**BIJLAGE B: STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN 24 OKTOBER 2007,**
BEHORENDE BIJ GRONDVERKOOPOVEREENKOMST DISTRIPORT NOORD-HOLLAND d.d. 19-06-2008

*k.v.k. Bredo* nr. 20083802

datum: 24 oktober 2007
projectnummer: 847.300

# Projectgroep Ontwikkeling Duurzaam Bedrijvenpark Jaagweg

# Stedenbouwkundig programma van eisen

*Eindrapportage*

| | |
|---|---|
| werknummer: | 847.300 |
| opdrachtgever: | Projectgroep Ontwikkeling Duurzaam Bedrijvenpark Jaagweg |
| contactpersoon: | Marrije Maarschalk |
| datum: | 24 oktober 2007 |
| referentie: | eindrapport programma van eisen 24-10-07.doc |
| opgesteld door: | Compositie 5 Stedenbouw, Joeri de Bekker |

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 7**

**2 Uitgangspunten 9**

2.1 Inleiding 9
2.2 Diverse (beleids-)documenten 9
2.3 Diverse onderzoeksrapporten 11
2.4 Randvoorwaarden en aanbevelingen van overige partijen 13
2.4.1 Natuurontwikkeling 13
2.4.2 Energiehuishouding 14
2.4.3 Waterhuishouding 14
2.5 Projectgroep Ontwikkeling Duurzaam Bedrijvenpark Jaagweg 17
2.5.1 Plan van Aanpak 17
2.5.2 Uitgangspunten grondexploitatie 18
2.5.3 Overige uitgangspunten 18

**3 Programma van eisen 20**

3.1 Inleiding 20
3.2 Functionele eisen (programmatische eisen) 20
3.3 Ruimtelijke eisen 21
3.4 Sociaal-maatschappelijke eisen 21
3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid 22
3.6 Financiële eisen 22

**4 Voorkeursalternatief 23**

4.1 Modellenstudie 23
4.2 Voorkeursalternatief 24

**5 Vervolg 26**

**Bijlage I: duurzaamheidsmatrix 27**

*Enkele foto-impressies van het plangebied*

# 1 Inleiding

### Het initiatief

De Projectgroep Ontwikkeling Duurzaam Bedrijvenpark Jaagweg (bestaande uit het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, Zeeman Vastgoed en De Peyler Project-ontwikkelingsmaatschappij) heeft het initiatief opgepakt om te komen tot de realisatie van een regionaal bedrijvenpark. Op onderstaande luchtfoto is de locatie van dit bedrijvenpark in zijn omgeving weergegeven. De gemeente Koggenland participeert niet financieel, maar verleent wel planologische medewerking en is direct betrokken bij de planvorming en neemt deel aan de projectgroepvergaderingen.

*Ligging van de locatie van het regionale bedrijvenpark in zijn omgeving*

### Het plangebied

Het plangebied van het regionale bedrijvenpark ligt in Polder de Westerkogge. Dit plangebied is als volgt begrensd. Aan de oost- en zuidzijde vormen de Lijsbeth Tijsweg, de A7 en de provinciale weg N243 de grens van het plangebied, aan de westzijde vormen de Dirk Jorissesloot en het recreatieterrein Park Westerkogge de grens. Aan de noordzijde is de sloot ten zuiden van Berkhout (De Tocht) als grens aangehouden. Polder de Westerkogge maakt onderdeel uit van het poldersysteem van West-Friesland en ligt 2,1 tot 2,9 meter beneden NAP. De bodem bestaat uit lichte klei en veen op klei. De gronden binnen het plangebied (circa 2,8 meter beneden NAP) worden op dit moment agrarisch gebruikt, onder andere voor grasland en bollenteelt. Het plangebied is zeer open. Er staan geen bomen, houtopstanden, gebouwen of andere opstallen. Alleen aan de noordzijde van de Lijsbeth Tijsweg staan enkele windturbines.

**Het programma van eisen en de vervolgstappen**

De komst van Bedrijvenpark Jaagweg zal verregaande invloed hebben op het plangebied, dat zal transformeren van een agrarisch gebied naar een bedrijvenpark met een robuuste groene bufferzone. De voor u liggende rapportage geeft het programma van eisen weer, waaraan het uiteindelijke ruimtelijke plan voor Bedrijvenpark Jaagweg dient te voldoen. Dit programma van eisen resulteert in een voorkeursalternatief. Dit voorkeursalternatief zal dienen als basis voor een ontwikkelingsvisie (dat wil zeggen een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen), een beeldkwaliteitplan voor het bedrijvenpark en een inrichtingsplan voor het totale plangebied. Deze stukken vormen het kader voor het op te stellen bestemmingsplan.

Om het effect te beschrijven dat het bedrijvenpark op de locatie en de omgeving daarvan zal hebben, zal een MER (milieu effect rapport) worden opgesteld. Het MER voor dit gebied dient inzichtelijk te maken welke effecten het gekozen alternatief van de transformatie van agrarisch gebied naar een bedrijvenpark heeft op de verschillende planvormingsaspecten (bodem, water, landschap, flora, fauna, etcetera) en welk alternatief als meest gunstige naar voren komt. Hiertoe wordt het voorkeursalternatief in het MER vergeleken met de autonome ontwikkeling van het gebied (hoe ontwikkelt het gebied zich als er géén bedrijvenpark komt), met andere (realistische) ontwikkelingsalternatieven en met een zogenoemd meest milieuvriendelijke alternatief (MMA).

**Leeswijzer**

Deze rapportage bestaat uit de volgende onderdelen. In hoofdstuk 2 treft u de (beleids-) uitgangspunten en randvoorwaarden aan, alsmede de uitkomsten van onderzoeken, die betrekking hebben op het initiatief en de omgeving waarbinnen dit initiatief een plek dient te krijgen. In hoofdstuk 3 staat het programma van eisen zelf weergegeven. In hoofdstuk 4 is het voorkeursalternatief verbeeld en zijn de hoofdkeuzes beschreven, die tot dit alternatief hebben geleid. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt nog kort ingegaan op de relatie tussen dit programma van eisen, het voorkeursalternatief en de startnotitie m.e.r. .

# 2 Uitgangspunten

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk treft u een overzicht aan van de bronnen van het programma van eisen en de (beleids-)uitspraken ten aanzien van Bedrijvenpark Jaagweg, die daarin zijn gedaan.

## 2.2 Diverse (beleids-)documenten

**Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (provinciaal streekplan)** (d.d. oktober 2004)

In het door Provinciale Staten op 25 oktober 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is de locatie van Bedrijvenpark Jaagweg concreet opgenomen als regionaal bedrijvenpark. Hierbij zijn tevens de uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Bij de verdere uitwerking door Gedeputeerde Staten in een aantal modellen zijn deze randvoorwaarden verder geconcretiseerd.

Ten behoeve van het aanwijzen van de regionale bedrijventerreinen in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord zijn behoefteramingen uitgevoerd door adviesbureau Buck. Op basis daarvan heeft het provinciaal bestuur bepaald dat voor de periode 2003-2014 circa 80 hectare regionaal bedrijventerrein moet worden aangelegd om te voorzien in de behoefte. Uitgangspunt voor deze regionale bedrijventerreinen is te voorzien in een beperkt aantal grote vestigingslocaties voor bedrijven[1].

Op basis van de volgende redenen is vervolgens voor de locatie van Bedrijvenpark Jaagweg gekozen om daarmee te voorzien in de behoefte aan regionale bedrijventerreinen. De inbreng van zienswijzen bij de totstandkoming van het streekplan brachten nadrukkelijk het belang naar voren van een bedrijvenlocatie direct langs de A7, vanwege de goede bereikbaarheid. In het afwegingsproces van mogelijke locaties aan de A7 is ook gekeken naar de mogelijkheid van een bedrijventerrein in de Leekerlanden, maar dit werd met name om landschappelijke en natuurbelangen en cultuurhistorische waarden als te waardevol gebied gezien.

---

[1] In het 'Rapport Baas' is door de regio becijferd dat er behoefte is aan 84 ha regionaal bedrijventerrein en dat met de aanwijzing van 70 hectare op de locatie van Bedrijvenpark Jaagweg, er een tekort van minimaal 14 hectare dreigt. Uiteindelijk is op grond van de ligging en goede bereikbaarheid gekozen voor de locatie A7/N243. Situering van het bedrijvenpark in het natuurgebied De Leekerlanden is door Provinciale Staten concreet afgewezen. Wel zijn er door de provincie ook aan de realisatie van de locatie A7/N243 een groot aantal randvoorwaarden verbonden teneinde er zorg voor te dragen dat het bedrijvenpark wordt aangelegd en ingericht op een wijze die recht doet aan de belangen van landschap, ecologie en milieu.

