



OP TEN NOORT BLIJDENSTEIN EN DHV BEDENKEN MASTERPLAN VOOR DUURZAAM BEDRIJVENTERREIN

Werken in een park

ALS HET AAN OP TEN NOORT BLIJDENSTEIN EN DHV LIGT, ZIET HET TOEKOMSTIGE KOGGENPARK BIJ HET NOORD-HOLLANDSE BERKHOUT ER HEEL ANDERS UIT DAN HET GEMIDDELDE BEDRIJVENTERREIN IN NEDERLAND. DUURZAAMHEID STAAT VOOROP. 'HET KOGGENPARK MOET NETTO ENERGIE OPLEVEREN.'

DE GEMEENTE HOORN EN DE PROVINCIE Noord-Holland willen aan de westkant van de A7 een nieuw bedrijventerrein realiseren, in een gebied dat behoort tot het oude West-Friese landschap van lintdorp Berkhout, gemeente Koggenland. Het moet daarom een bedrijventerrein worden met een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. 'Die opdracht past prima binnen ons Cradle to Cradle-denken, waarbij kwaliteit van het landschap, ecologie, energie- en watergebruik, langdurige kwaliteit en waardevastheid voor de investeerders vooropstaan', zegt ing. Hans ter Beek van op ten noort blijdenstein.

Het ingenieursbureau heeft samen met DHV gekozen voor een bijzondere inhoudelijke invulling van het Koggenpark, zoals het bedrijventerrein heet. 'We hanteren ook een andere organisatievorm', vult drs. Herman Timmermans van DHV aan. 'We gaan uit van een langjarige commitment voor be-

heer en onderhoud door de bedrijven.' Ter Beek onderstreept: 'Elke gemeente heeft wel een weiland waar een bedrijventerrein kan komen. Meestal leidt dat tot een terrein vol bedrijfspanden die zichzelf willen promoten. Het is rommelig en de waarde van het complex daalt. De degradatie start al bij de oplevering. Wij willen daarentegen dat een bedrijventerrein de bestaande situatie nieuwe kwaliteit geeft en meerwaarde biedt voor de omgeving.'

Dat kan door een waterretentiesysteem te

integreren in het plan, geeft Timmermans als voorbeeld. 'Nederland krijgt in de toekomst steeds meer regenwater te verwerken. Door ruimte te maken voor wateropslag bij hevige regenval kunnen we calamiteiten voorkomen. Tegelijk is datzelfde retentiesysteem te gebruiken om het ecosysteem te ondersteunen.' Dat moet ook een belangrijke functie van het Koggenpark worden. Ter Beek: 'In het Koggenpark komt de lepelaar voor. Stelkelbaarzen zijn een belangrijke voedingsbron voor deze zeldzame vogelsoort. Daarom richten we het terrein zo in dat de stelkelbaars een kans heeft. We kijken ook naar de flora: we zetten geen betonnen waterbakken neer, maar realiseren waterpartijen met rietkragen.' Voor op ten noort blijdenstein is deze aanpak niet nieuw. 'We bedenken bij al onze plannen wat we kunnen doen om de flora en fauna te beschermen.'

Het bedrijventerrein krijgt een duurzame energiehuishouding. 'Het Koggenpark moet netto energie opleveren', geeft Ter Beek aan. 'Er staan al windmolens in het gebied en er volgen er nog meer. Ook komt er een nieuw

