

 Gemeente Midden-Delfland

 Bestemmingsplan “*Harnaschpolder Noord 2014*”

 Voorontwerp

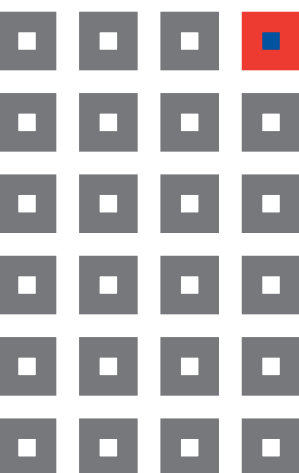


1 augustus 2014

Gemeente Midden-Delfland

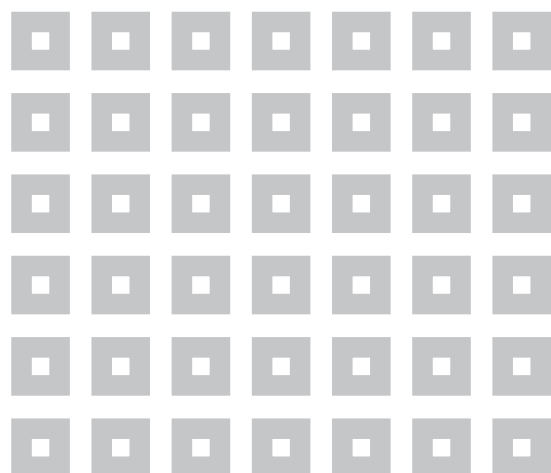
Bestemmingsplan “*Harnaschpolder Noord 2014*”

Voorontwerp



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 881.600.00

datum: 1 augustus 2014

bestand: J:\881\600\00\3.projectresultaat\b. voorontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	4 juli 2014
Voorontwerp	1 augustus 2014
Ontwerp	
Vaststelling	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	3

Deel B Planbeschrijving

2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Beeldkwaliteit	11
2.4	Wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan	12
2.5	Juridische aspecten	14

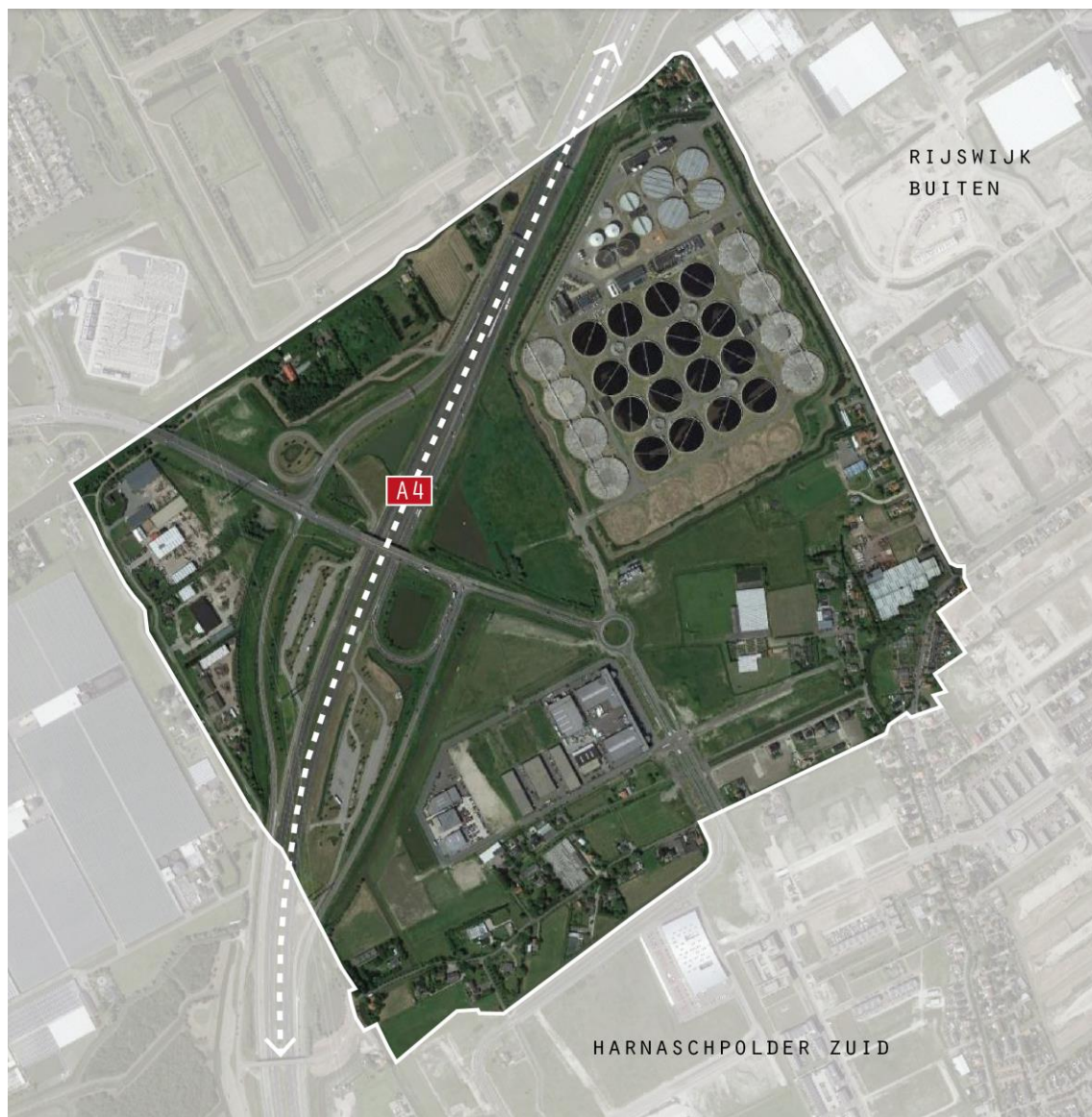
Deel C Verantwoording

3	Ruimtelijke Ordening	27
3.1.	Nationaal beleid	29
3.2	Provinciaal beleid	31
3.3	Gemeentelijk beleid	35
4	Natuur en landschap	37
4.1	Kader	37
4.2	Onderzoek	39
4.3	Conclusie	42
5	Water	43
5.1	Kader	43
5.2	Onderzoek	47
5.3	Conclusie	48
6	Archeologie en cultuurhistorie	49
6.1	Archeologie	49
6.2	Cultuurhistorie	51
7	Milieu	55
7.1	Algemeen	55
7.2	M.e.r.-beoordeling	55
7.3	Bodemkwaliteit	56
7.4	Akoestische aspecten	59
7.5	Luchtkwaliteit	60

7.6	Milieuzonering	63
7.7	Externe veiligheid	66
7.8	Overige belemmeringen	71
7.9	Duurzaamheid	72
7.10	Mobiliteit	73
7.11	Geur	75
7.12	Distributieplanologie	76

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

8	Uitvoerbaarheid	79
8.1	Economische uitvoerbaarheid	81
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
8.3	Handhavingaspecten	82
9	Procedure	83
9.1	Vorbereidingsfase	83
9.2	Ontwerpfase	83
9.3	Vaststellingsfase	83



Afbeelding 1.1: begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het gebied ten noorden van de kern Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, vindt een transformatie van een voormalig agrarisch (glas)tuinbouwgebied naar een stedelijk woon- en werkmilieu plaats: 'Harnaschpolder'. De locatie ligt aan weerszijden van de snelweg A4 en bestaat uit reeds ontwikkeld, maar ook uit deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein. Daarnaast zijn er woningen en een afvalwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Gezien het feit dat de A4 medio 2015 wordt doorgetrokken naar de A20, zal de gunstige ligging van het gebied in de toekomst alleen maar sterker worden. Het vigerende bestemmingsplan voor het noordelijke deel van dit gebied, 'Harnaschpolder Noord' uit 2013, heeft een sterk conserverend karakter en bevat zowel globale eindbestemmingen als enkele uit te werken bestemmingen ter voortzetting van het daarvoor geldende plan. Daarnaast zijn enkele lopende ontwikkelingen destijds buiten het plan gehouden, wat heeft geresulteerd in enkele 'witte vlekken'. In aanvulling daarop hebben zich enkele nieuwe initiatieven aangediend, die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord'.

Doel van het plan

Om de beoogde initiatieven te faciliteren en de witte vlekken in te vullen, wenst de gemeente Midden-Delfland een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is het overnemen van de vigerende rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. Dat betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend is. Dit neemt niet weg dat – naast het invullen van de zogenaamde 'witte vlekken' – er tevens een aantal wijzigingen worden doorgevoerd. Het betreft:

1. De ontwikkeling van een bouwmarkt van Bauhaus (inclusief tuincentrum en drive-in) aan de Harnaschdreef.
2. De uitbreiding van het bedrijf Meegaa Substrates aan de Noordhoornseweg.
3. Het repareren van het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord uit 2013 voor wat betreft het lopende beroep bij de Raad van State. Dit betreft een omissie in het plan bij een woning aan de Noordhoornseweg 43 in de uiterste noordhoek van het plan.
4. Het opnemen van een geurcontour rond de AWZI. Deze contour is per abuis niet opgenomen in het geldende plan.
5. Het direct bestemmen van een gemaal, ter plaatse van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3'.
6. Het invullen van de 'witte vlek' aan de westzijde van het plangebied, direct ten zuiden van de A4 (locatie Kleijweg). De bestaande woning blijft definitief behouden en wordt voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. Het gebied ten noorden daarvan wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein en wordt als zodanig bestemd.
7. Het schrappen van de mogelijkheden voor vestiging van bouwmarkten binnen de vigerende aanduiding 'detailhandel volumineus' direct ten zuiden van de AWZI, in verband met het de komst van een bouwmarkt in één van de 'witte vlekken'. Deze bouwmarkt wordt specifiek bestemd.

