# Gemeente Heiloo

# Bestemmingsplan *‘Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 1’*

## Vastgesteld

31 maart 2015

# Gemeente Heiloo

## Bestemmingsplan *‘Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 1’*

Vastgesteld

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

werknummer: 202.601.91
datum: 31 maart 2015
bestand: J:\202\601\91\3.projectresultaat\b. ontwerp

**KuiperCompagnons BV**
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

| | **datum** | **Opmerkingen** |
|---|---|---|
| Concept | 21 november 2014 | 1e concept |
| Ontwerp | 22 december 2014 | Ontwerpwijzigingsplan |
| **Vaststelling** | **31 maart 2015** | **Vastgesteld wijzigingsplan** |

Toelichting

**Inhoudsopgave toelichting**


**1. INLEIDING ..... 1**
1.1. Plangebied ..... 1
1.2. Aanleiding en doel ..... 1
1.3. Vigerende plannen ..... 1
1.4. Leeswijzer ..... 2

**2. PLANBESCHRIJVING ..... 2**
2.1. Bestaande situatie ..... 2
2.2. Ontwikkelingen ..... 2
2.3. Planmethodiek ..... 3

**3. RUIMTELIJKE ORDENING ..... 3**

**4. CULTUURHISTORIE ..... 4**

**5. MILIEU ..... 4**
5.1. Geluid ..... 4
5.2. Luchtkwaliteit ..... 4
5.3. Bodemkwaliteit ..... 4
5.4. Externe veiligheid ..... 4
5.5. Kabels en leidingen ..... 5
5.6. Bedrijven en milieuzonering ..... 5
5.7. Duurzaamheid ..... 5

**6. WATER ..... 5**

**7. ECOLOGIE ..... 5**

**8. UITVOERBAARHEID ..... 6**
8.1. Financiële uitvoerbaarheid ..... 6
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 6
8.3. Procedure ..... 6


**Bijlage**


Bijlage 1 Breg ontwerp en advies, schetsplan welstand, nieuwbouw kaas- en boterbedrijf, kenmerk: 14-035, d.d. 3 november 2014

Bijlage 2 Stedenbouwkundige inpassing en omschrijving beeldkwaliteit Nieuwbouw Kaptein Boekelermeer Heiloo d.d. 19 november 2014

Afbeelding 1:de ligging van het plangebied (zwart omlijnd) in relatie tot het bestemmingsplan ‘Boekelermeer Heiloo’ (wit omlijnd)

Afbeelding 2: de ligging van het plangebied (zwart omlijnd) in relatie tot de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ‘Boekelermeer Heiloo’ (wit omlijnd)

# 1. INLEIDING

## 1.1. Plangebied

Het wijzigingsplan ‘Boekelermeer Heiloo – wijzigingsplan 1” maakt deel uit van het bestemmingsplan ‘Boelermeer Heiloo’. Op afbeelding 1 op de pagina hiernaast is met een witte belijning het bestemmingsplan ‘Boekelermeer Heiloo’ aangegeven en is met een zwarte stippellijn de ligging van het wijzigingsplan ‘Boekelermeer Heiloo – wijzigingsplan 1’ aangegeven.

## 1.2. Aanleiding en doel

*Aanleiding*
Op 3 februari 2014 is het bestemmingsplan ‘Boekelermeer – Heiloo’ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heiloo. In artikel 14 van dit bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om eventuele wijzigingen van bestemmingen mogelijk te maken.

De nu voorziene bedrijfsbestemming in het zuiden van het plangebied is ruimer van opzet dan de regels nu mogelijk maken. Het kaas- en boter bedrijf is voornemens zich op het bedrijventerrein te vestigen op gronden die niet voorzien in de juiste bestemming.

De motivering/onderbouwing om tot dit wijzigingsplan te komen is, mede gelet op veranderende marktomstandigheden, gebaseerd op de wens om het onderhavige bedrijf te faciliteren en op basis daarvan ruimere vestigingsvoorwaarden te stellen. Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast. De mogelijkheden voor flexibilisering van het bestemmingsplan zijn, zoals vermeld, opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan zelf. De veranderende marktomstandigheden en ontwikkelingen is voor de raad indertijd aanleiding geweest om een wijzigingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan op te nemen. In de toelichting op het bestemmingsplan is daar dan ook aandacht aan geschonken

Gezien het voorgaande is met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een wijziging van de bestemming wenselijk. Zowel de bedrijfs- als de verkeersbestemming moeten worden gewijzigd. Op afbeelding 2 is de ligging van de betreffende wijzigingsbevoegdheden weergeven. Het deel dat door middel van dit plan wordt gewijzigd is door middel van zwarte stippellijn aangegeven.

*Doel*
Het doel is om de wijziging van de bedrijfs- en verkeersbestemming juridisch planologisch te maken middels dit wijzigingsplan.

## 1.3. Vigerende plannen

Dit nieuwe wijzigingsplan vervangt een gedeelte van het bestemmingsplan ‘Boekelermeer Heiloo’ dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2014. Nieuwe ontwikkelingen en andere inzichten leiden tot dit nieuwe wijzigingsplan.

### 1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan is vervat in:

- *de verbeelding* waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- *de planregels,* de planregels zoals opgenomen in het moederplan 'Boekelermeer Heiloo' worden van toepassing verklaard;

Het bestemmingsplan gaat tevens vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het wijzigingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende argumenten vermeld, alsmede wordt aandacht geschonken aan de onderbouwing van de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van het vooroverleg in de toelichting opgenomen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

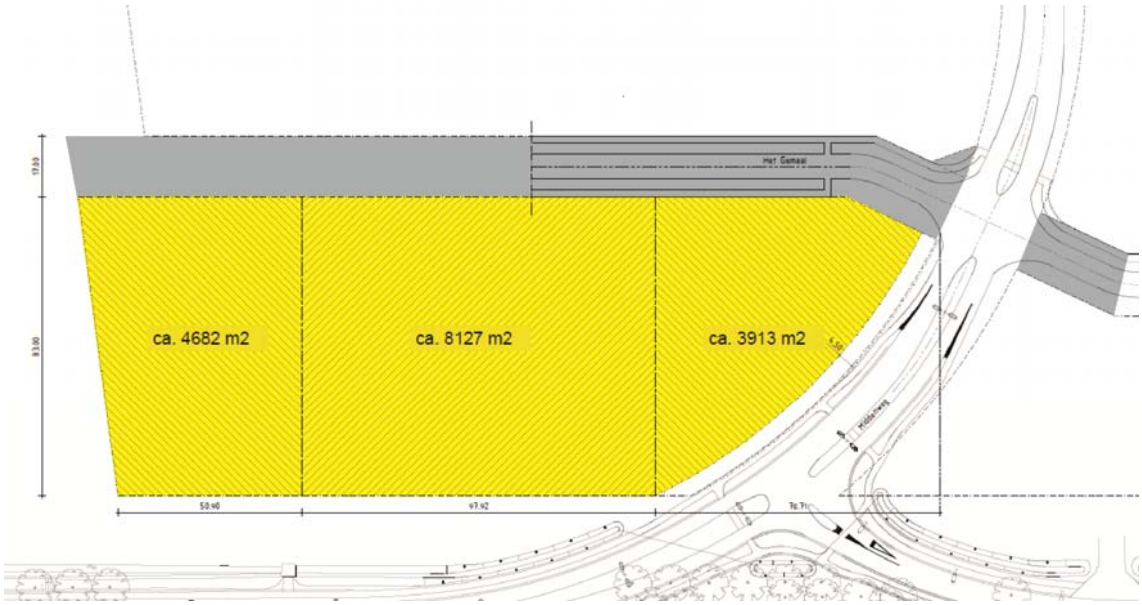
Hieronder wordt achtereenvolgens de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling beschreven.

### 2.1. Bestaande situatie

Het gebied is nog braakliggend. Ten oosten van het plangebied is al een ontsluitingsweg gerealiseerd, te weten De Droogmakerij.

### 2.2. Ontwikkelingen

Dit wijzigingsplan moet het mogelijk maken voor het kaas- en boterbedrijf om zich in het zuidwesten van het plangebied te vestigen. Het bedrijf is een leverancier en verpakker van boter en kaas en producent van smeltkaas. Zoals blijkt uit afbeelding 3, ziet de ontwikkeling (geel weergegeven) op een oppervlak van in totaal 16.722 m$^2$.




Afbeelding 3: de gronden waarop de voorgenomen ontwikkeling is voorzien. In geel zijn de betreffende gronden weergegeven en in grijs is de gewijzigde ligging van de verkeersbestemming weergegeven.

Doordat de ontwikkeling van de bedrijfsbestemming groter is dan de bestemming ter plaatse toe staat, is een verruiming van de bestemming naar het noorden noodzakelijk. Met deze ontwikkeling zal ook de verkeersbestemming (de ontsluitingsweg Het Gemaal) noordelijker komen te liggen en de bedrijfsbestemming daar ten noorden van minder ruim worden. Ook zal de verkeersbestemming een knik krijgen, waardoor deze aansluit op de al bestaande ontsluitingsweg De Droogmakerij. Deze knik is noodzakelijk om de doorgang te bevorderen en vrachtwagens niet te veel te laten draaien. Om voorgaande reden is de knik ook ten oosten van de te realiseren Middenweg opgenomen.

*Ontwikkeling kaas- en boterbedrijf*
De bestemming “Bedrijf-1” wordt aan de zuidzijde veranderd in “Bedrijf-2”. Dit hangt samen met de ontwikkeling van het kaas- en boterbedrijf. Zoals blijkt uit bijlage 1, is een schetsplan voor welstand opgesteld.

In dit schetsplan zijn de opmerkingen die uit een eerdere welstandvergadering aan bod kwamen, verwerkt. Het gebouw ziet op een verweving met het landschap, door gebruik te maken van een vlakken- en lijnenspel. Hier is aandacht aan besteed door inzichtelijk te maken hoe het lijnenspel verloopt en hoe dit wordt geïntegreerd in de gevels. Voorts is ook aandacht besteed aan de scheiding tussen openbaar gebied en privéterrein. Hekwerken worden zo groen mogelijk aangekleed en verrommeling van de binnenterrein wordt zoveel mogelijk vermeden. De toe te passen stenen van het binnenterrein kunnen aansluiting vinden op het openbaar gebied. De gehele stedenbouwkundige inpassing en de omschrijving van de beeldkwaliteit wordt beschreven in een bij het wijzigingsplan 1 behorende bijlage 2.