Uiteindelijk is gekozen voor de locatie langs de A7 en de N243 (= locatie van dit plan). Teneinde tot een zorgvuldige inpassing in het landschap te komen heeft de provincie een groot aantal randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van deze locatie. Het betreft hier met name de volgende uitgangspunten:

- Gelijk met de aanleg van het bedrijvenpark moet de ecologische verbindingszone gerealiseerd worden;
- Er moet sprake zijn van een robuuste groene buffer tussen het dorp Berkhout en het bedrijvenpark en tussen recreatieterrein Park Westerkogge en het bedrijvenpark;
- Op het bedrijvenpark zal een ruimtewinst moeten worden geboekt van 15% ten opzichte van vergelijkbare bedrijventerreinen in de omgeving;
- Voor het terrein zal een beeldkwaliteitplan opgesteld worden waarbij een hoge kwaliteit wordt nagestreefd.

**Intergemeentelijk Structuurplan OWO, BRO** (vastgesteld 8 juni 2006)

In het door de gemeenteraad van Wester-Koggenland (thans Koggenland) op 8 juni 2006 vastgestelde intergemeentelijk structuurplan is de locatie voor Bedrijvenpark Jaagweg aangewezen voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijvenpark in de planperiode die loopt van 2004 tot 2014. Argumenten die bij de keuze voor deze locatie een rol hebben gespeeld zijn de mogelijkheden voor een directe ontsluiting aan de A7 en de Westfrisiaweg, de bereikbaarheid van de locatie en de mogelijkheid de locatie als zichtlocatie te ontwikkelen.

**Regionale visie bedrijventerreinen West-Friesland, I&O Research/SWB** (d.d. december 2006)

Deze door de regiogemeenten opgestelde rapportage is een uitwerking van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Via het Ontwikkelingsbeeld heeft de provincie zelfstandig de locaties voor regionale bedrijventerrein aangewezen en het aan de regio overgelaten om dit voor de lokale bedrijventerreinen te doen. Met als basis het 'Rapport Baas' is in de visie vastgelegd dat er behoefte is aan 56 hectare lokaal bedrijventerrein, waarvan 48 ha in plannen min of meer is vastgelegd. Dat wil zeggen dat er in de regio een tekort van 8 ha is geconstateerd.

Deze rapportage verankert de uitkomst van een eerder in het kader van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord uitgevoerde ruimtebehoefteraming naar bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord en de bevindingen uit dat Ontwikkelingsbeeld in een regionale visie. De regionale visie vormt samen met het Ontwikkelingsbeeld en de ruimtebehoefteraming de onderbouwing en verantwoording voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein (Bedrijvenpark Jaagweg), waar een belangrijk deel van de behoefte aan regionaal terrein tot 2014 en aan lokaal terrein kan worden gefaciliteerd. Deze behoefte zal met name vanaf 2015 ingevuld moeten worden.

**Uitvoeringsgericht milieubeleidsplan, gemeente Koggenland** (februari 2007)

Het milieubeleidsplan doet uitspraken over de volgende thema's:

- Duurzame ontwikkeling;
- Bedrijfsgerichte en –gebonden activiteiten;

- Handhaving (met name veiligheid en beperking overlast);
- Bodem en riolering;
- Afvalverwerking;
- Ruimtelijke ordening;
- Waterbeheer en openbaar groen;
- Bouwen en wonen;
- Verkeer en vervoer;
- Energiebeleid.

Het milieubeleidsplan is (mede) als onderlegger gebruikt bij het formuleren van de duurzaamheidsambities zoals die zijn verwoord voor dit bedrijvenpark, het Plan van Aanpak van de initiatiefnemers d.d. 11 juni 2007 (zie verderop) en bij het opstellen van de uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het milieubeleidsplan zal gedurende de verdere planvorming steeds als toetsingskader worden gebruikt.

**Uitwerking landschapsplan West-Friesland, deelplan Koggengebied, DLV Groen & Ruimte** (d.d. november 2005)

Dit plan reikt een aantal zaken aan die een plek kunnen krijgen in het uiteindelijke plan voor Bedrijvenpark Jaagweg. Daarbij gaat het met name om het aanleggen van recreatieve routes en de realisatie van een ecologische verbindingszone. Deze laatste is al aanwezig, maar onderzocht zal worden in hoeverre deze verbinding kan worden versterkt met aanvullende maatregelen. Ten aanzien van de recreatieve routes dient er aandacht te zijn voor bestaande vaar- en fietsroutes tussen Berkhout, Avenhorn en Hoorn. Ook wordt onderzocht of wandelroutes via de bufferzones geleid kunnen worden. Andere recreatieve voorzieningen waarmee rekening gehouden zal worden zijn de manege aan de zuidzijde van Berkhout en recreatieterrein Park Westerkogge. Verdere ideeën uit het deelplan Koggengebied hebben betrekking op het leveren van groenblauwe diensten, aandacht voor cultuurhistorie en archeologie en aanvullingen op geprojecteerde routes en verbindingen.

**Landschapsplan A7, Rijkswaterstaat** (d.d. 2003 – 2004)

Navraag bij de gemeente Koggenland en bij Rijkswaterstaat leert dat het landschapsplan voor de A7 voorziet in handhaving van het huidige beeld langs de A7 ter hoogte van het plangebied van het bedrijvenpark. De huidige populierenbeplanting blijft gehandhaafd of wordt (indien op termijn noodzakelijk) vervangen. Ook de huidige geluidswal tussen A7 en de kern Berkhout blijft gehandhaafd.

## 2.3 Diverse onderzoeksrapporten

**Flora en fauna van de Leekerlanden, Van der Goes en Groot** (d.d. 2002)

Zolang er nog geen flora- en faunagegevens van het plangebied beschikbaar zijn dient deze rapportage ter illustratie van de in het plangebied te verwachten soorten. Daarmee ontstaat tevens een globaal beeld van de ten behoeve van deze soorten gewenste inrichting van het plangebied en dan met name van de groene buffer- en ecologische verbindingszones. De

betreffende rapportage is in opdracht van de gemeente opgesteld ten behoeve van de gemeentelijke herindeling en heeft het karakter van een inventarisatie. Zij doet derhalve geen uitspraken ten aanzien van beleid of inrichting. Wel geeft de rapportage aan dat de potentiële waarden van het gebied groter zijn dan de huidige botanische waarden van de Leekerlanden (situatie in 2002). Er liggen kansen voor de ontwikkeling van soortenrijke slootkanten en drassige graslanden, wat kan leiden tot hoge aantallen weidevogels. Meer gegevens over natuurontwikkeling en doelsoorten treft u verderop in dit hoofdstuk aan. Op dit moment wordt het plangebied zelf nader onderzocht, wanneer de gegevens bekend worden is nog niet duidelijk.

**Verkeerstechnische inpassingsstudie aansluiting Westfrisiaweg – A7, Goudappel Coffeng** (d.d. december 2006)

Deze inpassingsstudie (in het bijzonder een inpassingstekening, opgesteld in opdracht van de provincie Noord-Holland) heeft betrekking op de Westfrisiaweg, de aansluiting van de Westfrisiaweg op de A7 en de mogelijke ontsluiting van Bedrijvenpark Jaagweg op de Westfrisiaweg en is nog niet afgerond. Najaar 2007 worden nadere studies uitgevoerd met betrekking tot de aansluiting van het bedrijvenpark op de Westfrisiaweg.

Het in dit programma van eisen opgenomen voorkeursalternatief gaat uit van een directe aansluiting op de A7 én een ontsluiting via de N243 (Westfrisiaweg). Voor dit laatste punt van ontsluiting is in het voorkeursalternatief een iets andere afstand tot de A7 aangehouden als de verkeerstechnische inpassingsstudie aangeeft (de uiteindelijke ligging van dit punt moet nog nader worden bepaald en is mede afhankelijk van de totale verkeersstructuur op en rond het bedrijvenpark).