8. Het specifiek bestemmen van een nieuw tankstation (met LNG) op de hoek Peuldreef – Sionsdreef.
9. Het opsplitsen van de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein – 2'. De bestemming 'Bedrijventerrein – 2' wordt opgenomen voor het noordelijk deel van 'Vrij-Harnasch' (ten noorden van de Sionsdreef en Vrij Harnasch). Ter plaatse wordt de vigerende bestemming qua toegestane functies verruimd, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken. Door het verbreden van de vestigingsmogelijkheden wordt getracht het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken voor bedrijven. De verruiming komt in de plaats van het schrappen van de vigerende aanduiding 'detailhandel volumineus' zoals beschreven onder punt 7.
10. (PM over dit punt moet nog een besluit worden genomen. Het is in dit voorontwerp vooralsnog niet geregeld). Het verruimen van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' in de Vastgoedzone en/of 'Bedrijventerrein – 2' teneinde een hotel en een zelfstandig kantoor toe te staan.
11. De gemengde zone tussen Meegaa Substrates en de toekomstige bouwmarkt wordt specifiek bestemd op basis van actuele stedenbouwkundige verkenningen.
12. De gebiedsaanduidingen 'overige zone - reclamemast 1 en 2' worden verruimd.
13. Het direct bestemmen van een nieuw tankstation (met LPG) op het parkeerterrein Peulwijk-Oost aan de A4 (afrit 12, oostzijde).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het uiterste noorden van de gemeente Midden-Delfland aan weerszijden van de snelweg A4. Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Zweth/Dulder, A4 en Noordhoornsche Watering;
- in het oosten: de Noordhoornsche Watering en de lintbebouwing langs de Dijkshoornseweg;
- in het zuiden: de Woudselaan/Harnaschdreef;
- in het westen: de Lots- of Harnaschwatering, A4 en het gebied ter weerszijden van de Woudselaan.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmings- en uitwerkingsplannen:

Naam voorgaand plan	Vaststelling door raad	Goedkeuring door GS
Bestemmingsplan HarnaschPolder-Noord	30 mei 2000	9 januari 2001
Bestemmingsplan HarnaschPolder-Noord - Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden Harnaschpolder Noord, fase 1	5 april 2005	n.v.t.
Bestemmingsplan HarnaschPolder-Noord – Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden Harnaschpolder Noord, fase 2, tevens partiële herziening van de uitwerking Bedrijfsdoeleinden, Harnaschpolder-Noord, fase 1	14 juli 2009	n.v.t.
Bestemmingsplan Harnaschpolder Noord	30 mei 2013	n.v.t.

In het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord” uit 2013 zijn enkele ‘witte vlekken’ opgenomen: gronden die vanwege lopende initiatieven toen geen nieuwe bestemming konden krijgen. De aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan is primair om de ‘witte vlekken’ (waar thans nog de oude uitwerkingsplannen gelden) van een actuele en toereikende bestemming te voorzien.

Daarnaast is voor het gehele bestemmingsplangebied op 28 januari 2014 een voorbereidingsbesluit (op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening) genomen. Het besluit is op 3 februari 2014 in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit dient ter acute bescherming van het gebied, vooruitlopend op het onderhavige nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het resultaat van het wettelijk vooroverleg en de behandeling van eventuele zienswijzen.

Deel B: Planbeschrijving

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de dorpskern van Den Hoorn, op een strategische locatie nabij de op- en afrit (afslag 12) van de snelweg A4. Deze afslag vormt de toegang tot het nieuwe bedrijventerrein HarnaschPolder. Ten noordoosten van deze afslag is de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) van het Hoogheemraadschap van Delfland gelegen en ten zuidoosten de dorpskern van Den Hoorn. Aan de noordwestzijde wordt het gebied begrensd door de gemeentegrens met Rijswijk, waar momenteel een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd; RijswijkBuiten. Aan de oostzijde ligt het uitgestrekte bebouwingslint langs de watering De Look die in open verbinding staat met de Gaag en de Delftsche Vliet.

Harnaschpolder

De Harnaschpolder is een oude Hollandse polder met een kenmerkende opbouw en polderstructuur. In tegenstelling tot het klassieke ontginningsmodel waarbij een polder is opgebouwd uit een strakke en rechtlijnige strokenverkaveling, is de Harnaschpolder veel kleinschaliger en gevarieerder van opzet. Opvallend in de opbouw en structuur van het onderliggende landschap is de indeling die bestaat uit kavels die begrensd worden door poldersloten en watergangen die naast het kenmerkende rechtlijnige verloop ook veel geknikte en gebogen delen hebben. Ook het wegenpatroon is gevarieerder en organischer van opzet. Deze kenmerkende opzet is te herleiden tot de ligging op een hoger gelegen duinrug die reeds sinds lange tijd wordt bewoond. Hierbij heeft zich rondom de Woudselaan het buurtschap Harnasch ontwikkeld.



Afbeelding 2.1: situatie in 1876 (bron: watwaswaar.nl)

De Harnaschpolder was tot voor kort een glastuinbouwgebied bestaande uit kassen en verspreid liggende (woon)bebouwing langs de linten van de Woudselaan en de Harnaskade. Voor het gehele gebied gelegen tussen de AWZI, snelweg A4, Lookwatering en Woudseweg, is sinds enkele jaren een transformatieproces gaande. In het zuidelijk gelegen gebied tussen de Woudseweg en Achterdijkshoorn is woningbouw ontwikkeld. In het noordelijk van de Achterdijkshoorn gelegen gebied zijn de kassen reeds verdwenen en wordt een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Hierbij is een nieuwe gebiedsstructuur voorzien met nieuwe ontsluitingswegen en verkaveling.

Het bedrijventerrein wordt in de markt gezet als gemengd terrein. Bij de aard van de activiteiten gaat het vooral om lichte vormen van bedrijvigheid, in handel en transport, aangevuld met zakelijke dienstverlening. Bij de verschijningsvorm gaat het om een relatief ruime terreinopzet. Ook wordt veel aandacht besteed aan de architectuur van de bebouwing en aan de inrichting en verzorging van de openbare ruimte.



Afbeelding 2.2: situatie in april 2014 (bron: KuiperCompagnons)

Bouwstraten geven de nieuwe indeling van het gebied weer. De Harnaschdreef vormt de belangrijkste ontsluitingsas dwars door het gebied en is daarmee de ruggengraat van de Harnaschpolder (zie afbeelding 2.2). De Harnaschdreef loopt vanaf de rotonde aan de op- en afrit A4, via een afgetekende route met enkele scherpe afbuigingen, grotendeels parallel aan de Harnaskade, om ten zuiden van de nieuwe woonbebouwing aan te sluiten op de Zuidhoornseweg.

In noordelijke richting staat de Harnaschdreef via de op- en afrit van de A4 in verbinding met de provinciale weg N211 (Wippolderlaan) die doorloopt richting Den Haag (Kijkduin). Naast de Harnaschdreef vormt ook de Woudselaan net als de Woudseweg een belangrijke verbindingsweg met de omgeving. De inrichtingsopzet bestaat in hoofdzaak uit verbindingslijnen haaks dan wel parallel aan de lengterichting van de Harnaschdreef. Daarmee wordt afgeweken van de aloude en voor de Harnaschpolder zo kenmerkende organische opzet van het onderliggende polderlandschap. De oude bebouwingslinten langs de Woudselaan en de Harnaskade blijven gehandhaafd.

Groen en water

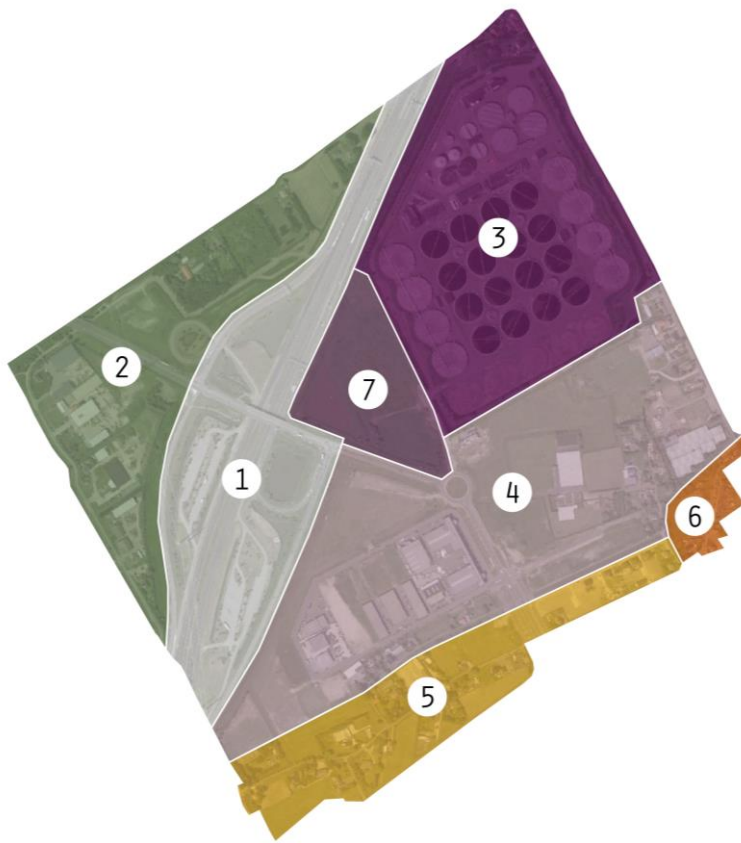
De belangrijkste groenvoorzieningen en waterpartijen liggen respectievelijk langs de A4, de Harnaskade en de Woudselaan. Langs de A4 wordt het plangebied afgeschermd door een brede aarden wal met een steil talud begroeid met gras en opgaande beplanting. Onderlangs de wal ligt een driedubbele berm-sloot. Op een afstand van circa 250 meter ligt min of meer parallel aan de A4 de Harnaschwatering die ten zuiden van het plangebied uitmondt in de Gaag. Deze belangrijke watergang doorsnijdt het plangebied over een lengte van circa 1.200 meter van zuidoost naar noordwest. De overige watergangen betreffen met name kleinere poldersloten en her en der verspreid liggende waterbergingbassins.

