Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein

Kooyhaven

Beeldkwaliteitplan (versie 6)

Maart 2015, v-eld

BKP / RHB KOOYHAVEN



Inhoud

Inleiding **4**

- Kooyhaven
- Het Beeldkwaliteitplan (BKP)

Hoofdopzet van het RHB Kooyhaven **6**

- Context
- Ontwerp op hoofdlijnen

Regels voor de Beeldkwaliteit **10**

- Inleiding
- Zonering RHB voor beeldkwaliteit
- Algemene regels
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3

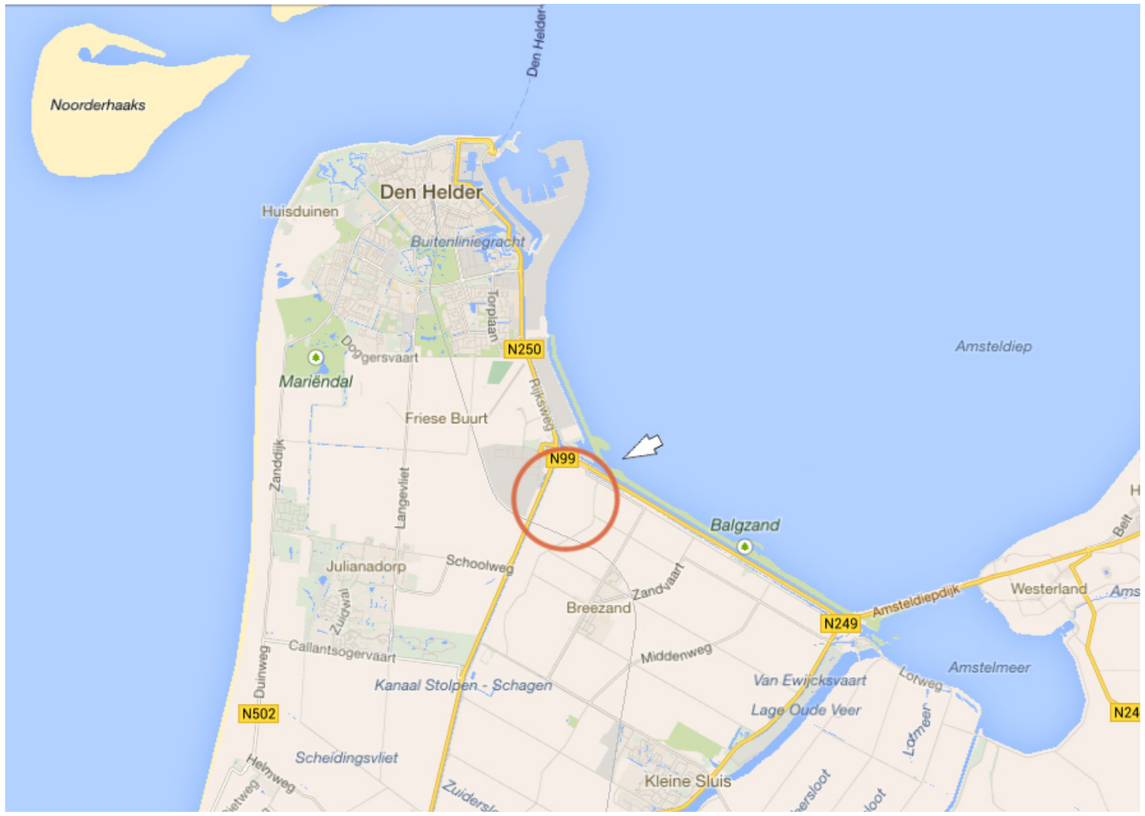
23

Vervolg

- Rol van het BKP in het verdere proces
- Openbare ruimte



Inleiding



De locatie van RHB Kooyhaven

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. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de invloed die de ontwikkeling van het RHB zal hebben op de kwaliteit van de entree van Den Helder.

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.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP)

In dit BKP worden regels afgesproken waaraan de bedrijven die zich op het RHB vestigen, moeten voldoen. Deze regels zijn gericht op het brengen van samenhang tussen de bedrijven en het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan het beeld dat ontstaat vanaf de N9. Dit is immers de route van waar veel mensen het RHB zullen ervaren. Bovendien gaat het bij deze weg om de entreeroute naar Den Helder waar jaarlijks veel toeristen gebruik van maken.

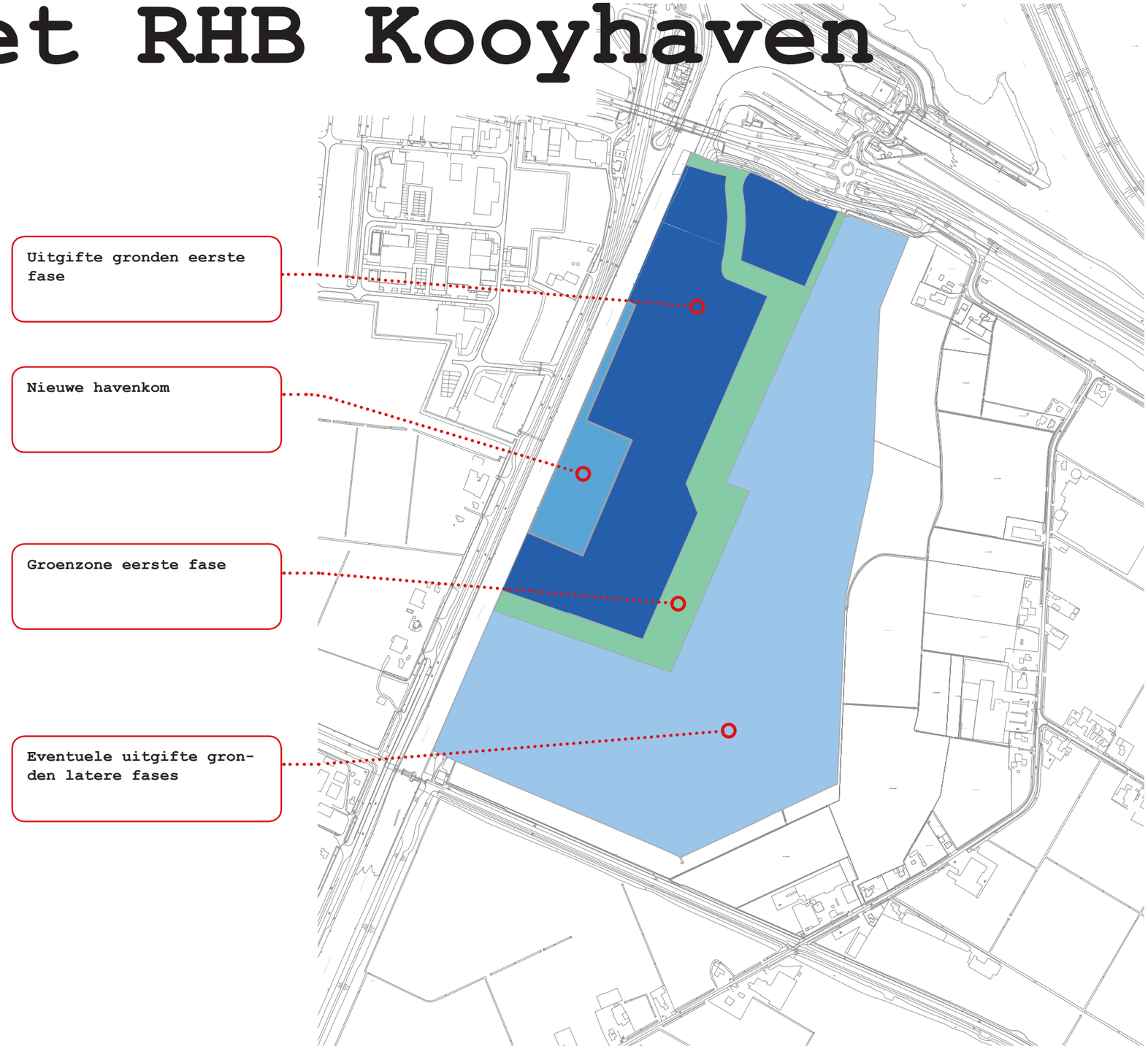
Tegelijkertijd is de bedoeling om een levensvatbaar, economisch goed draaiend bedrijventerrein te maken, dat op deze plek ligt zodat het gebruik kan maken van de te maken kades aan het Noordhollands kanaal. De wensen die de bedrijven vanuit hun bedrijfsvoering hebben, kunnen op gespannen voet staan met de wensen die vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan.

