



bosch stabbers

DELFWEG NOORDWIJKERHOUT

beeldkwaliteitplan

COLOFON

OPGESTELD DOOR

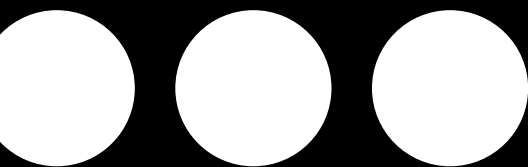
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw
Rien van Huis
Anne-Sietske Verburg

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noordwijkerhout

DATUM

26 september 2013



DELFWEG NOORDWIJKERHOUT
beeldkwaliteitplan





INHOUD

1	INLEIDING	07
2	OMGEVING	11
2.1	Historie	11
2.2	Kenmerken gebied	15
3	BEELDKWALITEITPLAN	21
4	BEELDKWALITEIT BESTAAND BEDRIJVENTERREIN	25
4.1	De Delfweg	27
4.2	De achterliggende gebieden	33
4.3	Inpassing zuidoostzijde bedrijventerrein	35
	TABEL DEELGEBIED 1	37
5	BEELDKWALITEIT NIEUW BEDRIJVENTERREIN	41
5.1	Werken aan de Herenweg	43
5.2	Werken aan de toegangsweg	49
5.3	Werken aan de binnenweg	53
5.4	Brede zoom aan de zuidwestzijde	59
	TABEL DEELGEBIED 2	61
6	BEELDKWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	65
6.1	Landschap	67
6.2	Ontsluitingsweg	67
6.3	Wonen	69
6.3.1	Wonen in een buurtschap	71
6.3.2	Wonen aan het water	77
	TABEL DEELGEBIED 3	83
7	SLOTBESCHOUWING	87



AANLEIDING EN VRAAG

In het buurtschap Ruigenhoek in de gemeente Noordwijkerhout ligt bedrijventerrein Delfweg. Dit bedrijventerrein is niet planmatig aangelegd, maar is een in de tijd aaneen gegroeide verzameling van bedrijfspercelen. Daardoor is een rommelig geheel ontstaan van willekeurig op de kavels gesitueerde, puur op functionaliteit gerichte, panden.

Er bestaan nu plannen om het bedrijventerrein met circa 8,4 ha uit te breiden en om het bedrijventerrein vervolgens - middels de aanleg van een zone met een groene uitstraling - landschappelijk in te passen mogelijk in combinatie met woningbouw.

De realisatie van deze plannen vereist een herziening van het bestemmingsplan. Aan die herziening zal een beeldkwaliteitplan (in het vervolg BKP genoemd) worden gekoppeld. Bosch Slabbers is gevraagd om dit BKP op te stellen. Het BKP zal bestaan uit drie onderdelen:

- Het bestaande bedrijventerrein;
- De uitbreiding van het bedrijventerrein;
- De landschappelijke inpassing.

PRODUCT

Het BKP geeft richting aan de vormgeving van de toekomstige ontwikkelingen zowel voor de nieuw te ontwikkelen gedeelten als het bestaande deel, en is een plan dat vooral wil inspireren. Het is de bedoeling dat er bij toekomstige initiatieven vanuit enthousiasme wordt geïnvesteerd in het aspect verschijningsvorm. Het BKP kan worden gebruikt voor de communicatie met de diverse partijen en kan initiatiefnemers helpen om keuzes te maken omtrent de vormgeving. Het plan sluit aan op de welstandsnota (mei 2004) en kan als toetsingskader dienen voor de welstand.

Met het BKP wordt de ruimtelijke kwaliteit bepaald. De ruimtelijke kwaliteit speelt door in de wijze waarop mensen de omgeving beleven. Het gaat dan om de beleving van de openbare ruimte, het landschap, de opstallen en de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken. In het BKP wordt de na te streven beeldkwaliteit omschreven met als doel om de identiteit en de leefbaarheid van het gebied te versterken.

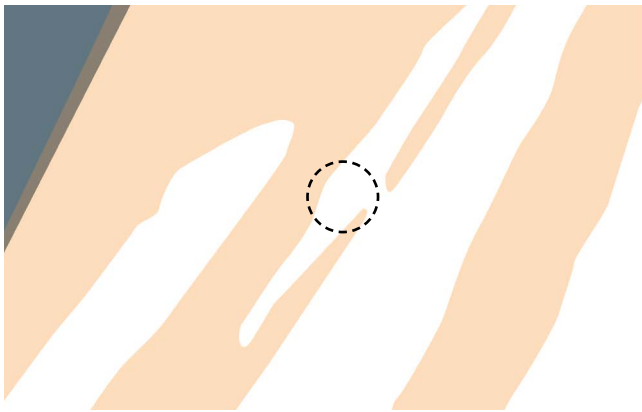


De eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit verschillen per deelgebied/ per gebruik. Zo is een deel van het gebied bestemd voor agrarische aanverwante niet-grondgebonden bedrijvigheid. Dat zijn bedrijven die doorgaans minder belang hechten aan de uitstraling en representativiteit van de bedrijfsomgeving. Een ander deel van het gebied is bestemd als landschappelijke inpassingszone met woningen. In dit deelgebied zullen de eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit hoger liggen. Hier is het landschappelijke beeld in combinatie met het architectonische beeld van meer belang.

Bij verdere uitwerking in bouwplannen kan ten tijde van de omgevingsvergunning afgeweken worden van het BKP mits de hoofduitgangspunten van het BKP behouden blijven. Dit ligt ter beoordeling bij de welstandscommissie en/ of stedenbouwkundige.

OPBOUW RAPPORT

In hoofdstuk 2 is de algemene introductie van het gebied en een analyse van het landschap opgenomen. Uit die analyse zijn de bouwstenen gedestilleerd voor het BKP. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het gebied is onderverdeeld in deelgebieden en is voor elk van die deelgebieden een korte karakteristiek opgenomen. In hoofdstuk 4, 5 en 6 worden de deelgebieden nader uitgewerkt. Hoofdstuk 7 sluit af met een korte slotbeschouwing en met aanbevelingen waarmee tot een ruimtelijk hoogwaardige ontwikkeling kan worden gekomen.



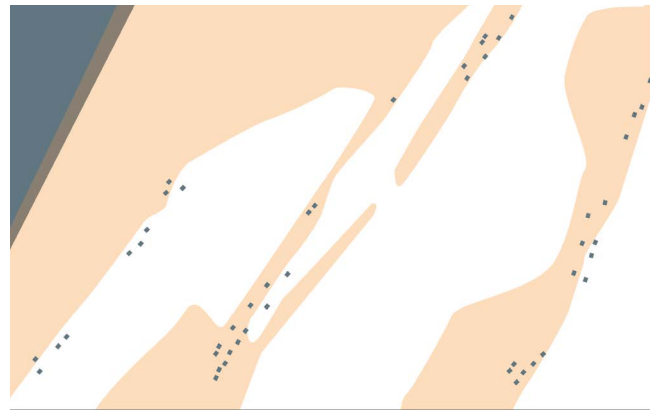
oude duinen (1000 v C)



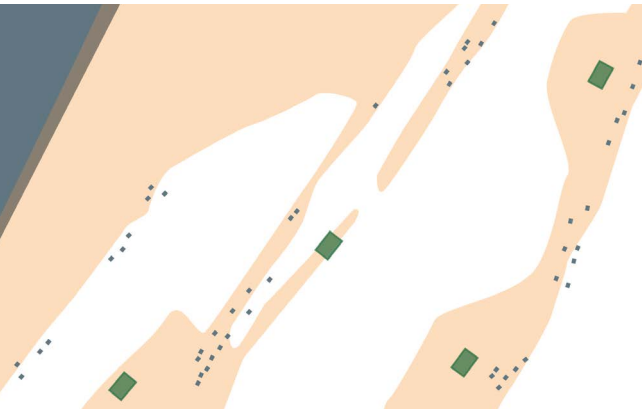
strandwallen en strandvlakten (1200-1600 na C)



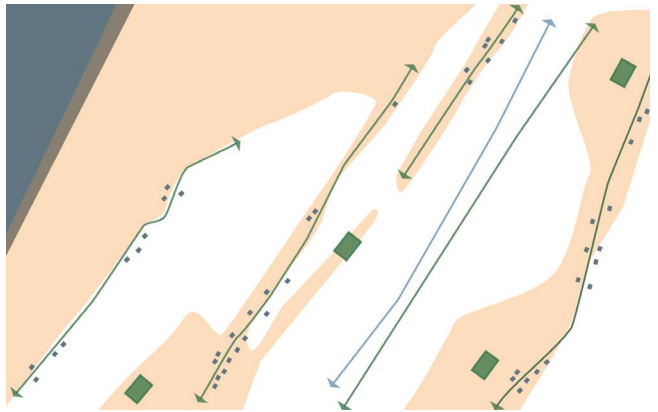
zandaftgravingen (vanaf 17de eeuw)



nederzettingen en buurtschappen



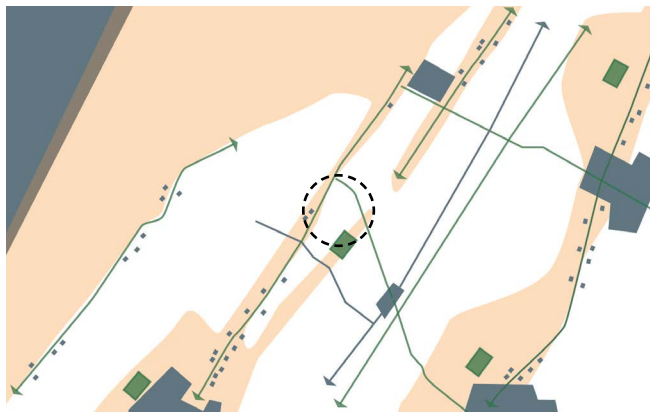
landgoederen (17-18e eeuw)



noordoost en zuidwest lijnen



dwarsverbindingen, Delfweg en Steengrachtkanaal



kernen

2.1 HISTORIE

Het landschap in de omgeving van de Delfweg kenmerkt zich door de afwisseling van strandwallen, strandvlakten en intensieve zandafgravingen die vanaf de 17e eeuw plaats vonden. De bebouwing concentreert zich in dorpskernen en lintbebouwing en wordt afgewisseld met enkele landgoederen. In deze paragraaf is een korte toelichting opgenomen over de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast wordt ingegaan op de belangrijkste kenmerken van de omgeving.

Landschap van strandwallen en strandvlakten

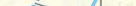
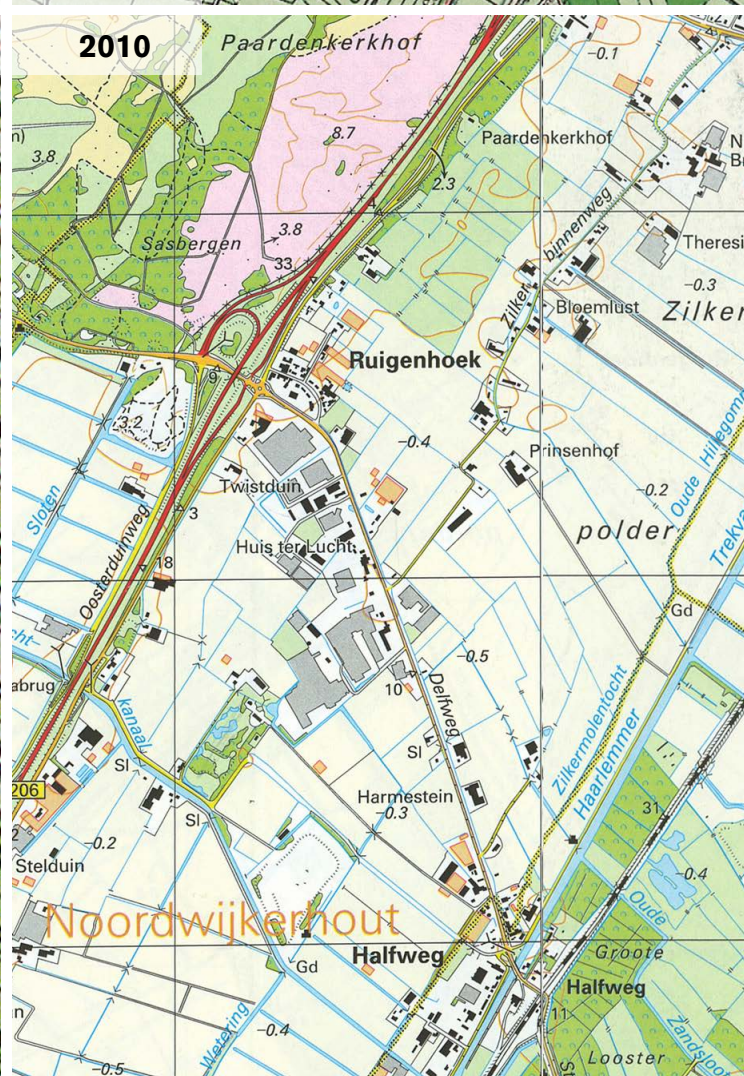
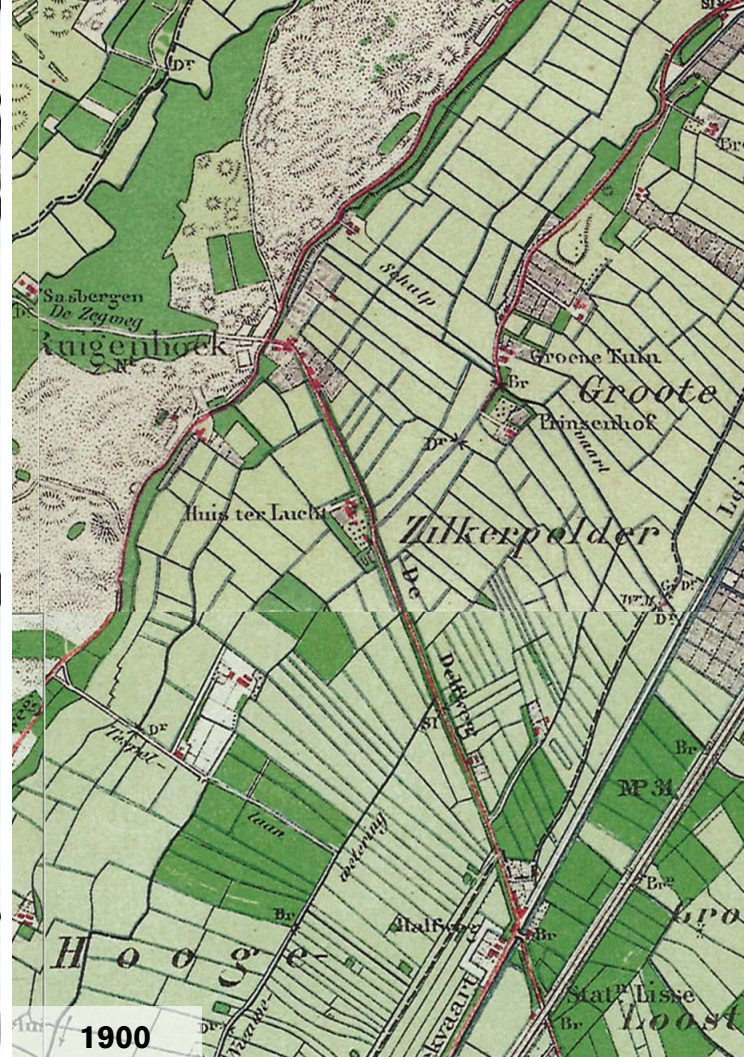
De oudste, nog bestaande, strandwal met duinen dateert van ongeveer 5000 jaar geleden. Rond het begin van de jaartelling ontstonden de nieuwe strandwallen met duinen; dit zijn de 'oude' duinen. Noordwijk en Noordwijkerhout liggen op de jongste strandwallen, die dateren van 1000 voor Christus. Tussen de strandwallen liggen strandvlakten. De strandvlakten kenden een moerassig milieu waarin een veenlaag kon ontstaan. De strandvlakten zijn nu nog te herkennen in het Langeveld en in de Hogeveensepolder.

Ongeveer 500 voor Christus begon de zee opnieuw te stijgen. In combinatie met een harde westenwind zorgde dat voor stormvloed, die hele stukken van de kust afsloegen. De oude duinen zijn daardoor op veel plaatsen gedeeltelijk en op sommige plaatsen zelfs volledig weggeslagen. Door die kusterosie kwam zand vrij, waarmee in de periode van 1200 tot 1600 na Christus de 'jonge' duinen zijn gevormd. Deze jonge duinen zijn hoger en reliëfrijker en liggen dicht bij de kust dan de oude duinen.

Nederzettingen en buurtschappen

De ligging van de strandwallen is duidelijk te volgen aan de hand van het patroon met achter elkaar gelegen nederzettingen. Deze van oorsprong agrarische nederzettingen ontwikkelden zich vaak als lintdorpen. Door afzanding van het omliggende terrein is de oorspronkelijke lintbebouwing hoog in het landschap komen te liggen. Deze bebouwing dateert veelal uit de periode 1875-1920. Een deel daarvan is nog terug te vinden; namelijk de karakteristieke gebouwcomplexen van de bollenbedrijven, die voor een deel nog als zodanig in gebruik zijn.

Op sommige plekken in het landschap zijn buurtschappen ontstaan. Deze liggen veelal op kruisingen van wegen, langs wegen of nabij een kruising van weg en kanaal. Ruigenhoek en Halfweg zijn daar voorbeelden van.



Map of Noordwijkerhout, showing the coastline, roads, and the location of the school (marked with a red dot).

Zandafgavingen en bollenvelden

Het afzanden en vergraven vond plaats vanaf de 17de eeuw. Het duinzand werd aanvankelijk voornamelijk gebruikt voor de stadsuitbreidingen van Amsterdam, Haarlem en Leiden. Daarnaast diende het zand als grondstof voor steenfabrieken. In de tweede helft van de negentiende eeuw startte de afzanding van de binnenduinen. Dit zand bleek, na bemesting, bijzonder geschikt te zijn voor de teelt van bloembollen. Deze bollenvelden zijn tot op de dag van vandaag beeldbepalend voor de regio.

Buitenverblijven

In de 17de en 18de eeuw lieten notabelen uit de omliggende grote steden, zoals Leiden en Amsterdam, in Noordwijkerhout hun buitenverblijf bouwen. De meeste buitenverblijven bestaan van oorsprong uit een hoofdgebouw, bijgebouwen en een park of tuin; dit geheel werd omringd door weilanden en bossen. In de 19de eeuw werden veel van de oorspronkelijke buitenverblijven gesplitst of juist samengevoegd. Op landgoed Tespelduyn, een voormalige buitenverblijf, is thans het landschapspark Tespelduyn gerealiseerd.

Infrastructuur

Op de hoger gelegen strandwallen werden niet alleen de nederzettingen aangelegd, maar ook de infrastructuur. Zodoende volgen de oudste handelswegen de NO – ZW richting van de zandruggen.

Tussen de zandruggen liggen dwarsverbindingen, zoals de Delfweg en het Steengrachtekanaal. De Delfweg dateert uit de 17e eeuw. Het Steengrachtekanaal is begin 20e eeuw gegraven, toen Gravin van Lynden-Pallandt, wonend op kasteel Keukenhof, een deel van haar eigendom aan het Twistduin wilde laten afgraven. Het Steengrachtekanaal is in latere jaren in eigendom overgegaan naar kalkzandsteenfabriek van Herwaarden te Hillegom.