Binnen het gebied komen behalve watergangen ook enkele verspreid gelegen groene ruimten voor. Sommige straten zijn voorzien van bomenrijen en solitaire bomen (Woudselaan-Harnaskade). De oorspronkelijke landschappelijke verkaveling is nog maar ten dele zichtbaar gebleven, met name door de aanwezigheid van enkele oorspronkelijke agrarische poldersloten die behouden worden in de nieuwe opzet van het gebied.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied betreft het noordelijk deel van de Harnaschpolder en bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. de A4;
2. het gebied ten noordwesten van de A4;
3. AWZI;
4. Vrij-Harnasch;
5. Scharnier;
6. het gebied rond de Dijkshoornseweg;
7. de vastgoedzone.



Figuur 2.3 Overzicht deelgebieden

Op afbeelding 2.3 is de globale ligging van de deelgebieden binnen het gehele gebied Harnaschpolder Noord weergegeven.

A4

De snelweg A4 doorsnijdt het centrale gedeelte van het plangebied. Ter plaatse zijn 2 x 2 doorgaande rijstroken beschikbaar. Dit gedeelte tussen Den Haag-Zuid en Delft-Zuid is in 1999 voor het verkeer geopend. In het plangebied is afslag 12 gelegen en de parkeerplaats Peulwijk-West. Afslag 12 sluit aan de westzijde aan op de N211 richting Wateringen en Naaldwijk/Hoek van Holland. Aan de oostzijde sluit de afslag aan op de Harnaschdreef. De A4 wordt de komende jaren in zuidelijke richting doorgetrokken, richting knooppunt Kethelplein.

Noordwestelijk deelgebied

Het noordwestelijke gebiedsdeel is circa 25 ha groot en heeft een driehoekige opbouw. Het gebied wordt begrensd door respectievelijk de A4, de Zweth/Dulder en de Lots- of Harnaschwatering. Het gebied ligt sterk geïsoleerd ten opzichte van de omgeving en wordt in zuidelijke richting via de Lotsweg en de Woudselaan rechtstreeks verbonden met het bedrijventerrein HarnaschPolder aan de zuidkant van de A4. Daarnaast wordt het gebied in noordelijke richting ontsloten via de Noordhoornseweg. In de oksel van de op- en afrit van de A4 (afslag 12) is aan weerszijden van de snelweg een vrachtwagenparkeerterrein gelegen. Het gebied wordt doorsneden door de Wippolderlaan. In het zuidelijk deel zijn bedrijven gevestigd. Het noordelijk deel heeft een agrarisch karakter en bestaat overwegend uit grasland en enkele woonpercelen.

AWZI

In de uiterste noordpunt ligt de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit grootschalige complex bestaat overwegend uit grote cilindervormige opvangbassins waar het afvalwater in verschillende fases wordt gezuiverd. In de uiterste noordpunt ligt aan de Noordhoornseweg een cluster met woonbebouwing. Dit woongebied is sterk geïsoleerd van de omgeving en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Dulder, die hier afbuigt richting Sion en uitmondt in de Kerstanjewetering.

Vrij-Harnasch

Het gebied Vrij-Harnasch wordt begrensd door de A4, de Lookwatering, Look, Noordhoornsche Watering en de AWZI. Het gebied wordt vanaf een centraal in het gebied gelegen rotonde direct ontsloten op de A4. Vanaf de rotonde worden de verschillende omliggende gebiedsdelen ontsloten.

Het gebied vormt de entree van de HarnaschPolder en het achterliggend stedelijk gebied. Zodoende dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de belevingswaarde. Er wordt een ontwikkeling van bedrijven langs de hoofdstructuur nagestreefd. Op een aantal plaatsen is reeds bebouwing gerealiseerd.

Scharnier

Het Scharnier wordt in het noorden begrensd door de Lookwatering en in het zuiden door de Harnaschdreef. De Woudselaan loopt centraal door dit gebied en vormt met een dubbel bebouwingslint de scheiding tussen de Vrij-Harnasch en het middengebied Hoog-Harnasch. Hier wordt een kleinschalig woonmilieu ontwikkeld met een groene uitstraling, waarin de bestaande woningen zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Dijkshoornseweg

Dit gebied is gelegen aan weerszijden van de Dijkshoornseweg. Via de Dijkshoornseweg kan naar Den Hoorn worden gereden. Het gebied ten westen van de Dijkshoornseweg ligt ingeklemd tussen deze weg en het water de Look. Ter plaatse zijn twee vrijstaande woningen gelegen en een tuincentrum. Het tuincentrum wordt op termijn getransformeerd naar een kleinschalig woongebied.

Het gebied ten oosten van de Dijkshoornseweg bestaat uit eenvoudige lintbebouwing in de vorm van arbeiderswoningen. In het uiterste zuiden van het gebied is een voormalig bedrijf gevestigd met bijbehorende bedrijfswoning.

Vastgoedzone

Het gebied dat wordt aangeduid als de Vastgoedzone ligt ingeklemd tussen de A4 en de afvalwaterzuiveringsinstallatie en ligt ten noorden van de rotonde. Momenteel bestaat het gebied uit een braakliggend terrein. De locatie gelegen direct aan de snelweg heeft potentie voor allerlei ontwikkelingen.

2.3 Beeldkwaliteit

(PM deze paragraaf moet nog worden ingevuld als het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan gereed is).

2.4 Wijzigingen ten opzichte van het voorgaande plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat het grootste deel van het plan niet wijzigt. De wijzigingen zijn in de inleiding van deze toelichting al puntsgewijs besproken en worden hieronder nader toegelicht.

1. **Ontwikkeling Bauhaus:** Het perceel dat ligt ingeklemd tussen de Sionsdreef, Harnaschdreef en Noordhoorn is buiten het voorgaande bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord' gelaten, omdat de ontwikkeling van het perceel onvoldoende was uitgekristalliseerd. Nu is er sprake van een concreet bouwplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een Bauhaus. In deze winkel worden een tuincentrum, bouwmarkt en bijbehorende drive-in ondergebracht. In het voorliggende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor een tuincentrum, bouwmarkt en bijbehorende drive-in. Tevens is een aanduiding opgenomen voor enkele nutvoorzieningen (o.a. sprinklerreservoirs) aan de achterzijde van het bedrijfspand.
2. **Uitbreiding Meegaa:** Het bedrijf Meegaa Substrates aan de Noordhoornseweg wenst uit te breiden. Het bouwplan voorziet onder meer in de uitbreiding van de bestaande loods, het plaatsen van twee silo's van 3 meter hoog en de realisatie van een bedrijfsgebonden kantoorgebouw aan de oostzijde van het perceel. De gewenste ontwikkeling wordt middels het voorliggende bestemmingsplan gefaciliteerd. Daarbij is het bestaande gedeelte van het bedrijf voorzien van de aanduiding 'bedrijven tot milieucategorie 3.1', ter plaatse van de uitbreiding zijn uitsluitend bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan. Tevens is het gehele perceel voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1', ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf ten behoeve van de op- en overslag van potgrond. De beoogde opslagruimte aan de noordwestzijde van het perceel, dus op het voorerf, is voorzien van een specifieke aanduiding.
3. **Noordhoornseweg 43:** Het repareren van het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord uit 2013 voor wat betreft het lopende beroep bij de Raad van State. Dit betreft een omissie in het plan bij een woning aan de Noordhoornseweg in de uiterste noordhoek van het plan. (PM aanvullen als bekend is welke aanpassing benodigd is).
4. **Geurcontour AWZI:** In het voorgaande bestemmingsplan is de geurcontour rond de afvalwaterzuivering (AWZI) per abuis niet opgenomen. Derhalve is in het voorliggende bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Geurzone' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. In aanvulling daarop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de gebiedsaanduiding in de toekomst te verwijderen c.q. te verkleinen.
5. **Gemaal:** Ten zuiden van Vrij-Harnasch wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland een nieuw gemaal gerealiseerd. In het voorgaande bestemmingsplan was hiervoor een wijzigingsbevoegdheid (Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3) opgenomen. Nu de afmetingen en situering van het gemaal bekend zijn, is een specifieke bestemming opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gemaal is voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.
6. **Locatie Kleijweg:** Het gebied aan de westzijde van het plangebied, tussen de Woudselaan en de A4, is niet meegenomen in het voorgaande bestemmingsplan. Nu

duidelijk is dat de bestaande woning aan de Woudselaan 22 behouden blijft en de gronden ten noorden daarvan als bedrijventerrein worden ontwikkeld, is de 'witte vlek' voorzien van een passende bestemmingsregeling. De bestaande woning is voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. Het gebied ten noorden daarvan is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein', met dien verstande dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan. Tot slot waren de oevers van het perceel in het voorgaande plan voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'.

