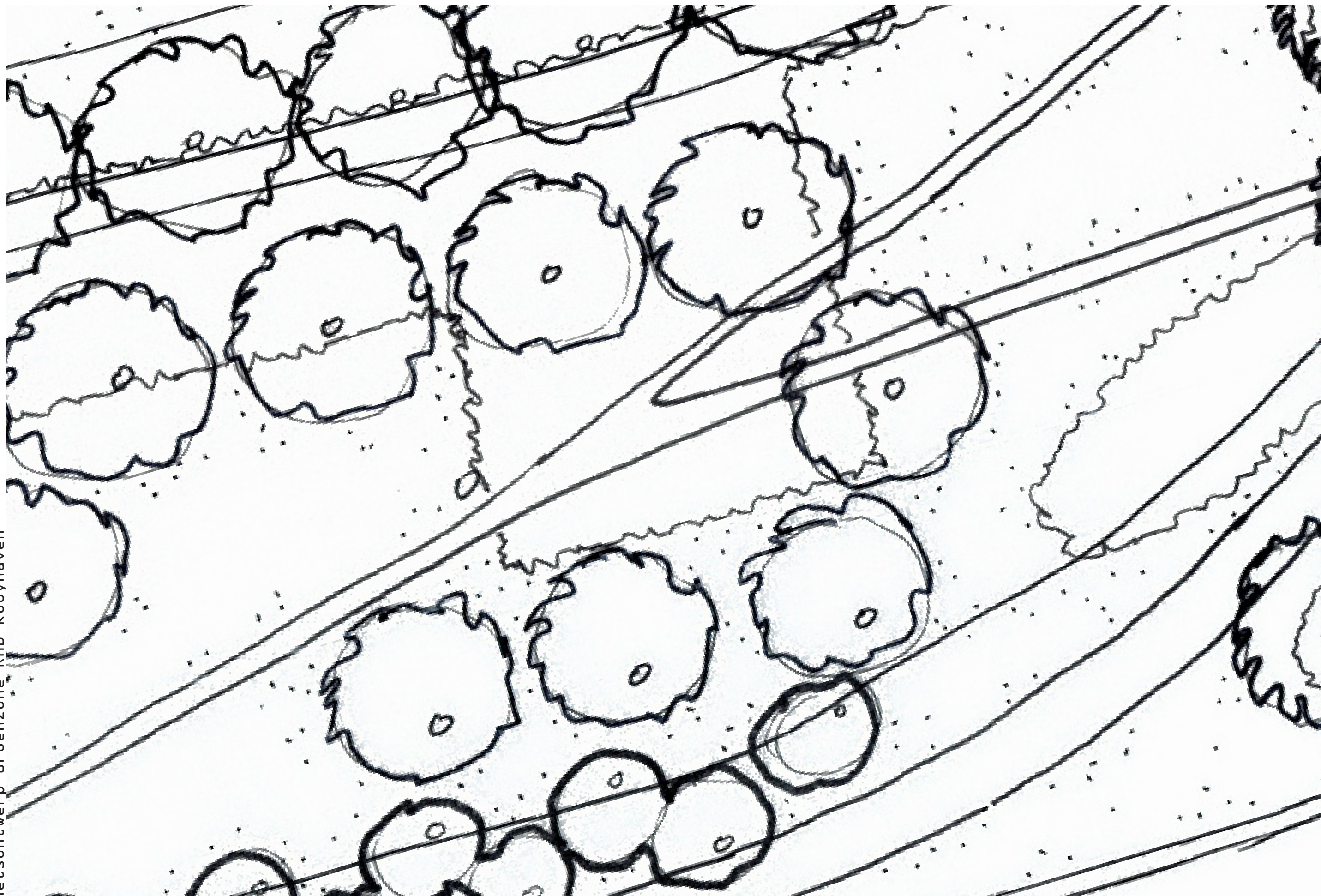


Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein

Kooyhaven

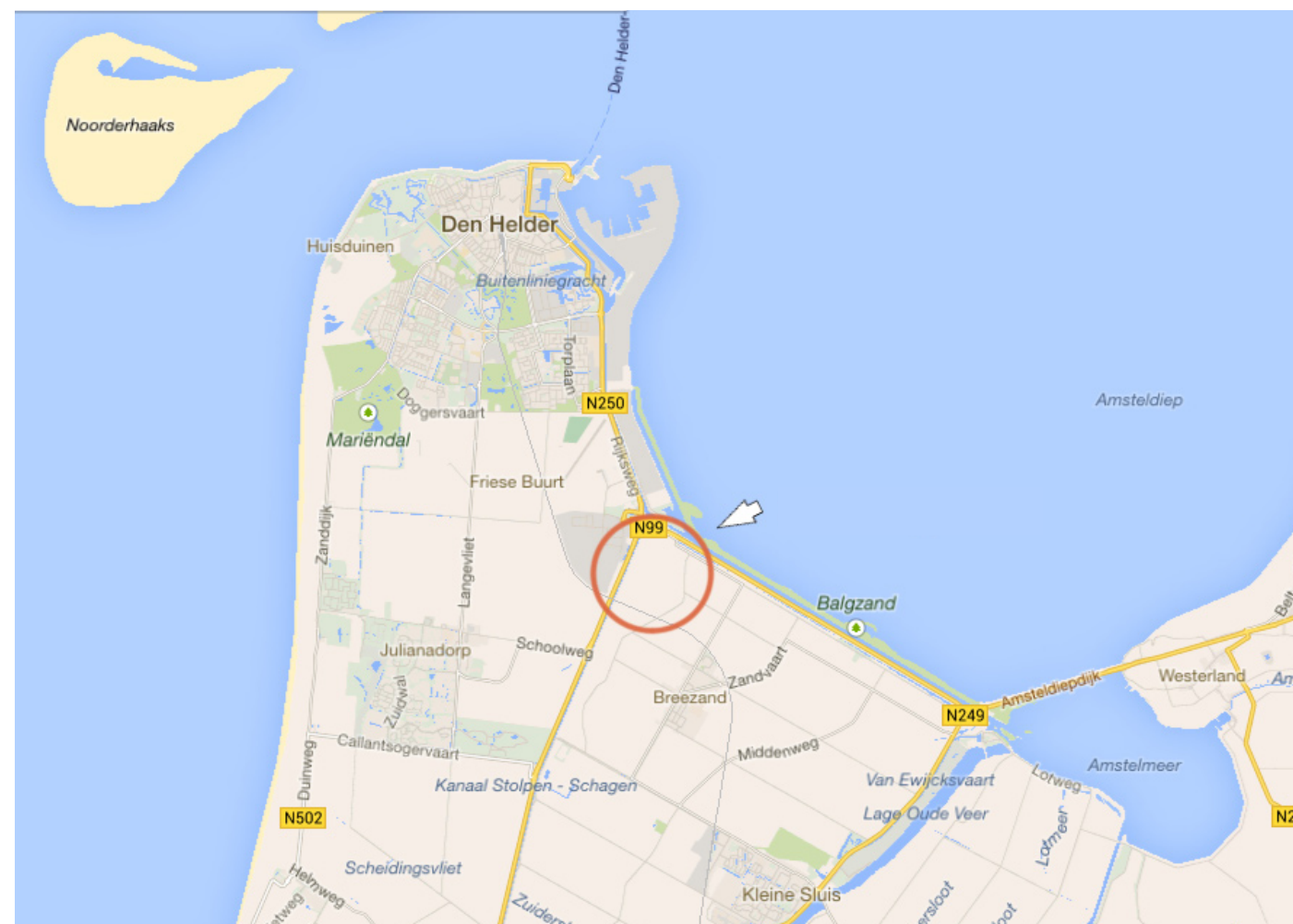
Schetsonwerp Groenstrook (versie 8)

Maart 2015, v-eld



Inhoud

Inleiding	5
RHB Kooyhaven	7
Schetsontwerp groenzone	11
Vervolg	19



De locatie van RHB Kooyhaven

Inleiding

RHB Kooyhaven

Het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein (RHB) Kooyhaven ligt aan het Noordhollands kanaal, daar waar het samenkomt met het Balgzandkanaal. De noordgrens wordt bepaald door de N99; De westgrens door het Noordhollands kanaal en de zuid- en oostgrens door kaveleigendommen in het gebied.

Kooyhaven ligt in de gemeente Hollands Kroon. Zowel het streekplan van de provincie als het bestemmingsplan van de gemeente maken het RHB mogelijk. In beide beleidslijnen wordt het belang van een robuuste landschappelijke zone benadrukt.

Voor het RHB is al een aantal plannen gemaakt. Het plan dat in dit boekwerk wordt besproken is de eerste fase die in ontwikkeling wordt genomen.

De Groenzone

De groenzone voorziet in de gewenste afscherming van het bedrijventerrein en in de gewenste recreatieve betekenis van het gebied voor de omgeving. In het voor-tract is intensief met bewoners gesproken over de maat, de hoogteopbouw en over verschillende mogelijkheden voor de inrichting van de groenzone in de verschillende fases. De inzichten waartoe deze gesprekken hebben geleid zijn zo veel mogelijk verwerkt in dit schetsontwerp voor de groenzone van het bedrijventerrein.

In dit boekwerk wordt eerst kort ingegaan op het plan voor het bedrijventerrein waarna ingezoomd wordt op het schetsontwerp voor de groenzone.