### 2.3. Planmethodiek

De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Boekelermeer – Heiloo’ blijven van toepassing. Hiertoe is in de wijzigingsregels alleen een regeling opgenomen die toeziet op een verwijzing en het van toepassing zijn van de regels van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo. De bestemming ‘Bedrijf-1’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf-2’, maar het betreffende artikel uit het bestemmingsplan wijzigt inhoudelijk niet. De bestemming ‘Verkeer’ en de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ blijven eveneens ongewijzigd.

## 3. RUIMTELIJKE ORDENING

De ontwikkeling betreft een wijziging van de bestaande bestemmingen. In het bestemmingsplan ‘Boekelermeer – Heiloo’ heeft zowel op Rijks- provinciaal als op gemeentelijk niveau al een integrale belangenafweging plaatsgehad. Deze afweging dient niet nogmaals plaats te hebben. Voor het beleid en bijbehorende onderzoeken wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Boekelermeer – Heiloo’.

# 4. CULTUURHISTORIE

Met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie is in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' het beleid al beschreven en heeft al een afweging plaatsgehad. Uit deze afweging is gebleken dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling geen archeologische waarden zijn te verwachten. Ook bevinden zich geen gemeentelijke of Rijksmonumenten binnen het plangebied.

# 5. MILIEU

In het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' is voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid al een beleidskader opgenomen. Voor de in dit hoofdstuk opgenomen paragrafen verwijzen wij u naar het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo'.

## 5.1. Geluid

Zoals in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' al beschreven is sprake van een niet geluidgevoelig object. Akoestisch onderzoek is hiermee niet benodigd. Omdat dit wijzigingsplan aansluit op de bestemming 'Bedrijf – 1' in het moederplan 'Boekelermeer – Heiloo', vormt het aspect geluid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

## 5.2. Luchtkwaliteit

Het wijzigingsplan bevat geen (grote) wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo', waardoor de toename aan verkeersbewegingen beperkt blijft. De bedrijfsbestemming in het zuiden wordt verruimd, maar in het noorden beperkt. Hiermee blijven de ontwikkelingsmogelijkheden gelijk en daarmee de verkeersaantrekkende werking ook. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het voorgaande vormt het aspect lucht geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

## 5.3. Bodemkwaliteit

Uit het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' blijkt dat in 2003 onderzoek is gedaan naar de bodemgesteldheid. De bodem is daarbij geschikt bevonden voor de realisatie van een bedrijventerrein. In de tussenliggende jaren hebben zich geen bodemvervuilende activiteiten voorgedaan. De bodemkwaliteit wordt daarmee niet als een belemmering gezien voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

## 5.4. Externe veiligheid

Een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo'. Een verdere verantwoording is op grond van het Bevb niet noodzakelijk. Ook is gebleken dat een verdere verantwoording op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk is.

Wel is in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' geadviseerd om bij de uitgifte van gronden binnen het plangebied te monitoren dat de personendichtheid in het plangebied beneden de 40 personen/hectare

blijft, met name binnen de PR=$10^{-8}$-contour.

Verder wordt geadviseerd om bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor overige kantoor/bedrijfsgebouwen aandacht te besteden aan bouwkundige maatregelen vanwege warmtestraling, met name binnen de PR $10^{-8}$-contour.

Gezien voorgaande wordt dit wijzigingsplan - op het aspect externe veiligheid - haalbaar geacht.

### 5.5. Kabels en leidingen

In het geval van dit wijzigingsplan is sprake van een belemmerende leiding in de vorm van een WRK-leiding (waterleiding). Deze waterleiding heeft beschermde zone van 7,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mogen geen werkzaamheden plaatsvinden en geen bouwwerken of gebouwen worden gerealiseerd. De waterleiding is ter bescherming op de planverbeelding en -regels (in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo') opgenomen als dubbelbestemming. Deze regels zijn ook in dit wijzigingsplan van toepassing.

### 5.6. Bedrijven en milieuzonering

De uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid staat geen zwaardere functies toe. Gezien voorgaande wordt dit wijzigingsplan - op het aspect bedrijven en milieuzonering - haalbaar geacht.

### 5.7. Duurzaamheid

In het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' is een afweging gemaakt met betrekking tot het aspect duurzaamheid. Gezien voorgaande wordt dit wijzigingsplan - op het aspect duurzaamheid - haalbaar geacht.

## 6. WATER

Met betrekking tot het aspect water is in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' het beleid al beschreven en heeft al een afweging plaatsgehad. In dit wijzigingsplan vindt geen toename aan verharding plaats ten opzichten van het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo'. Hiermee worden geen problemen voorzien met betrekking tot het aspect water. Gezien het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

## 7. ECOLOGIE

### 7.1. Kader

Met betrekking tot het aspect ecologie is in het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' het beleid al beschreven en heeft al een afweging plaatsgehad. In het rapport "Monitoring beschermde soorten Boekelermeer, Opname situatie 2010" van bureau Waardenburg BV (projectnummer 10-096, d.d. 8 maart 2011) is een beschrijving gegeven van de ecologische situatie. Ten aanzien van het leefgebied van de

rugstreeppad worden enkele aanbevelingen gedaan. Het voorliggende wijzigingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wanneer aan de voorwaarden van de verleende ontheffing wordt voldaan, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 8. UITVOERBAARHEID

### 8.1. Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' al afgewogen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Heiloo. De kosten die gemaakt worden voor dit wijzigingsplan komen geheel voor rekening van de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is een exploitatieplan niet nodig.

*Conclusie*
Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan haalbaar geacht.

### 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan betreft een toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 14 en 15 van het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo'. In dat bestemmingsplan is al een afweging gemaakt betreffende de haalbaarheid van het bedrijventerrein. Aangezien het bestemmingsplan is vastgesteld kan worden gesteld dat ook dit wijzigingsplan maatschappelijk haalbaar wordt geacht. De wijziging van de bestemming doet niets af aan het te realiseren bedrijf. De bebouwingsmogelijkheden blijven op het gehele bedrijventerrein gelijk. Het verschuiven van de verkeersbestemming heeft als doel de nog aan te leggen ontsluitingsweg Het Gemaal aan te laten sluiten op De Droogmakerij. Dit heeft te maken met het perceel van het kaas- en boterbedrijf.

### 8.3. Procedure

Het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Zowel het bestemmingsplan 'Boekelermeer – Heiloo' als het wijzigingsplan is opgesteld onder toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ter inzage legging van het ontwerp heeft inmiddels plaatsgevonden van 15 januari t/m 25 februari 2015. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot het beeindigen van de ingezette procedure dan wel aanpassing van verbeelding en regels.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

# Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:
Breg ontwerp en advies,
*schetsplan welstand, nieuwbouw kaas- en boterbedrijf,*
kenmerk: 14-035, d.d. 3 november 2014

