

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder

Midden-Delfland



1203
—
15



bureau voor
STEDENBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Bedrijvenschap Harnaschpolder

Rotterdam, 12 maart 2015

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder

Midden-Delfland

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Stedenbouwkundige structuur	9
3 Beeldkwaliteit openbaar gebied	19
4 Randvoorwaarden uitgeefbaar terrein	35
Bijlage: Materialisering Openbaar gebied	41



luchtfoto Harnaschpolder 2013



bedrijventerrein in zijn omgeving

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 worden nadere richtlijnen met betrekking tot de nieuwe hoofdstructuur en beeldkwaliteit van het gebied vastgelegd. De update vormt een uitwerking van de nieuwe bestemmingsplannen voor de Harnaschpolder Noord (Vrij-Harnasch+Vastgoedzone) en Harnaschpolder Zuid (Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch).

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft in essentie 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 bij de beoordeling van de bouwplannen en inrichtingsvoorstellen van bedrijven. Na de realisatie blijft deze update 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 (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 woon-werk 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 de 'spelregels' aan.

benamingen Harnaschpolder en omgeving

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 uitgifbare bedrijfskavels. In de bijlage wordt een overzicht gegeven van de voorgeschreven materialisering.

plangebied Bedrijventerrein Harnaschpolder





het Scharnier



boezemwater Harnaskade

2 | Stedenbouwkundige structuur

Landschappelijke structuur

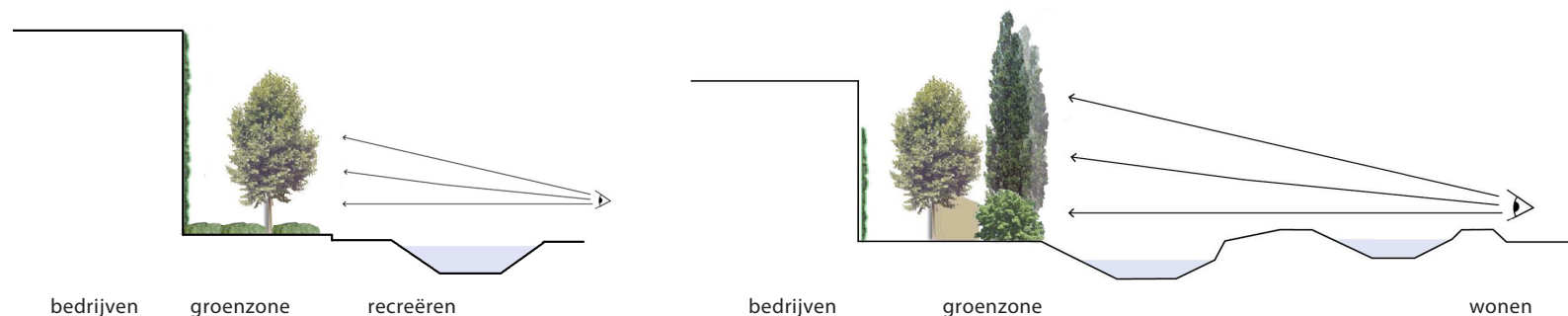
De ruimtelijke structuur van de Harnaschpolder kenmerkt zich in grote lijnen door een tweedeling in een noordelijk deel (Vrij-Harnasch en de Vastgoedzone) en zuidelijk deel (Hoog-Harnasch en Woud-Harnasch). Vanuit het open landschap van Midden-Delfland vormt de A4 ruimtelijk de rand van Woud-Harnasch. De stedelijke rand wordt gevormd door de bebouwing van Lookwest-Noord, Lookwatering-West en Buurtschap Harnasmolen dat in ontwikkeling is.

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

- De landschappelijke zone 'het Scharnier' tussen 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 langs de A4 en onder het nieuwe 380 kV hoogspanningstracé.
- De groenblauwe zone langs de Harnaschdreef.
- Het boezemwatersysteem bestaande uit de Lookwatering en de Harnaschwetering.

De Woudselaan vormt met een dubbel bebouwingslint de scheiding tussen Vrij-Harnasch en Hoog-Harnasch en wordt getypeerd als 'het Scharnier'. 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. Het Scharnier 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 het Scharnier wordt Buurtschap Harnasmolen ontwikkeld als een kleinschalig woonbuurtje met voornamelijk vrijstaande woningen. Om een goede overgang te maken tussen dit landschappelijke woonmilieu en het aangrenzende bedrijventerrein wordt een gevarieerde groenzone ingericht. Deze zone bestaat uit een gelaagde beplanting met een grote variatie in soorten (struiken, hagen, bomen), hoogte en winterhardheid/ bloeiseizoen.



principedoorsnedes groene overgangszone van recreatieve route (historisch lint) of woonmilieu naar bedrijventerrein



Woud-Harnasch ligt ingeklemd tussen de A4 en de Harnaschdreef. Aan de westzijde van het gebied loop parallel aan de snelweg het nieuwe 380kV hoogspannings-tracé. 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 recreatief netwerk voor langzaam-verkeer. De watergang zelf is circa 10 meter breed: aan weerszijden loopt een smalle weg met daarlangs verspreid bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. De woonfunctie zal bij verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein langzaam worden getransformeerd naar overwegend bedrijvigheid. De groene taluds langs de Harnaschwetering vormen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en worden gehandhaafd. De weg aan de westzijde van het water zal komen te vervallen, 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 dit recreatieve lint te beperken krijgt de kop van Woud-Harnasch een gevarieerde groenblauwe overgangszone (zoals in bovenstaande profielen is beschreven).

Hoog-Harnasch is de zone tussen de Harnaschdreef en het stedelijk gebied ten oosten van het bedrijventerrein. Tussen de Harnaschdreef en de bedrijfskavels ligt een groenzone met daarin een doorlopende waterverbinding de voormalige 'Kreekzone'. Deze noord-zuidgerichte zone vormt een centrale open ruimte waar aan de bedrijven- en woongebieden zijn gelegen en speelt een belangrijke rol in het waterbeheer van de gehele Harnaschpolder. Deze groenblauwe zone vormt een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding tussen de Woudseweg en de Woudselaan draagt bij aan de groene en robuuste uitstraling van de aangrenzende Harnaschdreef, die de toegangsweg vormt naar de aanliggende woon- en werkgebieden.

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 polderloten zijn grotendeels komen te vervallen, er wordt een nieuw polderwaternetwerk aangelegd dat voldoet aan de eisen van drooglegging en waterberging.

groenblauwe zone langs Harnaschdreef





vrijliggend fietspad en busbaan langs de Harnaschdreef



bus 37 Delft en Den Haag



directe aansluiting op de A4

Verkeersstructuur

De ruimtelijke structuur van de Harnaschpolder wordt daarnaast 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.

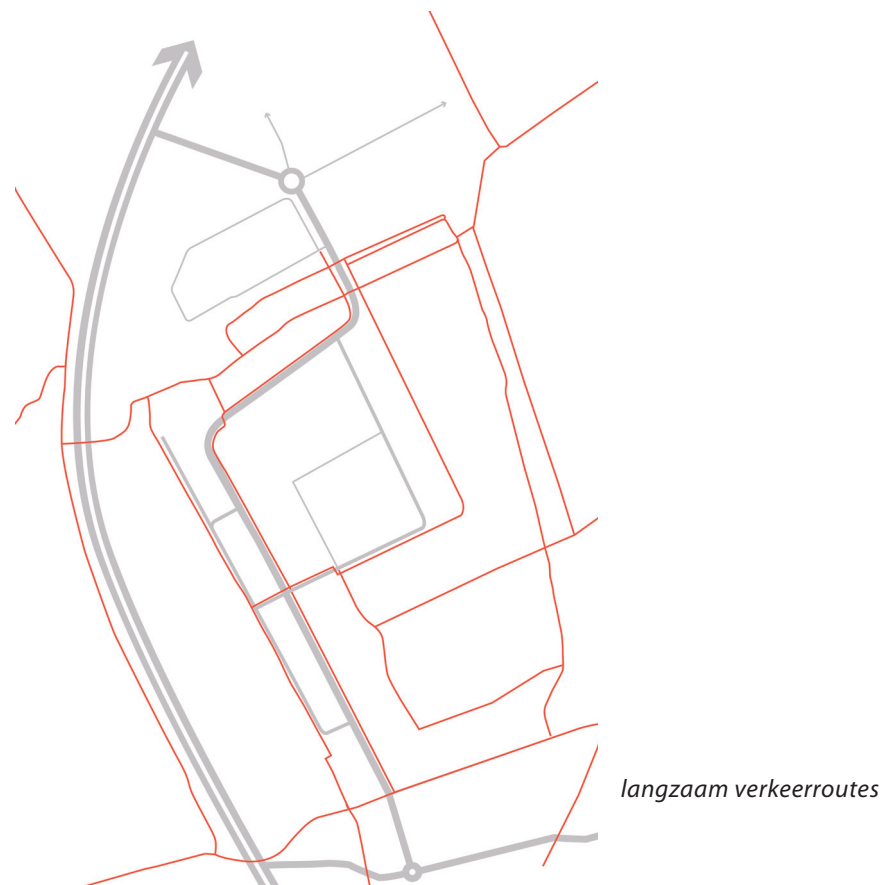
Vanaf de Harnaschdreef worden de verschillende deelgebieden door aftakkingen in oostelijke en westelijke richting ontsloten. De Gantel en de nieuw aan te leggen bedrijfslaan langs de Harnaskade vormen de belangrijkste doorgaande ontsluitingswegen. Deze krijgen een profiel waarin naast ruimte voor voetgangers en automobilisten ook ruimte is voor groen en langzaam (recreatief) verkeer. De overige ontsluitingswegen voor de bedrijfskavels hebben een functioneel profiel dat smaller is en geen aparte ruimte biedt voor fietsers.

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 Verlengde Reinier de Graafweg.



recreatief netwerk voor langzaam verkeer via oude 'linten'

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 langzaam verkeer in noord-zuidrichting. In oost-westrichting zijn de Woudselaan, het fietspad dat met een langzaamverkeersviaduct over de A4 is aangesloten op Midden Delfland 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. Door de langzaamverkeersroutes te combineren met de groen- en waterstructuur ontstaat een robuust en aantrekkelijk netwerk van ecologische en recreatieve verbindingen.



langzaam verkeer routes



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 het oosten en de omgeving van de Woudselaan (het Scharnier) 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 laagwaardigere 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 stimuleren zullen de woningen langs de Harnaschwetering de komende jaren naar verwachting plaatst gaan maken voor de 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 verscheijningsvorm. Omdat onze ker is naar welke bedrijfssector de komende jaren de meeste vraag zal zijn moet het bedrijventerrein ruimte kunnen bieden aan een scala van bedrijven die zich zowel op de korte als de langere termijn 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 daarbijbehorend dus ook een grote differentiatie in uitstraling. Vooral langs de beeldbepalende zones is hoogwaardige bedrijvigheid wenselijk. Binnen het bedrijventerrein kunnen standaard bedrijven tot een milieuhinderlijke categorie van maximaal 3 geaccommodeerd worden. Alleen in uitzonderlijke gevallen kunnen ook 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 waarin de overgangen tussen deze functies nauwkeurig worden beschreven en vastgelegd; de Harnaschdreef, de Harnaskade en de Gantel. In deze beeldbepalende zones wordt de buitenruimte gekenmerkt door een sterk meervoudig ruimte-gebruik van bewoners, bedrijven en recreanten.



Harnaschdreef



Harnaskade



Gantel

beeldbepalende zones



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 liggen een aantal oriëntatiepunten. Deze plekken kenmerken zich door een verbijzonderde inrichting. Een bijzondere boom, een klein plantsoen, een vlonder of een picknickplek kan worden ingezet om de uitstraling van de hoofdontsluiting te versterken. Het profiel van de gehele zone is dan ook 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 in deze zone.