In het schetsontwerp wordt een voorstel gedaan voor de hoogteopbouw van het terrein; hoe de technische dijk in dit hoogteprofiel kan worden opgenomen; het kader voor de beplanting wordt uitgelegd evenals de verschillende ingrediënten en functies van de groenzone; ook worden voorstellen gedaan voor specifieke plekken in die groenzone. Tenslotte wordt kort ingegaan op de nodige vervolgstappen om het ontwerp verder te brengen en op de mogelijkheden die volgende fases bieden.

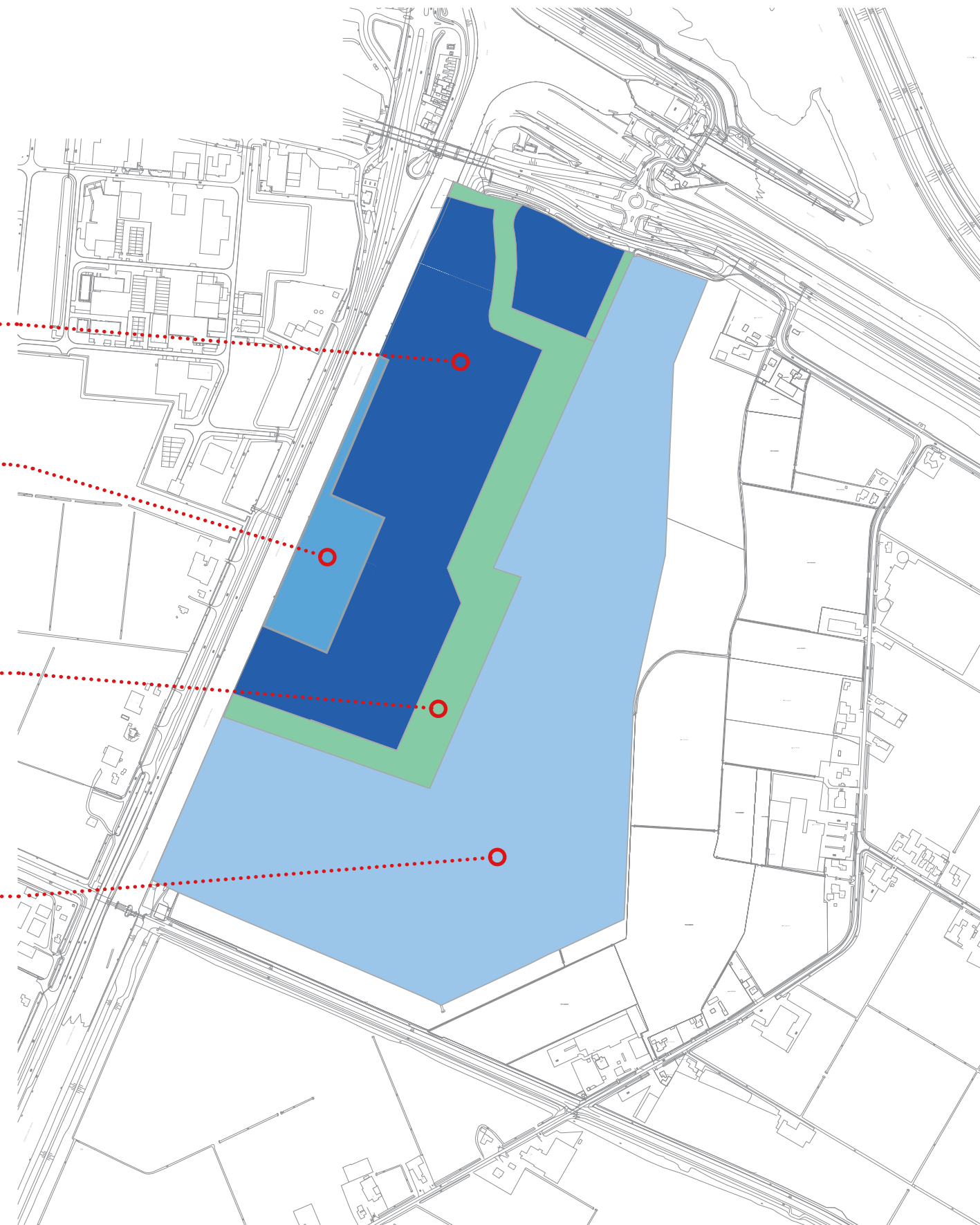
Maart 2015, v-eld

Uitgifte gronden eerste fase

Nieuwe havenkom

Groenzone eerste fase

Eventuele uitgifte gronden latere fases



De uit te geven gronden in de verschillende fases

RHB Kooyhaven

RHB Kooyhaven

De vraag voor havengerelateerde bedrijventerreinen heeft geleid tot de wens Kooyhaven te ontwikkelen. Met een directe link naar de open zee, grote kavels en volop beschikbaarheid, is Kooyhaven een goed antwoord op deze vraag . Het gebied ligt tegenover bedrijventerrein Kooypunt, op slechts een steenworp afstand van de zeehaven en de luchthaven. De link met Kooypunt biedt voordelen, zoals de aanwezigheid van bedrijven die actief zijn in dezelfde sector. Kooyhaven en Kooypunt kunnen elkaar zo versterken. Kooyhaven krijgt kavels met private kades evenals kades bedoeld voor algemeen gebruik . Offshore-en maritieme bedrijven vestigen zich in toenemende mate in dit gebied. De gunstige geografische ligging en de aanwezigheid van kennisinstellingen, onderwijsinstellingen en instellingen gericht op maritieme technologie en onderzoek, zijn factoren die de aantrekkelijkheid van het gebied voor dit soort bedrijven bepalen. In de eerste fase wordt ca. 16,5 hectare grond uitgegeven (exclusief de gronden van Duineveld).

Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein

RHB Kooyhaven wordt een *regionaal, havengebonden* bedrijventerrein. Dat betekent onder andere dat er bedrijven een plek kunnen vinden die een verzorgingsgebied hebben dat uitstijgt boven de lokale economie; en dat de bedrijven die zich op dit terrein vestigen een relatie hebben met het water. Dat laatste kan ook indirect zijn. Er kunnen ook bedrijven komen die bijvoorbeeld een toeleverende functie hebben voor bedrijven die daadwerkelijk aan het water gebonden zijn. Een groot deel van de bedrijven die zich op het terrein zullen vestigen, zal echter wel op een directe manier gebonden zijn aan de ligging aan het water. In de eerste fase die in dit boekwerk wordt besproken ligt het overgrote deel van de kavels direct aan het water, en deze kavels zijn voorzien van een laad- en loskade. In het kaartbeeld hiernaast zijn in donkerblauw de gronden weergegeven die in deze fase aangeboden worden. In lichtblauw zijn de gronden aangegeven die eventueel in latere fases worden ontwikkeld.

De bedrijven

Op het RHB Kooyhaven kunnen bedrijven geacommodeerd worden met een hoogte van maximaal 20 meter. Voor de nodige technische installaties kan tot 23 meter hoog worden gebouwd, met dien verstande dat deze installaties dan minimaal 5 meter terug liggen van de gevel en niet meer dan 15% van het dakvlak innemen. Voor installaties op het dak ten behoeve van duurzame energie kan tot 25 meter hoog worden gebouwd.

Ontwerp op hoofdlijnen

Om het RHB Kooyhaven mogelijk te maken moet de dijk langs het Noordhollands kanaal worden verlegd. Deze is in het ontwerp gesitueerd aan de buitenzijde van de eerste fase. Zowel aan de noord- als aan de zuidkant sluit de nieuwe dijk aan op de bestaande dijk. Om zo efficiënt met de ruimte om te gaan en om zo dicht mogelijk op de nieuwe dijk bomen te kunnen planten, is er voor gekozen om de ontsluiting van de kavels direct naast het dijktracé te leggen en om over de dijk heen een extra grondwal te maken (zie ontwerpbeschrijving groenzone). De weg wordt op 2,0m. NAP aangelegd zodat ook direct ten oosten van de weg voldoende gronddekking ontstaat om een boom tussen de weg en teen van de technische dijk te planten. Ook het oostelijke deel van de kavels wordt op deze hoogte aangelegd, zodat voor de toegankelijkheid van de kavel geen hoogteverschil hoeft te worden overbrugd.



Ontsluiting

Het RHB Kooyhaven zal worden ontsloten vanaf de rotonde aan de N99. De entreeweg zal aansluiten op de zuidelijke poot van de rotonde. Vanaf de rotonde buigt de nieuwe weg naar het westen, richting het kanaal. Halverwege buigt de weg naar het zuiden, het RHB in. De touwslagersweg wordt verlegd naar het noorden en sluit iets ten westen van de rotonde op de nieuwe weg aan. Het fietspad ligt ten zuiden van de Balgweg langs de rotonde. Ten westen en ten oosten van de rotonde kunnen fietsters de balgweg kruisen om het fietspad rond de rotonde te bereiken of de aansluiting met de Touwslagersweg.