Uitgangspunten studie:
- Vlekkenplan 15: 23-09-2014

14-035 | schetsplan welstand, nieuwbouw kaptein bv | 3 nov 2014

KAPTEIN

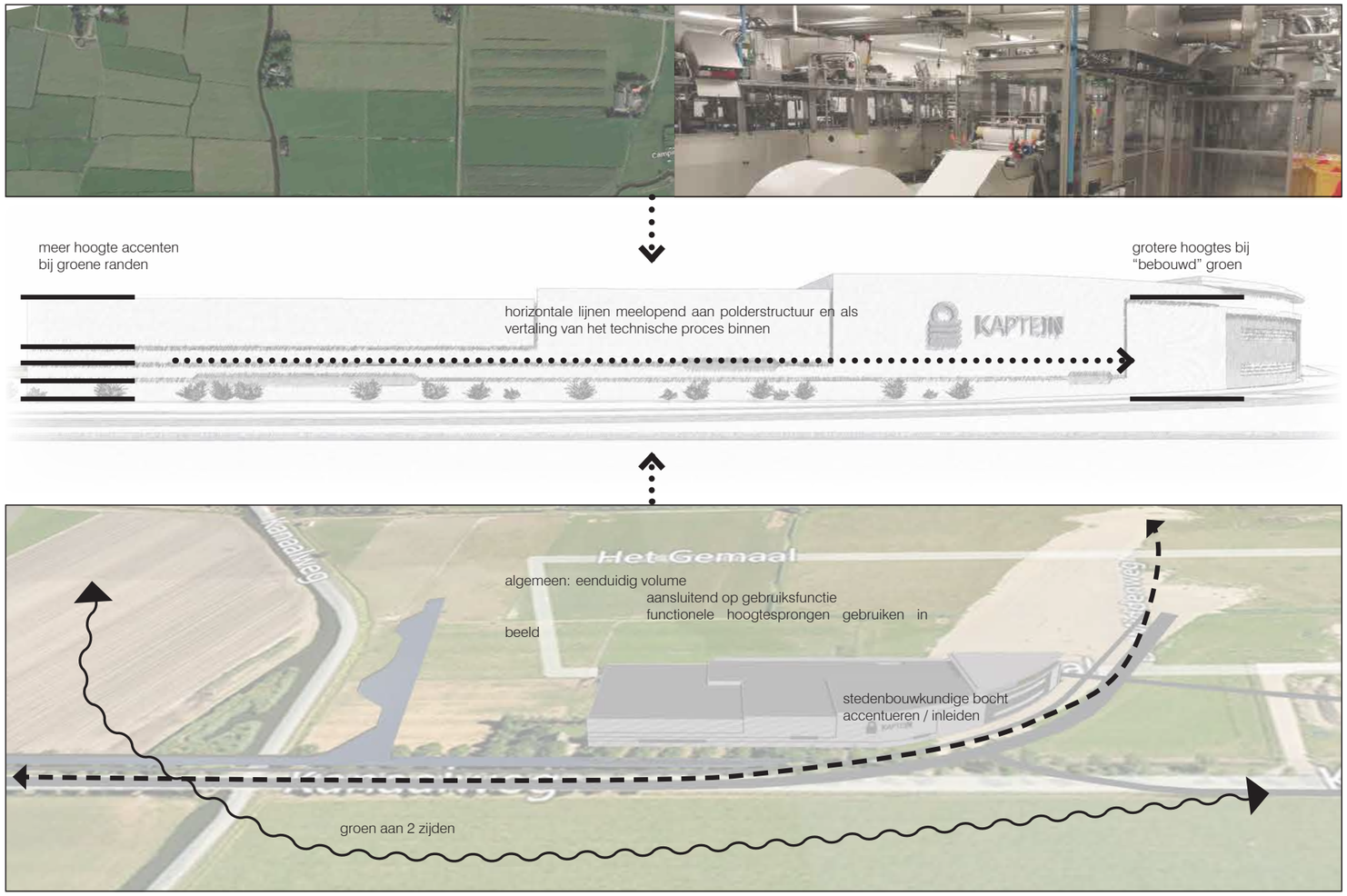
Bouw Contracters West

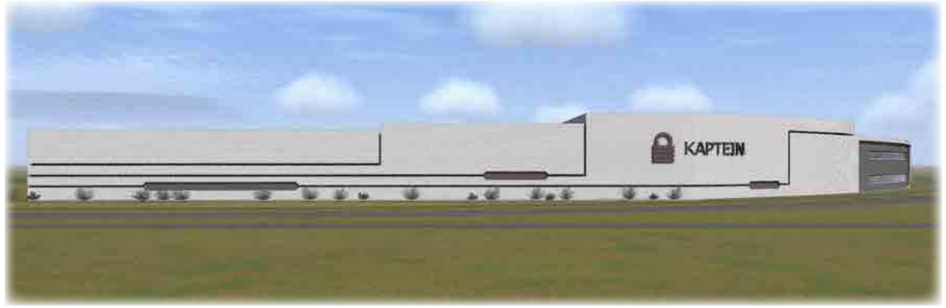
BREG ontwerp en advies

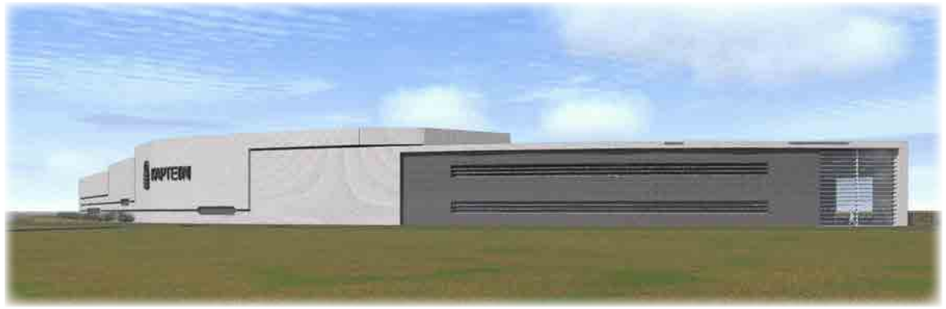
# THEMATISCHE VERBEELDING VORIGE PRESENTATIE

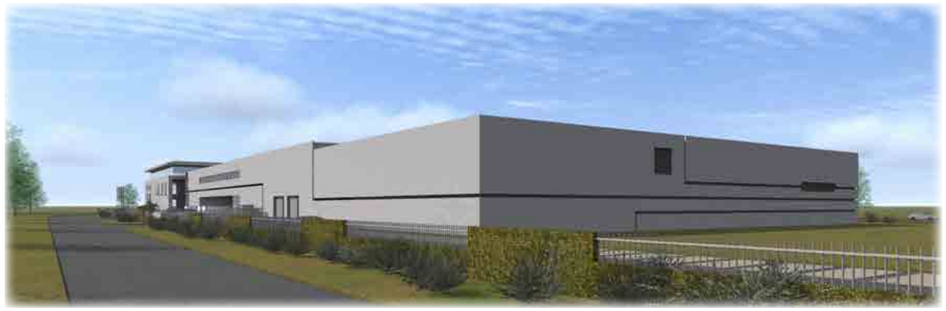
Tijdens vorige welstandsvergaderingen zijn er nog een aantal aandachtspunten meegegeven.
Op de volgende pagina's proberen we antwoord te geven op deze punten. Op deze pagina vind u nog de beelden van vorige presentatie.

## ONTWERP INVLOEDEN





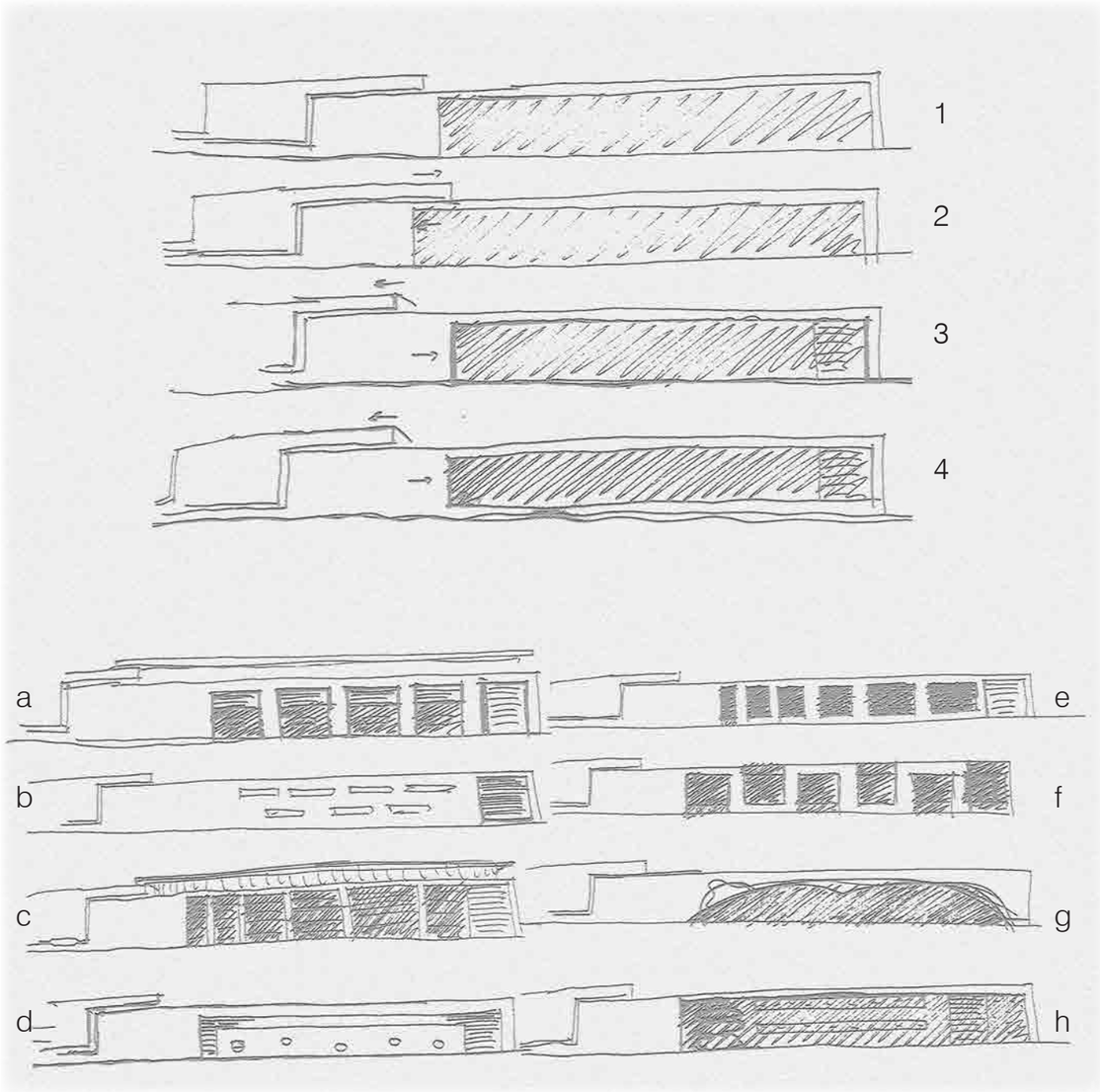





## OPMERKING 1:

*“Bij de aansluiting van het bedrijfsdeel aan het kantorendeel kan het concept meer worden doorgevoerd door deze meer te verweven in het vlakken- en lijnenspel. De “toevalligheid” van de samenhang van de dakrand en het antraciete gevelvlak van de kantoren dient te worden vermeden”*

De toevallige samenkomst van thema’s in de bocht is inderdaad niet sterk (1). Het laten overlappen van het hoge volume over het kantoor maakt dit niet sterker (2). Het volume van het kantoor wordt sterker indien deze zelfstandig komt te staan (3). Het inkaderen (4) van het volume versterkt het thema niet en is wat ons betreft niet wenselijk.
Aansluitend op deze aanpassing hebben we nog gekeken of een andere behandeling van het vlak het thema versterkt. Dit blijkt niet het geval (zie a-g). model h geeft het meest rustige beeld in fase 1 en fase 2. Wel zou een iets zwaarder aangezet kader beter zijn. Dit is ook meegenomen in het beeld hiernaast.



