikte voorwaarden gesteld. Deze gelden voor een zone binnen een afstand van 4 meter van de gastransportleidingen en luiden als volgt:

- geen gesloten wegdek;
- geen diepwortelende beplanting
- geen wijzigingen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- geen graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- geen goederenopslag en geen indrijving van voorwerpen in de grond.

Op het gebied van de riolering zou het voor de hand liggen één systeem te realiseren met het bedrijventerrein in het Alkmaarse deel van de Boekelermeer. Er is evenwel sprake van een hoogte-verschil tussen beide gebieden, terwijl het Alkmaarse stelsel een beperkte capaciteit heeft. Dit betekent, dat gekozen wordt voor een apart rioolstelsel, dat wordt aangesloten op het stelsel in Heiloo onder de rijksweg door.

### **3.5 Groenvoorziening**

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Boekelermeer-Noord is in overleg met de provincie een groenplan ontwikkeld, dat voorzag in afbouw naar het omringende landschap. Dit heeft aan de zuidzijde (tegen de gemeentegrens) geleid tot de aanleg van een groenstrook met waterpartijen als overgangszone. In de actuele situatie komt deze strook middenin het bedrijventerrein te liggen. Hoewel daarmee de functie van de strook wat anders wordt, wordt toch voorgesteld hem te handhaven. Enerzijds wordt hier een verschil in polderpeilen opgelost, anderzijds kan de strook zorgen voor een zekere geleiding van het terrein. Daarnaast heeft de strook een recreatieve betekenis voor gebruikers, bezoekers en passanten van het gebied. Kortom, bij bedrijventerreinen van enige omvang is geleiding met groenzones een goede zaak.

De Boekelermeerweg is op het Alkmaarse deel ontwikkeld als fietsroute in het groen en vormt op die wijze een structurend element. Gezien de thans voorgestelde ontwikkelingen ligt het voor de hand dit karakter door te zetten. Op deze wijze ontstaat er een stukje landschap, dat diep doordringt in het stedelijk gebied. Wil dit echt kunnen functioneren, dan is de aanwezigheid van ander verkeer feitelijk niet gewenst. Echter, gezien de bestaande agrarische bedrijven langs de Boekelermeerweg zal bestemmingsverkeer mogelijk moeten blijven.

Een derde belangrijke zone is het leidingtracé. Gezien de beperkte gebruiksmogelijkheden zou nader bekeken moeten worden in hoeverre deze zone (mogelijk in samenhang met waterpartijen) kan gaan functioneren als ecologische verbindingzone.

Het voorgaande beschrijft in feite de hoofdstructuur van het groen. Uiteraard vormt daarbij de situering van de waterpartijen en de aankleding van de ontsluitingsstructuur een aanvullende rol. Voorts zullen met name de randen nog nader uitgewerkt moeten worden om een goede overgang te krijgen naar het omliggende agrarische gebied. In een separaat opgesteld landschapsplan is hier aandacht aan besteed mede in samenhang met het verdere agrarische gebied. Bij de concretisering van het bestemmingsplan in uitvoeringsplannen zal hieraan gedetailleerder aandacht worden besteed.

### **3.6 Sociale veiligheid**

Het plangebied wordt volledig ingericht als bedrijventerrein, terwijl de mogelijkheid voor dienstwoningen wordt uitgesloten. Dit betekent, dat het terrein uit een oogpunt van sociale veiligheid mogelijk problemen op kan roepen. Met name buiten bedrijfstijd zal het gebied een verlaten indruk (kunnen) maken. Gezien de functie van de Boekelermeerweg als fietsroute kan dit vragen oproepen.