7. **Schrappen aanduiding 'detailhandel volumineus':** In samenhang met punt 1 worden de mogelijkheden voor de vestiging van bouwmarkten binnen de aanduiding 'detailhandel volumineus' in de zone tussen de Sionsdreef en de afvalwaterzuivering geschrapt. De aanleiding hiervoor is de concrete komst van de bouwmarkt Bauhaus ten zuiden van deze zone.
8. **Bestemmen tankstation op het bedrijventerrein:** Op de hoek Peuldreef – Sionsdreef bestaat het voornemen een nieuw tankstation (met LNG) te realiseren. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' opgenomen. Ter plaatse is tevens ondergeschikte horeca toegestaan.
9. **Verruimen functiemogelijkheden waar 'detailhandel volumineus' is geschrapt:** In samenhang met punt 7 (het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel volumineus') wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' uit het voorgaande plan opgesplitst in de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijventerrein – 2'. De bestemming 'Bedrijventerrein – 2' wordt toegekend aan het noordelijk deel van 'Vrij-Harnasch' (ten noorden van de Sionsdreef en Vrij Harnasch). Ter plaatse wordt de vigerende bestemming in functioneel opzicht verruimd, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken. Door het verbreden van de vestigingsmogelijkheden wordt getracht het bedrijventerrein aantrekkelijker te maken voor bedrijven. Voor een uitgebreide beschrijving van de toegestane gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 2.5.2.
10. **Hotel en zelfstandig kantoor in de Vastgoedzone:** (PM over dit punt moet nog een besluit worden genomen. Het is in dit voorontwerp vooralsnog niet geregeld).
11. **Zone tussen Meegaa en Bauhaus:** De gemengde zone tussen Meegaa Substrates en de toekomstige bouwmarkt Bauhaus is in het voorgaande bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Gemengd – 1'. Hier zijn de functies wonen, lichte bedrijvigheid, kleinschalige kantoren en culturele en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Omdat er momenteel concrete plannen zijn voor de herontwikkeling van de gemengde zone, zijn op grond van een actuele stedenbouwkundige verkenning diverse concretere functieaanduidingen opgenomen. Zodoende worden ter plaatse van de aanduiding 'wonen' in totaal drie extra woningen toegestaan en zijn enkele bestaande functies (tentoonstellingsruimte en een dierenverblijf) voorzien van een specifieke functieaanduiding.
12. **Verruimen aanduidingen 'overige zone – reclamemast 1 en 2':** In het voorgaande bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord' is parallel aan de A4 een gebiedsaanduiding 'overige zone – reclamemast 1' aangegeven. Binnen deze aanduiding mag ten hoogste één reclamemast voor algemene commerciële doeleinden worden gerealiseerd. Op basis van voortschrijdend inzicht wordt het wenselijk geacht het zoekgebied voor deze reclamemast in noordelijke richting te verruimen. Omdat de aanduiding daarmee binnen de molenbiotoop komt te liggen, is overleg gevoerd met de provincie en de betreffende molenaar (zie ook paragraaf 6.2.2). Er zullen compenserende maatregelen getroffen

worden door het verwijderen van een groot aantal bomen rondom de molenlocatie. Ook is de maatvoering van de toegestane reclamemast verruimd: de maximale bouwhoogte is gesteld op 40 meter en een reclamemast mag een hoogte hebben van maximaal 13 meter en een breedte van maximaal 25 meter. Tot slot is de zone 'overige zone – reclamemast 2' uit het voorgaande bestemmingsplan dusdanig verruimd dat niet één, maar twee reclamemasten voor bedrijfsgebonden doeleinden zijn toegestaan.

13. **Bestemmen tankstation A4:** Op het parkeerterrein Peulwijk-Oost aan de A4 (afrit 12) bestaat het voornemen een nieuw tankstation (met LPG) te realiseren. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' opgenomen, alsmede een bouwvlak. Ter plaatse is tevens ondergeschikte horeca toegestaan.

2.5 Juridische aspecten

2.5.1 Planmethodiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de keuze uit drie planvormen:

- a. het gedetailleerde bestemmingsplan;
- b. het zogenaamde globale eindplan;
- c. het globale bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht.

Het verschil tussen de plannen is dat de plannen onder a. en b. meteen een basis bieden voor het verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen en dat de plannen onder c. eerst moeten worden uitgewerkt voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer flexibiliteit bieden binnen één bestemming. Een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een actualisatie van de vigerende regeling. Het plan heeft grotendeels een globale eindbestemming, waarin diverse ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Tevens is een aantal uit te werken bestemmingen overgenomen uit het vigerende plan, welke op een later tijdstip uitgewerkt dienen te worden. Tot die tijd geldt er ter plaatse een bouwverbod.

2.5.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna wordt per artikel een toelichting gegeven.

Bedrijf – Afvalwaterzuivering

De bestaande afvalwaterzuivering heeft een specifieke bestemming 'Bedrijf - Afvalwaterzuivering' gekregen. Ter plaatse is uitsluitend een afvalwaterzuiveringsinstallatie toegestaan. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van onzelfstandige kantoren (bedrijfsgerelateerde kantoren) en met inachtnaam van een maximum vloeroppervlak.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Het gemaal ten zuiden van Vrij-Harnasch en het warmte/krachtstation hebben een specifieke bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gekregen. Het betreft een nieuwe bestemming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse zijn uitsluitend de voorgenomen nutsvoorzieningen toegestaan.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is voor een groot deel van het bedrijventerrein opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot milieucategorie 3.2, alsmede wegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. De milieucategorieën zijn middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Aanvullend is voor diverse percelen een functieaanduiding opgenomen, waaraan specifieke regelingen zijn gekoppeld. Zo is er voor de beoogde bouwmarkt aan de Harnaschdreef een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor een tuincentrum, ondergeschikte horeca, bouwmarkt en bijbehorende drive-in.

Daarnaast is ook het op- en overslagbedrijf in potgrond aan de Noordhoornseweg voorzien van een specifieke aanduiding (specifieke vorm van bedrijf – 1). Tevens zijn er diverse aanduidingen opgenomen voor bijbehorende (nuts)voorzieningen, zoals opslag en ontsluitingswegen. Tot slot zijn bestaande bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bebouwing ten dienste van de bestemming mag alleen worden gerealiseerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding en in de regels zijn de maximale hoogtematen van de bebouwing aangegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen en overkappingen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het vaststellen van de milieuzonering is uitgegaan van de bestaande woonbebouwing of solitaire woningen (burgerwoningen en bedrijfswoningen) in of langs de randen van het plangebied. Bedrijven uit een zwaardere categorie dienen op een grotere afstand van de woonbebouwing te worden gesitueerd dan de bedrijven uit lagere milieucategorieën. Voor een uitgebreide toelichting op de aanpak van de milieuzonering wordt verwezen naar de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. De milieuzonering is op de verbeelding aangegeven door middel van categorie-aanduidingen binnen de bestemming Bedrijventerrein. Op de verbeelding is de hoogst toelaatbare categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (tussen haakjes) aangegeven (bijvoorbeeld b≤3.2). Op het bedrijventerrein varieert de algemene toelaatbaarheid van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2.

In de specifieke gebruiksregels is een aantal bepalingen opgenomen dat bepaalde gebruiksvormen uitsluit. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in de regeling geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'risicovolle inrichtingen' verklaard. Ook geluidshinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan. Tot slot zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen voor showrooms, (buiten)opslag van goederen buiten het bouwvlak en voor kantoren. Bij de specifiek toegestane detailhandel zijn showrooms sowieso toegestaan, een showroom *is* immers detailhandel. Een dergelijke showroom telt dan mee bij de metrages die in algemene zin voor die detailhandelfuncties gelden. Bij andere bedrijven (geen detailhandel zijnde) zijn, in beperkte zin, ook showrooms mogelijk: tot maximaal 10% van het b.v.o. van het bedrijf tot maximaal 75 m². Daarbij mag geen verkoopfunctie ter plaatse aanwezig zijn. Gedacht kan worden aan een etalage of vitrine bij een aannemersbedrijf, waar diverse voorbeelden van dakkapellen tentoon worden gesteld.

Buitenopslag is in principe toegestaan tot een stapelhoogte van 4 meter. Op het erf van het potgrondbedrijf is echter een locatie voorzien waar tot ongeveer 5 meter opslag zal plaatsvinden. Dit is specifiek aangeduid, maar bepaald is dat daarbij een afschermende wand aan de westzijde van de opslag dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, ter visuele / milieutechnische / stedenbouwkundige afscherming van de opslag ten opzichte van het westelijk gelegen perceel. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van onzelfstandige kantoren (bedrijfsgelateerde kantoren) en met inachtnaam van een maximum vloeroppervlak. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1' bij Bauhaus tevens het voeren van een nevenassortiment toegestaan, met een maximum van 20% van het totale vloeroppervlak. De regeling voor nevenassortimenten is bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo branchevervaging, dat ruimtelijk negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra, te voorkomen.

Bedrijventerrein - 2

De (nieuwe) bestemming 'Bedrijventerrein – 2' is opgenomen voor het noordelijk deel van 'Vrij-Harnasch' (ten noorden van de Sionsdreef en Vrij Harnasch) waar de voorheen opgenomen aanduiding 'detailhandel volumineus' is geschrapt. Ter plaatse wordt de vigerende bestemming verruimd, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken. Dat betekent dat de wegbestemde mogelijkheden voor 'detailhandel volumineus' worden 'vervangen' middels het (beperkt) toestaan van de volgende functies:

1. Perifere detailhandel
2. Grootschalige detailhandel
3. Maatschappelijke voorzieningen
4. Zakelijke dienstverlening

5. Leisure-voorzieningen

Ad 1) Perifere detailhandel

Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze goederen verkopen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentra. Traditioneel gaat het om branches als woninginrichting, boten, auto's, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Perifere detailhandelsvestigingen zijn gelegen buiten de bestaande winkelgebieden, maar binnen de bebouwde kom. Perifere detailhandel wordt dus ook aangeduid als 'volumineuze detailhandel'. De provincie Zuid-Holland maakt onderscheid in tuincentra, bouwmarkten en overige detailhandel in volumineuze goederen.

