

BOEKELERMEEER BEELDKWALITEITPLAN + WELSTANDSCRITERIA



**GEMEENTE ALKMAAR
FEBRUARI 2013**

INLEIDING	5
CONTEXT	7
PLAN OP HOOFDLIJNEN	10
OPENBARE RUIMTE	11
- Algemeen	11
- Westelijke Ringsloot	13
- Oostelijke Ringsloot	17
- Ecologische zone	21
- Boekelermeerweg	25
- Straten	29
- Meubilair	33
BEBOUWING	34
- Algemeen	34
- De Romp	37
- Vaarwatergelegen	41
- Kleine kavels	45
- Ecologisch zone	49
- Industrieel	53

Wat is een beeldkwaliteitplan?

De beeldkwaliteit van een gebied is hetgeen men visueel kan waarnemen, de verschijningsvorm(en) en de uiterlijke kenmerken van een gebied in de gebouwde maar ook ongebouwde omgeving. Behalve een heldere en samenhangende ruimtelijke structuur zijn identiteit en belevingswaarden van groot belang voor een goede beeldkwaliteit. Met identiteit wordt een herkenbare eigenheid van een gebied bedoeld waarin het zich onderscheidt van een ander gebied. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan specifieke landschappelijke kenmerken, karakteristieke bebouwing, onderscheidend kleur- en materiaalgebruik, karakteristieke ruimtevormen en beeldbepalende objecten.

Het beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van beeldkwaliteit, ook als het gaat om nieuwe ontwikkelingen.

Doel beeldkwaliteit + welstandscriteria

Het beeldkwaliteitplan + welstandscriteria voor het bedrijventerrein Boekelermeer is een document, waarin de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de randvoorwaarden voor de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte zijn omschreven. Deze zijn vastgelegd in welstandscriteria die als toetsingskader gelden voor de welstandelijke toets.

Het is de bedoeling dat alle betrokken partijen dit beeld nastreven bij de realisatie van hun plannen, zodat er eenheid ontstaat tussen de afzonderlijke ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan geeft zicht op de verschillende planonderdelen en dient als referentiekader voor de architectonische uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om het realiseren van samenhang, zowel op architectonisch vlak als in de openbare ruimte. Niet alleen concrete, maar zeker ook sluimerende veranderingen vragen om een optimaal kwaliteitsbeleid. Het beeldkwaliteitplan waarin dit kwaliteitsbeleid verwoord is, moet ertoe leiden dat het bedrijventerrein Boekelermeer een verzorgd gebied wordt met een heldere structuur en een eigen gezicht.

De referenties die zijn opgenomen in dit document verbeelden één of meerdere criteria, maar zijn niet één op één over te nemen.

Herziening

Het in 2002 vastgestelde en in 2007 aangevulde beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 doet duidelijk uitspraken over de verschijningsvorm van bebouwing in het zuidelijke deel (de ecologische zone en zuidelijker). Een hoogwaardige kwaliteit en moderne uitstraling wordt nagestreefd. Ook karakteristieken als de Boekelermeerweg worden herkenbaar opgenomen.

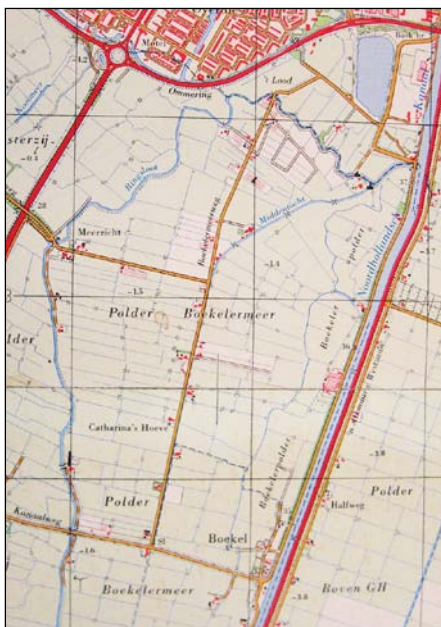
De laatste jaren hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor kenmerken zijn verdwenen, andere bedrijfstypologieën worden ondergebracht en de ruimtelijke wensen zijn veranderd. Vooral de komst van Taqa op dit bedrijventerrein geeft grote wijzigingen. Dit heeft er toe geleid dat het beeldkwaliteitplan wordt herzien.

De huidige criteria hebben als uitgangspunt gediend, maar zijn, waar wenselijk of noodzakelijk, aangepast en/of aangevuld. Zo zijn nieuwe verschijningsvormen geïntroduceerd die vaak afgeleid zijn van al bestaande karakteristieken, maar een beter toetsingskader geven voor de specifieke bedrijfstypologie of locatie. Daarnaast gaat dit document ook voor het middendeel van het bedrijventerrein Boekelermeer (de omgeving van de Amethiststraat, Opaalstraat, Saffierstraat en de delen van de Toermalijnstraat en Diamantweg in die zone), omdat ook dit gebied in ontwikkeling is.

Voor de etalage zijn geen nieuwe criteria opgenomen, omdat onduidelijk is hoe dit gebied zich gaat ontwikkelen. Hiervoor blijven de huidige criteria van toepassing. Het noordelijk deel van de Boekelermeer is een gebied waar weinig ontwikkeling wordt verwacht. Hier is de geldende welstandsnota van toepassing.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de context in beeld gebracht evenals het plangebied waar dit document voor zal gelden. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteit voor de gebouwen weergegeven in de vorm van welstandscriteria en regelgeving met betrekking tot reclame op en om het gebouw. Referenties die in dit document worden gebruikt zijn bedoeld als aanvullende inspiratie, niet als toetsingskader, bij de welstandscriteria (die wel als toetsingskader gelden).



Historie

De Boekelermeer is gelegen op een oude strandvlakte die voornamelijk uit zand bestaat. Door het smelten van het ijs uit de ijstijd ontstonden er meren die voor kleiafzetting zorgde. Hierdoor was het aantrekkelijk het gebied droog te malen en ontstond de Boekelermeer, de Boekelerpolder en de Oosterzijpolder (16de eeuw). De Boekelermeer heeft een herkenbare ringsloot en een rationele verkaveling, haaks op de richting van de strandwal. De Boekelerpolder is nauwelijks nog herkenbaar, de vuilstort ligt er grotendeels overheen. De Oosterzijpolder is nog herkenbaar door het oude ontginningspatroon, een onregelmatige blokverkaveling. Het wegenpatroon is vanouds oost-west gericht, conform de situering van de Nijenburgerweg. Van dit patroon is inmiddels afgeweken door de noord-zuid situering van de Boekelermeerweg.

Ligging in de omgeving

Bedrijventerrein Boekelermeer ligt ten zuiden van Overdie grotendeels in Alkmaar. Het andere deel ligt in Heiloo. Van oorsprong was het een polder die later voor landbouw werd gebruikt. Tegenwoordig is het gebied merendeels al ingericht als bedrijventerrein.

De Boekelermeer wordt met de fiets ontsloten naar Overdie/Alkmaar via de Oude Heilooërdijk, maar ook via de autoverbindingen bij de Bestevaerstraat, de rotonde van de Vondelstraat en in het verlengde van de Laanenderweg bij het kanaal. Het bedrijventerrein wordt tevens direct ontsloten op de A9 en de N242. Via de Boekelerdijk wordt op het zuidelijk gelegen Akersloot aangesloten en het zuidelijk deel van de Boekelermeerweg maakt de verbinding naar Heiloo.

Van zuid tot noord wordt het bedrijventerrein Boekelermeer aan de oostzijde begrensd door het Noordhollands kanaal. Transport over water voor bedrijven is hierdoor eenvoudig te realiseren.

Beschrijving bedrijventerrein Boekelermeer

De openbare ruimte op en rond het bedrijventerrein heeft diverse karakteristieken. In het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein ligt een grote zandput, een door zandwinning ontstane plas. Deze is omringd door bosschages en bomen. De Ringsloot (1) vormt een scheiding van 3 gebieden van verschillend

polderpeil. De recreatieve, cultuurhistorische en ecologische waarden van met name het westelijke gebied wordt vergroot doordat dit gebied in verbinding staat met de ecologische zone (2) die midden in het bedrijventerrein ligt van oost naar west. Deze zone staat weer in verbinding met de Boekelermeerweg (3).

Voor de profielen van de verschillende wegen is een ruime maatvoering opgenomen, zodat aankleding met bomen, bosschages, hagen en plantsoen mogelijk is. Dit ondersteunt de ambitie om een hoog kwaliteitsbeeld te realiseren.

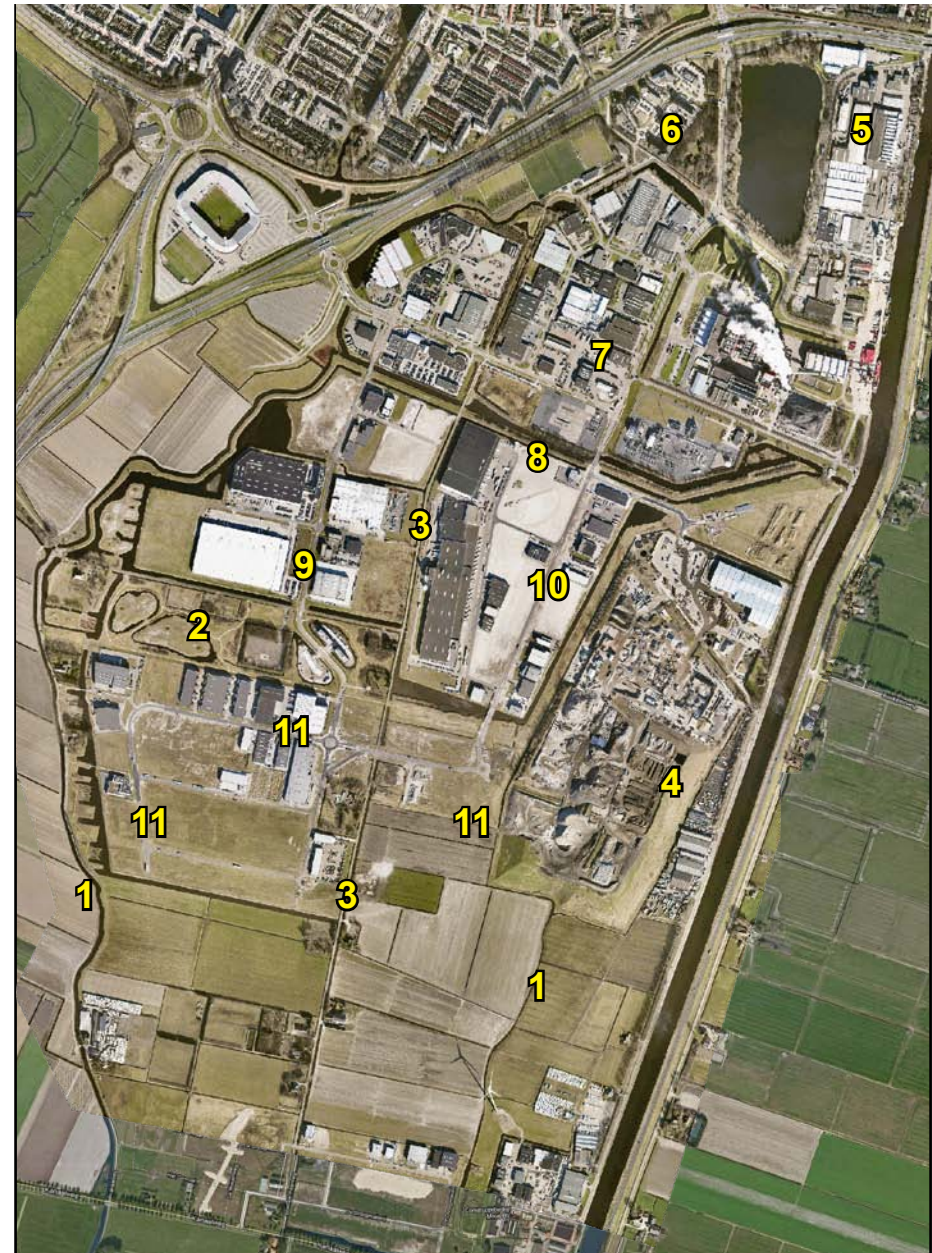
De ontwikkeling van het bebouwde deel van het bedrijventerrein wordt globaal van noord naar zuid uitgevoerd. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de stortplaats van GP Groot (4). Deze ligt halverwege het bedrijventerrein aan de oostzijde langs het kanaal. De stortplaats van GP Groot wordt met name gekenmerkt door het enorme grondlichaam. De bebouwing behorende bij dit terrein is ondergeschikt en past bij de overige bebouwing van het bedrijventerrein. In de toekomst kan de stort een waardevolle toevoeging vormen in de landschapelijke samenhang van het gebied.

