



Update beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaspolder

Midden-Delfland

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



Beeldwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder

Midden-Delfland

1. Inleiding	5
Aanleiding update	
De (nieuwe) opgave	
Toetsingskader	
Leeswijzer	
2. Stedenbouwkundige structuur.....	9
Landschappelijke structuur	
Verkeersstructuur	
Functionele structuur	
Beeldbepalende zones	
3. Beeldkwaliteit openbaar gebied.....	19
Verharding	
Groen en water	
Inrichtingselementen	
Beeldbepalende zones	
4. Randvoorwaarden uitgeefbaar terrein.....	29
Bebouwing	
Terreininrichting	
Beeldbepalende zones	
Gemengde doeleinden	
5. Bijlagen	36
Sortiment en plantschema zeeuwse haag	
Sortiment en plantschema hagen	
Sortiment en plantschema Houtwal	
Sortiment en plantschema Harnaschdreef	
Sortiment en plantschema Gantel	
Orientatie punten	

Rotterdam, 10 januari 2019

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Bedrijvenschap Harnaschpolder





1. Inleiding

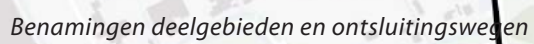
Aanleiding update

De Harnaschpolder in de gemeente Midden-Delfland is sinds 2004 in ontwikkeling als bedrijventerrein. De omliggende woongebieden zijn in de tussentijd grotendeels gerealiseerd, maar de ontwikkeling van het bedrijventerrein verloopt langzamer dan gepland. Updaten van het oude beeldkwaliteitsplan is nodig als gevolg van de nieuwe economische situatie en omdat er in de hoofdstructuur van de Harnaschpolder veranderingen hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot het vaststellen van een nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur. In deze update zijn de oorspronkelijke beeldkwaliteitseisen van de voorgaande, nu te vervallen, beeldkwaliteitsplannen 2010 en 2012 als uitgangspunt overgenomen.

In deze update tot een beeldkwaliteitsplan 2019 worden nadere richtlijnen met betrekking tot de nieuwe hoofdstructuur en beeldkwaliteit van het gebied vastgelegd. De update vormt een aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen voor de Harnaschpolder Noord (Vrij-Harnasch en Vastgoedzone) en Harnaschpolder Zuid (Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch).

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van zowel het openbaar gebied als de uit te geven bedrijfskavels gesteld worden en vervangt het beeldkwaliteitsplan Harnaschpolder van 10-09-2010 en het Handboek Buitenruimte van 16-12-2008. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader dienen voor de nadere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied en, aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen, als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en inrichtingsvoorstellen van bedrijven.

Na de realisatie van uitgifte van bedrijfskavels blijft het beeldkwaliteitsplan 2019 een belangrijke rol vervullen in de kwaliteitsbewaking van het gebied met betrekking tot beheer en onderhoud en de naleving van de spelregels met betrekking tot het gebruik van de individuele bedrijfskavel. De handhaafbaarheid van de regelgeving en de communicatie met bedrijven in de toekomst vereist daarbij duidelijke regie-afspraken voor de gemeente Midden-Delfland.



De (nieuwe) opgave

Actualisering van het beeldkwaliteitsplan is nodig omdat de vraag vanuit de marktpartijen de afgelopen jaren is veranderd. Waar eerst werd ingezet op een mix van hoogwaardige bedrijven, kantoorfuncties en standaard bedrijvigheid, blijkt nu dat er vooral vraag is naar standaard bedrijvigheid. Voornamelijk in de distributiesector, grootschalige detailhandel en bijzondere bedrijvigheid in de recreatieve sector, zoals een hotel. Het Bedrijvenschap speelt in op deze vraag en zoekt binnen de hoofdstructuur van de Harnaschpolder naar mogelijkheden om beter aan te sluiten op de wens van de marktpartijen, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein onder druk komt te staan.

Daarnaast werd in het oorspronkelijke plan uitgegaan van een locatie die langzaam zou transformeren van een glastuinbouwgebied naar een landschap waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd zou gaan worden. De specifieke vraag naar voornamelijk grootschalige standaard bedrijvigheid en het uitblijven van de vraag naar woonwerk kavels heeft ertoe geleid dat de beoogde mix van wonen en werken in een ander perspectief is komen te staan. Door het wonen en werken sterker van elkaar te scheiden ondervinden bedrijven minder beperkingen van woonbestemmingen in de directe omgeving en hebben bewoners minder overlast van naastgelegen bedrijven. De meervoudige functie van de openbare ruimte in het gebied als toegang naar de achterliggende woongebieden blijft behouden. De groene uitstraling van het openbaar gebied en de ligging binnen het recreatief netwerk van Midden-Delfland blijven uitgangspunt bij de actualisering van het beeldkwaliteitsplan.

Verder geven veranderingen in de landschappelijke structuur aanleiding om de ruimtelijke hoofdstructuur van de Harnaschpolder te herzien en opnieuw vast te stellen. Bijvoorbeeld door de aanleg van het nieuwe 380kV hoogspanningstracé is ruimte ontstaan in de Kreekzone ter plaatse van de voormalige 150kV leiding.

Deze veranderingen moeten worden vertaald in een nieuwe ruimtelijke- en functionele hoofdstructuur en in richtlijnen voor een efficiënt en flexibel te ontwikkelen bedrijventerrein. Werken wordt ontwikkeld in samenhang met belangen voor wonen, recreatie en ecologie. Doel van deze update is een kansrijk beeldkwaliteitsplan dat in kan spelen op vragen vanuit de markt, zonder dat de kwaliteit van de buitenruimte onder druk komt te staan.

Toetsingskader

Deze update beschrijft in essentie de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van het openbaar gebied en de uit te geven bedrijfskavels gesteld worden. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader dienen voor het opstellen van de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied, de beoordeling van de individuele bouwplannen van bedrijven en de daarbij behorende inrichtingsvoorstellen van de eigen kavel. Zowel in het proces van gronduitgifte door het Bedrijvenschap als in de toetsing van bouwplannen door Welstand geeft het beeldkwaliteitsplan aanvullend op de bestemmingsplannen de 'spelregels' aan.

Op termijn zal de gemeente Midden-Delfland ook zonder een betrokkenheid van een bedrijvenschap voor de toetsing van bouwplannen op de bedrijfskavels of/ en het beheer, onderhoud en naleving van de regels zorg moeten dragen, met name als er sprake is van veranderend gebruik en inrichting en/of bebouwing in de toekomst.

Leeswijzer

De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt de nieuwe ruimtelijke en functionele hoofdstructuur beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de uitstraling en inrichting van de buitenruimte beschreven. Door middel van verschillende profielen wordt de maatvoering en materialisering van de buitenruimte vastgelegd. Hoofdstuk 4 gaat over de randvoorwaarden voor de uitgeefbare bedrijfskavels. In de bijlagen worden specifieke groenelementen, hagen, houtwal en bomen, beschreven.



Ruimtelijke structuur



2. Stedenbouwkundige structuur

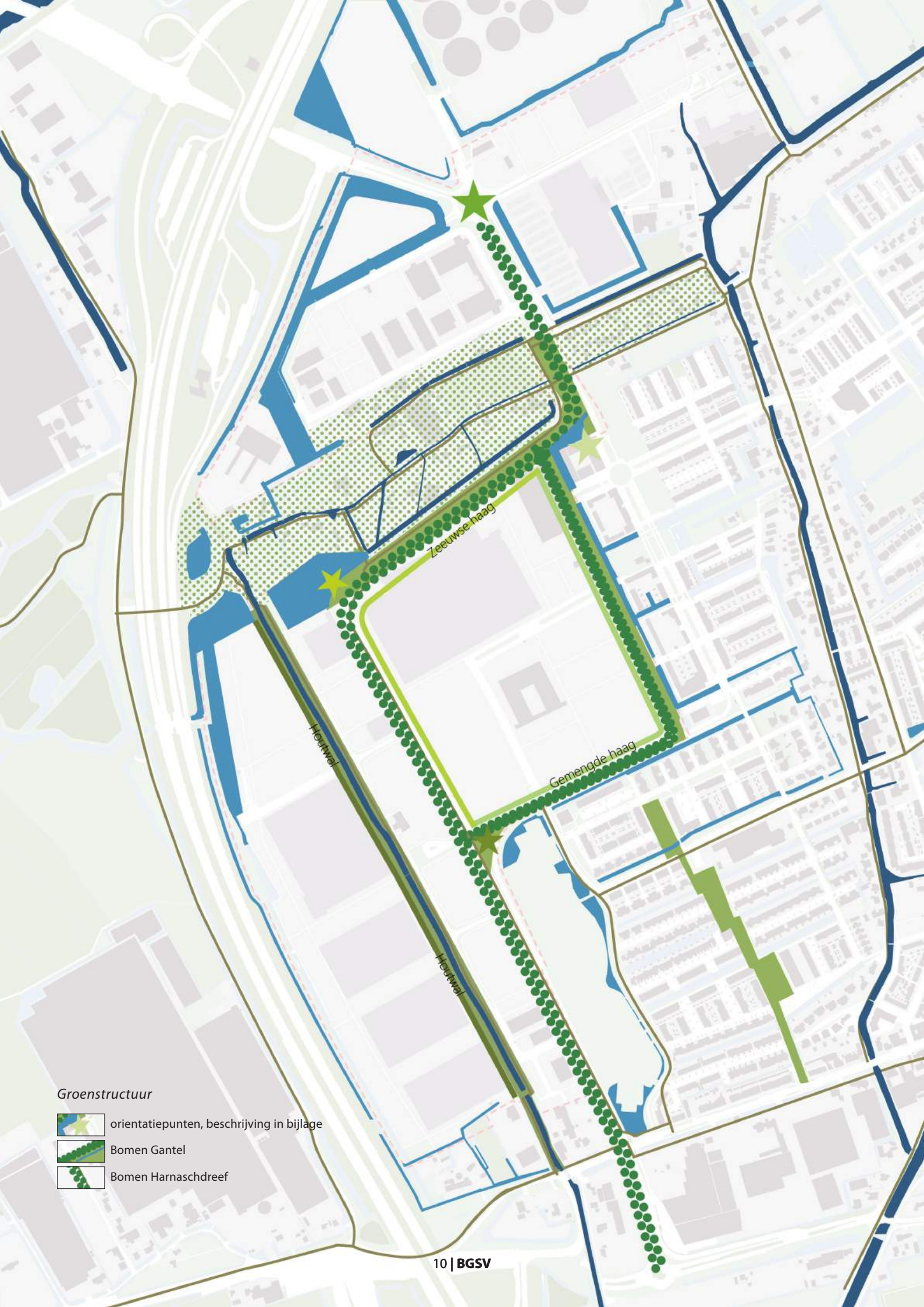
Landschappelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de Harnaschpolder kenmerkt zich in grote lijnen door een tweedeling in een noordelijk deel (Vrij-Harnasch en de Vastgoedzone) en zuidelijk deel (Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch). Vanuit het open landschap van Midden-Delfland vormt de A4 ruimtelijk de rand van Woud-Harnasch. De stedelijke rand aan de oostkant van het bedrijventerrein wordt gevormd door de bebouwing van Lookwest-Noord en Lookwatering-West. Als groene verbindingszone tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel ligt de Woudselaan als verbindend lint tussen het open landschap van Midden-Delfland en de stedelijke rand van Delft aan de oostzijde.

De ruimtelijke kwaliteit van de Harnaschpolder wordt in sterke mate bepaald door een aantal kenmerkende landschappelijke en elementen in het gebied. Deze blijven bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zo veel mogelijk gehandhaafd.

- De landschappelijke zone 'Woudselaan e.o.' gevormd door de kavels aan de Woudselaan en de Lookwatering met haar kleinschalige lintbebouwing
- De recreatieve routes die het stedelijk gebied verbinden met het recreatieve landschap van Midden-Delfland
- De ecologische zone evenwijdig aan de A4, onder het nieuwe 380+150 kV hoogspanningstracé en langs de Harnaschwetering
- Het boezemwatersysteem bestaande uit de Lookwatering en de Harnaschwetering

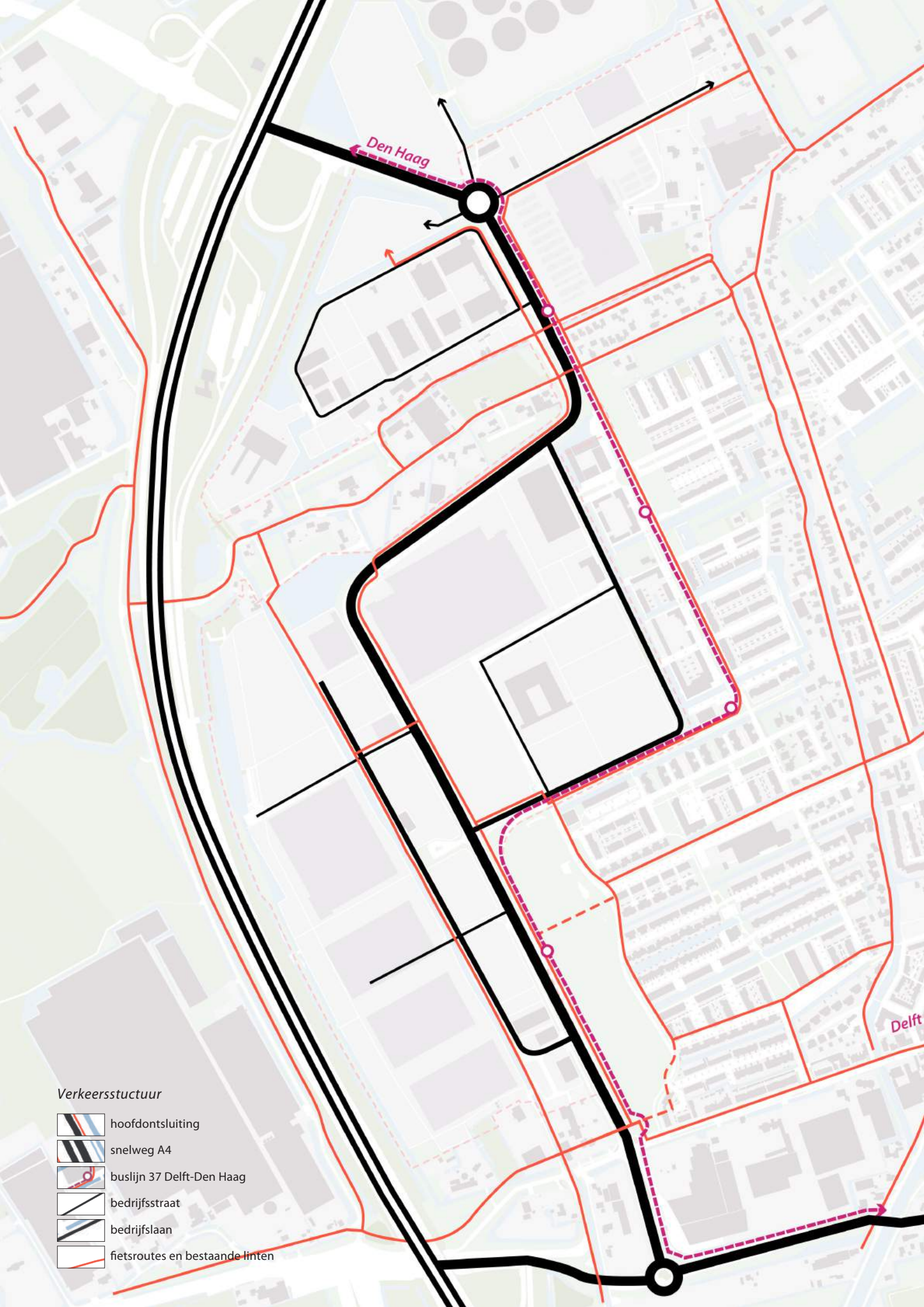
De Woudselaan e.o. vormt met een dubbel bebouwingslint de scheiding tussen Vrij-Harnasch en Hoog-Harnasch. Deze zone vormt een landschappelijk woonwerkmilieu dat de Harnaschpolder in oost-westrichting doorkruist en het bedrijventerrein verdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel. Deze zone vormt mede door het cultuurhistorisch waardevolle boezemwater, de oorspronkelijke polderontsluiting op de aanliggende kades en de ecologische en recreatieve waarde van het gebied, een bijzonder element in de landschappelijke structuur van de Harnaschpolder. De Woudselaan e.o. zal de komende jaren steeds sterker een overgangszone gaan vormen tussen het stedelijk gebied aan de oostzijde en het achterliggende open landschap van Midden-Delfland aan de westzijde. Binnen de Woudselaan e.o. wordt Buurtschap Harnasmolen ontwikkeld als een kleinschalige woonbuurt met voornamelijk vrijstaande woningen.