Kernen

In de Bollenstreek is de oorspronkelijke structuur van nederzettingen en linten op strandwallen redelijk bewaard gebleven. Het gebied heeft zijn open karakter behouden. De bewoning concentreert zich in Noordwijkerhout, Hillegom en Lisse, die na 1950 een relatief grote groei doormaakten en nu de “kernen” van het gebied vormen.



2.2 KENMERKEN GEBIED

Het plangebied wordt gekenmerkt door de historie zoals hiervoor beschreven. De meest in het oogspringende vlakken zijn de bollenvelden, deze vormen de grootste oppervlakte. Niet alleen de velden, maar ook de bollenschuren en de hele bollensector bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

In het plangebied vinden we een aantal herkenbare lijnen of linten met elk een eigen identiteit en inrichting. Het gaat om de Delfweg en de Zilkerbinnenweg in het oosten; de Herenweg in het westen en om de groene verbinding langs het steengrachtskanaal in het zuiden. Deze lijnen of linten worden in het hier opvolgende verder uitgewerkt.

Met de ontwikkeling van bedrijvigheid langs de Delfweg is een deel van het open karakter verloren gegaan en zijn de linten minder herkenbaar geworden in het landschap. Toch vormt het landschap nog een sterke inspiratiebron voor het BKP. De gebiedseigen kenmerken vormen de basis voor het BKP zoals hieronder nader wordt toegelicht.



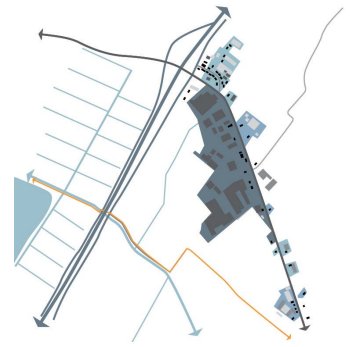
HERENWEG

De Herenweg is een goed voorbeeld van bebouwing op de strandwal die door de jaren uitgegroeid is tot een lint. De Herenweg loopt over de strandwal van Noordwijkerhout tot aan De Zilk. Na de aanleg van de N206 heeft de Herenweg de functie gekregen van ventweg.

De weg wordt begeleid door statige bebouwing, veelal gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw. De woningen staan dicht opeen en kennen dezelfde rooilijn. De woningen worden afgewisseld door open stukken met zicht op het agrarisch land, bollenschuren en elzensingels.

Midden in het plangebied, nabij de kruising van de Herenweg met de Delfweg, staat een bijzondere hoeve, die enigszins verscholen van de weg is gelegen.



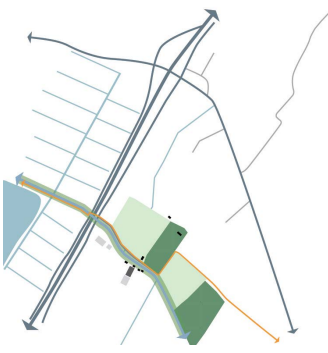


DELFWEG

De Delfweg is een harde functionele weg. De afwisseling van oude gebouwcomplexen, nieuwe loodsen en woningen bepaalt het beeld. Er is veel variatie in korrelgrootte en in positionering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de weg. Een deel van de bedrijvigheid houdt nog verband met bollencultuur; al is het aandeel footloose bedrijvigheid door de jaren heen sterk toegenomen.

In het noordelijke deel van de Delfweg heeft bedrijvigheid de overhand. Door uitbreiding met bedrijfsgebouwen aan de achterzijde is de lintbebouwing hier verdikt en zijn doorzichten naar het achterland verloren gegaan. Langs het zuidelijk deel bestaat de openheid nog wel en kent de bebouwing een meer dorpse uitstraling. Hier vormt de rand van het bedrijventerrein een harde overgang in het landschap.





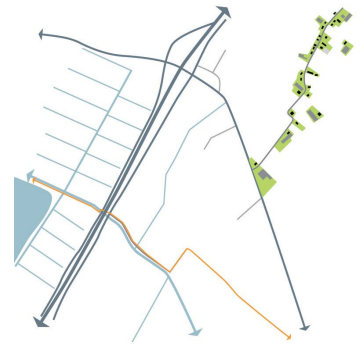
STEENGRACHTKANAAL

Het Steengrachtskanaal is een ecologische verbinding tussen de bossen rondom de Keukenhof in het oosten en het Oosterduinsemeer, duinen, strand en de zee in het westen. Langs het kanaal ligt een fietspad die deze recreatieve elementen met elkaar verbindt.

Men fietst te midden van kleinschalige bollencultuur, heeft weids uitzicht over de velden en kan zonnebloemen kopen op het erf. Landgoed Tespelduyn is herkenbaar aan de bosstructuur en vormt thans een prachtig landschapspark. Richting de Herenweg staat een aantal woningen vrij langs het kanaal.

Het Steengrachtskanaal is een groene tegenpool voor de bedrijvigheid langs de Delfweg en de woningen langs de Herenweg.





ZILKERBINNENWEG

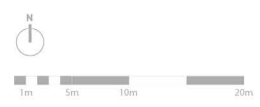
De Zilkerbinnenweg is een agrarisch lint gelegen op een smalle zandwal. De weg wordt aan beide zijden omgeven door bollenvelden. Wonen en werken gaan hand in hand. Door de geringe breedte en de vele bochten ontstaat er een eigen wereld waar rustig gereden wordt. Of liever: waar rustig gereden moet worden; tractor en auto kunnen elkaar maar net passeren.

De bebouwing wordt gekenmerkt door de afwisseling van oude bollenschuren en nieuwbouwwoningen. De woonbebouwing bestaat uit vrijstaande huizen, soms in clusters bij elkaar. Er ontstaat een afwisselend ritme van huizen en vergezichten op de bollenvelden.





- Bestaand bedrijventerrein
- Uitbreiding bedrijventerrein
- Landschappelijke inpassingszone



Het beeldkwaliteitplan speelt in op de in het voorafgaande beschreven kenmerken van het gebied. Aan de noordzijde meer bedrijvigheid en aan de zuidzijde meer rust in combinatie met groen, water en recreatie.

Het bestaande bedrijventerrein wordt uitgebreid met circa 8,4 ha. De uitbreiding draagt zorg voor een impuls tot kwalitatieve verbetering van het totale bedrijventerrein. Naast het bedrijventerrein is 6,6 ha aan landschappelijke inpassing voorzien; gelegen aan het landschapspark en indirect aan het oude landgoed Tespelduyn en het Steengrachtskanaal. Deze landschappelijke inpassing is een mix van groen, water en wonen.

In het Beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een driedeling in het plangebied die logischerwijs voortkomt uit het voorgaande:

- Bestaand bedrijventerrein;
- Uitbreiding van het bedrijventerrein;
- De landschappelijke inpassing.

Voor de beschrijving van de specifieke beeldkwaliteit per deelgebied is gewerkt met schema's in een aantal themagebieden. Voor elk van de themagebieden zijn aanbevelingen opgesteld. De themagebieden zijn:

- Straat, erf, gebouw
- Positie op het erf
- Massa en compositie
- Kleur en materialisatie
- Parkeren, opslag, inritten, etc
- Reclame en bewegwijzering

Het beeldkwaliteitplan is beschrijvend van karakter. Het plan zal verder uitgewerkt moeten worden in verkavelingsplannen, bouwplannen en inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt daarbij een onderlegger. Voor het opstellen van inrichtingsplannen zijn ook de gemeentelijke uitgangspunten van belang. In deze inrichtingsplannen dienen ook zaken als trafo's, meubilair, verlichting, containers, fietsenbergingen, etc meeontworpen te worden.

Het ambitieniveau voor de verschillende deelgebieden zijn voor het bestaande bedrijventerrein en het middengebied van het nieuwe deel regulier, en voor de rand langs de Herenweg hoog. Voor de landschappelijke inpassingszone is het ambitieniveau hoog.



Bestaand bedrijventerrein

Het bestaande terrein is een typisch voorbeeld van een niet-gepland bedrijventerrein. Het is een terrein met weinig ruimtelijke kwaliteit, met weinig structuur en met weinig logica. Het bestemmingplan voor dit gebiedsdeel is conserverend; dat wil zeggen dat het huidige gebruik mogelijk blijft. De beeldkwaliteit voor dit deel is behoudend van karakter. Er worden voorstellen gedaan die geëffectueerd worden als bedrijven gaan verbouwen of nieuw gaan bouwen. Het BKP doet niet alleen uitspraken over de toekomstige bebouwing, maar ook over de inrichting van het gebied, bijvoorbeeld voor entrees en markeringen.

In een eerdere visie is een nieuw baken, een markant punt op de hoek van de Delfweg en Herenweg voorgesteld. Dit baken wordt hier niet verder uitgewerkt, maar is ruimtelijk zeker denkbaar.

Uitbreiding van het bedrijventerrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein is niet bedoeld voor “footloose” bedrijvigheid, maar voor agrarische aanverwante niet-grondgebonden bedrijven uit de regio. Deze bedrijven hebben vaak een directe relatie met de omgeving, hetgeen de identiteit van het bedrijventerrein ten goede kan komen. De nieuwe bedrijven zorgen voor een omlijsting van de rommelige achterkanten van de bestaande bedrijven aan de Delfweg. Groen en water zorgen voor een brede landschappelijke afronding van het terrein. De uitbreiding krijgt een eigen entree aan de Herenweg. De eigen toegang zal zorgen voor een goede herkenbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein en voor een goede afwikkeling van het verkeer. Deze bedrijven zullen zich op een andere manier presenteren dan de bedrijven aan de Delfweg. De bedrijven staan hier royaal ingepast met groen maar zijn zichtbaar en representatief. Hier zal de lat voor beeldkwaliteit hoger gelegd worden dan in de rest van het gebied.

Landschappelijke inpassingzone

Tussen het bedrijventerrein en het Steengrachtskanaal is een informele groenstructuur aanwezig, waarin gewoond en gerecreëerd kan worden. Het groen is landschappelijk bijna parkachtig vormgegeven en vindt aansluiting met het landschapspark.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een ongedwongen sfeer, die geïnspireerd is door het omringende landschap en functies. Het bouwen in clusters op een landschappelijke manier is in het verleden vaker gedaan in deze omgeving. De woningen zijn nodig om het plan haalbaar te kunnen ontwikkelen.



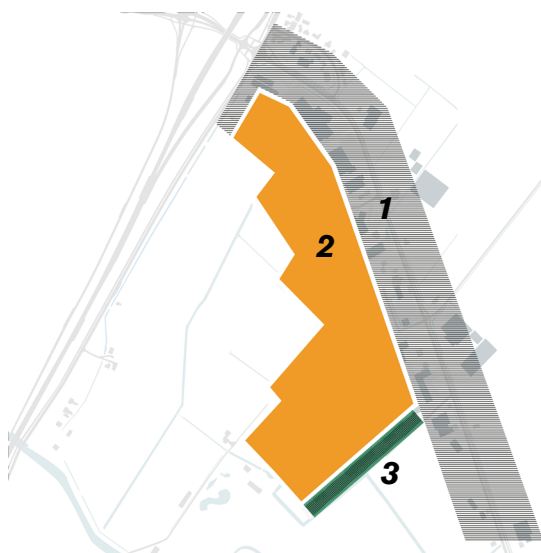
BEELDKWALITEIT BESTAAND BEDRIJVENTERREIN

Voor het bestaand bedrijventerrein wordt een behoudende koers ingezet. Hiervoor is een behoudende koers ingezet; de bestaande bedrijven blijven mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan. Wel is gevraagd een beeldkwaliteitsplan opstellen voor dit gebied in samenhang met het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Om meer grip te krijgen op onderwerpen die belangrijk worden gevonden in het gebied zijn er gesprekken gevoerd met de huidige gebruikers. Tijdens deze gesprekken zijn de volgende opmerkingen/ aanbevelingen gedaan:

- Er is geen eenheid op het bedrijventerrein, zowel wat betreft de openbare inrichting als wat betreft de gebouwen op de kavels;
- De aansluitingen op de Delfweg zijn zeer matig, zowel functioneel of verkeerskundig als qua uitstraling;
- Verbeteren van de bebording, aanduiding van bedrijven (zoeken naar eenheid);
- Terreinen moeten goed te beheren en te beveiligen zijn;
- Representativiteit is belangrijk;
- Waterbuffer voor brandwater, capaciteit en riool.

Deze aanbevelingen zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Voor een beschrijving van het bestaande bedrijventerrein is een driedeling in het gebied gemaakt:

1. de Delfweg met aanpalende bedrijven;
2. het achterliggende gebied, de bedrijven langs de insteekwegen;
3. de zuidrand.



Er worden drie deelgebieden beschreven



INFO

profiel weg met grasbermen,
sloot en bomenrij

2e rooilijn tbv bedrijven

1e rooilijn tbv woningen

markering entree/kruising

INFO

p1

p3

p2

4.1 DE DELFWEG

Langs de Delfweg is door de jaren heen een gemêleerd beeld ontstaan. De Delfweg vormt de verbinding tussen de duinen en N206 en Lisse. De weg ligt diagonaal in het landschap en buigt voor het buurtschap Ruigenhoek af om haaks aan te sluiten op de Herenweg. De weg heeft een groene berm aan weerszijden en een vrij liggend fietspad aan de oostzijde. Langs de weg staat een gemêleerde reeks aan woningen, bedrijven, agrarische complexen en landerijen; dit vormt de charme van de weg. Het oostelijk deel van de weg is tot aan de Ruigenhoek sterk agrarisch van karakter. De afwisseling van erven en open bollenland biedt openheid en zicht op 't Zilk. De westzijde van de Delfweg is tussen Halfweg en Ruigenhoek voor de helft bebouwd. Komende vanaf Halfweg begint ongeveer halverwege de bedrijfsbebouwing, hiermee is het zicht op het achterland verdwenen. De opbouw van de Delfweg aan de westzijde bestaat uit twee rooilijnen. De eerste lijn zijn de erven met woningen. Dit zijn min of meer vooruitgestoken posten langs de weg. Tussen de woningen liggen veelal brede bermen met een greppel. Achter deze brede bermen staat de bedrijfsbebouwing; dit is de tweede lijn. Op dit stedenbouwkundig principe is jarenlang redelijk succesvol gestuurd.

Verder is het karakter van de bebouwing, opstallen en dergelijke zeer divers. Mede door allerhande bebording, buitenopslag en buitenstalling is de uitstraling van het bedrijventerrein aan de Delfweg pover te noemen. De bedrijfsgebouwen hebben veelal een flauwe kapvorm en een hoogte tot 8 meter. Dit geeft de bedrijven een zekere mate van landelijke uitstraling. De uitstraling van de Delfweg zelf is erg verkeerskundig en wat kaal.

Voorstel:

Het principe van de 2 rooilijnen willen we koesteren en behouden. De uitgangspunten voor de opstallen zijn als volgt:

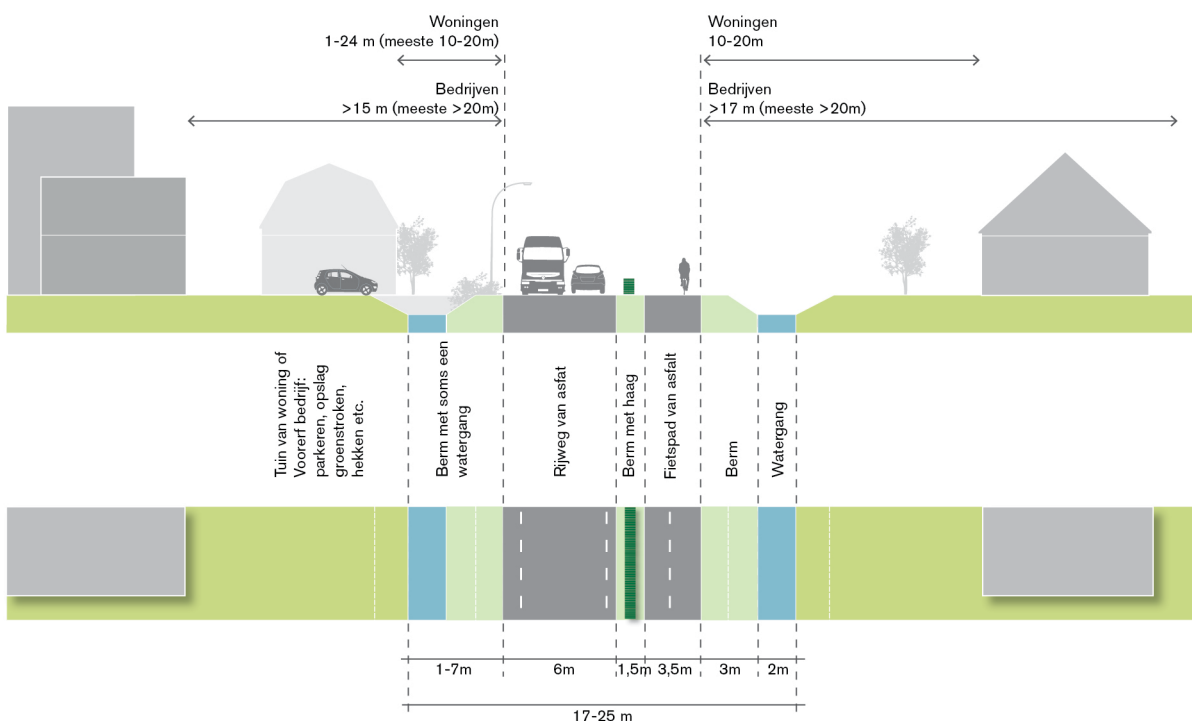
- De woonkavels zoveel mogelijk omzomen met hagen tot dicht bij de weg. De haag is tot een meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter hoog, daarachter mag de haag tot 2 meter hoog worden. Toepassen van inheemse/ streekeigen beplanting;
- Bedrijven op afstand van de weg, maar wel presenteren naar de weg;
- De opslag van losse spullen is niet zichtbaar vanaf de Delfweg.
- Tussen bedrijven en weg open en groen, voor een rustig en eenduidig beeld;
- Loodsen in groen of grijs;
- Loodsen die zichtbaar zijn vanaf de Delfweg met een kapvorm (tussen 20 en 30 graden) en aansluiten op de bestaande bouwhoogte van 8 meter (alleen kap toepassen bij een pandbreedte van minder dan 50 meter);
- Uitzondering geldt voor een gemetselde bollenschuur;
- Het parkeren geschiedt op eigen erf;

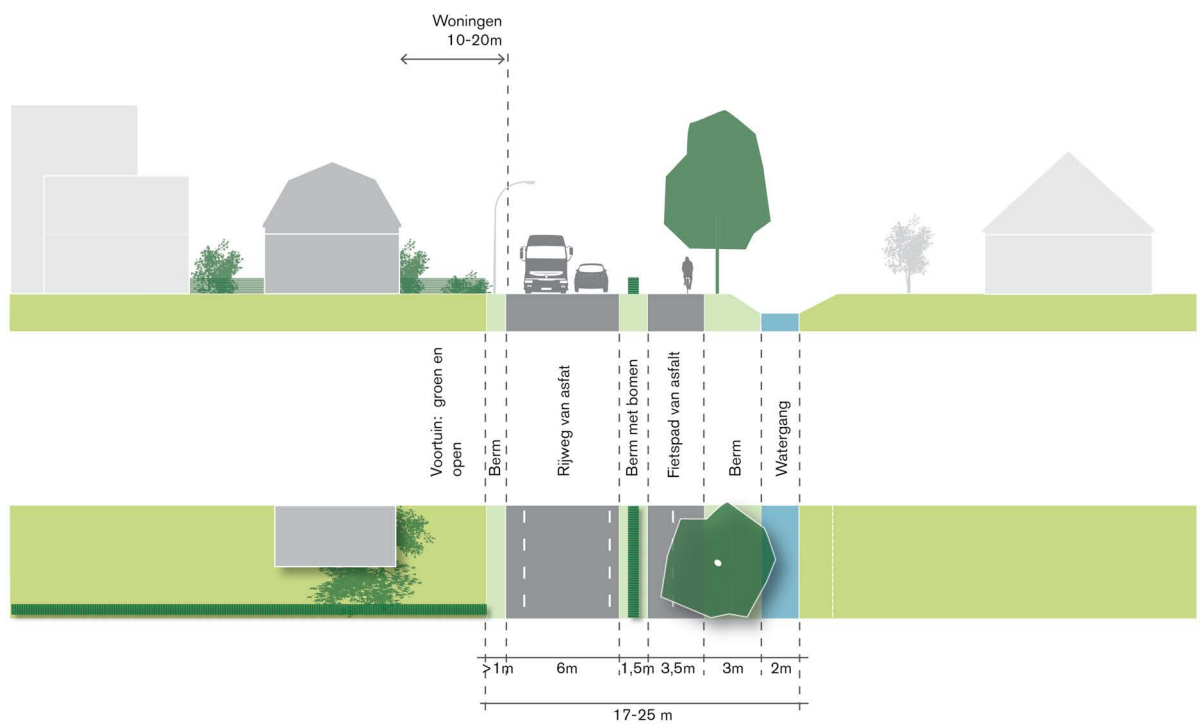
Aan beide beginpunten van het bedrijventerrein aan de Delfweg worden informatiepunten voorgesteld waar men kan kijken welk bedrijf waar gevestigd is. Extra nadruk is gelegd op de entrees van het terrein, deze zijn nu nauwelijks zichtbaar en ervaarbaar. Hiervoor hebben we een aantal maatregelen voorgesteld, namelijk het kruisingsvlak benadrukken en de entrees markeren met borden waar de namen van de desbetreffende bedrijven op vermeld worden.