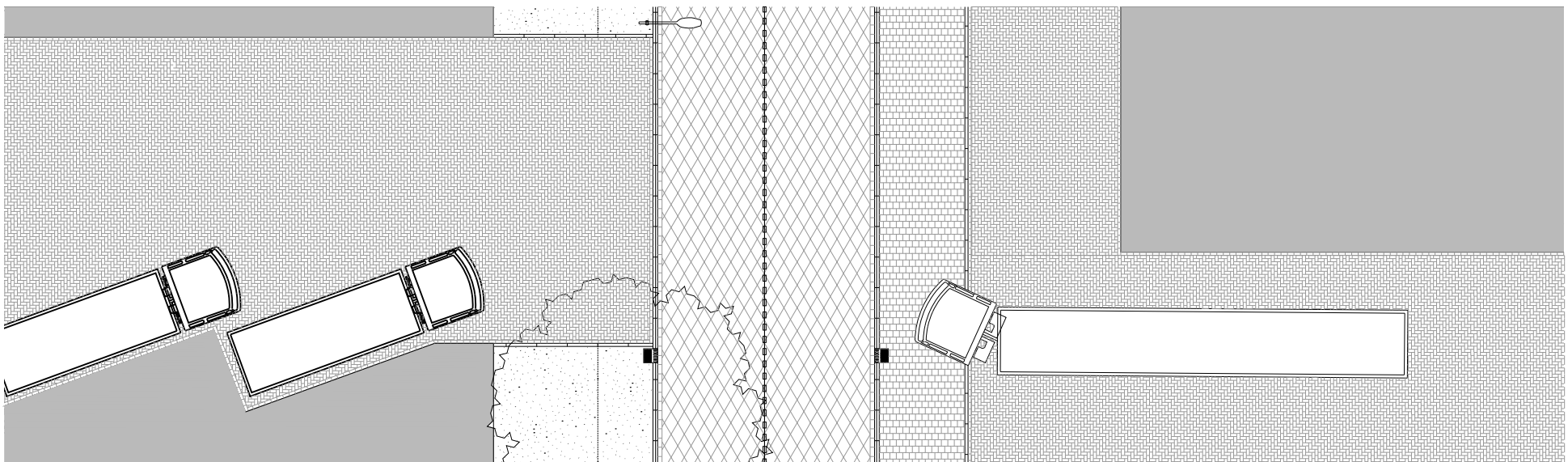
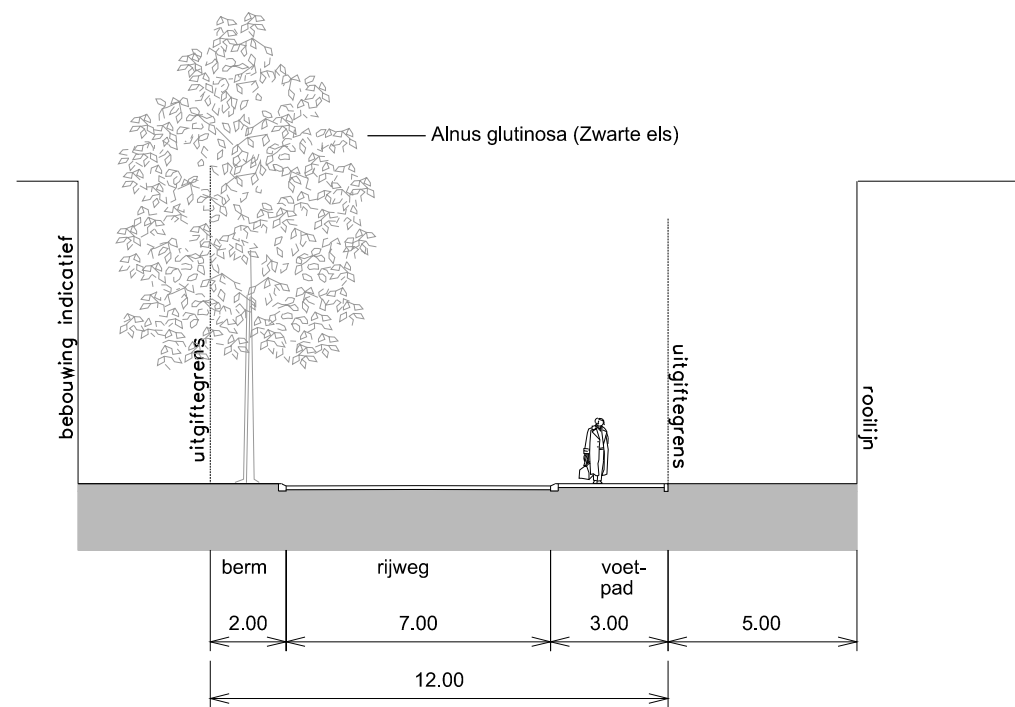
Gantel

In deze zone grenst het bedrijventerrein Hoog-Harnasch direct aan de woongebieden 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. In dit profiel heeft doorgaan fietsverkeer een eigen plek en is er voldoende ruimte voor groenkwaliteit gereserveerd in de vorm van een dubbele bomenrij. Door de relatief kleine afstand tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie hebben bedrijven die grenzen aan de zone te maken met extra eisen ten opzichte van de beeldkwaliteit en de terreininrichting. Daarnaast worden beperkingen gesteld aan de mogelijke milieucategorie voor de bedrijven.

Harnaskade

De Harnaskade 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 taluds leveren een belangrijke bijdrage aan de ecologische kwaliteit van de recreatieve verbinding vanaf de Hooipolder tot aan het Scharnier. 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, aan de oostzijde wordt deze rijloper gehandhaafd als recreatieve route. Naast deze langzaam verkeersverbinding wordt een nieuwe parallelweg aangelegd van waaruit de bedrijfskavels langs de Harnaskade met inpridders worden ontsloten. De ligging en het aantal inpridders zal bepaald worden op basis van de wensen van de toekomstige bedrijven, zodat een maximale flexibiliteit geboden kan worden. Het nieuwe profiel van de Harnaskade wordt vastgelegd in een principedoorznede. 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 noodzakelijke groene uitstraling van deze landschappelijke zone.

profiel minimale bedrijfsstraat



op eigen terrein bss KF in elleboogverband, kleur zwart/ grijs
 opsluitband 100x200, kleur zwart/ grijs
 betonstraatstenen dubbelklinker in halfsteensverband, kleur zwart
 geleideband 50/200x250, kleur zwart
 asfalt rijweg, kleur zwart

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 en langzamere 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 nauwkeurig vastgelegd in een aantal principedoorssneden. De profielen geven inzicht in de inrichting, maatvoering en materialisering van het openbaar gebied.



bedrijfsstraat Vrij-Harnasch

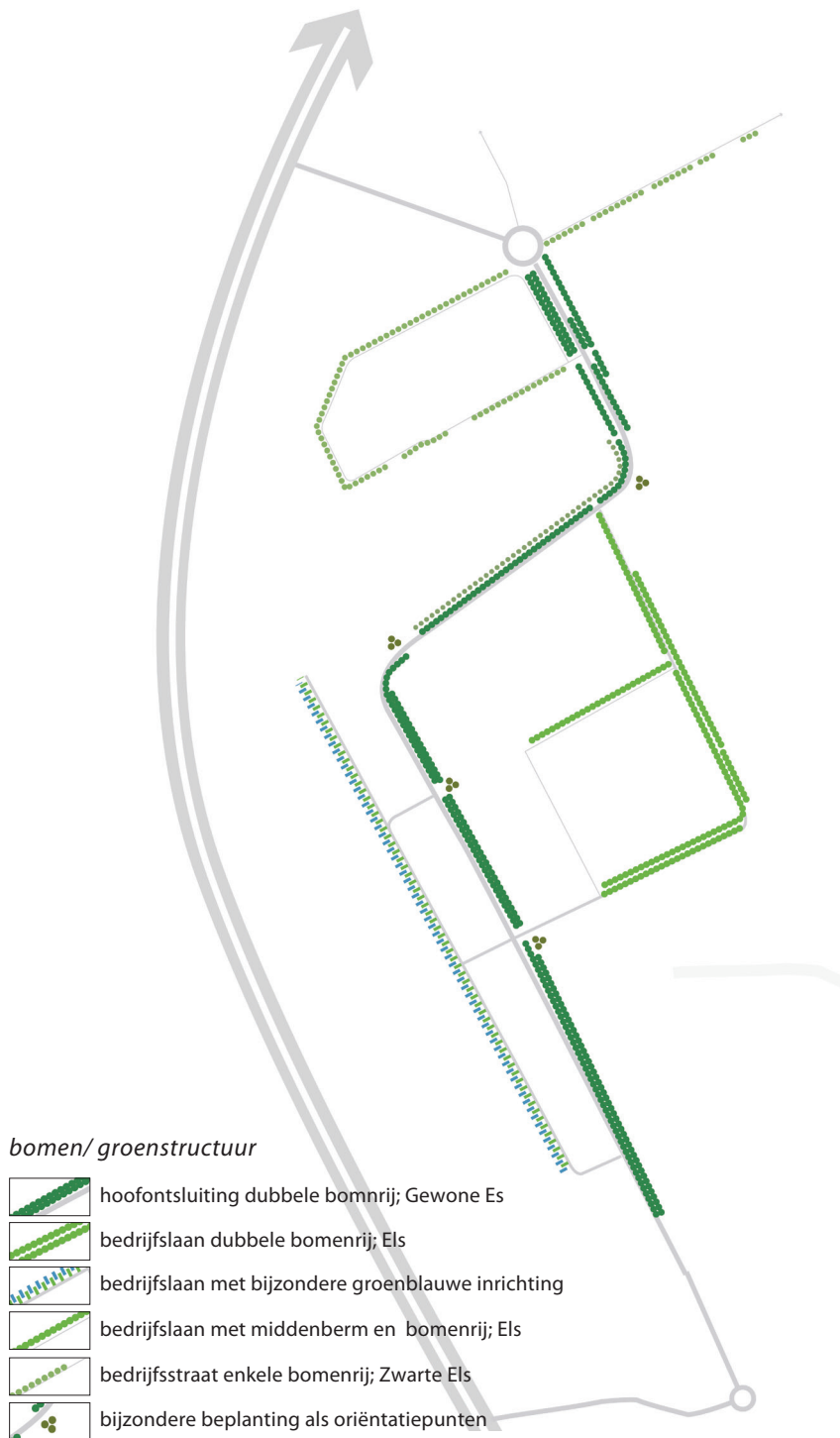
Verharding

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 de kleur 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. Deze elementenverharding wordt uitgevoerd met een minerale top laag van koperslak-split. Het materiaalgebruik is robuust, kleur- en slijtvast, in overeenstemming met zwaar vrachtverkeer.

De stoepen zijn van tegels in dezelfde kleurstelling als de aangrenzende verharding (zwart) en worden tegelijkertijd gebruikt als kabels en leidingenstrook. In de interne bedrijfsplanen en -straten liggen het uitgegeven terrein, de stoep en het midden van de rijbaan op hetzelfde niveau. Doordat ook de verharding op eigen terrein bestaat uit asfalt of een donkere elementenverharding ontstaat als het ware een zwart/antraciet tapijt van gevel tot gevel.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, zodat het openbaar gebied zo veel mogelijk vrij wordt gehouden van auto's. Uitzonderingen vormen de interne bedrijfsplanen en -straten, waar incidenteel (en tijdelijk) op de stoepen geparkeerd kan worden. Deze plaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor bezoekers en mogen niet worden meegeteld in de vereiste parkeernorm van de aanliggende bedrijven.

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.



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 planonderdelen en dragen bij aan de uitstraling van het groene casco. Voor de gehele Harnaschpolder is gekozen voor inheemse boomsoorten, waarmee gerefereerd wordt aan het Hollandse polderlandschap. Op oriëntatieplekken wordt juist voor uitheemse boomsoorten gekozen. Deze plekken worden hiermee verbijzonderd ten opzichte van de andere planonderdelen.

Langs de hoofdontsluiting vormen de bomen een groen dak, doordat meerdere rijen bomen op een relatief korte afstand naast elkaar geplant worden. De in elkaar groeiende boomkronen vormen hierdoor een groen bladerdak. De bomenrijen vormen een lang groen scherm, waarbij de kronen van de bomen elkaar net raken.