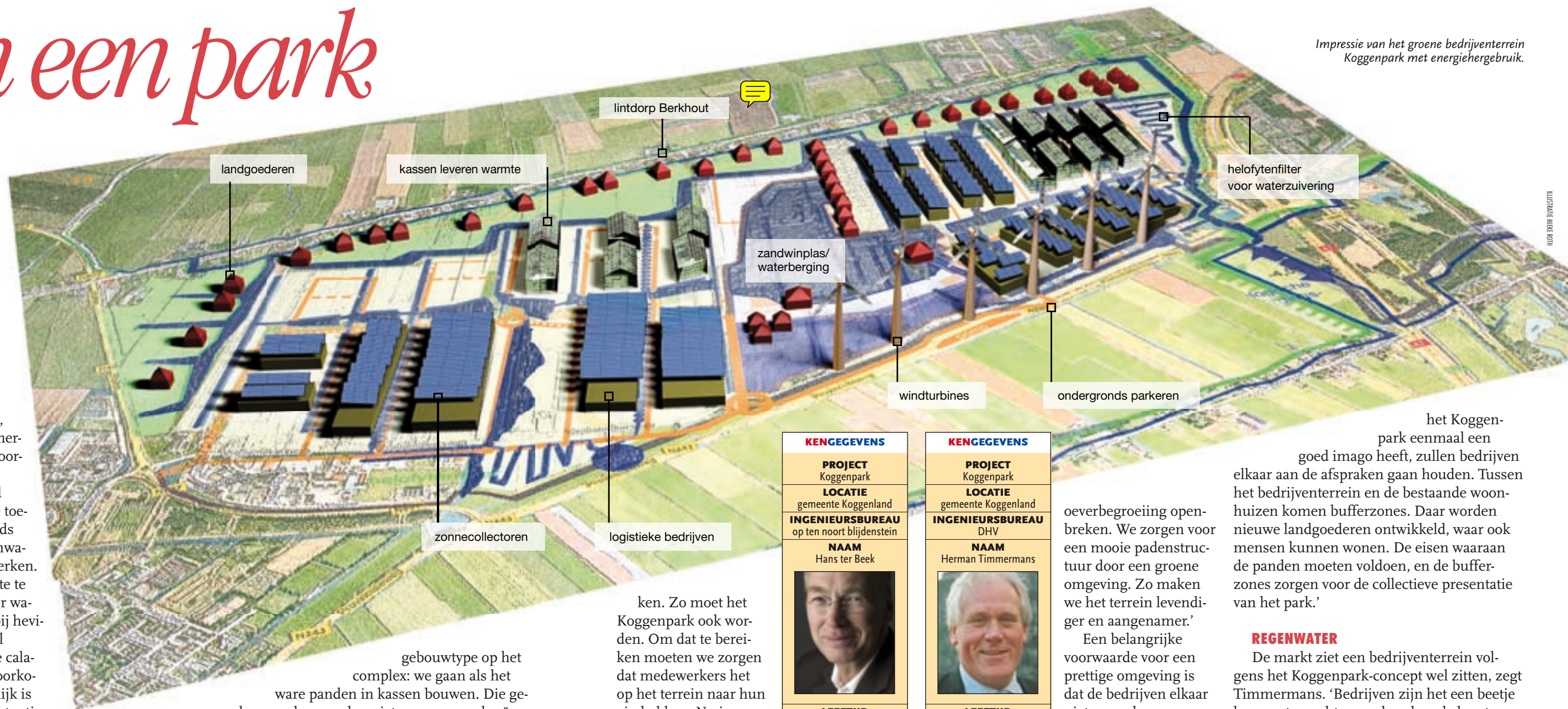
gebouwtype op het complex: we gaan als het ware panden in kassen bouwen. Die gebouwen hoeven dan niet meer zo goed geïsoleerd te worden. Warmtewisselaars zorgen dat de warmte die de kassen opvangen, wordt opgeslagen in de bodem en in de winter is te gebruiken om te verwarmen. In de zomer worden de panden op deze manier gekoeld. Het is al bekend dat dit principe van koude- en warmteopslag prima werkt.'

VINEX-WIJKEN

De integrale, duurzame aanpak die op ten noort blijdenstein en DHV hanteren bij het Koggenpark is in opkomst, stelt Ter Beek. 'Er zijn bedrijvenparken waar ik liever zou wonen dan in sommige Vinex-wijken. Het Koggenpark trekt die trend weer een stuk verder door.' Dat moet bijdragen aan een eigen imago. 'Vergelijk het met de Amsterdamse Zuidas', zegt Timmermans. 'Mensen die daar werken, zeggen niet dat ze een baan hebben bij bedrijf X, maar dat ze op de Zuidas wer-

ken. Zo moet het Koggenpark ook worden. Om dat te bereiken moeten we zorgen dat medewerkers het op het terrein naar hun zin hebben. Nu is een bedrijventerrein vaak nog een plek waar iemand alleen maar is, omdat hij er toevallig werkt. Wij richten het terrein zodanig in dat fietsers, voetgangers, auto's, vrachtverkeer en openbaar vervoer elk hun eigen stuk infrastructuur krijgen.'