De huidige bedrijven zijn zeer diverse qua gebruik, functie en uitstraling. Het BKP is terughoudend met nieuwe voorstellen. In het plan wordt een standaard kleurpalet voorgesteld voor de opstellen en aanvullende eisen bij herbouw of nieuwbouw, zie ook het schema op de volgende pagina.

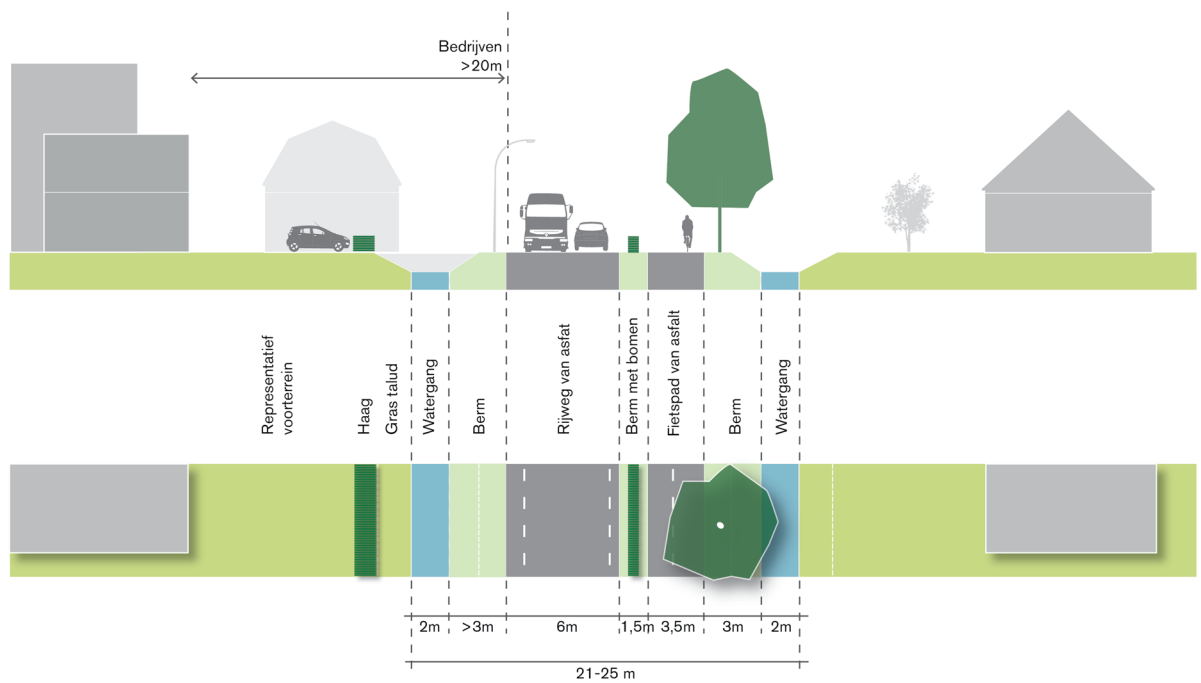
Bij herontwikkeling van een woning wordt gedacht aan een landelijk type woning zoals die langs de Delfweg of langs de Zilkerbinnenweg staan. Maximale bouwhoogte is 2 lagen met een kap. Qua uitstraling is de woning traditioneel met bakstenen in de gevel en een gebakken pan op het dak. Uitbouwen en erkers worden aangemoedigd.

De Delfweg zelf kan meer aangekleed worden door een haag en een rij bomen aan de oostzijde van de weg toe te voegen. Hierdoor krijgt de weg als geheel meer uitstraling. De haag geeft meteen een heldere afscheiding tussen het fietspad en de rijweg. De bomen bieden geleiding van de weg en vormen een venster naar het open landschap aan de oostzijde.



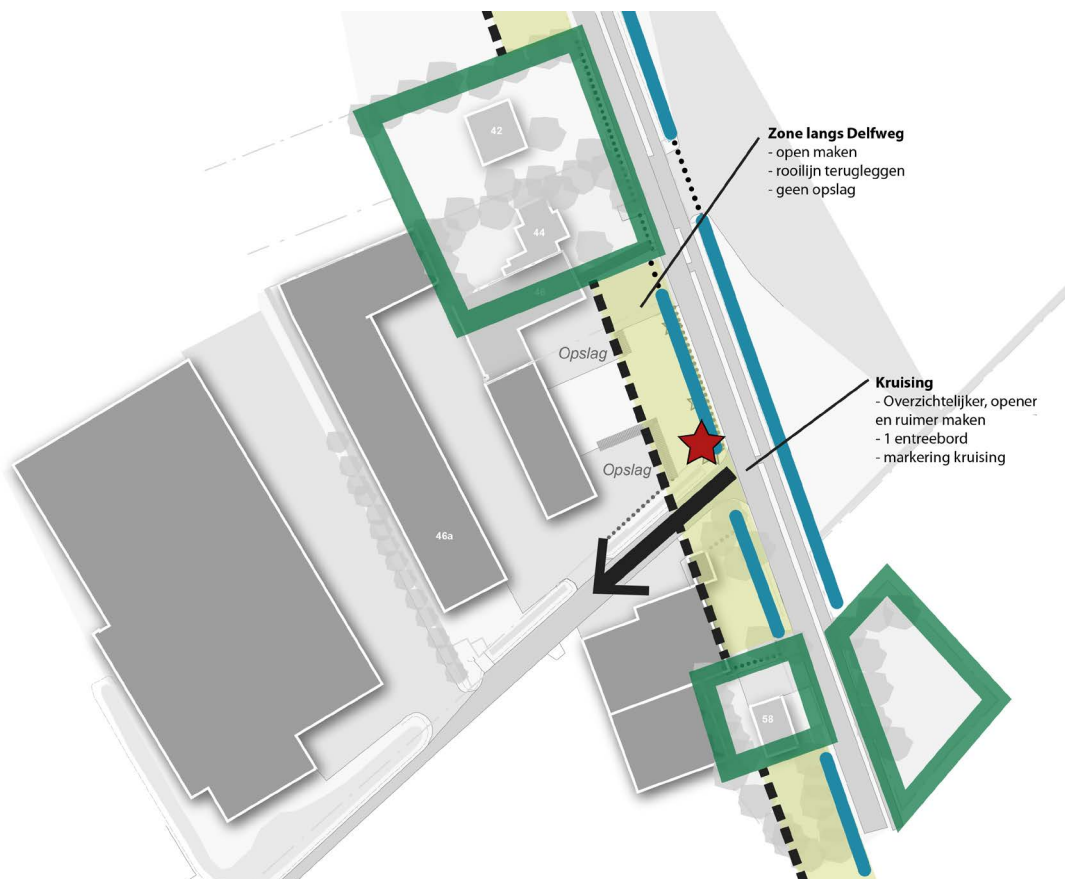


Delfweg, woning



Delfweg, bedrijf







Lokaal voorbeeld van een gezamenlijke naamsduiding langs de Delfweg. Hierbij is de omvang te groot. Kleurstelling, materialisatie zijn pover.



Recent voorbeeld van een gezamenlijke naamsduiding langs de Delfweg, waarbij de verhouding tussen de bedrijven te onevenwichtig is en de omvang te groot. Kleurstelling, materialisatie is goed.



4.2 DE ACHTERLIGGENDE GEBIEDEN

Thans zijn dit redelijk chaotische, maar zeer functionele terreinen. Hier wordt gewoon gewerkt, dat is de sfeer die er heerst. De inrichting van het terrein is informeel doordat de verharding van de rijweg naadloos overloopt in de terreinen rond de bedrijfsbebouwing. De uitstraling van de loodsen is eenvoudig en functioneel. Een groot deel van de loodsen heeft een kap, dat geeft het terrein een enigszins landelijke sfeer. De kleurstelling van de opstallen is redelijk terughoudend, met soms een fellere kleur. De vele hekken, buitenopslag, tijdelijke opslag en “vergeten” opslag achter de opstallen maken dat het gebied een verrommelde uitstraling heeft.

Voostel:

In het BKP wordt de informele opzet onderschreven. Het inrichtingsprincipe van één type verharding in de straat tot aan de gevel onderschrijven wij. Hierdoor ontstaat een terrein met een eenduidige en eenvoudige opzet. Bij herontwikkeling, verbouw of groot onderhoud stelt het BKP voor gedekte kleuren te realiseren voor de loodsen. Waar mogelijk wordt een flauwe kapvorm nagestreefd. De hoogte van de opstallen sluit aan op de bestaande bouwhoogtes. Het parkeren geschiedt op eigen erf en de opslag van losse spullen vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats.

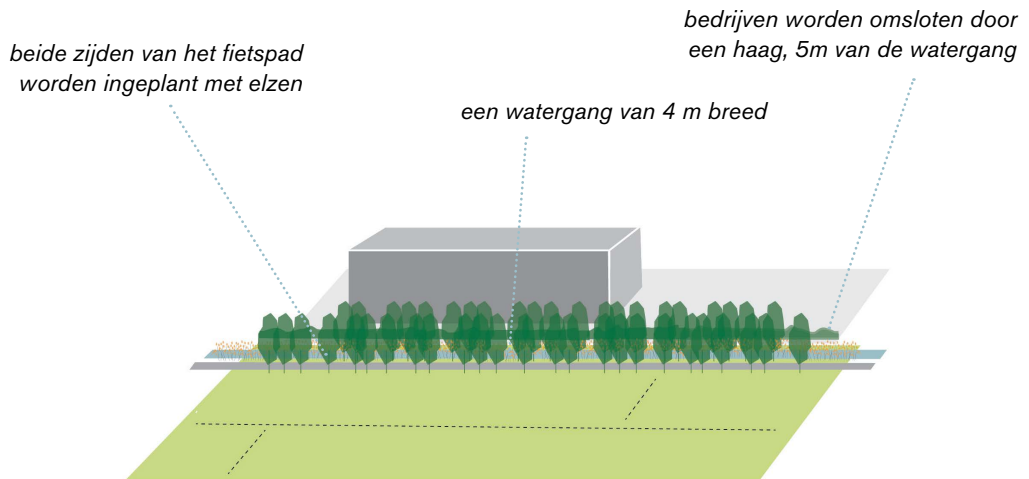
- Loodsen in groen of grijs;
- Loodsen zoveel mogelijk met een flauwe kap;
- Het parkeren geschiedt op eigen erf;
- De opslag van losse spullen vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats.

Aan de achterzijde van het terrein liggen watergangen en elzensingels. Bij de herontwikkeling van het bestaande terrein en het ontwikkelen van het nieuwe terrein wordt behoud van beide nagestreefd.



4.3 INPASSING ZUIDOOSTZIJDSE BEDRIJVENTERREIN

Komende vanaf Halfweg staan de agrarische bedrijven op enige afstand van elkaar. Dit deel wordt gekenmerkt door openheid en vergezichten over de bollenvelden. Het bedrijventerrein is door de open structuur van het landschap op grote afstand zichtbaar, zowel vanaf de Delfweg als vanaf het fietspad (Houtvesterlaan/Tespellaan). Het verdient aanbeveling deze zijde van het bedrijventerrein landschappelijk in te passen.



Voorstel:

We stellen voor om zowel de bedrijfsloodsen in te passen als een fiets-/ wandelverbinding tussen de Houtvesterlaan en de Zilkerbinnenweg te realiseren. Bedrijven dienen hun kavelgrens in te planten met een haag op 5 m afstand van de watergang. Hekwerken zijn onnodig doordat de naastgelegen watergang voldoende breed is. Aan de andere zijde van de watergang, richting het open land, komt een smal fietspad. Het pad wordt aan beide zijden begeleid door een elzensingel. Al fietsend kan men tussen de elzenstammen de bollenvelden zien liggen. Door een lage haag en een scherm van elzen zijn de loodsen minder zichtbaar en minder prominent in het landschap aanwezig. Met regulier beheer (terugzetten van de Elzen) kan gestuurd worden in de zichtbaarheid van aanpalende panden.

OVERZICHT BKP BESTAAND BEDRIJFSTERREIN

WERKEN AAN DE DELFWEG *

STRAAT ERF GEBOUW

- bedrijven presenteren zich naar de Delfweg
- open groenzone met grastalud en sloot tussen bedrijven en de weg
- de grens tussen de groenzone en het bedrijventerrein wordt gemarkeerd met een 1m hoge brede haag
- geen opslag in het zicht vanaf de Delfweg
- inritten maximaal 8 m breed
- bebouwing achter 2e rooilijn (min. 20m van rand weg)

POSITIE OP HET ERF

- achter- en zij-erfgrenzen uniform inrichten, bij voorkeur met:
 - haag en/ of sloot
 - hekwerk op één lijn met haag
- bestaande en nieuwe hekwerken aan voorzijde bedrijf verplaatsen naar 2m achter de voorgevellijn
- 0,75m hoog hekwerk op voorterrein toegestaan, mits op één lijn met een haag (achter de haag gezien vanuit het kavel)
- afstand tussen zij-erfgrens/ achter-erfgrens en loods is minimaal 3m (calamiteiten)

MASSA EN COMPOSITIE

- maximum nokhoogte loods is 8m
- maximum hoogte kantoor is 7m (2 lagen)
- indien loods in het zicht ligt vanaf de Delfweg een kapvorm toepassen tussen de 20 en 30 graden
- bijgebouwen zoveel mogelijk integreren in hoofdvolume, anders plaatsen aan achterzijde van loods
- dakrand loods is eenvoudig
- uitzondering voor de bollenschuur (metselwerk en geen dakvorm)

* De oriëntatie van het bedrijf op de weg is bepalend voor de regelgeving.

WONEN AAN DE DELFWEG *

- groene erfinrichting (min. 2m van rand weg) van maximaal 1 meter hoog tot 1 meter uit de voorgevellijn, de overige erf-grenzen tot 2 m hoog
- bestaande schuttingen vervangen door of afplanten met een haag
- solitaire bomen (fruitbomen, krent etc.) worden aangemoedigd
- geluidswerende schermen/ schuttingen mogen niet hoger dan 1.5m zijn en dienen afgeplant te worden.

BINNENTERREIN EN RANDEN *

- inrichting naar het principe van shared space, wegen worden verblijfsruimte verharding loopt door tot de gebouwen/ loods
- restzone tussen verharding en gebouw krijgt een groene invulling
- solitaire bomen zijn toegestaan
- buitenrand (west) afgeschermd door patroon van elzensingels
- buitenrand (zuid) ingericht met elzensingel, brede sloot en fietspad

- variabel
- bijgebouwen staan los en op de kavel, achter de achtergevellijn van de woning
- bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan woongebouw

- variabel
- positie van de gebouwen op het erf is vrij, mits
 - de toegankelijkheid van de bedrijven wordt gewaarborgd
 - minimaal 3 m (aan drie zijden van de loods) voor calamiteiten

- 2 lagen met kap
- uitbouwen, erkers en dakopbouwen worden aangemoedigd in goede verhouding met het totaal volume

- variabel
- maximum nokhoogte loods is 12m
- maximum hoogte kantoor is 10m
- kantoren en bijgebouwen zoveel mogelijk integreren in hoofdvolume, anders plaatsen aan achterzijde van loods
- dakrand loods is eenvoudig

KLEUR EN MATERIALISERING

- sobere gevelwand van de loods
- loods bestaat uit plaatmateriaal
- loodsen in gedekte groen en grijs tinten (RAL 7009; RAL 7012)
- kantoor geïntegreerd met loods of kent verbijzondering in het materiaal (metselsteen of hout)
- hekwerken eenvoudig en eenduidig spijlenhekwerk in RAL 7012
- beplanting inheems en streekeigen

PARKEREN EN OPSLAG

- parkeren op eigen terrein
- parkeren achter de haag
- geen opslag in het zicht vanaf de Delfweg
- parkeren bezoekers achter de haag/ evt op het voorterrein
- parkeren werknemers bij voorkeur aan zijkant/ achterzijde loods

RECLAME

- reclameduiding toegestaan in gevelvlak loods (max 15% van oppervlak gevel), voorkeur voor open letters, in zorgvuldige afstemming met de compositie van de gevel
- eenzelfde lay-out voor de individuele en gezamenlijke bewegwijzering langs de Delfweg
- per terrein maximaal 1 vlaggenmast en 1 reclame uiting met een maximale afmeting van 1 m2
- verbod voor spandoeken, reclame op het dak, beachflags en aanvullende reclame uitingen op het terrein

- metselwerk afgestemd op de landelijke omgeving, hoofdzakelijk rode baksteen
- onbeschilderd hout in de gevel, of beschilderd in bv kleuren donkergroen of donkerblauw
- beplanting inheems en streekeigen