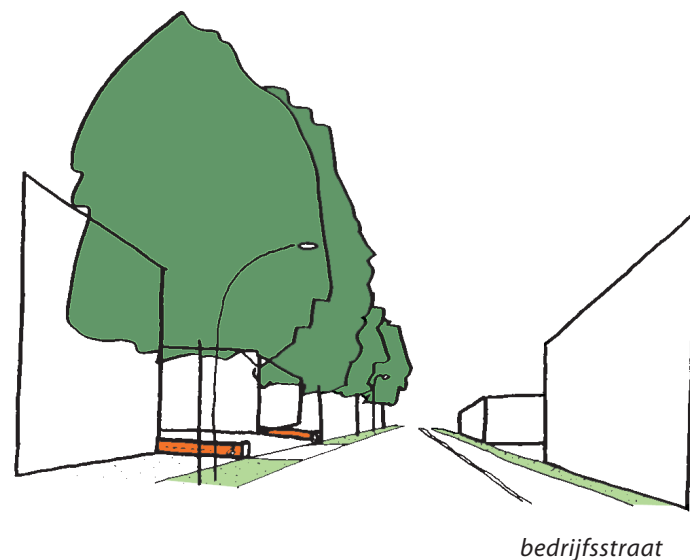
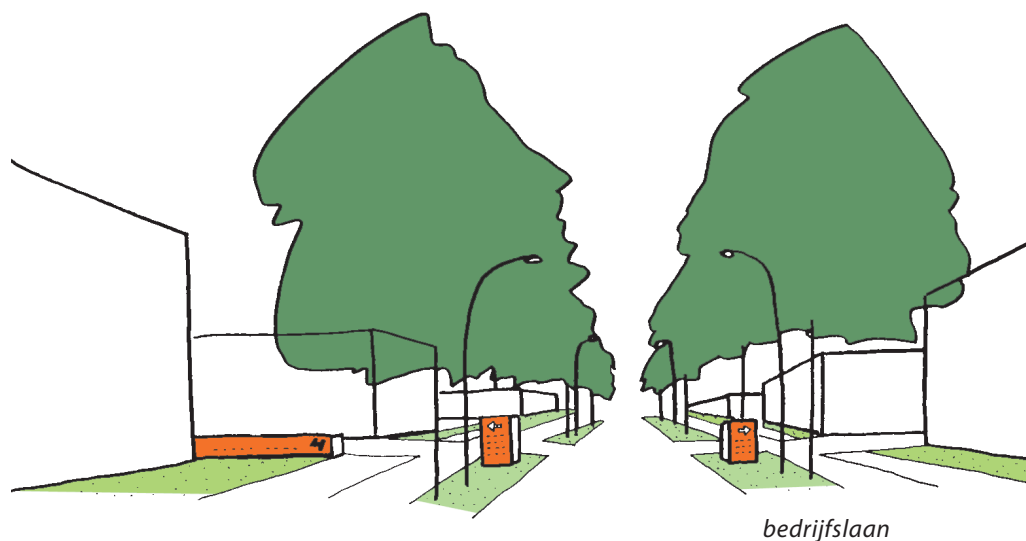


Harnaschdreef met dicht bladerdak

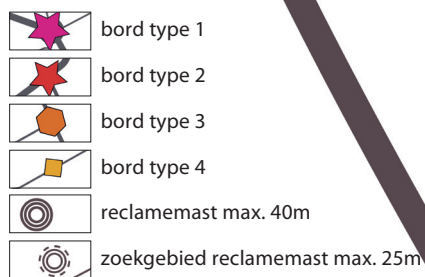
Langs de Harnaschdreef ontstaat in combinatie met de aangrenzende groenzone een continu landschappelijk beeld. Door extensief maaibeheer in deze zone wordt een open, ruig, deels bloemrijk bermlandschap ontwikkeld. Op de rotondes en kruispunten en ter plaatse van de oriëntatiepunten langs de Harnaschdreef wordt het beheer juist intensief uitgevoerd. Hierdoor ontstaan opvallende plekken die enerzijds de entrees tot de verschillende deelgebieden markeren en anderzijds voor de bezoeker oriëntatie- en herkenningspunten zijn.

Ook de bedrijfslanen hebben een profiel met een dubbele bomenrij in een midden- of zijberm. De bomen worden op een relatief korte afstand ten opzichte van elkaar geplant, waardoor er een dichte bomenstructuur ontstaat. Omdat de bedrijfslanen gebruikt worden door recreanten en bewoners is een groene en representatieve uitstraling wenselijk. Langs de Harnaskade krijgt de nieuwe bedrijfsstraat extra groenkwaliteit 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 met een enkele bomenrij en soms kleine boomgroepen.

De Lookwating 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 polderwaterennetwerk met centraal langs de Harnaschdreef een doorlopende groenblauwe zone. Op plaatsen waar nieuwe wegen en water elkaar kruisen worden bruggen en duikerbruggen toegepast. De oevers in het gebied worden uitgevoerd met beschoeiing. De openbare oevers van de groenblauwezone worden uitgevoerd met natuurlijke oevers.



bebording



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 hoofdonthoudingsweg 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 de Harnaschpolder uit te dragen via een uniforme bebording. De bebording krijgt een eigen hiërarchie in formaat en type informatie binnen een bewegwijzeringsopzet.



borden langs Harnaschdreef; type 2



adresbord bedrijf; type 4

De borden hebben één kleur, één lettertype en/of gecombineerd met een bedrijfslogo. De situering van de bebording speelt een belangrijke rol. Op de aansluitingen vanaf de A4 naar de Harnaschdreef komen grote borden te staan. Op deze borden staan alle bedrijfsplanen aangegeven. Op de kruispunten van de Harnaschdreef met de bedrijfsplanen, wordt een tweede type bord geplaatst waarmee de afslag naar de bedrijfsplanen wordt aangegeven. Daarnaast staan er borden in de zijberm van de bedrijfsplanen. Hierop staat vermeld welke bedrijven zich aan deze bedrijfsplanen bevinden. Ten slotte bevinden zich in de bedrijfsstraten en op het eigen terrein van het bedrijf borden waarop de bedrijfsnaam en het straatnummer staat vermeld.

Om het aantal reclamemasten te beperken en de herkenbaarheid van het bedrijventerrein is vergroten is in de noordpunt nabij de A4 één centrale reclamemast voorzien met een hoogte van max. 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 max. 25 meter te plaatsen binnen de daarvoor aangewezen zoekgebieden.



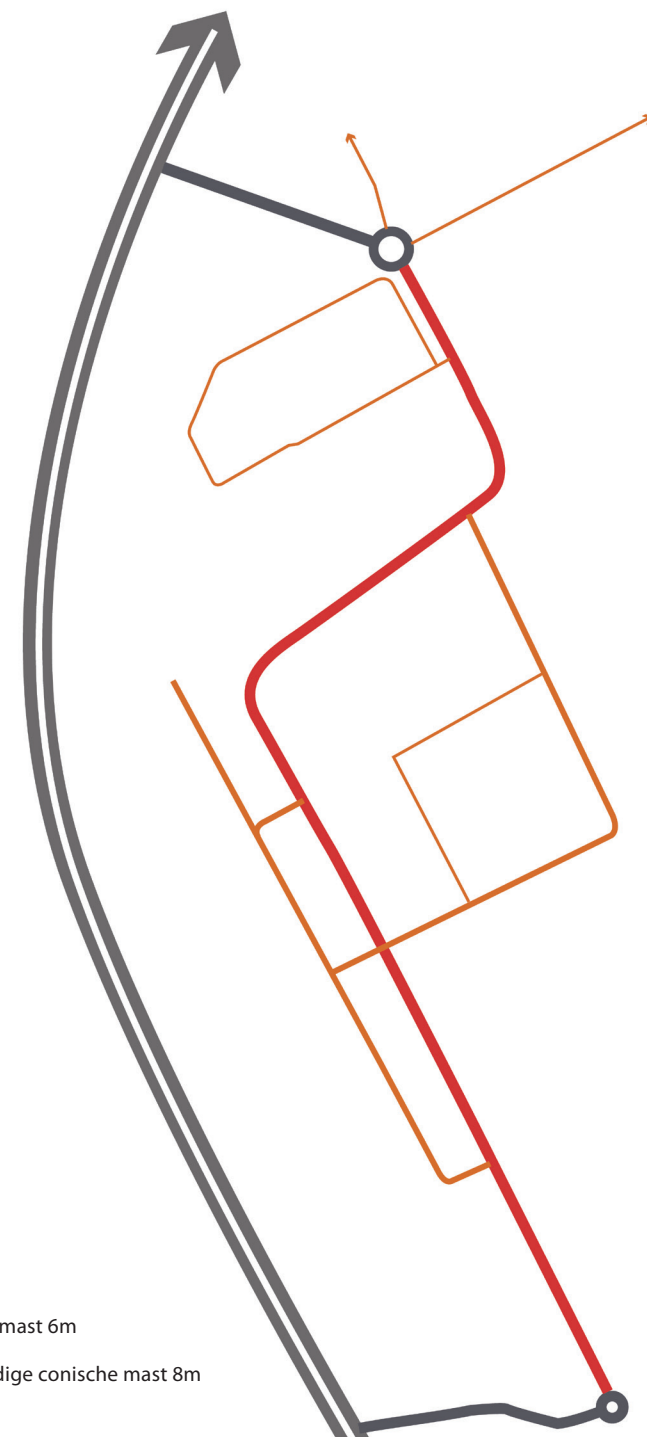
armatuur langs Harnaschdreef



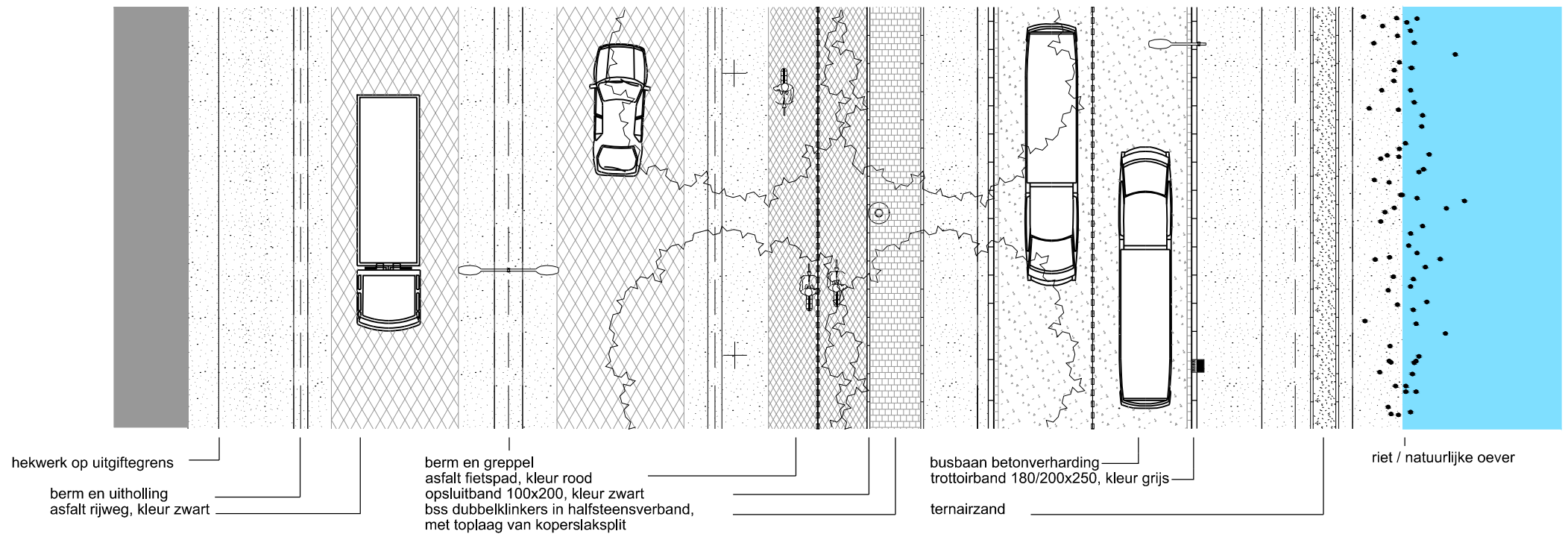
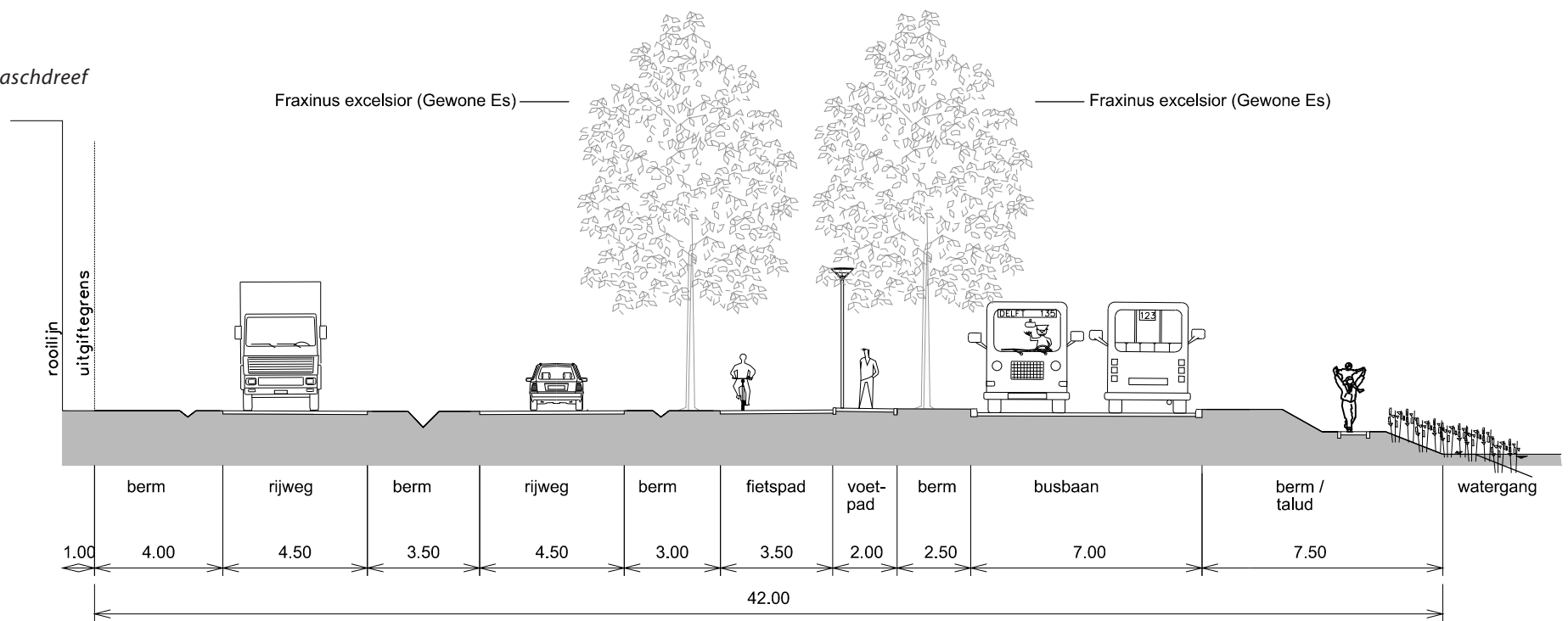
armatuur langs bedrijfsstraat