**Markttoets, Stec Groep** (d.d. 21 juni 2007)

De Stec Groep heeft onderzoek verricht naar de aard en omvang van de marktvraag voor een regionaal bedrijvenpark op de locatie van Bedrijvenpark Jaagweg. Dit onderzoek richt zich op meerdere aspecten. De bevindingen van de Stec Groep zijn globaal verwoord in het volgende advies:

- Richt je voor de locatie met name op transport en distributie en op logistiek;
- De ligging aan de A7 maakt de locatie als logistiek bedrijvenpark uniek;
- Een zo rechtstreeks mogelijke aansluiting op de A7 is hierbij noodzaak;
- Met name het segment regionale distributiecentra heeft in de regio de grootste groeiverwachting. Om concurrerend te zijn moet de locatie ook ruimte bieden aan de zeer grootschalige – regionale en bovenregionale – gebruikers vanaf 5 hectare;
- Daarnaast is er sprake van een flinke vervangingsvraag voor wat grotere bedrijven uit de regio;
- Om de geplande omvang van 70 tot 80 hectare te ontwikkelen wordt uitgegaan van een doorlooptijd tot 2020.

De projectgroep concludeert dat bovenstaand advies is gebaseerd op landelijke trends (waaronder de afname van de bevolking na 2015) en op inschattingen van de regionale en

lokale situatie. Op basis van actuele informatie uit de regio bij de partners wordt geconcludeerd dat het advies aan de voorzichtige kant lijkt. Dit betreft met name de behoefte aan regionale vervangingsvraag. Op basis van de actuele interesse is de projectgroep positief over de behoefte- en afzetmogelijkheid.

In de Markttoets worden veel aanbevelingen gedaan op tal van (deel-)aspecten. Deze aanbevelingen zullen bij de verdere planvorming richtinggevend zijn.

## 2.4 Randvoorwaarden en aanbevelingen van overige partijen

### 2.4.1 Natuurontwikkeling[2]

Binnen de provincie Noord-Holland wordt de Nota Groene Wegen als richtlijn gebruikt bij de inrichting en het beheer van ecologische verbindingszones. Deze nota is relevant voor de bestaande ecologische verbindingszone die al aan de oostzijde van het plangebied aanwezig is. De Nota Groene Wegen wordt op dit moment zowel inhoudelijk als financieel geëvalueerd. Daarbij is inmiddels al duidelijk geworden dat de ecologische doelstellingen ten aanzien van het plangebied enigszins kunnen wijzigen ten opzichte van de inzichten die in de Nota Groene Wegen staan verwoord. In het kader van de ontwikkeling van Bedrijvenpark Jaagweg is het van belang een ecologische verbindingszone tussen de Naamsloot en de Leekerlanden te behouden (en waar mogelijk versterken), waarbij de huidige verbindingszone verplaatst wordt naar de noord- en westzijde van het bedrijvenpark. Verder wordt bij de planvorming voor bedrijvenpark Jaagweg (vooralsnog) rekening gehouden met de uitspraken van Provinciale Staten bij de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld en met de destijds gangbare inzichten.

Voor de natuurontwikkeling die gekoppeld is aan de ontwikkeling van de locatie dient ingestoken te worden op het creëren van een zogenoemde stapsteen met een omvang van ten minste 10 hectare (aaneengesloten gebied, over een grote lengte gekoppeld aan de bestaande ecologische verbinding). De stapsteen dient te bestaan uit moeras, rietlanden, (helder) oppervlakte water en natuurvriendelijke oevers. Dit mag aangevuld worden met struweel (en dood hout), maar niet met bosmilieus. Doelsoorten zijn zoogdieren als de Waterspitsmuis en de Noordse woelmuis en moerasvogels zoals Karekiet en Roerdomp. De te ontwikkelen natuur dient gericht te zijn op de (inrichtings-)eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. Combinaties met extensieve vormen van recreatie en waterberging zijn zeker mogelijk. Wel dient de toegankelijkheid en bijvoorbeeld het toelaten van (loslopende) honden zorgvuldig te worden afgewogen, zodanig dat er ook belangrijke delen zijn waar recreanten en honden niet kunnen komen (kwestie van een zorgvuldig vormgegeven inrichting). (Nieuwe) conflictpunten zoals wegen die de bestaande verbinding en te ontwikkelen natuur doorsnijden dienen passeerbaar te worden gemaakt.

---

[2] Mede opgetekend tijdens een gesprek met Leo Maarse, projectleider en ecoloog van de provincie Noord-Holland, gevoerd op 5 juli 2007.

### 2.4.2 Energiehuishouding

Op dit moment wordt door het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord een conceptaanpak ontwikkeld over de wijze waarop een duurzame energiehuishouding binnen bedrijventerreinen kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden ten aanzien van een duurzame energiehuishouding binnen Bedrijvenpark Jaagweg worden nader onderzocht. De suggesties en aanbevelingen die worden gedaan zullen bij de verdere planvorming worden meegenomen en worden geïntegreerd in de plannen.

Uitgangspunt:

- Draag zorg voor een toekomstvaste energielevering, die betrouwbaar (locale bronnen, volwassen technologie), betaalbaar (minder gevoelig voor prijsstijgingen en heffingen) en duurzaam (maatschappelijk verantwoord ondernemen) is.

Technisch concept:

- Uitgangspunten: vergaande besparing op gebouwniveau, modulaire opbouw van de energievoorziening, toepassing van lokale energiebronnen, vermijden van CO2-emissies van bedrijven, toepassen van bewezen technieken en (optioneel) van zichtbaar duurzame technieken;
- Bij vergelijking van verschillende concepten komt de keuze voor individuele warmtepompen en collectieve energieopslag als gunstig concept naar voren, zeker als daarbij gebruik wordt gemaakt van groene elektriciteit;
- Het ruimtebeslag bij een dergelijk concept is zeer beperkt en flexibel inpasbaar binnen het bedrijvenpark en zijn directe omgeving.

Financiën:

- De financiering van een dergelijk concept kan op verschillende manieren plaatsvinden. Een keuze is hierin nog niet gemaakt.

Organisatie:

- Het voorbeeld van bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid inspireert tot het opzetten van een goede organisatievorm ten aanzien van de energiehuishouding, al dan niet als onderdeel van een parkmanagement constructie. Ten aanzien van dit punt is nog geen keuze gemaakt.

Duurzaamheid:

- Ten aanzien van CO2-emissies kan de combinatie van een individuele warmtepomp, collectieve energieopslag en het gebruik van groene elektriciteit leiden tot een reductie van de CO2-emissie tot nul.

### 2.4.3 Waterhuishouding

Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken die te maken hebben met het totale watersysteem binnen het plangebied. Er is onderscheid gemaakt tussen harde eisen die het Hoogheemraadschap hanteert en wensen, ideeën en overige opmerkingen. De eisen zullen bij de verdere uitwerking als gegeven worden beschouwd, de wensen, ideeën

en overige opmerkingen zullen in overleg nader worden bekeken en mogelijk worden geïntegreerd in de plannen.

| Onderwerp | Opmerking |
|---|---|
| | |
| Afvoer van water / riolering | Eisen:<br>• water zo lang mogelijk vasthouden<br>• beperken afvoerstroom<br>• volledig gescheiden rioleringssysteem<br>• robuust watersysteem (brede watergangen van 12 tot 14 meter breed<br><br>Wensen / ideeën:<br>• inrichtingsmaatregelen (bijvoorbeeld het toepassen van grasdaken)<br>• waterzuivering oplossen op het bedrijvenpark (bijvoorbeeld middels een membraaninstallatie of helofytenfilters (nagaan wat hiervan de ruimteclaim is))<br>• combinaties onderzoeken met energiewinning uit biomassa<br>• varend onderhoud mogelijk maken<br>• milieuvriendelijke oevers nastreven (flauwe taluds, natuurlijk beheer)<br><br>Overige opmerkingen:<br>onderzoeken waar de riolering (restwater) op aangesloten kan worden: op de persleiding richting Ursem en/of richting de zuivering in Wervershoof |
| Watersysteem | Eis:<br>• onderleider Berkhout vormt een zeer belangrijke verbinding en dient te worden gehandhaafd. Het tracé kan enigszins worden verlegd<br><br>Wensen / ideeën:<br>• behouden bestaand systeemgedrag, handhaven van de huidige peilen slotenstructuur<br>• als waterafvoer via vrij verval mogelijk is heeft dit de voorkeur<br>• isoleren (eigen watersysteem op terrein) door middel van slimme stuwen<br>• buiten het bedrijvenpark het -3,15 m peil hanteren<br><br>Overige opmerkingen:<br>• een mogelijkheid is een geïsoleerd meer te creëren (op het -3,15 meter peil) door de noordoosthoek onder water te zetten. Dit water is te gebruiken als proceswater of bij de bestrijding van verdroging, maar kan niet als compensatie worden beschouwd<br>• doodlopende sloten / stilstaand water corrigeren bij realisatie van het bedrijvenpark |