Groenstructuur

-  orientatiepunten, beschrijving in bijlage
-  Bomen Gantel
-  Bomen Harnaschdreef

Woud-Harnasch ligt ingeklemd tussen de A4 en de Harnaschdreef. Aan de westzijde van het gebied loopt parallel aan de snelweg het nieuwe 380kV+150kV hoogspanningstracé. Centraal in het gebied ligt de Harnaschwetering die onderdeel is van Delflands boezem en net iets hoger ligt dan het omringende gebied. De Harnaschwetering vormt een karakteristiek en structuurbepalend element binnen Woud-Harnasch en is bovendien een belangrijke schakel in het recreatieve netwerk voor langzaamverkeer. De watergang zelf is circa 10 meter breed. Van oorsprong stonden aan weerszijden verspreid langs het water woningen en kassen. Deze zijn als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein langzaam verdwenen. De groene taluds langs de Harnaschwetering vormen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en worden gehandhaafd. De smalle weg aan de oostzijde van de Harnaschwetering zal in tact blijven als recreatieve noord-zuidverbinding. Om een goede overgang te maken van de Woudselaan naar het bedrijventerrein en om het zicht op de bedrijven vanaf deze recreatieve route te beperken wordt op de westelijke oever van de Harnaschwetering een brede groenzone aangeplant in de vorm van een houtwal. De houtwal draagt tevens bij aan het versterken van de Harnaschwetering als ecologische verbinding. De boezemwaterverbindingen Lookwatering en Harnaschwetering worden gehandhaafd en vormen lange, hogergelegen landschappelijke lijnen in de Harnaschpolder. Deze lange lijnen zijn natte verbindingen die ecologisch en recreatief een grote waarde hebben. De oude poldersloten zijn grotendeels komen te vervallen, er wordt een nieuw polderwaterennetwerk aangelegd dat voldoet aan de eisen van drooglegging en waterberging.



Verkeersstructuur

-  hoofdontsluiting
-  snelweg A4
-  buslijn 37 Delft-Den Haag
-  bedrijfsstraat
-  bedrijfslaan
-  fietsroutes en bestaande linten

Verkeersstructuur

De ruimtelijke structuur van de Harnaschpolder wordt in sterke mate gestructureerd door de nieuwe hoofdontsluitingsweg: de Harnaschdreef. Het oorspronkelijke ontsluitingssysteem van weteringen, kades en polderwegen had een beperkte capaciteit die niet voldeed aan de bereikbaarheidseisen van een nieuw bedrijventerrein. De Harnaschdreef verbindt de Harnaschpolder via de Woudseknop en de Harnaschknoop met de A4, waarbij met een minimum aan doorsnijdingen van bestaande verbindingen een maximale bereikbaarheid gerealiseerd wordt.

De brede opzet van de Harnaschdreef biedt veel ruimte aan groen en bomen. Door de groene en robuuste uitstraling vormt de Harnaschdreef een herkenbare en aantrekkelijke toegangsweg naar de aanliggende woon- en werkgebieden. Het vrijliggende fietspad langs de Harnaschdreef vormt een belangrijke recreatieve verbinding tussen de Woudseweg en de Woudselaan.

Vanaf de Harnaschdreef worden de verschillende deelgebieden door aftakkingen in oostelijke en westelijke richting ontsloten. De Gantel, Vrij-Harnasch en de nieuw aan te leggen bedrijfslaan langs de Harnaschwetering vormen de belangrijkste secundaire ontsluitingswegen voor de bedrijfskavels.

De ruim opgezette profielen bieden naast ruimte voor voetgangers, fietsers en autoverkeer ook ruimte voor groen, doordat ze aan één zijde worden begrensd door een groene berm of talud.

Om de Harnaschpolder een snelle en hoogwaardige aansluiting te geven op Delft en Den Haag is een vrijliggende busbaan aangelegd. Bus 37 rijdt parallel aan de Harnaschdreef, langs Vrij-Harnasch en langs het Scharnier. Vervolgens rijdt hij in zuidelijke richting door Lookwatering-West. Ter hoogte van Lookwest-Noord buigt het tracé in westelijke richting af langs de zuidzijde van Hoog-Harnasch om vervolgens bij de Harnaschdreef wederom gebundeld met de hoofdverkeersontsluiting ter hoogte van de Woudseknop aan te sluiten op de Zuidhoornseweg.

De recreatieve verbindingen zijn van belang om het stedelijk gebied te verbinden met het open landschap van Midden-Delfland. De Dijkshoornseweg en de paden langs de Lookwatering en de Harnaschwetering vormen de belangrijkste verbindingen voor het langzaamverkeer in noord-zuidrichting. In oost-westrichting zijn de Woudselaan, de verbinding met de Lotsweg door een viaduct over de A4 en de Woudseweg de belangrijkste verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied. De bestaande recreatieve routes worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt met nieuwe verbindingen, zoals het vrijliggende fietspad langs de Harnaschdreef en het oostelijke fietspad langs de Harnaschwetering. Door de langzaamverkeersroutes te combineren met de groen- en waterstructuur ontstaat een robuust en aantrekkelijk netwerk van ecologische en recreatieve verbindingen.



Vrijliggend fietspad en busbaan langs de Harnaschdreef



Bus 37 Delft en Den Haag



Directe aansluiting op de A4



Mix van verschillende soorten bedrijvigheid

Functionele structuur

In de Harnaschpolder komt nieuwe (grootschalige) bedrijvigheid samen met oude woonlinten en kernen, verschillende ecologische structuren, recreatieve routes en de aangrenzende nieuwe woonmilieus. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd te midden van bestaande en nieuwe woonbuurten. Lookwest-Noord in het zuiden, Lookwatering-West in Delft in het oosten en de omgeving van de Woudselaan (Harnasmolen) in het noorden. De bewoners delen, samen met het toekomstig bedrijventerrein, één en dezelfde hoofdstructuur in de Harnaschpolder. Het netwerk van wegen, water en groen heeft zowel voor het wonen, het werken als het recreëren in de Harnaschpolder betekenis.

Als gevolg van de nieuwe marktsituatie en de vraag naar grootschaliger en standaard bedrijvigheid ter plaatse van Woud-Harnasch is ervoor gekozen om wonen en werken in deze zone niet langer te mengen. Voor de bewoners is deze grootschalige bedrijvigheid minder aantrekkelijk en voor de geïnteresseerde bedrijven vormen de bewoners een belemmering voor de vestiging. Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de mogelijkheden voor bedrijven te verruimen maken de woningen langs de Harnaschwetering op dit moment plaats voor ontwikkeling van bedrijven.

De bedrijven die zich in de Harnaschpolder vestigen variëren in type bedrijfsvoering, in functie en in grootte, maar ook in uitstraling en verschijningsvorm. De aangeboden bedrijfskavels moeten daarom ruimte kunnen bieden aan een scala van bedrijven die zich aanbieden. Wensen wat betreft kavelgrootte, terreingebruik en logistieke eisen ten aanzien van de ontsluiting van de kavel zijn op verschillende plekken nog aan te passen aan de wensen van toekomstige gebruikers. Flexibiliteit vormt een belangrijk uitgangspunt.

Het bedrijventerrein biedt plaats aan allerlei soorten bedrijven en daarmee samenhangend een grote differentiatie in uitstraling. Langs de beeldbepalende zones is hoogwaardige bedrijvigheid wenselijk. Binnen het bedrijventerrein kunnen, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen, standaard bedrijven tot een milieuhinderlijke categorie van maximaal 3.2 geaccommodeerd worden. Alleen in uitzonderlijke gevallen kunnen daaraan gelijk te stellen bedrijven uit categorie 4 zich huisvesten. In dat geval mogen de hinder- en veiligheidscontouren de buitengrenzen van de betreffende bedrijfskavels niet worden overschreden.

Uitgaande van de hoofdfunctie bedrijventerrein is de opgave om het samenkomen van al deze verschillende functies zo goed mogelijk vorm te geven. Voor het beschrijven en vastleggen van deze overgangen zijn drie zones aangewezen waar de beeldkwaliteit nadrukkelijker is vastgelegd: de Harnaschdreef, de Harnaskade/ Kleijweg en de Gantel. In deze beeldbepalende zones wordt de buitenruimte gekenmerkt door een meervoudig ruimtegebruik van bewoners, bedrijven en recreanten waardoor extra aandacht voor de overgang tussen de verschillende functies noodzakelijk is. De beeldkwaliteitseisen zijn hieronder beschreven en vastgelegd.



Beeldbepalende zones

Harnaschdreef

De Harnaschdreef vormt een hoofdontsluiting voor zowel het bestemmingsverkeer van de bedrijven als voor het bestemmingsverkeer van de woongebieden van Den Hoorn en Delft. De Harnaschdreef ondersteunt de multifunctionaliteit van de Harnaschpolder (wonen én werken) en voldoet aan de eisen van bewoners, bedrijven, recreanten, ecologische samenhang én van economische logistiek. Een hoogwaardige en herkenbare beeldkwaliteit van deze route moet voor zowel bewoners als voor de bezoekers en gebruikers van de bedrijven nagestreefd worden. Deze route vormt de entree naar de woning of het bedrijf en dient uitnodigend en representatief te zijn. Daar waar de Harnaschdreef van richting verandert en bij de aansluiting van een hoofdafslag, ligt een oriëntatiepunt. Deze plekken kenmerken zich door een verbijzonderde inrichting rondom een bredere watergang of plas. Deze kan worden aangevuld met bijzondere bomen, bloembollen, en een intensiever maaibeheer. Het profiel van de gehele zone is vastgelegd in een aantal doorsneden, waarmee zowel de maatvoering als de materialisering van de Harnaschdreef bepaald zijn. Daarnaast worden er aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld aan bedrijven die zich vestigen langs de Harnaschdreef.

De invulling van de grootschalige bedrijfskavels in Hoog-Harnasch is van grote invloed op beleving en uitstraling van de Harnaschdreef. Aangezien de verwachting is dat Hoog-Harnasch voor een groot deel met grootschalige (logistieke) bedrijven ingevuld zal gaan worden is de erfafscheiding van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit. De bedrijfstuin, het groenaandeel op de bedrijfskavel, wordt verdeeld langs de uitgiftegrens in de vorm van een brede 'Zeeuwse haag' waarmee een zachte groene overgang wordt gevormd tussen het openbaar gebied en de grootschalige bedrijfsbebouwing. De Zeeuwse haag heeft een volwassen hoogte van minimaal 3,5m en levert een mooi landelijk beeld op dat meekleurt met de seizoenen. (zie bijlage)

Gantel

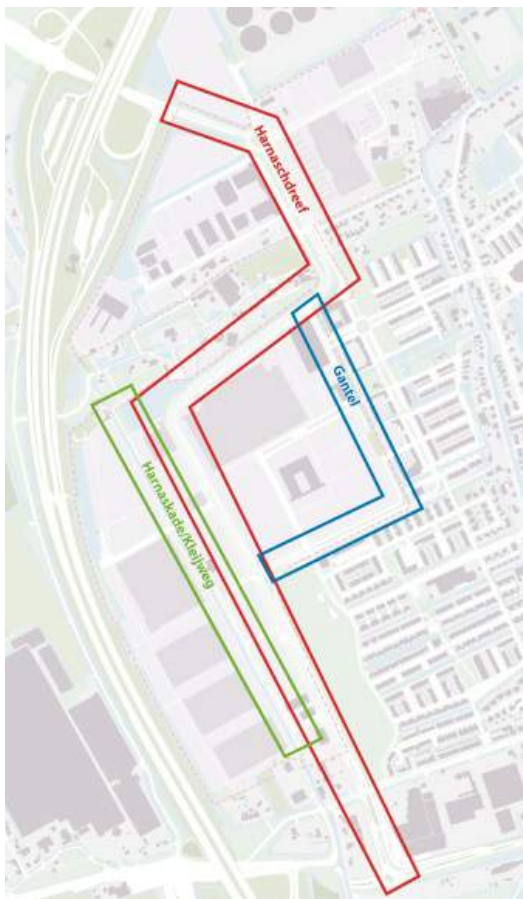
In deze zone grenst het bedrijventerrein Hoog-Harnasch direct aan de woongebieden Delft, Lookwest-Noord en Lookwatering-West. De multifunctionaliteit van deze zone is groot, omdat deze weg de toegangsweg vormt voor zowel de bewoners als voor de bedrijven. Net als bij de Harnaschdreef is een herkenbare en uitnodigende beeldkwaliteit van de buitenruimte van groot belang voor de uitstraling van de aangrenzende woningen en bedrijfskavels. Langs het zuidelijk deel van de Gantel heeft doorgaand fietsverkeer richting Lookwest een eigen plek en is er voldoende groene ruimte gereserveerd om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Door de relatief kleine afstand tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie hebben bedrijven die grenzen aan de zone te maken met eisen ten opzichte van de beeldkwaliteit en de terreininrichting.

De overgang tussen uitgeefbaar gebied van de bedrijfskavels en het openbaar gebied is van groot belang voor de groene uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de Gantel. De bedrijven langs de Gantel hebben een groenblijvende gemengde haag met voorgeschreven assortiment langs de gehele uitgiftegrens. In de brede blokhaag worden tevens bomen aangeplant. (zie bijlage)

Harnaskade

De Harnaskade/ Kleijweg vormt net als de Lookwatering in het Scharnier een waardevol cultuurhistorisch en landschappelijk element binnen de Harnaschpolder. Het boezemwater van de Harnaschwetering vormt een belangrijk onderdeel van de waterhuishouding van de Woudsepolder. De groene oevers leveren een bijdrage aan de ecologische kwaliteit van de recreatieve verbinding vanaf de Woudseweg tot aan de Woudselaan. De Harnaskade zal als ecologische zone en als recreatieve route gehandhaafd worden. Door het verdwijnen van de woonfunctie zal de ontsluitingsweg aan de westzijde van de Harnaskade komen te vervallen. De nieuwe bedrijfskavels worden uitgegeven tot aan de waterlijn van de Harnaschwetering. Aan de oostzijde wordt de bestaande rijbaan gehandhaafd als recreatieve route/ fietspad. Naast deze langzaamverkeersverbinding wordt een nieuwe parallelweg (Kleijweg) aangelegd van waaruit de bedrijfskavels langs de Harnaskade worden ontsloten. Vanaf de Harnaschdreef komen een tweetal inprickers, Westernesse en Meerkamp, naar de nieuwe parallelweg. Het nieuwe profiel van de Harnaskade is vastgelegd in een principedoorlsnede. Daarnaast gelden aanvullende eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit en de terreininrichting van de bedrijven die zich in deze zone willen vestigen. Het nieuwe profiel draagt samen met de aanvullende randvoorwaarden bij aan de groene uitstraling van deze landschappelijke zone.

De bedrijven aan de westzijde hebben een brede houtwal als bedrijfstuin langs de Harnaschwetering. De recreatieve voet-/fietsverbinding aan de oostzijde van de Harnaschwetering vormt samen met de watergang en de houtwal een robuust groenelement dat als ecologische noord-zuidverbinding functioneert. Door het gewenste groen samen te laten vallen met de verplichte 4% voor de aan te leggen bedrijfstuin wordt op efficiënte wijze invulling gegeven aan de gewenste groene uitstraling en ecologische functie van de Harnaschwetering. (zie bijlage)



Harnaskade



Gantel



Harnaschdreef



Harnaschdreef met dicht bladerdak



Bedrijfslaan



Bedrijfsstraat



3. Beeldkwaliteit openbaar gebied

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt, naast het bebouwingsbeeld van de bedrijven en de inrichting van de uitgegeven kavels, in belangrijke mate de kwaliteit en het imago van het bedrijventerrein. Ook bij een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijfengebied zal het beeldkwaliteitsplan de continuïteit, kwaliteit en samenhang moeten waarborgen. Daarbij is het noodzakelijk dat in de eindsituatie het openbaar gebied één integraal en duidelijk afleesbaar concept is dat de drager vormt voor de grote verscheidenheid aan bedrijvigheid en aangrenzende woonfuncties. De beeldbepalende zones vormen de dragers van de Harnaschpolder en houden de verschillende woon- en bedrijfsgebieden bij elkaar. Hoe sterker de drager, hoe meer vrijheid aan de individuele bedrijfskavels geboden kan worden. De inrichting van de beeldbepalende zones is dan ook vastgelegd in een aantal principedoorssneden. De profielen geven inzicht in de inrichting, maatvoering en materialisering van het openbaar gebied.