De percelen zijn in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als bedrijventerrein en als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Artikel 2.1.4. lid 3 uit de nieuwe Verordening Ruimte geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden buiten de bestaande winkelconcentraties geen nieuwe detailhandel mogelijk mag maken, behalve detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen (=volumineuze goederen). Dit staat in sub a. Ook is kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen toegestaan, alsmede bij andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties. Kleinschalige detailhandel is tevens toegestaan als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs of bij een agrarisch bedrijf. Dit staat in sub b. Ook is ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf toegestaan (sub c). Grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² b.v.o. inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's zijn alleen toegestaan op de aangewezen PDV-locaties (sub d) waarvan de HarnaschPolder er géén is. Tuincentra zijn toegestaan met een omvang van minimaal 1.000 m² b.v.o. (sub e) en bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² b.v.o. (sub f).

Voor zover de detailhandel als bedoeld onder sub d., e. en f. een omvang heeft van meer dan 1.000 m² b.v.o., moet de ontwikkeling in overeenstemming zijn met de regionale visie detailhandel en moet zijn aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. REO-advies is daarbij nodig en zo nodig ook een DPO. Bij detailhandel zoals bedoeld onder sub a., d. en f. is tevens een regeling nodig voor nevenassortimenten.

In overleg met de provincie Zuid-Holland is afgesproken om de volgende regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' op te nemen:

- *Bij recht:* detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen; met een regeling voor nevenassortimenten;
- *Via afwijking:* detailhandel in de vorm van een tuincentrum met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o., waarbij als voorwaarde is opgenomen dat dit in overeenstemming moet zijn met de regionale visie detailhandel en er moet zijn aangetoond dat het woon- en

leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat; e.e.a. moet zijn onderbouwd met een REO-advies en zo nodig ook een DPO.

Ad 2) Grootschalige detailhandel

Bij Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) gaat het niet om de omvang van de goederen, maar om de omvang van de winkel zelf. Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen geldt geen branchebeperking.

Gezien de aard van het bedrijventerrein Harnaschpolder is het niet wenselijk dat zich al te veel detailhandel en dus GDV-vestigingen op het terrein vestigen. Een supermarkt is bijvoorbeeld niet wenselijk. Wel kan worden gedacht een één individuele GDV-vestiging. Dergelijke detailhandel is op grond van de provinciale Verordening Ruimte niet mogelijk op een bedrijventerrein. In overleg met de provincie is overleg gevoerd over het toestaan van één vestiging, in het licht van bovenstaande motivering. Daarvoor is een formele ontheffing van de Verordening Ruimte aangevraagd.

De volgende regeling is in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' opgenomen:

- *Via afwijking:* één vestiging van grootschalige detailhandel, niet zijnde detailhandel in levensmiddelen, tot een oppervlakte van 5.000 m² en onder voorwaarde dat een DPO is opgesteld waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante ontwrichting van de detailhandelsstructuur en onder voorwaarde dat een positief REO-advies wordt overlegd.

Ad 3) Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede niet-commerciële voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven, speelvoorzieningen, kinderdagverblijven en kinderopvang.

Het toestaan van bepaalde vormen van maatschappelijke voorzieningen kan passend zijn op de Harnaschpolder, zij het in beperkte mate. Gedacht kan worden aan een zorgcentrum met een EHBO-post, fysiotherapie, ondergeschikte fitnessruimte e.d. Voorzieningen t.b.v. de sportbeoefening die niet meer ondergeschikt zijn (en wel commercieel) zijn ook denkbaar in beperkte mate.

In het provinciale beleid moet op bedrijventerreinen een zo hoog mogelijke milieucategorie worden toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen kunnen daarom alleen worden toegelaten als dit de milieucategorie van bedrijven niet belemmert. Aangezien maatschappelijke voorzieningen geen kwetsbare functies (zoals woningen) zijn, zal dit over het algemeen geen probleem zijn.

In overleg met de provincie Zuid-Holland is afgesproken om de volgende regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' op te nemen:

- *Bij recht:* maatschappelijke voorzieningen tot maximaal 750 m².
- *Via afwijking:* sportvoorzieningen tot maximaal 750 m², onder voorwaarde dat een DPO is opgesteld waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Ad 4) Zakelijke dienstverlening

In lijn met het bovenstaande is een aanvulling van de bedrijfsbestemming met mogelijkheden voor een businesspoint met vergaderzalen, een zakelijke lunchplek, flexplekken, pick-up points waar mensen – via een internetwinkel – in beperkte vorm artikelen kunnen afhalen, oplaadpunt voor elektrische auto's zeer wenselijk. Hiervoor zouden, zoveel als mogelijk volgens de SVBP 2012, de volgende functies toegestaan moeten worden:

- businesspoint met vergaderzalen: hoofdgroep 'kantoor'
- zakelijke lunchplek: hoofdgroep 'horeca'
- flexplekken: hoofdgroep 'kantoor'
- pick-up points: hoofdgroep 'detailhandel'
- oplaadpunt voor elektrische auto's: hoofdgroep 'verkeer'

Oplaadpunten voor elektrische auto's zijn mogelijk binnen de bestemming. De functies (zelfstandig) kantoor, detailhandel ten behoeve van pick-up points en horeca worden toegevoegd. In het provinciale beleid moet op bedrijventerreinen een zo hoog mogelijke milieucategorie worden toegestaan. Kantoren, pick-up points en horeca kunnen daarom alleen worden toegelaten als dit de milieucategorie van bedrijven niet belemmert. Aangezien kantoren, pick-up points en horeca geen kwetsbare functies (zoals woningen) zijn, zal dit over het algemeen geen probleem zijn.

In overleg met de provincie Zuid-Holland is afgesproken om de volgende regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' op te nemen:

- *Bij recht:* zelfstandige kantoren tot 1.000 m² b.v.o. per vestiging; maximaal 2 vestigingen.
- *Bij recht:* kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatieve en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties; alsmede kleinschalige detailhandel als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
- *Bij recht:* pick-up point bij een internetwinkel tot maximaal 50 m² uitstallings-/verkoopruimte per vestiging;
- *Bij recht:* horeca tot 750 m² per vestiging; verdeeld over maximaal 2 horecavestigingen.

Ad 5) Leisure-voorzieningen

In lijn met het bovenstaande kunnen aan de bedrijfsbestemmingen op de Harnaschpolder eventueel leisure-voorzieningen worden toegevoegd, zodat het gebied een meer gemengd karakter krijgt en het daardoor meer gaat functioneren als gebied waar men woont, werkt en recreëert. Gedacht kan worden aan het toevoegen van een restaurant, een hotel, een theater, een casino, een (mega) bioscoop. Hiervoor zouden, zoveel als mogelijk volgens de SVBP 2012, de volgende functies toegestaan moeten worden:

- Restaurant: hoofdgroep 'horeca'
- Hotel: hoofdgroep 'horeca'
- Theater: hoofdgroep 'cultuur en ontspanning'
- Casino: hoofdgroep 'cultuur en ontspanning'
- Bioscoop: hoofdgroep 'cultuur en ontspanning'

Aangezien een toevoeging van horeca al onder ad 4 is geregeld, gaat het hier alleen nog om een toevoeging van voorzieningen ten behoeve van 'cultuur en ontspanning'.

In overleg met de provincie Zuid-Holland is afgesproken om de volgende regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' op te nemen:

- *Bij recht:* voorzieningen voor cultuur en ontspanning tot 1.500 m².
- *Via afwijking:* voorzieningen voor cultuur en ontspanning tot 2.500 m².

Gemengd - 1

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, voor lichte bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2), kleinschalige kantoren en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Deze gronden worden herontwikkeld waarbij de huidige woningen gehandhaafd mogen blijven. Woningen zijn toegestaan als reguliere woning of als bedrijfswoning. In principe mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot. In afwijking daarvan worden er in de gemengde zone tussen de nieuwe bouwmarkt en Meegaa Substrates drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Daarnaast mogen – bij recht – de bestaande woningen (in die zone zijn dat er zeven) worden verplaatst binnen het bestemmingsvlak, zolang het bestaande aantal maar niet toeneemt. Overigens is ook een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee desgewenst – en onder voorwaarden – eventueel extra woningen kunnen worden toegestaan. Daarbij moet worden voldaan aan de onderzoeksplicht op milieuvlak en moet het kostenverhaal zijn verzekerd.

Tot slot zijn enkele bestaande functies specifiek aangeduid. Het gaat onder meer om een tuincentrum, hoveniersbedrijf, dierenverblijf en een tentoonstellingsruimte.

Gemengd - 2

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en voor lichte bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2). Woningen zijn toegestaan als reguliere woning of als bedrijfswoning.

Groen

Al het bestaande én toekomstige structurele groen is bestemd tot 'Groen'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden met deze bestemming onder meer mogen worden gebruikt ten behoeve van speelvoorzieningen, waterhuishouding, (nood)ontsluitingen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen. In principe zijn er binnen de bestemming 'Groen' geen bouwwerken toegestaan. Een uitzondering daarop vormt de groenstrook parallel aan de Noordhoorn, direct grenzend aan de nieuwe bouwmarkt. Deze groenstrook zal gebruikt worden voor het tentoonstellen van tuinhuisen (showmodellen). Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – showmodellen' opgenomen.