De omgeving van Laanenderweg (5) is het oudste deel van het bedrijventerrein. Van oudsher is dit terrein ingevuld met handelsbedrijven. Nu bestaat het gebied uit loodsen die in veel gevallen tegen elkaar aangebouwd zijn. De buitenruimtes worden gebruikt voor parkeren en opslag en er is geen groenvoorziening aanwezig.

De omgeving van de Robijnstraat (6) is een zone met voornamelijk representatieve kantoren met een hedendaagse architectuur. Het gaat hier om een zichtlocatie langs de N242 waaraan de bedrijven zich presenteren. De gebouwen zijn solitaire met rondom parkeerterreinen en groenstroken.

De omgeving van de Ivoorstraat, Koraalstraat en Smaragdstraat (7) bestaat uit eenvoudige bouwvolumes die afhankelijk van de functie zijn vormgegeven als loodsen, etalages of een combinatie daarvan. Eigen terrein is ingericht voor parkeren, soms met groenaankleding.

Een omslag in de structuur van het terrein en de verschijningsvorm van de gebouwen sluit aan bij het beeld van een hoog kwalitatief niveau van werkgele-



genheid. Vanaf de Amethyststraat en Zirkoonstraat (8) naar het zuiden is niet alleen gekeken naar de vraag in de nabije toekomst, maar is de ontwikkeling op hoofdlijnen uitgewerkt voor het totale plangebied en wordt als uitgangspunt hoogwaardige hedendaagse utilitaire architectuur gehanteerd. De hoofdontsluiting in deze zone wordt verzorgd door de Toermalijnstraat (9) en de Diamantweg (10). In het meest zuidelijke deel van de Boekelermeer vormt de Ruit (11) de hoofdontsluiting. De ontsluiting vanuit Heiloo sluit ook aan op de Ruit. Het totale gebied wordt voor het langzaam verkeer ontsloten via de historische as, de Boekelermeerweg.

Planbeschrijving ontwikkeling op hoofdlijnen

Dit beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de gekleurde deel van de kaart. Het plangebied wordt doorsneden door de Boekelermeerweg (onderbroken streep) en haaks daarop de ecologische zone. Aan de randen van het plangebied geven de westelijke en oostelijke ringsloot en het verlengde daarvan een natuurlijke aankleding aan dit terrein.

Deze historische Boekelermeerweg ligt als een centrale as van noord naar zuid door het hele bedrijventerrein. De kleinschaligheid en het karakteristiek van deze weg blijft behouden.

De ecologische zone verbindt de oostelijke en westelijke ringsloot en de natuurzone rondom de stortplaats van GP Groot. Op enkele plaatsen in de ecozone zijn kleinschalige bedrijven toegestaan.

Het bedrijventerrein Boekelermeer wordt vanaf de N242 op 2 plaatsen ontsloten. Daarna vindt de hoofdontsluiting naar het zuiden toe plaats via de Toermalijnstraat en de Diamantweg naar de rondweg, de Ruit, in het meest zuidelijke deel van de Boekelermeer. De secundaire wegen sluiten direct aan op deze hoofdwegen. Langs de hoofdwegen en de Ruit staan gebouwen met een representatieve uitstraling. In de secundaire straten worden minder eisen gesteld aan de uitstraling van de gebouwen. Vanuit het zuiden wordt aangesloten op het bedrijventerrein van Heiloo en in de toekomst ook op de A9.

Naast de grootschalig bedrijfshallen van groothandel- en transportbedrijven komen langs historische lijnen en natuurgebieden, o.a. rond de Boekelermeerweg, Ringsloot en Ecologische zone, ook kleinere bedrijven voor met soms zelfs een paviljoenachtige uitstraling. TAQA beslaat een belangrijke hoek van het binnenterrein van de Ruit.

Parkeren en opslag hebben volledig op eigen terrein plaats. In de openbare ruimte is veel aandacht voor groenstroken, bomenrijen en hagen als erfafscheiding langs de Ruit.



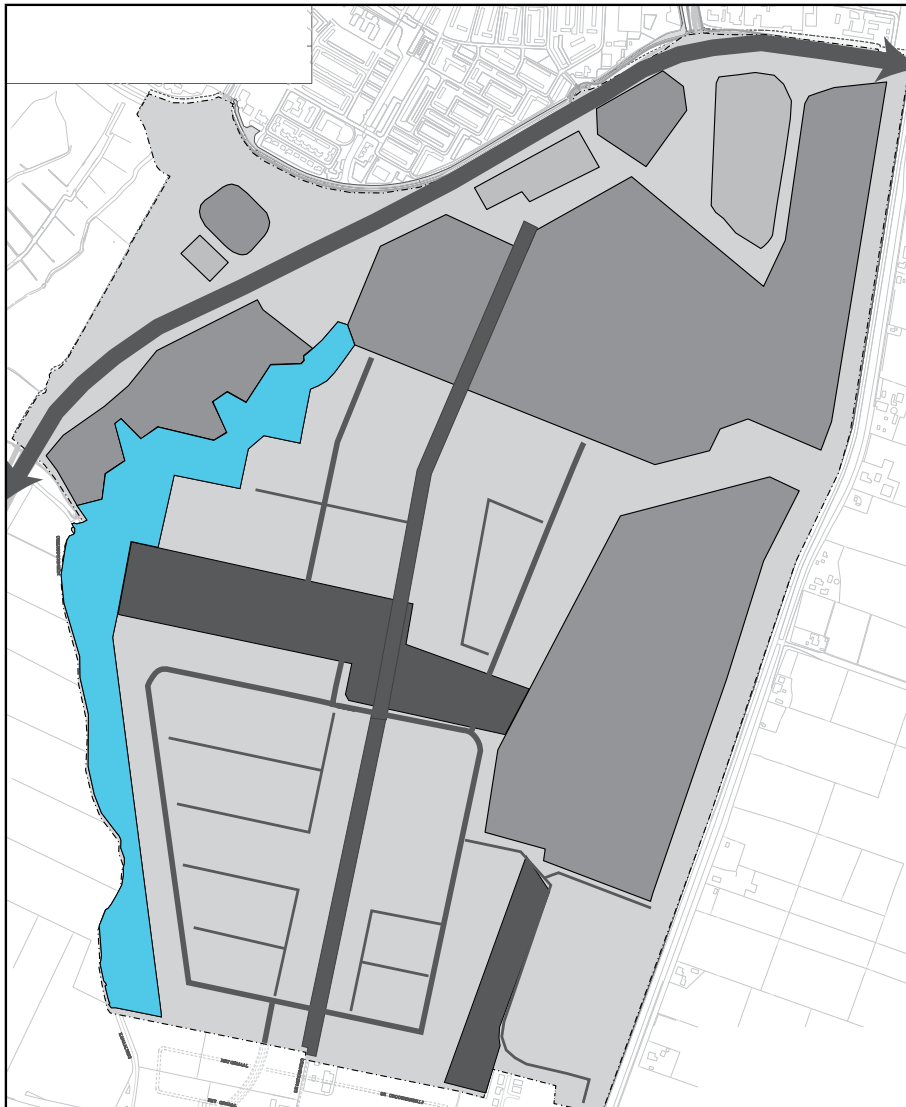


Algemeen:

De openbare ruimte is in een aantal gebieden op te delen, namelijk:

- Ringsloot (blauw)
- Ecologische zone (licht groen)
- Boekelermeerweg (donker groen)
- Wegen (paars)

Het karakter van de gebieden wordt bepaald door de historie, de aanwezige flora en fauna, het gebruik en de omvang. Per gebied volgt hierna een korte omschrijving van het karakter en vervolgens een opsomming van kenmerken aangevuld met illustraties. Zones waar geen specifieke omschrijving voor is opgenomen vervullen geen karakteristieke rol binnen dit deel van het bedrijventerrein.



Algemeen:

De Westelijke Ringsloot heeft een landschappelijk, cultuurhistorische, ecologische en potentieel recreatieve waarde. Daarnaast heeft de Ringsloot een waterhuishoudkundige functie als scheiding van drie gebieden met verschillende polderpeilen.