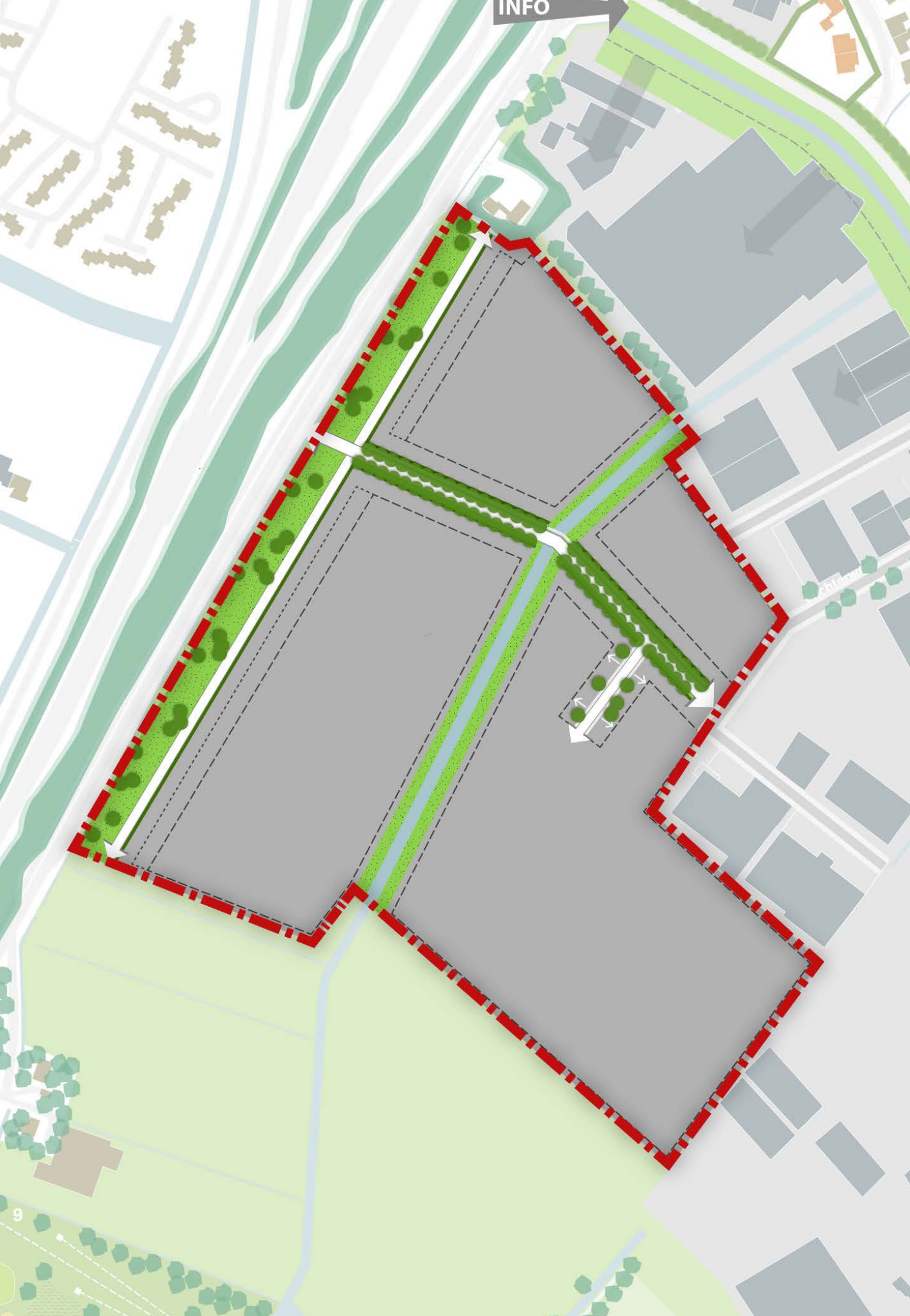
- sobere gevelwand van de loods
- loods bestaat uit plaatmateriaal
- loodsen in gedekte groen en grijsinten (RAL 7009; RAL 7012)
- kantoor kent eventueel verbijzondering in het materiaal (metselwerk of hout)
- beplanting inheems en streekeigen

- parkeren op eigen terrein

- informele ruimte tussen weg en loods wordt ingericht voor bezoekersparkeren
- parkeren voor werknemers aan zij- en of achterkant loods
- opslag en expeditie uit zicht aan zij- en of achterkant loods

- nvt

- reclameduiding toegestaan in gevelvlak loods (max 15% van oppervlak gevel), voorkeur voor open letters, in zorgvuldige afstemming met de compositie van de gevel
- eenzelfde lay-out voor de individuele en gezamenlijke bewegwijzering langs de Delfweg
- per terrein maximaal 1 vlaggenmast en 1 reclame uiting met een maximale afmeting van 1 m²
- verbod voor spandoeken, reclame op het dak, beachflags en aanvullende reclame uitingen op het terrein



BEELDKWALITEIT NIEUW BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein biedt ruimte aan agrarische aanverwante niet-gebonden bedrijven uit de omgeving. Vaak is bij deze bedrijven de “loods” het grootste element en het hart van het bedrijf. De bedrijven hebben over het algemeen een beperkte kantoorruimte. Bij het bedrijventerrein zijn veel transportbewegingen te verwachten. Kortom het gaat om een sterk functioneel terrein waarvan de bereikbaarheid perfect moet zijn en waarbij een hoge beeldkwaliteit niet logisch en vanzelfsprekend is. In de plannen is hier op een nuchtere wijze vorm aan gegeven.

Het bedrijventerrein heeft zoals gezegd een agrarisch achtergrond. Het agrarische karakter mag gezien worden! De bollenteelt die door de jaren heen het hart van de agro business in deze regio gevormd heeft, wordt het leidende thema voor het nieuwe bedrijventerrein. Dit mag in de uitstraling en materialisatie van de gebouwen en de terreinen tot uiting komen.

Het terrein vraagt om duidelijke routing, brede wegprofielen en een ruime opzet van de percelen zodat er op een goede, functionele manier gewerkt kan worden. Een weg parallel aan de Herenweg zorgt voor de ontsluiting van de bedrijven aan de Herenweg. Haaks op de Herenweg komt er een entreeweg (verderop geduid als toegangsweg) die het gebied verder ontsluit. Waar deze weg precies komt te liggen is afhankelijk van de uitgifte. Verder zal er in de ontsluitingsstructuur getracht worden aan te sluiten op bestaande structuren in het bedrijventerrein aan de Delfweg.

Alle gebouwen op het nieuwe bedrijventerrein komen in een “grid” te staan, met andere woorden ze staan allemaal in dezelfde richting. Dit vergroot de eenduidigheid en levert daarmee een rustig beeld op. Aan de zuidwestzijde komt een brede zone met groen en water die een groene zoom vormt voor het bedrijventerrein. Deze is niet weergegeven op de kaart. Het bedrijventerrein is in te delen in vier deelgebieden:

- Werken aan de Herenweg, hoog ambitieniveau;
- De toegangsweg, gemiddeld ambitieniveau;
- Werken aan de binnenweg, matig ambitieniveau;
- Groene zoom aan de zuidwestzijde, hoog ambitieniveau.



bedrijventerrein met 1ste en 2de rooilijn



ontsluiting



parkzone (sloot, gras en bomen)



wetering met brede oevers



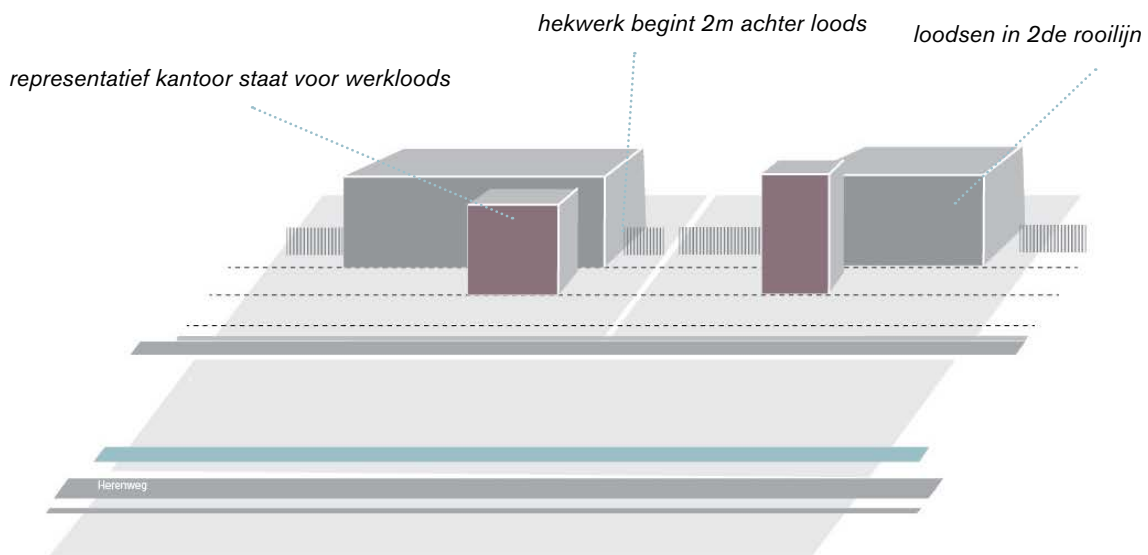
bomen (laan)



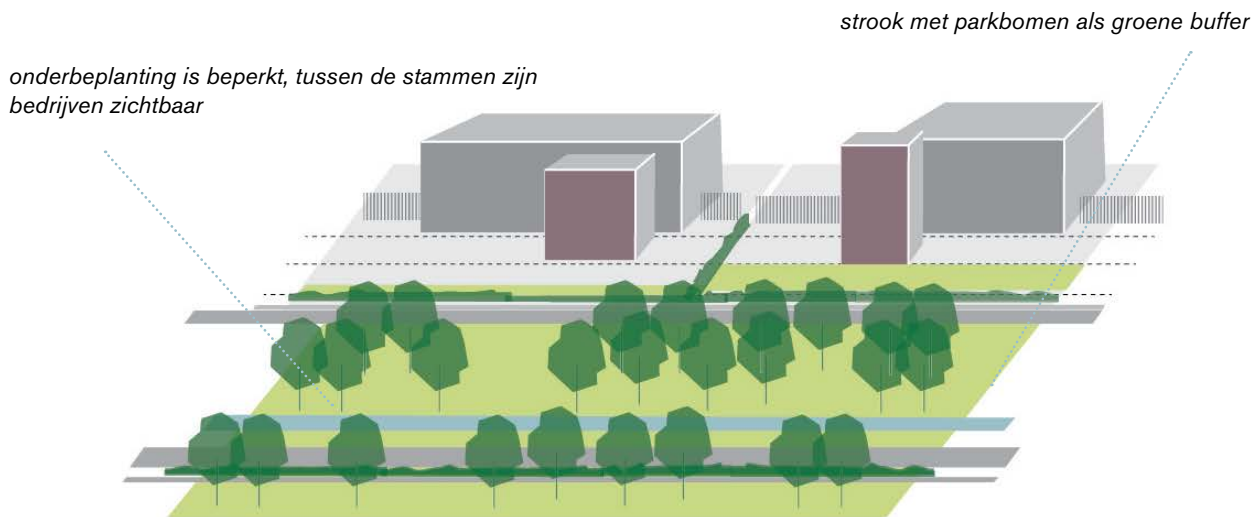
bomen (solitaire)



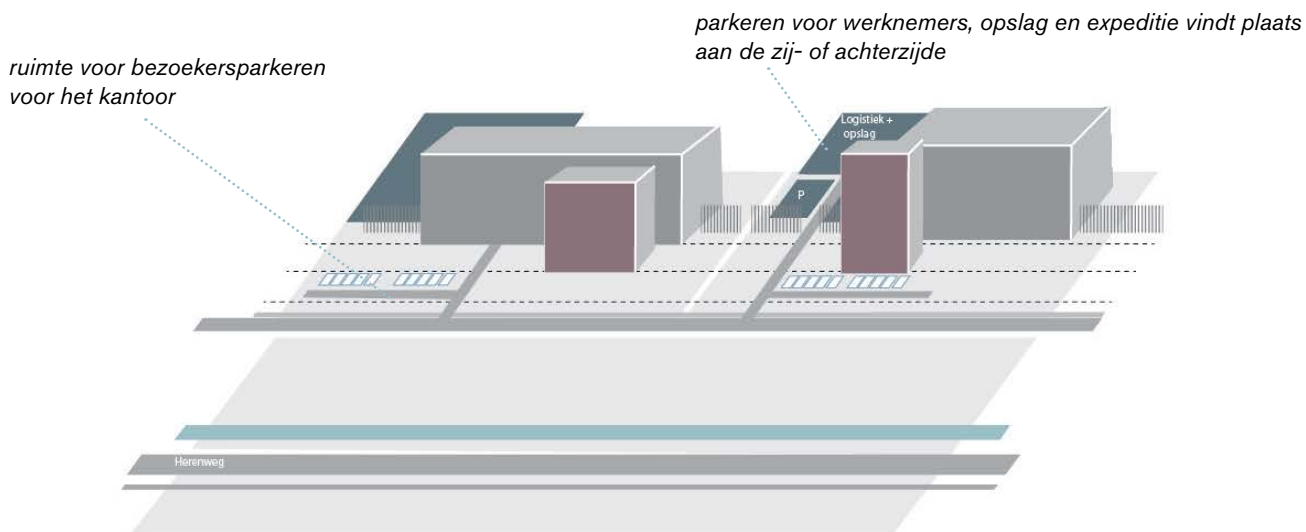
haag



POSITIONERING ARCHITECTUUR



BEPLANTING



PARKEREN

5.1 WERKEN AAN DE HERENWEG

Voor de zone langs de Herenweg geldt het hoogste ambitieniveau van het totale gebied. Bedrijven aan de Herenweg staan fier aan de weg, deze zijn representatief voor het bedrijventerrein. De materialen en kleuren zijn zorgvuldig gekozen en refereren aan de agro bedrijvigheid in de omgeving. Groengrijze kleuren en houten kratten vormen hier de verbeelding. De loodsen aan de Herenweg krijgen een gedekte groen-grijs tint en de kantoor-units zijn van glas en hout. Dit geeft de kantoren een eigentijdse en gebiedseigen uitstraling. Qua compositie is er voor gekozen de kantoor-units iets meer naar voren te plaatsen ten opzichte van de werkhal of de loods. Zo vormt het kantoor als het ware het visitekaartje van het bedrijf. Dit wordt in het BKP de 1ste rooilijn genoemd. Deze 1ste rooilijn ligt gemiddeld 30 meter uit de kant van de Herenweg. De bouwhoogte van de kantoren is hier maximaal 12 meter en de loodsen maximaal 10 meter. De loodsen liggen in de 2e rooilijn, ongeveer 40 meter uit de Herenweg.

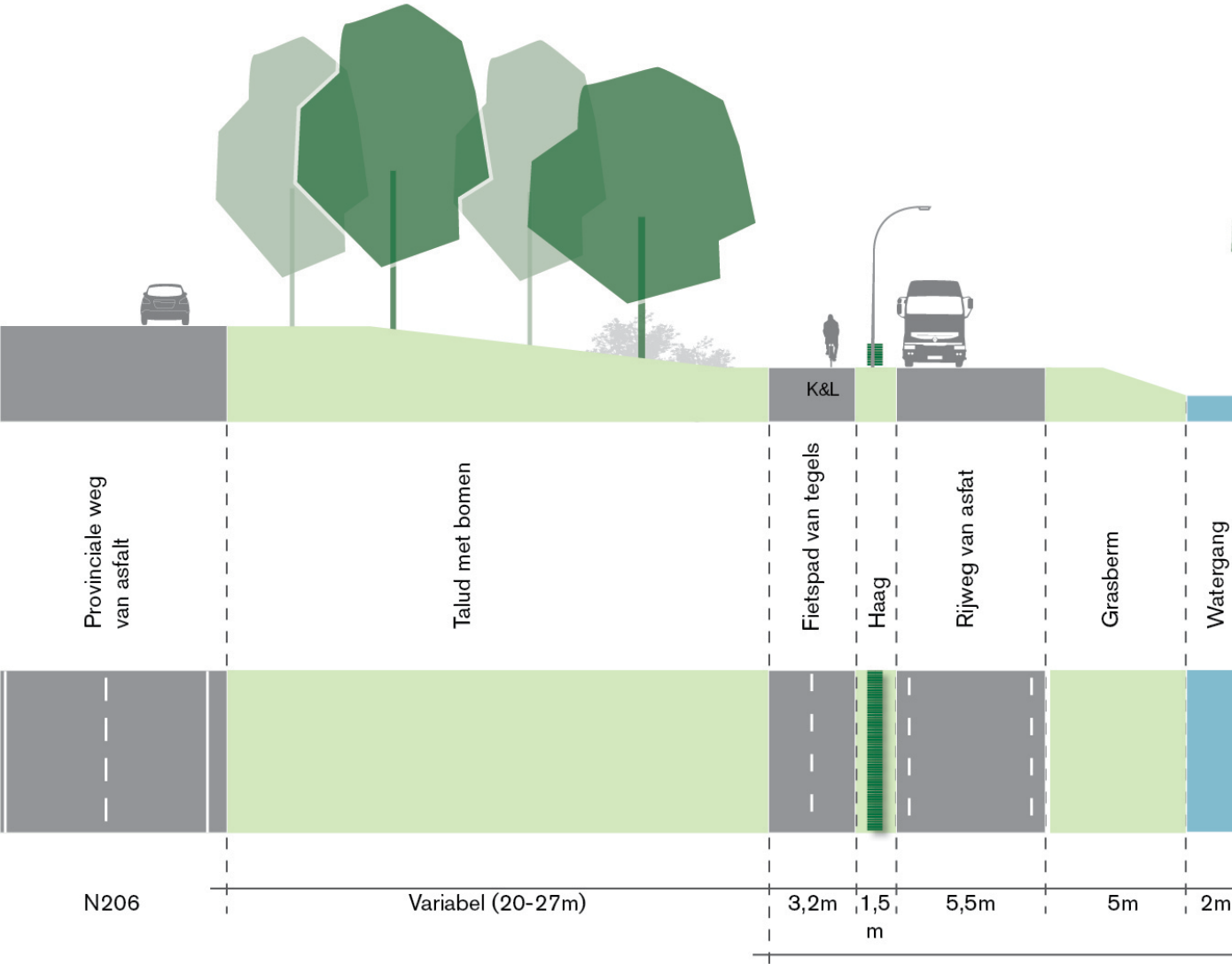
Bijgebouwen, silo's, en dergelijke worden zoveel als mogelijk in het hoofdvolume opgenomen. Als dat niet lukt worden deze aan de achterzijde van het perceel gepositioneerd. De eventuele dockshelters mogen aan de zijde van de Herenweg gepositioneerd worden. Hiertoe mag ook 60% van de kavelbreedte gebruikt worden als inrit.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Bezoekersparkeren mag voor het kantoor, maar parkeren voor werknemers vindt plaats aan de zij- of achterzijde. Ook de opslag en expeditie vindt plaats aan de zij- of achterzijde. Hekwerken om het terrein af te sluiten mogen pas 2 meter achter de rooilijn van de loodsen geplaatst worden. Om een heldere eenduidige overgang van privé naar openbaar gebied en goed zicht op de bedrijven te waarborgen is er gekozen voor een lage brede haag als afronding van het eigen perceel.

Het openbaar gebied is functioneel, stoer en robuust ingericht. De rijwegen zijn worden in asfalt uitgevoerd en krijgen een breedte van 6 meter. Tussen de Herenweg en de bedrijven ligt een bestaande watergang en een brede groensingel met bomen. Door geen onderbeplanting toe te passen zijn bedrijven tussen de stammen van de bomen door goed zichtbaar. Door de brede groenzone staan de bedrijven op gepaste afstand aan de Herenweg.

Bedrijven met een "zijkant" aan de Herenweg, en ontsluiting via de toegangsweg, vallen qua regels onder "Werken aan de Herenweg".