| | |
|---|---|
| Compenserende maatregelen | Eisen:<br>• in peilgebied 6130-03 met -4,20 m als streefpeil is de benodigde verhardingscompensatie 13,8 % van de toename aan verhard oppervlak<br>• in peilgebied 6130-18 met -4,00 m als streefpeil is de benodigde verhardingscompensatie 20,28 % van de toename aan verhard oppervlak<br>• gelijke tred houden met het toenemen van het verhard oppervlak, of eerder (heeft gevolgen voor de fasering)<br><br>Wens / idee:<br>• bij voorkeur binnen het plangebied (eventueel buiten het plangebied in hetzelfde peilgebied en op een aanvaardbare afstand) |
| Overige eisen | Materiaalgebruik:<br>• geen uitlogende materialen<br><br>Grondbalans:<br>• oplossen in plangebied (of gebruiken voor dijkverzwaring)<br><br>Watertoets en keurontheffing:<br>• watertoets is verplicht, de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer<br>• keurontheffing is noodzakelijk |
| Overige opmerkingen | Grondwater:<br>• het Hoogheemraadschap is wat dit betreft geen direct betrokken partij, maar de provincie<br><br>Subsidiëring:<br>• in overleg treden met de provincie<br><br>Wateropgave:<br>• opgenomen in het Raamplan, dit bedrijvenpark heeft geen hoge prioriteit<br><br>Waterkwaliteit:<br>• zal naar verwachting verbeteren op het punt van voedingsstoffen |

## 2.5 Projectgroep Ontwikkeling Duurzaam Bedrijvenpark Jaagweg

### 2.5.1 Plan van Aanpak[3]

Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord heeft samen met ontwikkelcombinatie Zeeman – De Peyler een Plan van Aanpak opgesteld. Daarin zijn onder andere de ambities met betrekking tot het nieuwe bedrijvenpark vastgelegd. Eén van de belangrijkste kaders voor het nieuwe terrein is duurzaamheid. De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn hoog. Het nieuwe bedrijvenpark dient een voorbeeldfunctie in te nemen voor de regio. In de besluitvorming om tot realisatie van Bedrijvenpark Jaagweg te komen is hier een zwaar accent op gelegd. Er wordt uitgegaan van een optimale duurzame invulling. De minimum randvoorwaarden die hierbij zijn geformuleerd zijn[4]:

1. 15 % ruimtewinst, FSI (Floor Space Index) van 0,65;
2. 10 % toepassing duurzame energie;
3. 50 hectare groene inpassing;
4. Opstellen beeldkwaliteitplan voor goede landschappelijke inpassing;
5. Parkmanagement.

Als speerpunten worden hieruit afgeleid:

Ad 1: Intensivering ruimtegebruik, bijvoorbeeld:
- Bouwen tot aan de rooilijn;
- Aanvulling met lokale bedrijven;
- Stapelen kantoorfunctie en bedrijfsruimtegebouwen.

Ad 2: Duurzame energie, bijvoorbeeld:
- Zelfvoorzienende energiehuishouding en koude-warmte opslag.

Ad 3: Ecologisch verantwoorde landschappelijke inpassing:
- Natuurgebied Leekerlanden ontzien;
- Groene buffer Berkhout;
- Wateropgave binnen gebied;
- Minimaliseren milieubelasting.

Ad 4: Beeldkwaliteit met hoog ambitieniveau:
- Beeldkwaliteitplan voor bebouwing en inrichting openbare ruimte;
- Materiaalgebruik.

Ad 5: Organisatie:
- Voorbeeldfunctie RO-procedures door nieuwe RO wetgeving (2008) als basis te nemen;
- Opzetten Vereniging van eigenaren ten behoeve van parkmanagement.

---

[3] = Plan van Aanpak Regionaal Bedrijvenpark Jaagweg, d.d. 11 juni 2007.

[4] Vastgelegd in motie 8-32 van Provinciale Staten Noord-Holland.

De minimum randvoorwaarden zijn taakstellend binnen het afgesproken financiële kader. De afgeleide speerpunten worden als haalbare ambities nagestreefd mits de financiële kaders niet aangetast worden.

### 2.5.2 Uitgangspunten grondexploitatie

In aanvulling hierop zijn er door de betrokken partijen uitgangspunten ten aanzien van de grondexploitatie geformuleerd. Deze zijn met name ingegeven door de aankoop van benodigde gronden. De kengetallen van het bedrijvenpark komen op circa 100 hectare bruto terrein met daarbinnen 70 tot 80 hectare netto uitgeefbaar terrein en circa 50 hectare ten behoeve van een robuuste groene bufferzone (inclusief de aanleg van een ecologische zone met stapsteen en oppervlaktewater).

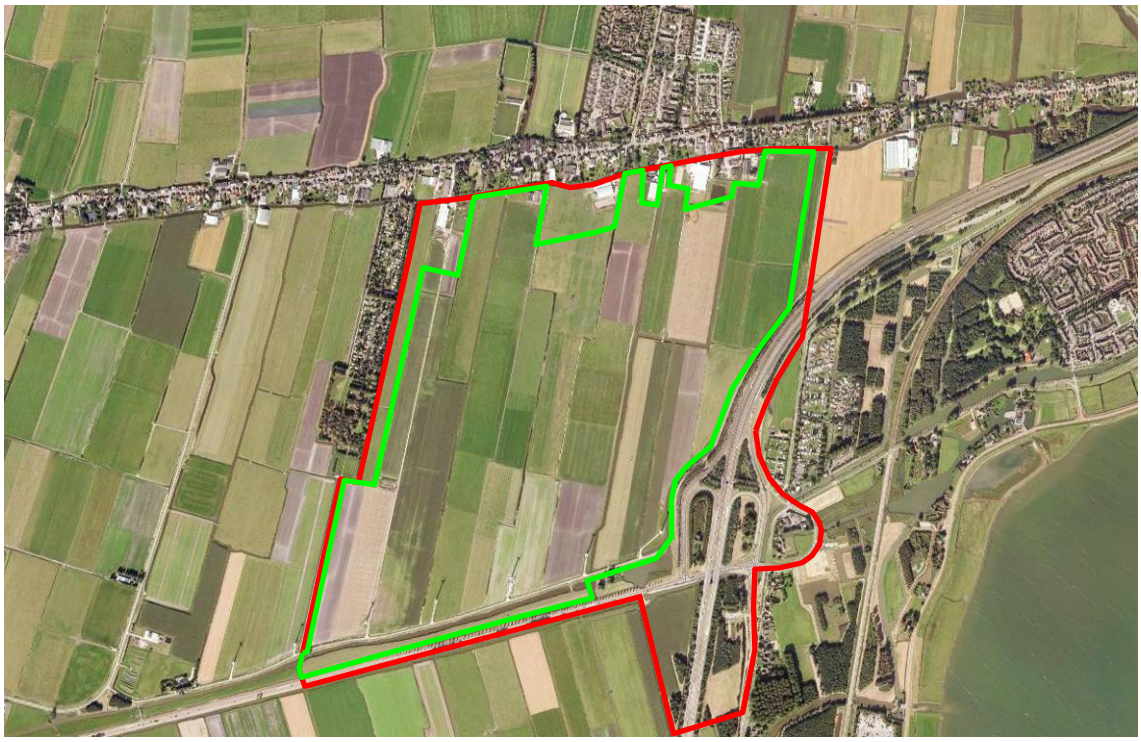
Ten aanzien van de uitgifte wordt een termijn aangehouden tot 2020, de uitvoering wordt in principe in vier fasen opgedeeld. Verder zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de toetsing van de exploitatiebegroting, optimalisering van kosten en baten en het onderzoeken van subsidiemogelijkheden.

### 2.5.3 Overige uitgangspunten

**Communicatie**
In ieder geval worden omwonenden en andere gebruikers betrokken en geïnformeerd. Inhoudelijke afdelingen van de provincie zullen indien nodig worden benaderd voor inhoudelijk overleg. Hetzelfde geldt voor het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Rijkswaterstaat.