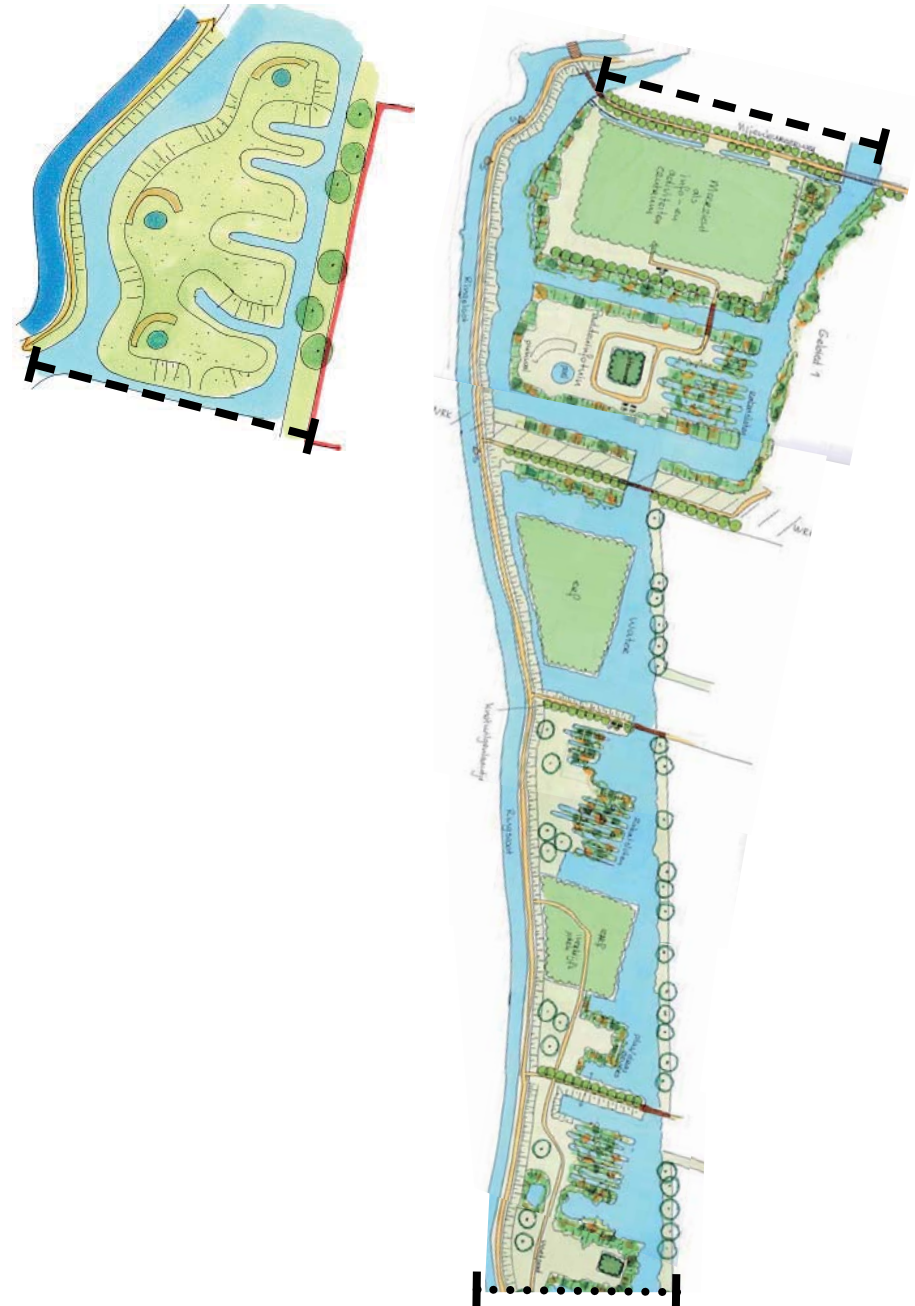
De Ringsloot blijft als waterloop gehandhaafd, diverse vissoorten kunnen hier hun leefgebied uitbreiden. Een informeel fietspad langs de oever vergroot het fietsnetwerk. De zone aan de oostzijde wordt gekenmerkt door moerassige, plasdras en ruige gebieden. Diverse diersoorten profiteren hier van, zoals de rugstreeppad. In de Ringslootzone zijn tevens extensieve recreatievormen als wandelen, vissen en kanovaren mogelijk. Daarbij staat het kunnen beleven van de omgeving voorop.

Eén boerderij met erfbepantingen, bomen en bosjes wordt als groen eiland gehandhaafd. De eilanden kunnen ook helemaal omringd worden door water. De oever van deze zone aan de kant van het bedrijventerrein zal worden ingericht als transparant groen gordijn van solitaire bomen en landschappelijk struweel, waardoor de bedrijven worden ingepast in het landschap.

Het noordelijk gelegen deel van deze zone is ingericht als leefgebied van de rugstreeppad met 3 betonnen poelen. Deze zijn primaire bedoeld als voortplantingsplaats. Rondom aangekleed met lage wallen van puin en zand.

Kenmerken:

Structuur	- De Ringsloot zelf is de structuurdrager.
Karakteristiek	- Openheid rondom het water afgewisseld met geslotenheid rondom bebouwing.
Inrichting	- De Ringsloot ligt aan de westelijke rand van deze zone. - In het noordelijk deel is het gebied ingericht als kerngebied voor de rugstreeppad met 3 betonnen poelen. - In het zuidelijke deel is het gebied ingericht met sloten met oeverbeplanting en rietlanden met brede inhammen, afgewisseld met een gesloten eiland rondom de boerderij. - Opslag van wilgen en els in de vorm van hakhoutbosjes.
Cultuurhistorisch	- In het zuidelijk deel ligt de oude Kerklaan - Boerderij en beplanting vormt een groene gesloten eiland langs de Ringsloot - De oorspronkelijke richting van de verkaveling wordt in het slotenpatroon op de Ringsloot overgenomen door oa brede natte inhammen.
Ecologisch	- Er zijn veel biotopen bestaande uit: moerassige, plasdras en ruige gebieden. - Schuilmogelijkheden in de vorm van opgaande begroeiing - Diverse watertypen al dan niet geïsoleerd liggend
Beplanting	- Gras- en ruderaale vegetatie rondom de poelen. - Erfbeplanting van bestaande boerderijen indien mogelijk behouden - Groene gordijn van solitaire boomgroepen en landschappelijk struweel dat past bij bedrijven in het landschap





Water

- Struweelblokken langs de sloten.
- Rietvelden en hakbossen van wilgen en els rondom de natte inhammen.
- De Ringsloot blijft gehandhaafd
- De oostzone wordt ingericht met een watergang (noord-zuid) die verschillende natte inhammen en sloten verbindt die in de oorspronkelijke slootrichting lopen.
- De watergang en sloten zijn minimaal 6 m. breed.



Oevers/bermen

- In het noordelijke deel zijn lage wallen aangelegd die bestaan uit puin en zand.
- Langs de Ringsloot heeft de oever overal een gelijk profiel
- Langs de natte inhammen en sloten zijn grillige taluds om zoveel mogelijk micromilieau te realiseren



Paden

- Informeel fietspad over de oever
- Wandelpaden over de droge delen



Gebruik

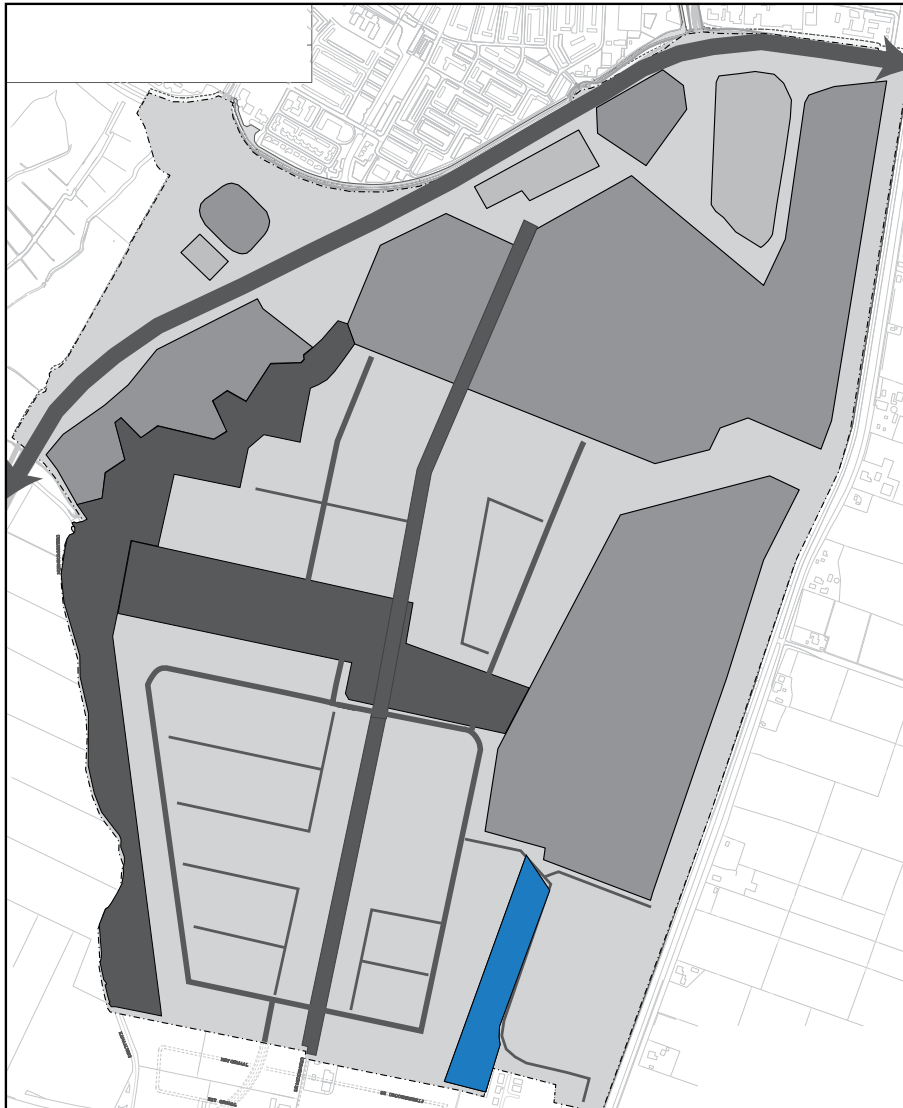
- Ten zuiden van de Nijenburgerweg is extensieve recreatie als wandelen, vissen en kanovaren mogelijk.

Toegankelijkheid

- Ten noorden van de Nijenburgerweg is het niet toegankelijk voor recreanten. Ten zuiden zijn diverse paden aangelegd voor divers recreatief gebruik.

Fauna

- Diverse vissoorten
- Amfibieën
- Rugstreeppadden
- Vleermuizen



Algemeen:

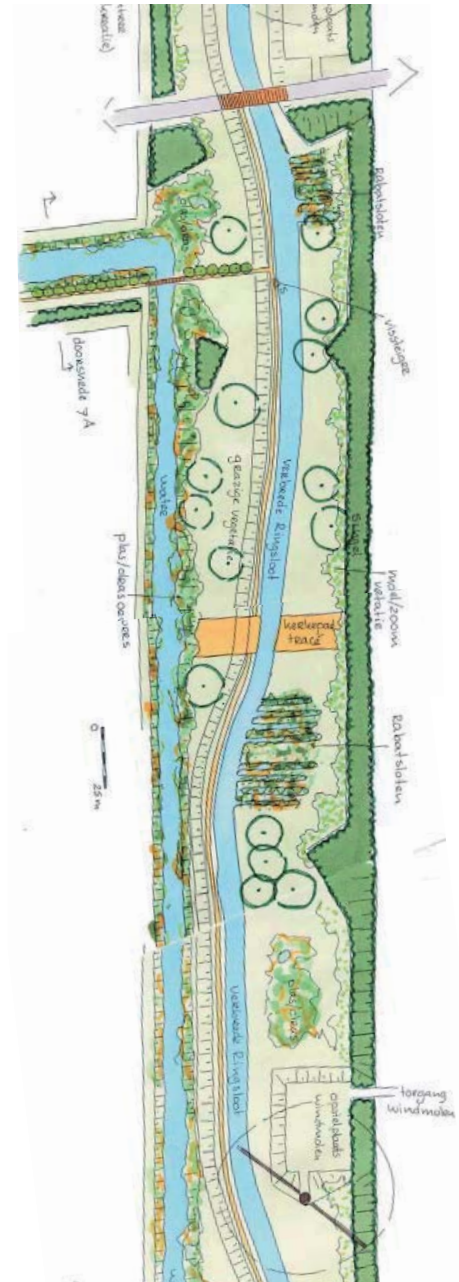
De oostelijke Ringsloot zelf vormt in deze zone het meest markante historische element. Het kronkelige karakter wordt geaccentueerd doordat de oever over de hele lengte eenzelfde profiel heeft en als iets verhoogd element in het gebied zichtbaar is.