Verharding

De ontsluiting van de individuele kavels vindt plaats binnen een hiërarchische opbouw van hoofdontsluiting tot en met de afzonderlijk bedrijfsstraat. Er wordt gestreefd naar een eenduidige verharding qua kleur en uitstraling in het gehele gebied. De eenduidige verharding kan gezien worden als het podium waarop de veelkleurige en veelvormige bedrijfsbebouwing staat. Er is gekozen voor (donker)grijs en zwart als basistoon. De materialisering van de verharding varieert van asfalt tot elementenverharding. Daar waar het gebruik (ondergrondse infrastructuur) het niet toe laat asfalt te gebruiken wordt een elementenverharding toegepast. Het materiaalgebruik is robuust, kleur- en slijtvast, in overeenstemming met zwaar vrachtverkeer.

De stoepen zijn van een bestrating in dezelfde kleurstelling als de aangrenzende verharding (zwart/grijs) en worden tegelijkertijd gebruikt als kabels en leidingenstrook. Doordat ook de verharding op eigen terrein bestaat uit asfalt of een donkere elementenverharding ontstaat als het ware een zwart/grijs tapijt van gevel tot gevel. De recreatieve routes over de oude linten vormen een verbinding tussen Den Hoorn, Delft en Midden-Delfland. De materialisering (overwegend grof zwart asfalt) van deze wegen blijft zo veel mogelijk gehandhaafd om de landschappelijke uitstraling van de linten te behouden. Nieuw aan te leggen fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd, behalve in situaties, zoals aan de oostzijde van de Harnaskade, waar de kleurstelling van de bestaande verharding waar het nieuwe pad op aansluit en er geen onderscheid tussen voetganger en fietser gemaakt wordt.

Het parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost, zodat het openbaar gebied vrij wordt gehouden van auto's. Ook voor aan een bedrijf verbonden bezorgdiensten, personeel en bezoekers dienen voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd te worden.

Groen en water

Het groen in het bedrijventerrein bestaat uit het openbaar groen en het groen op de uitgegeven kavels, de 'bedrijfstuinen'. Kenmerkend voor het bedrijventerrein is het aandeel privégroen op de uitgegeven kavels. De verplichte hoeveelheid groen op eigen terrein wordt gesitueerd aan de openbare weg om de groene uitstraling van het bedrijventerrein te versterken. De bomen in het openbaar gebied versterken de hiërarchie in wegen en de samenhang tussen de verschillende plandelen en dragen bij aan de uitstraling van het groene raamwerk. Voor de gehele Harnaschpolder is gekozen voor inheemse boomsoorten, waarmee gerefereerd wordt aan het Hollandse polderlandschap. Op oriëntatieplekken langs de Harnaschdreef worden grotere bomen en/of uitheemse boomsoorten gekozen. Deze plekken worden hiermee verbijzonderd ten opzichte van de andere plandelen.

De Harnaschdreef heeft aan de zijde van het vrijliggende fietspad een dubbele bomenrij. De volwassen bomen vormen een lang groen scherm, waarbij de kronen van de bomen elkaar net raken. Langs de Harnaschdreef ontstaat in combinatie met het aangrenzende bedrijfsgras van de Zeeuwse haag een continu landschappelijk beeld. (zie bomenplan in bijlage)

De Gantel, een bedrijfslaan, heeft een profiel met een dubbele bomenrij in een zijberm. De bomen worden op een relatief korte afstand ten opzichte van elkaar geplant, waardoor er een dichte bomenstructuur ontstaat. Omdat de bedrijfslaan gebruikt wordt door recreanten en bewoners is een groene en representatieve uitstraling wenselijk. Langs de Harnaskade krijgt de nieuwe bedrijfsstraat, parallel aan de huidige kade, groen kwaliteit in de vorm van een brede landschappelijke berm en het aangrenzende boezemwater van de Harnaschwetering. De bedrijfsstraten zijn de functionele ontsluitingswegen voor de bedrijven. Deze wegen hebben een groene berm.

De Lookwatering en Harnaschwetering vormen lange, hogergelegen landschappelijke lijnen in de Harnaschpolder. Deze boezemwaterverbindingen (waterpeil 0.40m -NAP) worden gehandhaafd, omdat deze zowel ecologisch als recreatief een grote waarde hebben. Het huidige slotenpatroon op polderpeil wordt getransformeerd tot een nieuw polderwaternetwerk. Op plaatsen waar nieuwe wegen en water elkaar kruisen worden bruggen en duikerbruggen toegepast. De oevers in het gebied worden uitgevoerd met beschoeiing.

Inrichtingselementen

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, huisnummers, verkeersborden, (straat) naamborden, enz. Indien de onderdelen goed op elkaar zijn afgestemd dragen ze bij aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld en vormen ze samen met het groen een onderdeel van de dragers van het openbaar gebied.

Om de samenhang tussen het bedrijventerrein en de wijk Lookwatering-West en Lookwest te versterken wordt de verlichting, zoals die in Lookwest gebruikt wordt, ook op het bedrijventerrein toegepast. De bedrijfslanen en -straten hebben eenzelfde 6 meter hoge mast die in de zijbermen wordt geplaatst. Alleen langs de Harnaschdreef wordt een andere 8 meter hoge mast toegepast. Deze wordt in de middenberm geplaatst en markeert de hoofdontsluitingsweg als markante lijn in het landschap. De voet- en fietspaden hebben evenals de (oude)linten een eigen soort armatuur met een hoogte van 3,5 meter.

Een belangrijk onderdeel van het bedrijventerrein is een bijpassende en duidelijke bewegwijzering. Er is gekozen om het gemeenschappelijke karakter van het bedrijventerrein Harnaschpolder uit te dragen via een uniforme bebording. De bebording heeft een duidelijke hiërarchie in formaat en type informatie en heeft een sterk samenhangende verschijningsvorm.

Om het aantal reclamemasten te beperken en de herkenbaarheid van het bedrijventerrein te vergroten is in de noordpunt nabij de A4 één centrale reclamemast voorzien met een hoogte van maximaal 40 meter. Deze mast is bedoeld als verzamelpunt voor reclame-uitingen van verschillende bedrijven in de Harnaschpolder. Daarnaast is er de mogelijkheid voor nog twee bedrijfsgebonden reclamemasten met een hoogte van maximaal 25 meter te plaatsen binnen de daarvoor aangewezen zoekgebieden.



uniforme bebording



armatuur langs Harnaschdreef en bedrijfsstraat

Beeldbepalende zones

Harnaschdreef

De Harnaschdreef is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. De weg wordt gebruikt door bestemmingsverkeer (vracht-, personenauto's), langzaamverkeer (fietsers, brommers), recreatief verkeer (skaters, wandelaars) en openbaar vervoer en vormt daarmee het visitekaartje van Harnaschpolder. Er is gekozen voor een landelijk karakter dat aansluit op het omliggende polderlandschap. Langs de Harnaschdreef ontstaat door de brede groene bermen en de bomenrijen een continu landschapsbeeld. Door extensief maaibeheer wordt een open, ruig en bloemrijk bermlandschap ontwikkeld. Binnen dit landschappelijk beeld markeren oriëntatiepunten belangrijke hoekpunten in de hoofdstructuur.

Bomen

- Op de oriëntatiepunten wordt gekozen voor een bijzondere (uitheemse) boomsoort. (zie bijlage). De plantafstand tussen de bomen is willekeurig.
- Op de scheiding van het Scharnier en de Harnaschdreef is gekozen voor een geknotte wilg (*Salix alba*) in de vorm van een, soms onderbroken, knotwilgenlaantje. De plantafstand is 5 meter.
- De Harnaschdreef wordt begeleid door twee rijen bomen in een gemengd assortiment. (zie bijlage). De bomen zijn ongeveer 25 m hoog met een open brede ovale kroon. De plantafstand tussen de bomen is 15 meter.

Verharding

- De rijlopers in de Harnaschdreef worden uitgewerkt in zwart/antraciet asfalt. Het landelijk karakter van de weg wordt versterkt doordat de rijlopers niet worden opgesloten tussen opsluitbanden. De afwatering van de rijlopers vindt direct plaats in de bermen.
- De fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.
- De voetpaden worden uitgevoerd in BSS dubbelklinkers, zwart/antraciet met kleurvast toplaag die aansluit op de asfalt kleur in de rijlopers.
- De busbaan wordt uitgevoerd in een zwart/antraciet asfalt met aan beide zijden een grijze trottoirband.

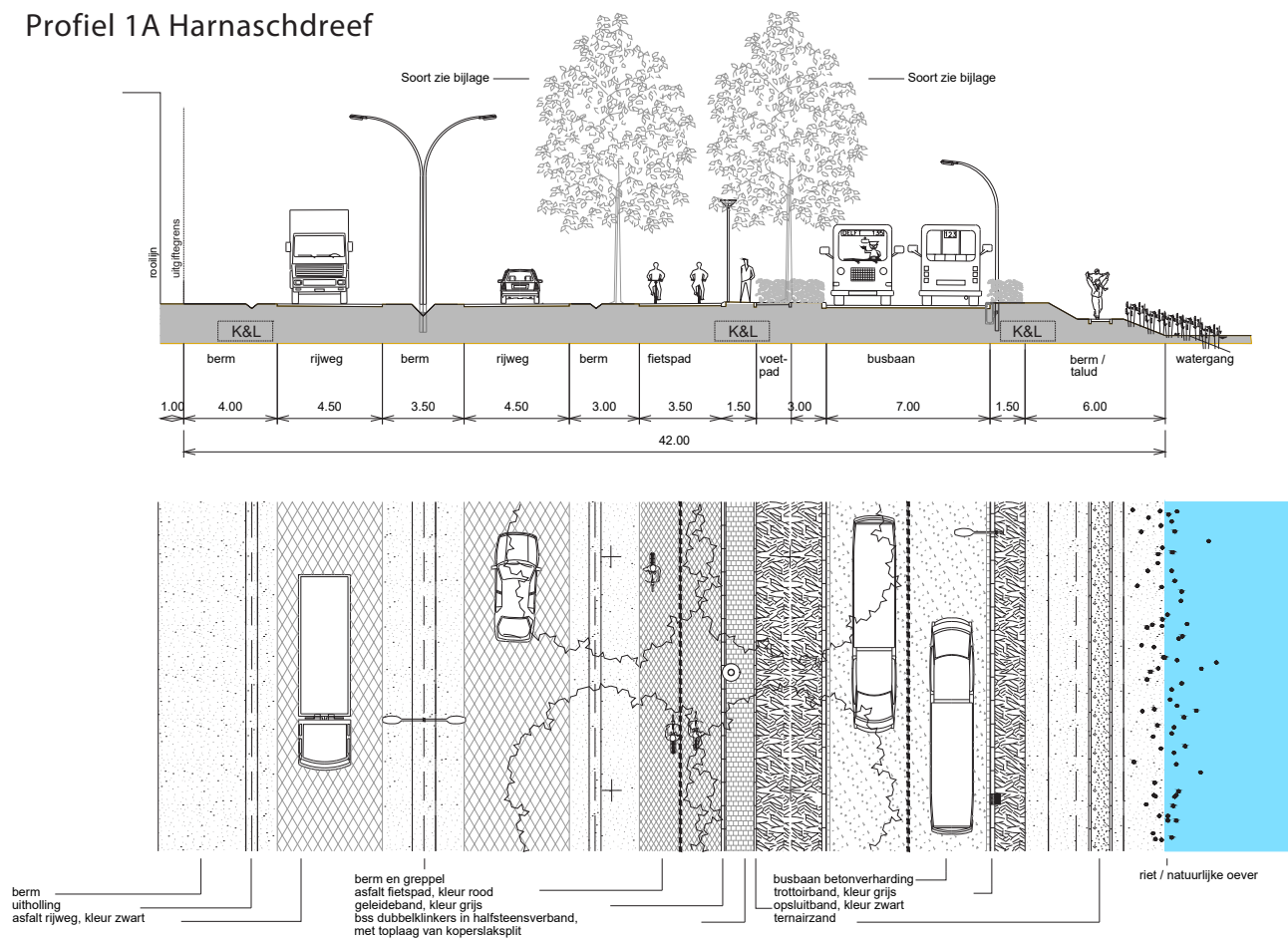
Verlichting

- Langs de Harnaschdreef wordt een 8 meter hoge tweevoudige conische verlichtingsmast voorgesteld met het type verlichtingsarmatuur Rosidium van Philips. Ze worden om de 30 meter in de middenberm geplaatst.
- Langs de busbaan wordt een 6 meter hoge conische verlichtingsmast geplaatst met het type verlichtingsarmatuur Residium van Philips. Deze worden op een afstand van 30 meter ten opzichte van elkaar geplaatst.
- Het fietspad wordt begeleid door een 3,5 meter hoge verlichtingsmast, met het verlichtingsarmatuur Cityzen van Philips. De afstand tussen de verlichtingsmasten is 20 meter.

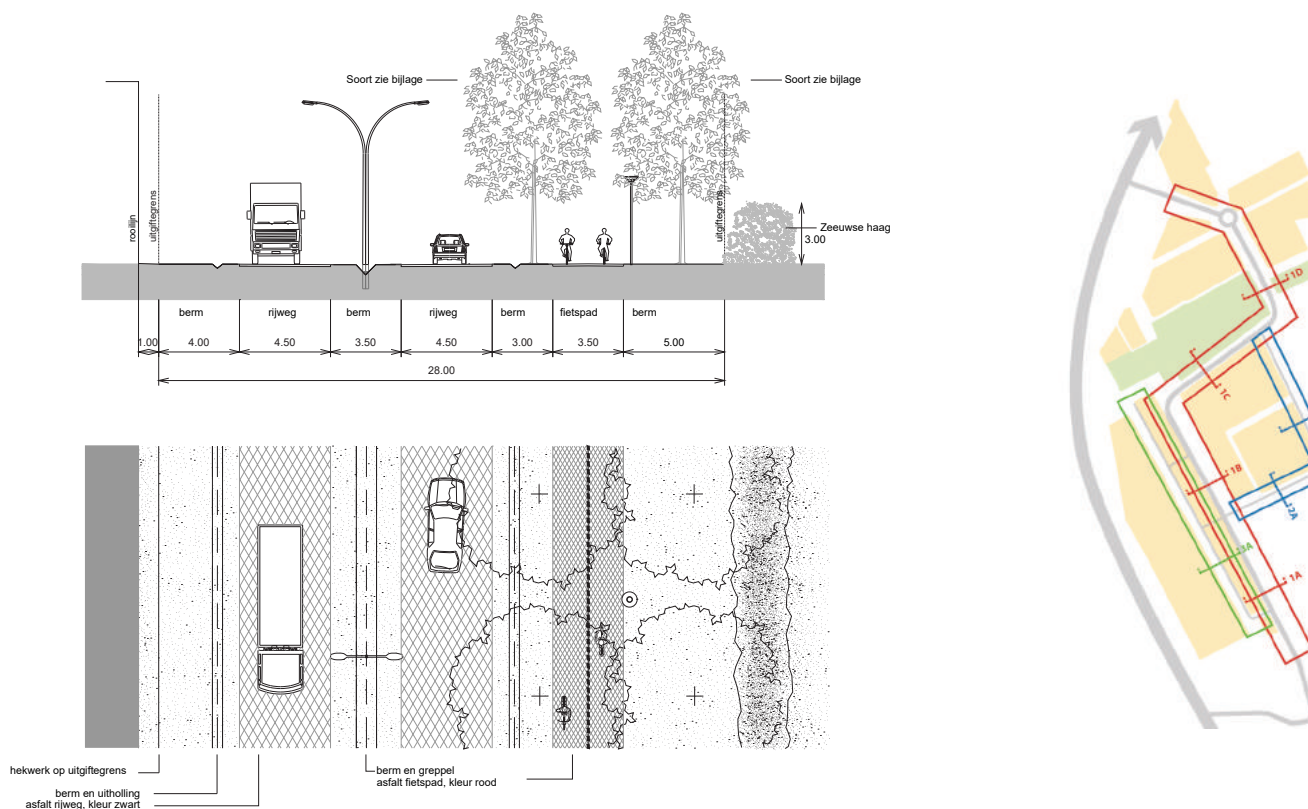
Bebording

- Bord type 1: groot bord in het midden van de rotonde. Hierop staan alle bedrijven van het bedrijventerrein. Achter de bedrijven wordt met een kleur, nummer of icoon aangegeven bij welke bedrijfslaan afgeslagen moet worden, om bij het bedrijf te komen.
- Bord type 2: bord met een kleur, nummer of icoon die de afslag van de bedrijfslaan aangeeft. Dit bord wordt op de kruisingen van de Harnaschdreef met de bedrijfslaan in de middenberm geplaatst.
- Bord type 3. Deze bebording wordt in de zijberm van de bedrijfslaan geplaatst. De borden geven aan welke bedrijven zich bevinden in de nabijheid van de bedrijfslaan in tekst en/of een bedrijfslogo.
- Het fietspad wordt begeleid door een 3,5 meter verlichtingsmast, met het verlichtingsarmatuur Cityzen van Philips. De afstand tussen de verlichtingsmasten is 20 meter.