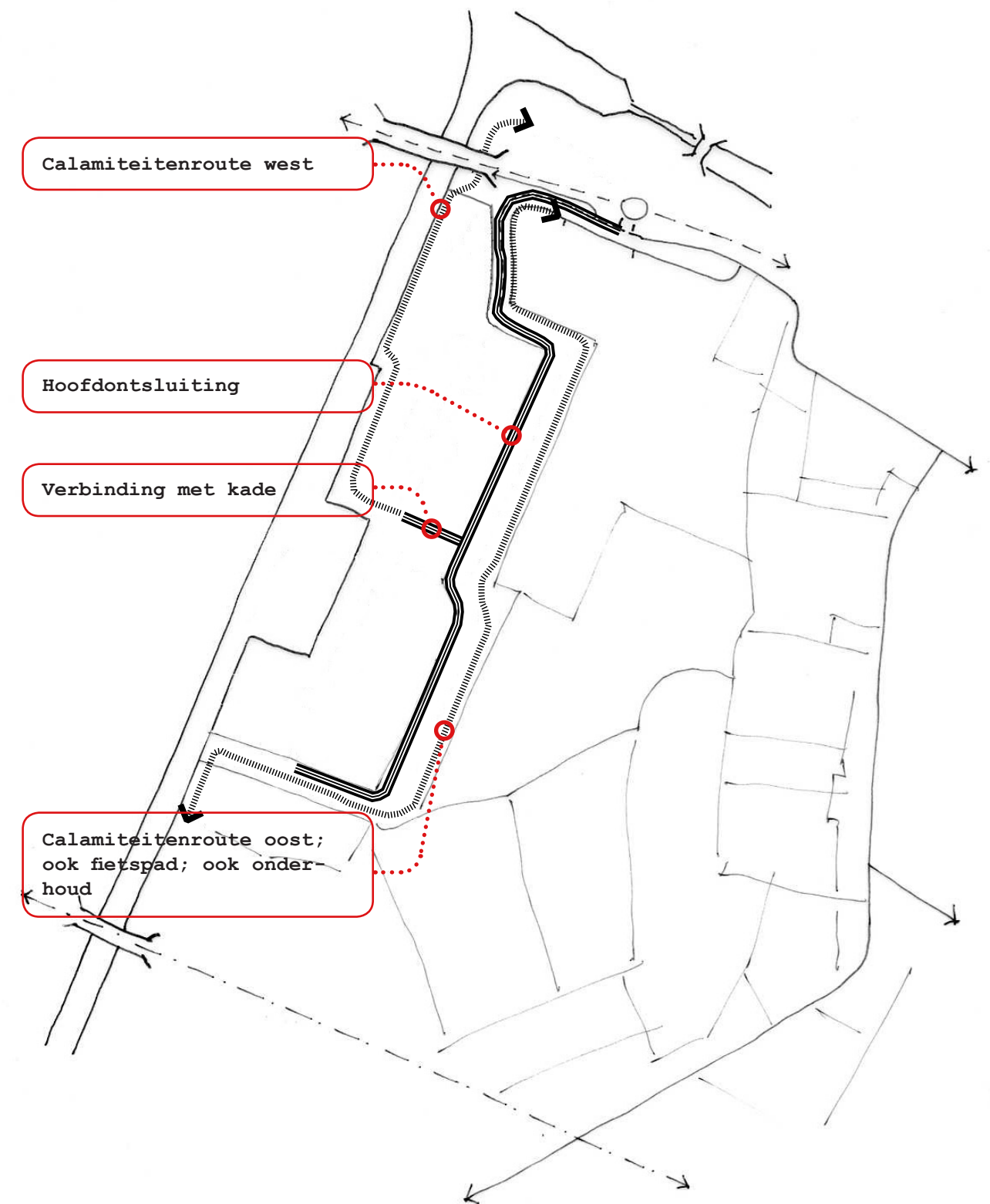
Deze aansluiting maakt een aansluiting op de noordelijke poot van de rotonde (waar de ontsluiting van het RHB eerst voorzien was) niet meer nodig, wat met name voor het buurtschap een enorme verbetering is. In de verdere toekomst, op het moment dat de bestemming direct ten zuiden van de rotonde gewijzigd is, en de volgende fases van het bedrijventerrein in ontwikkeling komen, kan overwogen worden om de aansluiting van het RHB vanaf de rotonde direct naar het zuiden toe te leiden, wat een meer heldere en meer efficiënte ontsluiting mogelijk maakt. Op dit moment is een dergelijke ontsluiting nog niet mogelijk.

Het meest noordelijke deel van de ontsluiting loopt op het tracé van de verlegde dijk (zie verder). Ten zuiden van de kavel van Groeneveld komen de dijk en de weg naast elkaar te liggen en lopen verder parallel aan elkaar naar het zuiden.

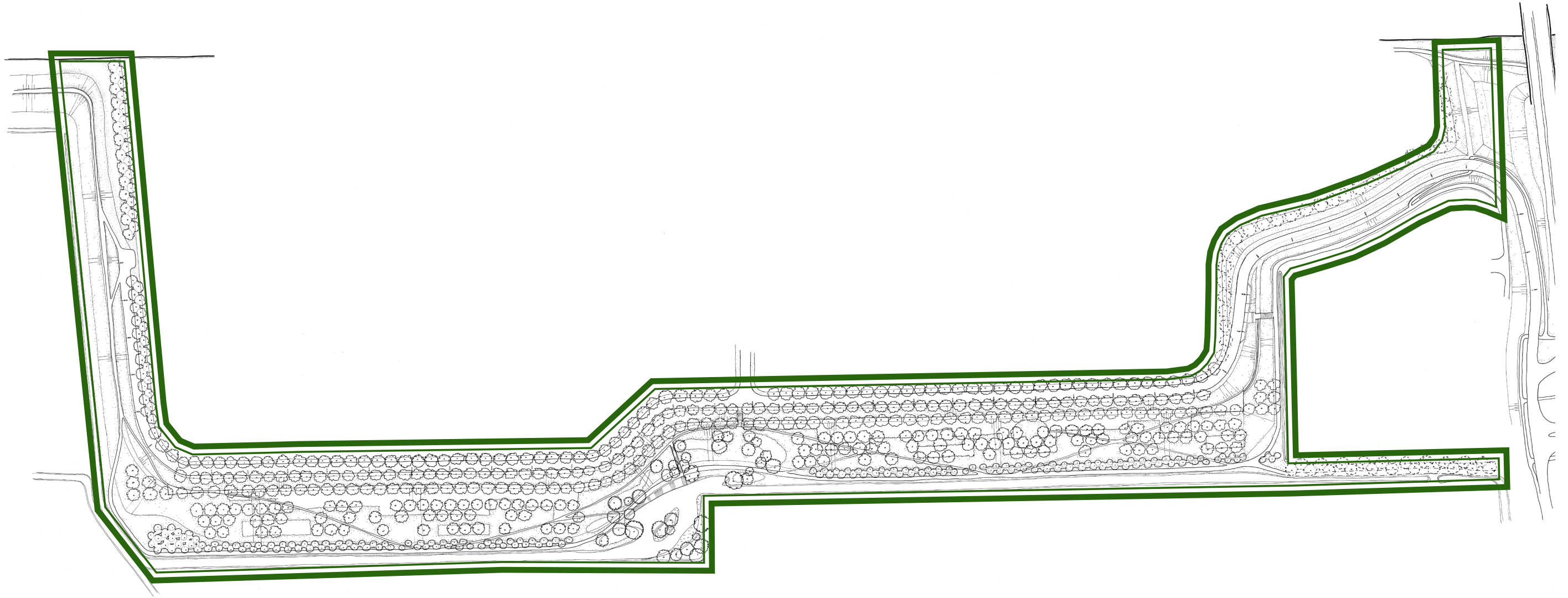
Aan de oostzijde van de groenstrook ligt een fiets- voetpad, dat ook dient als calamiteitenroute en als onderhoudspad van het gemaal ten zuiden van het plan. In het noorden sluit dit fietspad aan op het lage deel van de Balgweg. Aan de westzijde ligt ook een calamiteitenroute. Deze sluit in het noorden aan op de weg onder het viaduct door, loopt naar het zuiden toe langs het kanaal en sluit aan op de openbare kade en verder op de verbindingsweg met de groenstrook en de hoofdontsluiting.

Aan de uiterste zuidkant is het fietspad verbonden met de hoofdontsluiting vanwege de functie als calamiteitenroute. Het fietspad eindigt bij de huidige boerderij en bij het bestaande gemaal en kan zoals gezegd tevens dienen voor de ontsluiting van deze boerderij en voor het onderhoud van het gemaal.

In het Zuiden loopt de hoofdontsluitingsweg van het RHB Kooyhaven dood in de groenzone. De precieze plek is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. In een eventuele volgende fase kan de weg naar het zuiden toe doorgetrokken worden. Het einde van de weg wordt in deze fase voorzien van een keerplek die in de groenzone ligt, boven de vrijwaringszone.