Kantoor

Voor één bestaande locatie, die als zodanig is bestemd in de vigerende regeling, is een toegesneden bestemming Kantoor opgenomen. Afwijkend van de mogelijkheden elders, is hier een zelfstandig kantoor toegestaan. In lijn met de provinciale verordening dient het te gaan om een kantoor met een maximum vloeroppervlakte van 1.000 m².

Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en - bij hoeksituaties - ook delen van het zijerf.

Verkeer

De wegen in het plangebied, met uitzondering van de rijksweg A4, hebben de bestemming 'Verkeer'. Wegen zijn toegestaan voor zover deze bestaan uit ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' zijn 2 x 2 doorgaande rijstroken toegestaan. Het betreft de Wippolderlaan (N211) richting Wateringen. Binnen deze bestemming is daarnaast een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen en nutsvoorzieningen.

Verkeer - Rijksweg

De Rijksweg A4 en de bijbehorende parkeerplaats heeft de bestemming 'Verkeer - Rijksweg'. Op deze gronden is een autosnelweg (2 x 2 rijstroken) toegestaan, met bijbehorende voorzieningen. Op het parkeerterrein Peulwijk-Oost aan de A4 (afrit 12) bestaat het voornemen een nieuw tankstation (met LPG) te realiseren. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'verkoopspunt voor motorbrandstoffen met lpg' opgenomen, alsmede een bouwvlak. Ter plaatse is tevens ondergeschikte horeca toegestaan.

Water

De bestemming 'Water' is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied die ook als zodanig behouden dienen te blijven, waaronder de Noordhoornsche watering, de Lookwatering, de Zweth en Lots- of Harnaschwetering. Andere ondergeschikte watergangen zijn niet allemaal specifiek bestemd. Deze maken deel uit van de bestemming Groen of Verkeer of een woon-/bedrijfsbestemming.

Wonen – 1 t/m 4

Het bestemmingsplan kent vier verschillende woonbestemmingen.

1. De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor de bestaande woningen aan de noord- en oostzijde van het plangebied, alsmede de woning aan de Woudselaan 22, waar geen ontwikkelingen beoogd zijn.
2. De bestemming 'Wonen – 2' is opgenomen voor een klein aantal bestaande woningen aan de noordzijde van de Lookwatering, in het gebied Vrij-Harnasch.
3. De bestemming 'Wonen – 3' is opgenomen voor het gebied tussen de Lookwatering en de Woudselaan, ten oosten van de Harnaschdreef, waar binnen kaders nieuwbouw van woningen is toegestaan.
4. De bestemming 'Wonen – 4' is opgenomen voor de percelen Woudselaan 23 en 27, waarvoor een specifieke regeling geldt.

Het belangrijkste onderscheid tussen de bestemmingen is dat binnen 'Wonen – 1' met strakke bouwvlakken is gewerkt rondom de bestaande woningen en dat bij 'Wonen – 2' en 'Wonen – 3' een ruim bouwvlak is gehanteerd. De bestemming 'Wonen – 1' is specifiek gericht op het consolideren van de bestaande situatie. Voor 'Wonen – 2' wordt met het ruime bouwvlak juist ruimte gelaten voor invulling van het gebied met nieuwe woningen, maar bij recht mag het aantal woningen niet toenemen. Dat is wel bij afwijking toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan diverse (milieu)verplichtingen. De regels zijn globaler, waarbij de mogelijkheden mede afhankelijk zijn van de omvang van de toekomstige percelen.

De bestemming 'Wonen – 3' kent eveneens ruime bouwvlakken, maar bevriest tegelijkertijd het bestaande aantal woningen, alsmede de oppervlakte daarvan, waardoor deze bestemming niet direct op ontwikkeling is gericht. Wel worden mogelijkheden geboden voor vervangende nieuwbouw, waarbij met een inhoudsmaat en afstanden tot de perceelsgrenzen flexibiliteit wordt

geboden voor de inrichting van een eventuele, nieuwe situatie. Tevens is er een binnenplanse afwijking opgenomen die het mogelijk maakt – onder voorwaarden – een extra woning toe te staan.

Binnen 'Wonen – 2' mogen de bestaande woningen behouden blijven. Daarbij worden de bestaande maten gerespecteerd. Mocht de regeling echter nog ruimte laten om deze bestaande woningen uit te breiden, maar is in de praktijk een te groot deel aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig, dan is de regeling zo ingestoken dat uitbreiding van het hoofdgebouw pas is toegestaan nadat de bijgebouwen en overkappingen (deels) zijn afgebroken.

De bestemming 'Wonen – 4' is opgenomen voor de percelen Woudselaan 23 en 27, waarvoor een specifieke regeling geldt.

Binnen de voorgenoemde woonbestemmingen zijn de gronden bedoeld voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat het uitsluitend is toegestaan gebouwen op te richten binnen het aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding in de verbeelding geregeld.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m². Internetverkoop is toegestaan, mits deze voldoen aan de voorwaarde dat er geen uitstalling van goederen plaatsvindt en waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd. Webwinkels zijn derhalve niet toegestaan.

In overeenstemming met het gemeentelijke 'beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen' is een afwijkmogelijkheid opgenomen om een bed & breakfastvoorziening aan huis toe te staan mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo mag de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten ten hoogste 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend bedragen.

Bedrijventerrein – Uit te werken

De noordelijke punt van het bedrijventerrein (de Vastgoedzone) is bestemd als 'Bedrijventerrein - Uit te werken'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met de hoogst mogelijke milieucategorie, horecabedrijven en zelfstandige kantoren.

Gelet op de uit te werken bestemming dienen de gronden te zijner tijd uitgewerkt te worden conform de gestelde uitwerkingsregels. Voor de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Tot het uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt ter plaatse een bouwverbod.

Wonen - Uit te werken 1

Ter plaatse van het ontwikkelingsgebied 'Scharnier' in het zuiden van het plangebied is de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' opgenomen. Op deze locatie mogen naast de bestaande, te handhaven woningen, nieuwe woningen worden gebouwd. Op deze gronden mag worden gebouwd in overeenstemming met een naderhand op te stellen uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan zal moeten worden opgesteld met in achtneming van de uitwerkingsregels in dit artikel.

Wonen - Uit te werken 2

Momenteel is het perceel aan de westzijde van de Dijkshoornseweg in gebruik ten behoeve van een tuincentrum. De eigenaars van het tuincentrum zijn voornemens om op termijn de bedrijfsvoering van het tuincentrum te beëindigen en het perceel te ontwikkelen. Uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien het perceel ingericht wordt voor maximaal 15 woningen en dat er in beginsel geen omgevingsaspecten zijn die een uitwerking van het plan in de weg staan (zie de 'Ruimtelijke onderbouwing Dijkshoornseweg 217-217a'). Het perceel is bestemd als 'Wonen - Uit te werken 2'. Op deze gronden mag worden gebouwd in overeenstemming met een naderhand op te stellen uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan zal moeten worden opgesteld met in achtneming van de uitwerkingsregels in dit artikel.

Leiding – Gas, Leiding – Riool (dubbelbestemmingen)

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige planologisch relevante leidingen zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen: 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool'. Bouwen op deze gronden is slechts mogelijk op basis van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, waarbij getoetst wordt aan het belang van de betreffende leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad. De beheerder van de leiding brengt hierover voorafgaand advies uit aan het bevoegd gezag.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de 380 kV hoogspanningsverbinding aan de westzijde van het plangebied is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Daarnaast mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de leidingbeheerder zulks gedoogd. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter plaatse van de gronden die nog niet zijn vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Middels de dubbelbestemming is geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag dient te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van de voorgenoemde percelen, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige waterkeringen is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze gronden is een keur het Hoogheemraadschap van Delfland

van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van bijvoorbeeld milieuwetgeving.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing met betrekking tot de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels uit hoofdstuk 2 van de regels, gelden enkele bijzondere bouwregels die met een aanduiding in de verbeelding zijn weergegeven. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de Molen van Maat langs de Dulder, net buiten het plangebied. Om die reden is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotoop op de plankaart opgenomen en is een algemene aanduidingsregel opgenomen. Tevens is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geurcontour van de afvalwaterzuivering. Het betreft een reparatie van het voorgaande plan, waarin de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – geurzone' per abuis niet was opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. In aanvulling daarop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de gebiedsaanduiding in de toekomst te verwijderen c.q. te verkleinen.

Tot slot zijn er twee verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen voor de zoekgebieden voor reclamemasten ('Overige zone – reclamemast 1' en 'Overige zone – reclamemast 2'). Binnen de eerste zone mag één reclamemast tot 40 meter hoog voor algemene commerciële doeleinden worden gebouwd, binnen de tweede zone mogen in totaal twee reclamemasten tot 25 meter hoog voor bedrijfsgebonden reclamadoeleinden worden gebouwd.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – reclamemast 1' was in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen voor een deel van de gronden parallel aan de A4. Op basis van voortschrijdend inzicht wordt het wenselijk geacht het zoekgebied voor deze reclamemast in noordelijke richting te verruimen (zie ook paragraaf 2.4). De gebiedsaanduiding 'overige zone – reclamemast 2' wordt eveneens verruimd (parallel aan de A4) en er worden niet één maar twee reclamemasten mogelijk gemaakt.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

In het artikel is daarnaast geregeld dat de archeologische dubbelbestemmingen van de verbeelding kunnen worden verwijderd indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Verder zijn de volgende gebiedsspecifieke wijzigingsregels opgenomen:

Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1

Het vigerende plan kende een wijzigingsbevoegdheid voor de gronden achter de woning aan de Woudselaan 25, teneinde de gronden om te zetten naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Water'.

Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2

Het voormalige bedrijf ten oosten van de Dijkshoornseweg is voorzien van de bestemming bedrijf, overeenkomstig de vigerende bestemming. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn echter beëindigd. Een wijziging van de bestemming naar 'Wonen' is op termijn gewenst. Ter plaatse van de 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' kan de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd worden naar een woonbestemming met tuin.

Overige regels

In de bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Een bijzondere bepaling betreft het persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners van het adres Woudselaan 22. Op het achtererf bij deze woning, in de bestemming “Groen”, is momenteel een schuur aanwezig (zie afbeelding 2.4). In het voorheen geldende uitwerkingsplan was deze schuur al wegbestemd (de bestemming “Groenvoorzieningen” was opgenomen waarbinnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde waren toegestaan). Als de schuur in het voorliggende plan opnieuw niet zou worden bestemd, zou de schuur definitief zijn wegbestemd (er zou ook geen overgangsrecht meer gelden). Daarom is voor deze schuur voor de bebouwing en het gebruik in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen in artikel 34 waarmee de bebouwing en het gebruik door de huidige bewoners van het perceel mogen worden voortgezet. De rechtsopvolgers van deze bewoners zijn evenwel uitgesloten van dit recht.



Figuur 2.4.: de schuur op het perceel Woudselaan 22 die onder het persoonsgebonden overgangsrecht is gebracht.

In artikel 35 tot slot is de slotregel opgenomen. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.5.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend van aard is, worden er enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken over het plangebied. Wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingsen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze

bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied is de volgende bepaling relevant:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's (zoals Rotterdam) over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.

Naast voorgenoemde bepaling is tevens de 380 kV hoogspanningsverbinding tussen Wateringen en Zoetermeer aangeduid. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding aan de westzijde van het plangebied is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Daarnaast mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de leidingbeheerder zulks gedoogd. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.



Afbeelding 3.1: uitsnede Barro. In geel de hoogspanningsverbinding.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en bevat zekerheid over een werkend mobiliteitsnetwerken bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

Verbanden tussen Visie, Programma Ruimte, Programma Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit

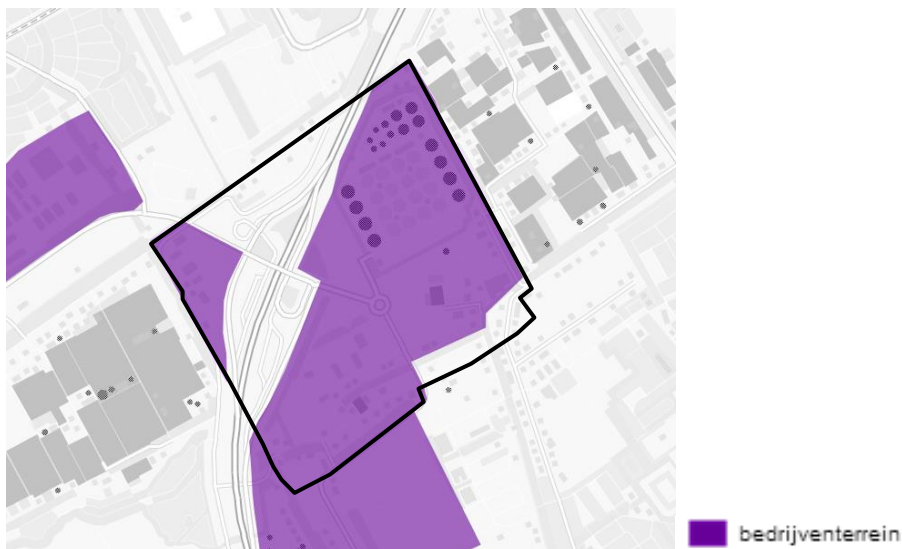
het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte 2014 vervangt de Verordening Ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).

Functiemenging

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet een verruiming van de vigerende regeling, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' zijn naast bedrijven in milieucategorie 3, tevens leisure-voorzieningen, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, grootschalige detailhandel (één GDV-locatie via een ontheffing) en perifere detailhandel toegestaan (zie paragraaf 2.5.2). Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie.



Afbeelding 3.2: uitsnede Verordening Ruimte 2014; bedrijventerreinen

Perifere detailhandel

In deze verordening is verder bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden en de centra van steden, dorpen en wijken. Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (ook wel 'perifere detailhandel'

genoemd) die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Deze branches zijn expliciet benoemd in de verordening (limitatieve lijst). Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze goederen verkopen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentra. Traditioneel gaat het om branches als woninginrichting, boten, auto's, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Perifere detailhandelsvestigingen zijn gelegen buiten de bestaande winkelgebieden, maar binnen de bebouwde kom. Perifere detailhandel wordt dus ook aangeduid als 'volumineuze detailhandel'. De provincie Zuid-Holland maakt onderscheid in tuincentra, bouwmarkten en overige detailhandel in volumineuze goederen.

Het voorliggende plangebied is in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als bedrijventerrein (zie afbeelding 3.2) en niet als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Artikel 2.1.4. lid 3 uit de nieuwe Verordening Ruimte geeft aan dat een bestemmingsplan voor gronden buiten de bestaande winkelconcentraties geen nieuwe detailhandel mogelijk mag maken, behalve detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen (=volumineuze goederen). Afhaal- en brengpunten voor de internetdetailhandel van niet dagelijkse goederen zonder een etalage/showroomfunctie kunnen wel gesitueerd worden buiten winkelconcentraties, waaronder op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkoopplaatsen. Ook is kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen toegestaan, alsmede bij andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties. Kleinschalige detailhandel is tevens toegestaan als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs of bij een agrarisch bedrijf. Ook is ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf toegestaan (sub c). Grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² b.v.o. inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's zijn alleen toegestaan op de aangewezen PDV-locaties waarvan de HarnaschPolder er géén is. Het voorgaande is vertaald naar de bestemming 'Bedrijventerrein – 2', teneinde een toenemende mate van functiemenging toe te staan, alsmede de aantrekkingskracht van het bedrijventerrein te vergroten (zie ook paragraaf 2.5.2).

Nevenassortiment

Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel. De regeling voor nevenassortimenten is bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo branchevervaging, dat ruimtelijk negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra, te voorkomen. Zodoende zijn nevenassortimenten – in overeenstemming met de verordening – beperkt tot 20% van het bruto vloeroppervlak.

Grootschalige detailhandel

Gezien de aard van het bedrijventerrein Harnaschpolder is het niet wenselijk dat zich al te veel detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op het terrein vestigen. Een supermarkt is bijvoorbeeld niet wenselijk. Wel kan worden gedacht een één individuele GDV-vestiging. Dergelijke detailhandel is op grond van de provinciale Verordening Ruimte niet mogelijk op een bedrijventerrein. Met de provincie is op ambtelijk niveau overleg gevoerd over het toestaan van één vestiging, in het licht van bovenstaande motivering. Daarvoor is een formele ontheffing van de Verordening Ruimte aangevraagd.



Afbeelding 3.3: uitsnede Verordening Ruimte 2014; cultuurhistorie

Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS. Direct ten noorden van het voorliggende plangebied is de Schaapweimolen gelegen. De molenbiotoop van deze molen reikt over het plangebied.

In de verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere –soms conflicterende– belangen die daar een rol spelen. Om de windvang van de Schaapweimolen te waarborgen is een gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – Molenbiotoop’ opgenomen.

In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe reclamemast mogelijk gemaakt binnen de molenbiotoop van de Schaapweimolen (zie ook paragraaf 6.2.2.). Er zijn afspraken gemaakt over compenserende maatregelen. Een officiële ontheffing is niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied en het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland. Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Wro (grexwet);
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie.

Met de ontwikkeling van de Harnaschpolder is binnen de gemeente Midden-Delfland sprake van een ruime voorraad bedrijventerreinen. Daardoor kunnen bestaande bedrijventerreinen (op termijn) een transformatie ondergaan naar woningbouw. Omdat de transformatie afwijkt van het RSP kan deze pas plaatsvinden na afstemming met het Stadsgewest Haaglanden. Ook in de dorpen zijn verspreid liggende bedrijven(terreinen) aanwezig die soms vanwege milieuhinder minder goed passen in een woonomgeving. Op termijn kunnen deze bedrijven worden uitgeplaatst naar een andere, meer geschikte locatie, zoals bedrijventerrein Harnaschpolder.

Het bedrijventerrein wordt ingericht als een zeer modern en duurzaam bedrijventerrein waar ook ruimte is voor woonwerk-units. Midden in het gebied ligt een kreekzone. Het gevolg van de doortrekking van de A4 zal zijn dat dit bedrijventerrein aantrekkelijk wordt voor bedrijven die gericht zijn op een goede ontsluiting. Het voorliggende bestemmingsplan is in de basis conserverend, maar faciliteert tevens diverse ruimtelijke ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Bovendien is gezocht naar een bredere (ruimere) bestemming, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken.

Economisch beleidskader Midden-Delfland

Een belangrijk vervolgstap op de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 is een visie op economische ontwikkeling en ondernemen. In het beleidskader zet de gemeente haar doelen en middelen uiteen en de mogelijkheden en kansen voor ondernemers onder de aandacht gebracht. Het economisch beleidskader gaat in op alle dimensies van de economie van Midden-Delfland en geeft richting aan het economisch beleid van de gemeente. Van belang is dat economische activiteiten een meerwaarde opleveren voor het landschap en een bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteiten van de dorpen.