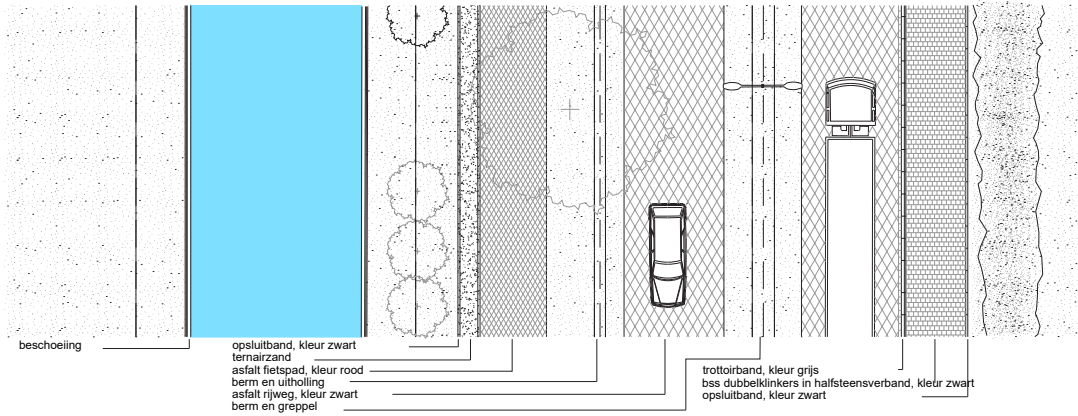
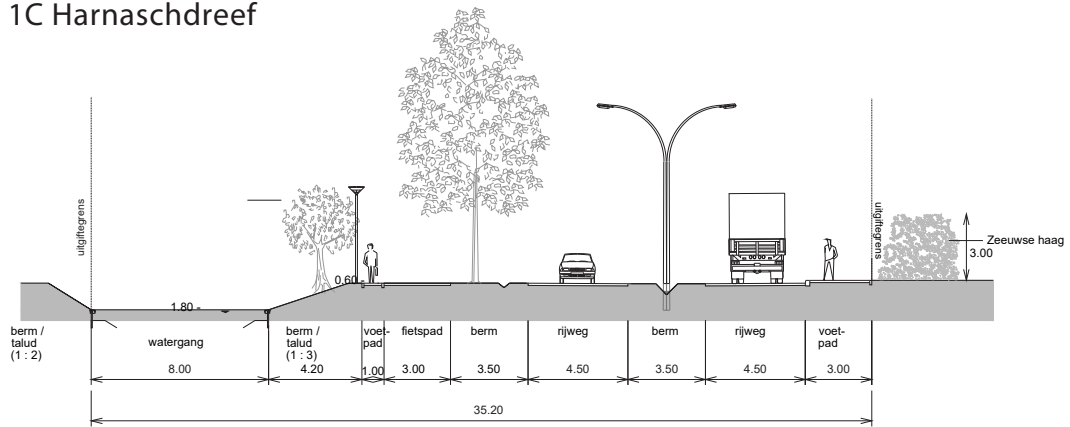
Profiel 1A Harnaschdreef



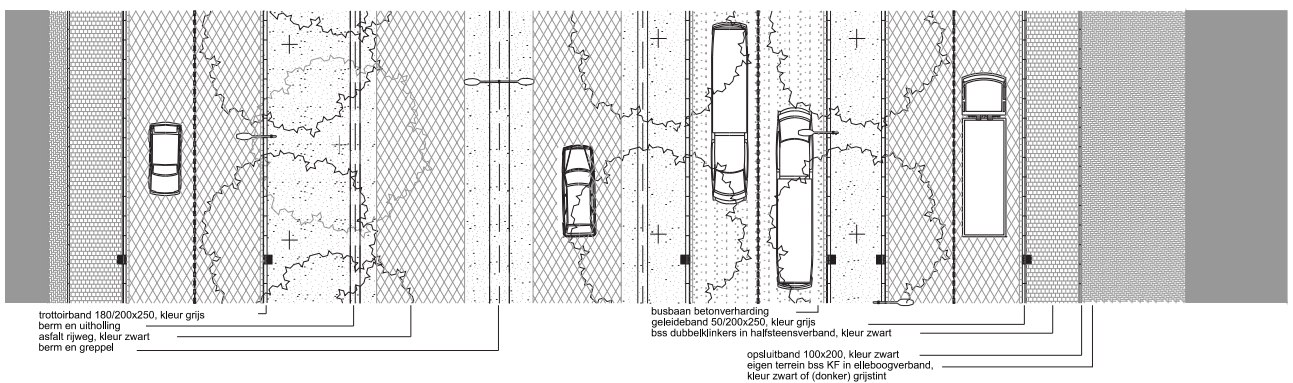
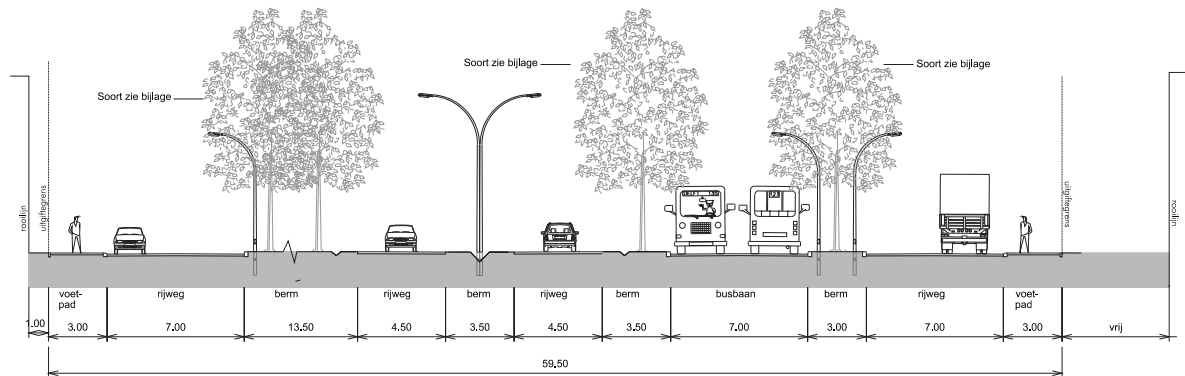
Profiel 1B Harnaschdreef



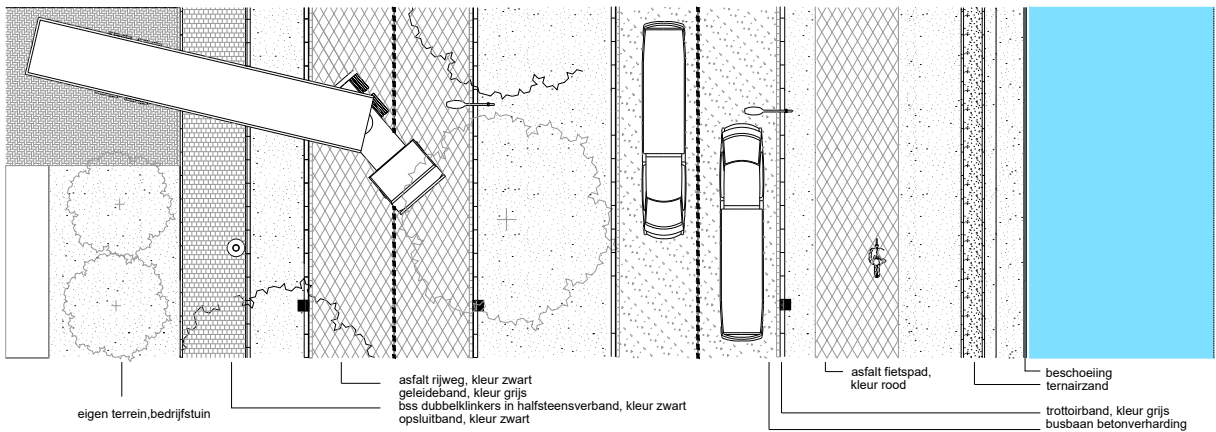
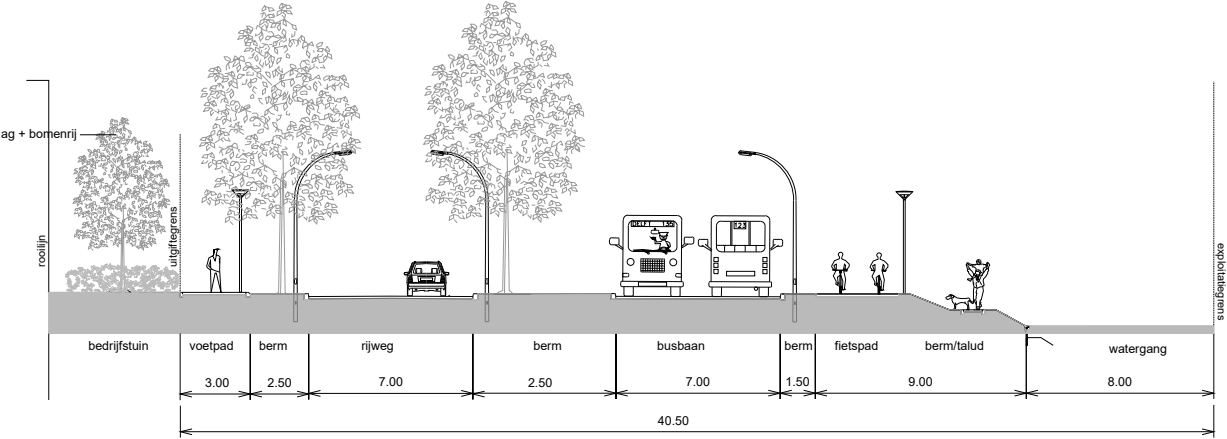
Profiel 1C Harnaschdreef



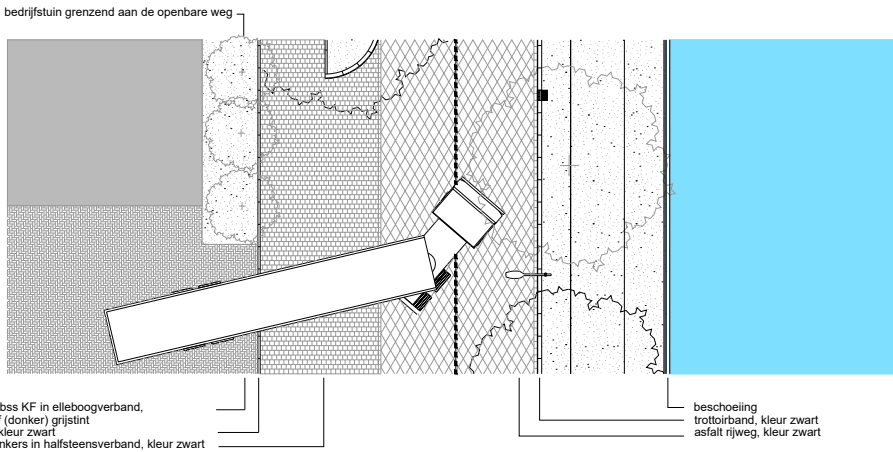
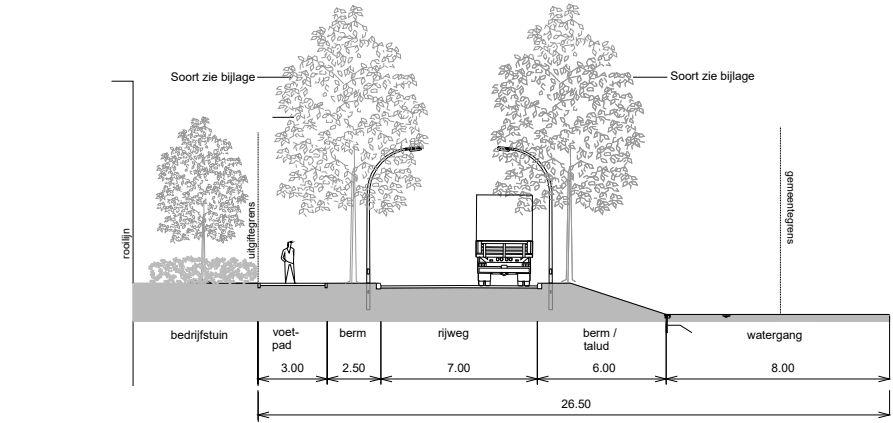
Profiel 1D Harnaschdreef



Profiel 2A Gantel



Profiel 2B Gantel



Gantel

Deze bedrijfslaan vormt de overgang tussen de woongebieden Delft, Lookwest-Noord en Lookwatering-West en de bedrijven in Hoog-Harnasch. De bedrijfslaan vormt de ontsluiting voor zowel de bedrijfskavels als voor de aangrenzende woongebieden. De inrichting en uitstraling van deze bedrijfslaan is dan ook van groot belang voor de kwaliteit van het wonen aan deze laan. De bedrijfslaan heeft aan de zuidkant, naast het standaard profiel, nog een busbaan en een vrijliggend fietspad richting Lookwatering-West. De bedrijfslaan wordt aangeplant met een dubbele bomenrij in de zijbermen. De bomen worden op een relatief korte afstand van 15m ten opzichte van elkaar geplant, waardoor er een dichte bomenstructuur ontstaat.

Bomen

- De boomsoorten die in de bedrijfslanen, de Gantel en de Hoog-Harnasch, worden toegepast zijn van een gemengd assortiment. (zie bijlage). Hoge bomen van 12 tot 20 meter met een kegelvormige kroon. De bomen worden met een plantafstand van 15 meter in een rij geplaatst.
- Het groen in de bedrijfslanen bestaat uit groene zijbermen of een middenberm met gras. Deze worden regelmatig onderhouden volgens een maaibeheerprogramma. Hierdoor krijgen de bedrijfslanen een meer gecultiveerde uitstraling in contrast met de landelijke uitstraling van de Harnaschdreef.

Verharding

- De rijloper wordt uitgewerkt in zwart asfalt met aan beide zijden een geleideband in de kleur grijs.
- Het trottoir krijgt zwart/antraciet betonstraatstenen met een kleurvaste toplaag in halfsteensverband. Het trottoir wordt opgesloten met een zwarte opsluitband.
- Het fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt.
- De busbaan wordt uitgevoerd in zwart asfalt met aan beide zijden een grijze trottoirband.

Verlichting

- Langs de rijloper wordt in de zijbermen een 6 meter hoge verlichtingsmast met een verlichtingsarmatuur Residium (Philips). Langs de voet- en fietspaden is gekozen voor een 3,5 meter hoge verlichtingsmast met verlichtingsarmatuur Cityzen (Philips). Waar nodig wordt een beschermbeugel in de kleur zwart toegepast.



Harnaskade

Langs de Harnaschwetering blijft aan de oostkant de bestaande weg liggen als langzaamverkeersroute. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfsstraat aangelegd. Om deze bedrijfsstraat de gewenste groene kwaliteit te geven ligt er tussen de rijloper en het fietspad (bestaande lint) een brede groene berm met een ruige rietachtige beplanting. Bomen zijn in deze berm niet mogelijk, omdat deze valt binnen de keurzone die hoort bij het boezemwater. Ook de Harnaschwetering met haar natuurlijke groene oevers dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit van deze bedrijfsstraat. Bedrijfsstraten vanaf de Harnaschdreef vormen de ontsluiting voor de bedrijfskavels aan de oost- en westzijde van de Harnaschwetering. De bedrijfsstraten worden vooral gebruikt door bestemmingsverkeer voor de bedrijven. De te handhaven bestaande verharding aan de oostzijde van het water wordt verlengd tot aan de Woudselaan en heeft vooral een functie voor doorgaand recreatief verkeer.

Groen

De berm tussen de rijloper en het fietspad wordt ingeplant met ruig gras/ rietachtige beplanting. Deze wordt onderhouden volgens een extensief maaibeheerprogramma. Hierdoor krijgen de bedrijfslanden een landelijke uitstraling die past bij de ligging langs de ecologische verbinding rondom de Harnaschwetering.