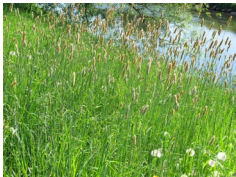
DOORSNEDE



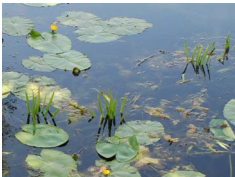
MATERIALEN



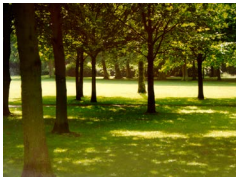
rijweg van asfalt



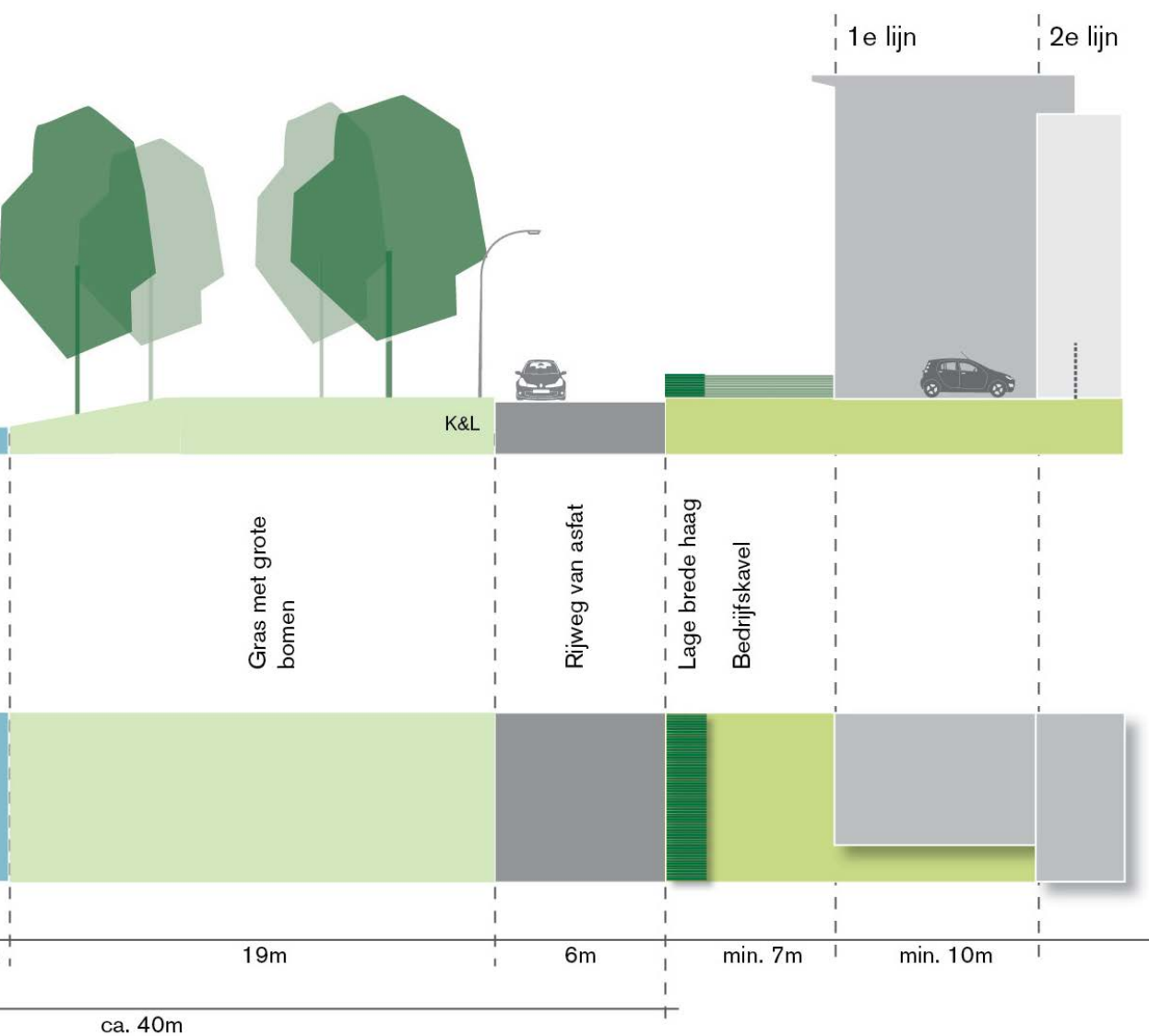
grasberm



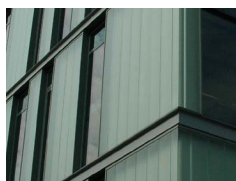
smalle watergang



structuur van parkbomen



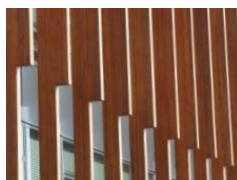
referentie: bollenkratten glaselementen



vlakken van hout



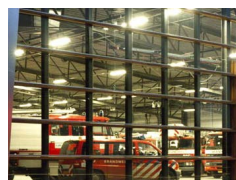
loodsen in mat groene kleuren



houtconstructie



hout met ondersteuning van schoon beton

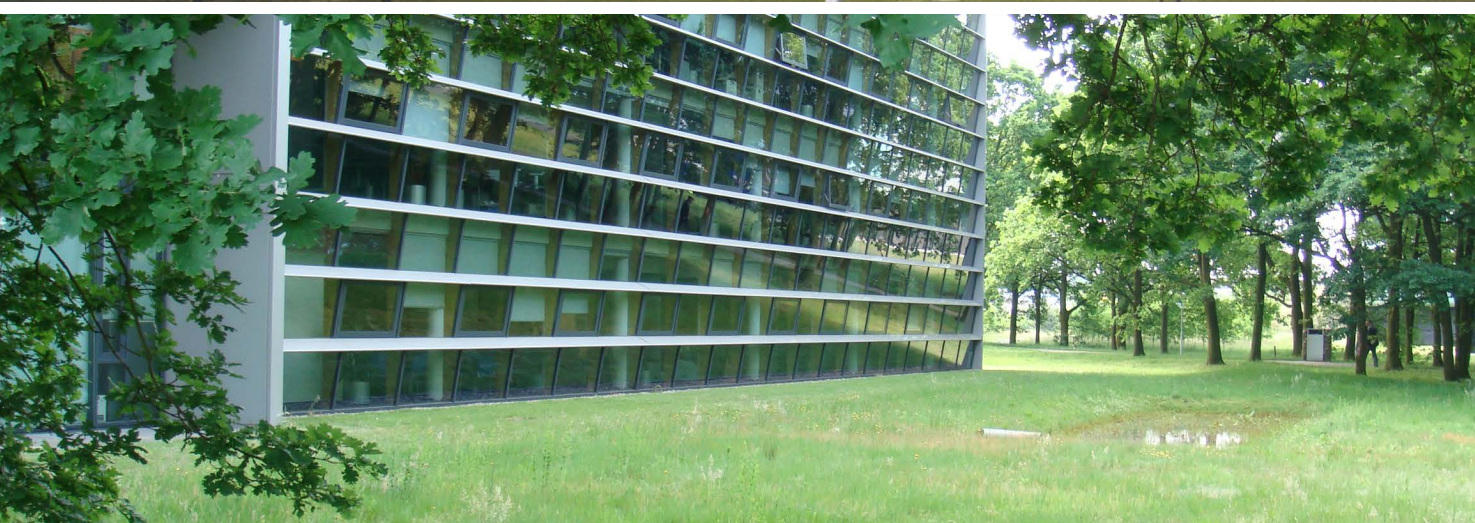


glazen gevel



metaal plaatwerk





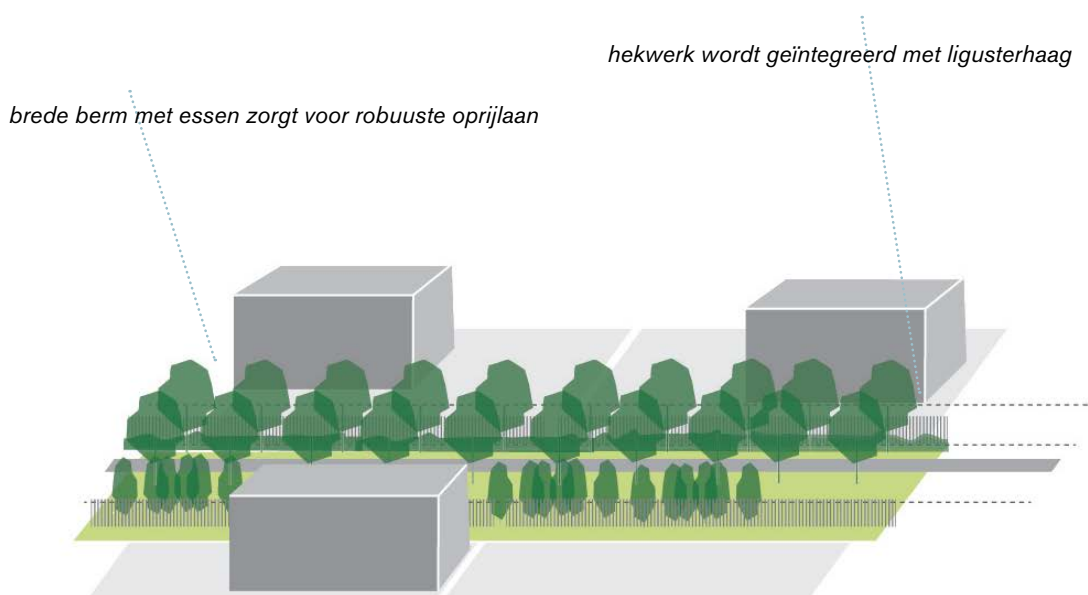


5.2 WERKEN AAN DE TOEGANGSWEG

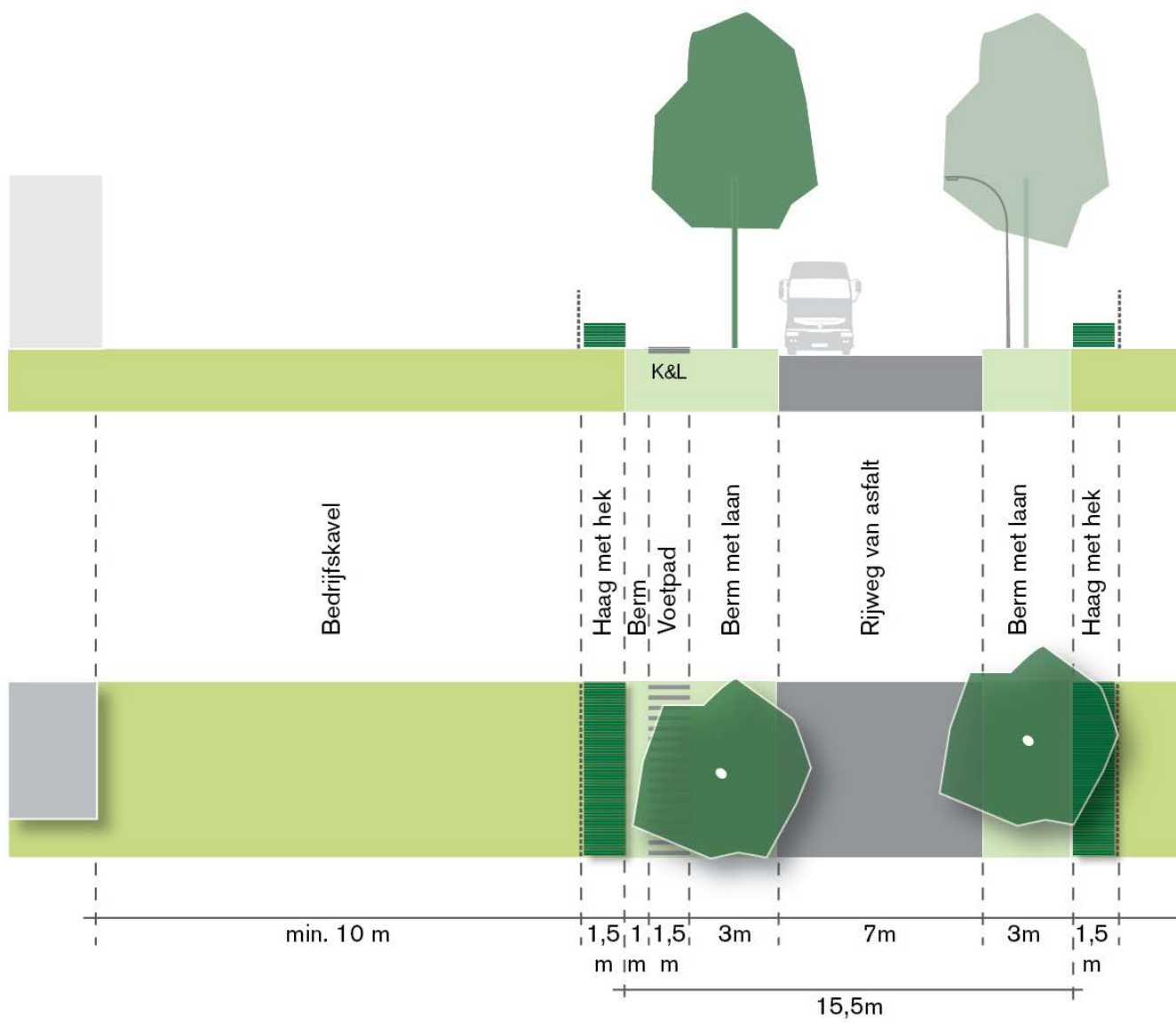
Op de Herenweg ontsluit het nieuwe bedrijventerrein met een toegangsweg. Voor de bedrijven langs de toegangsweg geldt een gemiddeld ambitieniveau. De weg heeft een functionele opzet. Een rijloper van asfalt met aan beide zijden 3 meter brede bermen met bomen. Er ontstaat een robuuste oprijlaan met aan weerszijde bedrijven. Mogelijk kunnen bestaande watergangen en elzenrijen opgenomen worden in het beeld. Bedrijven staan aan deze weg met een schone zij- of voorzijde en het perceel wordt afgerand met een brede lage haag, zoals langs de Herenweg. Langs de gehele weg geldt een rooilijn van minimaal 10 meter, deze is niet vast. Volumes krijgen een plat dak.

Als bedrijven met de voorkant naar de toegangsweg staan geldt dat aan deze zijde parkeren en laden en lossen is toegestaan. Opslag is niet toegestaan aan deze zijde. Bijgebouwen en installaties opnemen in bouwvolume of plaatsen op achterzijde van de kavel.

Als de bedrijven met hun zijkant naar de toegangsweg staan moet deze "schoon" zijn. Dat wil zeggen dat hier geen opslag en parkeren mag plaats vinden of bijgebouwen mogen staan. De voorkeur gaat uit naar een sobere gevelwand van de loods. Dit mag ook een blinde gevel zijn. Voor de sobere wand ligt een brede berm met bomen.



DOORSNEDE



MATERIAAL



rijweg van asfalt



bomenlaan



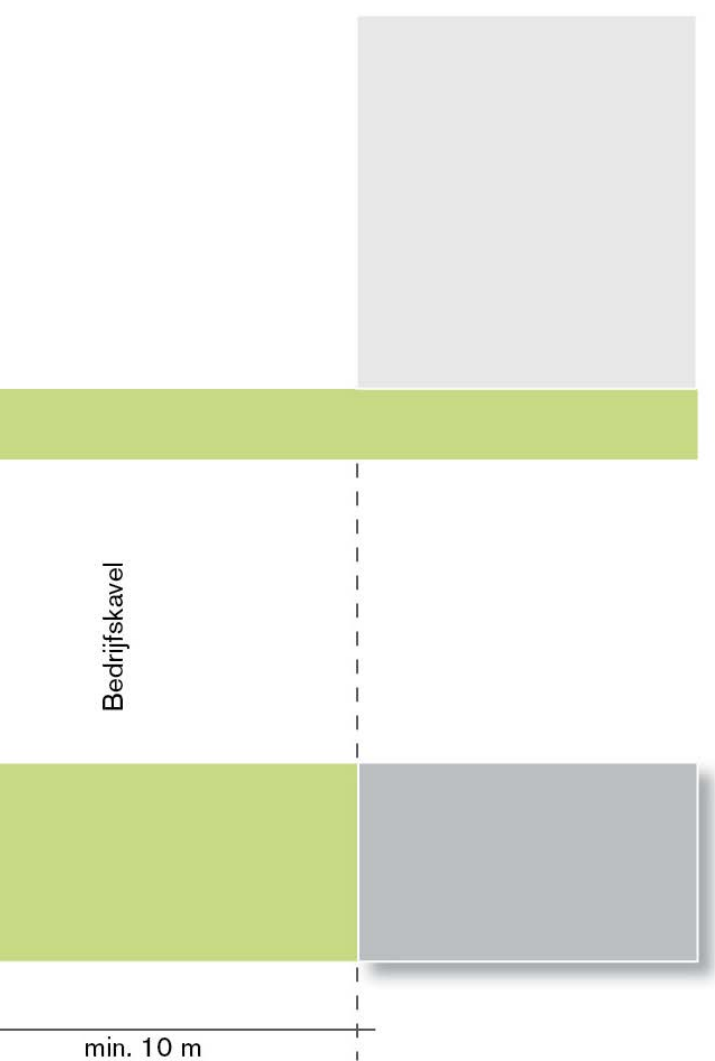
brede grasbermen



haag met hek



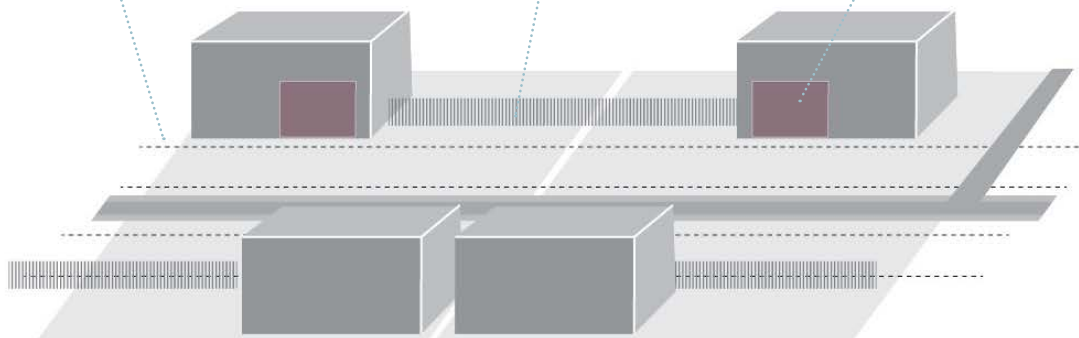
loodsen in mat groene kleuren



kantoren en loodsen staan op min. 11 meter van het openbaar gebied

kantoor kent een verdiepte ligging (1m) tov de gevel van de loods

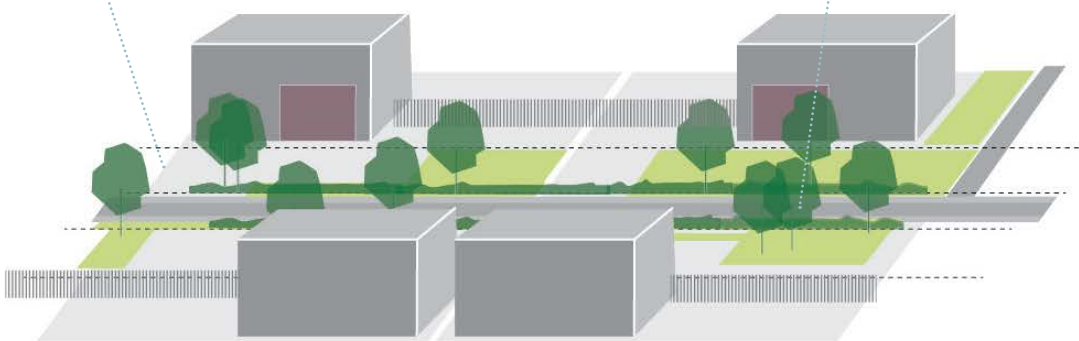
hekwerk begint 2m achter de loods



POSITIONERING ARCHITECTUUR

ruimte tussen weg en bedrijf kent een informele inrichting

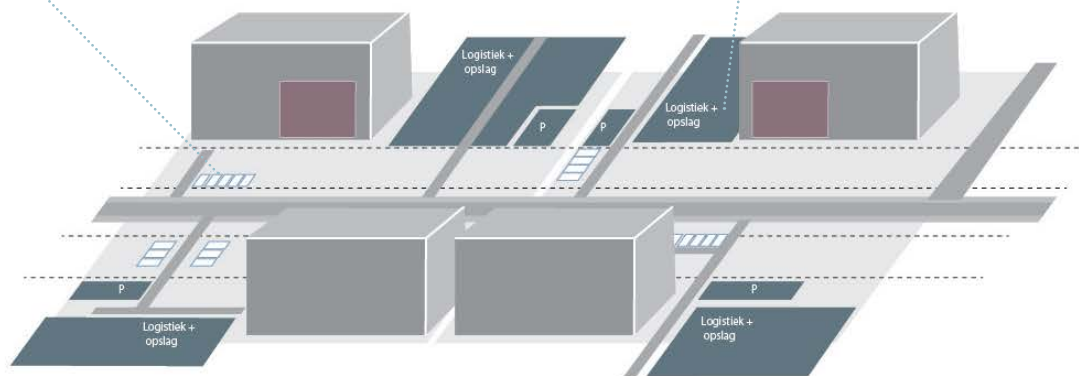
elke ondernemer plant per 10 strekkende meters een boom op eigen terrein



BEPLANTING

ruimte voor bezoekersparkeren voor het kantoor/ loods

parkeren voor werknemers, opslag en expeditie vindt plaats aan de zij- of achterzijde



PARKEREN

5.3 WERKEN AAN DE BINNENWEG

De toegangsweg gaat in het terrein over op een binnenweg. Deze weg krijgt een informeel karakter dat aansluit op het karakter van de Luchterweg. Functionaliteit staat voorop. Het profiel is hier breed gedimensioneerd met een rijweg van 7 meter en een breed “trottoir” van betonplaten. Op dit “trottoir” kan men manoeuvreren, informeel parkeren en lopen.