Ontsluiting



Schetsontwerp Groenzone

De Groenzone

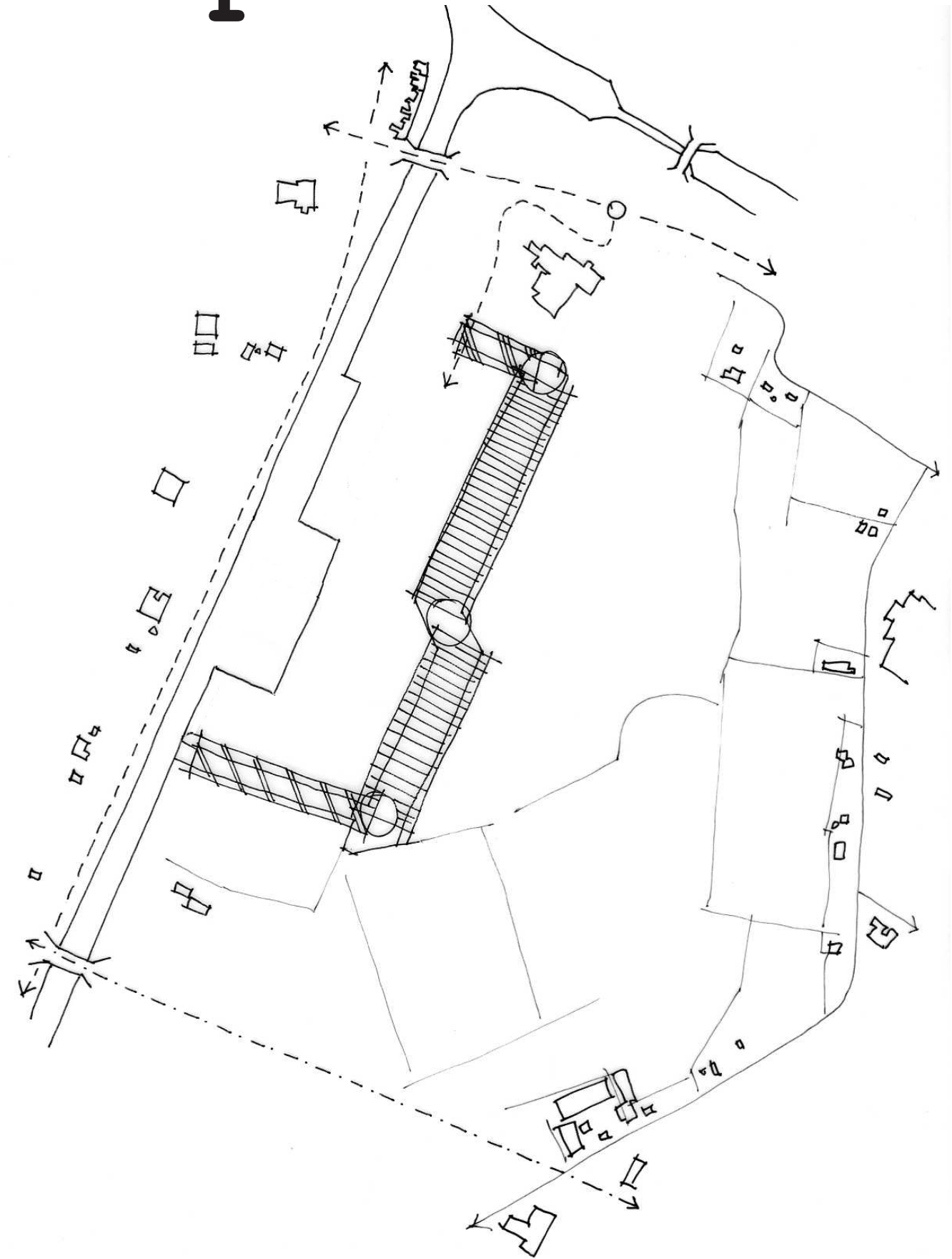
Voor het schetsontwerp van de groenzone waren de volgende twee uitgangspunten het belangrijkste:

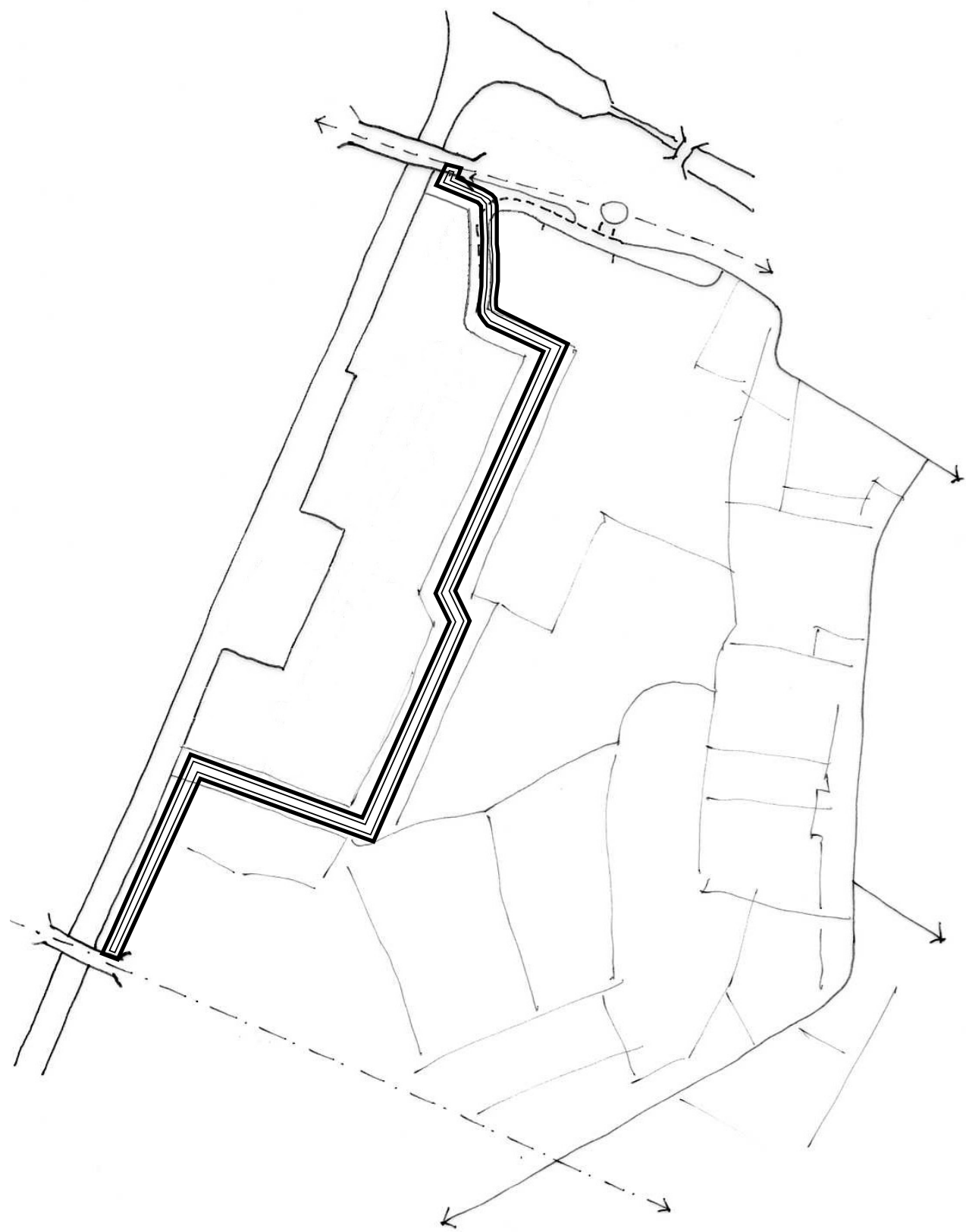
- De groenzone moet het bedrijventerrein zo veel mogelijk aan het oog onttrekken voor de bewoners in de omgeving.
- De groenzone moet niet slechts een bosstrook zijn waar niets gebeurt, maar moet ook een recreatieve betekenis hebben voor de bewoners uit de omgeving.

Allereerst vergen die uitgangspunten dat de groenzone voldoende maat heeft om beide doelstellingen te kunnen halen. Bij het bepalen van de maat was bovendien belangrijk dat de bewoners duidelijk het risico in het vizier hebben dat er wellicht na fase één geen verdere ontwikkeling meer plaats vindt. Immers, een logische faseering zou zijn om rond fase één van het bedrijventerrein een wat kleinere groenstrook te leggen, omdat deze uiteindelijk toch opgenomen wordt in het totale bedrijventerrein en deze dan een deel van de recreatieve betekenis verliest. Als echter de volgende fases niet worden aangelegd, is de groenzone in een dergelijk geval al snel te klein om de doelstellingen te kunnen realiseren.

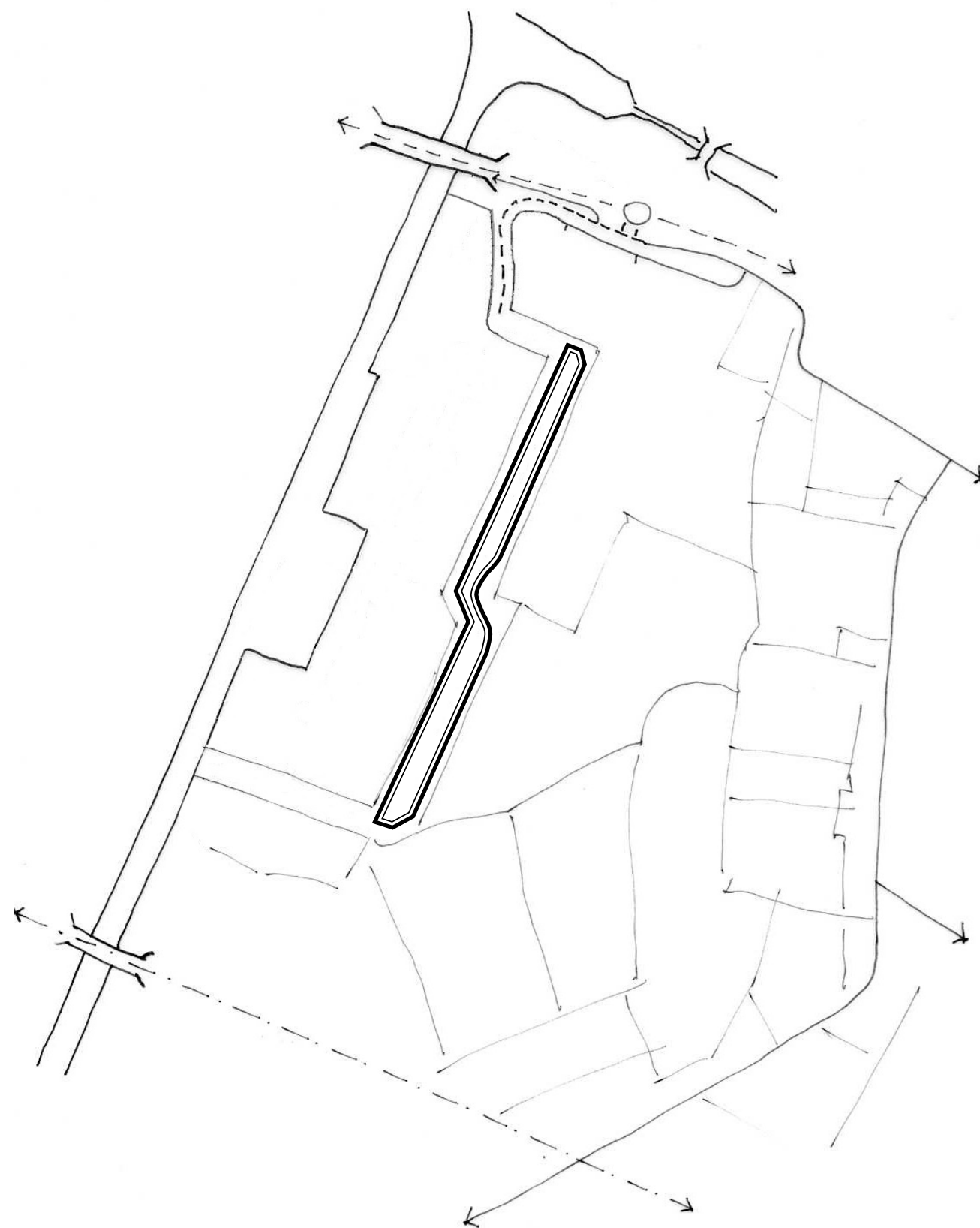
De groenzone in dit schetsontwerp heeft daarom een maat van 70 meter aan de oostkant van het bedrijventerrein. van die 70 meter wordt ca. 15 meter ingericht als kwekerij voor eventuele volgende fases. Die 15 meter kan bij een dergelijke uitbreiding uitgegeven worden, terwijl de bomen in de tussentijd een respectabele maat hebben gekregen en de nieuwe groenzone daarmee meteen kwaliteit krijgt.