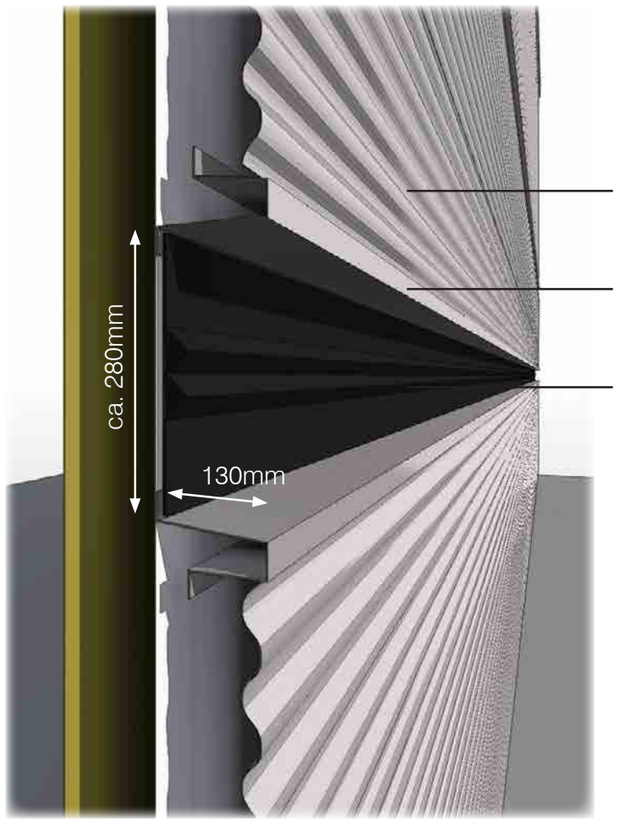
KAPTEIN

KAPTEIN

## OPMERKING 2:

*“De lijnen dienen meer te zijn dan alleen een grafische vertaling. In detail en/of in materiaal dienen duidelijke neggen cq belijning waarneembaar te zijn waardoor een schaduwwerking ontstaat passend bij de grootschaligheid van het bouwwerk”*

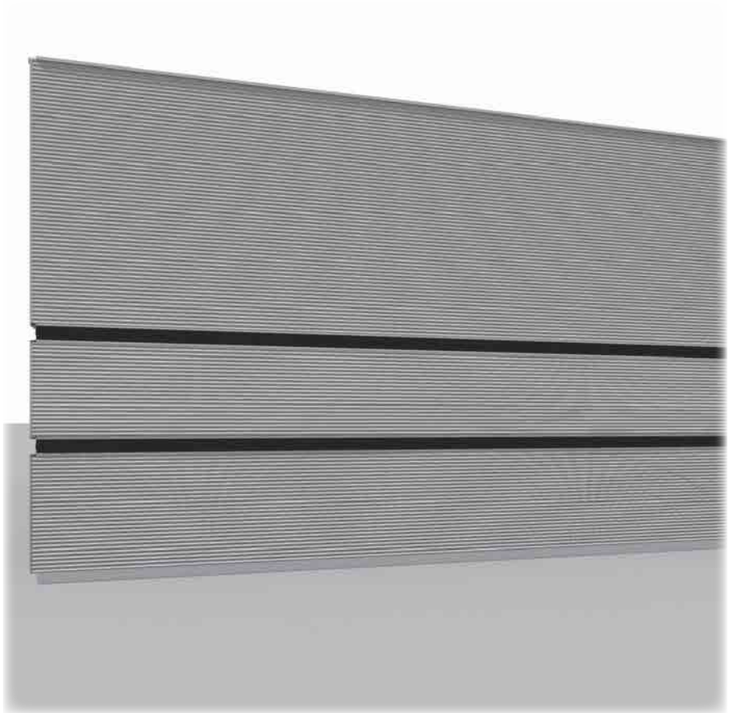
Onderstaand detail is in fragmenten in hoog detail gerenderd. Duidelijk wordt dat de diepte van 130mm prima uit de verf komt. Een donkere kleur van de strook is van belang. Een test waarbij ook het zetwerk in een donkere kleur uitgevoerd ontkrachte het thema van losgesneden massa.
Belangrijk is dat thema zorgvuldig wordt gedetailleerd bij ontmoeting tpv dakrand en hoeken. Zie renders.

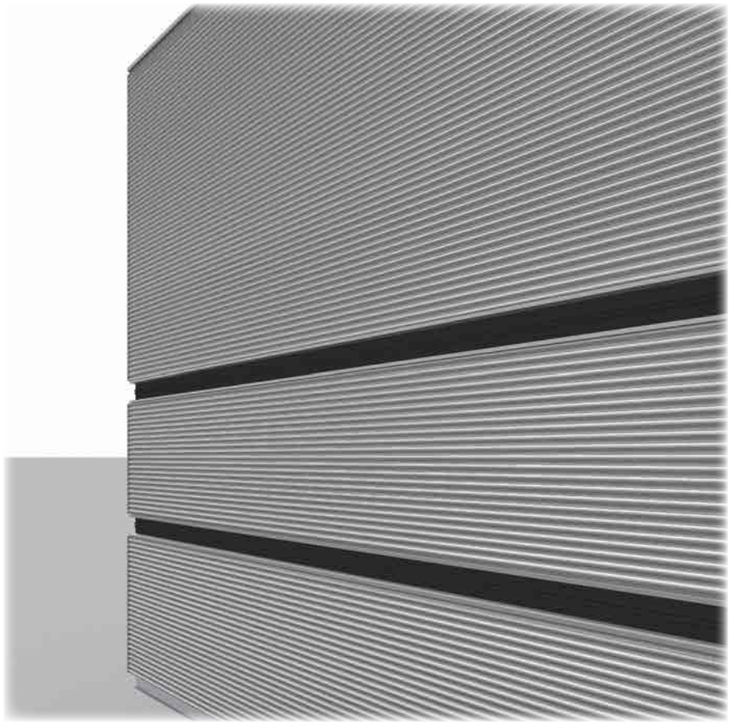


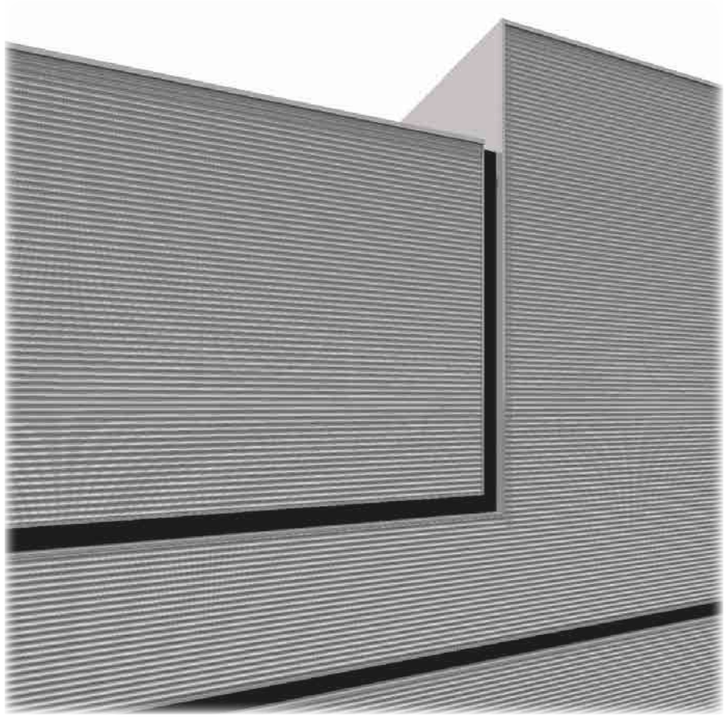

gevelplaat

zetwerk, geaccentueerd in kleur gevelplaat.

verzonken plaat, geprofileerd voor strak resultaat, donkerzwart. Geen grijs! Afstand tussen plaat en kop zetwerk ca. 130mm.





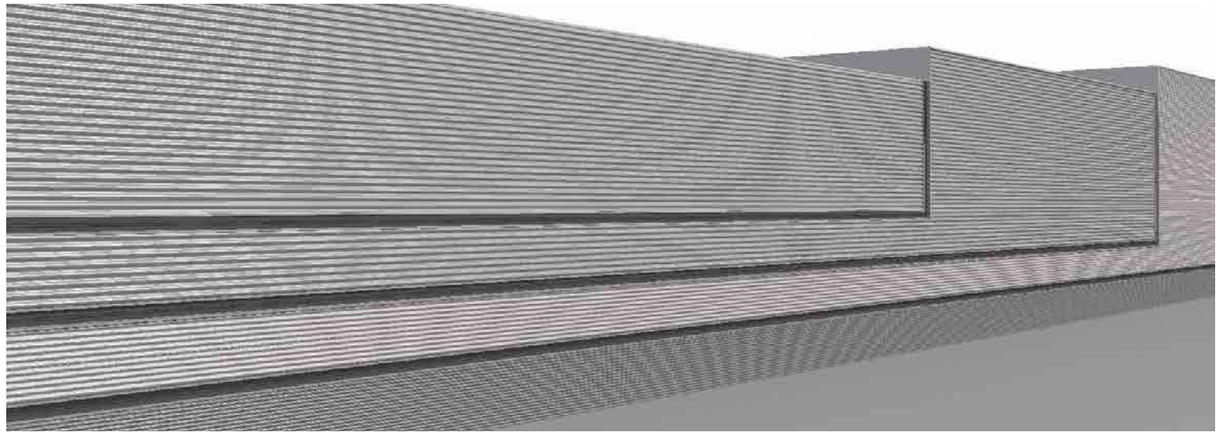


# OPMERKING 2 - AANVULLING

*“Ten aanzien van het bouwwerk: De commissie sluit zich aan bij de opmerkingen van Janwillem. De weergave blijft nog zeer grafisch. Alleen de lijnen hebben een ruimtelijke resolutie gekregen, maar verder is het een vrij vlakke gevel. De indruk is gewekt dat het lijnenspel meer dan dat zou zijn. Er bestaan meer mogelijkheden om het volume optisch te verkleinen. Een kleine ruimtelijke speling met een vlak(ken) doet wat meer recht aan de ruimtelijke impact van dit gebouw. Het is een enorm volume op een belangrijke locatie daar zou meer mee gedaan kunnen worden. De ruimtelijke opbouw met ontknoping aan de kop vraagt duidelijk gedifferentieerd volumes.”*