Deze zone heeft een vochtig karakter. Naast de waarde voor flora en fauna is hier langs de Ringsloot een wandelmogelijkheid. De waterrijke moerassige plas / draszones liggen aan beide zijden van de Ringsloot. De richting van de bestaande of vroeger aanwezige sloten is overgenomen in de natte open inhammen.

In deze zone wordt ook ruimte geboden aan 2 windmolens die een belangrijke bijdrage leveren aan het duurzame energie programma voor het bedrijventerrein. Hiervoor is op maaiveld enige ruimte gereserveerd.

Kenmerken:

Structuur	- De Ringsloot zelf is de structuurdrager.
Karakteristiek	- De iets verbrede Ringsloot en de opgehoogde oever zijn dominant aanwezig in deze zone
Inrichting	- Openheid rondom de Ringsloot en de oevers; grazige gebieden met solitaire bomen. - Beplantingsstroken langs de bedrijfsbebouwing als afscherming.
Cultuurhistorisch	- Het karakteristieke kronkelige karakter van de Ringsloot wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. - De oude Kerklaan wordt gemarkeerd met een bijzondere plek
Ecologisch	- Poelen en plas-drassituaties. - Glooiende, vochtige en kruidenrijke oevers. - Opgaande begroeiing met schuilmogelijkheden. - Mantelzoomvegetatie ontwikkeling langs de beplantingssingels. - Diverse watertypen.
Beplanting	- Kruidenrijke vegetatie - Grazige vegetatie met solitaire bomen - Opgaande beplanting langs de bedrijven.
Water	- De Ringsloot blijft gehandhaafd en waar mogelijk verbreedt naar ongeveer 8 meter. - Enkele poelen zorgen voor geïsoleerd water. - De natte open inhammen dragen bij aan diverse watertypen en -dieptes.
Oevers/bermen	- De oever langs de Ringsloot wordt iets verhoogd aangelegd waardoor het meer zichtbaar is.





Paden

- Het bedrijventerrein ligt hoger dan deze zone. De overgang wordt aangekleed met beplantingsstroken.

Gebruik

- Informeel wandelpad langs de oever.
- Naast een wandelpad wordt het gebied niet intensief gebruikt.

Toegankelijkheid

- Het totale gebied is toegankelijk met uitzondering van de gebieden rondom de voet van de windmolens

Fauna

- Diverse vissoorten
- Amfibieën
- Rugstreeppadden
- Vleermuizen
- Kleine zoogdieren





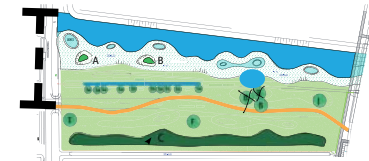
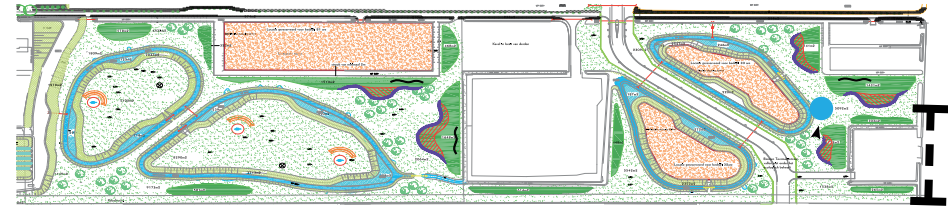
Algemeen:

De ecologische zone vormt de verbinding tussen de Westelijke Ringsloot en de vuilstort van GP Groot en de daar omheen gelegen groenzones. Ten noorden van de zone ligt de Nijenburgerweg. De zone wordt doorsneden door de Toermalijnstraat, de Boekelermeerweg en de Diamantweg.

Deze zone is primair voor de rugstreeppad ingericht, de biotoop van de rugstreeppad staat centraal, en bestaat voornamelijk uit zandige biotoop aangevuld met poelen. Openheid en een eenvoudige inrichting zijn de karakteristieken. De gebouwen zijn als eilanden in deze zone opgenomen.

Kenmerken:

- | | |
|-------------------|---|
| Structuur | - Er zit geen sterke structuur in deze zone. De organische vormen zijn in een willekeurige samenstelling tegen elkaar aan geplaatst. |
| Karakteristiek | - Een open landschappelijke inrichting met gebundelde beplanting. |
| Inrichting | <ul style="list-style-type: none"> - Droge en zandige zone met een parkachtige landgoed-inrichting, afgewisseld met enkele poelen. - Reliëf wordt gevormd door zandige heuvels die ijl en ruderaal begroeid zijn. - Enkele watergangen sluiten de heuvels in en vormen zo eilanden. |
| Cultuurhistorisch | - |
| Ecologisch | <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone biedt zowel een voortplantingsbiotoop als overwinteringsbiotoop voor de rugstreeppad. - Het is een verbindingszone voor diverse diersoorten tussen verschillende landschappelijke zones. - Ontoegankelijke eilanden dragen bij aan ongestoorde natuurontwikkeling. - Door flauwe oevers ontstaan diverse (kleinschalige) biotopen. |
| Beplanting | <ul style="list-style-type: none"> - Gras- en ruderaale vegetatie rondom de poelen. - Bij de bebouwing is opgaande begroeiing aanwezig. - Langs het pad zijn enkele groepen solitaire bomen. |
| Water | <ul style="list-style-type: none"> - Betonnen paddenpoelen zorgen voor afgesloten water. - Smalle en ondiepe watergangen rondom eilanden met flauwe taluds. - Een bredere watergang ten oosten van de Boekelermeerweg. |





- | | |
|------------------|---|
| Oevers/bermen | <ul style="list-style-type: none"> - Voornamelijk flauwe taluds die als plas/drasoever zijn ingericht. - Zandheuvelds geven reliëf aan deze zone. |
| Paden | <ul style="list-style-type: none"> - Dwars door het gebied loopt een half verhard pad dat toegankelijk is voor wandelaars |
| Gebruik | <ul style="list-style-type: none"> - Naast een wandelroute over een pad is het gebied niet bestemd voor andere vormen van recreatie |
| Toegankelijkheid | <ul style="list-style-type: none"> - Het gebied is gedeeltelijk toegankelijk door de wandelpaden. De door watergangen ontstane eilanden zijn alleen voor onderhoud toegankelijk. |
| Fauna | <ul style="list-style-type: none"> - Rugstreeppadden - Amfibieën - Muizen - Egels |





Algemeen:

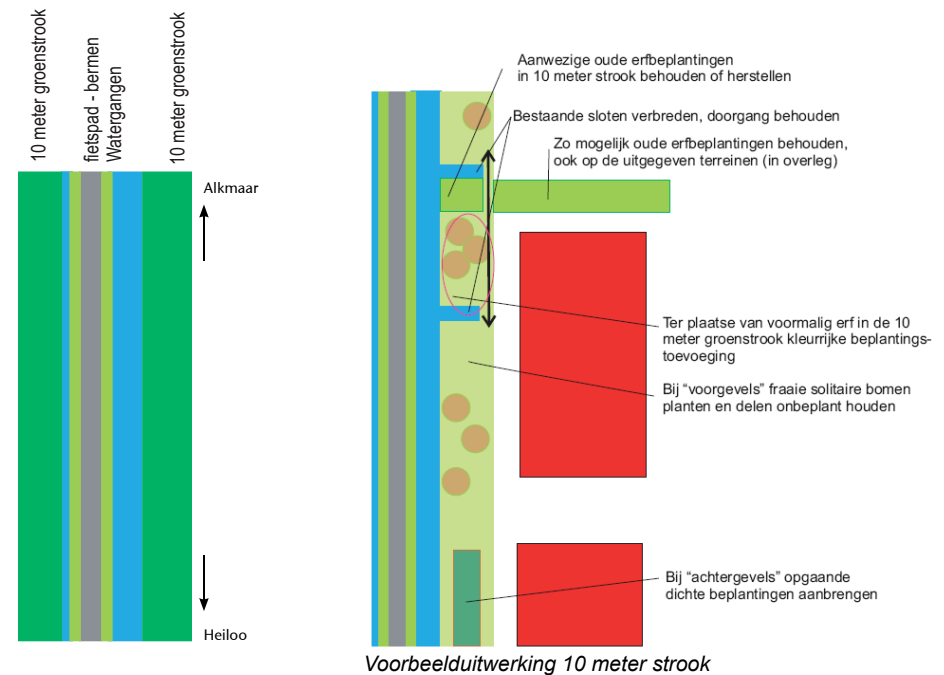
De Boekelermeerweg met daarlangs de middentocht en de voorheen aanwezige boerderijen vormden de hoofdontsluiting van de oorspronkelijke droogmakerij.

De weg is tegenwoordig in gebruik als hoofd langzaamverkeerroute in noord-zuidrichting over het bedrijventerrein. Tussen het smalle wegprofiel met langs-liggende watergangen en de kavelgrens ligt een groenstrook. Afhankelijk van de historisch context van een plek, aanwezige beplanting en de uitstraling van de aangrenzende bebouwing wordt deze groenstrook in meer of mindere mate ingericht met gras, beplanting en bomen. Daarbij wordt gedacht aan:

- Daar waar voorheen de boerderijen langs de Boekelermeerweg hebben gestaan (a-ritmisch) wordt de historische context zichtbaar gemaakt door het toevoegen van fleurige beplanting.
- De inrichting van de kavels wordt afgestemd op het bouwplan, waar mogelijk wordt bestaande beplanting gehandhaafd.
- Een concreet inrichtingsvoorstel wordt gemaakt als bekend is welke bebouwing naast de strook komt te staan. In samenhang wordt de inrichting gerealiseerd. Open en geslotenheid speelt hierbij een belangrijke rol.

Kenmerken:

- | | |
|-------------------|--|
| Structuur | <ul style="list-style-type: none"> - De Boekelermeerweg met aan de ene zijde de middentocht en de andere zijde een watergang vormt een structurerende lijn door het bedrijventerrein. |
| Karakteristiek | <ul style="list-style-type: none"> - Het rechte lijnige smalle profiel van de Boekelermeerweg met aan weerszijde van het water. Daarnaast groenstroken al dan niet begroeid met planten en bomen. De zone wordt begeleid door de bebouwing van het bedrijventerrein. |
| Inrichting | <ul style="list-style-type: none"> - De Boekelermeerweg is een asfaltpad met steile oevers zonder opgaande begroeiing. - De middentocht is breder dan de andere watergang. - De groenstroken zijn 10 meter breed en vormen langs de Boekelermeerweg een afwisselend beeld van open en geslotenheid in combinatie met de achterliggende bedrijven. |
| Cultuurhistorisch | <ul style="list-style-type: none"> - De historische opbouw van de Boekelermeerweg met de middentocht wordt behouden. - Historische plekken langs de route worden gemarkeerd door fleurige beplanting. - Bestaande waardevolle (erf)beplanting wordt, waar mogelijk, behouden. |
| Ecologisch | <ul style="list-style-type: none"> - Begrazing van deze stroken door geiten en schapen is een duurzame vorm van beheer. |
| Beplanting | <ul style="list-style-type: none"> - Grasdelen, heestervakken en solitaire bomen worden toegepast daar waar de gevels een bijdrage leveren aan het beeld van de Boekelermeerweg. - Boomsingels hebben een afschermende functie indien (achter)gevels geen bijdrage leveren aan het beeld van de Boekelermeerweg. |





Water

- Fleurige beplanting benadrukken de historische context van een plek.
- De Middentocht blijft in positie en maatvoering gehandhaafd.
- De watergang aan de andere zijde van de Boekelermeerweg is minder breed als de Middentocht.
- Bestaande sloten handhaven.
- Water als erfafscheiding tussen de kavels wordt aangeraden.