Verharding

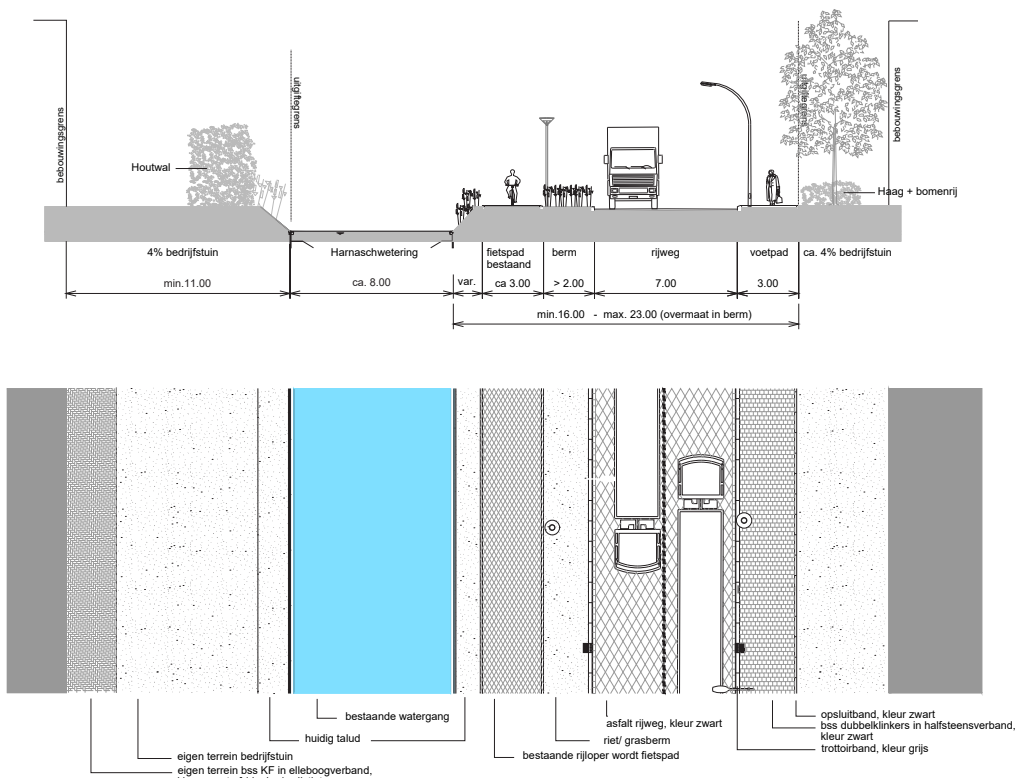
- De rijloper van de bedrijfsstraat wordt uitgewerkt in zwart asfalt met aan beide zijden een geleideband in de kleur grijs.
- Het trottoir krijgt zwarte betonstraatstenen met een kleurvaste toplaag in halfsteensverband. Het trottoir wordt opgesloten met een zwarte opsluitband.
- Het fietspad wordt gevormd door de huidige, en te verlengen, rijloper ten oosten van de Harnaschwetering in eenzelfde materiaal als bestaand.

Verlichting

Langs de rijlopers wordt in het voetpad een 6 meter hoge verlichtingsmast met een verlichtingsarmatuur Residium (Philips) geplaatst. Langs het fietspaden is gekozen voor een 3,5 meter hoge verlichtingsmast met verlichtingsarmatuur Cityzen (Philips). Waar nodig wordt een beschermbeugel van 0.60 meter hoog in de kleur zwart toegepast.



Profiel 3A Harnaskade





één architectonisch concept



mee-ontworpen hekwerk



*representatieve zijde
naar de openbare weg*



geïntegreerde reclame-uitingen



tijdloze hoogwaardige architectuur

4. Randvoorwaarden uitgeefbaar terrein

In dit hoofdstuk worden de 'spelregels' voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de bebouwing geformuleerd. Voor de inrichting van de kavel is het uitgangspunt dat de volledige bedrijfsvoering op eigen terrein plaatsvindt. Deze randvoorwaarden fungeren daarmee als toetsingsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte en bij de beoordeling van omgevingsvergunningen door Welstand.

Op termijn zal de gemeente Midden-Delfland ook zonder een betrokkenheid van een bedrijfvenschap voor de toetsing van bouwplannen op de bedrijfskavels of/en het beheer, onderhoud en naleving van de regels zorg moeten dragen, met name als er sprake is van veranderend gebruik en inrichting en/of bebouwing van de kavel in de toekomst.

Dit betekent dat er een goede afstemming in verantwoordelijkheden vastgesteld dient te worden om de handhaafbaarheid van de regels te garanderen in de communicatie met de bedrijven.

De eerste voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een bedrijfsvoering waarbij substantieel bebouwing noodzakelijk is. Bedrijven met allen opslag/stalling buiten worden vermeden. Voor de inrichting van de kavel is het algemene uitgangspunt dat de volledige bedrijfsvoering op eigen terrein plaatsvindt. De locatie van de kavel binnen het bedrijfsgebied bepaalt in belangrijke mate de overige randvoorwaarden die aan de inrichting van de kavel gesteld worden. Er zijn algemene randvoorwaarden die gelden voor alle kavels en daarnaast gelden extra randvoorwaarden voor de kavels die grenzen aan een beeldbepalende zone. Deze kavels moeten voldoen aan een aantal extra voorwaarden om de overgang van openbaar naar privé te optimaliseren en om een representatief beeld te realiseren aan de aangrenzende hoofd (langzaam)verkeersroute of het aanliggende woonmilieu. Hieronder worden eerst de algemene randvoorwaarden beschreven. Vervolgens worden per beeldbepalende zone de extra randvoorwaarden beschreven.

De indeling van de kavel verschilt per bedrijf en bedrijfstype en is erg afhankelijk van de specifieke bedrijfsvoering, de grootte en de aard van het bedrijf. De randvoorwaarden die gesteld worden aan de kavelinrichting zijn beperkt tot de essentie. Voor de inrichting van de kavel is het algemene uitgangspunt dat de volledige bedrijfsvoering, inclusief parkeren en expeditie op eigen terrein plaatsvindt. Bedrijven houden de mogelijkheid om de indeling van het kavel af te stemmen op het specifieke gebruik en om de eigen identiteit van het bedrijf uit te dragen.

Bebouwing

Voor de bebouwing geldt als algemeen principe dat in architectuur, vorm en materialisering veel vrijheid geboden wordt om het bedrijf een eigen identiteit te geven die past bij het bedrijfsimago. Er zijn geen standaard voorgeschreven kleuren en materialen. Wel dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen in combinatie met een duurzame detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit zal blijven uitstralen. Het gebouw is functioneel en presenteert zich als herkenbare eenheid en op een wervende manier aan het openbaar gebied. De kantoorfuncties van de bedrijven worden gesitueerd aan de hoofdstructuur en hebben een overhoekse oriëntatie indien de kavel aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied. Natuurlijke materialen passen goed bij de landelijke locatie en vormen een mooie overgang tussen het stedelijke en landelijke gebied. Glas, hout, metaal, baksteen en tijdloze kleuren als grijs en zwart hebben de voorkeur, eventueel gecombineerd met een accentkleur die kenmerkend is voor het bedrijf.

Alle gebouwde functies van het bedrijf (bedrijfsvloer, kantoor, opslag) dienen in één bouwvolume te zijn vormgegeven of hebben een duidelijke relatie met elkaar doordat ze één architectonisch concept zijn (geen losstaande kantoor-tjes, loodsen of garages). Bij grote loodsen of gebouwen is het aanbrengen van architectonische elementen om de gevellengte te doorbreken wenselijk. Er geldt een bouwhoogte van maximaal 15 meter voor het grootste deel van het terrein. De bebouwing oriënteert zich met minimaal één zijde naar het openbaar gebied en heeft een (bezoekers)entree aan de hoofdstructuur.



Braam (Rubus fruticosus)



Meidoorn (Crataegus monogyna)



Sleedoorn (Prunus spinosa)



Hondsroos (Rosa canina)



Vlierbes (Sambucus nigra)



Liguster (Ligustrum Vulgare)



Grijze terreinverharding, parkeren op eigen terrein, bedrijfstuin aan openbare gebied, zwart hekwerk



Houtwal



Zeeuwse haag

Deze gevel dient een representatieve uitstraling te hebben, dat wil zeggen, een tot in detail ontworpen gevel met gevelopeningen en eventueel geïntegreerde reclame-uitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bouwvolume kenbaar te maken. Alle naamgeving of reclame wordt bij voorkeur in de gevel geïntegreerd vormgegeven. Indien reclame-uitingen op het dak geplaatst worden dan worden deze mee-ontworpen met het gevelbeeld. De letters dienen als losse letters direct op het dak te staan.

De afstand van de bebouwing tot de zij-erfgrens is minimaal 3 meter in Harnaschpolder Noord en 3,5 meter in Harnaschpolder Zuid. In totaal zit tussen twee naastgelegen gebouwen tenminste 10 meter, zoals ook vastgelegd in de bestemmingsplannen.

Terreininrichting

Uitgangspunt is dat de volledige bedrijfsvoering plaatsvindt op het eigen kavel. Dit betekent dat ook de expeditie, laden/lossen en parkeren ten behoeve van werknemers, ook de werknemers zoals aan het bedrijf verbonden bezorgdiensten, en bezoekers op eigen kavel geregeld wordt en aantoonbaar in het inrichtingsontwerp van de kavel verwerkt is. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernorm. Hoe groter het kantoordeel, hoe meer ruimte voor het parkeren van personenauto's. Tevens is ruimte nodig bij het entreegebied, ten behoeve van het afzetten en ophalen van mensen door een auto. Voor medewerkers en bezoekers die op de fiets komen zal een fietsenstalling aanwezig moeten zijn, bij voorkeur overdekt.

Indien het bedrijf gebruik maakt van loadingdocks betekent dit dat er op het eigen kavel ruimte moet zijn voor opstelplaatsen voor vrachtauto's met de benodigde manoeuvreerruimte. Ook voor het laden en lossen met behulp van busjes of bestelauto's moet op het kavel voldoende ruimte worden gereserveerd voor de gevel. De terreininrichting van de uitgegeven kavel zal worden getoetst op de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in verhouding tot het te realiseren vloeroppervlak. Daarbij worden de parkeernormen volgens de Parkeernota Midden-Delfland gehanteerd.

Een bouw-/vestigingsaanvraag dient vergezeld te gaan met een verantwoording van de ruimtegebruik in BVO/functie waarin ook beschreven wordt hoe de parkeerbalans is opgebouwd.

Afhankelijk van het type bedrijf en het bedrijfsproduct, kan er behoefte zijn aan opslagruimte in de open lucht. De buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat deze opslag uit veiligheids- en beeldkwaliteitsredenen door de bedrijfsbebouwing of met andere middelen aan het zicht vanaf de openbare straat onttrokken wordt. Voor bedrijven in de beeldbepalende zones is buitenopslag op eigen kavel niet toegestaan.

Een aanmerkelijk deel van de kavel zal worden verhard. Er wordt gestreefd naar een zo rustig mogelijk beeld voor de verharding van de Harnaschpolder. Voor het openbaar gebied betekent dat zwart/antraciet asfalt of een zwart/antraciet elementenverharding. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de verharding van het openbaar gebied en om het beeld rustig te houden wordt er voor de uit te geven kavels gestreefd naar een soortgelijke verharding als die in het aangrenzende openbaar gebied. Het uitgegeven terrein wordt eveneens verhard met asfalt of elementenverharding in een zwarte of (donker)grijze kleur.

Het bedrijfsgroen is herkenbaar als representatief element vanaf de openbare weg en draagt bij aan zowel het imago van het bedrijf als de beeldkwaliteit van het openbaar gebied. Het groenontwerp wordt gezien als onderdeel van het totale inrichtingsconcept van het bedrijf en zal daarom onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het aandeel groen op eigen terrein is minimaal 4% van de kavel. Het groen bevindt zich zoveel mogelijk langs de gehele uitgiftegrens met het openbaar gebied in de vorm van een robuuste haag. Indien mogelijk wordt een deel van het groen geconcentreerd rondom de bezoekersingang in de vorm van een 'bedrijfstuin'. In de beeldbepalende zones worden voor de betreffende bedrijven nadere eisen gesteld aan de positie en het assortiment van het groen.

Langs de Harnaschwetering in de vorm van een houtwal, langs de Harnaschdreef in de vorm van een Zeeuwse haag en langs de Gantel in de vorm van een brede blokhaag met een bomenrij.

Het beheer van het groen wordt door het bedrijf zelf gedaan of door bedrijven gezamenlijk verzorgd.

De bedrijfskavel wordt afgeschermd van het openbaar gebied door middel van een haag al dan niet in combinatie met een hekwerk. Hekwerken worden in principe voorgeschreven als een zwart/antraciet hekwerk dat integraal is mee-ontworpen met het gebouw en de kavelinrichting. Hekwerken op de uitgiftegrens met het openbaar gebied mogen niet hoger zijn dan 100 cm of een hekwerk tot 2 meter mits in combinatie met een haag tot 2 meter. De hekwerken tussen de uit te geven kavels hebben een maximale hoogte van 2 meter. Toevoeging van groen is wenselijk door een groene begroeiing van het hekwerk. Een inrit/uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter met in principe een maximum van twee in/uitritten.

Beeldbepalende zones

De beeldbepalende zones omvatten die locaties in het bedrijfengebied waar de beeldkwaliteit zowel voor de bewoners in de aanliggende woongebieden als voor de bedrijven van belang is. Voor de kavels die grenzen aan de beeldbepalende zones worden extra randvoorwaarden gesteld, waardoor de bebouwing en terreininrichting in deze zones bijdragen aan de kwaliteit van het openbaar gebied.

Harnaschdreef westzijde

- De bedrijven in de zone tussen de Harnaskade en de Harnaschdreef hebben hun representatieve zijde (met openingen) aan de Harnaschdreef. Bedrijven op hoekkavels gelegen naast de afslagen vanaf de Harnaschdreef naar de Harnaskade hebben een overhoekse oriëntatie.
- De bebouwing heeft een vaste rooilijn op 1 meter achter de uitgiftegrens. Hierdoor wordt de Harnaschdreef aan deze zijde sterk begeleid door bebouwing.
- De invulling van de ruimte tussen de uitgiftegrens en de rooilijn wordt groen ingevuld met bijvoorbeeld gras, een bodembedekker zoals heder.
- Kleinschalige en hoogwaardige bedrijven hebben in deze zone de voorkeur.

Harnaschdreef oost- en zuidzijde (Hoog-Harnasch)

- De bedrijven binnen Hoog-Harnasch in de zone van de Harnaschdreef hebben hun representatieve zijde langs het profiel van de Harnaschdreef.
- De bebouwing aan de oost- en zuidzijde van de Harnaschdreef heeft geen vaste rooilijn.
- Naast een kleine bedrijfstuin bij de hoofdentree wordt de kavel langs de gehele uitgiftegrens aan de Harnaschdreef groen ingericht. De erfafscheiding draagt daarmee bij aan het groene imago in het profiel van de Harnaschdreef.
- Het bedrijfsgroen langs de erfgrs met de Harnaschdreef wordt voorgeschreven in de vorm van een 3m diepe, gesnoeide Zeeuwse haag met een minimale hoogte van 3,5 meter. Voorgesteld wordt om deze haag in een gemengd sortiment aan te planten in een combinatie van meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hondsroos en vlier. (zie bijlage)
- De haag wordt onderbroken door maximaal twee in-/uitritten per bedrijf.

Gantel

- De bedrijven binnen Hoog-Harnasch in de zone van de Gantel hebben een representatieve zijde naar de Gantel en het woongebied er tegenover.
- De rooilijn van de bebouwing ligt op maximaal 20 meter achter de uitgiftegrens of tot op 1m uit de uitgiftegrens. Voorkomen moet worden dat er aan de voorzijde van het bedrijf expeditie of laden en lossen plaatsvindt. Alleen bezoekersparkeren is hier toegestaan.
- Aan de Gantel bevinden zich entrees van bedrijven met het daaraan gekoppelde bedrijfsgroen in de vorm van kleine bedrijfstuinen bij de hoofdentree en een gesnoeide haag met bomen erin langs de gehele erfgrs aan de Gantel.
- De groenblijvende haag heeft een minimale diepte van 3 meter vanuit de uitgiftegrens en een hoogte van minimaal 1 meter. Voorgesteld wordt om de haag in een gemengd groenblijvend assortiment aan te planten. (zie bijlage). In de haag wordt een bomenrij aangeplant van meidoorn of sierkers.
- De haag wordt onderbroken door maximaal één in-/uitrit per bedrijf.

Harnaskade westzijde

- De bedrijven aan de westzijde van de Harnaschwetering hebben een representatieve zijde richting de Harnaschwetering en de recreatieve route die aan de overzijde van het water over de Harnaskade loopt.
- De rooilijn van de bebouwing ligt minimaal 11 meter uit de watergrens zodat er niet binnen de kernzone van het Hoogheemraadschap gebouwd wordt.
- In deze 11 meter brede kernzone hebben de bedrijven langs de gehele waterkant een vastgelegde bedrijfstuin in de vorm van een houtwal die een mooie zachte en groene afscheiding vormt tussen de Harnaschwetering en de bedrijfsbebouwing. De houtwal vormt een robuust groenelement dat een structurele bijdrage levert aan een ecologische verbinding langs de gehele westelijke oever van het boezemwater. De houtwal sluit aan op de waterlijn van de Harnaschwetering en vormt een natuurvriendelijke oever.
- De houtwal heeft een volwassen hoogte van circa 6 meter en bestaat uit een mix van meidoorn, sleedoorn, hondsroos, vlierbes en liguster. (zie bijlage).