Aan de zuidkant en de noordkant van deze fase van het bedrijventerrein is de maat van de groenzone kleiner, omdat zowel de afschermende werking als de recreatieve betekenis hier minder belangrijk zullen zijn. Ook aan de zuidkant zou eventueel een volgende fase van het bedrijventerrein tot ontwikkeling kunnen komen. In een dergelijk geval schuift de zuidelijke dijk inclusief de groenzone naar het zuiden op, en komt dan direct naast de spoordijk te liggen.





De technische dijk



Het grondlichaam

De oostkant kent drie plekken die in het ontwerp extra aandacht hebben gekregen: de hoeken waar de oostelijke groenzone aansluit op de noordelijke en op de zuidelijke tak en de knik ongeveer halverwege in de oostelijke zijde van de groenstrook.

De eerste 2 zijn interessant vanwege het beëindigen van het grondlichaam en het bij elkaar komen van verschillende maaiveldhoogtes.

De knik in de oostelijke zijde van de groenstrook levert door de richtingsverandering andere mogelijkheden op voor de uitzichten die vanuit de groenstrook op het omliggende landschap mogelijk zijn. Bovendien kan deze plek gebruikt worden voor het maken van een kortsluiting voor voetgangers tussen de fietsroute in de groenzone en de verbindingsweg in het bedrijventerrein.

De inrichting van de groenzone rondom deze eerste fase kent een aantal vaste ingrediënten:

De dijk

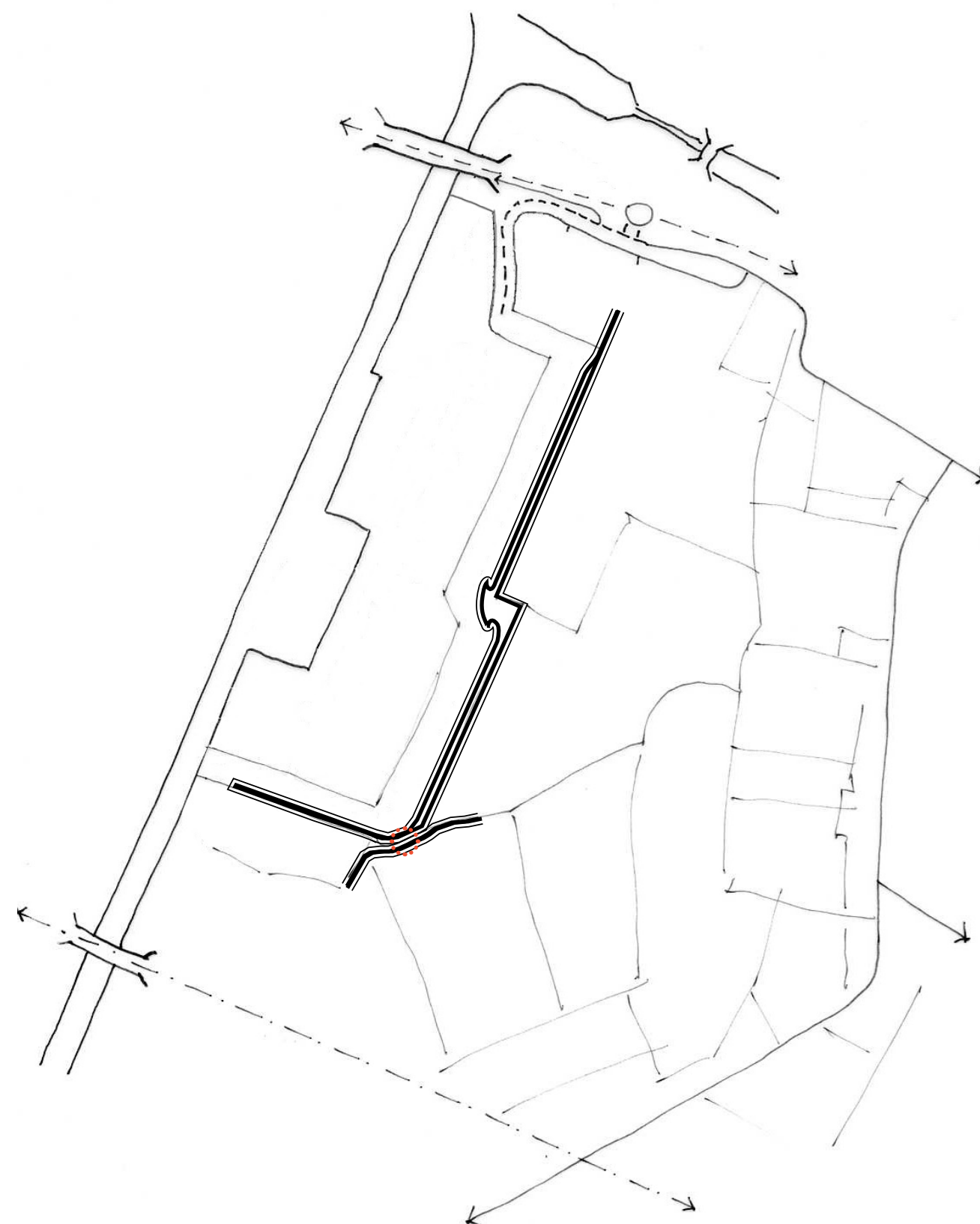
De dijk ligt ongeveer midden in de groenstrook en ligt volledig onder de grondwal (zie verder). Het noordelijke deel van de dijk ligt volledig onder de hoofdontsluiting, op het deel na dat de verbinding verzorgt met de bestaande dijk. Dit laatste deel ligt parallel met het talud van de N99 en is vormgegeven als gewone dijk. Ook in het zuidelijke deel van de groenzone is de dijk vormgegeven als gewone dijk en sluit deze aan op de bestaande dijk langs het kanaal.