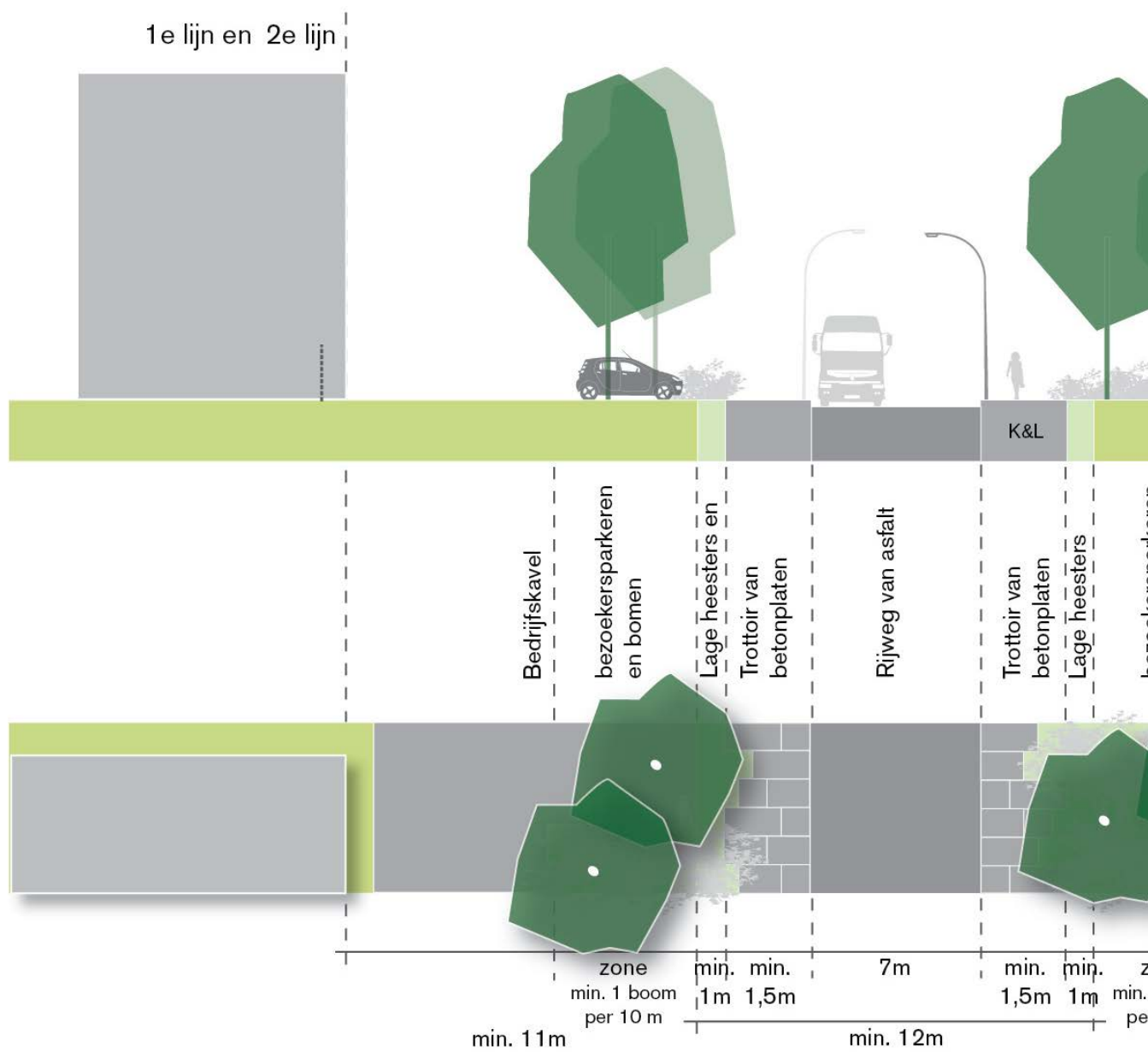
Kantoren en loodsen kunnen in één gebouw in één rooilijn ontworpen worden en staan op minimaal 11 meter van het openbare gebied.

Hoge hekwerken zijn naar achter geplaatst, achter de voorgevel van de gebouwen. De ruimte tussen weg en gebouwen wordt informeel ingericht. In deze ruimte is plaats voor bezoekersparkeren en groen in de vorm van bomen en struiken. Parkeren voor werknemers, opslag en expeditie vinden naast of achter de bedrijven plaats.

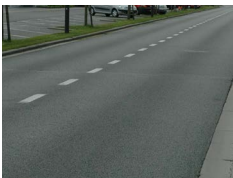
Bomen geven kleur aan de werkomgeving en zorgen in hete zomers voor verkoeling. Aan de binnenweg (op eigenterrein) plant elke ondernemer per 10 strekkende meter één boom. Dit kan letterlijk om de 10 meter zijn, maar het kan ook in clusters. Deze vrijheid maakt dat er een ongedwongen patroon van bomen ontstaat.

Aan de bebouwing worden beperkte eisen gesteld. De kleuren moeten gedekt zijn, gedekt groen of grijs. De hoogte mag op het centrale deel van het terrein maximaal 12 meter zijn en de bedrijfshallen/loodsen krijgen bij voorkeur een kap.

DOORSNEDE



MATERIALEN



rijweg van asfalt



trottoir van betonplaten



lage heesters tussen weg en bedrijfskavel



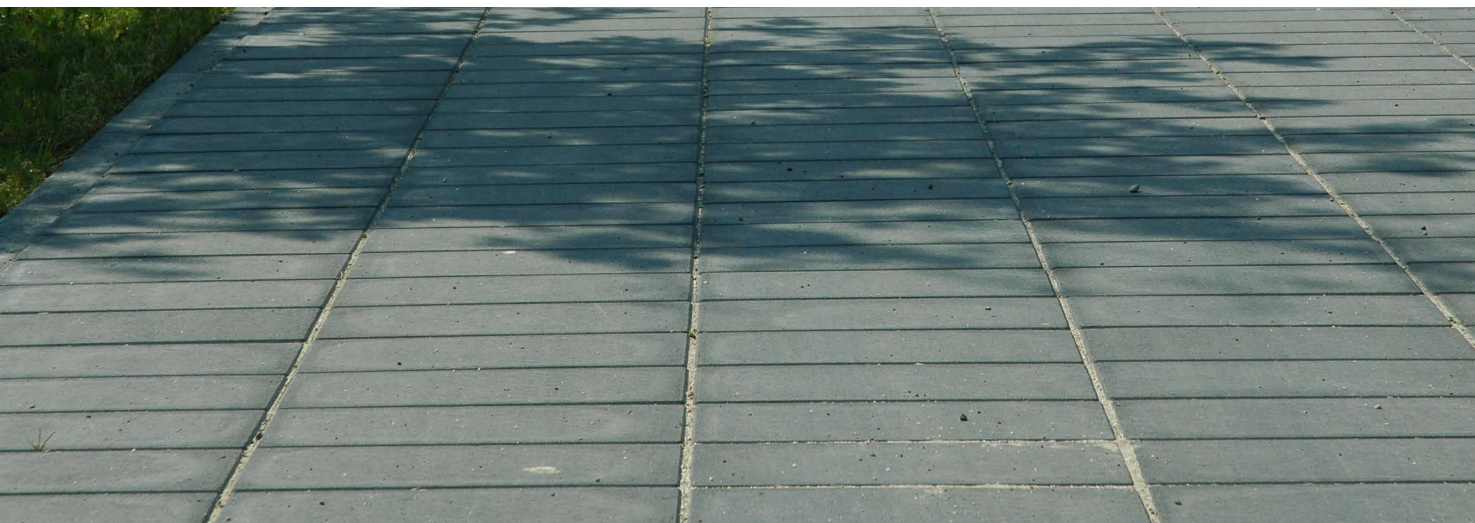
bomen op eigen erf



loodsen in gedekte groen- en grijsntien









5.4 BREDE ZOOM AAN DE ZUIDWESTZIJD

Tussen de landschappelijke inpassingszone en het bedrijventerrein is een zone ontworpen van gemiddeld 30 meter. Deze bestaat deels uit water, maar voornamelijk uit bos. Deze opgaande beplanting sluit goed aan bij het karakter van landschapspark Tespelduin en zorgt voor een optimale visuele inpassing van het bedrijventerrein. In de zone kunnen recreatieve wandelpaden aangelegd worden van houtsnippers. De opbouw van het bos zal gelaagd worden met een rijke zoomvegetatie. Gelaagde bosranden op het zuiden zijn voor veel flora en fauna zeer interessant, vooral kleine vogels, zoogdieren en insecten maken hier gebruik van. Daarnaast is een gelaagde bosrand visueel dichter dan een hoog opgaand bos.

OVERZICHT BKP NIEUW BEDRIJFSTERREIN

WERKEN AAN DE HERENWEG hoog ambitieniveau

STRAAT ERF GEBOUW

- bedrijven staan met de voorkant naar de weg
- tussen weg en bedrijven ligt een brede strook met water, gras en parkbomen (minimaal toe-
passen van struiken)
- kavelgrens wordt voor minimaal 40% ingeplant met een lage brede haag

POSITIE OP HET ERF

- kantoor in 1ste rooilijn, minimaal 30 meter kant Herenweg
- kantoor max 40% breedte voorgevel loods
- loods in 2de rooilijn, minimaal 40 meter kant Herenweg
- hekwerken minimaal 2m achter voorgevel loods
- afstand tussen zij-erfgrens en loods is min. 3m, ivm calamiteitendiensten
- zij-erfgrens wordt ingeplant met een haag (1m hoog) tot aan 2m achter de 2de rooilijn
- het overig deel van de zij-erfgrens mag 2m hoog zijn (hek of haag)

MASSA EN COMPOSITIE

- gebouwen langs de Herenweg kennen een hoog ambitieniveau en krijgen een evenwichtige ge-
velcompositie en massaopbouw
- bouwhoogte kantoor is max 12m
- bouwhoogte loods is max 10m
- bijgebouwen/ installaties zoveel mogelijk inte-
greren in hoofdvolume, anders plaatsen aan ach-
terzijde van loods
- dakvorm van loods en kantoor is plat
- dakrand loods is eenvoudig en niet zichtbaar
- dakrand van kantoor mag spreken

DE TOEGANGSWEG regulier ambitieniveau

- robuuste oprijlaan, met rijloper van asfalt, beide zijden 3m brede berm met bomen
- zij-aanzicht van bedrijven is 'schoon'
- op de kavelgrens staat een brede lage haag, gecombineerd met een hekwerk
- zoveel mogelijk behouden van bestaande elzensingels

WERKEN AAN DE BINNENWEG regulier ambitieniveau

- weg is breed gedimensioneerd (7m) met aan beide kanten een ruim trottoir
- elke ondernemer plant per 10 strekken-de meters één boom (1ste of 2de orde), zo ontstaat een ongedwongen patroon van bomen

- loods staat min 10m van de kavelgrens, een eventueel kantoor staat in één lijn met loods.
- hekwerk wordt geïntegreerd met brede haag (1.5m) op de kavelgrens, haag staat aan de voorzijde van het hek gezien vanaf het kavel
- afstand tussen zij-erfgrens en loods is min. 3m ivm hulpdiensten

- gevels staan in één lijn op min 11m afstand van de kavelgrens
- hekwerken beginnen 2m achter de voor-gevel van de loods
- informele ruimte tussen kavelgrens en loods wordt ingericht voor bezoekers-parkeren en groen
- afstand tussen zij-erfgrens en loods is min 3m

- gebouwen langs de Herenweg kennen een hoog ambitieniveau en krijgen een even-wichtige gevelcompositie en massaop-bouw
- bouwhoogte loods is max 10m
- bouwhoogte kantoor is max 10m
- geen bijgebouwen aan zijde van de toe-gangsweg
- dakvorm van loods en kantoor is plat

- bouwhoogte kantoor is max 10m
- loods mag op het centrale deel van het ter-rein 12 meter hoog zijn
- voorkeur voor kapvorm 30 graden of plat dak
- bij een dak met kap, maximale pandbreedte is 25 meter of een veelvoud (max 3) daar-van

KLEUR EN MATERIALISERING

- loodsen in gedekte groentinten (RAL 7009), alle soorten plaatmaterialen worden toegestaan
- kantoor-unit is van glas en hout, vormgeving is strak en eigentijds (evt beton en staal in ondersteuning)
- uitzondering wordt gemaakt voor een nieuwe bollenschuur geïnspireerd op de historische bollenschuur (dan rode baksteen)
- beplanting inheems en streekeigen

PARKEREN EN OPSLAG

- parkeren op eigen terrein
- aan de voorzijde beperkt parkeren toegestaan
- opslag en parkeren voor werknemers aan zij- en of achterkant loods
- aan de voorzijde zijn dockshelters toegestaan
- inrit over maximaal 60% van de kavelbreedte toegestaan

RECLAME

- reclameduiding toegestaan in gevelvlak loods (max 15% van oppervlak gevel), voorkeur voor open letters.
- Reclameuiting in zorgvuldige afstemming met de compositie van de gevel
- eenzelfde lay-out voor de individuele en gezamenlijke bewegwijzering
- per terrein maximaal 1 vlaggenmast en 1 reclame uiting met een maximale afmeting van 1 m²
- verbod voor spandoeken, reclame op het dak, beachflags en aanvullende reclame-uitingen op het terrein

- loodsen in gedekte groen en grijsinten (RAL 7009; RAL 7012) en bestaat uit plaatmateriaal
- kantoor kent een verdiepte ligging (1m) in gevelvlak van de loods met verbijzondering in materiaal (glas, hout, baksteen, beton)
- beplanting inheems en streekeigen

- parkeren op eigen terrein
- indien voorzijde kavel zijn dockshelters toegestaan en max. 60% van de kavelbreedte mag inrit zijn, parkeren is beperkt toegestaan
- indien zijkant kavel (geen ontsluiting): opslag, expeditie, en parkeren voor werknemers aan de achterkant loods

- informele ruimte tussen weg en loods wordt ingericht voor bezoekersparkeren
- parkeren voor werknemers zoveel mogelijk aan zij- en of achterkant loods
- opslag aan zij- en of achterkant loods
- dockshelters mogen aan de voorzijde

- reclameduiding toegestaan in gevelvlak loods (max 15% van oppervlak gevel), voorkeur voor open letters
- Geheel in zorgvuldige afstemming met de compositie van de gevel
- eenzelfde lay-out voor de individuele en gezamenlijke bewegwijzering
- per terrein maximaal 1 vlaggenmast en 1 reclame uiting met een maximale afmeting van 1 m2
- verbod voor spandoeken, reclame op het dak, beachflags en aanvullende reclame-uitingen op het terrein



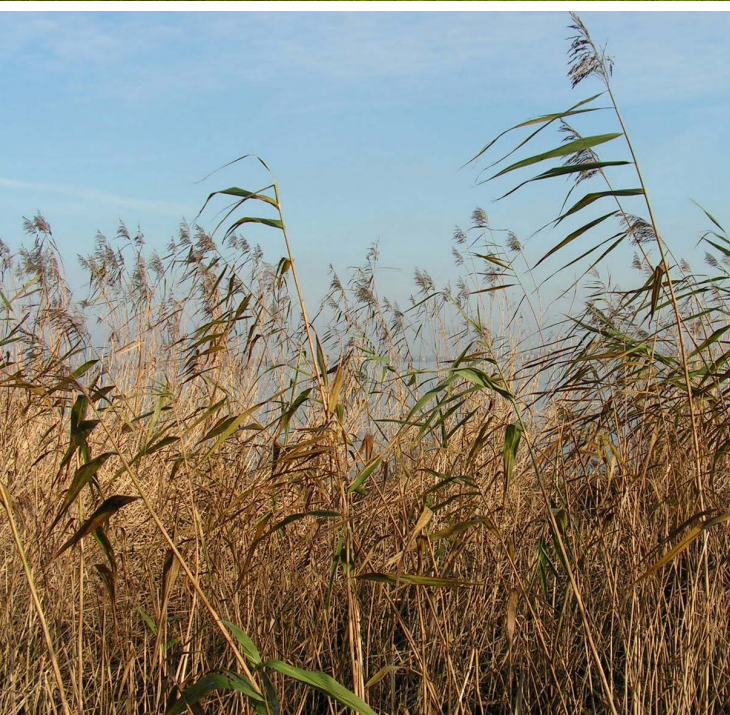
BEELDKWALITEIT LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSZONE

De landschappelijke inpassingszone wordt vormgegeven als een logische voortzetting van landschapspark Tespelduin en de ecologische zone. Het gebied zal een mix kennen van groen, water en wonen in een zeer landelijke setting. Het gebied zal zeer natuurlijk en landelijk ogen en aansluiten op bestaande waarden. Voor deze zone is gekozen voor een beboster deel aan de zijde van de Herenweg en een meer open en natter deel in het midden, dit sluit het beste aan op de landschappelijke gradiënt in het gebied. Het beboste deel sluit aan op de zoom rond het bedrijventerrein en past bij de landgoedsfeer van landschapspark Tespelduin. Het centrale natte deel ligt ter hoogte van de huidige watergang die parallel ligt aan de duinenstructuur. Dit water zal veel van de ruimte in het gebied uitmaken en geeft extra belevingswaarde. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Herenweg, gaande door het bos komt men in een open ruimte met eventueel veel water. In de toekomst is het mogelijk Tespelduin aan te sluiten op deze weg.