Dit BKP beoogt de balans te zoeken tussen die vrijheden die nodig zijn om dit bedrijventerrein op een goede manier te laten functioneren en die regels die nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein te waarborgen. Daarbij gaat het om sturen in onzekerheid. Het is immers nog niet bekend welke bedrijven zich op deze plek zullen vestigen. Het is zelfs onzeker wat voor verkaveling er zal ontstaan.

In het eerste deel van dit BKP wordt de hoofdopzet van het bedrijventerrein beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de ontsluiting, de groenzone en de mogelijke verkavelingen die ontstaan, afhankelijk van welke bedrijven zich op het RHB willen vestigen.
Daarna wordt ingegaan op de Beeldkwaliteitregels voor de kavels. Eerst wordt daarbij een overzicht gegeven van de mogelijke verkavelingen die kunnen ontstaan afhankelijk van de oppervlaktes die de toekomstige bedrijven gaan afnemen, Ook wordt aangegeven waar de regels uit dit BKP op focussen. Daarna wordt ingegaan op de regels zelf waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen regels die vast liggen en waar niet over onderhandeld kan worden, en richtlijnen die een bijdrage aan de kwaliteit zouden leveren, maar waar eventueel ook van afgeweken kan worden.

Maart 2015, v-eld

Hoofdopzet RHB Kooyhaven



De uit te geven gronden in de verschillende fases

Context

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).

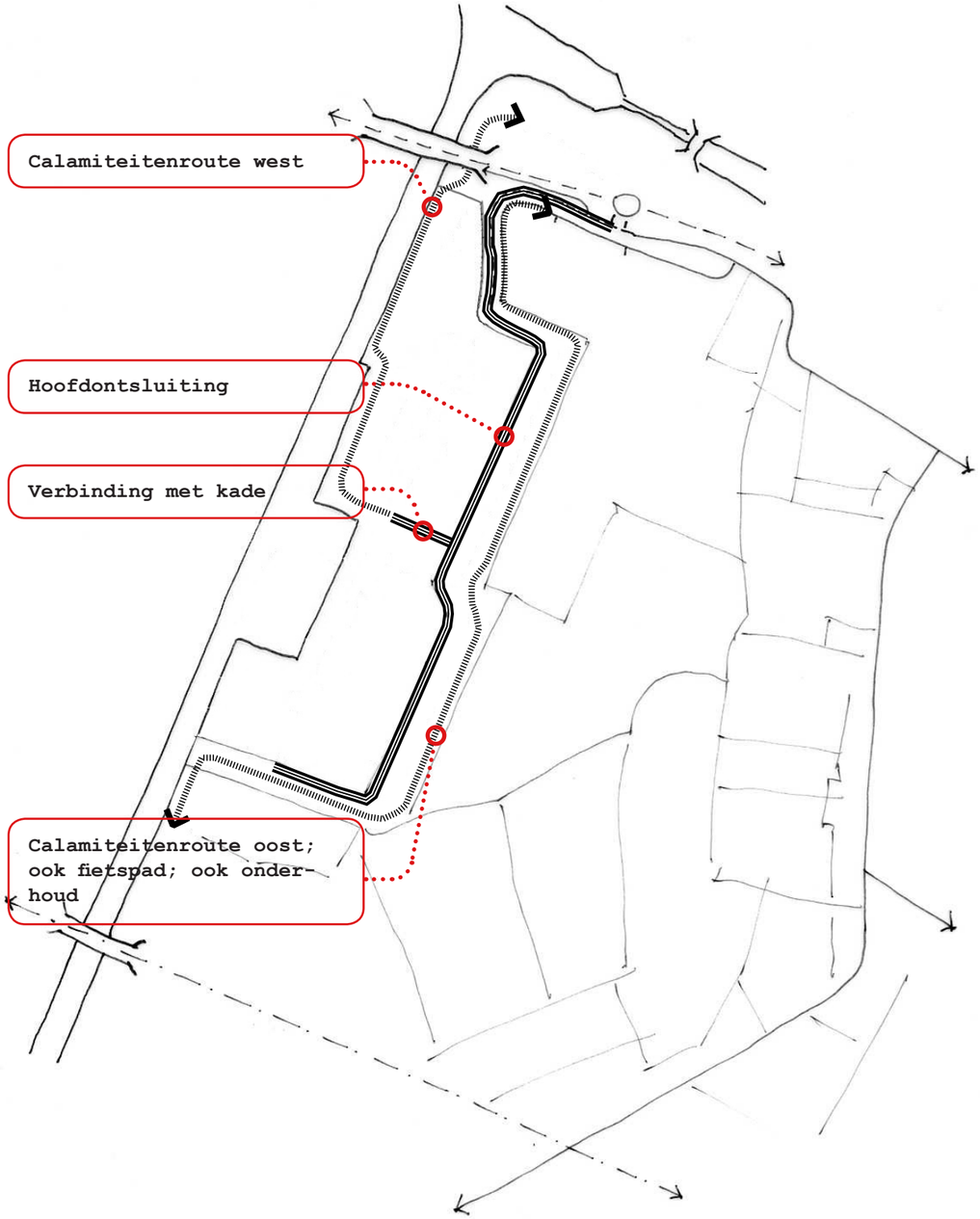
Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein
Kooyhaven wordt een *regionaal, havengebonden* bedrijventerrein. Dat betekent onder andere dat er bedrijven een plek kunnen vinden die een verzorgingsgebied hebben dat uitstijgt boven de lokale economie; en dat de bedrijven die zich op dit terrein vestigen een 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 kunnen bedrijven geaccommodeerd 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.