verlichting

-  conische mast 6m
-  tweevoudige conische mast 8m



profiel 1A Harnaschdreef



Profielen 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 in combinatie met de aangrenzende groenblauwe zone een continu landschapsbeeld. Door extensief maaibeheer wordt een open, ruig, deels bloemrijk bermlandschap ontwikkeld. Binnen dit landschappelijk beeld markeren oriëntatiepunten belangrijke afslagen naar de bedrijfslanen. Deze zijn gecultiveerder van karakter en materialisering en worden intensiever beheerd.

Bomen

- Op de rotonde en de andere oriëntatiepunten is gekozen voor een uitheemse soort, namelijk de Watercypres (*Metasequoia glyptostroboides*). De plantafstand tussen de bomen is willekeurig. De watercypres is een bladverliezende conifeer met een kegelvormige habitus. De boom wordt zo'n 20 meter hoog.
- Op de scheiding van het Scharnier en de Harnaschdreef is gekozen voor een geknotte *Salix alba* in de vorm van een, soms onderbroken, knotwilgenlaantje. De plantafstand is 5 meter.
- De Harnaschdreef wordt begeleid door twee rijen essen (*Fraxinus excelsior*). Dit is een hoge boom van ongeveer 25 m met een open brede ovale kroon. De plantafstand tussen de bomen is 10 meter.

Verharding

- De rijlopers in de Harnaschdreef worden uitgewerkt in zwart asfalt. Het landelijk karakter van de weg wordt versterkt doordat de rijlopers niet worden opgesloten tussen opsluitbanden. De afwatering van de rijlopers vindt plaats in de middenberm.
- De fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.
- De voetpaden worden uitgevoerd in BSS dubbelklinkers, zwart met kleurvast toplaag die aansluit op de asfalt kleur in de rijlopers.
- De busbaan wordt uitgevoerd in een zwart asfalt met aan beide zijden een grijze trottoirband 180/200*250.



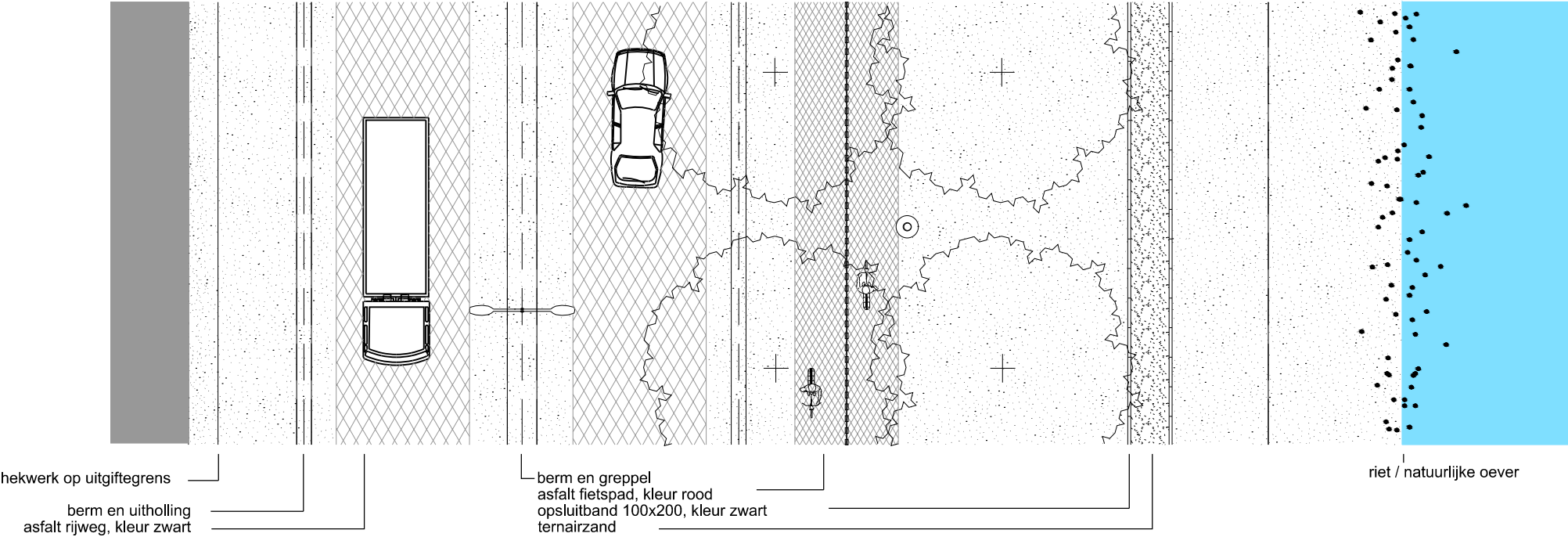
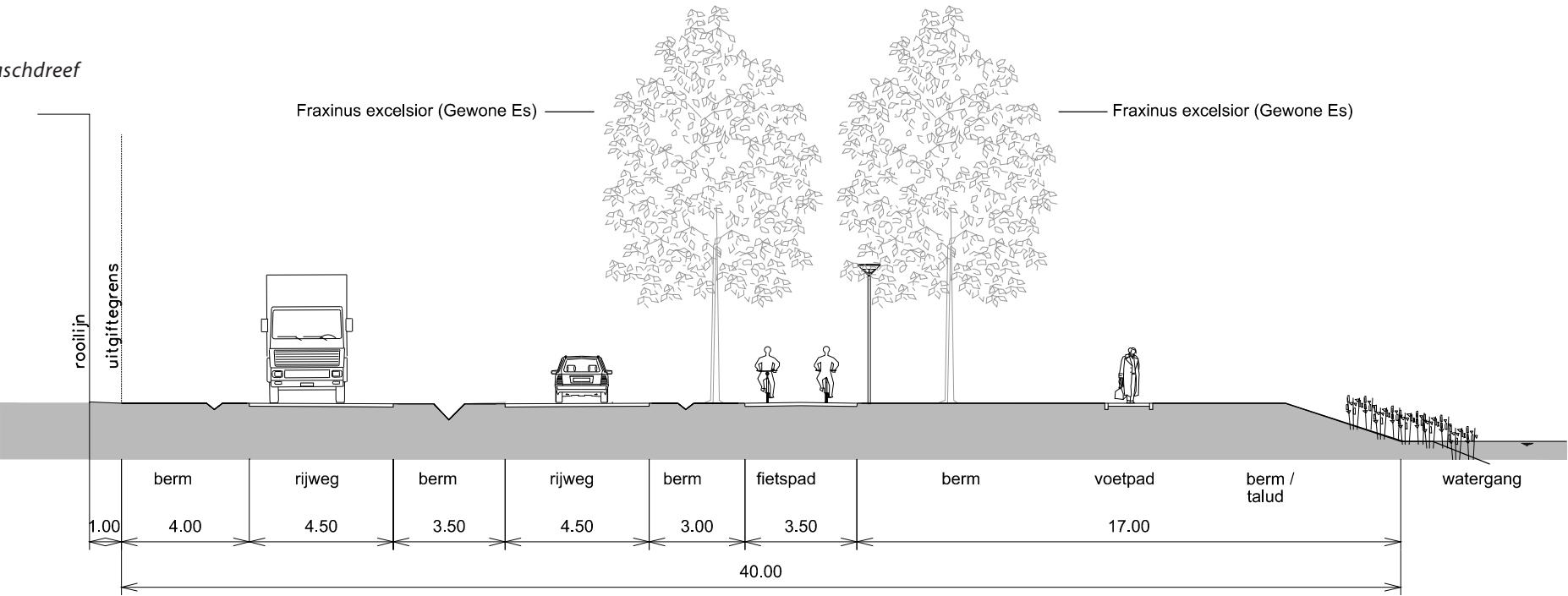
Verlichting