**Grens plangebied, studiegebied en exploitatiegebied**
Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plangebied, waarbinnen het totale initiatief van het bedrijvenpark, de benodigde infrastructuur, landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en waterhuishouding een plek dient te krijgen, en het studiegebied, dat binnen de invloedssfeer van het bedrijvenpark ligt. Per planvormingsaspect zal de grens van het studiegebied verschillen, omdat het effect van de komst van een bedrijvenpark per aspect een andere reikwijdte kan hebben.

Op het bijgevoegde kaartje is de grens van het plangebied aangegeven. Het exploitatiegebied betreft alle verworven gronden en de mogelijk nog te verwerven gronden tussen de onderlegger onder Berkhout en de Hulkerweg. De standplaatsen van de windmolens vallen binnen het plangebied, maar blijven buiten de grondexploitatie. Verder zijn de gronden die nodig zijn voor het maken van een gewenste directe ontsluiting op de A7 binnen het plangebied opgenomen (zie verderop, vooralsnog buiten de grondexploitatie gehouden).



*Grens plangebied ( ____ ) en exploitatiegebied ( ____ )*
*(De grens van het studiegebied verschilt per planvormingsaspect en staat dus niet op deze kaart)*

# 3 Programma van eisen

## 3.1 Inleiding

Het programma van eisen kan grofweg in drie groepen verdeeld worden. De aanleiding voor het opstellen van dit programma van eisen en de uiteindelijke ontwikkelingsvisie is een functionele, namelijk de ontwikkeling van een bedrijvenpark. Hiertoe dienen de functionele randvoorwaarden benoemd te worden. De insteek voor realisatie van het bedrijvenpark is een ruimtelijke, namelijk de keuze en inrichting van de locatie, waarbij de ruimtelijke eisen of randvoorwaarden onderzocht moeten worden. Een derde invalshoek wordt ingegeven door de wijze waarop mensen (omwonenden, ondernemers, recreanten en dergelijke) het plangebied, nu en in de toekomst ervaren. Hiertoe dienen de sociaal-maatschappelijke eisen in beeld gebracht te worden. Onderstaand programma van eisen is gebaseerd op de gegevens en uitspraken die tot nu toe zijn gedaan, gecombineerd met de eigenschappen van het gebied en staand beleid.

## 3.2 Functionele eisen (programmatische eisen)

De functionele eisen luiden als volgt:

- Oppervlakte voor bedrijvigheid 70 tot 80 hectare (netto uitgeefbaar);
- (Zeer) grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid ruimtelijk scheiden en alleen functioneel combineren (met betrekking tot de gemeenschappelijke (hoofd-)entree, voorzieningen en dergelijke);
- Ruimte voor met name logistiek en regionale (en bovenregionale) distributiecentra;
- Ruimte voor zeer grootschalige gebruikers (vanaf circa 5 hectare tot zelfs 20 hectare);
- Ruimte voor bedrijven in het segment modern gemengd, met accent op handel, productie en lokaal georiënteerde logistiek;
- Ruimte voor zichtlocaties;
- Segmentering: logistiek (regionaal en bovenregionaal), modern gemengd, lokale bedrijvigheid (divers) en enkele bijzondere functies, eventueel grootschalige detailhandel, geen hindergevoelige functies;
- Voorzieningen: centraal facility-point nabij de entree indien mogelijk gecombineerd met de komst van andere functies zoals een nieuw tankstation, een bank en/of een wegrestaurant;
- Ontsluiting: minimaal één ontsluiting op de Westfrisiaweg, bij voorkeur een ontsluiting op de A7 en een calamiteitenontsluiting via een nog nader te bepalen route;
- Verkaveling: in relatie tot segmentering eerder insteken op een flexibele verkaveling, dan op het hanteren van bepaalde percentages grote, middelgrote en kleine kavels;
- Milieucategorieën: categorie 2 en 3, met incidenteel categorie 4 (nader uit te werken);
- Zonering: interne zonering toepassen, clusteren van bedrijven met gelijke milieucategorie (hinderafstanden voor categorie 2, 3 en 4 zijn respectievelijk 30, 100 en 300 meter);
- Fasering: in eerste instantie uitgaan van vier min of meer even grote fasen. Tijdelijke vormen van landgebruik van nog niet uitgegeven fasen worden niet uitgesloten (bijvoorbeeld agrarisch of recreatief gebruik).

## 3.3 Ruimtelijke eisen

De ruimtelijke eisen luiden als volgt:

- Bufferzones aan de noordzijde en de westzijde;
- Ruimte voor een ecologische verbindingszone ('stapsteen') aan de noord- en westzijde;
- In totaal minimaal 50 hectare groene invulling (inclusief buffer, ecologische zone en ruimte voor water(-berging);
- Ruimte voor de windmolens (rekening houden met windrecht[5]);
- Ruimte voor zichtlocaties (zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde, gericht op respectievelijk de A7 en de N243);
- Ruimte voor grote bouwhoogtes (intensief ruimtegebruik).

*Inpassing:*

- Representatief beeld van het bedrijvenpark naar alle zijden;
- Zorgvuldige overgangen in maat en schaal naar omringde landschap om verweving met de omgeving te realiseren;
- Rekening houden met draagkracht bodem, ophogen zoveel als mogelijk beperken;
- Werken met een gesloten grondbalans;
- De huidige kwaliteit van het oppervlaktewater behouden en waar mogelijk verbeteren, regenwater van verharde oppervlakten niet rechtstreeks maar pas na zuivering (bijvoorbeeld door middel van een bodempassage) op het oppervlaktewater lozen.

*Inrichting:*

- Heldere goed herkenbare entrees en ontsluitingsstructuren;
- Groen- en waterstructuren binnen het bedrijvenpark (circa 9 hectare) laten aansluiten met structuren daarbuiten;
- Streven naar een passende inrichting binnen en buiten het bedrijvenpark.

## 3.4 Sociaal-maatschappelijke eisen

De sociaal-maatschappelijke eisen luiden als volgt:

- Afstand tot Berkhout behouden;
- Afstand tot recreatieterrein Park Westerkogge behouden;
- Bestaande uitloop- en recreatiemogelijkheden handhaven en nieuwe mogelijkheden onderzoeken;
- Bedrijvenpark en groene bufferzone zo mogelijk deels toegankelijk maken ten behoeve van vrijetijdsbesteding;
- Open communicatie over stand van zaken.

---

[5] De huidige windturbines moeten rondom vrij blijven zodat zij voldoende wind kunnen blijven 'vangen'.

## 3.5 Eisen met betrekking tot duurzaamheid

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn in een zogeheten duurzaamheidsmatrix (bijlage) nader uitgewerkt. In deze matrix zijn per deelaspect drie ambitieniveaus aangegeven. Niveau 1 kan als standaard worden betiteld, niveau 2 en 3 betreffen hogere ambities. Per deelaspect is in grijs het ambitieniveau aangegeven waarop wordt ingestoken voor het bedrijvenpark. Ten aanzien van de hoge ambitieniveaus met betrekking tot energie geldt de voorwaarde dat het ingestoken niveau wel financieel aantrekkelijker dient te zijn voor ontwikkelingscombinatie en eindgebruiker dan de lagere ambitieniveaus.

## 3.6 Financiële eisen

De financiële eisen zijn gericht op een sluitende grondexploitatie (planexploitatie) en een 'gezond' rendement. Uitgaande van een uitgifteprijs van € 125,- per m² resulteert een grondexploitatie van circa € 100.000.000,-.

# 4 Voorkeursalternatief

## 4.1 Modellenstudie

Ten behoeve van de discussie over duurzaamheid en over de ruimtelijke, functionele en sociaal maatschappelijke aspecten van een bedrijvenpark zijn enkele modellen opgesteld. Er zijn vier modellen met diverse thema's gemaakt, die elk een zeer verschillende opzet hebben en waarbij steeds één invalshoek is uitgelicht. Een ruimtelijk model, waarbij de gebiedskenmerken centraal staan, een functioneel model met vooral aandacht voor het programma, een sociaal maatschappelijk model, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar de mensen op en rond het bedrijvenpark (voor de legenda wordt verwezen naar de legenda op bladzijde 25).