Oevers/bermen

- De oevers langs de Boekelermeerweg zijn kort en begroeid met een kruidenrijkmengsel. Opgaande begroeiing is niet toegestaan.

Paden

- De weg is een formeel fietspad die ook door wandelaars gebruikt kan worden zonder dat daar een zonering voor wordt aangegeven.

Gebruik

- De weg wordt functioneel gebruikt voor langzaamverkeer.
- De groenstroken kunnen ook door geiten of schapen worden begraasd.

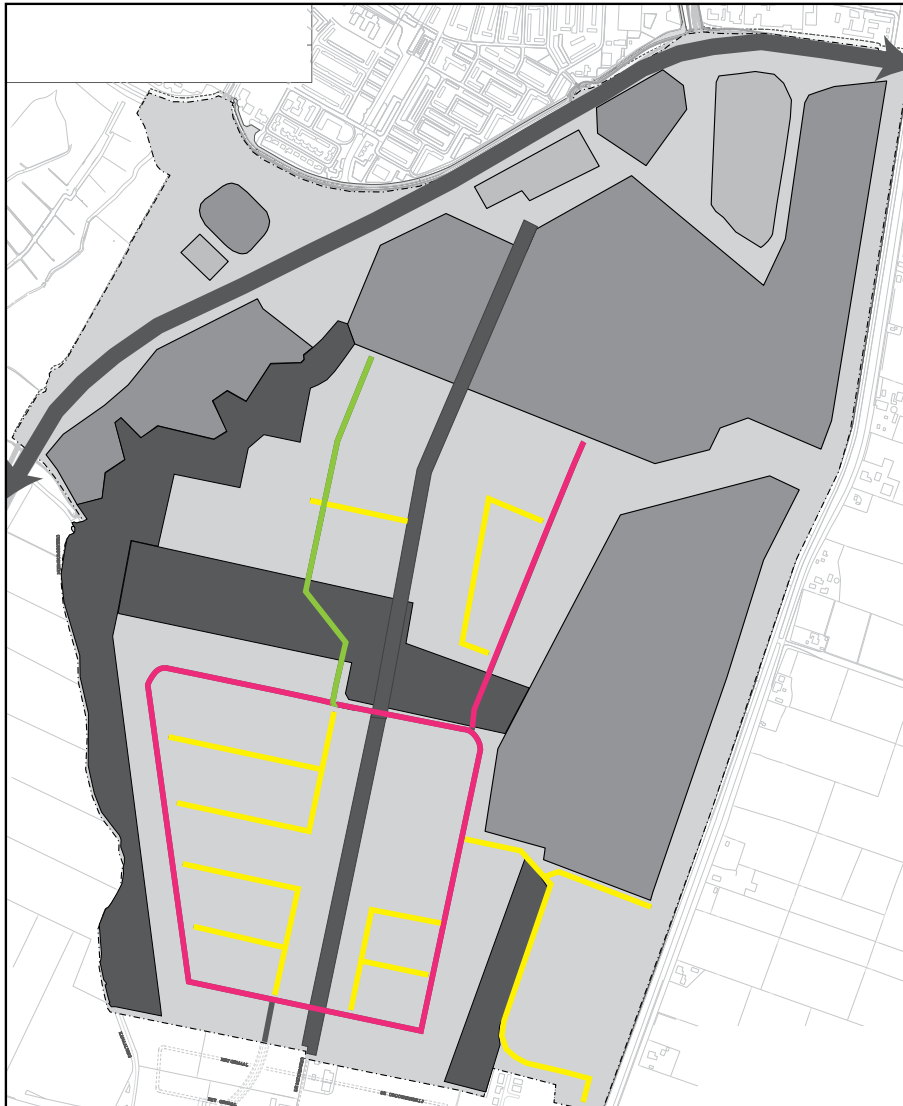
Toegankelijkheid

- De Boekelermeerweg met oevers is toegankelijk. De groenstroken worden niet toegankelijk gemaakt.

Fauna

- Diverse vissoorten
- Waterdieren





Algemeen:

Het plangebied kent diverse straten. Toch zijn de straten in essentie terug te brengen tot een 3-tal basisprofielen, namelijk:

- Hoofdontsluiting de Ruit en Diamantweg (Rood)
- Hoofdontsluiting Toermalijnstraat (Groen)
- Secundaire ontsluiting (Geel)

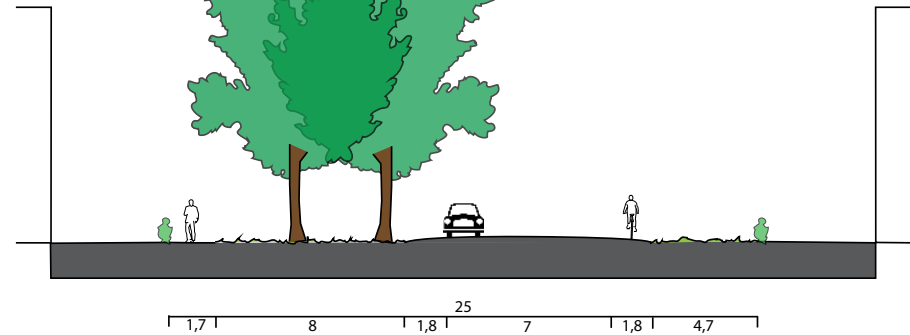
Op deze basisprofielen wordt gevarieerd soms uit noodzaak, omdat er onvoldoende ruimte is, en soms omdat het gewenst is om een straat te onderscheiden ten opzichte van de ander. De weg die vanaf de Ruit de verbinding met Heiloo maakt wordt met hetzelfde profiel uitgevoerd als in Heiloo wordt gehanteerd; zelfde maatvoering, alleen dan met vrijliggende fietspaden.

De 3 basisprofielen worden besproken.

Hoofdontsluiting Ruit
en Diamantweg:

Van links naar rechts:

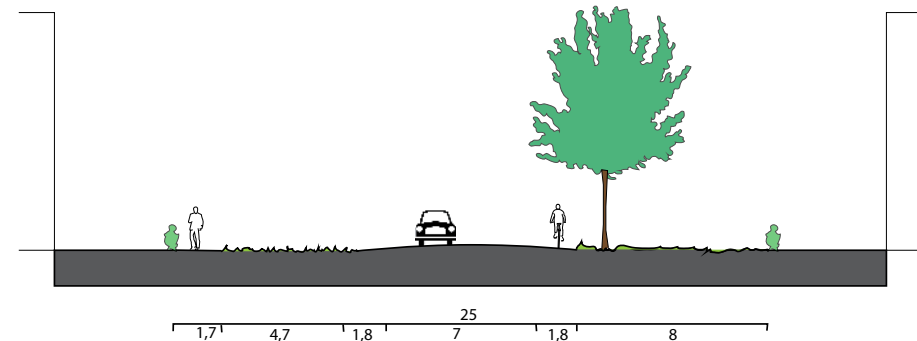
- Haag (1,0 m.) op de erfgrans
- Voetpad (1,7 m.)
- Dubbele bomenrij Populieren (*Populus canadensis* "Robusta") aan de buitenzijde van de weg in een brede groenstrook. (8 m.)
- Fietsstrook aan weerszijde van de rijweg (1,8 m. - 7 m. - 1,8 m.)
- Groenstrook (4,7 m.)
- Haag (1,0 m.) op de erfgrans

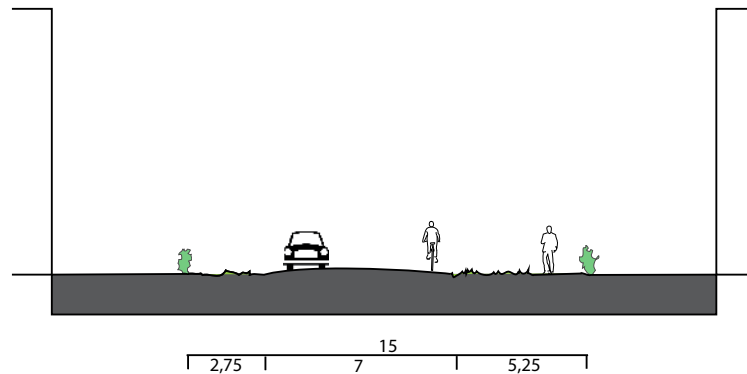


Hoofdontsluiting
Toermalijnstraat:

Van links naar rechts:

- Haag (1,0 m.) op de erfgrans
- Voetpad (1,7 m.)
- Groenstrook (4,7 m.)
- Fietsstrook aan weerszijde van de rijweg (1,8 m. - 7 m. - 1,8 m.)
- Bomenrij Esdoorn (*Acer campestre* "Elsrijk") in een groenstrook (8 m.)
- Haag (1,0 m.) op de erfgrans





Secundaire
ontsluiting:

Van links naar rechts:

- Haag op de erfgrens
- Groenstrook (2,75 m.)
- Een rijweg (7 m.) voor gemotoriseerd en langzaamverkeer
- Groenstrook (5,25 m.) inclusief voetpad
- Haag op de erfgrens

Door de oostelijke ringsloot-zone, langs de vaarwatergelegen bedrijvigheid wordt aan dit profiel een vrijliggend fietspad toegevoegd.



Algemeen:

In de openbare ruimte en grenzend aan de openbare ruimte wordt divers meubilair geplaatst. Om samenhang op het bedrijventerrein te kunnen nastreven is hier ook eenheid in gewenst.