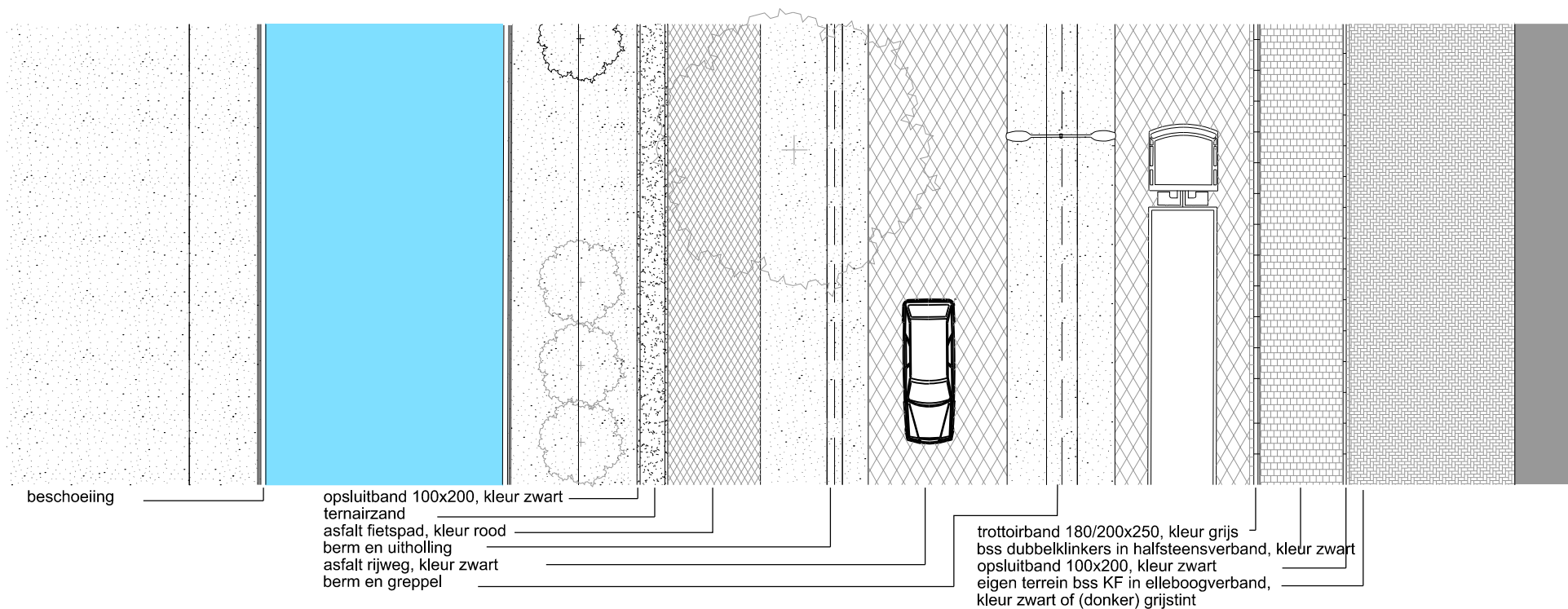
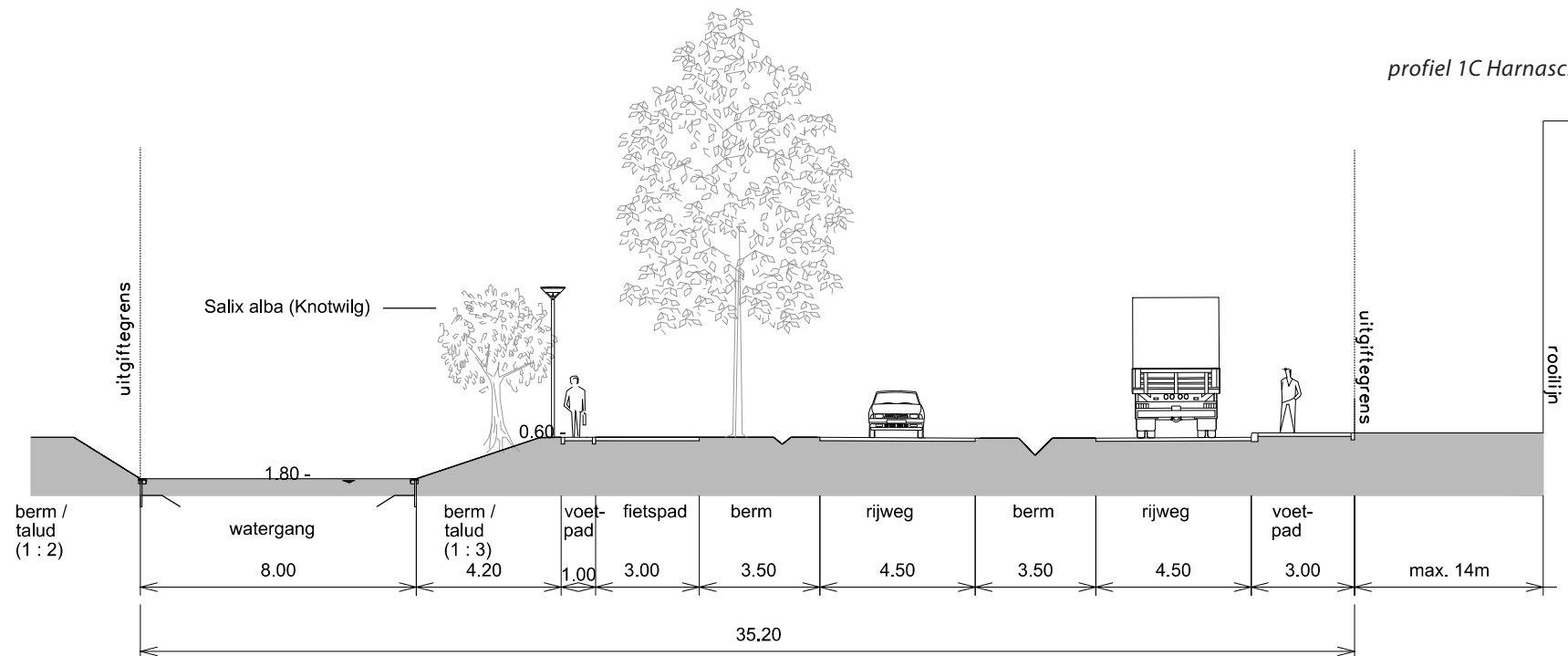
- Langs de Harnaschdreef wordt een 8 meter hoge tweevoudige conische mast voorgesteld met het type armatuur Rosidium van Philips. Ze worden om de 30 meter in de middenberm geplaatst.
- Langs de busbaan wordt een 6 meter hoge conische mast geplaatst met het type armatuur Residium van Philips. Deze worden op een afstand van 30 meter ten opzichte van elkaar geplaatst.
- Het fietspad wordt begeleid door een 3.5 meter verlichtingsmast, met het verlichtingsarmatuur Cityzen van Philips. De afstand tussen de verlichtingsmasten is 20 meter.

Bebording

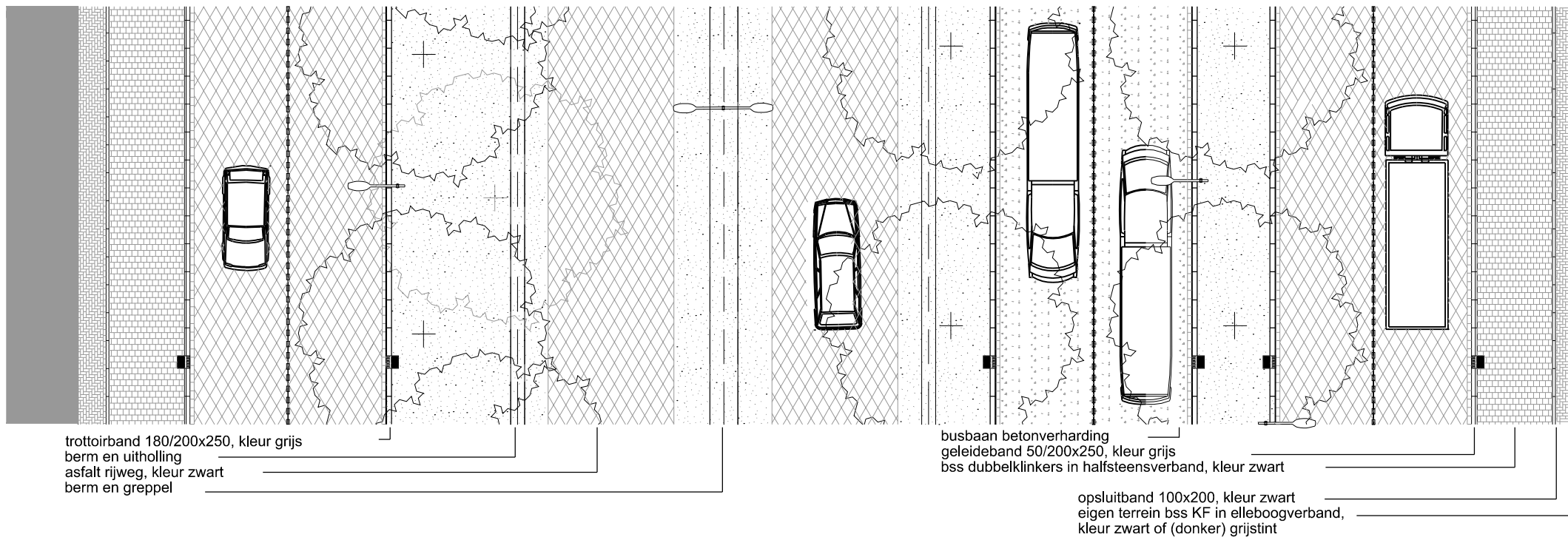
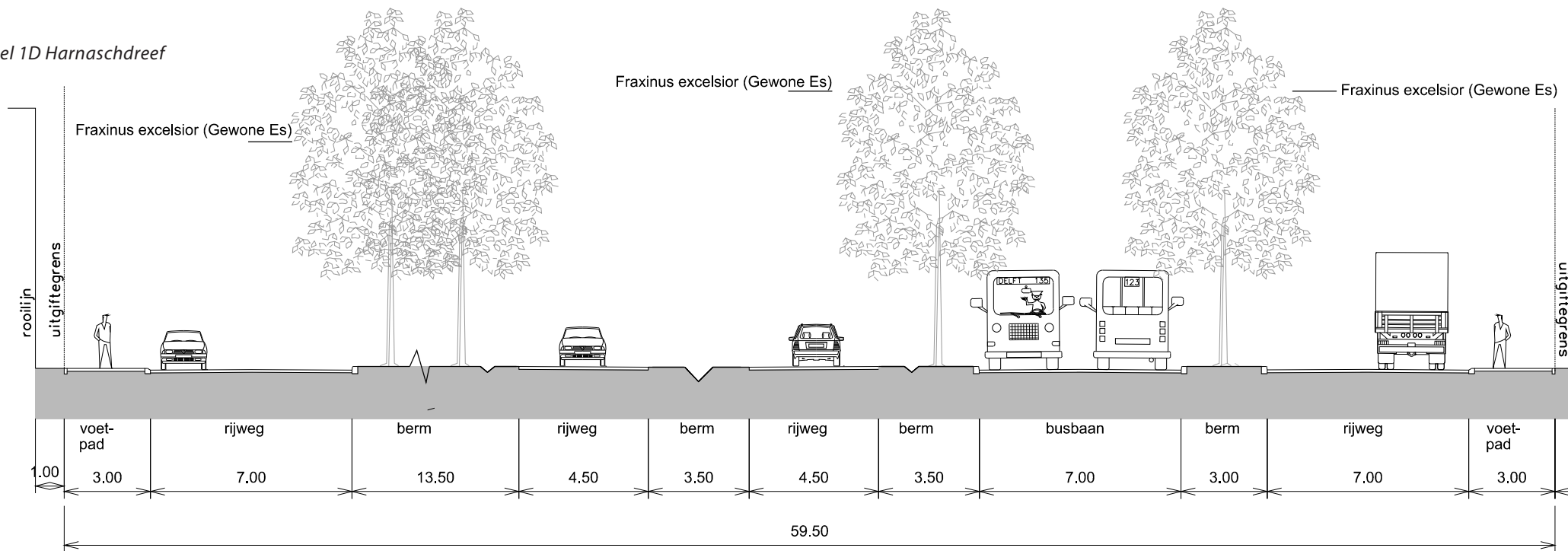
- Bord type 1: groot bord in het midden van de rotonde. Hierop staan alle bedrijven van het bedrijventerrein. Achter de bedrijven wordt met een kleur, nummer of icoon aangegeven bij welke bedrijfslaan afgeslagen moet worden, om bij het bedrijf te komen.
- Bord type 2: bord met een kleur, nummer of icoon die de afslag van de bedrijfslaan aangeeft. Dit bord wordt op de kruisingen van de Harnaschdreef met de bedrijfslaan in de middenberm geplaatst.