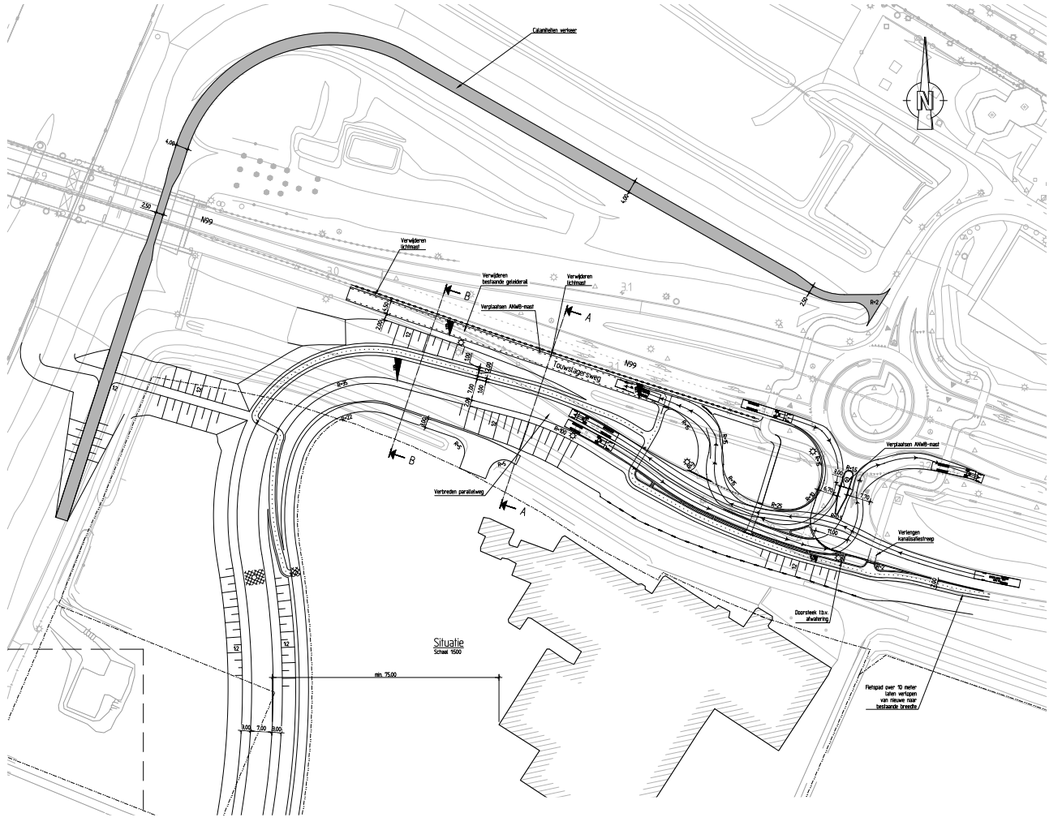
Ontwerp op hoofdlijnen

Dijk
Om het RHB 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. Aan de zuidkant en de noordkant sluit de nieuwe dijk aan op de bestaande dijk. Aan de noordkant ligt deze aansluiting parallel met het talud langs de N99.
Om zo veel mogelijk bomen te kunnen planten (dichtbij en zelfs boven de technische dijk), is er voor gekozen om in het oostelijke deel van de groenzone, over de dijk heen, een zes meter hoge, extra grondwal te maken, die er tevens voor zorgt dat de onderste meters van het bedrijventerrein al vanaf het begin van de ontwikkeling niet te zien zijn vanaf de Schorweg.

Ontsluiting
De ontsluiting van het bedrijventerrein volgt de groenzone. Hierdoor is de flexibiliteit bij de gronduitgifte het grootst. Ongeveer in het midden van het tracé van de hoofdontsluiting is een verbindingsweg voorzien met de openbare kade langs de haven. Deze verbindingsweg kan tevens gebruikt worden om bedrijven te ontsluiten. Aan de zuidkant is een keerplek opgenomen in de groenzone, in de vrijwaringszone van de dijk. Waar de hoofdontsluiting uiteindelijk stopt is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling van het bedrijventerrein.



De ontsluiting van het RHB



De aansluiting van het RHB op de rotonde

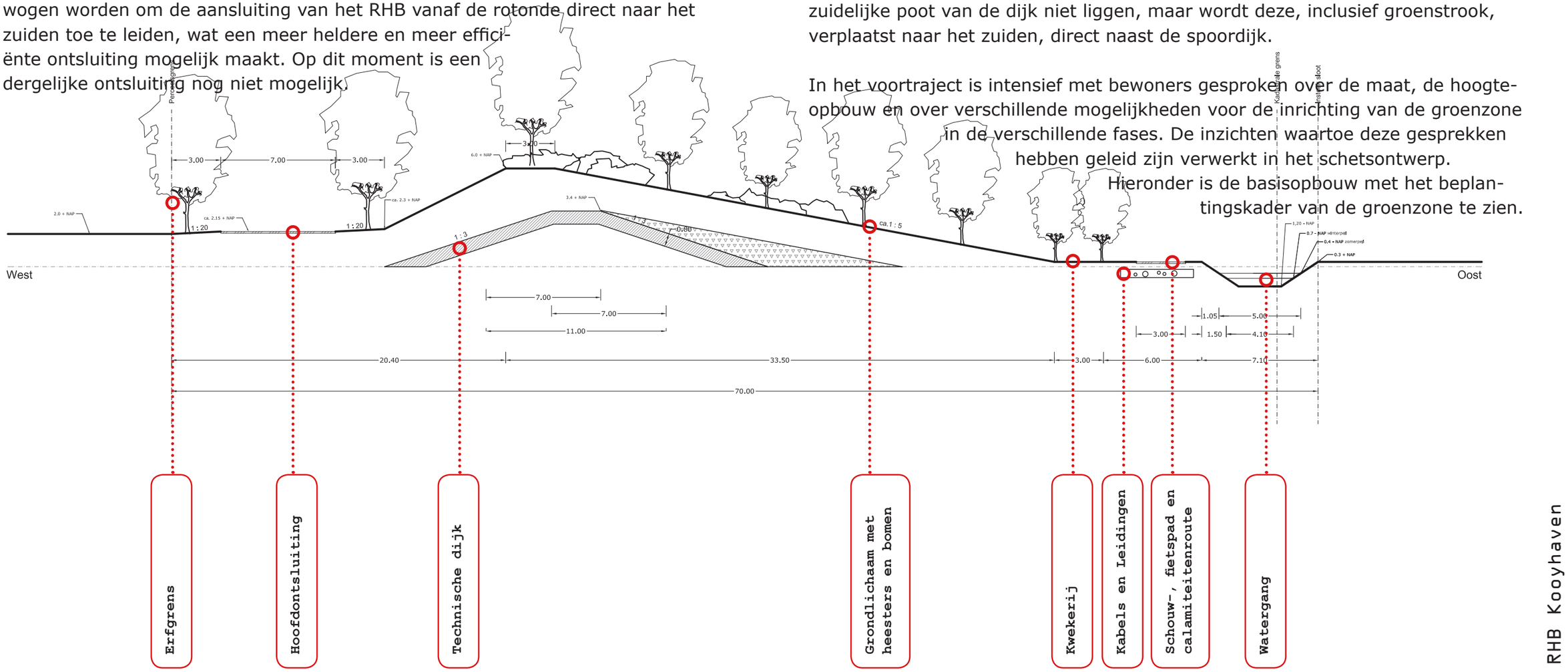
De aansluiting op de rotonde in de N99 vindt plaats door aan de noordkant van het gebied de weg te combineren met de dijk en zo een hoogte van 3,40 + NAP te bereiken en vervolgens naar het oosten te buigen en via het talud van de N99 het resterende hoogteverschil te overbruggen. De Touwslagersweg wordt verlegd langs de N99 om meer ruimte te maken. De hoofdontsluiting van het RHB sluit aan op de Balgweg. Het fietspad ligt ten zuiden van de Balgweg langs de rotonde. Ten westen en ten oosten van de rotonde kunnen ze 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.

De Groenzone
De groenzone voorziet in de gewenste afscherming van het bedrijventerrein en in de gewenste recreatieve betekenis van het gebied voor de omgeving.

Het gaat in dit BKP en in het schetsontwerp om de eerste fase van de groenstrook, die om de eerste fase van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Mochten de volgende fases van het bedrijventerrein tot ontwikkeling komen, dan wordt om deze eventuele vervolgfases een bredere, meer oostelijk gelegen groenstrook (gemiddeld 100m. breed) aangelegd. De groenstrook waar het nu over gaat (eerste fase) wordt in een dergelijk geval voor een deel weer afgegraven en uitgegeven. Bomen uit deze eerste groenstrook worden dan in de uiteindelijke groenstrook weer gebruikt. De dijk zal echter naar grote waarschijnlijkheid wel op deze plek blijven liggen. Ook aan de zuidzijde zou een eventuele vervolgfase van het bedrijventerrein tot ontwikkeling kunnen komen. In een dergelijk geval blijft de zuidelijke poot van de dijk niet liggen, maar wordt deze, inclusief groenstrook, verplaatst naar het zuiden, direct naast de spoordijk.

In het voortraject 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 verwerkt in het schetsontwerp.
Hieronder is de basisopbouw met het beplantingskader van de groenzone te zien.



De opbouw van het grondlichaam en de beplanting

Regels voor de Beeldkwaliteit

Inleiding

Sturen in onzekerheid
De verkaveling van het RHB is afhankelijk van de kavelgroottes die worden afgenomen door de toekomstige bedrijven. Hieronder is een aantal scenario's getekend voor mogelijke verkavelingen van de eerste fase. Het zijn mogelijke uitwerkingen van ontwikkelingen met relatief weinig, grote bedrijven, verschuivend tot relatief veel, kleine bedrijven. Uiteraard zijn er vele andere uitewerkingen mogelijk. Wat van belang is, is de notie dat de verschillende ontwikkelingen andere effecten hebben op de beeldkwaliteit. En dat dit BKP probeert sturing te geven binnen die onzekerheid.