plaatrichting afwijkend

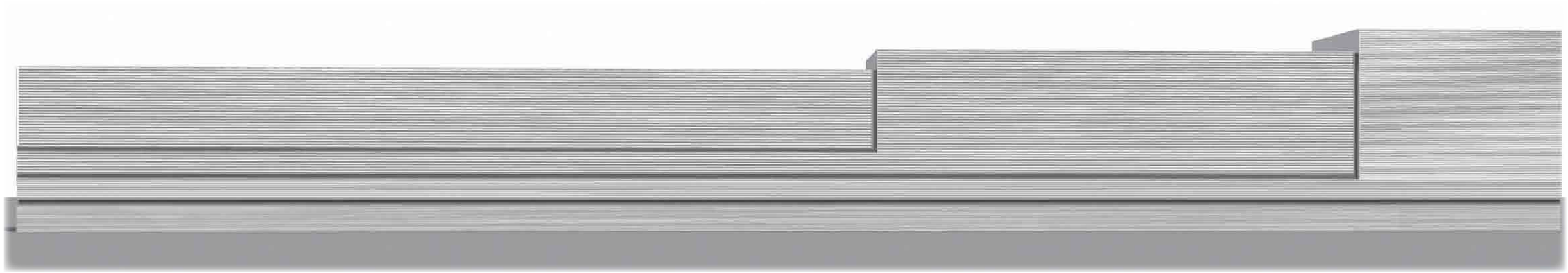
kleur afwijkend

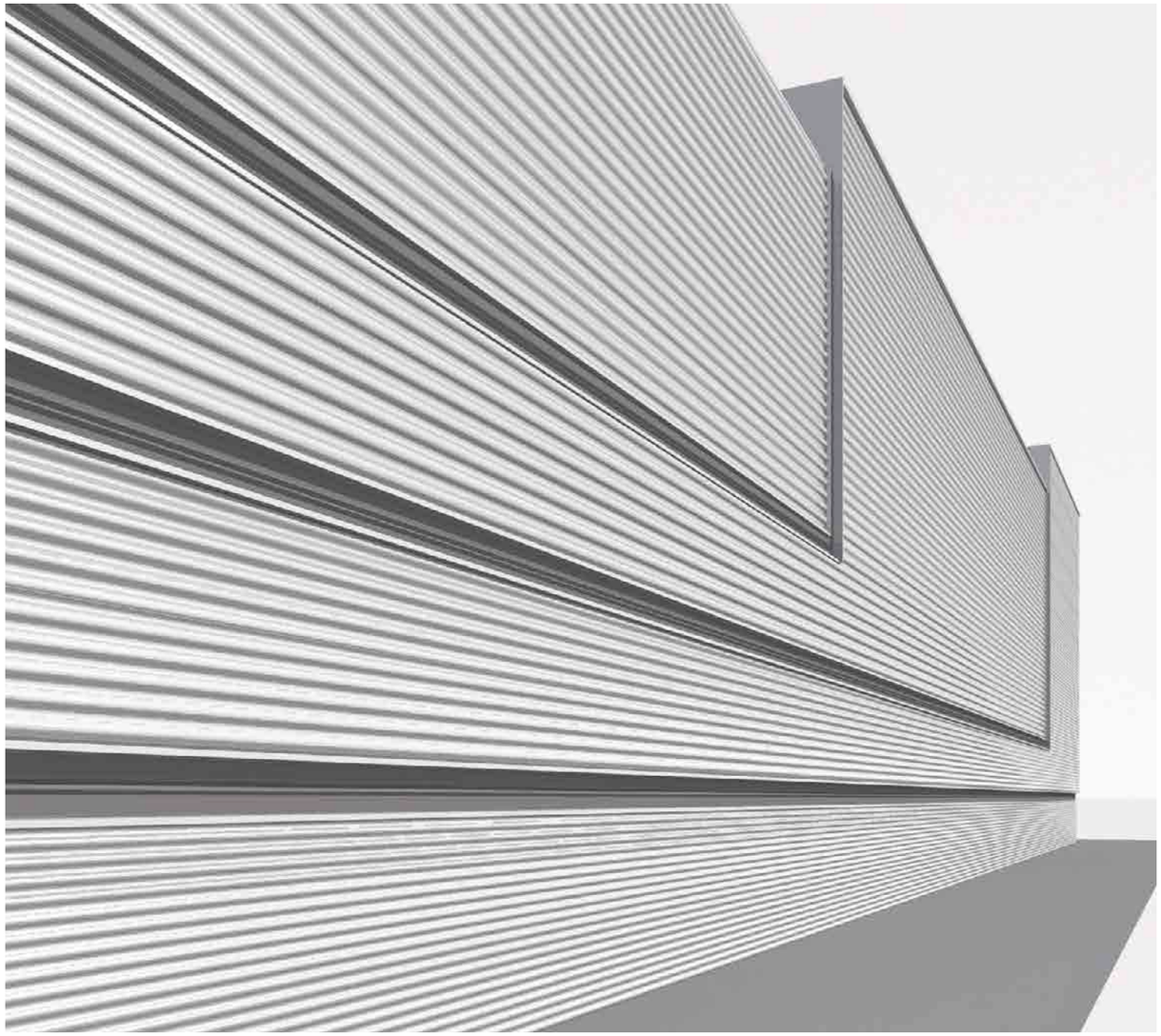


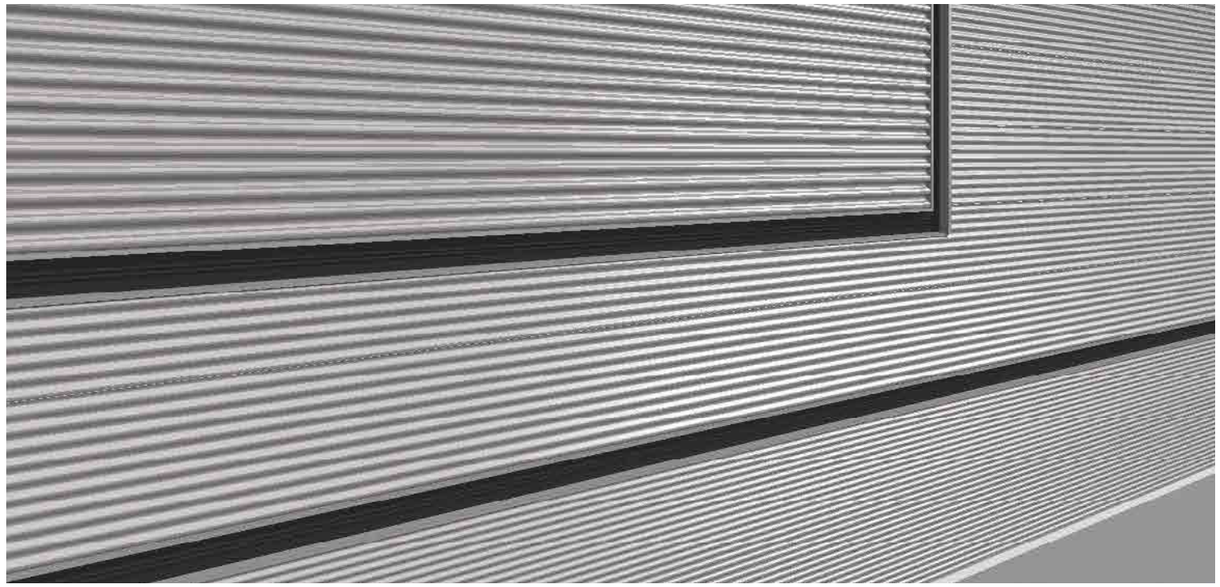
fysieke diepte

# OPMERKING 2 - AANVULLING

afwijkend profiel



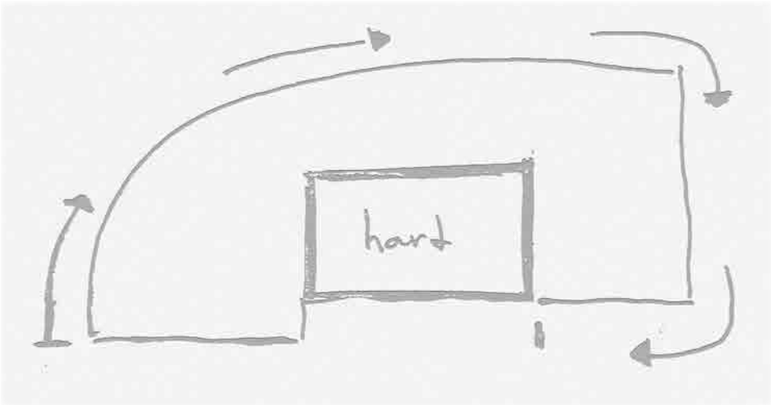




## OPMERKING 3/4:

*“Ergens moet het lijnenspel een aanvang nemen. Graag aandacht daarvoor, bijv. aan de kopse kant aan de Kanaalweg”*
*“De binnengevel met de expeditie kent een andere architectuurtaal. Er kan meer aangesloten worden op de taal van de rest van het gebouw”*

We hebben nogmaals kritsich gekeken naar het totale verloop van de thematiek. Het miste inderdaad nog een helder begin en eind. Onderstaand verbeeld de intentie van de thematiek.

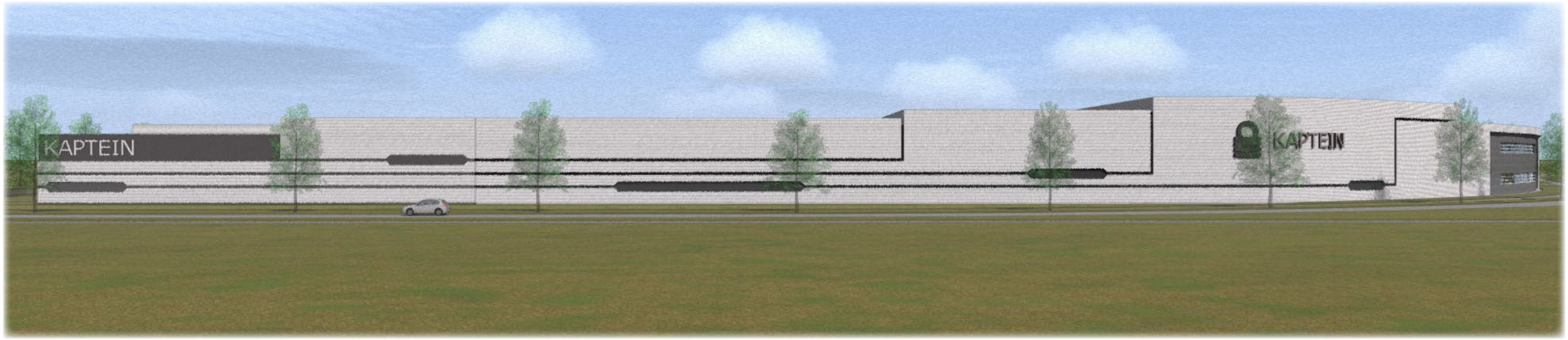



Het kantoor geeft de inleiding van het thema, welk om het hart van het bedrijf draait. Het hart bestaat uit laad/los zone en kantine/personeel. Bij elke hoogte introduceert deze een lijn welk weer eindigen richting het binnen gebied. Het hart drukt zich plastisch en in kleur uit. Het ligt op dezelfde diepte als het lijnenspel.