profiel 1B Harnaschdreef

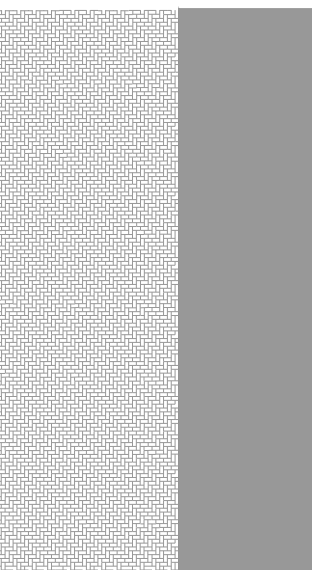
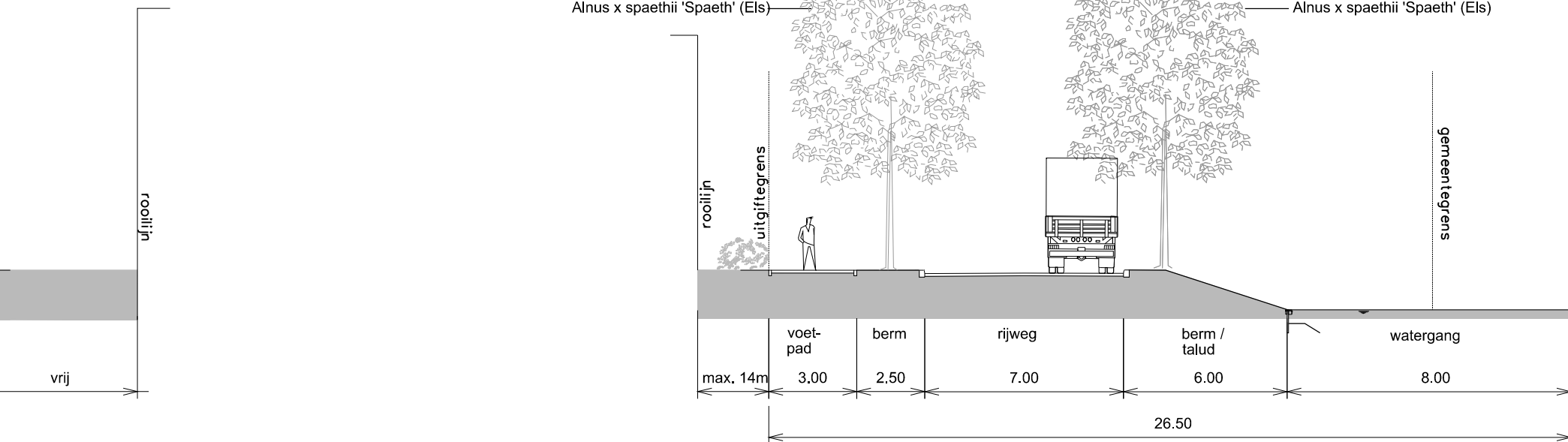




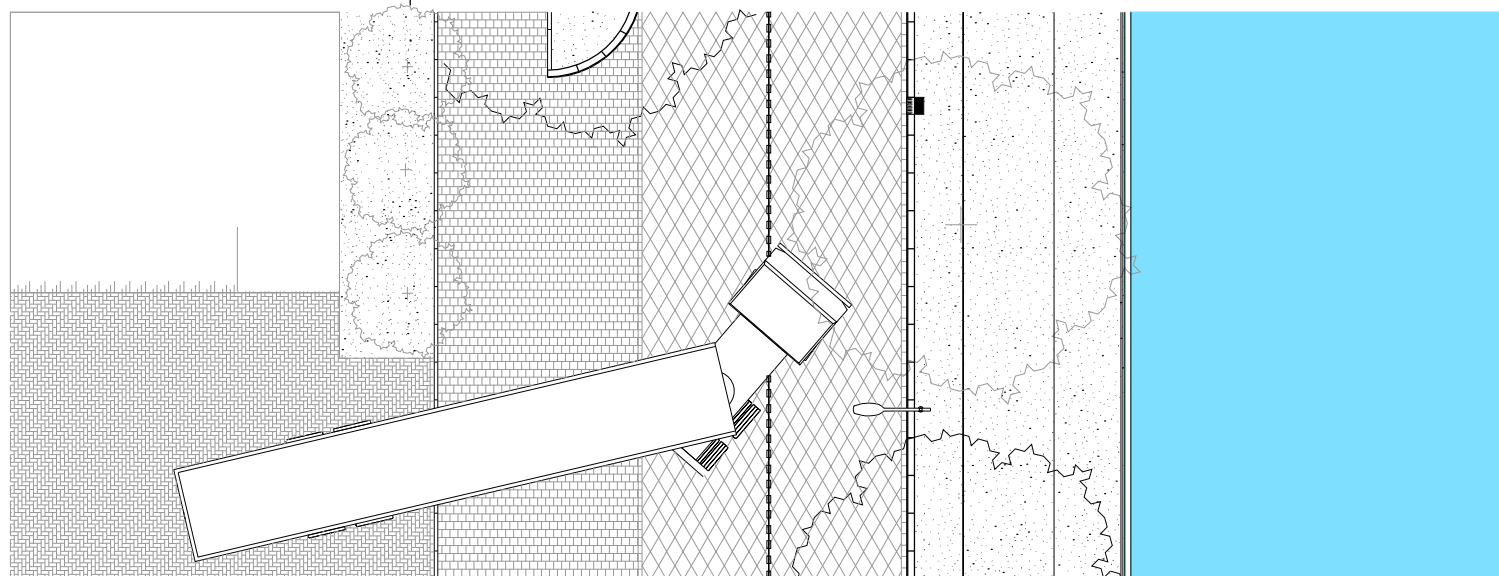
profiel 1D Harnaschdreef



profiel 2B Gantel



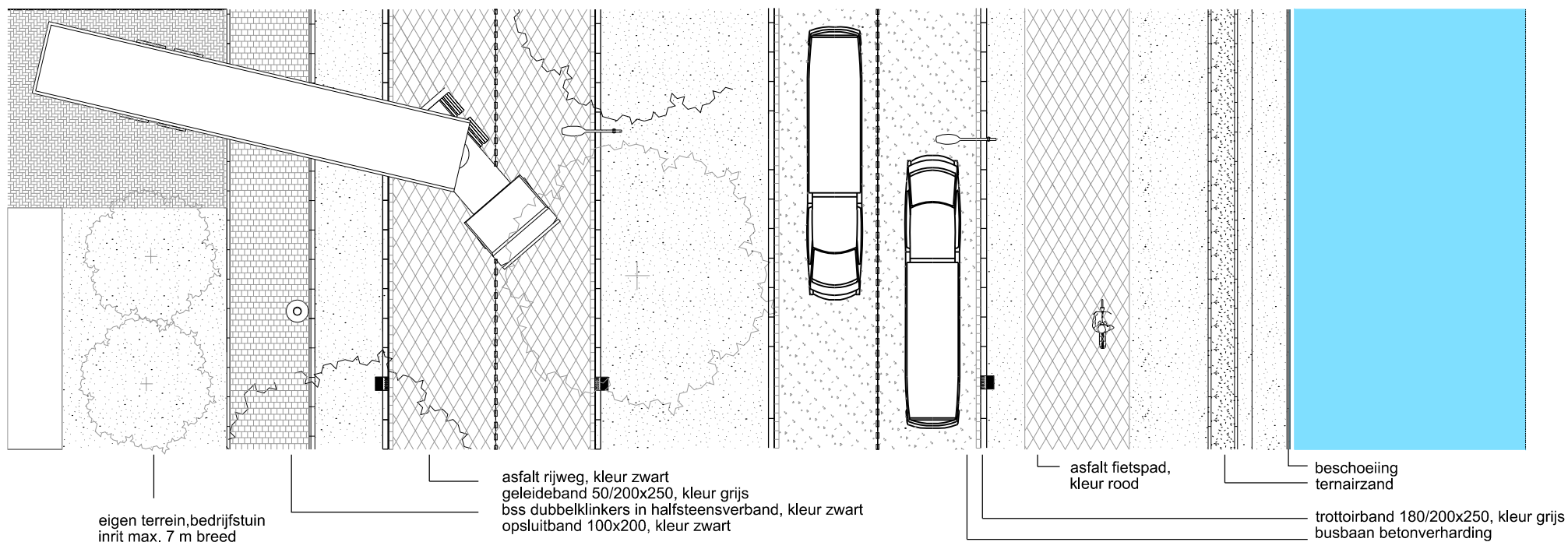
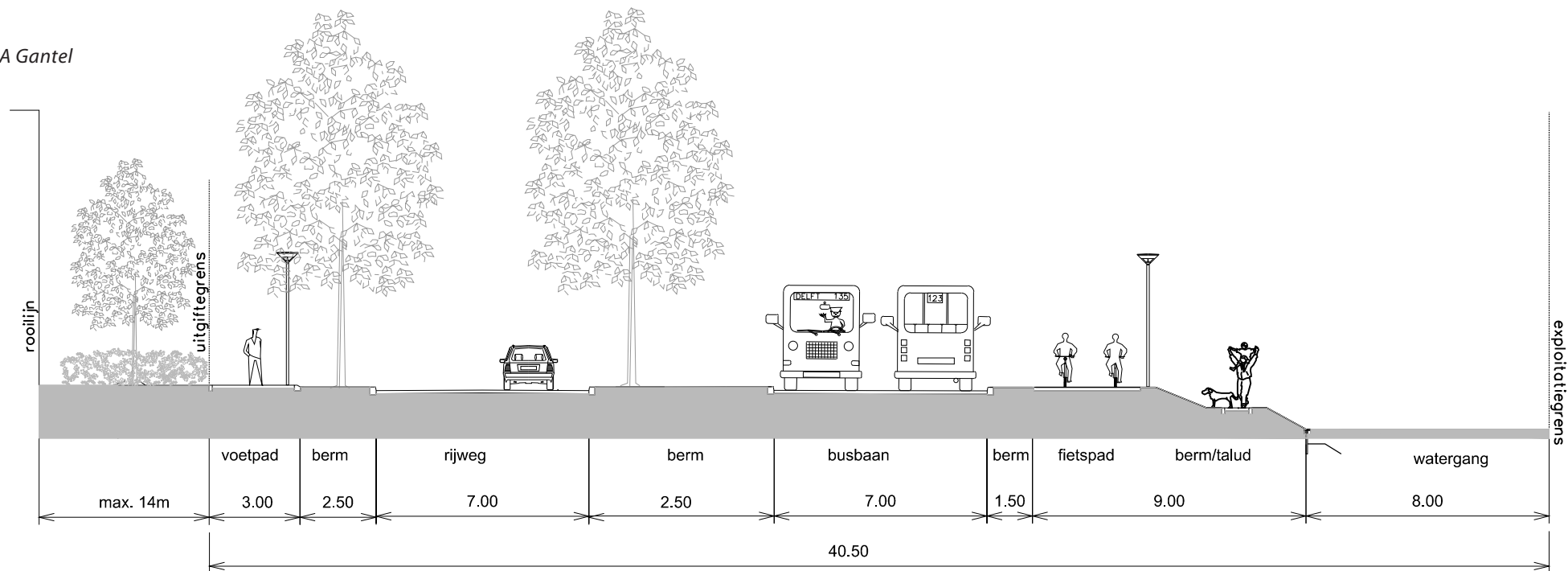
bedrijfstuin grenzend aan de openbare weg



eigen terrein bss KF in elleboogverband,
kleur zwart of (donker) grijs tint
opsluitband 100x200, kleur zwart
bss dubbelklinkers in halfsteensverband, kleur zwart

beschoeiing
trottoirband 180/200x250, kleur zwart
asfalt rijweg, kleur zwart

profiel 2A Gantel



Gantel

Deze bedrijfslaan vormt de overgang tussen de woongebieden 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 ten opzichte van elkaar geplant, waardoor er een dichte bomenstructuur ontstaat.

Bomen

- De boomsoort die in de bedrijfslanen wordt toegepast is de Els (Alnus x spaethii 'Spaeth'). Een hoge boom van 12 tot 20 meter met een kegelvormige kroon. De bomen worden met een plantafstand van 10 meter in een rij geplaatst.
- Het groen in de bedrijfslanen bestaat uit groene zijbermen met gras. Deze worden regelmatig onderhouden volgens een 'standaard 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 50/200*250 kleur grijs.
- Het trottoir krijgt zwarte betonstraatstenen met een kleurvast toplaag in halfsteensverband. Het trottoir wordt opgesloten met een zwarte opsluitband van 100*200 kleur zwart.
- Het fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt.
- De busbaan wordt uitgevoerd in een zwart asfalt met aan beide zijden een grijze trottoirband 180/200*250.