*Ruimtelijk model*

*Functioneel model*

*Sociaal-maatschappelijk model*

*Integratiemodel*

Ook is een integratiemodel opgesteld om te onderzoeken wat de combinatie van de voorgaande drie modellen oplevert. Over de modellen heeft in projectgroepverband discussie plaatsgevonden, waarbij vooral afzonderlijke punten zijn besproken. Deze discussie is niet bedoeld geweest om te komen tot een keuze voor één van de vier modellen, maar om scherp te krijgen aan welke eisen het uiteindelijke voorkeursalternatief dient te doen. Deze eisen zijn weergegeven in hoofdstuk 3.

## 4.2 Voorkeursalternatief

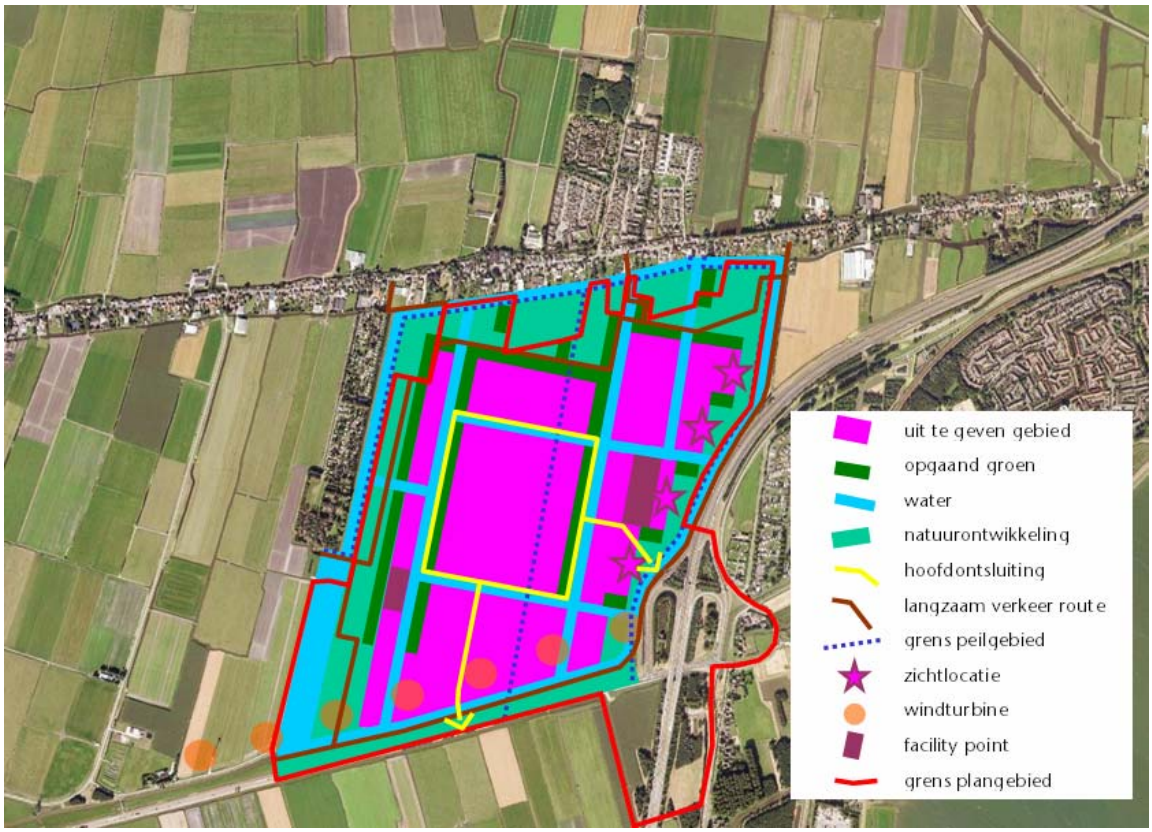
Op basis van de in paragraaf 4.1 omschreven modellen is toegewerkt naar een voorkeursalternatief. Daarbij is naast de eisen uit voorgaand hoofdstuk ook rekening gehouden met het uiteindelijke uitgeefbare oppervlak bedrijfsterrein.

Onderstaande afbeelding toont een uitgeefbaar terrein van 70 tot 80 hectare. Bij de berekening van dit oppervlak is al rekening gehouden met enkele grote niet uitgeefbare stroken dwars door het plangebied, ten behoeve van de ontsluiting, waterhuishouding en groenvoorzieningen binnen het bedrijvenpark en met de inpassing van de standplaatsen van de bestaande windturbines.

Deze afbeelding is gebruikt als onderlegger van het voorkeursalternatief. De op de volgende pagina weergegeven schets verbeeldt op abstracte wijze het voorkeursalternatief en daarmee ook het programma van eisen uit het vorige hoofdstuk. Deze schets zal bij het opstellen van de ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt en gedetailleerd worden.

De hoofdkeuzes / -eisen die al in het voorkeursalternatief verwerkt zijn, zijn als volgt:

- Het netto uitgeefbare oppervlak bedrijfsterrein bedraagt in deze schets 70 tot 80 hectare;
- De afstand van dat uitgeefbare terrein tot Berkhout is circa 200 meter, ook tot recreatieterrein Park Westerkogge is 200 meter aangehouden;
- Er wordt een ecologische verbinding ten noorden en ten westen van het bedrijvenpark aangelegd (een robuuste verbinding van minimaal 10 hectare, via de buffers tussen het bedrijvenpark en Berkhout en recreatieterrein Park Westerkogge);
- Geprobeerd wordt recreatief medegebruik van zowel de bufferzones als (een deel van) het bedrijvenpark (met name in de vorm van recreatieve routes) mogelijk te maken;
- Er is ruimte voor zichtlocaties aan zowel de N243 als de A7;
- Er is in dit alternatief een directe ontsluiting van en naar de A7 en een ontsluiting van en naar de N243;
- Bij beide ingangen is ruimte gereserveerd voor gemeenschappelijke voorzieningen;
- Ten aanzien van het watersysteem is uitgegaan van de bestaande peilen. Er is rekening gehouden met het doorverbinden van water (voorkomen van stilstaand water).
- De bruto profielmaat binnen het bedrijvenpark voor waterwegen en hoofdontsluitingswegen (inclusief leidingstroken), al dan niet in combinatie met groenstructuren, bedraagt 15 tot 40 meter;
- Er wordt geprobeerd rekening enkele zichtlijnen te creëren van en naar Berkhout, met name langs de Kerksloot richting de kerktoren van Berkhout.




*Voorkeursalternatief*

# 5 Vervolg

Zoals in de inleiding al is aangegeven zal voor het bedrijvenpark een MER (milieu effect rapport) worden opgesteld. In het MER wordt het voorkeursalternatief onder andere vergeleken met andere (realistische) ontwikkelingsalternatieven. Op verschillende punten (of bouwstenen) kunnen deze ontwikkelingsalternatieven afwijken van het voorkeursalternatief. De volgende onderscheidende bouwstenen kunnen worden genoemd:

- *Ontsluiting:* twee hoofdvarianten zijn denkbaar: een variant met alleen een aansluiting op de N234 (aangevuld met een calamiteitenontsluiting) of een variant met een directe aansluiting op de A7 én een aansluiting op de N243. Deze laatste heeft de voorkeur en dient onderdeel te zijn van het voorkeursalternatief;
- *Omvang:* hieromtrent zijn meerdere varianten denkbaar. Het voorkeursalternatief betreft een bedrijvenpark met een omvang van 70 tot 80 hectare uitgeefbaar terrein. Maar er zijn een minimale en een maximale variant denkbaar. Een minimale variant zou de kosten van een minimale opzet van het bedrijvenpark moeten kunnen dekken, waarbij mogelijk concessies worden gedaan ten aanzien van zaken als ontsluiting en inpassingsambities. Bij een maximale variant worden concessies gedaan ten aanzien van de dimensionering van de buffers tussen het bedrijvenpark en Berkhout en recreatieterrein Park Westerkogge en van de ecologische verbindingszone;
- *Fasering:* variatie in de fasering kan leiden tot andere (milieu-)effecten, verspreid over de jaren van ontwikkeling van het terrein;
- *Oppervlakte en ligging groen en water:* ook de ruimte die beschikbaar is voor water en groen (naast het creëren van een ecologische verbinding ook dat wat nodig is voor de inpassing van het terrein in zijn omgeving en dat wat eventueel voor recreatief (mede-) gebruik wenselijk wordt geacht) kan leiden tot varianten. In het voorkeursalternatief wordt naast de 50 hectare groene bufferzone voor groen 7 hectare aangehouden. Variatie is mogelijk in de mate waarin deze ruimte gecombineerd kan worden met ruimte die nodig is voor de wateropgave.