## OPMERKING 5:

*“Is in het ontwerp al een eventuele uitbreiding meegenomen? Dit heeft namelijk consequenties voor het totaalbeeld. Een eindbeeld zou nu al kunnen worden gegeven in de vorm van een modelstudie met mogelijke oplossingen”*

Hieronder, schematisch, een mogelijke beeld voor de toekomstige uitbreiding. Volgens ons is het thema goed voort te zetten. De toekomstige kopgevel zal gefilterd zichtbaar zijn door de nog aan te leggen groenbuffer.



## OPMERKING 6:

*“Graag aandacht voor de scheiding openbaar en privé. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de grootte van het gebouw. Verder moet de binnenzone niet gaan verrommelen. Er moet ook nog aandacht komen voor het tussengebied tussen gebouw en openbare weg.”*

Uitgangspunt is een hekwerk ingekleed met groen. Bij de toegangen en aan beide uiteinden zal een hoge haag toegepast worden. Daartussen een lage.
Op eigen terrein, achter het hek, zal een steenachtige invulling gecreerd worden aansluitend op het straatwerk van het openbaar gebied.
In nader overleg met de gemeente dient dit verder uitgewerkt te worden.

Bijlage 2:
Stedenbouwkundige inpassing en omschrijving
beeldkwaliteit Nieuwbouw Kaptein Boekelermeer
Heiloo d.d. 19 november 2014

Stedenbouwkundige inpassing en omschrijving beeldkwaliteit

# Nieuwbouw Kaptein Boekelermeer Heiloo

19 november 2014 – Janwillem Snieder

Het bouwplan van Kaptein, een bedrijf in verpakking van kaas en boter, voorziet in een gebouw dat groter is en plaatselijk hoger dan de bebouwing die is voorzien in het bestemmingsplan. Daartoe is in het bestemmingsplan voorzien in mogelijkheden voor vrijstelling of wijziging. Criteria daarvoor zijn:

**1. De bedrijfseconomische noodzaak moet worden aangetoond**

het toestaan van de gebouwgrootte in hoogte en oppervlak was een voorwaarde voor de vestiging van de Kaptein in de Boekelermeer Heiloo. Wordt dit niet gefaciliteerd, dan zal Kaptein zich hier niet vestigen.

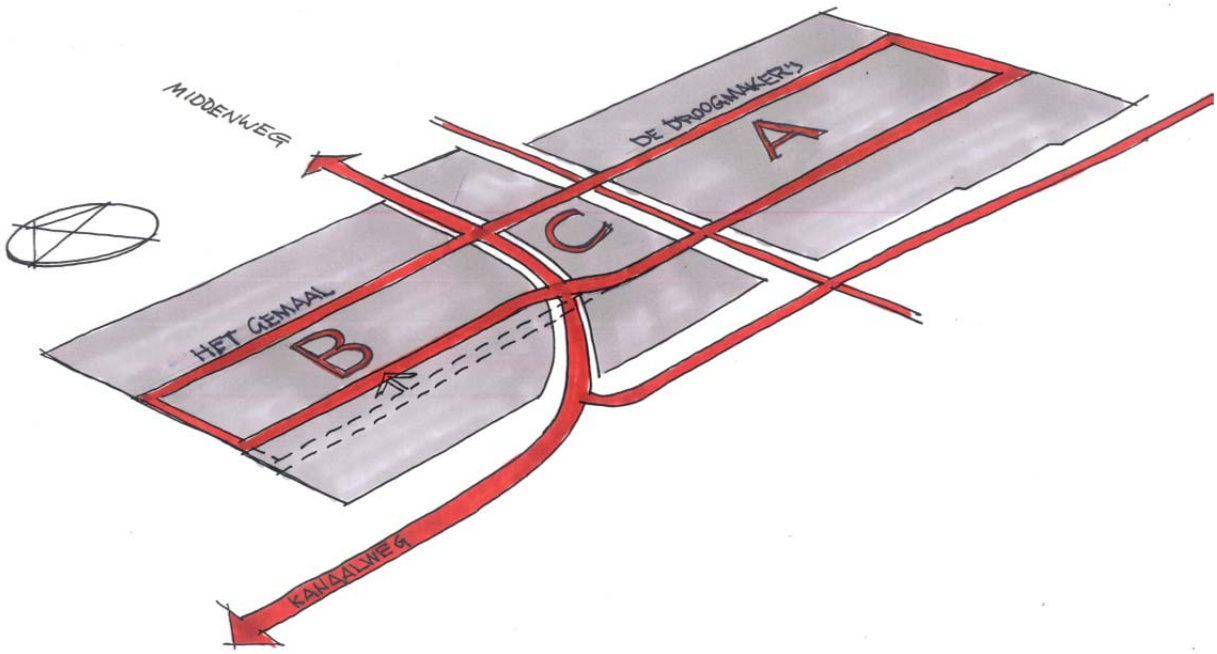
**2. De beeldkwaliteit mag niet worden aangetast.**

Passend in het algemeen ambitieniveau

Het plan wijkt op een aantal onderdelen af van de uitwerking in het gecombineerde stedenbouwkundige plan/beeldkwaliteitplan, maar past wel degelijk in het algemeen ambitieniveau zoals omschreven in het vastgestelde beeldkwaliteitplan (blz 33)

1. Aantrekkelijk vestigingsklimaat; het terrein moet identiteit en een hoge kwaliteit hebben alsmede duurzaam zijn
2. Beoogd wordt om het bedrijventerrein als geheel een (blijvend) hoge ruimtelijk-visuele kwaliteit te geven.
3. De gebouwen dienen fraai en gelijkmatig te verouderen. Dat betekent: A. afzien van zeer modieuze architectuurkeuzes en B: bouwen met duurzame materialen en detaillering.
4. Beeld van het geheel gaat voor dat van het gebouw; terughoudende vormgeving; enkelvoudige architectuurthema's
5. De individuele gebruikers profiteren van de uitstraling van het gehele terrein
6. Architectuur reageert op de situatie, voegt zich in het geheel
7. Alzijdige gebouwen (waarneming is overwegend overhoeks)
8. Kantoordeel bij voorkeur integreren in de hoofdmassa (….)
9. Rechte wanden, platte daken
10. Reclame integraal opnemen in de architectuur (…)
11. Aandacht voor bouwkundige detaillering, moet mooi oud worden
12. Aandacht voor flexibele gebruiksmogelijkheden

Verschillend in uitwerking, mogelijk door de stedenbouwkundige opzet

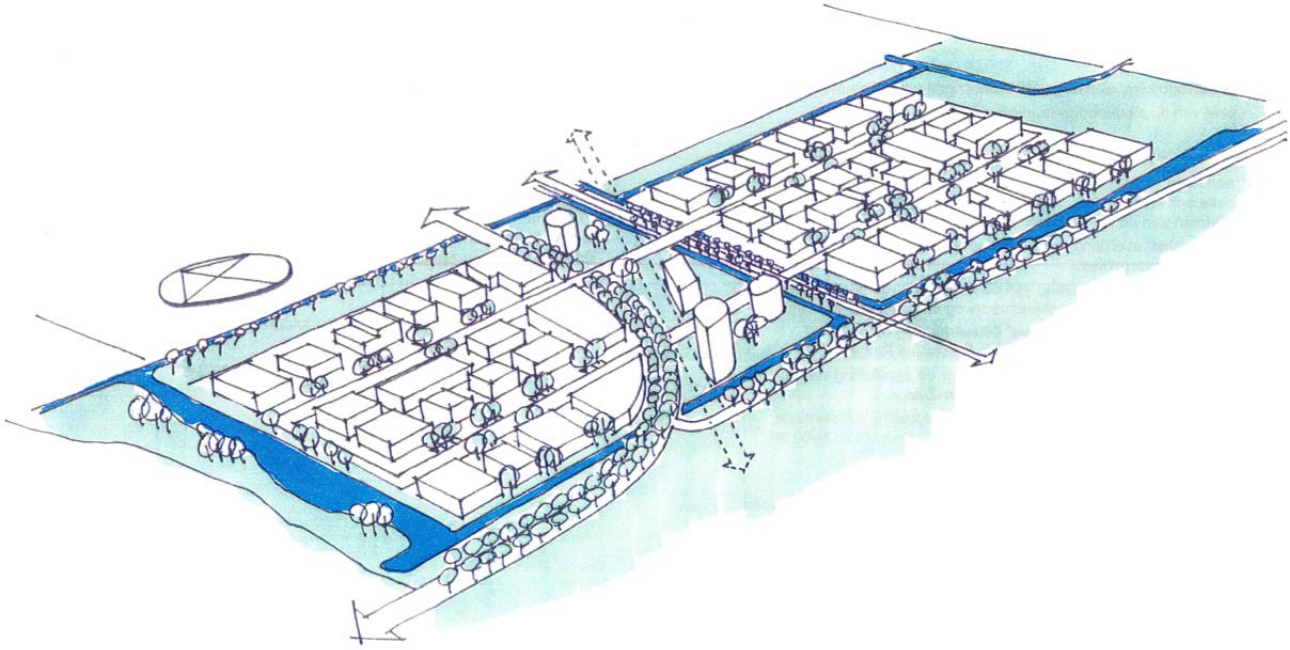



*Fasering en wegenstructuur*

Het plan Kaptein voldoet aan alle bovengenoemde criteria en wordt daaraan in de verdere uitwerking getoetst. Maar in de manier WAAROP die criteria worden ingevuld zit een verschil, met name in maat en schaal. Dat dit zonder aansluitingsproblemen mogelijk is ligt in de opzet de Boekelermeer-Heiloo als geheel. Dat is verdeeld in drie duidelijk afzonderlijke zones:

- Fase A: oostelijke deel, waarop al is gebouwd. De hier uitgegeven percelen komen niet boven de 5000m2 uit.
- Fase B, het westelijke deel, waarop het gebouw van Kaptein is voorzien op een kaveloppervlak dat ongeveer 3x zo groot is.
- Fase C, die de delen A en B scheidt. Dat gebeurt door de introductie van een ruime groenzone van gemiddeld 150 meter breed; het weidegebied wordt a.h.w. het bedrijventerrein ‘ingetrokken’. Dit laat toe dat de invulling van de fases A en B verschillen toelaat zonder gevaar dat dit ruimtelijk-visueel zal botsen.