In het RHB worden géén eisen gesteld aan de minimale kavelgrootte van de bedrijven. Een haven-, of kadegebonden bedrijf moet zich te allen tijden kunnen vestigen, ongeacht de kavelgrootte.

In het algemeen kan echter wel gezegd worden dat het naarmate het aantal bedrijven toeneemt, moeilijker wordt de samenhang te bewaken. Ook geldt dat het RHB gevestigd wordt in een relatief grootschalig landschap. Tenslotte is voor kleinere bedrijven die niet direct afhankelijk zijn van water een goed alternatief denkbaar aan de overkant van het kanaal in bedrijventerrein Kooypunt. Om diverse redenen zou het dus wenselijk zijn om op het RHB zoveel mogelijk te mikken op relatief grote bedrijven.

Binnen het RHB zou het wenselijk zijn om, afhankelijk van de bedrijven die zich aandienen, de grotere bedrijven aan het kanaal te situeren, omdat deze bedrijven in één keer het beeld bepalen en daarmee ook de samenhang waarborgen. De kleinere bedrijven op het RHB passen het best in de zone die ten opzichte van de N9 wat meer op de achtergrond ligt en bovendien omgeven worden door de groenzone. De kleinste bedrijven tenslotte zouden indien mogelijk gesitueerd kunnen worden in het meest noordelijke deel van de zone die tegen de groenstrook ligt. Zo liggen ze ook uit het zicht van de havenkom.



Een paar van de mogelijke verkavelingsvarianten die voor het RHB getekend kunnen worden / van overwegend grote kavels naar overwegend kleine kavels

Kooyhaven in de omgeving
De N9 vormt de belangrijkste entreeroute voor Den Helder. Voor de kwaliteit van deze route is een integrale visie en een integraal routeontwerp onontbeerlijk. Bij het maken van dit routeontwerp zal zeker aandacht gegeven moeten worden aan belangrijke elementen en gebieden zoals bijvoorbeeld het viaduct, de kruising met de N99, de NAM, fort westoever en het vliegveld. Met name op de plek waar de N9 de Stelling Den Helder ontmoet, bij fort Westoever, ligt een belangrijke opgave, aangezien het meer stedelijke deel van Den Helder hier gevoelsmatig kan beginnen.

Niet alleen de plekken langs de route verdienen aandacht. Ook de verschillende profielen van de weg zelf en de begeleidende beplanting zijn van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de entree van Den Helder. Wanneer de soms anonieme plantsoenbeplanting vervangen kan worden door robuuste laanbeplanting, zal dat een positief effect hebben, en overigens ook direct de invloed van de bedrijventerreinen nuanceren. Rijkswaterstaat, de Provincie Noord-Holland en de Gemeente Den Helder hebben hier als eigenaren en beheerders van de openbare ruimte een voortrekkersrol.

Dit te maken routeontwerp valt buiten de scope van dit beeldkwaliteitplan. Wat echter wel van belang is, is te onderkennen dat Kooyhaven een belangrijke rol zal spelen in de beleving van de aanrijroute van Den Helder. Vooral wanneer deze ontwikkeling in samenhang wordt gezien met de ontwikkelingen op Kooypunt. Onderstaand plaatje van de gebiedsontwikkeling van de haven ‘Kop van Noord-Holland’ maakt dit duidelijk.

In de navolgende pagina’s wordt nader ingezoomd op de relatie van Kooyhaven en Kooypunt en wordt onderzocht op wat voor manier de planvorming bij kan dragen aan de kwaliteit van de entreeroute van Den Helder. Daarbij worden niet alleen voorstellen voor Kooyhaven meegenomen, maar ook suggesties gedaan voor Kooypunt. Vooral wordt gedefinieerd waar de grootste kansen en bedreigingen liggen voor de kwaliteit van de entreeroute.



Gebiedsontwikkeling haven ‘kop van Noord-Holland’ met daarin aangegeven de route naar Den Helder en de bedrijventerreinen Kooypunt en Kooyhaven

De relatie met Kooypunt
Aan de overzijde van het kanaal ligt bedrijventerrein Kooypunt. Op dit bedrijventerrein is ruimte voor een diversiteit aan bedrijven. Behalve offshore- en aan energie gerelateerde bedrijvigheid, telt Kooypunt ook een groeiend aantal ondernemers uit de productie, handel, industrie en zakelijke dienstverlening. De kaartjes hieronder geven de fasering van het bedrijventerrein aan (links), de globale zonering van het bedrijventerrein (midden) en de verschillende delen waarvoor specifieke beeldkwaliteiteisen zijn geschreven (rechts).

Voor de samenhang met Kooyhaven is vooral deelgebied B van belang. Hier wordt namelijk het beeld bepaald van Kooypunt aan de N9. Samen met het beeld van Kooyhaven wordt hier de kwaliteit van dit stuk van de N9 voor een belangrijk deel bepaald. Daarmee wordt bovendien de benadering van Den Helder beïnvloed.

In het algemeen wordt over Kooypunt in het BKP het volgende gezegd:

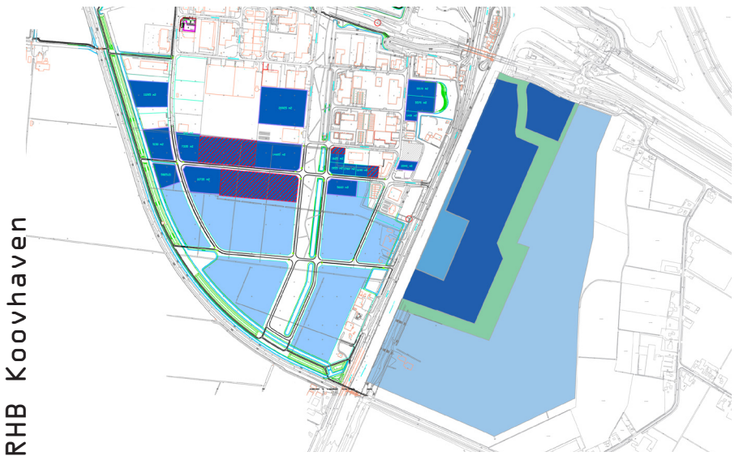
> "Kantoren en detailhandel zijn als zelfstandige vestigingen uitgesloten. Bij de bebouwing domineert de bedrijfshal. De bebouwing heeft, in de huidige verschijningsvorm, een op elkaar afgestemde traditionele architectuur. Het kantoordeel is het meest representatief en naar de weg gericht. Maar ook minder aantrekkelijke delen springen in het oog. Evenals het groen is de openbare ruimte niet markant aanwezig. In het algemeen kan gezegd worden dat functionaliteit boven representativiteit gaat."

Voorts is vanwege de te verwachten bedrijven niet gekozen voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein als een zichtlocatie. Een en ander komt hierbij tot uitdrukking in de stevige groenzone die om het bedrijventerrein wordt aangelegd.

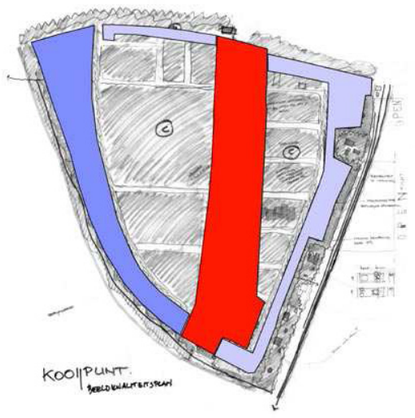
Dat neemt niet weg dat voor deelgebied B geldt, dat wel zicht naar de weg gemaakt wordt en dat er vandaar ook eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld het beperken van de verharding van de bermen; het bepalen van de plek van opslag en stalling; het integreren van kleinere bebouwing in het hoofdvolume enz. Daarnaast worden aandachtspunten benoemd die bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen, zoals een verticale geleding; een plint / basement en de situering van reclame.