Een wal ter ondersteuning van de afschermende werking

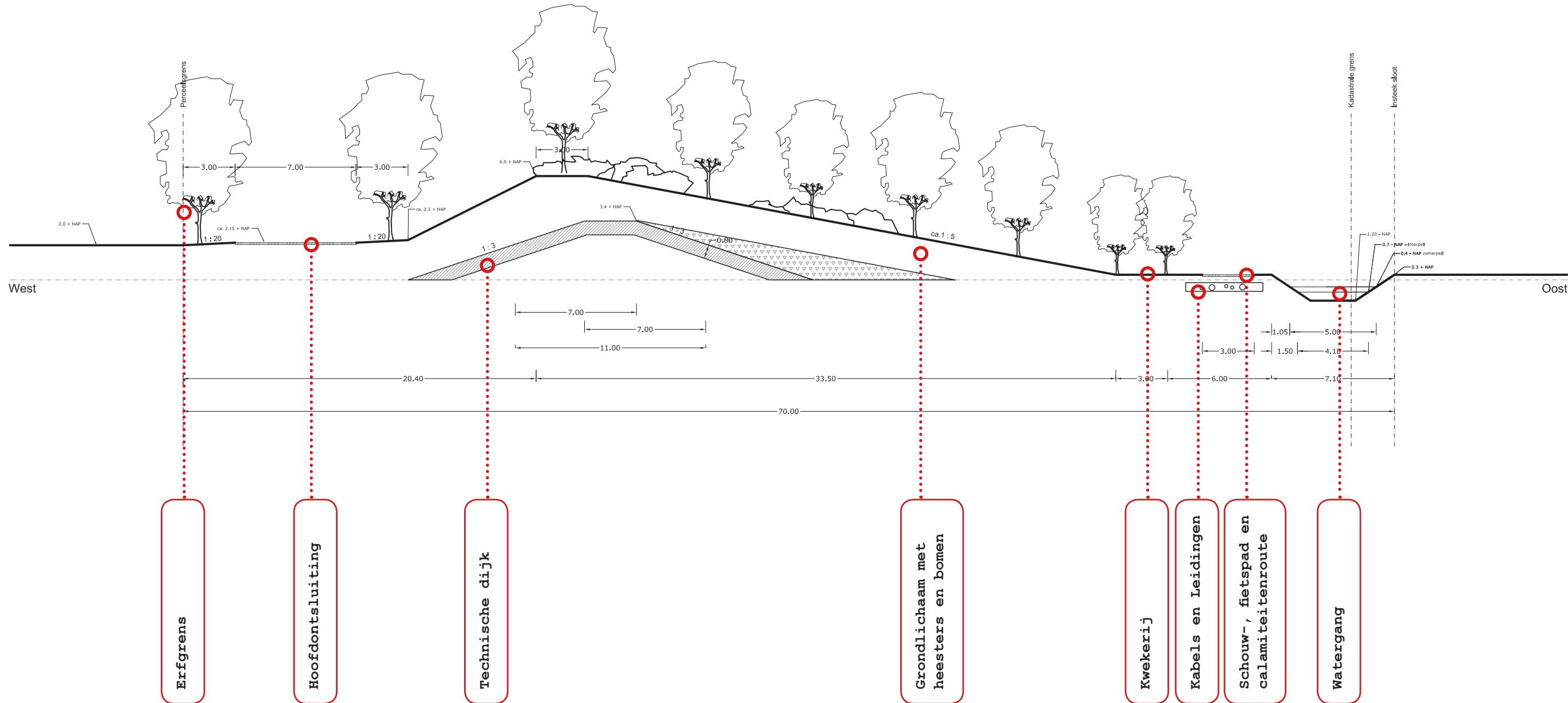
Over de dijk heen wordt een extra wal aangebracht die de afschermende werking van de beplanting ondersteunt. Zo wordt sneller een resultaat bereikt dat het bedrijventerrein zo goed mogelijk aan het oog onttrekt. Bovendien wordt de gronddekking op de dijk zo groter, waardoor er veel dicht bij de kruin van de dijk bomen kunnen worden geplant. Het risico op beschadiging van de dijk bij het omvallen van een boom (waarbij het wortelstelsel een flink gat in de grond achterlaat) is immers veel kleiner.

Een watergang

De groenzone wordt aan de oostzijde begrensd door een watergang die iets breder dan de overige sloten in het gebied. Deze breedte zal hier ca. 7 m. van insteek tot insteek zijn. In het midden van de oostelijke groenstrook wordt de watergang verbreed om een aantrekkelijker beeld te maken. Hier krijgt het water eventueel ook ecologische oevers.



De watergang



Doorsnede van de groenstrook met de technische dijk en het grondlichaam

Een bomenrij op de top van de wal

Boven op de wal staat een rij bomen. Deze rij wordt hier apart genoemd omdat deze, samen met de wal voor de eerste, belangrijke afscherming van het bedrijventerrein moet zorgen. Deze rij wordt ook in een wat grotere maat geplant. De rij bomen wordt begeleid door een 5 meter brede strook van heesters.

De vrijwaringzone

In de groenstrook aan de oostzijde van het plan liggen de vrijwaringszones onder de grondwal. In deze vrijwaringszones mag niet gegraven worden zonder ontheffing. In de noordelijke en zuidelijke poot van de groenzone zijn beide vrijwaringzones zichtbaar. Aangezien in deze delen geen extra gronddekking wordt gerealiseerd, kan hier waarschijnlijk ook niet in de vrijwaringszones geplant worden.

Een kabels- en Leidingenzone

Aan de oostzijde van de groenzone ligt, onder het fietspad een strook van 5 meter die eventueel kan worden gebruikt voor de kabels en leidingen van het bedrijventerrein.

Een voetpad

Aan de oostzijde van de wal slingert een voetpad door de zone, dan weer aan de oostkant van het groen, aan het open gebied richting schorweg, dan weer wat hoger op de wal, tussen de bomen en heesters.

Beplanting

De beplanting in dit gebied zal voornamelijk bestaan uit snelgroeiende boomsoorten (populieren, wilgen) en heesters die goed bestand zijn tegen de zoute wind. Een deel van de beplanting is wintergroen (Pinus nigra maar ook Quercus ilex). Meer aan de oostzijde van de zone (in de luwte van de wind) kunnen wat meer duurzame soorten (bv. iepen) worden geplant.