Harnaskade oostzijde

- De bedrijven aan de oostzijde van de Harnaschwetering grenzen met twee zijden aan een beeldbepalende zone. Deze bedrijven hebben hun representatieve zijde aan de Harnaschdreef en de 'achterzijde' aan de Kleijweg evenwijdig aan de Harnaskade.
- De rooilijn van de bebouwing ligt op 1 meter uit de erfgrans met de Harnaschdreef, aan de Kleijweg is de rooilijn vrij.
- De bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de Kleijweg. Aan deze zijde vindt ook de expeditie en het parkeren plaats.
- De bedrijfstuin bevindt zich langs de gehele erfgrans met het openbaar gebied aan de zijde van de Kleijweg. De bedrijfstuin wordt vormgegeven als brede wintergroene haag met bomen erin.
- De haag heeft een minimale breedte van 2 meter en hoogte van 1 meter.
- Het assortiment van de haag en bomen is vrij te kiezen. Een aantal geschikte haagsoorten zijn bijvoorbeeld een laurierhaag, ligusterhaag, beukenhaag, olijfwilg of hultshaag. In de haag wordt een bomenrij aangeplant van meidoorn of Spaanse aak of elzen. (zie bijlage).

Impressie houtwal Harnaskade



Gemengde doeleinden

De zone tussen de Vrij-Harnasch en de Lookwatering vormt de overgangszone tussen het bedrijventerrein en het kleinschalige woonmilieu in het Scharnier. In deze zone is naast kleinschalige bedrijvigheid ook een gemengd programma toegestaan met een mix van wonen en werken. De kavels in deze zone kunnen een woon-, werk- of woonwerkfunctie hebben. Bedrijven hebben een milieucategorie 1 of 2. Het gemengde milieu vormt de overgang tussen het kleinschalige, gemengde woonwerkmilieu in het Scharnier, het woonmilieu aan de westkant en de grootschalige bedrijven in Vrij-Harnasch aan de oostkant. Als uitgangspunt geldt dat een kavel met woonbestemming voor maximaal 30% bebouwd mag worden, kavels met een woonwerk-bestemming voor maximaal 50% en bedrijfspercelen voor maximaal 70% bebouwd mogen worden.

Volume en hoogte

- Voor kavels tot 650 m² geldt een maximaal volume van 600 m³ per woning.
- Voor kavels van 650 m² tot 1000 m² geldt een maximaal volume van 750 m³ per woning.
- Voor kavels vanaf 1000 m² geldt een maximaal volume van 1500 m³ per woning.
- De maximale nokhoogte is 10,5 meter, de maximale goothoogte is 55% van de maximale nokhoogte.
- De maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 5 meter.
- Een solitair bedrijf in deze zone is maximaal 10,5 meter hoog.

Oriëntatie

- Het hoofdvolume heeft een oriëntatie op de Lookwatering.
- De hoofdbebouwing langs de Lookwatering heeft, in verband met de kernzone van minimaal 11 meter die hoort bij het boezemwater, een rooilijn van minimaal 11 meter vanuit de waterkant.
- De afstand tot de perceelgrenzen aan de zij- en achterkant bedraagt minimaal 3 meter voor woningen en bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bijgebouwen. Eén kavelzijde moet altijd vrij blijven.
- Bijgebouwen bevinden zich minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Terreininrichting

- Aan de zijdes die grenzen aan het openbaar gebied wordt de kavel begrensd door een haag, met een hoogte van maximaal 2 meter.



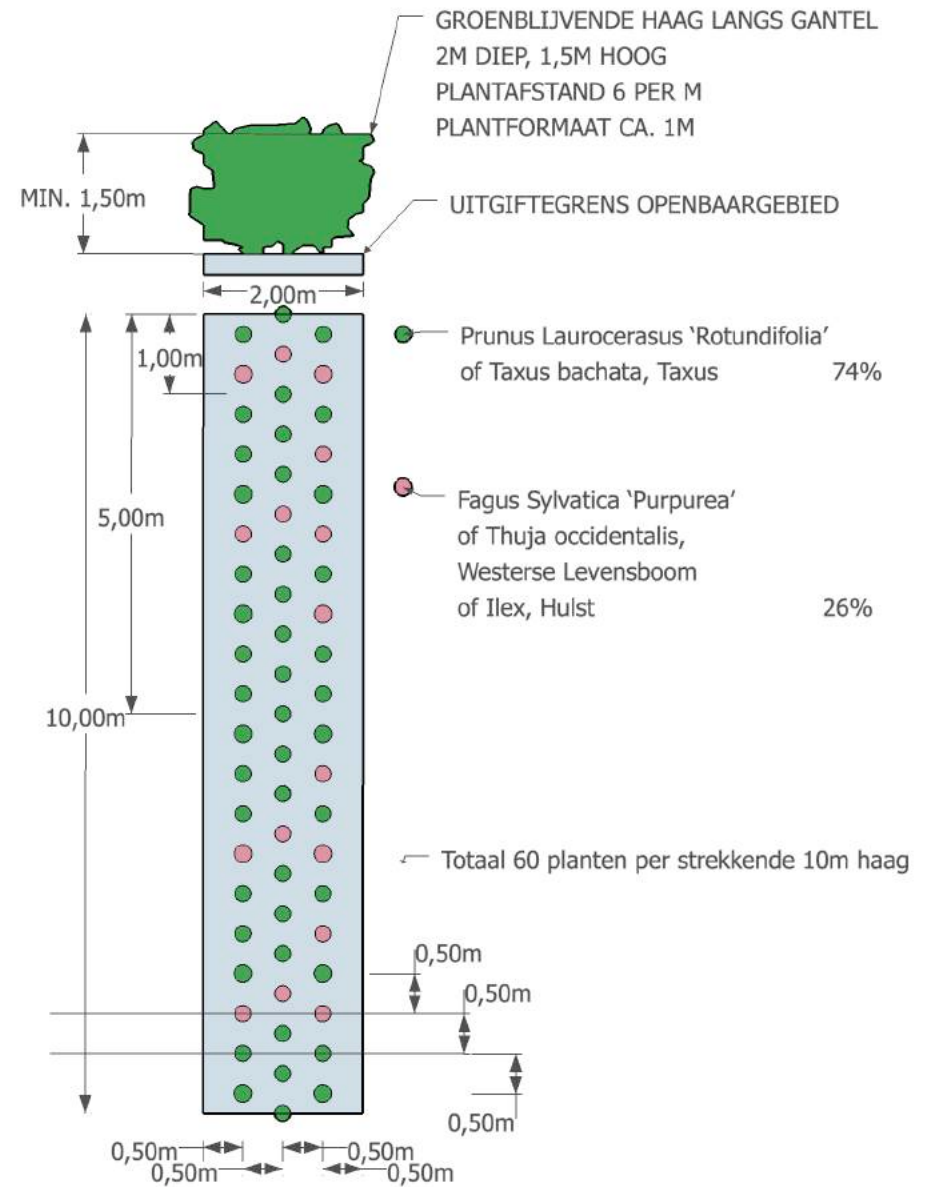
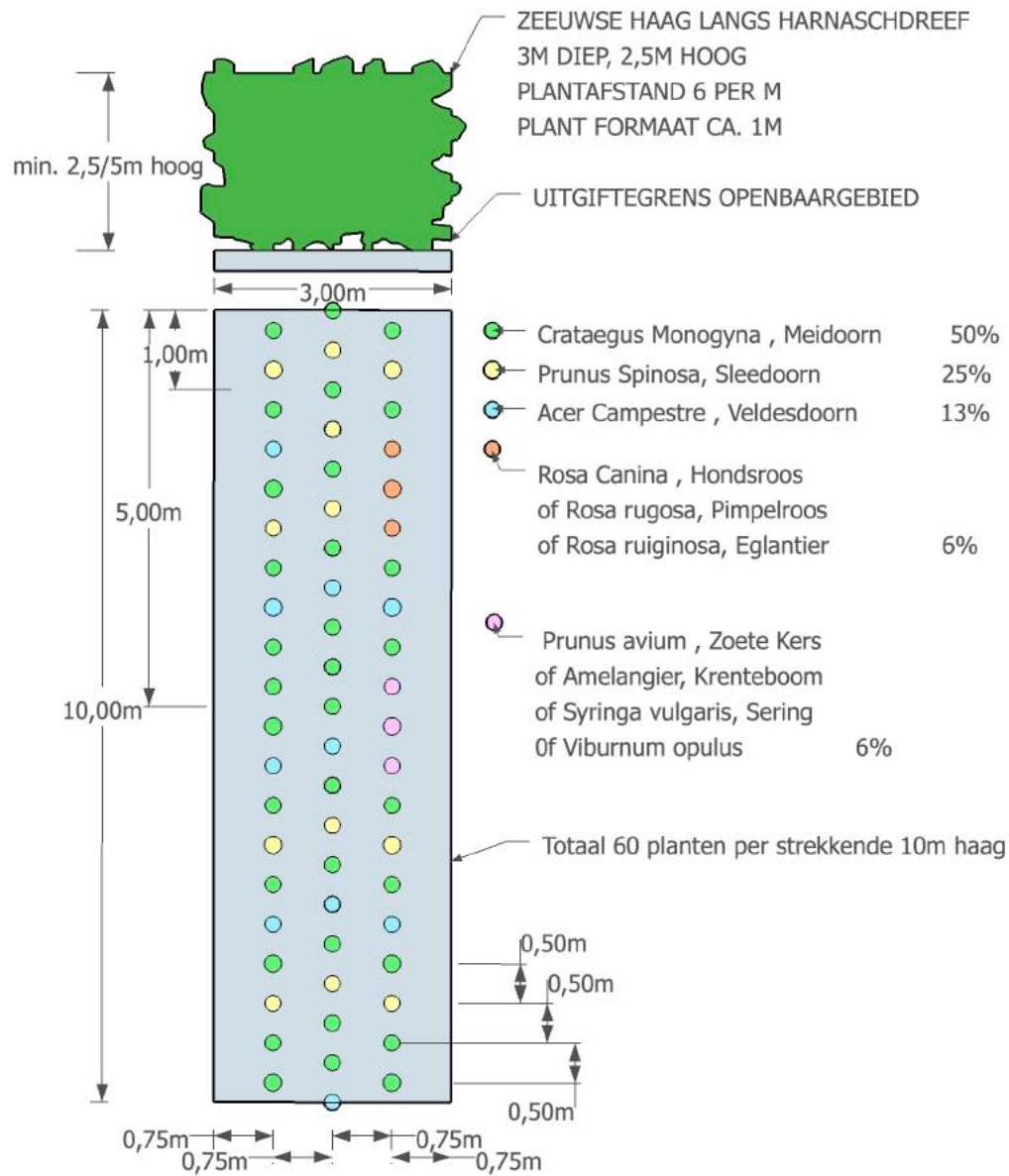


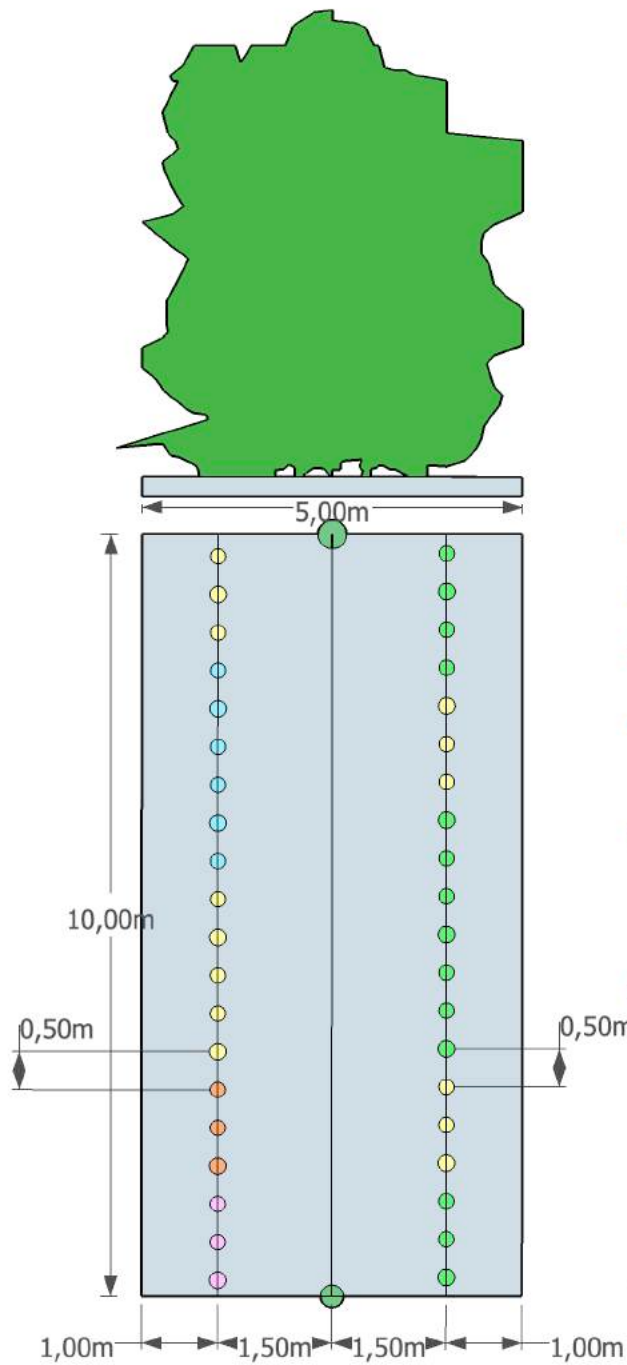
BIJLAGEN.

In deze bijlagen vindt u achtereenvolgend een beschrijving van:

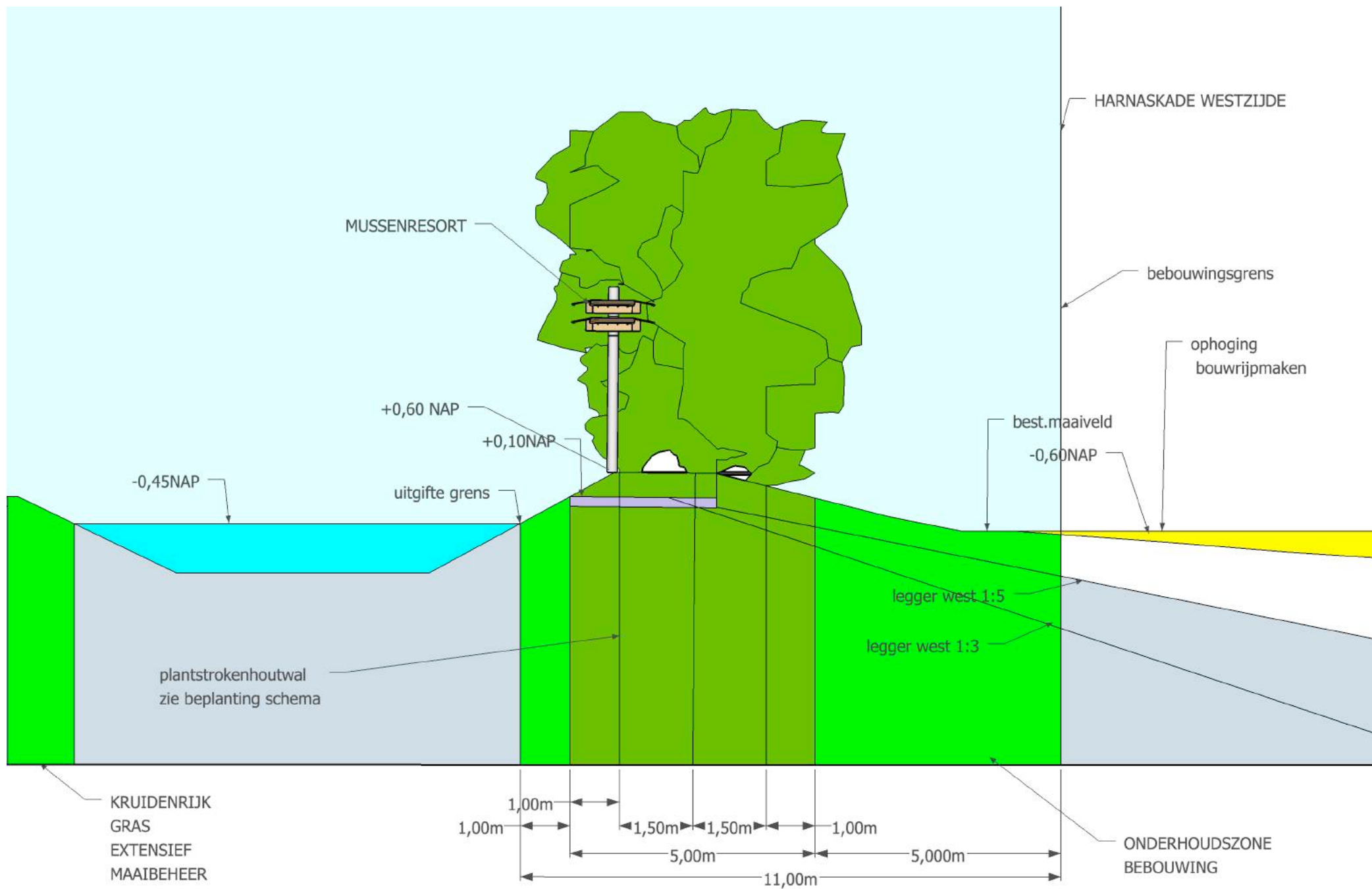
- de aan te planten hagen in Hoog-Harnasch,
- de houtwal in Woudharnasch,
- de bomen in de Harnaschdreef en Gantel,
- een beschrijving van de oriëntatie punten.