Het terrein krijgt een groen hart met een theepaviljoen; er komen een speciale truck stop met veilige overnachtingsplaatsen voor vrachtwagenchauffeurs en verschillende horecagelegenheden. Ter Beek: 'Er ligt al een recreatieplas in het gebied. Daaromheen breiden we de recreatiemogelijkheden uit. Een ander voorbeeld van onze aanpak, een detail misschien, is het neerzetten van visbeugels. Daarmee is te voorkomen dat hengelaars



Impressie van het groene bedrijventerrein Koggenpark met energiegebruik.

KENGEDEVENS	
PROJECT	Koggenpark
LOCATIE	gemeente Koggenland
INGENIEURSBUREAU	op ten noort blijdenstein
NAAM	Hans ter Beek
	
LEEFTIJD	59
TITEL	ing.
OPLEIDING	Monumentaal, Kunst-academie Arnhem, Architectuur en stedenbouw, Academie van Bouwkunst Arnhem
FUNCTIE	directeur

KENGEDEVENS	
PROJECT	Koggenpark
LOCATIE	gemeente Koggenland
INGENIEURSBUREAU	DHV
NAAM	Herman Timmermans
	
LEEFTIJD	50
TITEL	drs.
OPLEIDING	Geschiedenis, Rijksuniversiteit Groningen
FUNCTIE	businessmanager Economie en Ruimte

oeverbegroeiing openbreken. We zorgen voor een prettige omgeving. Zo maken we het terrein levendiger en aangenamer.'

Een belangrijke voorwaarde voor een prettige omgeving is dat de bedrijven elkaar niet overschreeuwen. Het uiterlijk van de bedrijfspanden op het Koggenpark moet daarom aan een aantal eisen voldoen, die een complexbeheerder handhaaft. Timmermans: 'De presentatie

van individuele bedrijven is ondergeschikt aan de uitstraling van het Koggenpark als geheel. De complexbeheerder is bij voorkeur een private partij die vastgoed verhuurt. In Nederland is de gemeente meestal de beheerder van het terrein, maar in Engeland is het vrij gebruikelijk om een professionele beheerder te hebben die puur kijkt naar de winstgevendheid van het complex.' Die heeft er belang bij dat de waarde van het terrein niet daalt. 'En de waarde van een bedrijventerrein daalt niet als de uitstraling goed is. Als

het Koggenpark eenmaal een goed imago heeft, zullen bedrijven elkaar aan de afspraken gaan houden. Tussen het bedrijventerrein en de bestaande woonhuizen komen bufferzones. Daar worden nieuwe landgoederen ontwikkeld, waar ook mensen kunnen wonen. De eisen waaraan de panden moeten voldoen, en de bufferzones zorgen voor de collectieve presentatie van het park.'

REGENWATER

De markt ziet een bedrijventerrein volgens het Koggenpark-concept wel zitten, zegt Timmermans. 'Bedrijven zijn het een beetje beu om te wachten op de volgende herstructurering. Ze willen zich graag vestigen in een gebied dat mooi is en mooi blijft. Ze weten immers dat locatie een factor is die meespeelt bij hun aantrekkelijkheid voor mensen die een baan zoeken en bij de tevredenheid en productiviteit van medewerkers. De provincie is positief over onze plannen, al zal het nog even duren voordat we het verhaal beleidsmatig rond hebben.' Een belangrijke voorwaarde voor politiek draagvlak is steun van de bevolking. Ter Beek: 'We roepen ongetwijfeld weerstand op, maar ik denk dat we veel te bieden hebben. Dat kunnen we ook tonen: het is een aanvaardbare ruimte voor economische dynamiek.'

• www.onb.nl
www.dhv.nl