Het een en ander zal in een verkavelingsplan verder uitgewerkt worden. Bij verdere uitwerking in bouwplannen kan ten tijde van de omgevingsvergunning afgeweken worden van het BKP mits de hoofduitgangspunten van het BKP behouden blijven. Dit ligt ter beoordeling bij de welstandscommissie en/ of stedenbouwkundige.

Voor de beeldkwaliteit van de landschappelijk inpassingszone zijn drie aspecten verder toegelicht:

- het landschap met groen en water;
- de ontsluitingsweg;
- het wonen in verschillende sferen.



6.1 LANDSCHAP

Het gewenste beeld is een los ingericht landschap met hoog wuivend gras en verspreid staande bomen. Men kan hier een ommetje maken of het landschap intrekken langs het kanaal. De sfeer is hier uitgesproken landelijk. Bomen zijn voornamelijk inheems en op enkele plekken nabij de weg staan losse fruitbomen, bijvoorbeeld enkele notenbomen. De paden zijn smal en half verhard en slingeren door het landschap. Het zijn als het ware uitgesleten paden in het gras. Alle aan groen grenzende woonkavels worden riant omzoomd met hagen of houten hekwerken en dragen zo bij aan de landelijke sfeer.

Water is een belangrijke component in de landschappelijke inpassingszone. Een grote waterpartij zal het beeld bepalen voor een deel van het gebied. Deze waterpartij zorgt voor ruimte en beleving. De waterpartij kan het patroon van de oude sloot oppakken en versterken. Het water krijgt natuurvriendelijk oevers met flauwe taluds. Daar waar het water grenst aan de woonkavels mag 30% van de niet bebouwde oeverlengte ingevuld worden met een vlonder de overige 70% moet ingericht worden als natuurvriendelijke oever.

6.2 ONTSLUITINGSWEG

Om de woningen die op afstand liggen van de Herenweg (ivm geluidscontouren van de N206) te ontsluiten is een ontsluitingsweg nodig. Deze weg krijgt een sterk landelijke uitstraling met een rijbreedte van 6 meter en een materialisatie van gebakken klinkers. De weg doorsnijdt een bosrijk gedeelte alvorens het de woningen ontsluit.



6.3 WONEN

De woningen zijn ondergeschikt aan de landschappelijke inpassingszone en daarmee ondergeschikt aan het landschap. De woningen zijn van een hoogwaardige architectonisch kwaliteit en zullen met hun royale groene kavels een waardige aanvulling vormen op het landschap. De woningen worden greenportwoningen en krijgen een kaveloppervlakte van circa 1000 m², met de mogelijkheid af te wijken om grotere kavels te creëren. Men komt hier om te wonen in het buitengebied. Waar rust en de natuurlijke omgeving belangrijke uitgangspunten zijn. Men kan gebruik maken van voorzieningen in omliggende dorpen als Lisse en Noordwijkerhout. Het is belangrijk dat de woonomgeving geen standaard “woonwijkje” wordt.

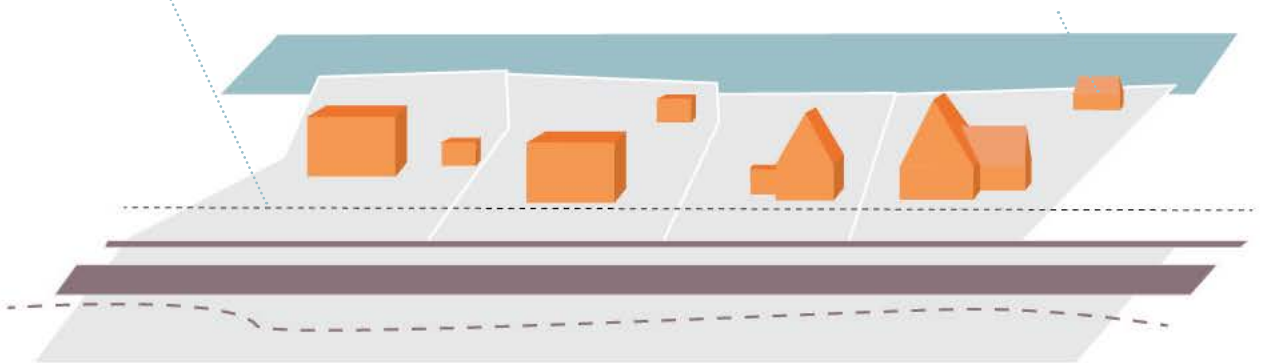
Het woongebied is ruim van opzet met een sterk landelijk karakter. Voor de beeldkwaliteit van het woongebied is inspiratie gezocht in de directe omgeving en wordt aangesloten op het karakter van Tespelduyn en bouwstijlen zoals deze te vinden zijn langs de Herenweg. Er is gekozen voor een tweedeling in sfeergebieden. De sfeergebieden hebben verschillen, maar ook overeenkomsten om de eenheid van het geheel te waarborgen. De verschillen zitten vooral in massa, plaatsing en architectuur. De overeenkomsten liggen vooral in het landschap en de aansluiting op het landschap. Elk sfeergebied reageert op zijn eigen manier op de omgeving. De twee sfeergebieden zijn:

- Wonen in een buurtschap
- Wonen aan het water

In het BKP is geen stedenbouwkundig plan opgenomen. Dit plan dient nog opgesteld te gaan worden en ligt ter beoordeling bij de welstandscommissie en/ of de stedenbouwkundige. Bij verdere uitwerking in bouwplannen kan ten tijde van de omgevingsvergunning afgeweken worden van het BKP mits de hoofduitgangspunten van het BKP behouden blijven. Dit ligt ter beoordeling bij de welstandscommissie en/ of stedenbouwkundige.

huizen staan op een minimale afstand van 7.5m van de erfge

bijgebouwen in zelfde stijl als woonhuis ontworpen



ERFINDELING

breed profiel met veel gras en een losliggend wandelpad

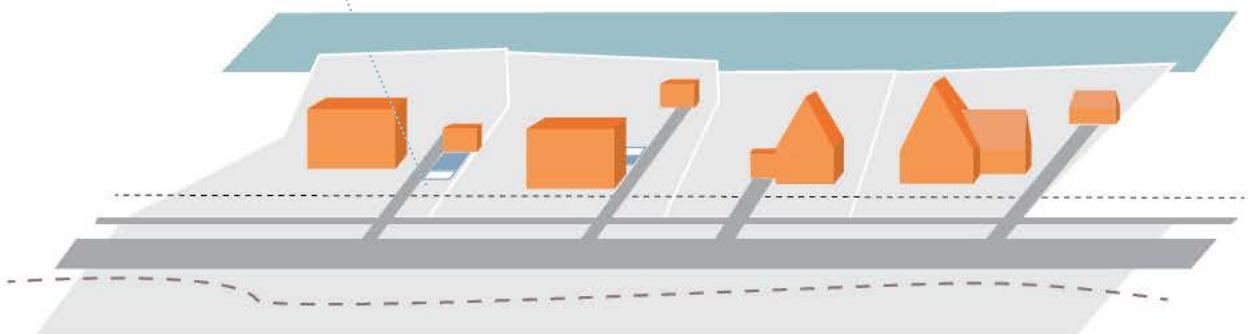
woningen worden opgenomen in de rijke structuur van parkbomen

kavel moet 3 grote bomen in voortuin hebben



BEPLANTING

parkeren op eigen erf en bezoekers op straat



PARKEREN

6.3.1 Wonen in een Buurtschap

In het verleden zijn er in deze omgeving agrarische linten ontstaan. Veelal gelegen op de hogere strandwallen. Aan het lint zijn concentraties van bebouwing ontstaan, ook wel buurtschappen genoemd. De buurtschappen zijn sociale eenheden, je woont samen in het landschap.

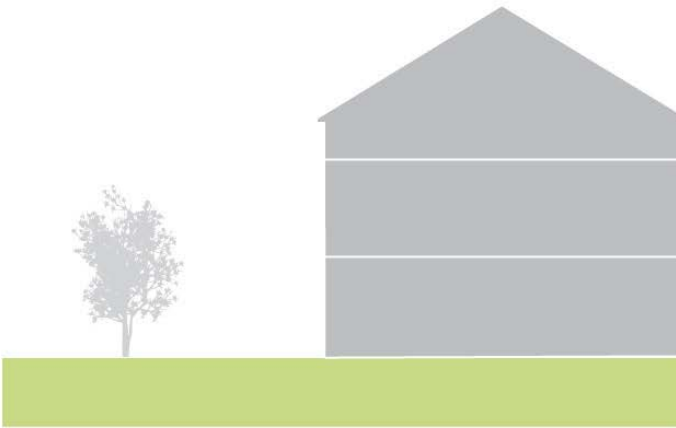
Het sfeergebied buurtschap krijgt een heldere ruimtelijke opbouw. Alle woningen staan rond een collectief groen veld met bomen. De achterzijde van het buurtschap wordt begrenst met water of bos. De weg, van gebakken klinkers, is smal en krijgt een aantal bochten. Men rijdt hier langzaam, kinderen kunnen gerust spelen op straat. De weg wordt begeleid door een smalle voetgangersstrook. Er is ruimte voor parkeren op het erf, incidenteel parkeren bezoekers langs de weg.

Het erf van elke woning krijgt een duidelijke indeling. De voortuin wordt bij voorkeur ingericht als boerentuin, met hortensia's en seringen. De kavel wordt omzoomd door een lage haag. Aan de achterzijde grenst de kavel aan het water of aan het bos. Indien de kavel grenst aan het water is mag hier 30% van de oever ingericht worden als vlonder en moet 70% een natuurvriendelijke oever zijn. Als het bos is komt er een haag of een hout hekwerk.

De architectuur is gebaseerd op de aanpalende sfeer van Trespelduin en de sfeer van de Herenweg en krijgt een hoogwaardige, enigszins klassieke uitstraling. De woningen in het buurtschap grenzen met de achterzijde van de kavel aan het water of aan het bos.

- De woningen die grenzen aan het bos kennen een materiaalgebruik van roodbruine baksteen, onbeschilderd hout (of eventueel geschilderd in gedekte kleuren groen, blauw) en glas. Op de daken liggen gesmoorde gebakken pannen (rood of blauw/grijs) of riet. De dakopbouwen worden toegestaan aan beide zijden van de woning. De woningen krijgen een zadeldak met afwisselende dakrichtingen, soms langs en soms dwars op de rijrichting. De nokhoogte van de woningen is maximaal 9 meter en de goothoogte 6 meter. De dakhellingen zijn scherp, namelijk 35 graden of meer. Mansardekappen worden aangemoedigd. Overstekken zijn toegestaan.
- De woningen die met de achterzijde van de kavel aan het water grenzen krijgen een blonde uitstraling van keim of stucwerk. De woningen worden gedekt met riet en mogen een rondgaand schilddak krijgen.

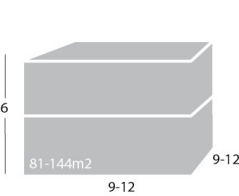
DOORSNEDE



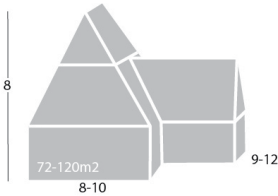
Woningen

BOUWVORMEN

vrijstaand- villa plat dak



vrijstaand- villa zadeldak



MATERIALEN

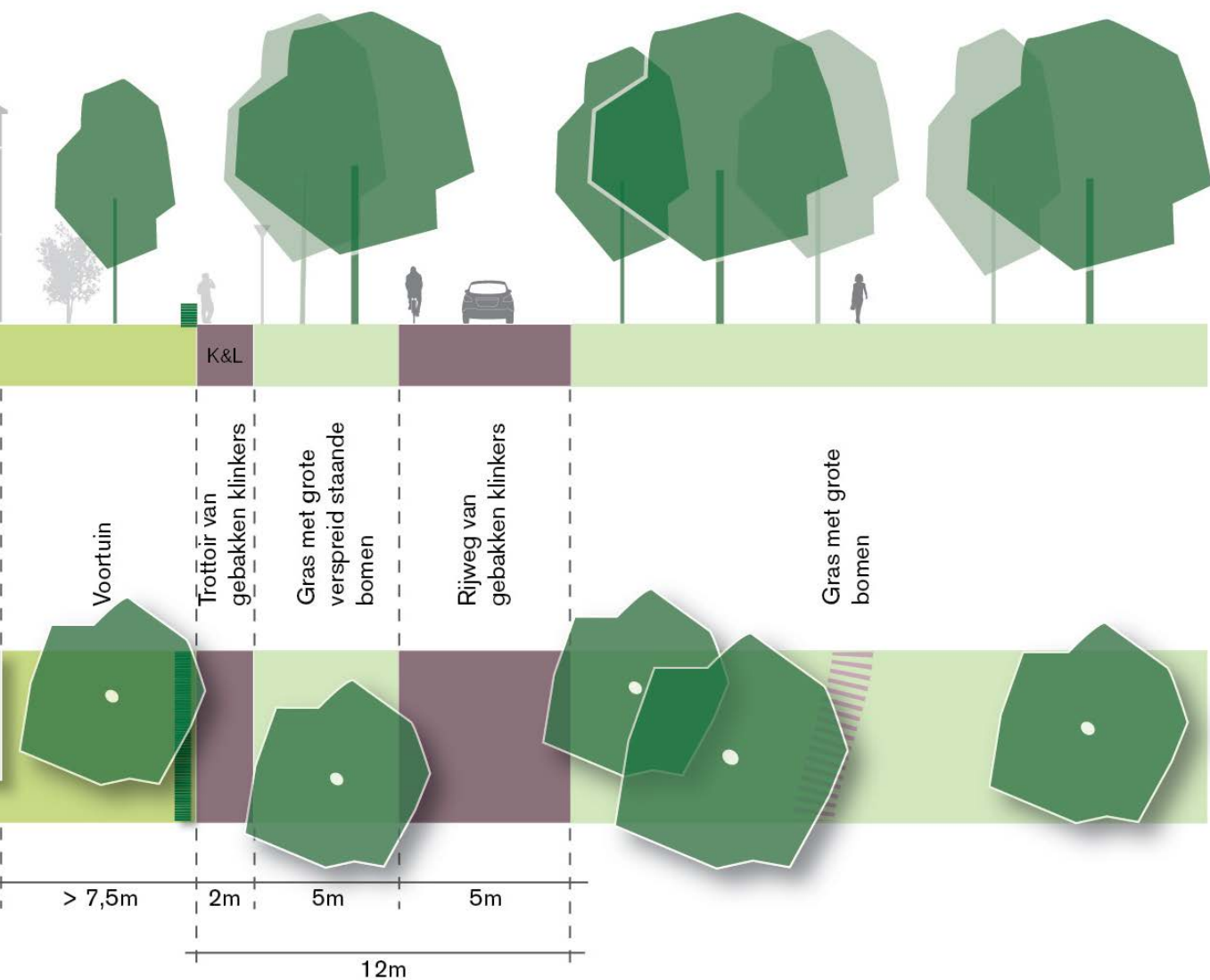


wit pleisterwerk



gebakken (gesmoorde) pannen evt. riet
(rood of blauwgrijs)

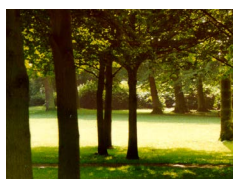




gebakken klinkers



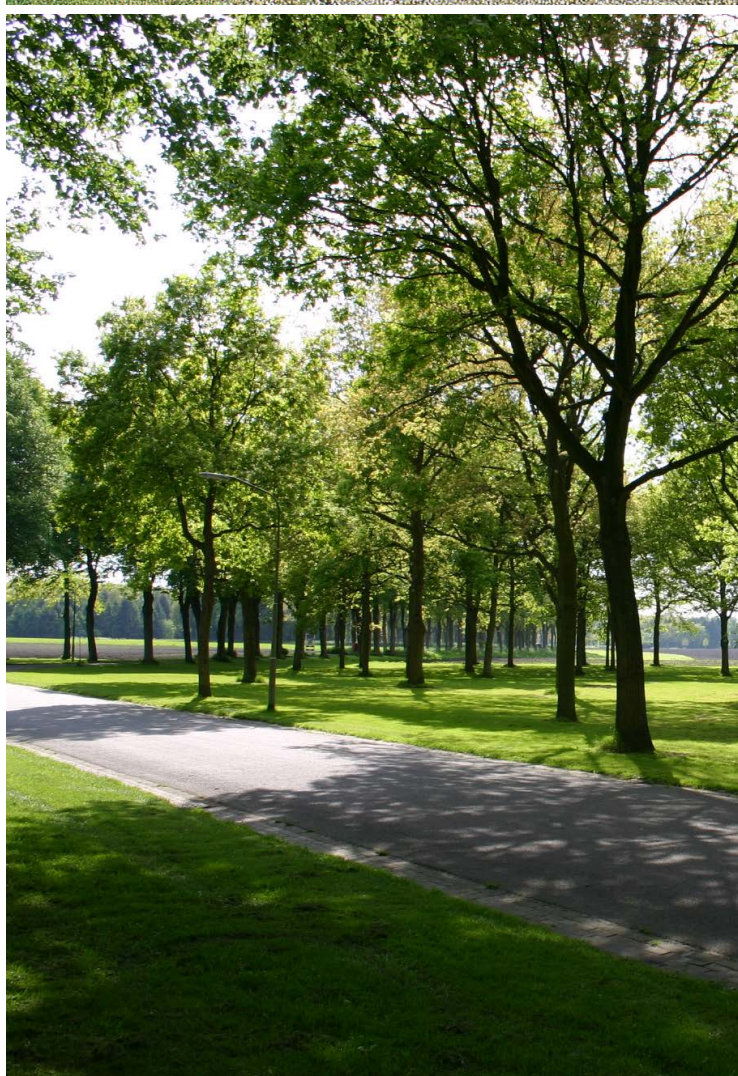
boomgroepen



structuur van parkbomen



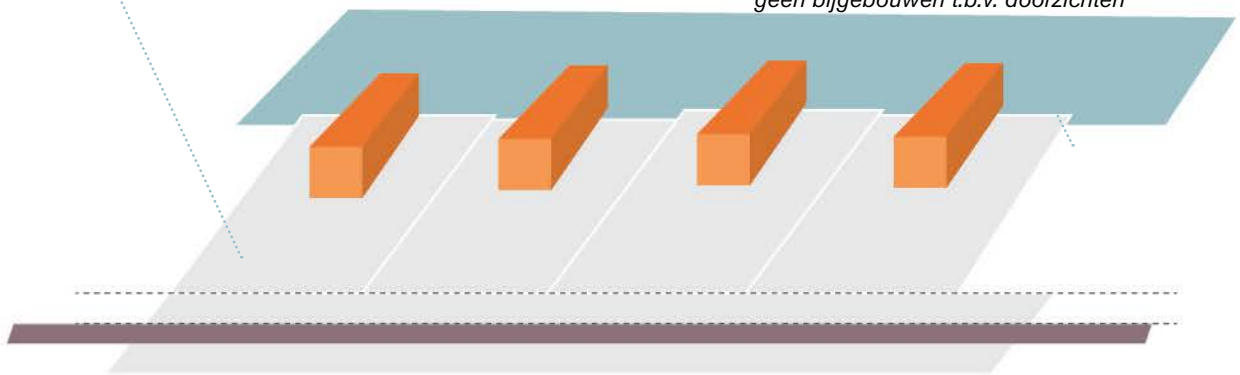
Rietoevers





huizen staan op een minimale afstand van 10 m van de erfgrans

geen bijgebouwen t.b.v. doorzichten



ERFINDELING

smalle weg met bomenrij

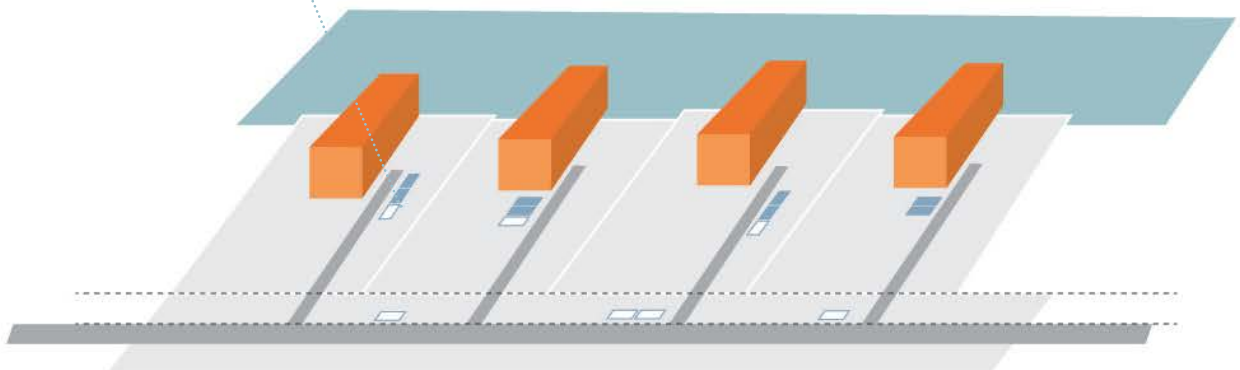
woningen zijn langwerpig en steken uit in het water