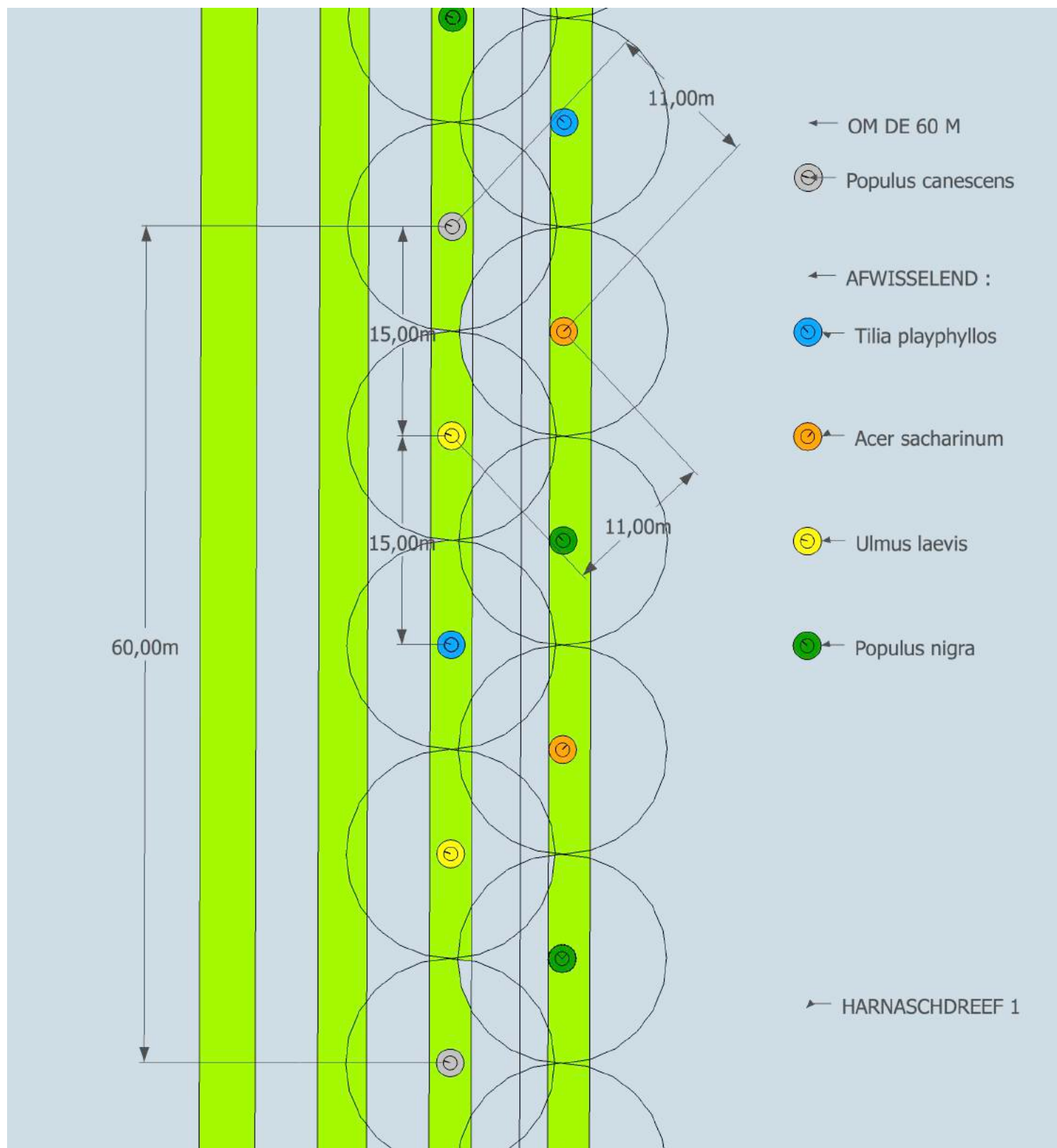
Deze beschrijvingen zijn in samenwerking met de gemeente Midden-Delfland ontwikkeld.





- salix viminalis / *Crateagus monogyna* 50%
 Prunus Spinosa, Sleetdoorn 25%
 Euonymus europaeus / *Cornus sanguinea* 13%
 Rosa Canina , Hondсроос of *Rosa rugosa*, Pimpelroos of *Rosa rubrigonosa* 6%
 Ribes nigrum of Amelangier, Krenteboom of *Syringa vulgaris*, Sering 6%
 Alnus glutinosa, Els of *Betula pubescens* of *Ulmus carpinifolia* of *Prunus avium* min. 1,25m aanplanten afst. 10 m
 SORTIMENT/PLANTSCHMEA
 HOUTWAL HARNASKADE WESTZUJDE





← OM DE 60 M

⊙ Populus canescens

← AFWISSELEND :