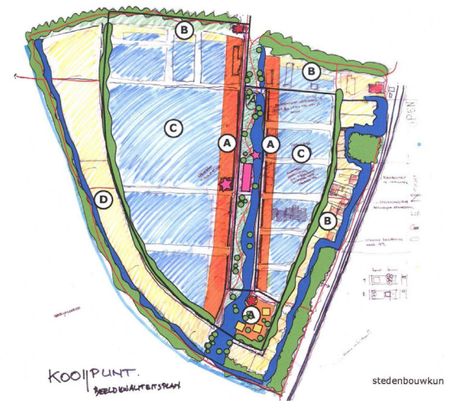
Kooyhaven is een ander bedrijventerrein. Vooral omdat de bedrijven gebruik maken van het kanaal, van de haven en van de kades. Deze activiteiten bepalen ook het beeld vanaf de N9. Dat betekent dat de beeldkwaliteit van Kooyhaven een andere zal moeten zijn dan die voor Kooypunt. Voor een deel wordt die kwaliteit geleverd door de aard van het bedrijventerrein, want havens waarin boten liggen aan kades waarop allerlei activiteiten worden ontplooid hebben veelal een aantrekkelijker beeld en een duidelijkere identiteit dan het gemiddelde, wat anoniemere bedrijventerrein met kantoor en bedrijfshal.

Toch kan bij het opstellen van de beeldkwaliteitregels van Kooyhaven wel gebruik gemaakt worden van de opzet van Kooypunt. Met name de regels voor het integreren van de verschillende bouwdelen op de kavel en de aandacht voor reclame en verlichting zijn bruikbaar, waarbij vanwege de grotere impact van Kooyhaven op de N9 voor de laatste twee onderwerpen specifiekere regels zijn geschreven. Deze worden in de paragrafen met de regels en richtlijnen beschreven. Hier volgt eerst een beschrijving van de twee plekken waar, in het licht van de entree van Den Helder, winst is te behalen bij de samenhang van Kooypunt en Kooyhaven.



Fasering uitgifte gronden Kooypunt en Kooyhaven



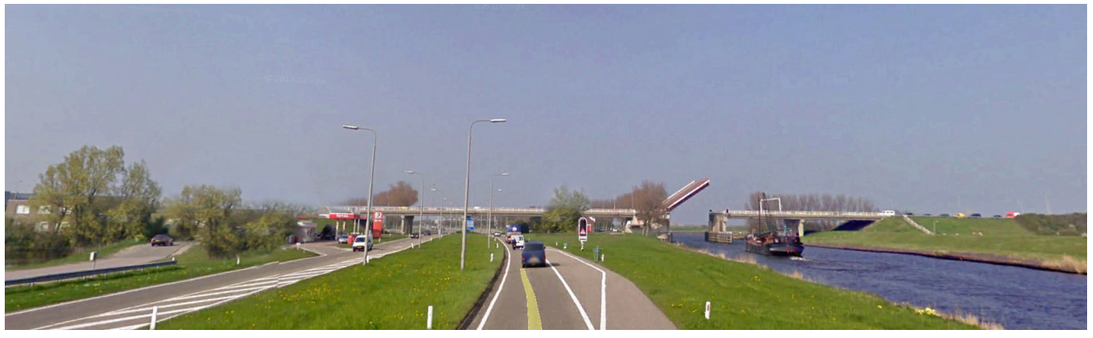


Zonering deelgebieden Kooypunt; Gebieden met specifieke beeldkwaliteitregels Kooypunt

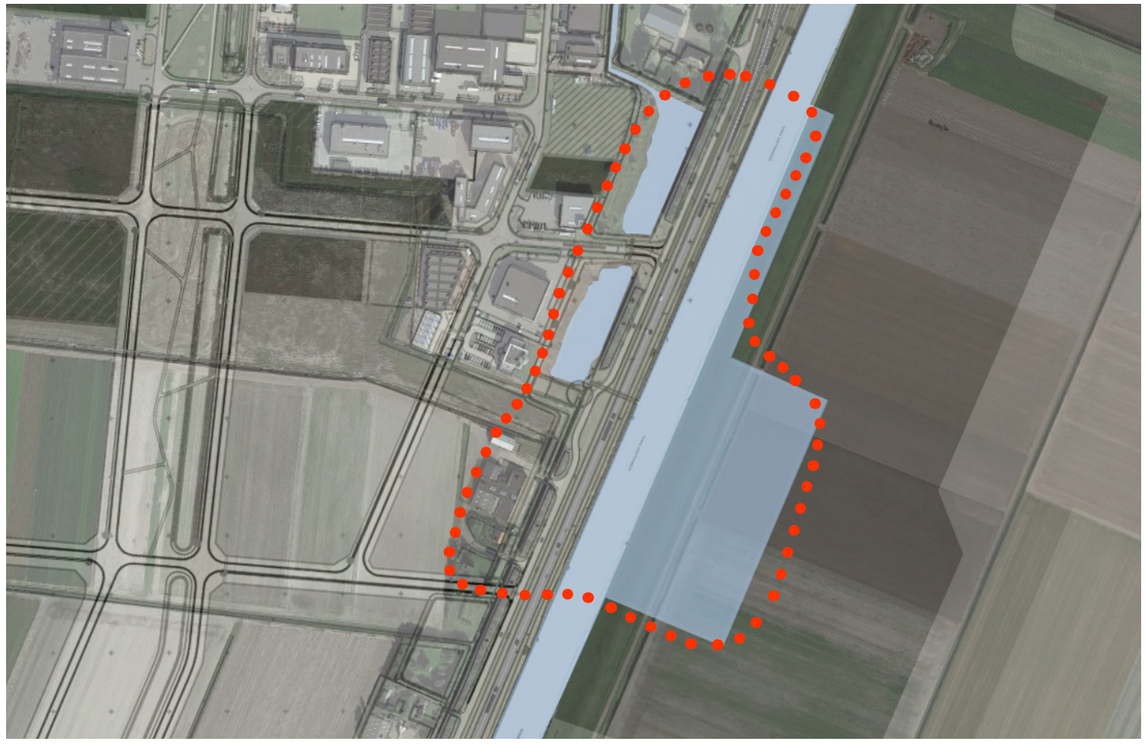
1. De zone rond de haven.
Door de aanleg van de haven wordt het water van het kanaal hier een stuk breder. Vanaf de N9 gezien, wordt het daarmee ook beter ervaarbaar. Aan de westzijde van de N9, aan de oostgrens van Kooypunt wordt ook ingezet op een bredere waterpartij. Het verdient aanbeveling om deze waterpartij, indien mogelijk, uit te breiden naar het zuiden, tot de hoogte van de zuidelijke grens van de haven. Doordat dit ook de enige zone is waar het bedrijventerrein Kooypunt front maakt naar de N9, ontstaat hier een eerste aankondiging van stedelijkheid op de route naar Den Helder. Bij de inrichting van de openbare kade van Kooyhaven en het ontwerp van de architectuur van de bedrijven in Kooypunt, zou rekening gehouden moeten worden met het belang van deze zone

2. De zone rond het viaduct.
Rondom het viaduct zijn twee aspecten van de omgeving van belang: Ten eerste is hier, komende vanuit het zuiden, voor het eerst de waddenzee voelbaar door het zicht onder de brug door; ten tweede vormt de kruising van N9 en N99 de plek van waar de meest mensen Kooyhaven en Kooypunt beleven. Vanaf de N99 bovendien vanaf een hoger standpunt. Aanbevelingen zijn hier vooral gericht op het bescheiden toevoegen van beplanting om de invloed van het tankstation te verkleinen en het uitzicht onder de brug door naar de waddendijk rustiger te maken. Ook zijn extra voorwaarden aan de bedrijfsbebouwing van Kooyhaven hier toepasselijk. De invloed van Kooypunt is hier niet zo groot. Dit zou door het toevoegen van beplanting aan de westzijde van de N9 nog versterkt kunnen worden.