Bank:

- Zwart
- Pianobank van Velopa

Afvalbakken:

- Zwart
- Bunn van Samson

Erfafscheiding:

- Zwart
- Spijlhekwark
- Maximaal 2 meter hoog

Bewegwijzering:

- 2 stuks; Nijenburgerweg en Saffierstraat
- Zwart frame
- Straatnaam: zwarte borden met witte letters
- Bedrijfsnaam: witte borden met zwarte letters



Algemeen:

Het bebouwde deel van de Boekelermeer is in een aantal typologiën onder te brengen, namelijk:

Romp (rood)

Vaarwatergelegen (blauw)

Bijzondere kavels (geel)

Ecologische zone (groen)

Industrieel (paars)

Hoofdontsluitingsstructuur (zwart gearceerd; Toermalijnstraat, Diamantweg en de Ruit)

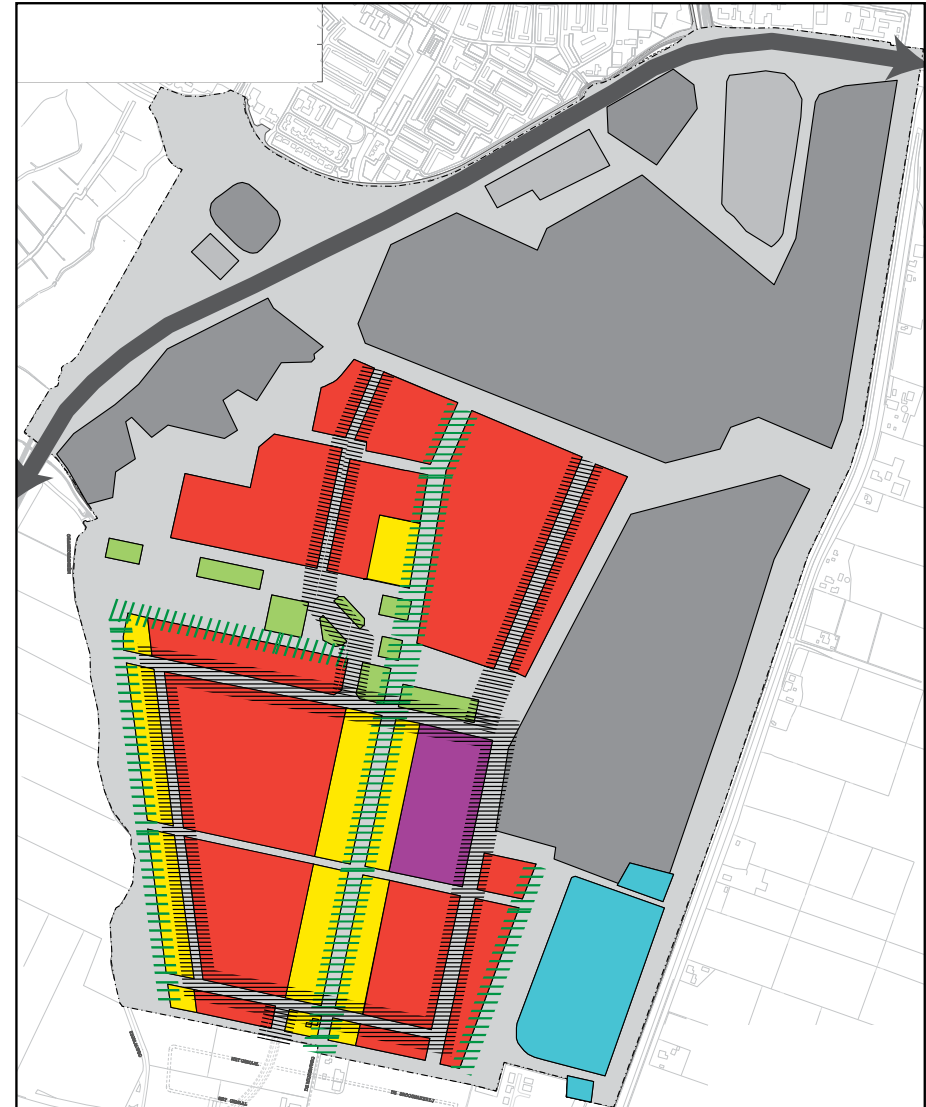
Belangrijke openbare gebieden (groen gearceerd; Westelijk en Oostelijke Ringsloot, Boekelermeerweg en Ecologische zone)

Het karakter van een typologie wordt bepaald door de omvang, functie en/of positionering (op het bedrijventerrein) van een bedrijf. Per typologie wordt daarom een korte omschrijving van het karakter, de welstandscriteria en beeldkwaliteitseisen gegeven. Voor een bouwplan met meer kwaliteit dan gesteld (positief excess) is het mogelijk van de gestelde criteria af te wijken.

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 hoofdontsluitingsstructuur gesitueerd.

Bedrijven met relatief veel buitenopslag worden uitsluitend binnen de Romp gesitueerd, niet aan de hoofdontsluitingsstructuur.





De uitstraling van het bedrijventerrein wordt bepaald door de vormgeving van de gevels. Voor alle gevels van bedrijfsgebouwen die aan een weg liggen (de voorgevel en op een hoek ook de zijgevel) en voor gevels die grenzen aan belangrijke openbare gebieden (groen gearceerd) geldt dat zij representatief moeten worden uitgevoerd. Hieronder wordt verstaan: een gevel met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, goed vormgegeven en met een architectonische uitwerking. Ook gesloten gevels (zonder raam of deuropeningen) kunnen representatief zijn. Het functioneel gebruik van het gebouw wordt er niet door belemmerd.



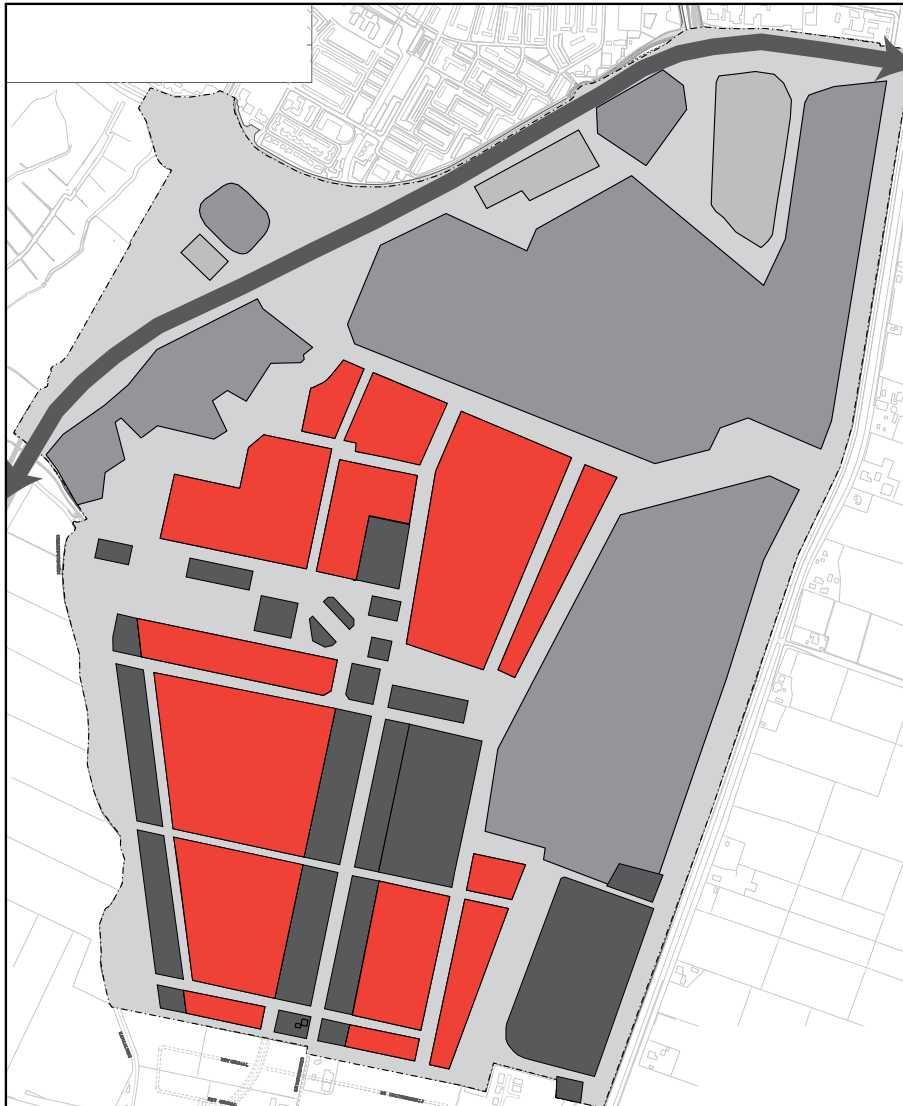
Als verbindend element voor het hele bedrijventerrein wordt ook de vormgeving van de overgang openbaar – privé van belang geacht. Langs alle wegen (behalve bij de vaarwatergelegen terreinen langs de Boekelerdijk en de terreinen in de ecologische zone) geldt daarom de verplichting een groenblijvende haag van 1 meter hoog (*Ligustrum vulgare* 'Ovalivolum') op de erfscheiding te plaatsen. Als het daarnaast nodig is om een hekwerk te plaatsen dient dat een zwart spijlenhek te zijn.



De gebouwen langs de hoofdontsluitingsroutes (zwart gearceerd) en langs belangrijke openbare gebieden (groen gearceerd) vormen een visitekaartje voor het bedrijventerrein. Herkenbaarheid van het bedrijventerrein is belangrijk en kan met eenheid in de bebouwing worden bereikt. Om tot een eenheid te komen wordt de plint van deze gebouwen donkerder uitgevoerd dan de rest van de gevel.



Naast de plint wordt voor de gebouwen langs de hoofdontsluitingsroutes (zwart gearceerd) een extra verbindend element toegevoegd, namelijk: een dakoverstek. Een dakoverstek geeft richting in het straatbeeld, beëindigt de gevel en benadrukt de entree van het gebouw.



Algemeen:

De romp wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid, grootschalige bedrijvigheid en een traditionele verkaveling. De ruitvormige ontsluiting in het zuidelijke deel geeft veel bedrijven de mogelijkheid om zich te presenteren aan de hoofdontsluiting. Kantoor delen van bedrijven en representatieve gevels met overstekken begeleiden deze hoofdstructuur. Bedrijven met relatief veel buitenopslag zijn minder geschikt langs de ruit of natuurzone en vinden een geschiktere plek meer in het midden van het terrein.

Welstandscriteria:

- Oriëntatie:**
- Alle gevels aan de wegzijde van een perceel (de voor-gevels en op hoeken ook de betreffende zijgevels) of gericht zijn op belangrijke openbare gebieden als representatieve gevels uitvoeren
- Beeld bouwmassa:**
- Eenvoudige en herkenbare basisvormen
 - Platte daken
- Architectuur:**
- Hoogwaardige hedendaagse utilitaire architectuur.
- Beeld gevels:**
- Geleding en ritmiek in de gevels grenzend aan de wegzijde of grenzend aan belangrijke openbare gebieden.
 - De kantoren en representatieve ruimtes zijn gericht naar de wegzijde en belangrijke openbare gebieden
- Plint:**
- Langs de hoofdontsluitingsroutes en belangrijke openbare gebieden minimaal 1 m. maximaal 1 bouwlaag
- Dak(rand):**
- De bouwvolumes hebben een plat dak
 - Aan de hoofdontsluitingsroutes worden overstekken van minimaal 1,2 m. toegepast
- Materiaalgebruik:**
- Voornamelijk metaal in combinatie met metselwerk toepassen
- Kleur gevels:**
- De plint is donkerder van kleur dan overige gevel.
 - Materiaal eigen kleuren (bijv. zilverglimmend van aluminium) worden toegepast of terughoudend kleurgebruik
- Reclame:**
- Reclame-uitingen in de architectuur opnemen binnen het bouwvlak
 - Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.





Erfafscheiding:

- Hekwerken zijn (voor de voorgevelrooilijn) universeel (zwart)
- Aan de ontsluitingszijde is de erfafscheiding een groenblijvende haag van 1 m. hoog (Ligustrum vulgaris 'Ovalivolum').