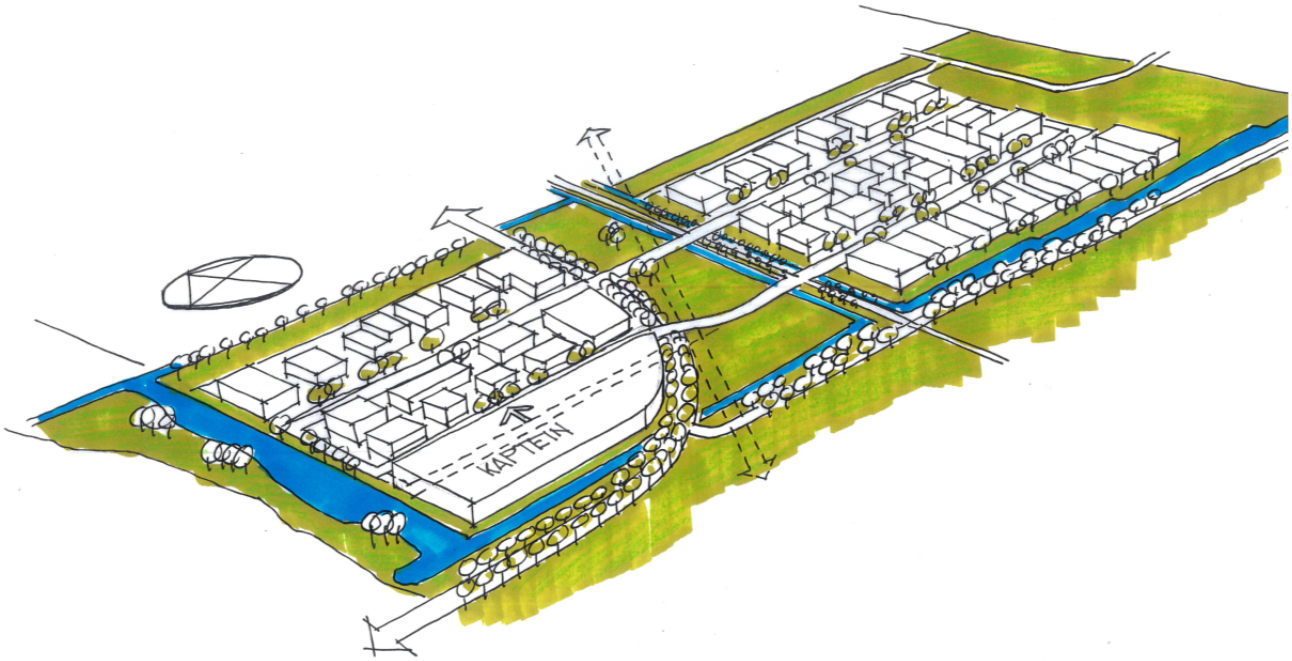
<u>De keuze voor de plaatsing van het gebouw</u>



*Stedenbouwkundig plan*

- Uitgangspunt was altijd om fase A af te maken en dan pas in fase B grond uit te geven. De ca. 15.000m2 ruimtebeslag van Kaptein zou wellicht nèt nog in het middendeel van fase A te vlechten zijn, maar dat zou leiden tot:
    - Een schaalconflict met de al gebouwde bedrijven
    - Een gebouw voor Kaptein met een bedrijfsmatig onaanvaardbare vorm vol inkepingen
- Omdat fase C alleen geschikt is voor incidentele, kleinere gebouwen in een groene omgeving, is plaatsing dus alleen mogelijk in fase B. Daarbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat het enige tijd als enige gebouw in dit gebied zal staan. Fase B heeft drie bouwstroken:
    - Het noordelijke deel zou leiden tot een zeer langgerekt gebouw dat bedrijfsmatig niet aanvaardbaar is
    - In het middendeel is het gebouw weliswaar in te passen, maar daar zal het tot de voltooiing van fase B zonder duidelijke stedenbouwkundige context ‘in het veld’ staan. Verder is het een ‘verspilling’ van infrastructuur: Het gemaal, de interne ontsluitingsweg wordt dan voor wat betreft het middendeel maar van één kant gebruikt.
    - Blijft over: het zuidelijke deel. Inpassing is mogelijk door ‘Het gemaal’ daar ter plekke wat naar het noorden te verschuiven. Het grootste voordeel van deze locatie is dat de zuidelijke (zicht)rand van fase B in één keer wordt afgemaakt. Daarmee krijgt behalve het gebouw ook het bedrijventerrein als geheel meteen een gezicht; hopelijk een impuls voor een versnelde verdere ontwikkeling. Daar komen nog twee andere voordelen bij:
      - ten eerste wordt de middenstrook van fase B versmald. Dat geeft ons de mogelijkheid om kleinere kavels uit te geven. Deze differentiering in aan te bieden perceelgrootten is ons geadviseerd door het STECgroep adviesbureau (NB: wat

niet betekent dat het uitgesloten is dat zich nog een relatief grootschalige ontwikkeling aandient).
- ten tweede wordt de kruising van de zuidelijke poot van de interne rondweg met de gekromde Middenweg haakser, wat verkeerstechnisch beter is.




*Aangepast stedenbouwkundig plan*

<u>De vormgeving van het gebouw: een eigen context binnen het algemene ambitieniveau</u>

Ongewijzigd is het uitgangspunt dat de west-, de zuid-, en de gekromde oostkant vallen onder het verhoogde welstandsregime.
Eerder dan te streven naar een opdeling van het gebouw die aansluiting zoekt met de relatief kleinschalig bebouwing van fase B, is in nauw overleg met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (de ARK) meegegeven dat de landschappelijke beleving (het zicht van grotere afstand) uitgangspunt voor de vormgeving moet zijn. Hoewel ingepast in het stedenbouwkundige kader betekent dat een vorm die ‘sculpturaal’ is. Dat wil zeggen dat het gebouw – omdat het de hele zuidkant van fase B beslaat - een compositie van het gebouw als het GEHEEL omvat, in plaats van een optelling van opgedeelde elementen. Overigens sluit dat aan bij de bedrijfsvoering: daaruit zijn geen aanleidingen voor opdeling; die zijn zelfs ongewenst

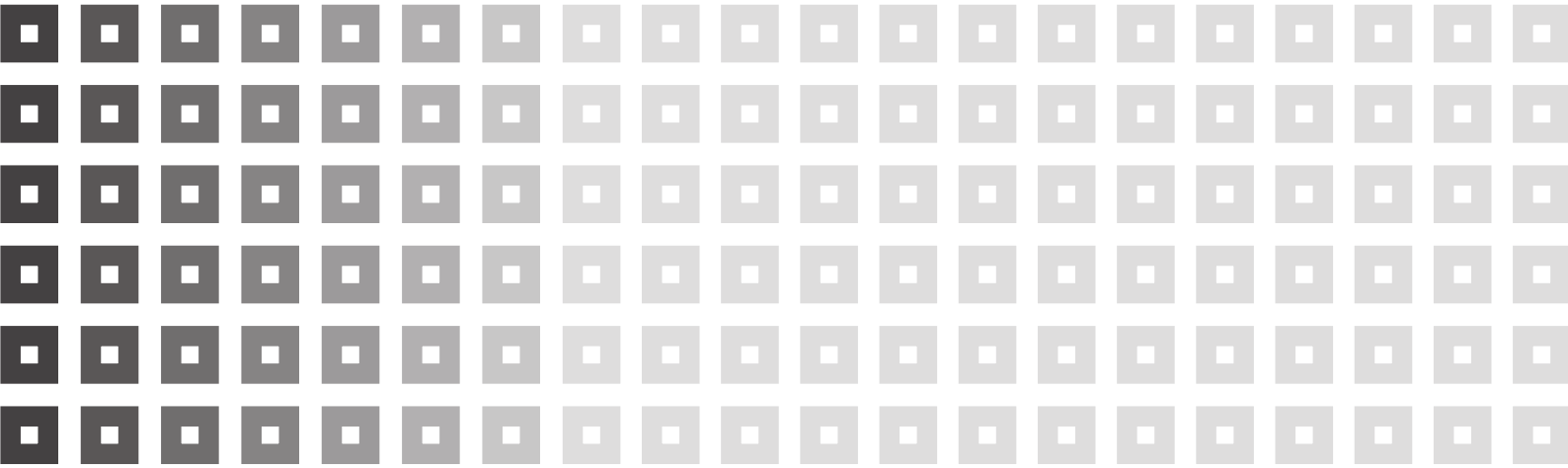
Naast het zicht op grote afstand is het zicht vanaf de wegen (de Kanaalweg en straks de gekromde Middenweg) bepalend. Er wordt dan primair LANGS het gebouw gekeken. Onderzocht wordt nog of er subtiele diepteverschillen in de gevel ogenomen worden. Deze zullen sterk werken als er LANGS het gebouw wordt gekeken.
De voor de bedrijfsvoering vereiste hoogtesprongen worden opgenomen in een stapsgewijze opbouw in de richting van de plaats waar de kanaalweg overgaat in de Middenweg en naar het noorden kromt.  Een horizontale belijning met een fijne verdeling aan de westkant leidt die hoogtesprongen in tot een grovere verdeling aan de oostkant. Op die manier worden gebouw en gebied met elkaar verbonden.

In de kromming van de Middenweg is het kantoor opgenomen, omkaderd door de doorgaande beplating van het hoofdvolume. Voor de toekomst is als optie een verhoging met een extra kantoorlaag meegenomen.
De noordkant, aan Het Gemaal, is de entreekant en tevens de ‘utilitaire’ kant. Hier zijn de bedrijfsdeuren opgenomen. Maar hier ligt ook de oorsprong van het lijnenspel dat het ontwerpthema rondom het gebouw inleidt.