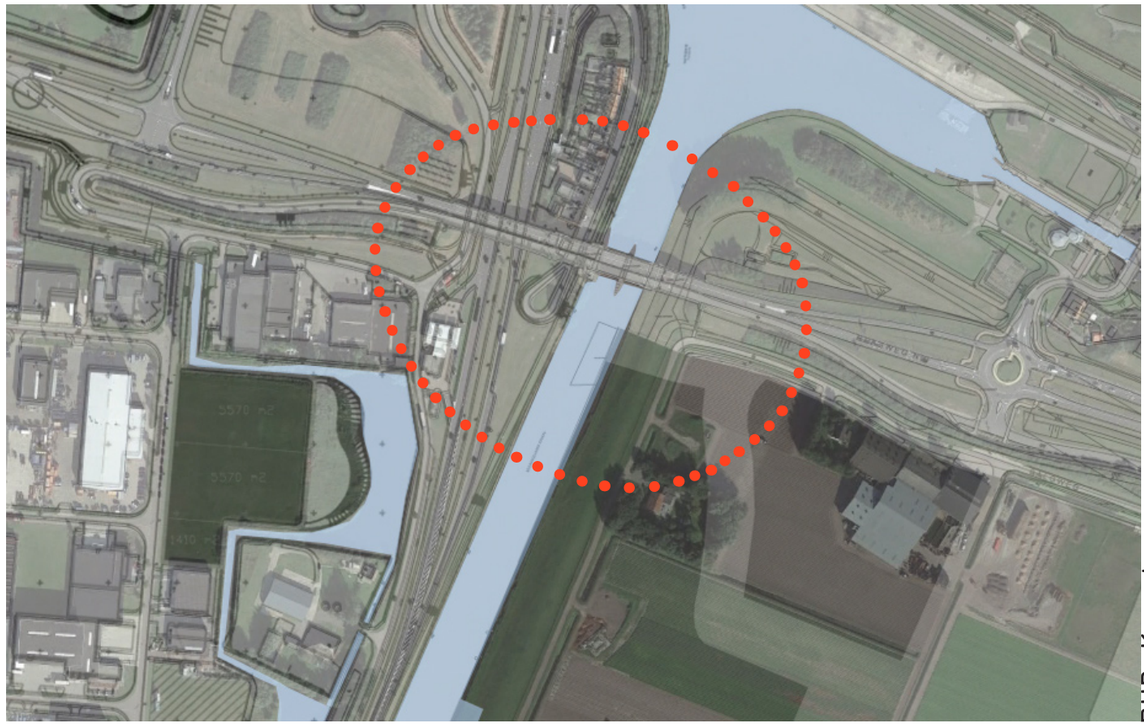




Verbetering van zicht onder brug en viaduct door aanpassing in beplanting



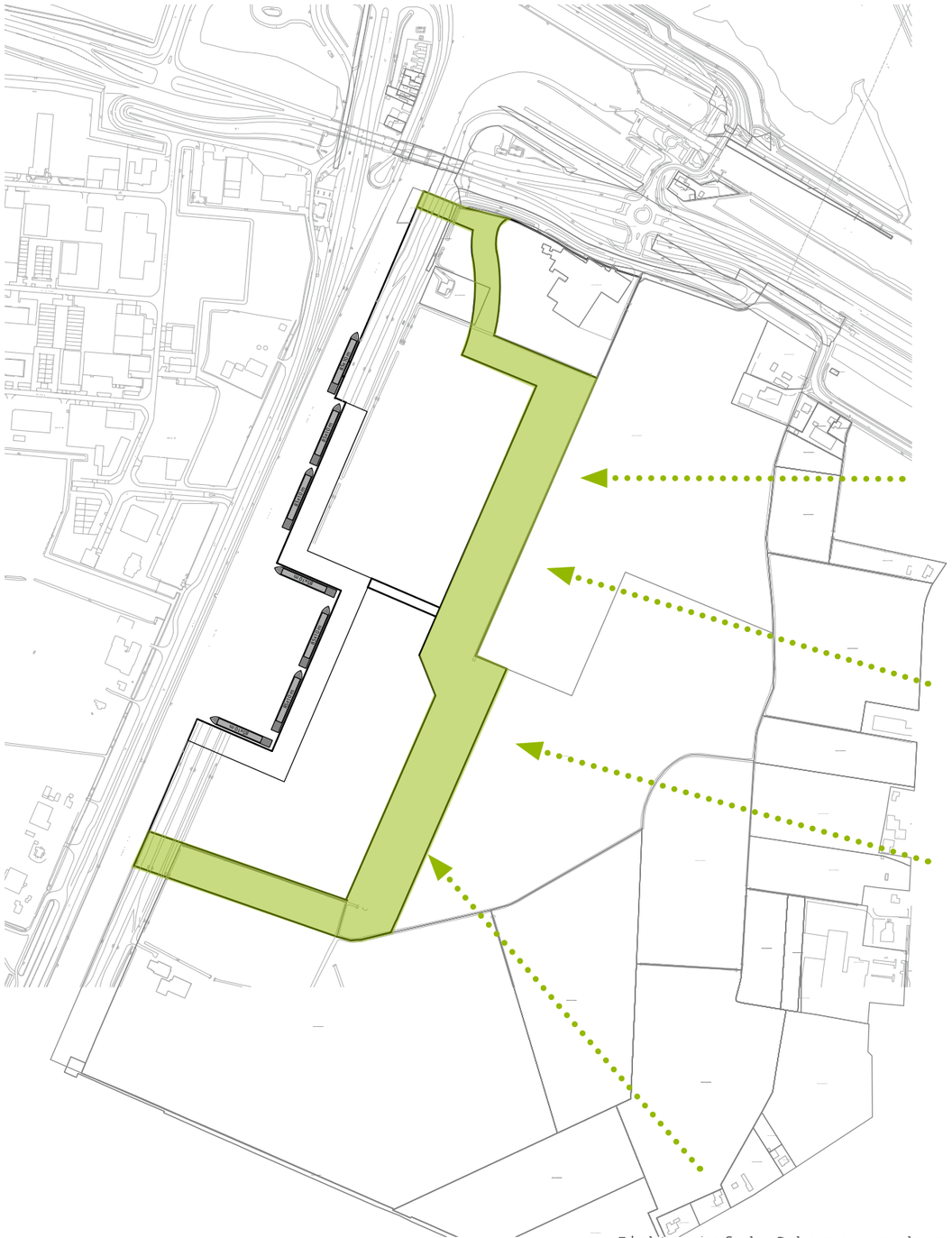
De zone rond de haven



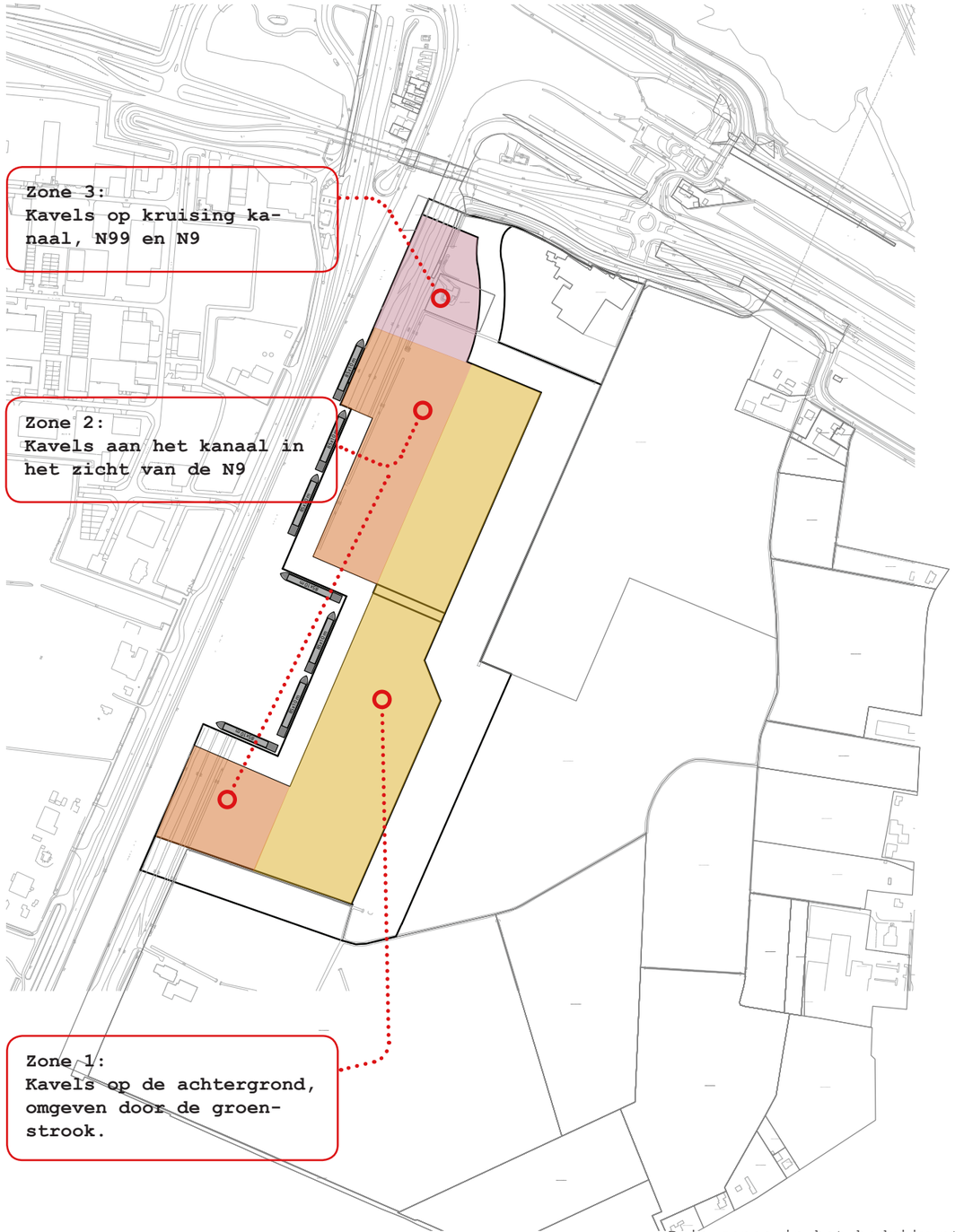
De zone rond het viaduct



Zicht vanaf de N9 en de N99



Zicht vanaf de Schorweg op de groenzone



Drie zones in het bedrijventerrein

Zonering RHB voor Beeldkwaliteit

Op het RHB zijn verschillende karakteristieken te onderscheiden, die verschillende bedrijven zullen aantrekken en die verschillende consequenties zullen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het westelijk deel van het plangebied ligt direct aan het kanaal. Hier zullen zich de bedrijven vestigen die het meest afhankelijk zijn van transport over water. Dit zijn ook de bedrijven die het meest nadrukkelijk het beeld zullen bepalen van het RHB aangezien ze aan het water liggen en ze het meest zichtbaar zijn vanaf de N9, de belangrijkste route vanwaar het RHB wordt ervaren in het gebied.

Het oostelijk deel ligt met de achterkant tegen de groenzone aan. De bedrijven hier hebben geen eigen kade aan het kanaal, maar kunnen wel gebruik maken van de openbare kade. Doordat het noordelijke en het zuidelijke deel van deze zone ingesloten ligt tussen de bedrijven aan het kanaal en de groenzone, zijn deze delen het minst kwetsbaar vanuit oogpunt van beeldkwaliteit.

De derde zone bestaat uit de kavels aan de uiterste noordkant van het gebied. Deze bedrijven liggen aan het viaduct over het kanaal, en zijn dus niet alleen beeldbepalend voor het verkeer over de N9 maar ook voor het verkeer over de N99. De bedrijven die zich op deze locatie vestigen zouden het visitekaartje van het plan moeten worden.



Algemene regels (ongeacht zone)

Bouwvolume:

- Alle gebouwen hebben platte daken.
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.
- Kleinere opstallen zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling worden geïntegreerd met het hoofdvolume.
- De entree van het bedrijfsgebouw en eventuele nevenfuncties als kantine of kantoor worden verbijzonderd ten opzichte van de rest van het volume.

Parkeren

- Bezoekersparkeren wordt op eigen terrein opgelost