kavel met doorzichten op water



BEPLANTING

parkeren op eigen erf en beperkt langs de weg



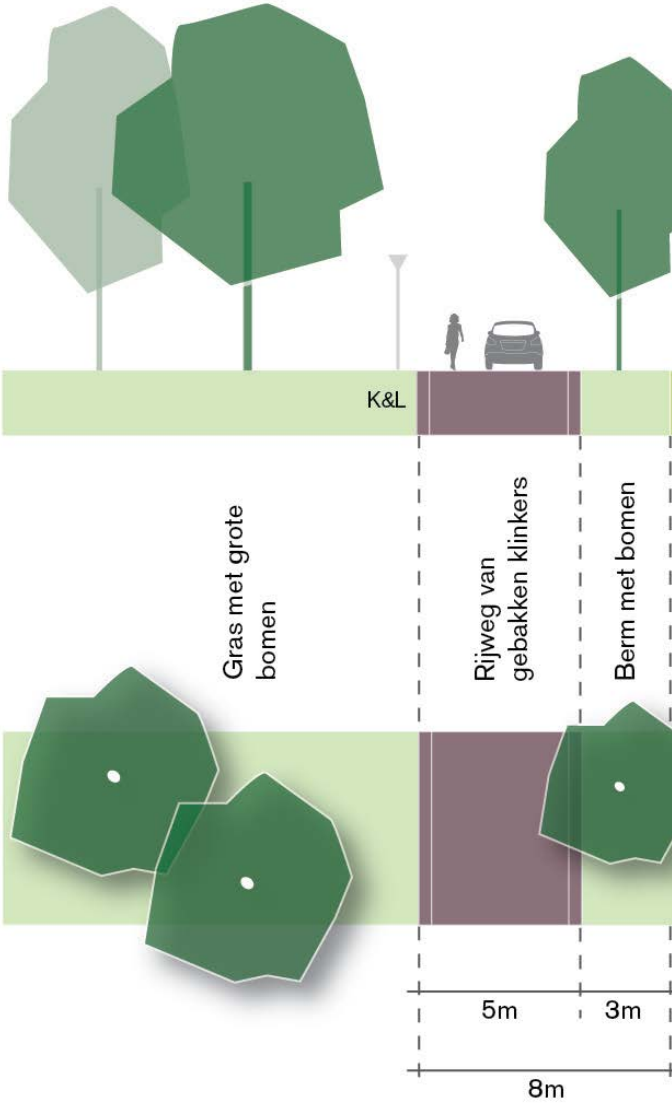
PARKEREN

6.3.2 Wonen aan het water

In het gebied van de landschappelijk inpassing komt een sfeergebied wonen aan het water. De drager voor dit sfeergebied is water, dit biedt een prachtige entourage om aan te wonen. Op de oever staat het bouwvolume, deels in het water en deels op het land. De woningen zijn water gerelateerd en zijn ontworpen met "binding met het water". Dit krijgt vorm in grote terrassen die als vlonders over het water steken. De binding met het land wordt gemaakt met een tuin. Deze tuin sluit aan bij het karakter van de hele landschappelijk inpassing, landelijk, inheems en met lage hagen omzoomd. Het parkeren vindt plaats op eigen erf, bij voorkeur opgenomen in het volume van de woning.

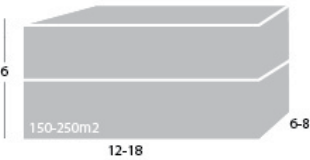
De architectuur mag zich onderscheiden van die van de woningen in het andere sfeergebied, het buurtschap. Deze woningen mogen meer geënt zijn op het water. Op voorhand wordt hier gedacht aan woningen met een moderne architectuur. Materialen zijn overwegend stoer en robuust en benadrukken een modern karakter. Hier wordt vooral gedacht aan staal, hout en glas. Deze woningen zijn twee lagen hoog en krijgen een plat of zeer flauw dak. Hiermee wordt het horizontale karakter van het water versterkt en contrast gemaakt met het buurtschap.

DOORSNEDE



BOUWVORMEN

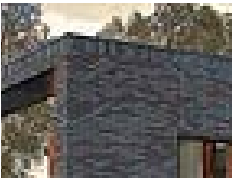
vrijstaand-villa plat dak



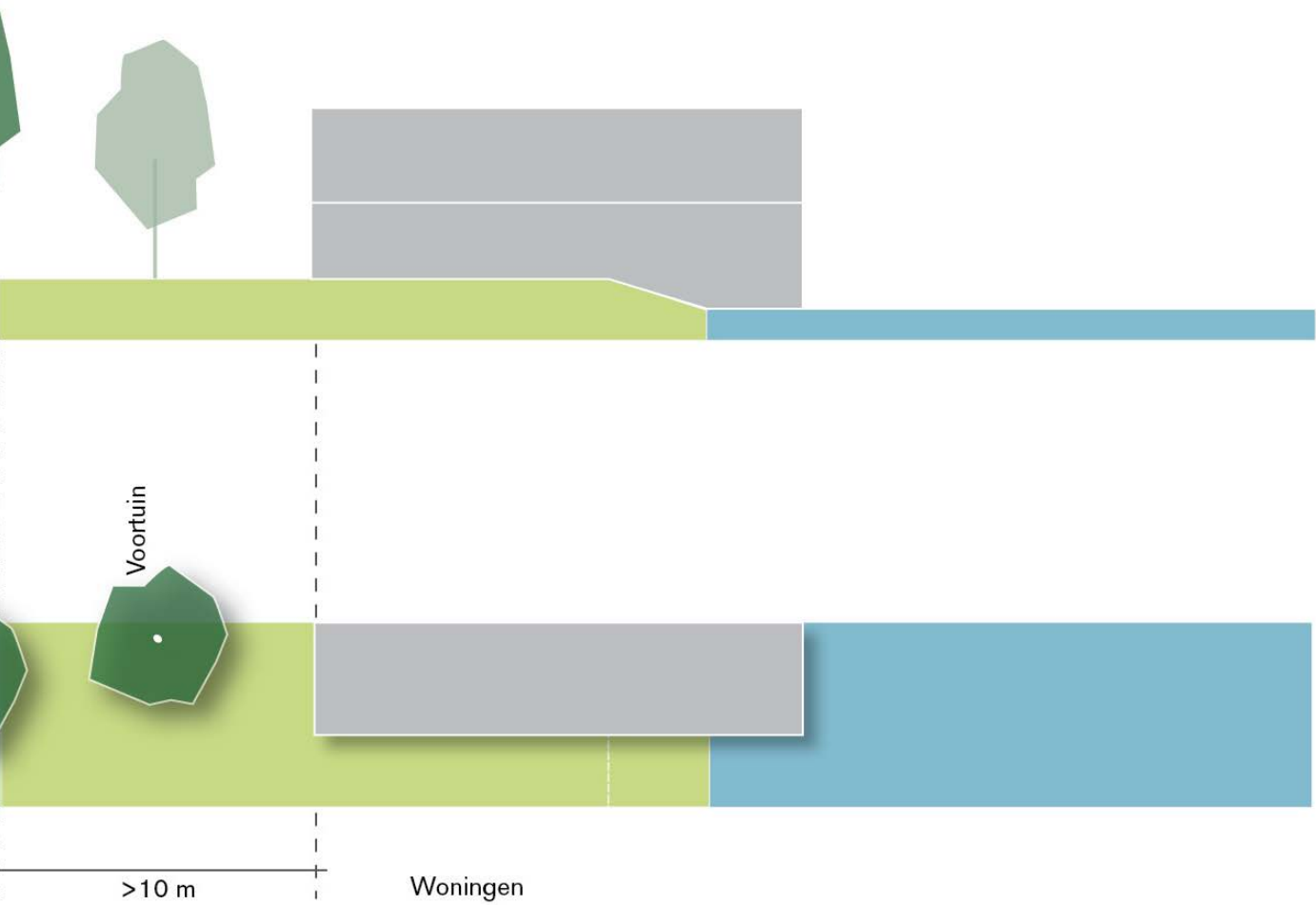
MATERIALEN



donker metselwerk, natuursteen en/of hout, staal en glas



plat dak (<15 graden)



gebakken klinkers



bomenrij



boomgroepen en bos



rietoevers





STRAAT ERF GEBOUW

- woningen staan ruim van de weg < 7,5m
- kavel wordt aan voorzijde (max. 1 meter hoog) en zijkant (max. 2 meter hoog) omzoomd door een haag (meidoorn/sleedoorn) of houten hekwerk
- achterzijde omzoomd door een haag (meidoorn/sleedoorn) of houten hekwerk
- elke kavel moet min. 3 (1ste grootte) bomen in voortuin hebben, soorten: eik, (rode) esdoorn of walnoot

POSITIE OP HET ERF

- woningen staan ruim van kavelgrens, rooi-lijn vanaf 7,5 m
- bijgebouwen staan los en op de kavel, achter de achtergevellijn van de woning
- bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan woongebouw of onderdeel ervan

WONINGTYPE

- vrijstaande woning
- 2 onder 1 kap

MASSA EN COMPOSITIE

- 2 lagen met kap
- nokhoogte max 9m, goothoogte max 6 meter
- footprint max. 100m²
- dakhelling minimaal 35° (zadeldak)
- mansarde daken worden aangemoedigd
- nokrichting wisselend haaks of parallel aan de weg

WONEN IN EEN BUURTSCHAP // WATER

- woningen staan ruim van de weg < 7,5m
- kavel wordt aan voorzijde (max. 1 meter hoog) en zijkant (max. 2 meter hoog) omzoomd door een haag (meidoorn/sleedoorn) of houten hekwerk
- achterzijde d.m.v. 2m brede oevervegetatie met evt. een vlonder/aanlegplek (max. 30% van de breedte kavel)
- elke kavel moet min. 3 (1ste grootte) bomen in voortuin hebben, soorten: eik, (rode) esdoorn of walnoot

WONEN AAN HET WATER

- woningen staan ver van de weg >10m
- open kavel (vnl. gras) waarbij doorzichten op het water mogelijk zijn
- erfgrenslijn tussen de kavels mogen deels worden beplant met een haag (max. 75% van de lengte en 1,5 meter hoog)
- achterzijde d.m.v. 2m brede oevervegetatie met evt. een brede vlonder/aanlegplek op de kopsekant van de woning

- woningen staan ruim van kavelgrens, rooilijn vanaf 7,5 m
- bijgebouwen staan los en op de kavel, achter de achtergevellijn van de woning
- bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan woongebouw of onderdeel ervan

- woningen staan ruim van kavelgrens, rooilijn vanaf 10 m
- smalle diepte woning, gericht op het water
- geen bijgebouwen gewenst, deze zijn opgenomen in de woningvolume

- vrijstaande woning
- 2 onder 1 kap

- vrijstaande woning

- 1 laag of deels 2 lagen met kap
- nokhoogte max 9m, goothoogte max 4m (maximaal 40% tot 6 meter)
- footprint max. 100m²
- dakhelling minimaal 35° (zadeldak of schilddak)
- nokrichting wisselend haaks of parallel aan de weg

- 2 lagen zonder kap
- nokhoogte max 7m
- footprint max. 120m²
- platte daken, max. 15°
- woning haaks op weg

KLEUR EN MATERIALISERING

- donker gebakken metselwerk (rood of bruin), maximaal 10% van de woningen mag een “blonde gevel” krijgen
- rode, blauw of zwartgrijze gesmoord gebakken pannen
- onbeschilderd hout in de gevel, of beschilderd in kleuren groen, blauw of wit
- beplanting inheems en streekeigen

VORM EN STIJL

- luxe villa's
- inspiratie jaren '20 - '30 typologie
- referentie landelijke omgeving / Herenweg

DETAILS

- dakkapellen worden toegestaan aan de weerszijde van de woning
- overstekken, uitbouwen en erkers zijn toegestaan
- bijgebouw in zelfde stijl als hoofdgebouw

PARKEREN

- parkeren op eigen erf
- extra parkeren voor bezoekers langs de weg

- woningen krijgen een “blonde gevel” van stuc of gekeimd metselwerk
- natuurlijk riet op de daken
- onbeschilderd hout in de gevel is toegestaan
- beplanting inheems en streekeigen

- donker gebakken metselwerk (antraciet tot bruin) en/of hout en/of natuursteen
- daken niet zichtbaar bitumen (dmv opstaande rand), zink, groen dak, geen pannen
- onbeschilderd hout in de gevel, of beschilderd in kleuren zwart tot grijs. metalen of verzonken kozijnen zijn mogelijk
- beplanting inheems en streekeigen

- luxe villa's
- inspiratie jaren '20 typologie
- referentie landelijke omgeving / landschapspark Tespelduyn

- moderne typologie
- gebouw gericht op water, open gevel richting water
- individuele expressie wordt aangemoedigd

- dakkapellen worden toegestaan aan de alle zijden van de woning
- overstekken, uitbouwen en erkers zijn toegestaan
- bijgebouw in zelfde stijl als hoofdgebouw

- uitbouwen, erkers en bijgebouwen zijn niet toegestaan

- parkeren op eigen erf
- extra parkeren voor bezoekers langs de weg

- parkeren voornamelijk op eigen erf
- eventueel extra parkeren voor bezoekers langs de weg op grasstenen



Het BKP geeft invulling aan het totaalplan omgeving Delfweg. In het plan is nadrukkelijk gekozen voor een landschappelijke benadering. De ingrediënten voor de beeldkwaliteit zijn geput uit de omgeving, dat maakt dat een dergelijke ontwikkeling zich zo goed mogelijk zal voegen naar het landschap. Het BKP beschrijft een drietal deelgebieden, het bestaande bedrijventerrein, het nieuwe bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing.

Voor het bestaande bedrijventerrein zijn aanbevelingen gedaan om de beeldkwaliteit te verbeteren. Deze worden geëffectueerd als er initiatieven voor herinrichting, verbouw of nieuwbouw zijn.

Voor het nieuwe bedrijventerrein is nadrukkelijk gekozen voor een streekeigen identiteit met agrarisch aanverwante niet grondgebonden bedrijvigheid. In de vormgeving en uitwerking is dat leidraad geweest. Het terrein krijgt aan de Herenweg de kans zich te presenteren aan de omgeving.

Het bedrijventerrein krijgt een stevige landschappelijk inpassing met veel water en groen. Deze zone is openbaar toegankelijk en geeft extra recreatieve mogelijkheden. Onderdeel van deze landschappelijke inpassingszone is woningbouw. De woningbouw is opgebouwd uit landschappelijke middelen en ademt een landelijke sfeer.

De woningbouw op deze locatie lijkt op het eerste gezicht verrassend. Voorzieningen liggen op afstand en in de huidige planologie wordt veelal gekozen voor uitbreiding van bestaande dorpen en kernen. Toch zijn er naast financiële redenen ook vanuit ruimtelijke optiek argumenten aan te voeren om hier een heel aangenaam en prettig woon- en leefklimaat te creëren. Er is in de duin- en bollenstreek door de eeuwen heen altijd in het landschap gewoond. Niet alleen door de boeren en tuinders, maar ook door de arbeiders en “toevallige passanten”. Dat heeft geleid tot een rijke schakering aan woonplekken en linten in het landschap. Op knooppunten van wegen zijn buurtschappen ontstaan, langs wegen zijn linten ontstaan, in de jaren '20 en '30 zijn rijen met arbeiderswoningen gebouwd en op andere plekken zijn clusters van gebouwen ontstaan.



Hier kan men straks echt in het landschap wonen. De locatie is op een vanzelfsprekende manier verbonden met haar omgeving. Via het Steengrachtskanaal kan men zo het landschap en de duinen in fietsen of wandelen. Door de ruime groene opzet kan men hier zeer landelijk wonen.

De bereikbaarheid van het gebied is goed. Door de directe ligging aan de Herenweg en de N 260 is het verbonden aan het nationale wegennet. Via de Herenweg en de Delfweg heeft men rechtstreekse verbindingslijnen met de nabije omgeving. Noordwijkerhout en ook Lisse liggen op iets meer dan 3 km afstand.

Voor het vervolg is een aantal zaken van belang. Eerst is het borgen van de beeldkwaliteit van belang. De plaatselijke welstandscommissie kan met dit document de initiatieven toetsen en de initiatiefnemers helpen binnen de gestelde beeldkwaliteit plannen te ontwikkelen.

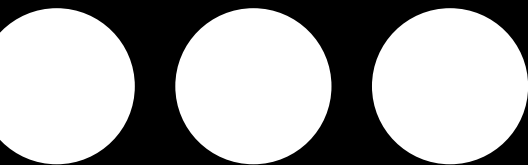
Bij verdere uitwerking in bouwplannen en inrichtingsplannen kan ten tijde van de omgevingsvergunning afgeweken worden van het BKP mits de hoofduitgangspunten van het BKP behouden blijven. Dit ligt ter beoordeling bij de welstandscommissie en/ of stedenbouwkundige.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

1e Sweelinckstraat 30

2517 GD Den Haag

T 070 3554407

F 070 3061618

den-haag@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