Verlichting

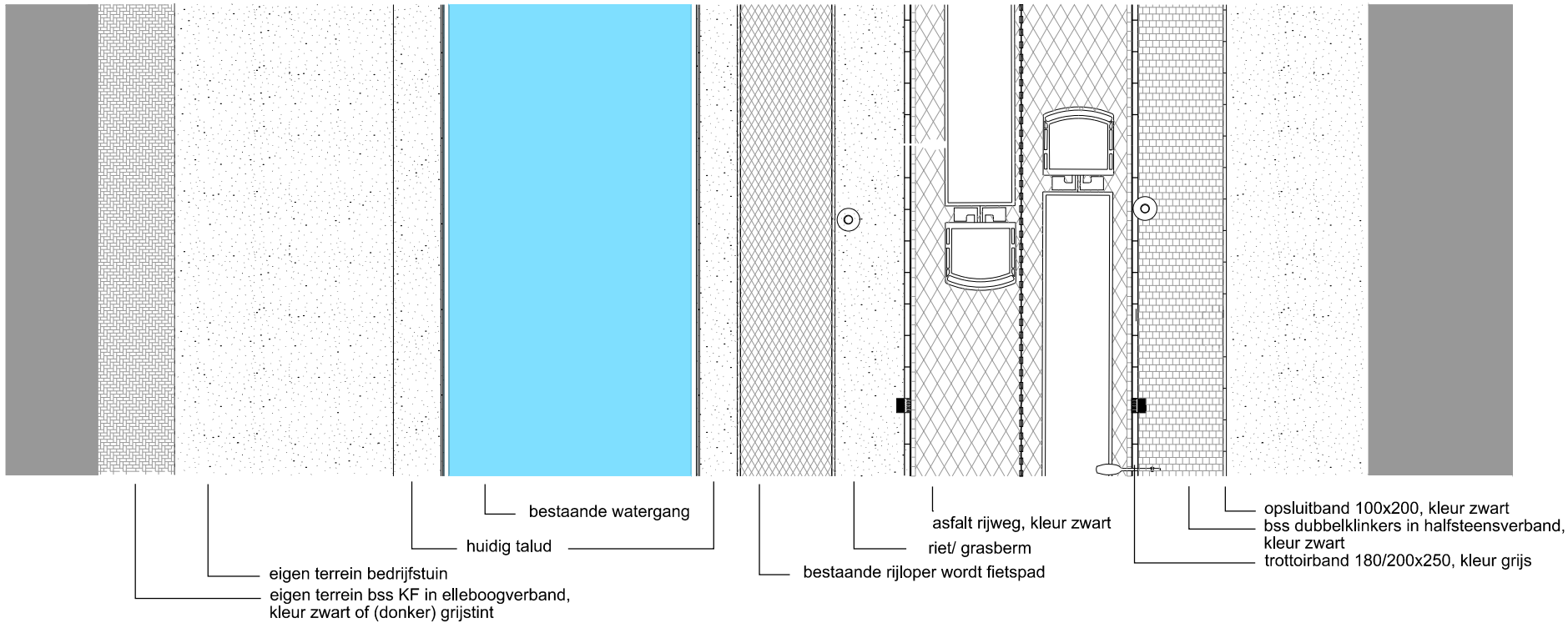
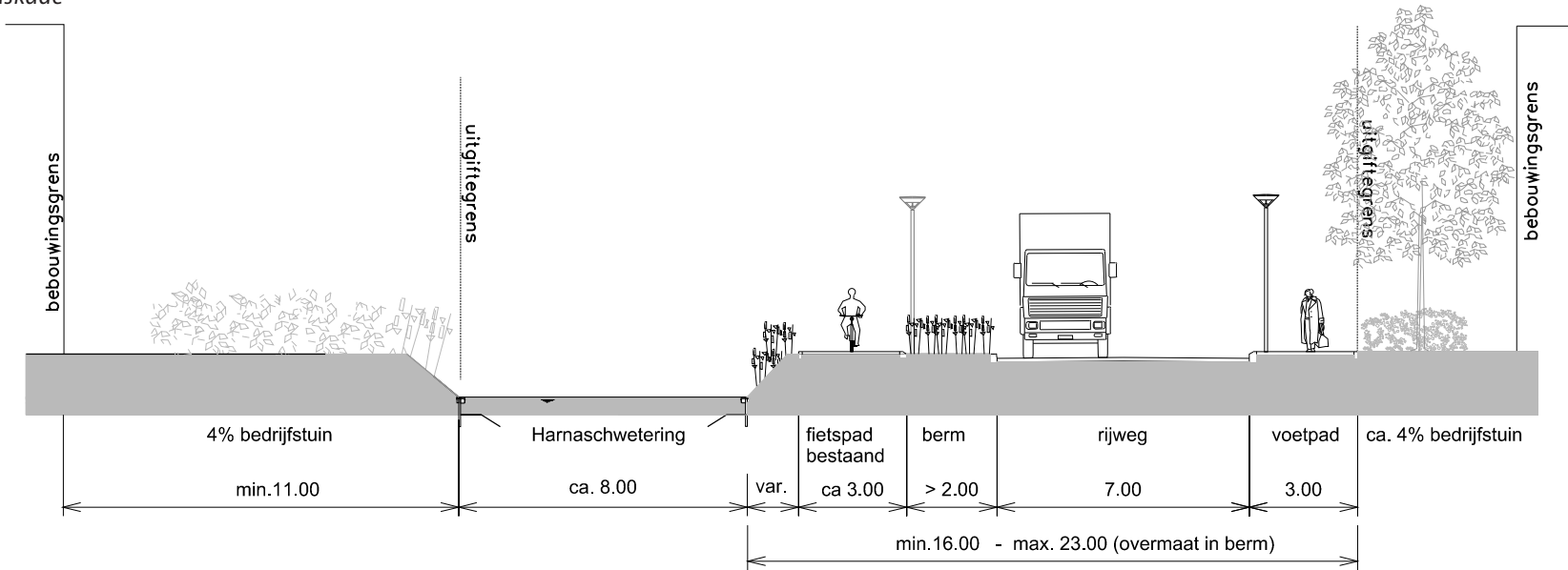
- Langs de rijloper wordt in de zijbermen een 6 meter hoge mast met een verlichtingsarmatuur Residium (Philips). Langs de voet- en fietspaden is gekozen voor 3.5 meter hoge mast met verlichtingsarmatuur Cityzen (Philips). Waar nodig wordt een beschermbeugel van 0.60 hoog in de kleur zwart toegepast.

Bebording

- 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.



profiel Harnaskade



Harnaskade

Langs de Harnaschwetering blijft aan de oostkant de bestaande weg liggen als langzaamverkeersroute. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfslaan aangelegd. Om deze bedrijfslaan 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 11 meter keurzone die hoort bij het boezemwater. Ook de Harnaschwetering met haar natuurlijke groene oevers dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit van deze bedrijfslaan. De bedrijfslaan vormt de ontsluiting voor de bedrijfskavels aan de oost- en westzijde van de Harnaschwetering. De bedrijfslaan wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer voor de bedrijven. De bestaande langzaamverkeersroute langs het water heeft vooral een functie voor doorgaand recreatief verkeer.

Groen

- De berm tussen de rijloper en het fietspad wordt ingeplant met ruig gras/rietachtige bepanting (soorten n.t.b.). Deze wordt onderhouden volgens een 'extensief maaibeheerprogramma'. Hierdoor krijgen de bedrijfslanen een landelijke uitstraling die past bij de ligging langs de ecologische verbinding rondom de Harnaschwetering.

Verharding

- De rijloper wordt uitgewerkt in zwart asfalt met aan beide zijden een geleideband 50/200*250 kleur grijs.
- Het trottoir krijgt zwarte betonstraatstenen met een kleurvast toplaag in halfsteensverband. Het trottoir wordt opgesloten met een zwarte opsluitband van 100*200 kleur zwart.
- Het fietspad wordt gevormd door de huidige rijloper ten oosten van de Harnaschwetering.

Verlichting

- Langs de rijlopers wordt in het voetpad een 6 meter hoge mast met een verlichtingsarmatuur Residium (Philips) geplaatst. Langs het fietspad is gekozen voor 3.5 meter hoge mast met verlichtingsarmatuur Cityzen (Philips). Waar nodig wordt een beschermbeugel van 0.60 hoog in de kleur zwart toegepast.

Bebording

- 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.





mee-ontworpen hekwerk



één architectonisch concept



geïntegreerde reclame-uitingen



representatieve zijde naar de openbare weg

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 toetsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte voor het Bedrijvenschap en bij de beoordeling van omgevingsvergunningen door Welstand.

De locatie van de kavel binnen het bedrijvengebied bepaald in belangrijke mate de 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 om een representatief beeld te realiseren, voor 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 bedrijfswensen, de grootte en de aard van het bedrijf. De randvoorwaarden die gesteld worden aan de kavelinrichting zijn beperkt tot de essentie en houden de mogelijkheid open om de eigen identiteit van het bedrijf uit te dragen en de indeling van het kavel af te stemmen op het specifieke gebruik.

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.

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 kantoortjes, loodsen of garages). Bij een grote loodsen of gebouwen is het aanbrengen van architectonische elementen om de gevellengte te doorbreken wenselijk. Er geldt een bouwhoogte van maximaal 16 meter voor het gehele terrein. De bebouwing oriënteert zich met minimaal één zijde naar het openbaar gebied en heeft een (bezoekers)entree aan de hoofdstructuur. 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 reclameuitingen op het dak geplaatst worden dan worden deze meewontworpen met het gevelbeeld. De letters dienen als losse letters direct op het dak te staan, zoals bij de reeds gebouwde kantoren van bijvoorbeeld Van der Hoeven of Vreugdenhil.

De afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 3,5 meter, maar in totaal zit tussen twee naastgelegen gebouwen tenminste 10 meter. Dat betekent dat als één bedrijf 3,5 meter uit de erfgrens staat het naastgelegen bedrijf ten minste 6,5 meter uit de erfgrens te blijven. Bij gevellengtes langer dan 100 meter wordt de afstand tussen de gebouwen verdubbeld, zodat de verschillende bedrijven als losse eenheden herkenbaar blijven.



Vrij-Harnasch
20
PCO.infra
ComViNet
→ Afgifte goederen
↑ Bezoekers
volgende ingang

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

Terreininrichting

De overgang tussen openbaar- en privédomein wordt met behulp van verschillende randvoorwaarden voor de inrichting van eigen terrein gestuurd, zodat het beeld van de uit te geven kavels een bijdrage levert aan de uitstraling van het openbaar gebied. Kenmerkend voor het bedrijventerrein is het aandeel privégroen op de uitgegeven kavels.

Een bedrijfstuin vormt voor elk bedrijf een representatief element naar het openbaar gebied toe. Alle bedrijfstuinen tezamen dragen bij aan het groene beeld van het bedrijventerrein. Het aandeel groen/ bedrijfstuin op eigen terrein is minimaal 4%. Het bevindt zich in geconcentreerde vorm tussen uitgiftegrens en de bezoekersingang/ representatieve zijde van het gebouw. De tuin is herkenbaar als representatief groen element vanaf de openbare weg en draagt bij aan het verzachten van de overgang tussen wonen/ recreëren en werken. Het tuinontwerp wordt gezien als onderdeel van het totale inrichtingsconcept van het bedrijf en zal daarom onderdeel gaan uitmaken van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In geval van bedrijfsverzamelgebouwen kan een gemeenschappelijke groene tuinzone worden gerealiseerd. Hierbij is het van belang dat de tuin herkenbaar en representatief is voor het gezamenlijke kavel. Het beheer van de tuin wordt door het bedrijf zelf gedaan of door de be bedrijven gezamenlijk verzorgd.

Er wordt gestreefd naar een zo rustig mogelijk beeld voor de verharding van de Harnaschpolder. Voor het openbaar gebied betekend dat zwart asfalt of een zwarte 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 terrein wordt verhard met asfalt of een zwarte of donker grijze elementenverharding.