Bouwstenen die onderdeel uit zullen maken van de alternatieven maar die naar verwachting minder onderscheidend zijn, zijn beeldkwaliteit, recreatief medegebruik en energiehuishouding. Ten aanzien van het type bedrijvigheid dat zich uiteindelijk op het bedrijvenpark zal vestigen en ten aanzien van het al dan niet vastleggen van percentages of verhoudingen tussen verschillende typen bedrijvigheid, is op dit moment nog onvoldoende bekend om nu al te bepalen of dit aspect onderscheidend kan zijn tussen de verschillende alternatieven.

In de startnotitie m.e.r. zal dit nader uitgewerkt worden en zal worden aangegeven met welke alternatieven het voorkeursalternatief vergeleken gaat worden in het MER.

## Bijlage I: duurzaamheidsmatrix

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **WATER** | | | |
| **W1** handhaven, danwel herstellen natuurlijk hydrologisch systeem | beperking verhard oppervlak, toepassing doorlatende verhardingsmaterialen | watersysteem met weinig inlaat, zo min mogelijk verharding (berging) | watersysteem zonder inlaat, incl. berging, buffering |
| **W2** rioolstelsel afstemmen op natuurlijk hydrologisch systeem | verbeterd gescheiden stelsel met afkoppeling van hemelwater op daken naar oppervlakte-water | verbeterd gescheiden stelsel met afkoppeling van hemelwater op extensief benutte plaatsen naar oppervlaktewater | waar mogelijk buffering en/of zuivering op locatie, verantwoorde afkoppeling hemelwaterafvoer |
| **W3** voorkomen verspreiding van vervuiling | niet chemische bestrijding van groenvoorzie-ningen | geïntegreerd biologisch zuiveringssysteem, ge-richt op hemelwater | geïntegreerd biologisch zuiveringssysteem, gericht op hemel-, huishoudelijk- en (relatief schoon) be-drijfsafvalwater |
| **W4** benutten natuurlijke potenties waterlopen | flauwe taluds van minimaal 1:3 over 80% oe-verlengte | ontwikkeling natuurlijke functies waterlopen (bv. inrichting taluds 1:4/1:8 over 20% oeverlengte) | stedenbouwkundige structuur op basis van natuurlij-ke ontwikkeling van waterloop en oevers |
| **W5** besparen verbruik leidingwater / grond-water | waterbesparende voorzieningen op gebouw-niveau | grijswatersysteem op gebouwniveau | grijswatersysteem op terreinniveau |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **WATER** | | | |
| **W1** handhaven, danwel herstellen natuurlijk hydrologisch systeem | | | |
| **W2** rioolstelsel afstemmen op natuurlijk hydrologisch systeem | | | |
| **W3** voorkomen verspreiding van vervuiling | | | |
| **W4** benutten natuurlijke potenties waterlopen | | | |
| **W5** besparen verbruik leidingwater / grond-water | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **ENERGIE**[1] | | | |
| **E1** inzetten op gebruik van duurzame energiebronnen | gebruik van passieve zonne-energie en restwarmte | duurzame energie-opwekking op gebouwniveau (bv. zonneboilers, warmtepompen, pv-systemen) | duurzame energie-opwekking op terreinniveau (bv. wko, bio-massa) |
| **E2** verhogen efficiency energiebronnen | efficiënt leidingenverloop | decentrale energie-opwekking en efficiënt leidingenverloop | decentrale duurzame energie-opwekking en efficiënt leidingenverloop |
| **E3** besparen energievraag ruimteverwarming/-koeling/-verlichting | beperkte $CO_2$-reductie door energiebesparende maatregelen op gebouwniveau (bv. isolatie, verlichting) | $CO_2$-reductie door compacte bouw in combinatie met energiebesparende maatregelen op gebouwniveau | hoge $CO_2$-reductie door optimalisatie bouwvormen, oriëntatie verkaveling, materiaalgebruik (isolatie) en verlichting |
| **E4** besparen energievraag bedrijfsprocessen | beperkte $CO_2$-reductie door energiebesparende maatregelen op bedrijfsniveau (bv. energiezuinige apparatuur) | $CO_2$-reductie door clustering van energievragende installaties (evt. met restwarmte) op bedrijfsniveau | hoge $CO_2$-reductie of zelfs $CO_2$ neutraal door clustering van energievragende installaties (evt. met restwarmte) op bedrijfs- of terreinniveau |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **ENERGIE** | | | |
| **E1** inzetten op gebruik van duurzame energiebronnen | | | |
| **E2** verhogen efficiency energiebronnen | | | |
| **E3** besparen energievraag ruimteverwarming/-koeling/-verlichting | | | |
| **E4** besparen energievraag bedrijfsprocessen | | | |

[1] Energiemaatregelen moeten zowel voor de ontwikkelingscombinatie als voor de belegger en eindgebruiker economisch interessant zijn. Het moet hierbij gaan om bewezen technieken, experimentele en matig renderende ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Voor de hoge ambitieniveaus met betrekking tot energie geldt de voorwaarde dat het ingestoken niveau wel financieel aantrekkelijker dient te zijn voor ontwikkelingscombinatie en eindgebruiker dan de lagere ambitieniveaus.

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **VERKEER EN VERVOER** | | | |
| **VK1** bevorderen langzaam verkeer | comfortabele en veilige routering woon-werk | fietshoofdstructuur met snelverbindingen en goede stallingsmogelijkheden | stedenbouwkundige structuur op basis van optimale voorzieningen voor langzaam verkeer |
| **VK2** bevorderen openbaar vervoer | bushalte op loopafstand (400m) | HOV-halte op loopafstand (400 m) | HOV, halte op loopafstand, snelheid en service door optimale routering |
| **VK3** terugdringen automobiliteit | soepele parkeernorm per m² bvo | parkeernorm per 100 m² bvo, gecombineerd met individuele bedrijfsvervoerplannen | strenge parkeernorm per 100 $m^2$ bvo, gecombineerd met collectief bedrijfsvervoerplan |
| **VK4** optimaliseren goederenvervoer | bedrijfsinterne optimalisatie van de bela-dingsgraad | vermindering van aantal goederenvervoersbewe-gingen op bedrijfsniveau | optimalisatie van de beladingsgraad op terreinniveau door coördinatie vervoersbewegingen |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **VERKEER EN VERVOER** | | | |
| **VK1** bevorderen langzaam verkeer | | | |
| **VK2** bevorderen openbaar vervoer | | | |
| **VK3** terugdringen automobiliteit | | | |
| **VK4** optimaliseren goederenvervoer | | | |

| **Thema's en uitgangspunten** | **Ambitieniveau 1** | **Ambitieniveau 2** | **Ambitieniveau 3** |
|---|---|---|---|
| GROND- EN RESTSTOFFEN | | | |
| **G1** beperken materiaalgebruik | geringe beperking in gebruik van schaarse materialen | beperking in gebruik van schaarse materialen | grote beperking in gebruik van schaarse materialen |
| **G2** milieubewust gebruiken van materiaal | gebruik materiaal met zo min mogelijk milieubelasting bij inrichting | gebruik milieu- en onderhoudsvriendelijke materialen | gebruik milieuvriendelijke, natuurlijke materialen die zo multifunctioneel mogelijk herbruikbaar zijn |
| **G3** bevorderen ketenbeheer | afvalpreventie op bedrijfsniveau | hergebruik reststoffen binnen het plangebied en/of directe omgeving | segmentering bedrijven naar koppelingsmogelijkheden reststoffen-grondstoffen |
| **G4** optimaliseren afvalinzameling | beperkt gescheiden afvalinzameling (KWD, GFT, gevaarlijk afval en overig afval) | gecombineerd haal- en brengsysteem voor diverse afvalfracties | optimale mix van haal- en brengsystemen met mogelijkheden voor hergebruik op het terrein |