Verlichting

- Verlichting wordt gesitueerd aan de buitenkant van de kavel en wordt gericht op het terrein. Verlichting wordt niet van binnen naar buiten gericht.
- Armaturen die aan de gevel worden bevestigd, worden uitsluitend gebruikt om de directe omgeving van het gebouw te verlichten.
- Er wordt gebruik gemaakt van armaturen met spiegels die nauwkeurig te richten zijn op het te verlichten gebied, zodat er géén lichtvervuiling is buiten de kavel.
- Er is een voorkeur voor masten die zijn gepoedercoat in antracietkleur of in RAL 9007, of thermisch verzinkt. (géén felle kleuren voor straatmeubilair)
- Binnenverlichting heeft na 23:00 géén uitstraling meer naar buiten.
- Openbare straatverlichting voldoet aan dezelfde regels.



Reclame

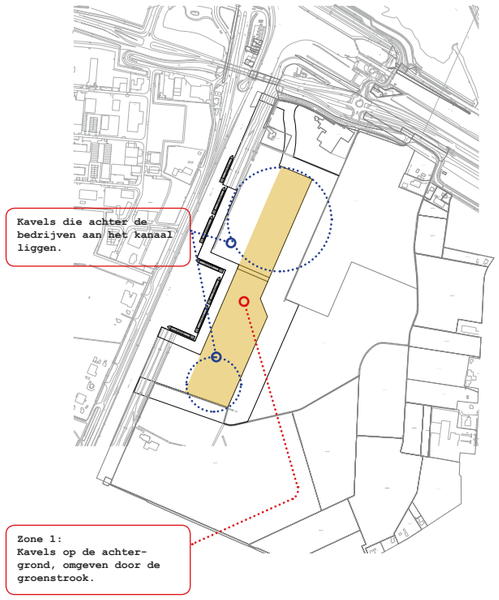
- Reclame bevindt zich op de gevel, niet boven de dakrand.
- Reclame boven de 7 meter is geschilderd of opgenomen in het gevelmateriaal.
- Reclame boven de 7 meter wordt niet verlicht en bestaat niet uit een lichtbak, of lichtbakletters.
- Onder 7 meter is reclame vrij, behalve in zone 3, waar voor het gehele bouwvolume bovenstaande regels gelden.



Kleur

- Straatmeubilair van metaal is van kleur RAL 9006, 9007 of antraciet, of thermisch verzinkt.
- Hekwerken zijn antracietkleurig
- In de gevelkleuren wordt boven 3 meter hoogte gebruik gemaakt van kleuren met hoge grijswaarden en lage verzadiging, of kleuren die natuurlijk zijn voor het gebruikte materiaal (hout, baksteen, metaal, beton).
- Daarnaast is het kleurenpallet beperkt tot kleuren zie zich goed verhouden met die lage verzadiging en die er voor zorgen dat de gebouwen een gedekte tint hebben ten opzichte van de Nederlandse lucht. Daarbij kan gedacht worden aan de kleuren die in de windturbinebouw worden gebruikt.
- Onder de 3 meter hoogte is het kleurgebruik van de gevel vrij.

Voorbeelden van Reclame op de gevel en gevelmateriaal





Bijzonder vormgegeven kantine, entree of kantoorfunctie

Zone 1

Kavel

- Er is een voorkeur voor een zonering binnen dit gebied waarbij de grotere bedrijven in de buurt van de havenkom liggen en de kleinste in het noordelijke en zuidelijke deel.