Mee-ontworpen is de uitbreiding die in de nabije toekomst is voorzien, maar ook zonder die uitbreiding is het gebouw ‘af’.

Voor het materiaalgebruik zijn matglanzende zilvergrijze golfplaten voorzien. De golven zullen met wisselend licht meer of minder schaduw vormen en zo een wisselend aanzien geven. De kleur sluit aan bij die van de grijze lucht. Ze vormen een reeks vlakken die worden gescheiden door terugliggende zwarte spleten. In de bedrijfsvoering met veel geautomatiseerde processen en opslagruimtes zijn ramen niet gewenst, met uitzondering van de kantoren en een beperkt aantal bedrijfsruimtes.

Samengevat
Het gebouw voldoet aan het algemene ambitieniveau zoals vastgelegd in het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitplan. De uitwerking daarvan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan, maar het gebouw creëert in beeldkwaliteit zijn eigen context, gebaseerd op een landschappelijke en sculpturale vormgeving. Dat leidt door de duidelijke scheiding met de deels gerealiseerde fase B niet tot frictie.
Het gebouw versterkt in zijn opbouw de stedenbouwkundige situatie. Het definieert in het beeld fase B, maar doordat de belangrijkste weg uit het westen komt, wordt het gebouw van Kaptein de ‘poortwachter’ van de Boekelermeer als geheel.



Regels

**Inhoudsopgave van de regels**


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **INLEIDENDE REGELS** | **1** |
| Artikel 1 | Begrippen | 1 |
| **Hoofdstuk 2** | **BESTEMMINGSREGELS** | **2** |
| Artikel 2 | Van toepassing verklaring | 2 |
| **Hoofdstuk 2** | **ALGEMENE REGELS** | **3** |
| Artikel 3 | Van toepassing verklaring | 3 |
| **Hoofdstuk 4** | **OVERGANGS- EN SLOTREGELS** | **4** |
| Artikel 4 | Slotregel | 4 |

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 1' met identificatienummer NL.IMRO.0399.bpBoeklmrHeilooWP1-0401 van de gemeente Heiloo.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 2 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Boekelermeer Heiloo", vastgesteld op 3 februari 2014 door de gemeenteraad van Heiloo, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Boekelermeer Heiloo" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

# Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

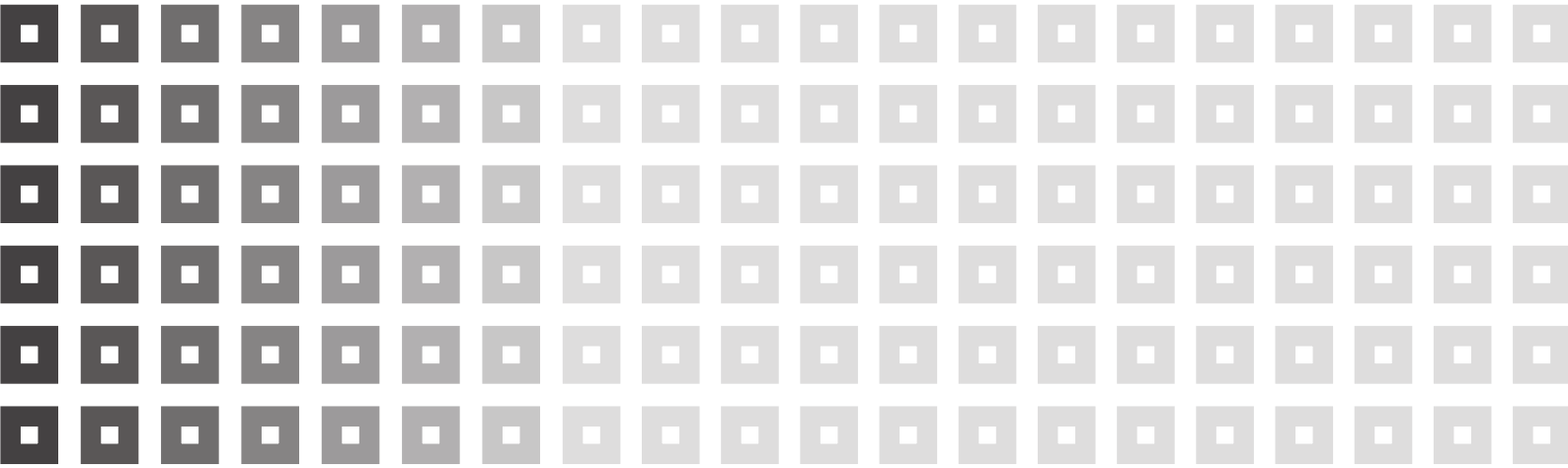
## Artikel 3 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Boekelermeer Heiloo", vastgesteld op 3 februari 2014 door de gemeenteraad van Heiloo, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Boekelermeer Heiloo" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

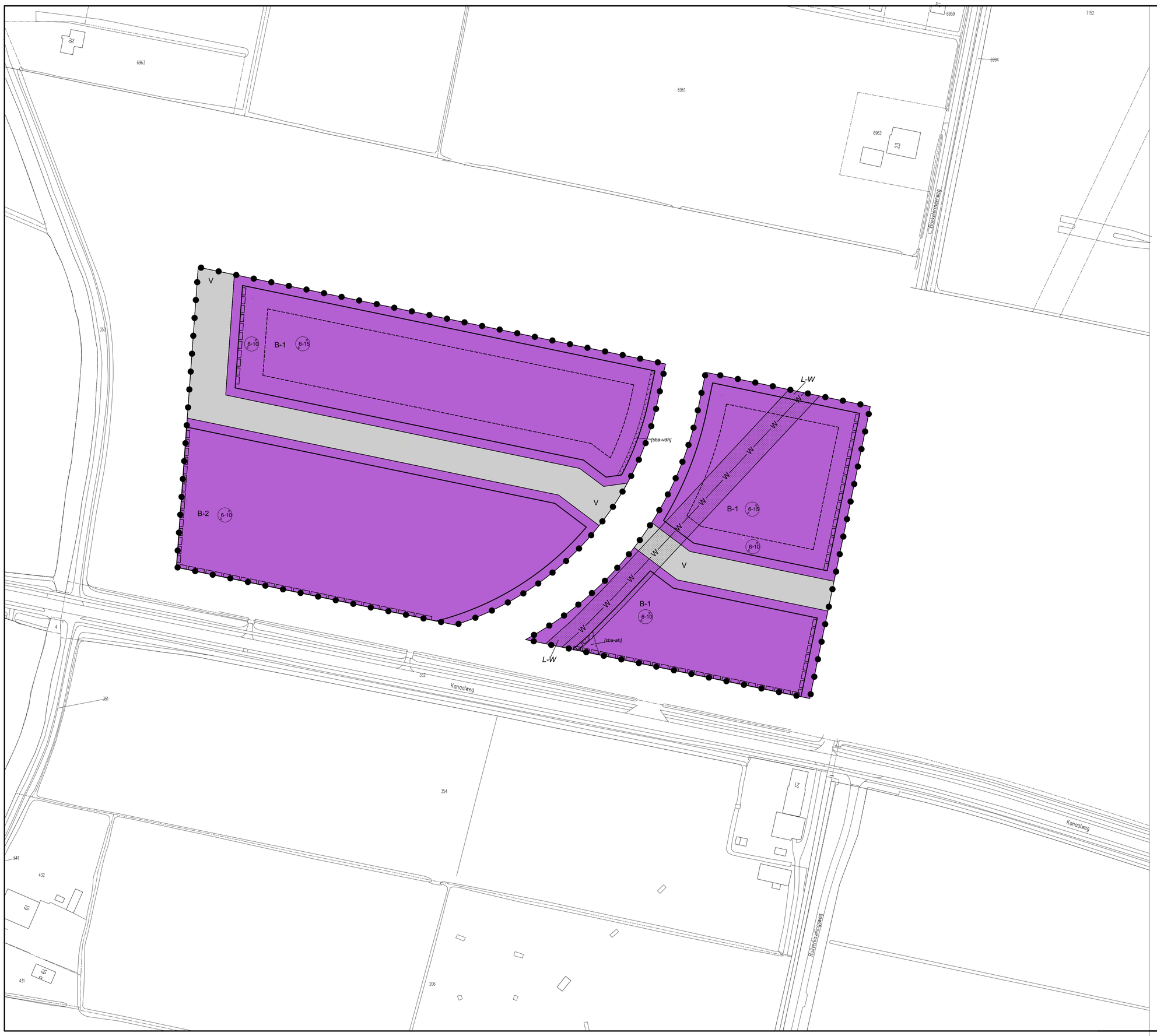
# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 1'.



Verbeelding




## Plangebied

Plangebied

## Enkelbestemmingen

B-1 Bedrijf - 1

B-2 Bedrijf - 2

V Verkeer

## Dubbelbestemmingen

*L-W* Leiding - Water

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Bouwaanduidingen

*[sba-ah]* specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte

*[sba-vdh]* specifieke bouwaanduiding - vaste dakrandhoogte

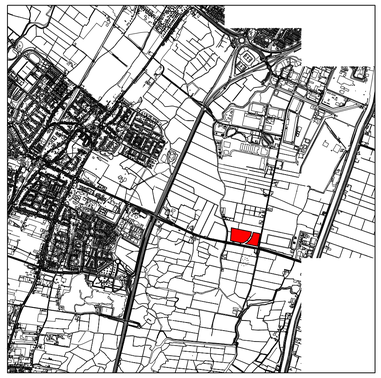
## Maatvoeringen

6-15 minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

## Figuren

gevellijn

hartlijn leiding - water



ONTWERP

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWUZIGD

DATUM PLOT 22-12-2014

USER Wout

# Gemeente Heiloo

## Bestemmingsplan

## "Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 1"

| | |
|---|---|
| IDN | NL.IMRO.0399.bpBoeklmrHeilooWP1-0301 |
| WERKNR. | 202.601.91 |
| SCHAAL | 1:1000 |
| DATUM | 22 dec. 2014 |
| GETEKEND | whl |
| FORMAAT | 59.4/84.1 |
| PROJECTMAP | J:\202601913 Projectresultaat\verbeelding\dwg |
| BESTAND | RO-BP-20260191-VB-CON2.dwg |
| BLAD | 1 van 1 |

N

**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69