| **Thema's en uitgangspunten** | **Ambitieniveau 1** | **Ambitieniveau 2** | **Ambitieniveau 3** |
|---|---|---|---|
| **GROND- EN RESTSTOFFEN** | | | |
| **G1** beperken materiaalgebruik | | | |
| **G2** milieubewust gebruiken van materiaal | | | |
| **G3** bevorderen ketenbeheer | | | |
| **G4** optimaliseren afvalinzameling | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **MILIEUGEBRUIKSRUIMTE** | | | |
| **M1** beperken hinder t.o.v. gevoelige functies/onderlinge hinder | externe zonering t.o.v. gevoelige functies | interne en externe zonering | interne en externe zonering, waarbij optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd |
| **M2** voorkomen vervuilende emissies naar bodem, water en lucht | preventieve maatregelen bij inrichtingen (milieuvergunning) | beperking vervuilende emissies volgens ALARA-beginsel (as low as reasonably achievable) | minimalisatie vervuilende emissies |
| **M3** voorkomen bouwen op verontreinigde grond | functionele eisen aan bodemkwaliteit | multifunctionele bodemkwaliteit op bouwlocaties en in groengebied | multifunctionele bodemkwaliteit in hele plangebied (saneren lichte/ernstige verontreinigingen) |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **MILIEUGEBRUIKSRUIMTE** | | | |
| **M1** beperken hinder t.o.v. gevoelige functies/onderlinge hinder | | | |
| **M2** voorkomen vervuilende emissies naar bodem, water en lucht | | | |
| **M3** voorkomen bouwen op verontreinigde grond | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **NATUUR EN LANDSCHAP** | | | |
| **N1** benutten natuurlijke structuren voor ecologisch netwerk | aansluiting plangebied op ecologische structuren via noodzakelijke watergangen en wegen | aansluiting waardevolle gebieden op buitengebied (stepping stones, groene corridors) | verbinding van al het stedelijk groen onderling en met buitengebied |
| **N2** concentreren natuurlijke elementen | verbinding van groen in plangebied | concentratie van groenvoorzieningen in plangebied (openbaar-privaat) | geconcentreerd groen met voldoende/gedifferentieerde leefruimte voor inheemse planten/dieren |
| **N3** ontwikkelen stedelijke biotopen | nestelvoorzieningen in groen, gebouwen | samenhangende voorzieningen voor soorten in groen/waterovergangen, gebouwen | stedenbouwkundige structuur op basis van gewenste natuurlijke systeem en biotopen |
| **N4** behouden structuren, patronen, elementen in het landschap | inpassing landschappelijke elementen, toepassing inheemse flora | gebruik van belangrijke bestaande patronen in ruimtelijke indeling | stedenbouwkundige structuur op basis van oorspronkelijke landschapspatronen |
| **N5** toepassen gesloten grondbalans/benutten bodempotentie | partiële ophoging (bebouwing / wegen op hoogste plekken) | gebruik van cunettenmethode | gebruik van plekken met draagkrachtige bodem voor bebouwing/verharding in combinatie met incidentele ophoging |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **NATUUR EN LANDSCHAP** | | | |
| **N1** benutten natuurlijke structuren voor ecologisch netwerk | | | |
| **N2** concentreren natuurlijke elementen | | | |
| **N3** ontwikkelen stedelijke biotopen | | | |
| **N4** behouden structuren, patronen, elementen in het landschap | | | |
| **N5** toepassen gesloten grondbalans/benutten bodempotentie | | | |

| **Thema's en uitgangspunten** | **Ambitieniveau 1** | **Ambitieniveau 2** | **Ambitieniveau 3** |
|---|---|---|---|
| **RUIMTEGEBRUIK** | | | |
| **R1** streven naar hoge mate van functionaliteit | functionele inrichting plangebied | multifunctionele ruimten/indeling (dubbelgebruik) | segmentering naar functionaliteit (koppelingsmogelijkheden activiteiten bedrijven) |
| **R2** streven naar grote flexibiliteit | flexibiliteit in fasering (aansluiten op beschikbaar komen voorzieningen) | flexibiliteit in fasering en flexibiliteit voor nieuwe technieken op gebouwniveau | flexibiliteit in fasering en flexibiliteit voor nieuwe technieken op planniveau |
| **R3** streven naar verdichting van de bebouwing | efficiënte verkaveling, gericht op “dichte” bebouwingsmogelijkheden | compacte bouwvormen, gericht op verdere verdichting van bebouwing | stapeling van compacte bouwvormen, gericht op optimale verdichting van bebouwing |

| **Thema's en uitgangspunten** | **Ambitieniveau 1** | **Ambitieniveau 2** | **Ambitieniveau 3** |
|---|---|---|---|
| **RUIMTEGEBRUIK** | | | |
| **R1** streven naar hoge mate van functionaliteit | | | |
| **R2** streven naar grote flexibiliteit | | | |
| **R3** streven naar verdichting van de bebouwing | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **VEILIGHEID** | | | |
| **VL1** bevorderen sociale veiligheid | gevoel van veiligheid overdag voor alle werknemers, bezoekers en passanten | gevoel van veiligheid 's avonds voor alle werknemers en bezoekers | gevoel van veiligheid 's avonds voor alle werknemers, bezoekers en passanten |
| **VL2** voorkomen criminaliteit | inbraakpreventie op bedrijfsniveau | surveillance in het gehele gebied tijdens "stille" uren | continu toezicht |
| **VL3** bevorderen verkeersveiligheid | beperking van uitwisseling tussen verkeersfuncties op gebiedsontsluitingswegen | afstemming van verkeersfuncties op het gebruik op gebiedsontsluitings- en overige hoofdwegen | wegenstructuur op basis van mate van uitwisseling tussen verkeersfuncties |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **VEILIGHEID** | | | |
| **VL1** bevorderen sociale veiligheid | | | |
| **VL2** voorkomen criminaliteit | | | |
| **VL3** bevorderen verkeersveiligheid | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **BEELDKWALITEIT** | | | |
| **B1** ordenen van de ruimtelijke kwaliteit | clusteren naar omvang van het perceel | clusteren naar omvang van het perceel en type bebouwing | clusteren naar omvang en uitstraling van pand en perceel |
| **B2** streven naar zichtbaarheid op strategische punten | aandacht voor zichtbaarheid naar randen | aandacht voor zichtbaarheid naar randen en interne hoofdstructuur | aandacht voor zichtbaarheid naar randen en openbare ruimte |
| **B3** streven naar samenhang in de zichtbare buitenruimte | samenhangend ontwerp voor de openbare ruimte | samenhangend ontwerp voor de openbare ruimte en overgang naar de private ruimte | samenhangend ontwerp voor de zichtbare buitenruimte (vanuit het openbaar gebied) |
| **B4** aantrekkelijk vormgeven | aandacht voor kleur- en materiaalgebruik van gebouwen | aandacht voor de architectuur van gebouwen | aandacht voor de architectuur van gebouwen en inrichting van het voorterrein |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **BEELDKWALITEIT** | | | |
| **B1** ordenen van de ruimtelijke kwaliteit | | | |
| **B2** streven naar zichtbaarheid op strategische punten | | | |
| **B3** streven naar samenhang in de zichtbare buitenruimte | | | |
| **B4** aantrekkelijk vormgeven | | | |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **SOCIAAL-ECONOMISCH FUNCTIONEREN** | | | |
| **S1** streven naar gezamenlijke verantwoordelijkheid | organisatie van bedrijven op het terrein met sociale functie en klankbordfunctie | organisatie van bedrijven op het terrein met vertegenwoordigende functie | organisatie van bedrijven op het terrein als volwaardige partner met initiërende functie |
| **S2** beheren van de terreinkwaliteit | gemeentelijk beheer, regelmatig overleg tussen gemeente en bedrijven | gebiedsgericht beheer, beperkte zeggenschap bedrijven | financieel zelfstandige parkmanagementorganisatie, gevoed door bedrijven en gemeente |
| **S3** optimaliseren van het collectief voorzieningenniveau | voorzieningenniveau op vrijwillige basis | basisvoorzieningenniveau (onderhoud buitenruimte, bewegwijzering, beveiliging) op collectieve basis | volwaardig collectief voorzieningenpakket op commerciële basis |

| Thema's en uitgangspunten | Ambitieniveau 1 | Ambitieniveau 2 | Ambitieniveau 3 |
|---|---|---|---|
| **SOCIAAL-ECONOMISCH FUNCTIONEREN** | | | |
| **S1** streven naar gezamenlijke verantwoordelijkheid | | | |
| **S2** beheren van de terreinkwaliteit | | | |
| **S3** optimaliseren van het collectief voorzieningenniveau | | | |