Beeldkwaliteiteisen:

Erfafscheiding:

- Overige: het is wenselijk dat natuurlijke erfafscheidingen (sloten, beplanting, boomsingels, etc.) worden toegepast

Laden en lossen:

- Niet aan de hoofdontsluitingsroute.
- Bij grote aantallen aan de zij- of achterkant.
- Rangeren op eigen terrein

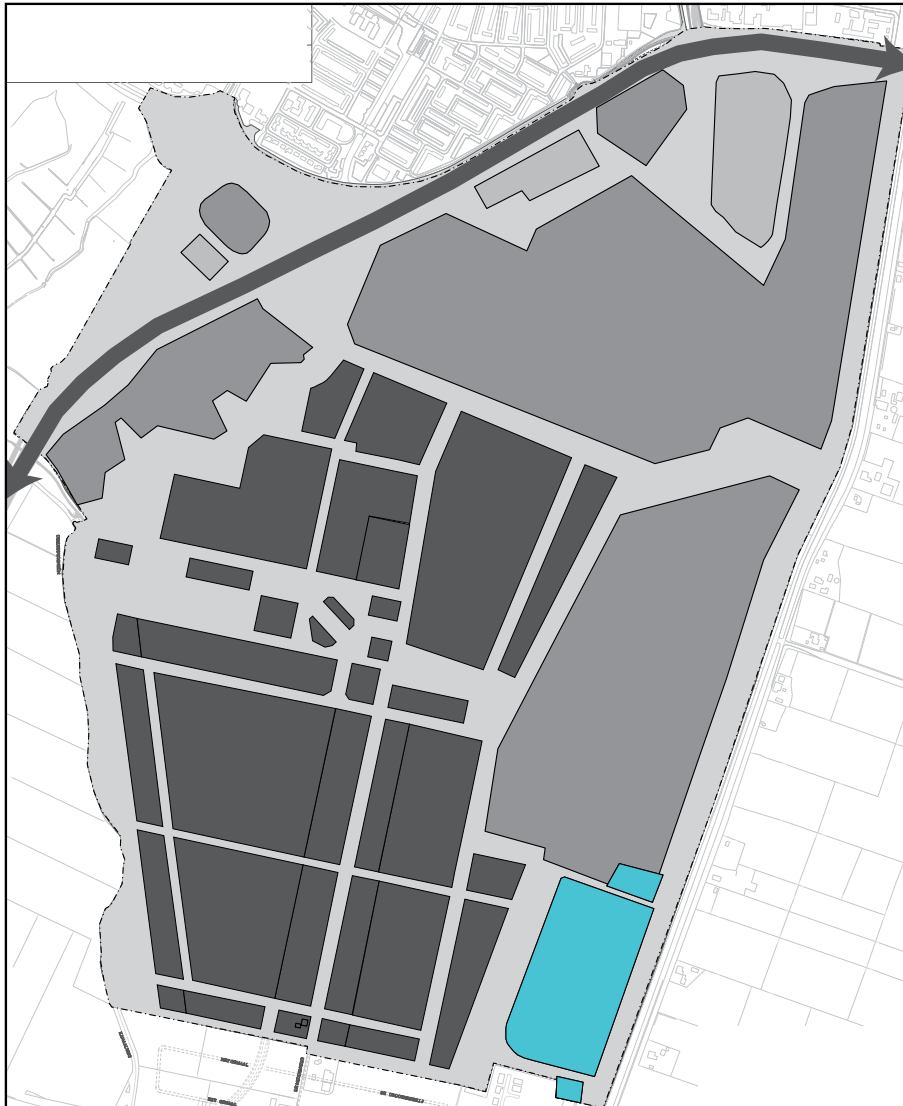
Inritten:

- Maximaal 2 inritten van elk maximaal 10 m. breed los van elkaar

Percentage groen en water:

- Het is gewenst om de ruimtes tegen de erf grenzen aan groen in te richten.





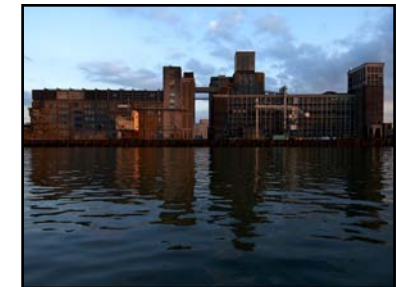
Algemeen:

Naast grote bedrijven is dit gebied uitermate geschikt voor zwaardere en grootschalige bedrijven met overslagbehoefte weg-water. Door de ligging langs het Noordhollands kanaal, waarbij mogelijk de route langs het kanaal in de toekomst kan verdwijnen, kan eenvoudig overslag van bulk- en stukgoederen op een schip en vice versa plaatsvinden.

Indien de kavels gelegen zijn aan het kanaal presenteren de gebouwen zich en geven begeleiden aan het kanaal. Deze locatie is één van de visitekaartjes van de stad Alkmaar en het bedrijventerrein Boekelermeer aan het kanaal. Tevens is deze rand goed zichtbaar vanuit de Schermer. De gebouwen vormen een wand langs het kanaal met een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling.

Welstandscriteria:

- Oriëntatie:**
- Alle gevels aan de wegzijde van een perceel (de voor-gevels en op hoeken ook de betreffende zijgevels) of gericht zijn op belangrijke openbare gebieden als representatieve gevels uitvoeren
- Beeld bouwmassa:**
- Hoge hallen/hangars
 - Wandvorming langs het kanaal
 - Herkenbare parcellering
- Architectuur:**
- Hoogwaardige hedendaagse utilitaire architectuur.
- Beeld gevels:**
- Geleding en ritmiek in de gevels grenzend aan de wegzijde of grenzend aan belangrijke openbare gebieden.
 - De kantoren en representatieve ruimtes zijn gericht naar de wegzijde en belangrijke openbare gebieden
- Dak(rand):**
- De dakvorm is vrij
- Materiaalgebruik:**
- Voornamelijk metaal in combinatie met metselwerk toepassen
- Kleur gevels:**
- Materiaal eigen kleuren (bijv. zilverglimmend van aluminium) worden toegepast of terughoudend kleurgebruik
- Reclame:**
- Reclame-uitingen in de architectuur opnemen binnen het bouwvlak
 - Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
- Erfafscheiding:**
- Hekwerken zijn (voor de voorgevelrooijlijn) universeel (zwart)
 - Aan de ontsluitingszijde, met uitzondering van de kanaalzijde, is de erfafscheiding een groenblijvende haag van 1 m. hoog (Ligustrum vulgare 'Ovalivolum').

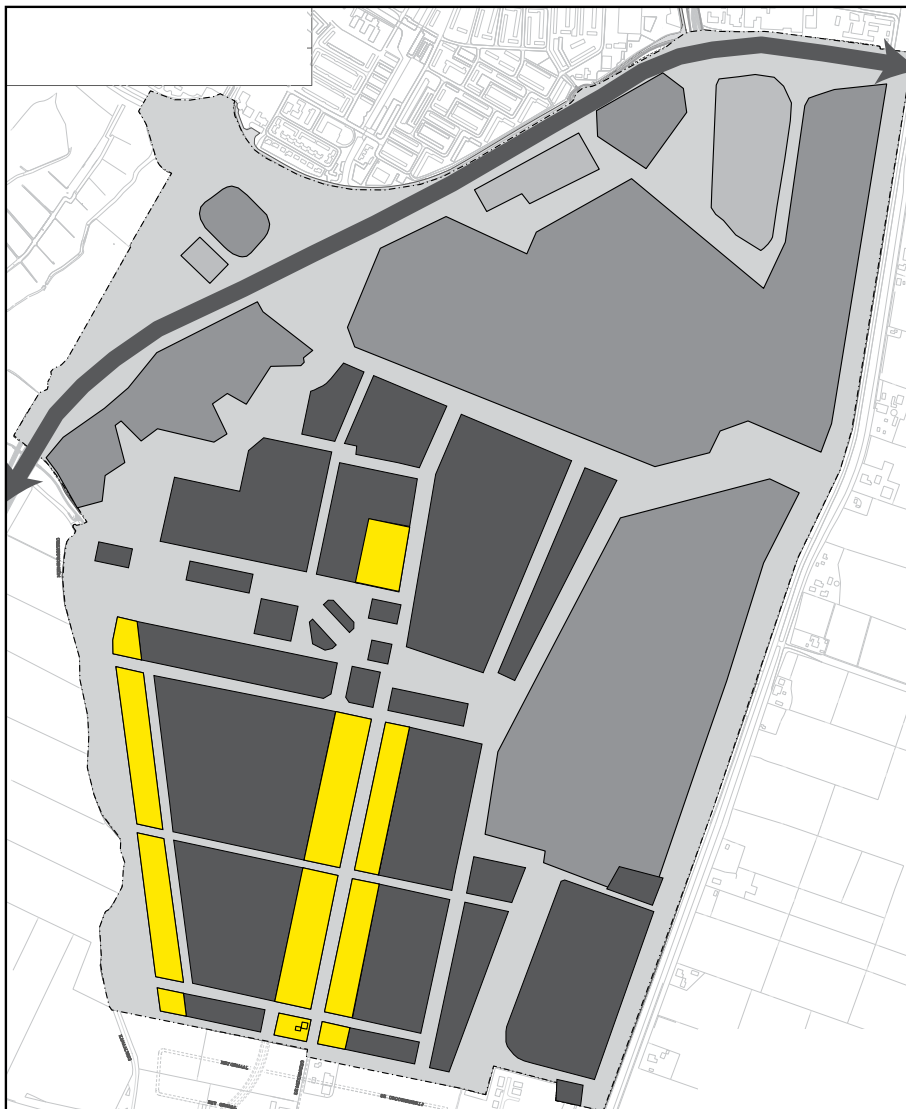




Beeldkwaliteitsen:

- Erfafscheiding:
- Overige: het is wenselijk dat natuurlijke erfafscheidingen (sloten, beplanting, boomsingels, etc.) worden toegepast
- Laden en lossen:
- Bij grote aantallen aan de zij- of achterkant.
 - Rangeren op eigen terrein
- Inritten:
- Maximaal 2 inritten van elk maximaal 10 m. breed los van elkaar
- Percentage groen en water:
- Het is gewenst om de ruimtes tegen de erfgrenzen aan groen in te richten.
 - Langs het kanaal (eerste zone van 20 m.) worden (onderbroken) bomenrijen geplaatst als scherm naar de polder.





Algemeen:

Onder andere de kavels langs de Westelijke Ringsloot en Boekelermeerweg zijn geschikt om kleinere bedrijven onder te brengen. Voor deze zone geldt daarom een lagere bebouwingspercentage, een lagere bouwhoogte en kleinere kavelmaat. Hierdoor wordt een overgang gecreëerd van de kern van het bedrijventerrein (de Romp) naar de bijzondere landschappelijke structuren in en rond het bedrijventerrein.