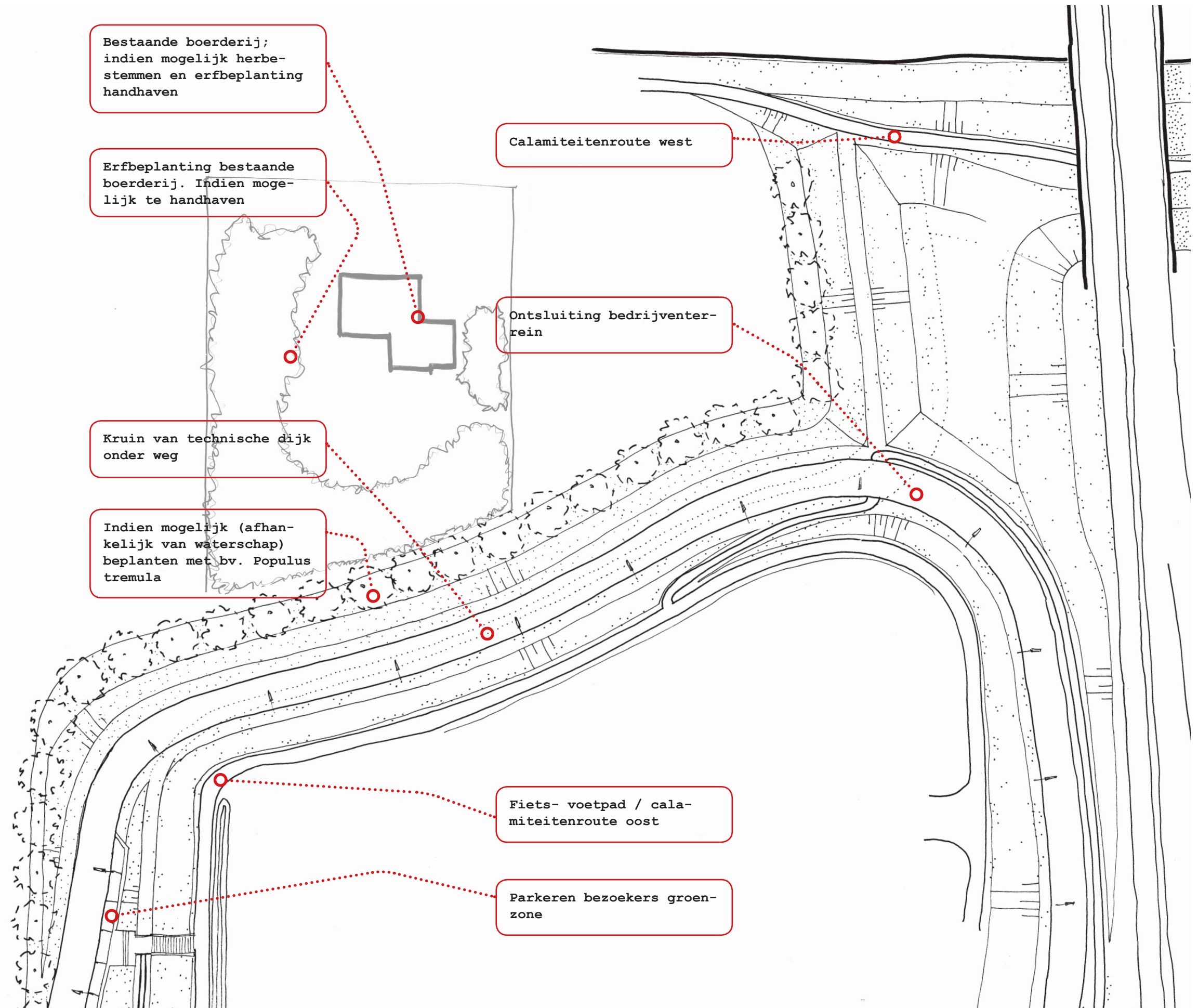
Quercus ilex; Populus alba

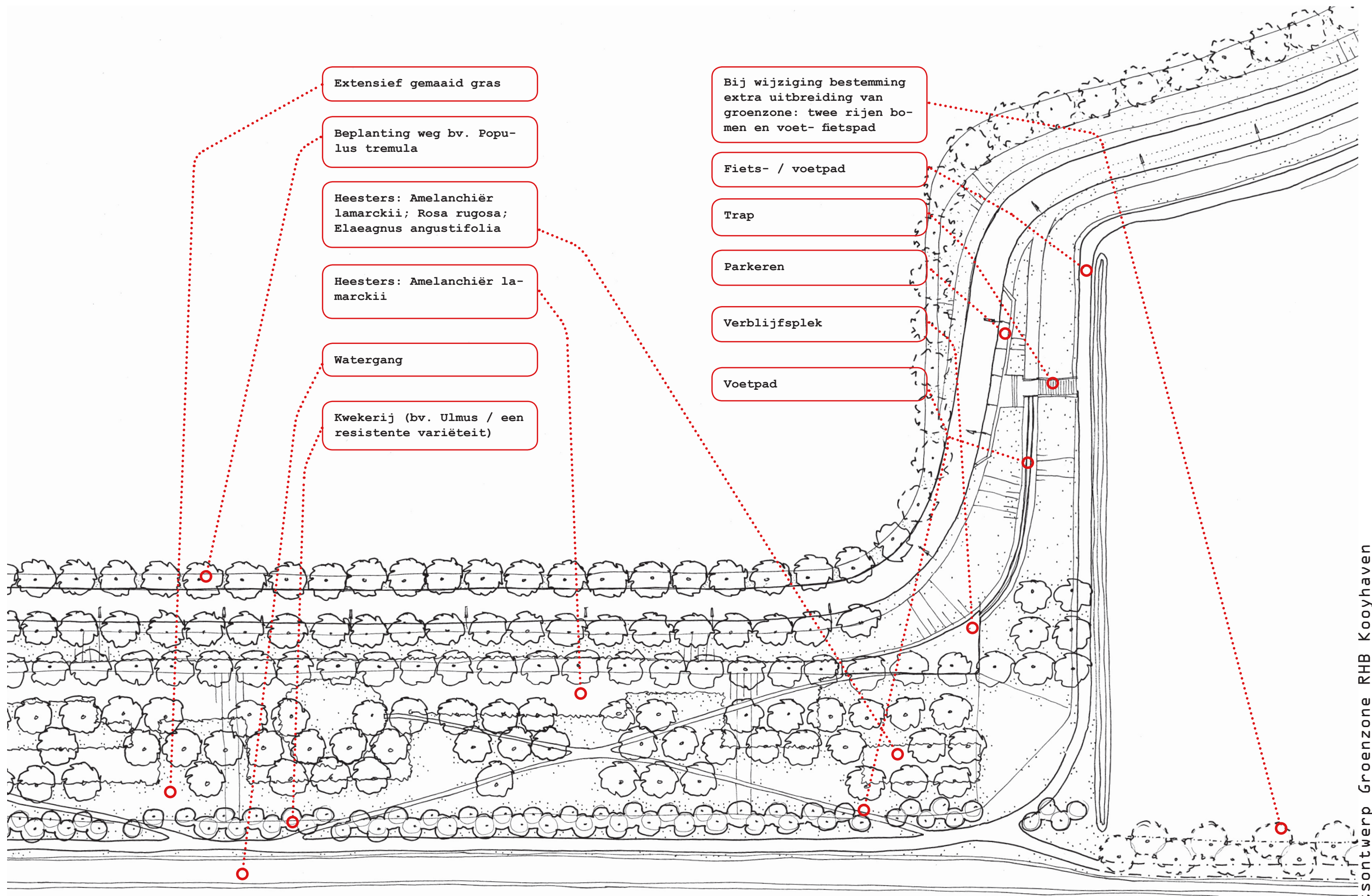


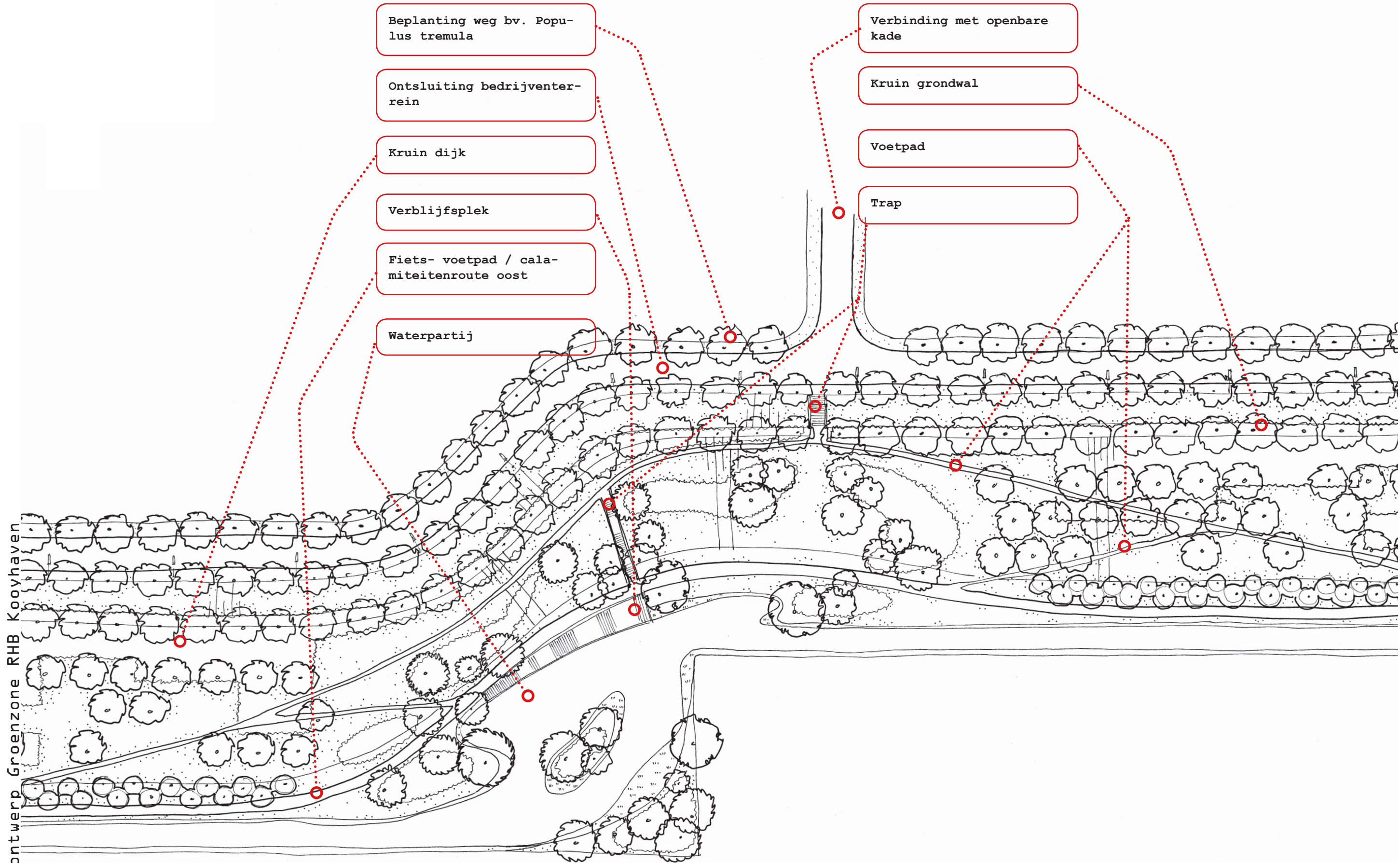
Salix alba; Amelanchier lamarckii

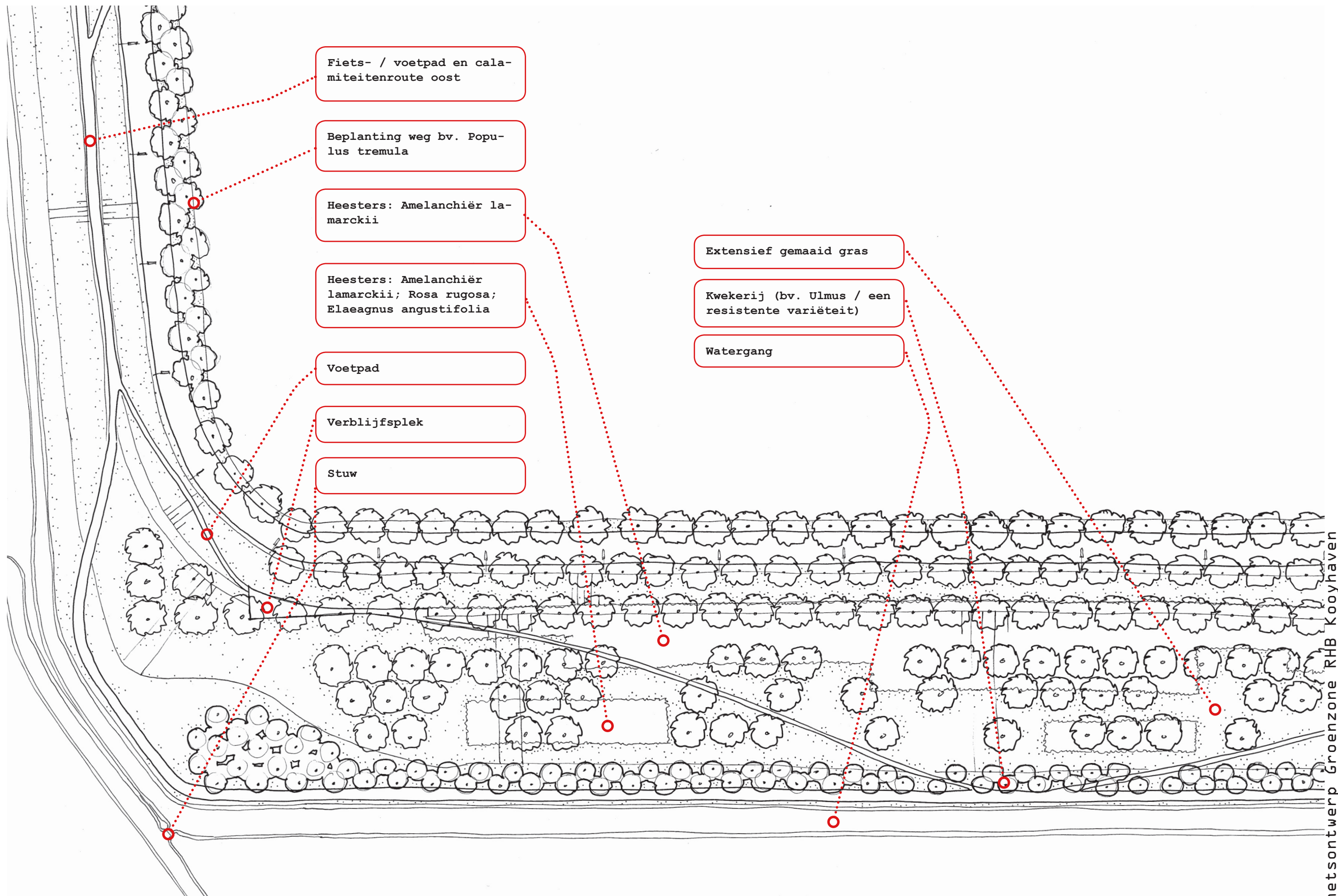


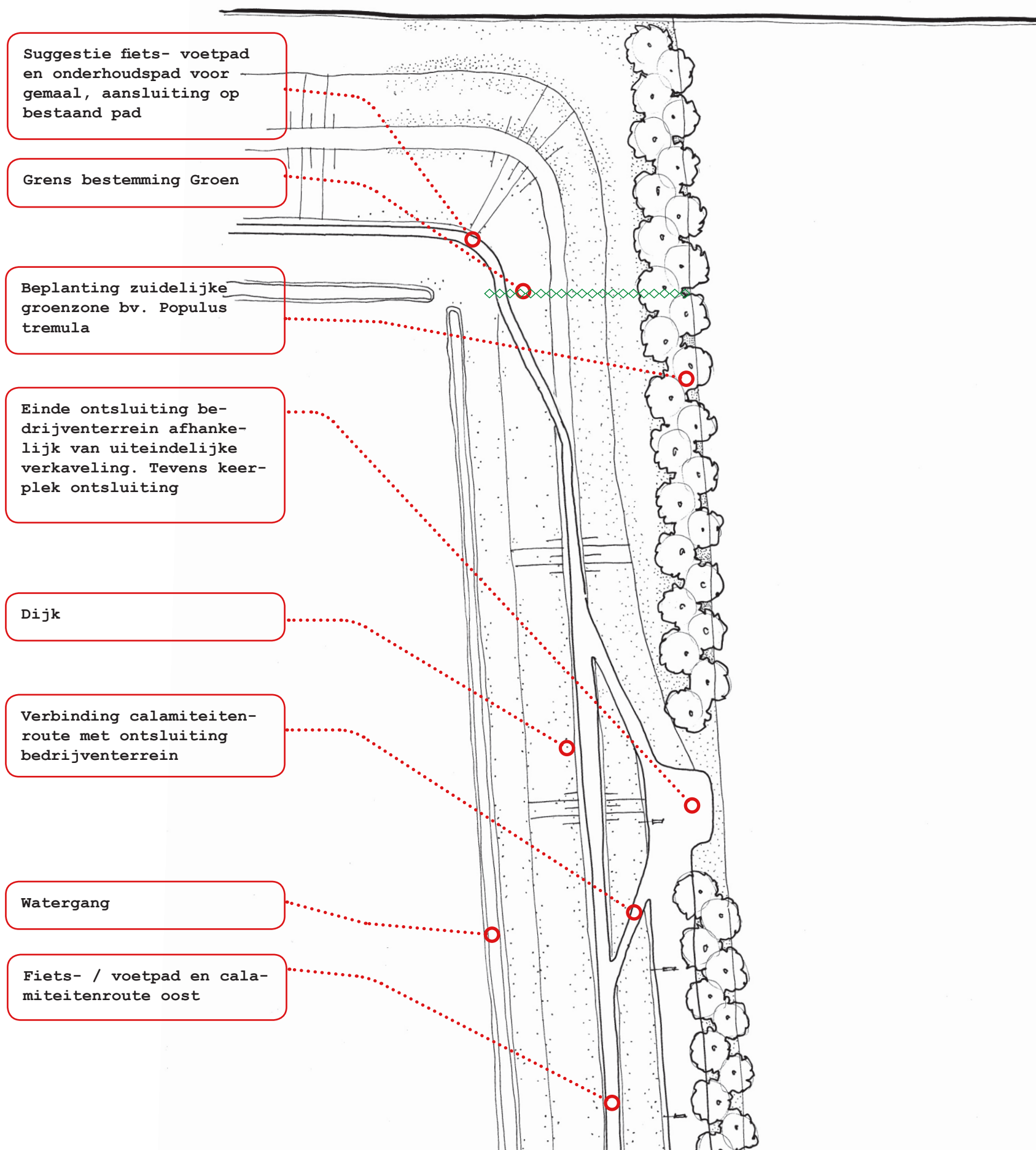
Stinzenbeplanting in landschappelijke omgeving











Van schets naar definitief ontwerp

In dit boekwerk is een schets voor de groenzone gepresenteerd. In deze schets zit nog een aantal onzekerheden die met verschillende partijen moeten worden opgelost cq afgestemd. Met betrekking tot bijvoorbeeld de beplanting moet worden opgemerkt dat ten eerste het milieu zware eisen stelt aan het sortiment, wat nog verder ingekaderd wordt door het planten op een grondlichaam. Het ligt voor de hand om de verdere specificaties van de beplanting samen met de deskundigen van de gemeente vorm te geven.

Een dergelijk vraagstuk geldt ook voor het toekomstige beheer. Het geschetste beeld dient afgezet te worden tegen de beschikbare budgetten voor beheer en onderhoud, zodat gegarandeerd kan worden dat het gewenste beeld ook in de toekomst geborgd kan blijven.

Verder zijn er nog ontwerpvragestukken met een wat gedetailleerdere aard op te lossen: Daarbij kan gedacht worden aan de detaillering van vlonders, trappen, verhardingen en verlichting. En het is mogelijk dat gedetailleerdere eisen (voor bijvoorbeeld onderhoud en beheer, maar wellicht ook vanuit het water) het ontwerp nog enigszins veranderen.

Tot slot zijn er nog ideeën, vraagstukken, niet op papier gekomen omdat ze net buiten de scope van dit ontwerp vallen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de eventuele beplanting van de N9, om er voor te zorgen dat ook op een goede manier rekening wordt gehouden met de bewoners van de parallelweg en ook aan deze zijde aandacht is voor de landschappelijke inpassing van het RHB. Ook kan gedacht worden aan een nieuwe functie voor de bestaande boerderij met de bijbehorende erfbeplanting. Als het mogelijk is deze te sparen, dan kan de volgroeide erfbeplanting meteen een mooie onderbreking van het RHB vormen.

Voorgesteld wordt om deze vraagstukken op te lossen in samenwerking met de gemeentelijke diensten die verantwoordelijk zijn, en met de bewoners die ook in het voortraject intensief bij de planvorming zijn betrokken.

Na de eerste fase