In de uitwerking van het plan zal gezien het voorgaande nadrukkelijk aandacht moeten worden besteed aan de sociale veiligheid. Voor een deel gaat het dan om het verhogen van het gevoel van veiligheid door het toepassen van goede verlichting en vermijden van verborgen 'donkere hoeken door bebouwing en/of groen. Daarnaast is het wellicht mogelijk door het streven naar 24-uurs-bedrijvigheid meer sociale controle te krijgen in het gebied. Voorts kunnen fietsroutes via het bedrijventerrein in de avonduren een alternatief bieden voor de recreatieve route via de Boekelermeerweg. Tenslotte zijn misschien nog aanvullende maatregelen nodig in de sfeer van politie-surveillance.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Voor het plan is een exploitatie-opzet gemaakt. Binnen de plangrens heeft het gebied een oppervlakte van circa 90 hectare. Daarvan is circa 23,5 hectare als bedrijfsterrein uitgeefbaar (exclusief het terrein van G.P. Groot met zijn uitbreiding en het nieuwe terrein van Anema langs het Noordhollands Kanaal). Bij de exploitatie-opzet speelt een aantal aspecten een rol. Een belangrijk deel van de gronden is geen gemeenteeigendom en zal derhalve verworven moeten worden. De verwerving zal zoveel als mogelijk op minnelijke basis worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de eerste contacten gelegd, waarbij de biedingen worden gebaseerd op externe taxaties. Houvast bieden de vonnissen zoals die door de onteigeningsrechter in 1994 bij de verwerving van de Boekelermeer-noord zijn uitgesproken. Mocht dit niet volledig lukken dan rest de weg van de onteigening. Hiermee is rekening gehouden door het opnemen van een onteigeningsvoorschrift in de planvoorschriften op grond van artikel 13.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reeds nu is duidelijk dat een aantal grondeigenaren het voornemen heeft zelf de gedachte bestemming te realiseren. De met de ontwikkeling en uitvoering van het bestemmingsplan gemoeide kosten zullen zo mogelijk naar evenredigheid aan deze percelen te worden toegerekend. De realiseringmogelijkheden hiervan moeten nog verder onderzocht worden.

Uiteraard zijn voor de exploitatie ook de uitvoeringskosten van groot belang. Deze zijn in beeld gebracht op grond van het bestemmingsplan. Daarbij is uitgegaan van de ervaringen

en kengetallen van de Boekelermeer-Noord, zoals deze thans bekend zijn. Tevens is rekening gehouden met een overkluizing van de leidingenstrook ten behoeve van de oostelijk hiervan gelegen bedrijven. Ook is er van uit gegaan, dat het regenwater wordt opgevangen in de te graven waterpartijen, terwijl de riolering via een persleiding wordt aangesloten op de rioolzuivering in Heiloo. Op basis van de genoemde uitgangspunten en het hanteren van marktconforme grondprijzen, zal naar verwachting tot een sluitende grondexploitatie worden gekomen.

## **PARAGRAAF IVOVERLEG EN INSPRAAK**

### **4.1 Overleg en inspraak**

Zoals gebruikelijk is het voorontwerp van het bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 1 om commentaar voorgelegd aan de overleg-instanties als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Tevens is gedurende de periode van vooroverleg, inspraak voor betrokkenen en andere belanghebbenden georganiseerd. Het voorontwerp is gedurende vier weken ter inzage gelegd, waarvan de aankondiging in de plaatselijk pers is aangekondigd. Tevens is een inloop-avond gehouden, waarvoor de direct betrokkenen (te weten bewoners Boekelermeerweg en bedrijven Boekelermeer) rechtstreeks zijn uitgenodigd. Ook deze bijeenkomst is aangekondigd in de plaatselijke pers.

Alle ingekomen schriftelijke reacties zijn in deze paragraaf van commentaar voorzien en waar mogelijk en wenselijk verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Uit de schriftelijke reacties bleek, dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het leveren van commentaar voor de volgende instanties:

- PTT Telecom Netwerkdiensten, afdeling UTN Straalverbindingen;
- Energie Noord West, ENW E-Trans N.V..

De reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties zijn op de volgende bladzijden kort samengevat en van commentaar voorzien.