De kavels langs de Westelijke Ringsloot hebben enerzijds een oriëntatie op het landschap en presenteren zich indirect aan de A9, maar maken anderzijds deel uit van de begeleidende bebouwing langs de ruitontsluiting. De Boekelermeerweg is een historisch waardevolle route die in het bedrijventerrein een belangrijke langzaam verkeer- en calamiteitenroute vormt. Deze route werd tot voor kort begeleid door kenmerkende boerderijen. Voor alle kavels geldt dat zij een dubbele oriëntatie hebben.

Welstandscriteria:

- Oriëntatie:
 - Alle gevels aan de wegzijde van een perceel (de voor-gevels en op hoeken ook de betreffende zijgevels) of gericht zijn op belangrijke openbare gebieden als representatieve gevels uitvoeren
- Beeld bouwmassa:
 - Eenvoudige en herkenbare basisvormen
 - Bij de bebouwing langs de Boekelermeerweg is het mogelijk om kapvormen toe te passen
- Architectuur:
 - Hoogwaardige hedendaagse utilitaire architectuur
- Beeld gevels:
 - Geleding en ritmiek in de gevels grenzend aan de wegzijde of grenzend aan belangrijke openbare gebieden.
 - De kantoren en representatieve ruimtes zijn gericht naar de wegzijde en belangrijke openbare gebieden
- Plint:
 - Langs de hoofdontsluitingsroutes en belangrijke openbare gebieden minimaal 1 m. maximaal 1 bouwlaag
- Dak(rand):
 - De bouwvolumes hebben langs de Ringsloot een plat dak
 - Aan de Ruit worden overstekken van minimaal 1,2 m. toegepast
 - Langs de Boekelermeerweg is het vrij om een dakvorm te kiezen
- Materiaalgebruik:
 - Voornamelijk metaal in combinatie met metselwerk toepassen
- Kleur gevels:
 - De plint is donkerder van kleur dan overige gevel.
 - Materiaal eigen kleuren (bijv. zilverglimmend van aluminium) worden toegepast of terughoudend kleurgebruik
- Reclame:
 - Reclame-uitingen in de architectuur opnemen binnen het bouwvlak





Erfafscheiding:

- Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
- Hekwerken zijn (voor de voorgevelrooilijn) universeel (zwart)
- Aan de ontsluitingszijde is de erfafscheiding een groenblijvende haag van 1 m. hoog (*Ligustrum vulgare* 'Ovalivium').

Beeldkwaliteitseisen:

Erfafscheiding:

- Overige: het is wenselijk dat natuurlijke erfafscheidingen (sloten, beplanting, boomsingels, etc.) worden toegepast

Laden en lossen:

- Niet aan de hoofdontsluitingsroute.
- Bij grote aantallen aan de zij- of achterkant.
- Rangeren op eigen terrein

Inritten:

- Maximaal 2 inritten van elk maximaal 10 m. breed los van elkaar

Percentage groen en water:

- Het is gewenst om de ruimtes tegen de erf grenzen aan groen in te richten.



Algemeen:

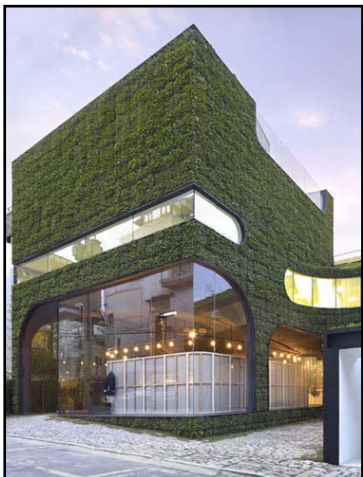
De ecologisch zone is het schakelgebied tussen het middendeel van de Boekelermeer en het zuidelijk deel (rond de ruit) van het bedrijventerrein. Het vormt een verbinding tussen de Westelijke Ringsloot en de vuilstort van G.P. Groot. Bij de inrichting van deze zone is naast de natuurwaarden ook rekening gehouden met de aanwezige cultuur historische en geografische waarden, zoals de Nijenburgeweg.

In deze ecologisch ingerichte zone zijn kavels opgenomen die bedrijvigheid toelaten die qua milieueffecten geen afbreuk doen aan deze zone en waar mogelijk deze zone ondersteunen. De gebouwen zijn zelfstandige sculpturale objecten met een paviljoenachtige uitstraling. De gebouwen zijn ondergeschikt aan de natuur.

Welstandscriteria:

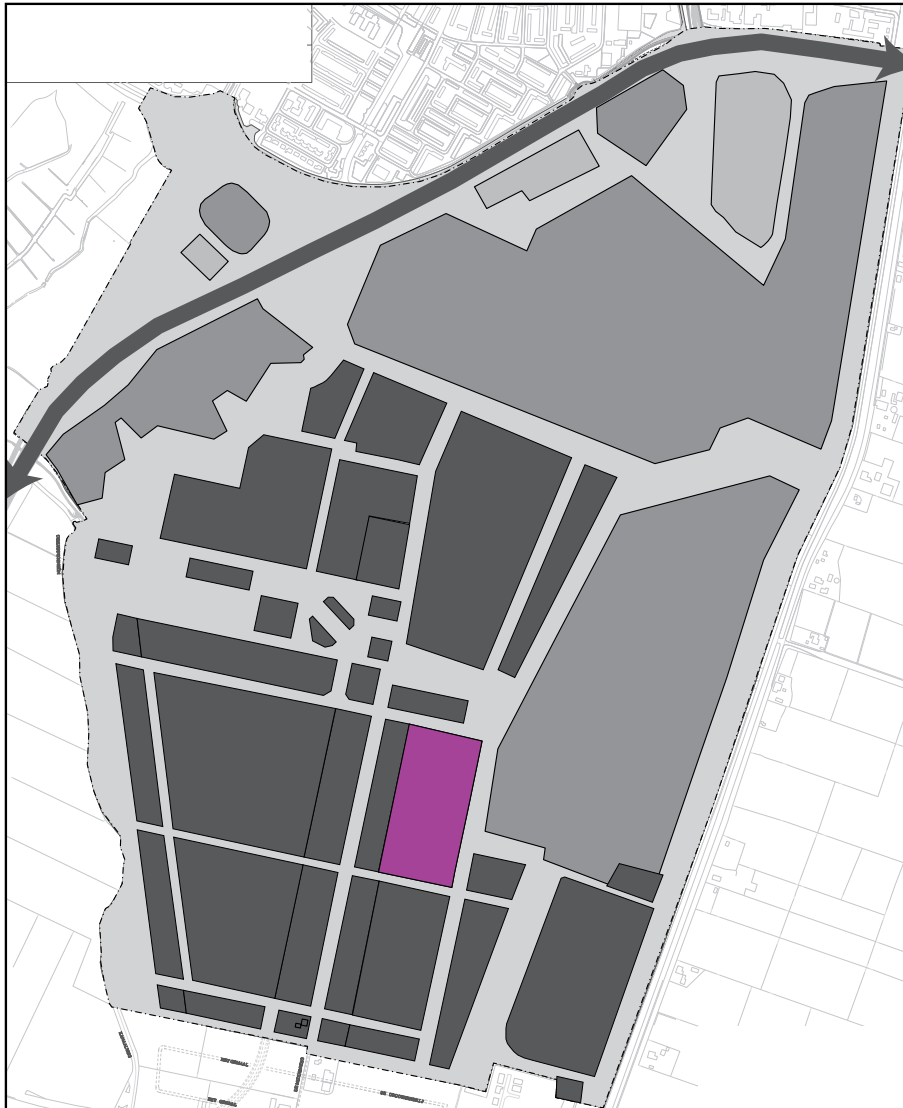
- Oriëntatie: - Alzijdige oriëntatie
- Beeld bouwmassa: - Zelfstandige (sculpturale) objecten in een groene ruimte
- Architectuur: - Hoogwaardige paviljoenachtige bebouwing
- Beeld gevels: - Het beeld van de gevels kan per gebouw(zijde) zeer divers zijn
- De gevels hebben enige mate van transparantie om een relatie met de ecozone aan te gaan.
- Plint: - Geen eisen
- Dak(rand): - Geen eisen
- Materiaalgebruik: - Geen eisen
- Kleur gevels: - Geen eisen
- Reclame: - Reclame-uitingen in de architectuur opnemen binnen het bouwvlak
- Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
- Erfafscheiding: - Hekwerken zijn (voor de voorgevelrooilijn) universeel (zwart)
-





Beeldkwaliteitseisen:

- Erfafscheiding:
- Overige: het is wenselijk dat natuurlijke erfafscheidingen (sloten, beplanting, boomsingels, etc.) worden toegepast
- Laden en lossen:
- Niet aan de hoofdontsluitingsroute.
 - Bij grote aantallen aan de zij- of achterkant.
 - Rangeren op eigen terrein
- Inritten:
- Maximaal 1 inrit van maximaal 10 m. breed
- Percentage groen
- Het is gewenst om de ruimtes tegen de erfgrenzen aan groen in te richten in aansluiting op de inrichting van de ecozone.



Algemeen:

Het gas voor de gasopslag in de Bergermeerpolder wordt door Taqa op het bedrijventerrein Boekelermeer behandeld. Dit levert een heel ander bebouwingsbeeld op. Buizen, functionele gebouwen, affakkelpijp, etc. gecombineerd met veel openheid is kenmerkend. Een echt industriële zone. Het geheel, gelegen binnen de Ruit, heeft een parkachtige inrichting welke niet toegankelijk is.

Welstandscriteria:

- Oriëntatie:
 - Alle gevels aan de wegzijde van een perceel (de voor-gevels en op hoeken ook de betreffende zijgevels) of gericht zijn op belangrijke openbare gebieden als representatieve gevels uitvoeren
- Beeld bouwmassa:
 - Diverse bouwmassa's
 - Vorm wordt bepaald door functioneel gebruik
- Architectuur:
 - Hoogwaardige Industriële architectuur
- Beeld gevels:
 - Geleding en ritmiek in de gevels van gebouwen gelegen aan de Ruit
 - De kantoren en representatieve ruimtes zijn gericht naar de Ruit
- Plint:
 - Langs de hoofdontsluitingsroutes en belangrijke openbare gebieden minimaal 1 m. maximaal 1 bouwlaag
- Materiaalgebruik:
 - Primair materiaalgebruik passend bij industrie (beton, staal, etc.)
- Kleur gevels:
 - De plint is donkerder van kleur dan overige gevel.
 - Materiaal eigen kleuren (bijv. zilverglimmend van aluminium) worden toegepast of terughoudend kleurgebruik
- Reclame:
 - Reclame-uitingen in de architectuur opnemen binnen het bouwvlak
 - Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
- Erfafscheiding:
 - Hekwerken zijn (voor de voorgevelrooilijn) universeel (zwart)
 - Aan de ontsluitingszijde is de erfafscheiding een groenblijvende haag van 1 m. hoog (*Ligustrum vulgare* 'Ovalivium').





Beeldkwaliteiteisen:

- Erfafscheiding:
- Overige: het is wenselijk dat natuurlijke erfafscheidingen (sloten, beplanting, boomsingels, etc.) worden toegepast
- Laden en lossen:
- Niet aan de hoofdontsluitingsroute.
 - Bij grote aantallen aan de zij- of achterkant.
 - Rangeren op eigen terrein
- Percentage groen en water:
- Het is gewenst om de ruimtes tegen de erf grenzen aan groen in te richten.