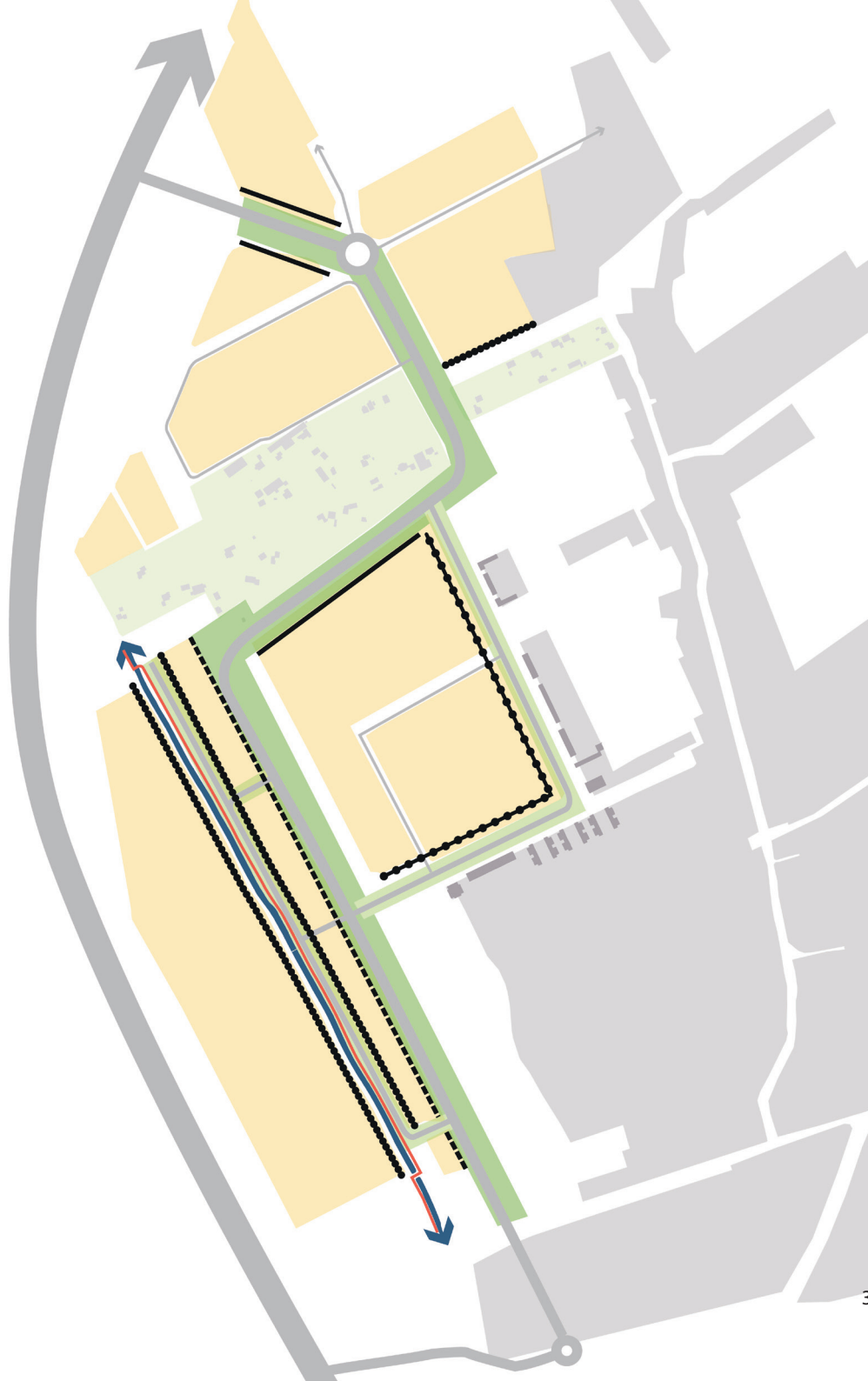
Ieder kavel wordt afgeschermd met een zwart hekwerk dat integraal is mee-ontworpen met het gebouw en de kavelinrichting. Hekwerken op de uitgiftegrens met het openbaar gebied mogen niet hoger zijn dan 100 cm. De hekwerken tussen de uit te geven kavels hebben een maximale hoogte van 2 meter. Toevoeging van groen is wenselijk door achter het hek een haag aan te planten of door een groene begroeiing van het hekwerk. Het aantal toegangen/ openingen in het hekwerk is beperkt tot maximaal 10% van de gevellengte. Een inrit heeft een maximale breedte van 7 meter.

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 en bezoekers op eigen kavel geregeld wordt en aantoonbaar in het inrichtingsontwerp van de kavel verwerkt is. Parkeren voor medewerkers, bezoekers, bedrijfsauto's en toeleverende/ afhalende diensten dient volledig op eigen terrein te worden geacommodeerd. Voor het parkeren van personenauto's op eigen terrein, moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en een rijbaan. 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 voor 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 een of meerdere vrachtauto's met de benodigde manoeuvreerruimte. Ter indicatie: een vrachtauto heeft een maximale lengte van 18 meter, en een draaicirkel van 25 meter. De vrije ruimte voor een loadingdock is minimaal 25 x 25 meter. Voor het laden en lossen met behulp van busjes of kleine vrachtwagens moet een ruimte worden gereserveerd van ongeveer 15 meter tot aan 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

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 straat onttrokken wordt.



aanvullende randvoorwaarden beeldbepalende zones

-  rooilijn max. 14m
-  rooilijn max. 14m + bedrijfsterrein aan openbare weg
-  rooilijn verplicht op 1m uit uitgiftelijn
-  verplichte zijde bedrijfsterrein + vastgelegde invulling

Beeldbepalende zones

Voor de kavels die grenzen aan de beeldbepalende zones worden extra randvoorwaarden gesteld, waardoor de bebouwing langs deze zones bijdragen aan de kwaliteit van het openbaar gebied. Met deze extra regelgeving wordt de overgang tussen wonen/ recreëren en werken verzacht.

Harnaschdreef:

- De bedrijven in de zone tussen de Harnaskade en de Harnaschdreef hebben hun representatieve zijde (met openingen) aan de Harnaschdreef. De bebouwing heeft een vaste rooilijn op 1 meter achter de uitgiftegrens. Hierdoor wordt de Harnaschdreef aan één zijde sterk begeleid door bebouwing, terwijl de bebouwing aan de overzijde juist op afstand ligt door de tussengelegen groenblauwe zone. Kleinschalige en hoogwaardige bedrijven als dealers of showrooms hebben in deze zone de voorkeur.
- De rooilijn van de bebouwing in Hoog-Harnasch grenzend aan de Harnaschdreef ligt maximaal 14 meter achter de uitgifte grens. Daarmee wordt voorkomen dat er aan de voorzijde van het bedrijf, in het zicht vanaf de Harnaschdreef, een groot parkeerterrein of laad en los gebied ontstaat.

Gantel:

- Aan de bedrijfslaan bevinden zich entrees van bedrijven met de daaraan gekoppelde bedrijfstuinen. De keuze in beplanting in deze bedrijfstuinen is vrij. De maat van de tuin moet minimaal 4% van het kaveloppervlak zijn. De bedrijfstuinen grenzen direct aan de bedrijfslaan, waardoor ze bijdragen aan het groene beeld van de bedrijfslanden. Een robuuste inrichting van de bedrijfstuin met groen in de vorm van bomen/ hagen en grote vaste planten heeft de voorkeur.
- De rooilijn licht op maximaal 14 meter achter de uitgifte grens. Daarmee wordt voorkomen dat er aan de voorzijde van het bedrijf een groot parkeerterrein of laad en los gebied ontstaat. De bedrijven hebben een representatieve zijde naar de Gantel en de overliggende woningen.

Harnaskade:

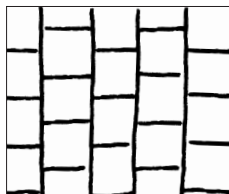
Aan beide zijden van de Harnaschwetering bevinden zich entrees van bedrijven met de daaraan gekoppelde bedrijfstuinen. De maat van de tuin moet minimaal 4% van het kaveloppervlak zijn. De bedrijfstuinen langs de Harnaschwetering hebben een verplichte invulling. Dit is noodzakelijk omdat een groen beeld langs de Harnaskade gewenst is en er in het profiel van de openbare weg geen ruimte is voor bomen i.v.m. de keurzone van 11 meter rondom de boezem.

- De bedrijfstuinen van de kavels tussen de A4 en de Harnaschwetering dragen bij aan de landschappelijke structuur van dit boezemwater. De bedrijfstuin sluit aan op het talud van de waterloop en wordt uitgevoerd als een brede natuurvriendelijke oever. De bedrijfstuin wordt uitgevoerd in gras met daarin eventueel een ruig kruiden- of bloemenmengsel en een rietachtige beplanting langs de oever van de Harnaschwetering. De bedrijfstuinen dragen bij aan een robuuste groenstructuur rondom de Harnaschwetering.
- De kavels aan de oostzijde van de bedrijfslaan langs de Harnaschwetering hebben een bedrijfstuin (min 4%) langs de gehele overgang openbaar-privé (met uitzondering van de openingen ten behoeve van het entree). Achter het hekwerk wordt op eigen terrein een brede blokhaag aangeplant met daarin bomen die bijdragen aan het groene beeld van deze recreatieve route.

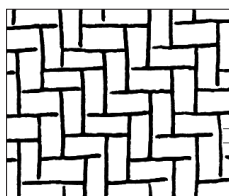


Bijlage: Materialisering Openbaar gebied

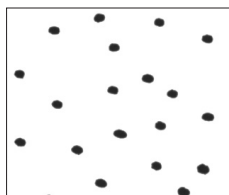
Verhardingen



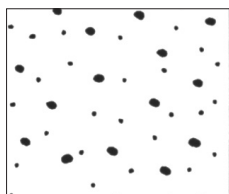
BSS dubbelklinker met toplaag van koperslaksplit (zwart)



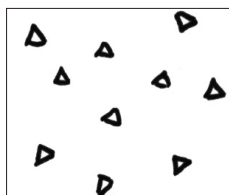
BSS Keiformaat met kleurvaste toplaag van koperslaksplit, elleboogverband (zwart)



Asfalt (zwart)

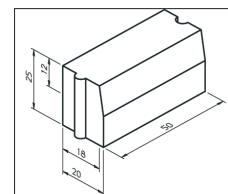


Asfalt (rood)

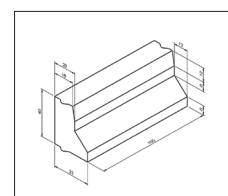


Betonverharding

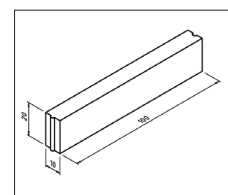
Lineaire elementen



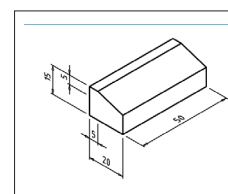
Trottoirband 180/200*250 (grijs)



Trottoirband Chateauband 180/330*400 (grijs)



Opsluitband 100*200 (zwart)

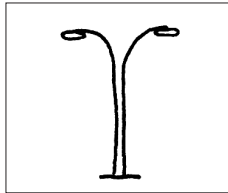


Geleideband 50/100*200/250 (grijs)

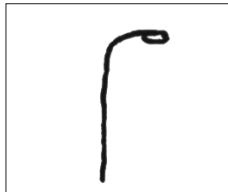
Verlichtingen



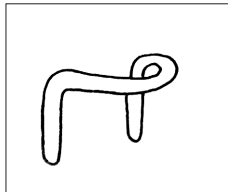
mast 3.5 m hoog, type armatuur: Cityzen (Philips)



2 masten, 8 m hoog, conisch rond, type armatuur Residium (Philips)



mast 6 m hoog, conisch rond, type armatuur Residium (Philips)

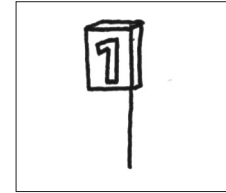


beschermbeugel type P boombeugel (Velopa) kleur zwart, 0.60 cm hoog

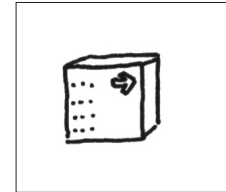
Bebording



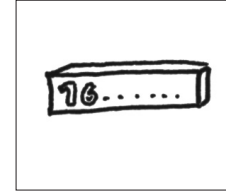
Type 1: Hoofdontsluitingsbebording



Type 2: Harnaschdreefbebording



Type 3: Bedrijfslaanbebording



Type 4: Bedrijfsstraatbebording

Bomen



Els
Alnus Spaethii 'Spaeth'



Zwarte els
Alnus Glutinosa



Gewone es
Fraxinus Excelsior



Knotwilg
Salix Alba



Watercypres
Metasequoia glyptostroboides

Hagen

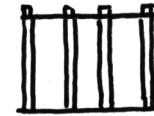


Spaanse Aak
Acer campestre

Hekwerken



hekwerk 1,00m, (kleur zwart)
mee-ontworpen met bedrijfsgebouw



hekwerk vrij, (kleur zwart)
mee-ontworpen met bedrijfsgebouw

Kunstwerken



duikerbrug

Banken



Streetlife HKS-1

Afvalbakken



Capitole, bak;
RAL 7038, beugel;
RVS (Bammes)