Bouwvlek

- Er wordt een minimale afstand van 11 m. gehanteerd tot de zij-erfgrens
- Er wordt een minimale afstand van 5 m. gehanteerd tot de voor-erfgrens
- Er wordt een minimale afstand van 15 m. gehanteerd tot de achter-erfgrens (deze zone ligt deels in de beschermingszone van de dijk)

Erfgrens

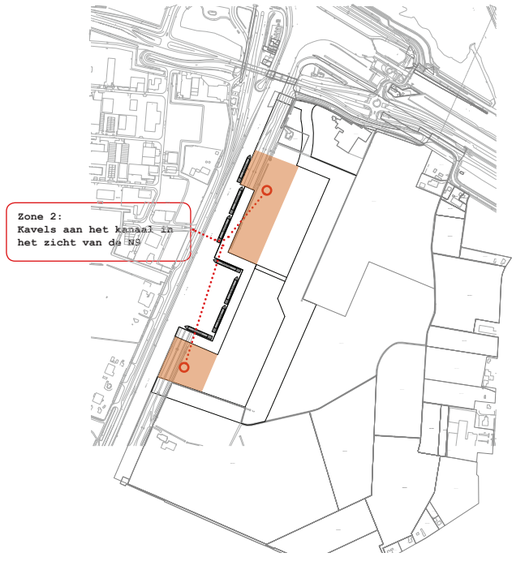
- Op de zuidelijke erfgrens die grenst aan de groenstrook, worden op openbaar gebied ratelpopulieren met een onderlinge afstand van 5 meter geplant.

Gebouw

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op de straatzijde.
- Eventuele kantines of kantoorfuncties zijn gesitueerd aan de straatzijde en worden verbijzonderd ten opzichte van de rest van de architectuur.
- De entree wordt verbijzonderd ten opzichte van de rest van het gebouw

Parkeren

- Het parkeren voor personeel bevindt zich aan de achterzijde van de kavel (tegen de groenstrook aan)
- Bezoekersparkeren bevindt zich aan de zijkant van de kavel





Voorbeelden van gevelmaterialen

Zone 2

Kavel

- Er is een voorkeur om de grootste bedrijven van het RHB in deze zone te situeren.

Bouwvlek

- Er wordt een minimale afstand van 11 m. gehanteerd tot de zij-erfgrens
- Er wordt een minimale afstand gehanteerd van 15m. tot de groenstrook (zuidelijke erfgrens van meest zuidelijke kavel)
- Er wordt een minimale afstand van 15 m. gehanteerd tot de voor-erfgrens richting de straat
- Voor gebouwen die niet direct aan het water hoeven te liggen wordt een minimale afstand gehanteerd van 15 meter tot aan de kade. Dit geldt dus niet voor bedrijven voor wie het noodzakelijk is dat het gebouw direct aan het water staat.

Erfgrens

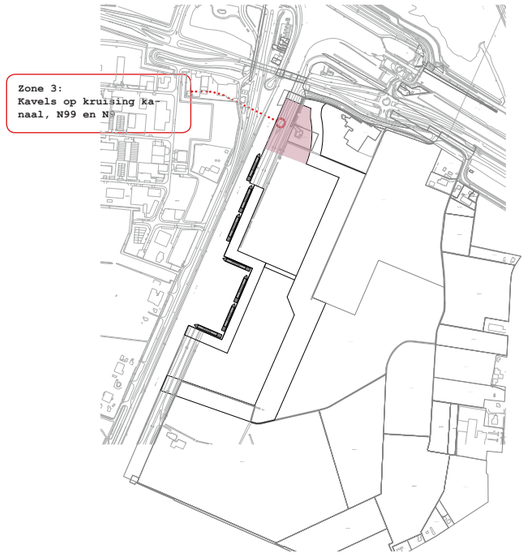
- Op de zuidelijke erfgrens die grenst aan de groenstrook, worden op openbaar gebied ratelpopulieren met een onderlinge afstand van 5 meter geplant.

Gebouw

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op de kanaalzijde.
- Eventuele kantines of kantoorfuncties zijn gesitueerd aan de kanaalzijde en worden verbijzonderd ten opzichte van de rest van de architectuur.
- De entree wordt verbijzonderd ten opzichte van de rest van het gebouw

Parkeren

- Het parkeren voor personeel bevindt zich aan de zijkant van de kavel
- Bezoekersparkeren bevindt zich aan de zijkant van de kavel



Zone 3

Kavel

- Het is wenselijk dat op deze kavels grotere bedrijven gesitueerd worden. Gedacht kan worden aan bedrijven met een kavelmaat vanaf 5000 m2. Dit om er voor te zorgen dat de samenhang op deze beeldbepalende kavel gewaarborgd wordt.

Bouwvlek

- Er wordt een minimale afstand van 11 m. gehanteerd tot de zij-erfgrens
- Er wordt een minimale afstand van 15 m. gehanteerd tot de meest noordelijke erfgrens (tegen talud van N99)
- Er wordt een minimale afstand van 15 m. gehanteerd tot de voor-erfgrens richting de straat.
- Er wordt een minimale afstand van 15 m. gehanteerd tot de achter-erfgrens

Gebouw

- De oriëntatie van het gebouw is alzijdig.
- Daken die lager zijn dan het viaduct worden voorzien van een vegetatiedak.
- Eventuele kantines of kantoorfuncties zijn gesitueerd aan de kanaalzijde en worden verbijzonderd ten opzichte van de rest van de architectuur.
- De entree wordt verbijzonderd ten opzichte van de rest van het gebouw.

Parkeren

- Het parkeren voor personeel bevindt zich aan de zuidzijde van de kavel
- Bezoekersparkeren bevindt zich aan de noordkant van de kavel

Erfgrens

- Op de erfgrens aan de noordzijde worden op openbaar gebied ratelpopulieren geplant met een onderlinge afstand van 5 meter.

Bestaande kavel

- Indien mogelijk wordt de bestaande beplanting op de zuidelijke erfgrens van de huidige woonkavel (deels) gehandhaafd.





Een groener karakter en transparante gevels bij de entree















BKP / RHB Kooyhaven



Vervolg

Rol van het BKP in verder proces

In dit BKP zijn de regels beschreven waaraan toekomstige afnemers van de gronden bij de ontwikkeling van hun kavels moeten voldoen. Dit BKP is geen uitvoeringsdocument, maar een hulpmiddel voor de gemeente om de gemaakte plannen voor de diverse kavels op ruimtelijke kwaliteit te toetsen. Gebruikelijk is, dat een beeldkwaliteitplan door de welstand gebruikt wordt voor deze toetsing.
De regels die in dit BKP zijn geformuleerd, staan naast de algemeen geldende wettelijke regels waaraan bedrijven moeten voldoen, en ook naast de regels die al in het bestemmingsplan zijn geformuleerd, zoals bouwhoogte, maximale percentage bebouwing op de kavel enz.

Dit BKP heeft niet die juridische status die het bestemmingsplan heeft. Dat kan ook niet, want er staan regels in die door verschillende bedrijven op een verschillende manier aangepakt en geïnterpreteerd kunnen worden (kleur, reclame enz.). Zonder begeleiding en bewaking van de aard van het document is het dus weinig waard. Aangezien de ontwikkelingsduur van het bedrijventerrein ook onzeker is en het wellicht jaren kan duren voordat de laatste bedrijven in het gebied gevestigd zijn is deze bewaking van de regels uit het BKP er een van de lange adem.

Als het BKP alleen achteraf als toetsingsdocument gebruikt wordt, is dat een gemiste kans. Productiever en efficiënter is het wanneer het document aan de voorkant, bij de ontwikkeling van de kavels meegenomen wordt in het ontwerp van de bedrijfsgebouwen en de inrichting van de onbebouwde ruimte van de kavel. Wanneer dit helder ingebed wordt in het proces, is de toetsing achteraf een formaliteit.

Openbare ruimte

In dit BKP zijn geen regels opgenomen voor de inrichting voor de openbare ruimte. Dit vanwege het feit dat er bij die inrichting geen sprake is van onzekerheid. Er kan een ontwerp gemaakt worden dat kan worden uitgevoerd. De tijdsspanne van dit ontwerp openbare ruimte is korter dan die van het BKP en ook de aard is anders, aangezien het hier wel gaat om een uitvoeringsdocument.
Naast dit BKP zal dus een ontwerp openbare ruimte worden gemaakt waarin de inrichting van de hoofdontsluiting en die van de groenzone uitgewerkt worden en waarin de toepasselijke materialen, profielen en details evenals een uitgewerkt beplantingsplan te vinden zijn. Dit zal gelijktijdig worden gemaakt met het definitief ontwerp voor het verkavelingsplan.