Niet alleen procesmatig is er een vervolg, ook kan op termijn de ontwikkeling van de volgende fases een aanvang nemen. Een eventuele ontwikkeling aan de zuidzijde zal een vergelijkbare groenstrook krijgen als in dit schetsontwerp is beschreven, alleen verder zuidelijk, direct naast de spoordijk. Een eventuele uitbreiding aan de oostzijde zal vergezeld gaan van een grotere groenstrook. Een aantal ingrediënten van deze groenstrook ligt voor de hand en wordt hier alvast genoemd.

- Grondlichamen
De basis van de inrichting van de groenzone rondom de volgende fases is het grondverzet. Evenals in fase 1 wordt gewerkt met hoogteverschillen, maar deze zijn vrijer in te zetten, omdat de dijk geen onderdeel meer uitmaakt van deze zone. De hoogtes en afmetingen van de grondlichamen verschillen, maar tezamen vormen ze wel een continue begeleiding van het bedrijventerrein, zodat de afscherpende werking overal ondersteund wordt.
- Een voetpadennetwerk
In het gebied ligt een voetpadennetwerk dat bestaat uit twee hoofdroutes die parallel aan elkaar van noord naar zuid gaan. Tussen deze routes en als verbinding met het buitengebied worden op strategische plekken secundaire paden aangelegd.
- Een fietspad
In het gebied loopt een fietspad vanaf de rotonde tot de calamiteitenontsluiting in het zuiden.
- Evt. ruiter, mountainbike en hardlooperoute
Het gebied biedt ruimte om de padennetwerken eventueel aan te vullen met een ruiterpad, mountainbikepad of hardlooperparcours.
- Een waternetwerk
De hoofdwatgang die door het hele gebied loopt wordt aangevuld met secundaire watgangen die de afwatering van het buitendijkse bedrijventerrein verzorgen. Er dient extra oppervlaktewater gemaakt te worden ter compensatie van de ontwikkeling van bedrijventerrein oostelijk van de dijk in het kader van de watertoets. Dit water vormt een extra kwaliteitsimpuls voor dit gebied. Alle oevers, op die van een aantal verblijfsplekken na, worden ecologisch ingericht.
- Verblijfsplekken
Op een aantal plekken in het plangebied worden verblijfsplekken ingericht. Hier wordt zitgelegenheid aangeboden en worden plekken aan het water gemaakt waar het water ook te bereiken is (bv. met vlonders).
- Beplanting
De beplanting kent dezelfde opbouw als die in de zone rondom de eerste fase. Wel kan er meer diversiteit worden gemaakt en kan de zone richting het oosten meer open van karakter zijn, zodat er een aantrekkelijke relatie vanuit de groenstrook met het landelijk gebied mogelijk is. In deze zone is van begin af aan meer aandacht voor duurzamere soorten die in de luwte van snelgroeende wijkers worden geplant.