⊙ Tilia platyphyllos

⊙ Acer sacharinum

⊙ Ulmus laevis

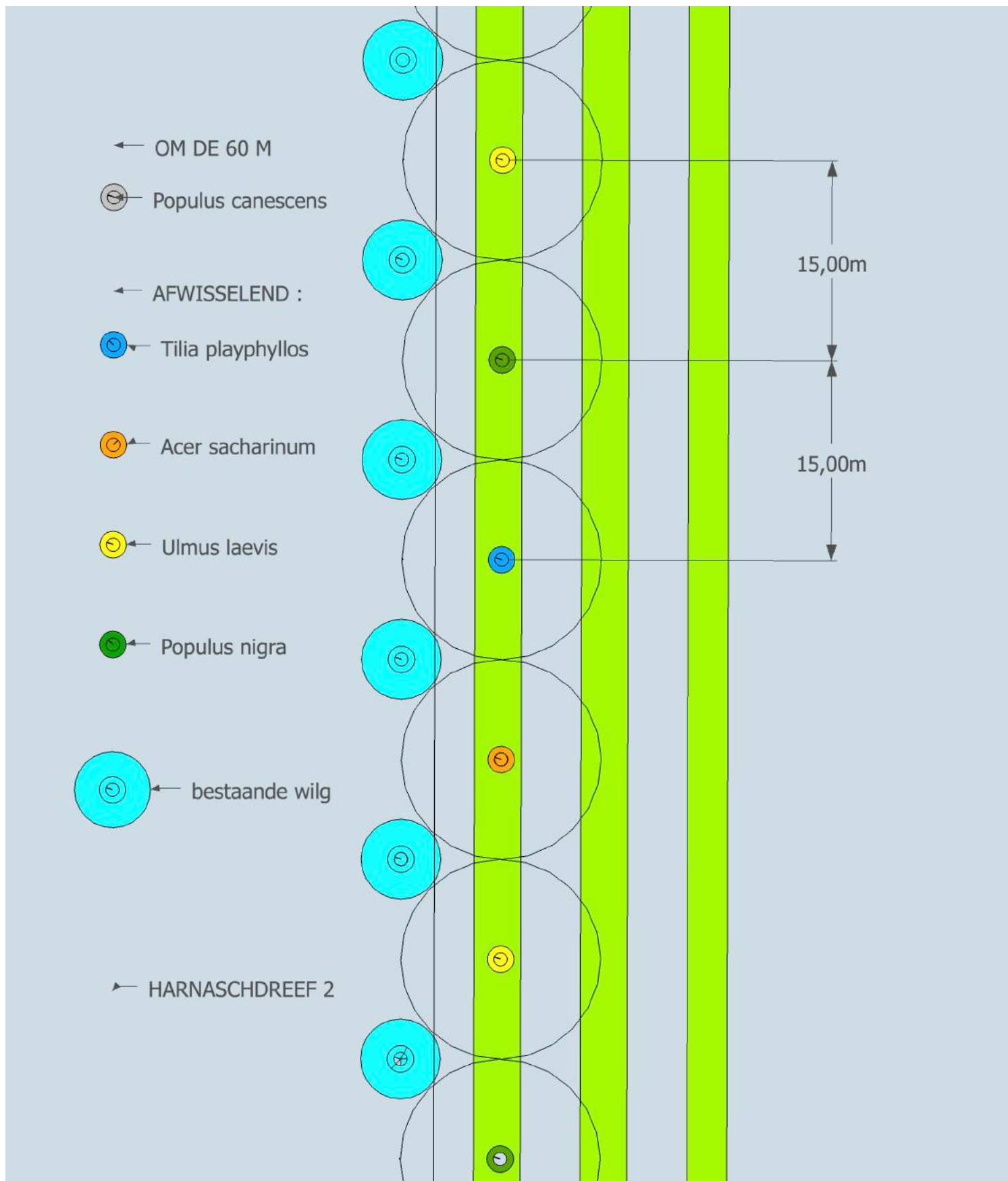
⊙ Populus nigra

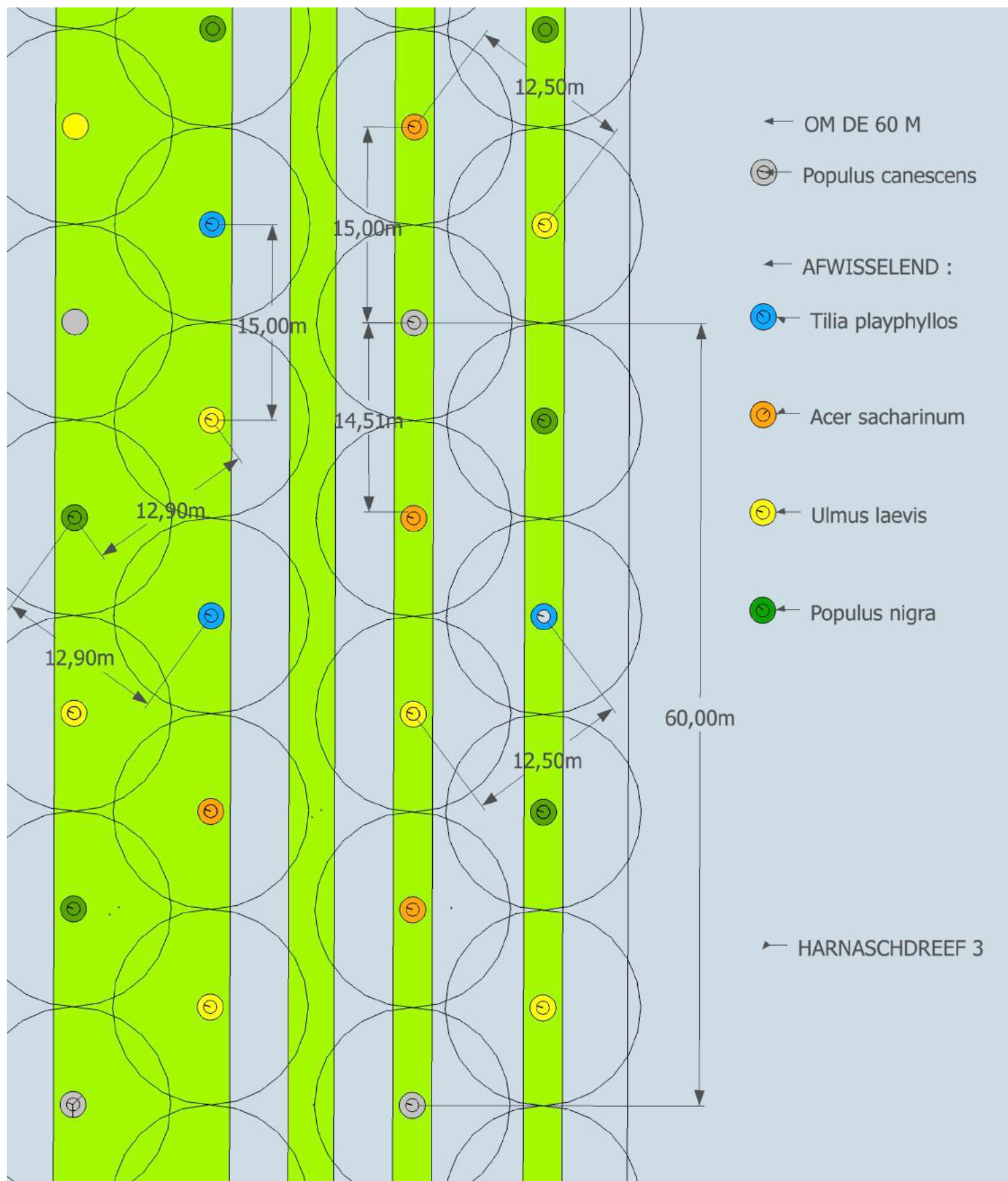
⊙ bestaande wilg

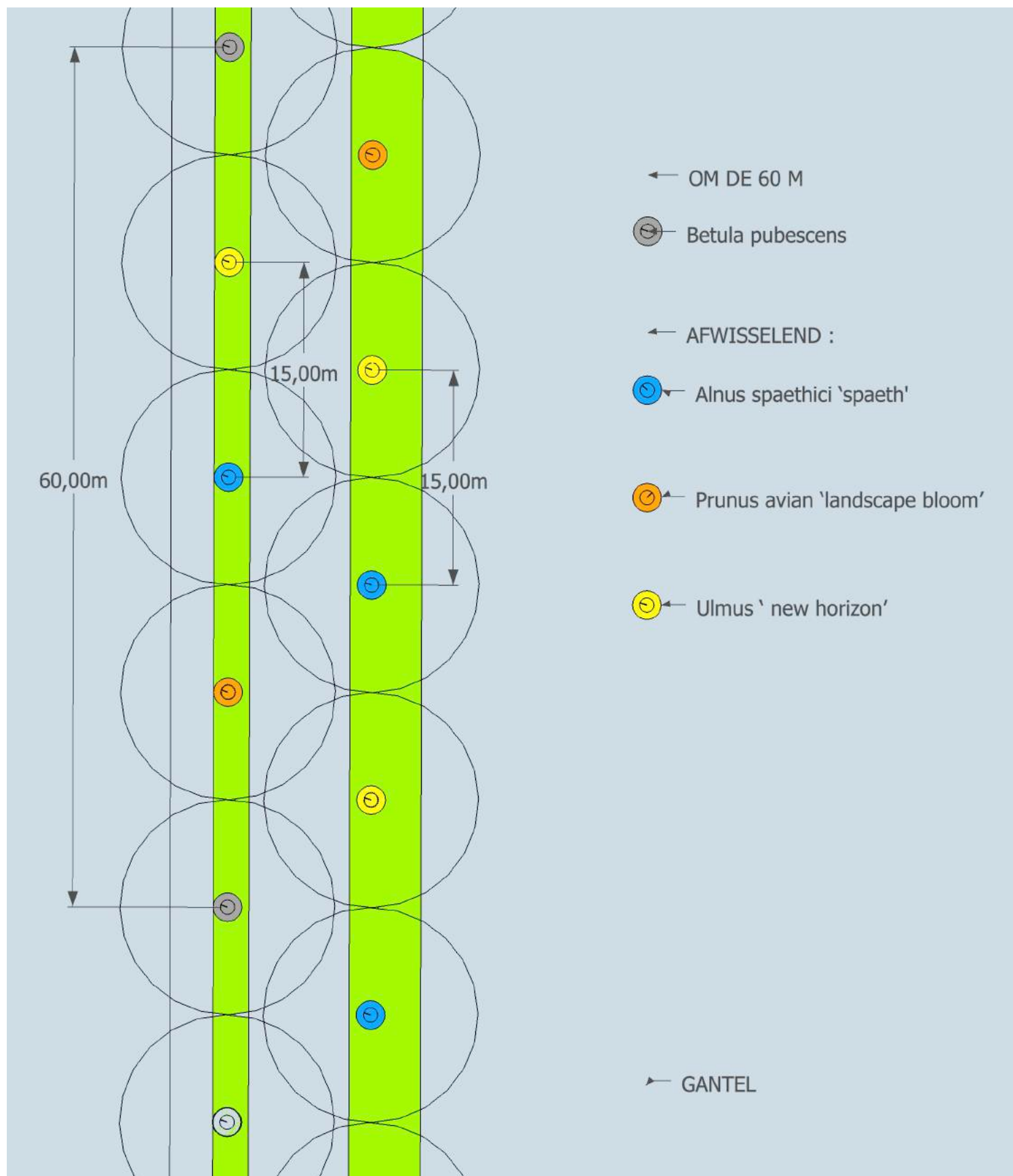
→ HARNASCHDREEF 2

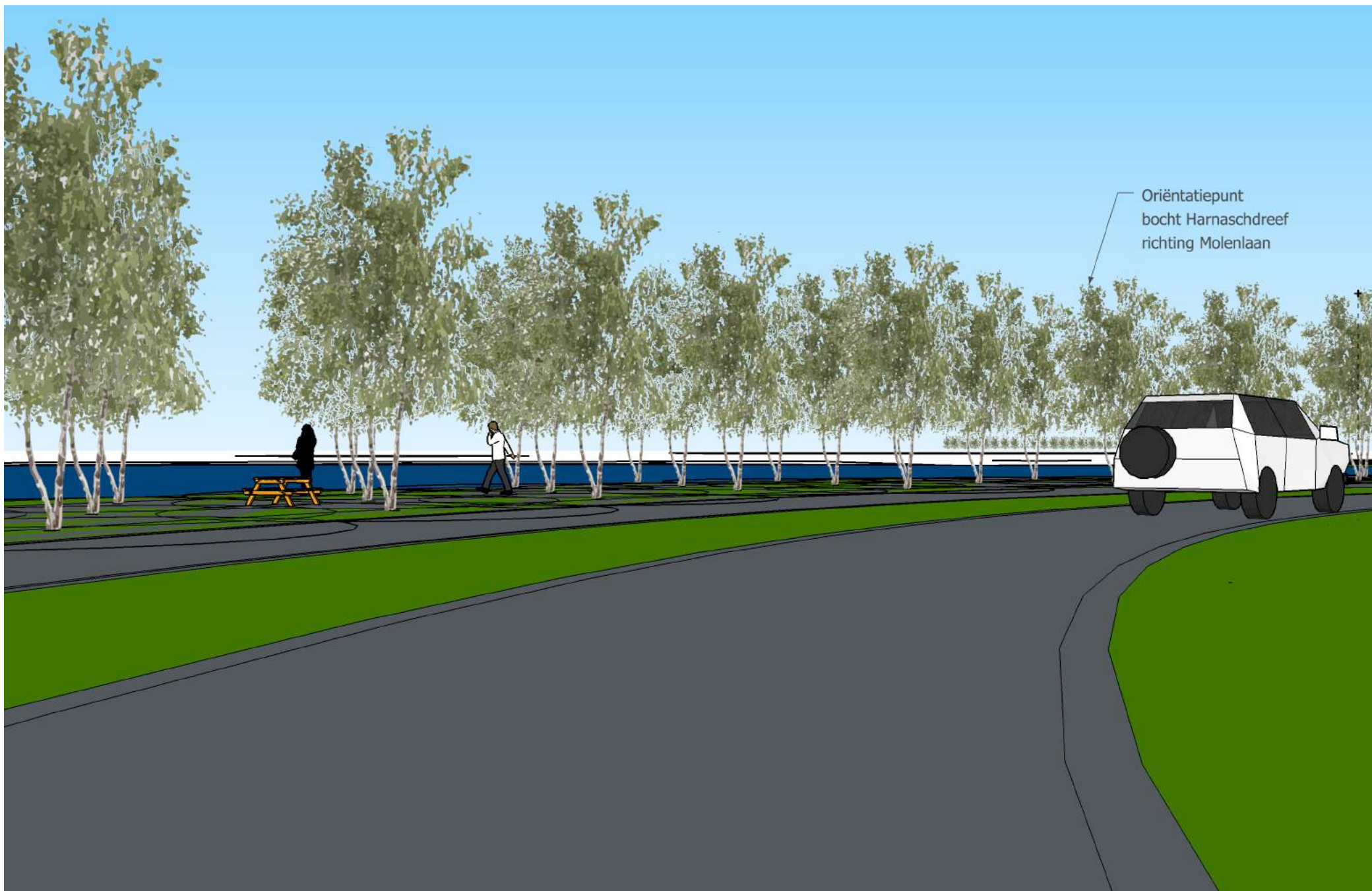
15,00m

15,00m

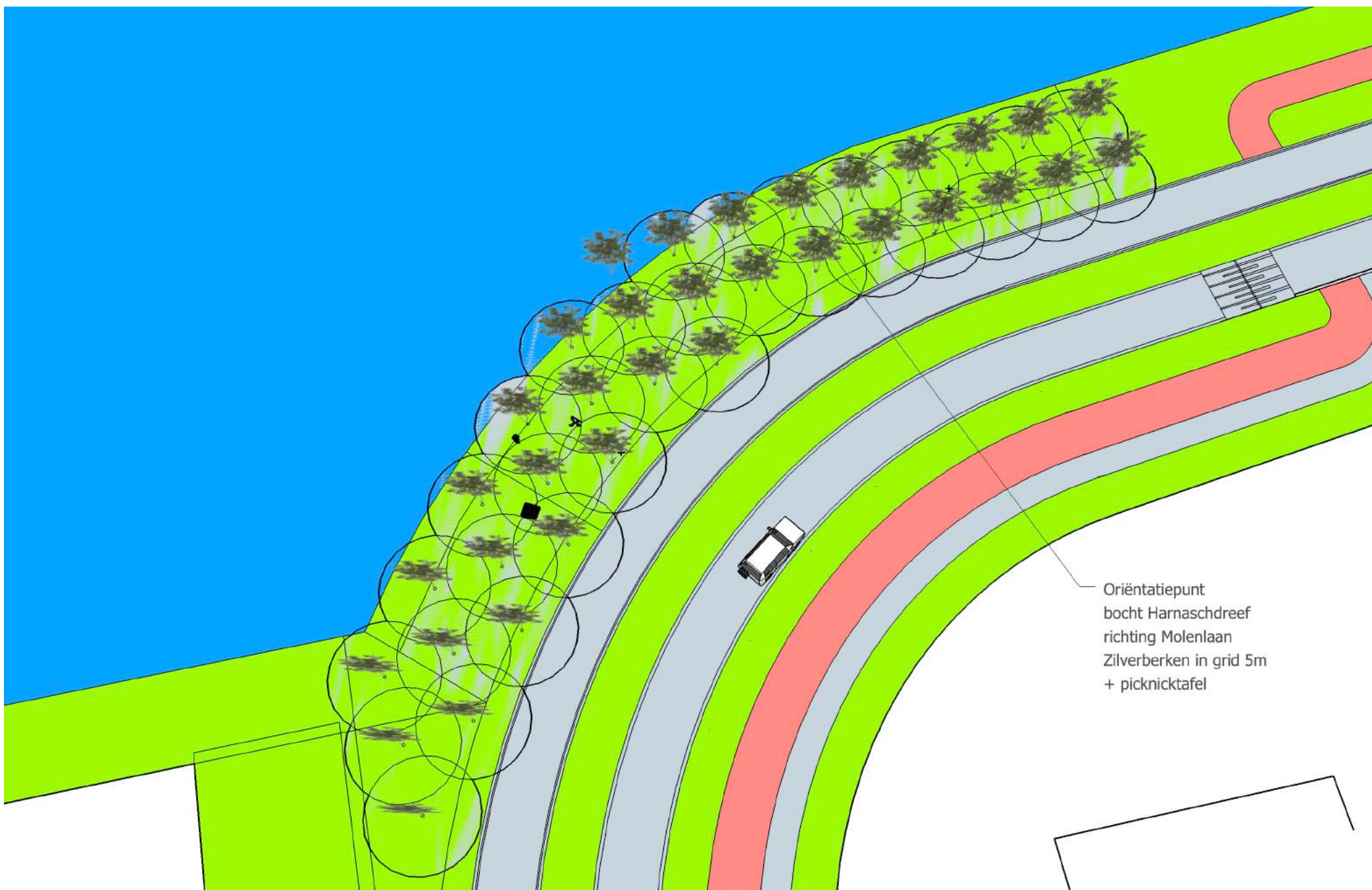






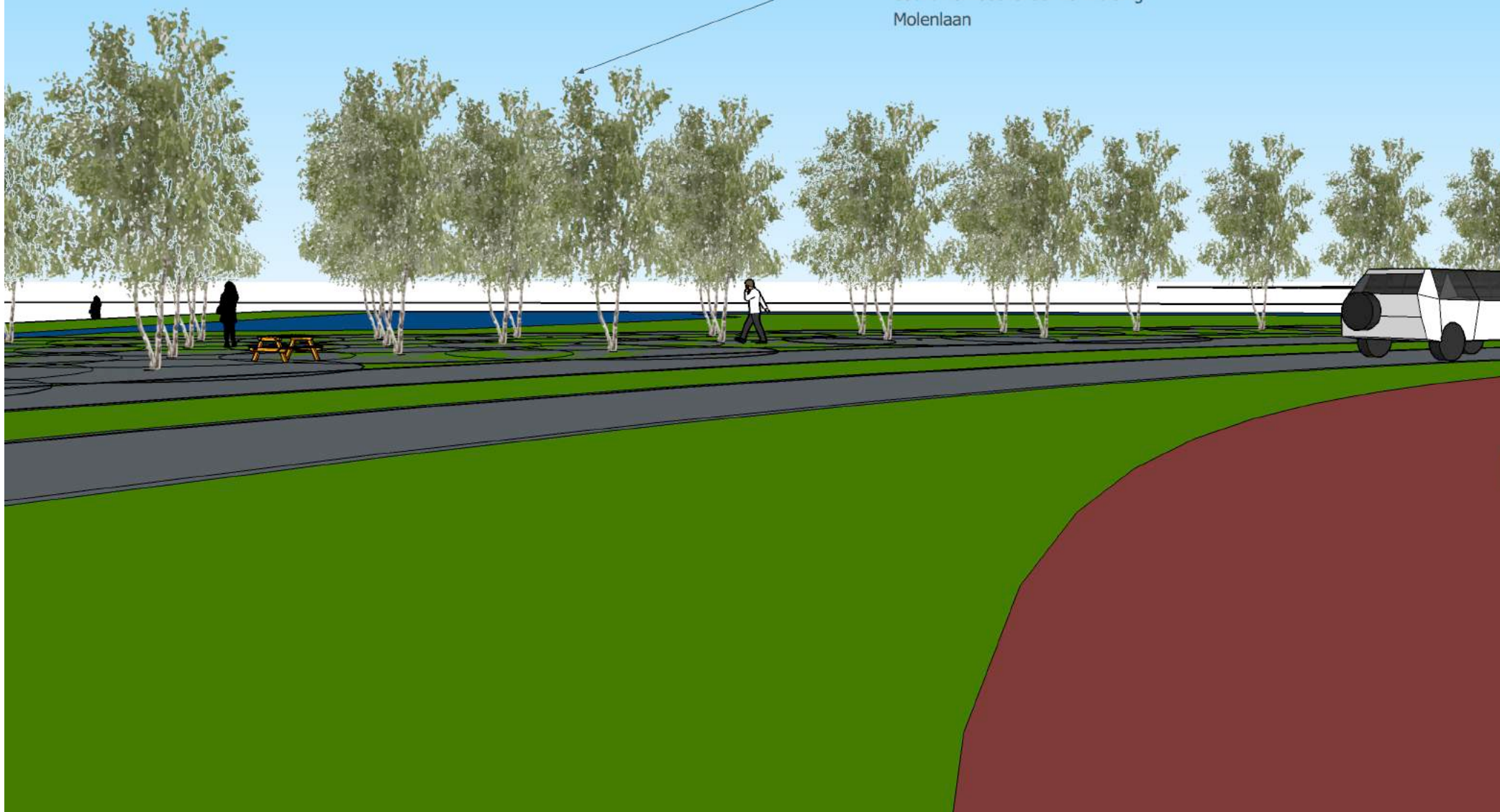


Oriëntatiepunt
bocht Harnaschdreef
richting Molenlaan

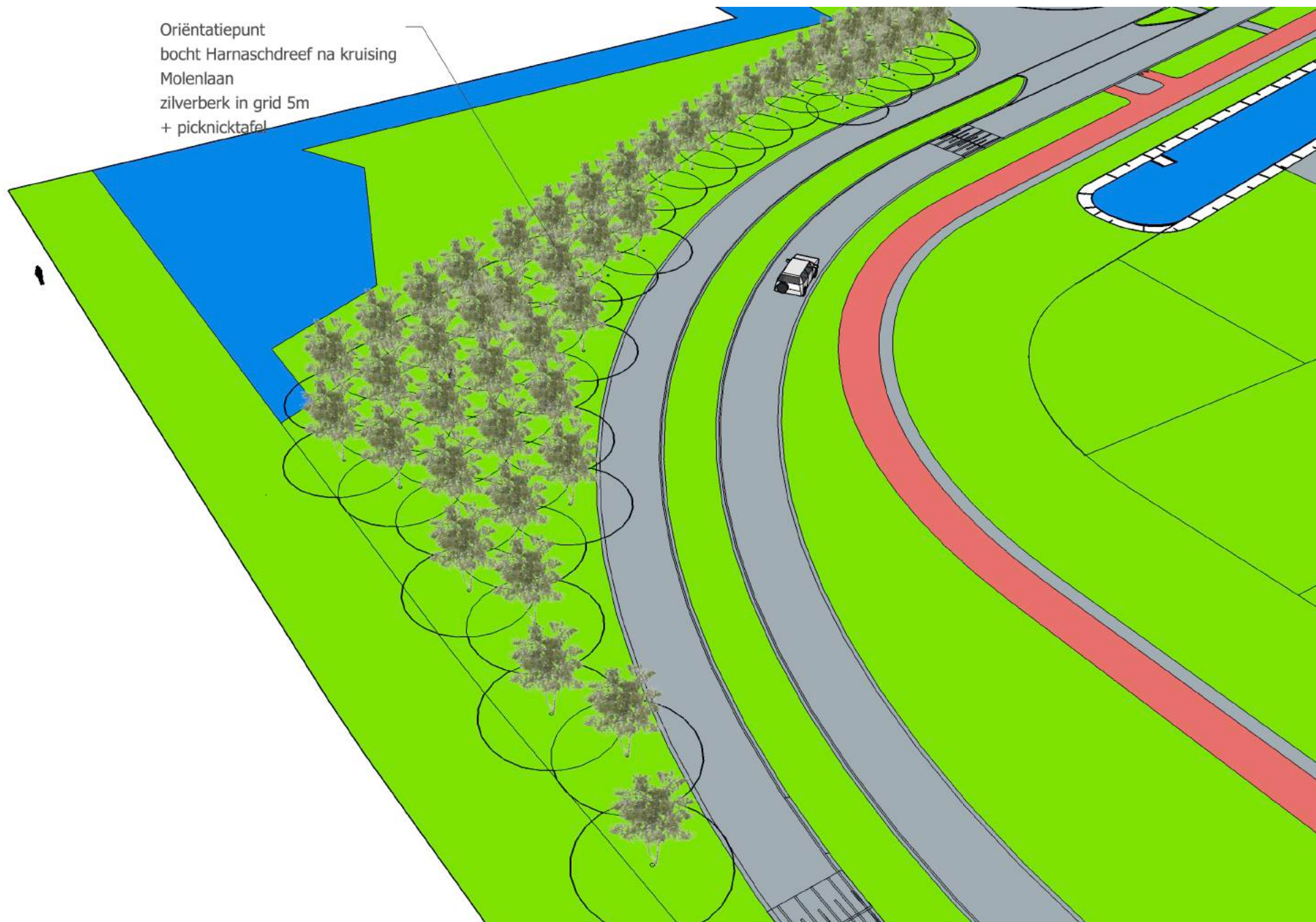


Oriëntatiepunt
bocht Harnaschdreef
richting Molenlaan
Zilverberken in grid 5m
+ picknicktafel

Oriëntatiepunt
bocht Harnaschdreef na kruising
Molenlaan



Oriëntatiepunt
bocht Harnaschdreef na kruising
Molenlaan
zilverberk in grid 5m
+ picknicktafel



Oriëntatiepunt
Hoek Harnaschdreef-Gantel



Oriëntatiepunt
Hoek Harnaschdreef-Gantel
zilverberk in grid 5m
+ picknicktafel