Met de ontwikkeling van de Harnaschpolder, die ruimte biedt aan grote en nieuwe bedrijvigheid, wordt het aanbod in bedrijventerreinen meer dan verdubbeld tot ongeveer 82 ha netto. Daarmee voorziet Harnaschpolder voor een belangrijk gedeelte in de toekomstige ruimte behoefte voor de regio. Het terrein is goed ontsloten en is ingericht om spanning tussen

verschillende functies (werken, wonen en landschap) te beperken. Uitbreiding van bestaande terreinen is door het beschikbare aanbod op de Harnaschpolder niet wenselijk. Gelet op de huidige economische situatie wordt bezien hoe de Harnaschpolder zich moet ontwikkelen. Onder andere de functie-indeling wordt tegen het licht gehouden. De ontwikkeling van de Harnaschpolder wordt kritisch gevolgd. Beleidskeuzes voor het toelaten van diverse typen bedrijven hebben enerzijds een economische kant, met name in de huidige economische situatie, maar hebben ook nadrukkelijk impact op de Harnaschpolder en de gevolgen op de langere termijn.

Mochten bedrijven op de bestaande terreinen uit hun jas groeien, dan hebben ze binnen Midden-Delfland de mogelijkheid om zich te vestigen op de Harnaschpolder.

Het voorliggende bestemmingsplan is in de basis conserverend, maar faciliteert tevens enkele ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw van een grote bouwmarkt. Daarnaast wordt een deel van het bedrijventerrein voorzien van een bredere bestemming, teneinde het gemengde karakter van het bedrijventerrein te versterken en de aantrekkingskracht te vergroten.

Behoud door ontwikkeling, Visie voor de dorpen van Midden-Delfland (2009)

In het visiedocument worden vijf speerpunten genoemd:

- Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed, zowel lichamelijk als geestelijk in het open en groene Midden-Delfland;
- Wonen voor het leven. De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen;
- Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland;
- Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland;
- Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

Beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen (2010)

Dit beleidskader is opgesteld om ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar recreatieve voorzieningen in de gemeente Midden-Delfland. De doelstellingen zijn:

- a. De verschillende vormen van verblijfsvoorzieningen definiëren en verschillen in wet- en regelgeving duiden.
- b. Duidelijkheid verschaffen over de mogelijkheden voor logiesaccommodaties in de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.
- c. Aangeven welke acties er nodig zijn om de gewenste vormen van verblijfsrecreatie te vertalen naar de verschillende gemeentelijke juridische kaders.

Specifiek voor Den Hoorn wordt geconcludeerd dat het exploiteren van een bed & breakfastvoorziening momenteel niet mogelijk is binnen de vigerende bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan worden daarom verruimde mogelijkheden geboden voor verblijfsvoorzieningen. Binnen de bestemming Wonen is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009¹.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar

¹ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen². Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalig Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; het huidige Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.1.2 Gemeentelijk beleid

Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan wordt het groenbeleid voor onder meer de kern Den Hoorn aangegeven voor de periode 2007 – 2022. Het plan beoogt een integratiekader te geven voor planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in het bebouwde gebied. Het is in de eerste plaats een stimulerend plan dat op dorpsniveau aangeeft welke soort groen gewenst is.

² Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

In de tweede plaats is het een bouwsteen voor bestemmings- en uitvoeringsplannen en ten derde is het de basis voor het groenbeheer.

Belangrijke insteken voor het plan zijn de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2005 en duurzaamheid. In relatie hiermee hebben een drietal aspecten extra aandacht gekregen:

- het toenemende natuur- en milieubesef,
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving,
- het imago versterken van de dorpen.

In het Groenbeleidsplan worden allereerst doelstellingen, kaders en uitgangspunten geformuleerd. In het oog springend is het streven naar verhoging van de natuurwaarden van het groen en het streven naar een grote mate van verscheidenheid en afwisseling in het groen. In het streven naar differentiatie nemen de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de dorpen een belangrijke plaats in. Ook wordt een directe koppeling gelegd met het streven van de gemeente om het toeristisch imago van Midden-Delfland te verbeteren. Tevens worden de uitgangspunten voor het beheer kritisch bekeken. In de planvorming staat het ontwikkelen van een groene hoofdstructuur voor ieder van de drie dorpen centraal. Deze worden gevormd door een stelsel van groene elementen bestaande uit een netwerk van groene randzones, die door strategische hoofdroutes verbonden zijn.

De groene hoofdstructuur wordt aangevuld door het groen in de wijken en op bedrijventerreinen. Voor ieder van de bovengenoemde hoofdelementen zijn aan de hand van de bestaande groene en stedelijke karakteristieken uitwerkingsrichtlijnen in de vorm van streefbeelden en bijbehorende additionele maatregelen aangegeven. Deze zijn gerangschikt onder de aspecten: inrichting en beheer. Tot slot is aangegeven op welke wijze het voorgestane beleid ten aanzien van het groen gerealiseerd kan worden. Hier worden acties en maatregelen aangegeven die voor de realisatie van de beleidsvoornemens ten aanzien van het groen noodzakelijk zijn.

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

Onderzoek

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (*quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Methode

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op

internet zoals 'www.telmee.nl', 'www.waarneming.nl', 'www.zoogdieratlas.nl' en 'www.ravon.nl' en uit inventarisatieatlassen zoals de 'Atlas van de Nederlandse vleermuizen' (Limpens et al, 1997) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De *quick scan* is integraal opgenomen in deze toelichting van het bestemmingsplan (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan gaan om soorten zoals mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, vos, haas en konijn. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. De strikt beschermde noordse woelmuis (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) komt in moerasachtige delen van het nabij gelegen veenweidegebied in Midden-Delfland voor. Het plangebied is echter gezien de terreinkenmerken niet of nauwelijks geschikt en de soort komt daarom waarschijnlijk niet in het plangebied verwacht. Er bestaat een kleine kans dat de soort aanwezig is in de oeverzone van de Zweth, maar hier hebben geen ontwikkelingen plaats. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

In het plangebied komen verschillende vleermuissoorten voor. Waarschijnlijk zijn in het plangebied jachtgebieden aanwezig van vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en/of rosse vleermuis. De Zweth is in potentie geschikt als foerageergebied voor meervleermuis. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Mogelijk zijn in bebouwing en/of bomen met holten/spleten vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Langs lijnvormige opgaande structuren (zoals bomenlanen) kunnen vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn.

Vogels

Waarschijnlijk broeden er vogels in het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. In het plangebied kan het gaan om vaste verblijfplaatsen van soorten als buizerd, sperwer, havik, steenuil en/of ransuil (in bomen) en van gierzwaluw, huismus, steenuil en/of kerkuil (in bebouwing).

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene beschermde amfibiesoorten voor, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, meerkikker en/of middelste groene kikker (bastaardkikker) (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Het voorkomen van de juridisch

zwaar beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van verspreidingsgegevens niet verwacht. Het voorkomen van andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens uitgesloten.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens kan het voorkomen van reptielen in het plangebied worden uitgesloten.

Vissen

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Hierin kunnen beschermde vissoorten voorkomen. Het kan daarbij gaan om de soorten bittervoorn (tabel 3 Ffw) en kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw).

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied. De platte schijfhoren (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) vormt hierop een uitzondering. Dit kleine waterslakje zou voor kunnen komen in het oppervlaktewater in het plangebied.

Vaatplanten

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene beschermde vaatplanten voor, zoals zwanenbloem en/of dotterbloem (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Mogelijk komen in het plangebied ook juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten voor, zoals rietorchis (tabel 2 Ffw).

4.2.2 Gebiedsbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied vormt de Zweth met oevers (ten westen van de A4) een ecologische verbindingszone. Er zijn geen EHS-gebieden gelegen in het plangebied. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien in het kader van dit plan. Nader onderzoek (een zogenaamde 'planologische natuurtoets') is daarom niet aan de orde.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een door de Nbw beschermd gebied. Op grotere afstand liggen wel Natura2000-gebieden, waarvan 'Solleveld & Kapittelduinen' en 'Westduinpark & Wapendal' het meest dichtbij zijn gelegen (op respectievelijk ruim 8 en 9 kilometer van het plangebied). Er zou in een voortoets onderzocht moeten worden of de voorgenomen ontwikkelingen door een toename aan stikstofemissies zorgen voor een toename aan stikstofdepositie van meer dan 0,05 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats in de omliggende Natura2000-gebieden.

4.3 Conclusie

4.3.1 Soortenbescherming

In het plangebied komt een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR): de vissoorten kleine modderkruiper en bittervoorn, het waterslakje platte schijfhoren, verschillende soorten vleermuizen (waarschijnlijk gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis, maar mogelijk ook andere soorten als meervleermuis) en/of vaatplanten (zoals rietorchis). Ten slotte komen in het plangebied waarschijnlijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Hieronder wordt aangegeven hoe met het eventueel voorkomen van beschermde soorten dient te worden omgegaan bij ruimtelijke ontwikkelingen, opdat overtreding van de Ffw wordt voorkomen:

- indien water wordt vergraven en/of gedempt, dient vooraf door een deskundige nader onderzoek in het veld te worden verricht naar de aanwezigheid van kleine modderkruiper, bittervoorn en platte schijfhoren;
- bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf door een deskundige te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, steenuil, kerkuil, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn;
- bij het kappen van bomen dient vooraf door een deskundige te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en/of vogels aanwezig zijn en/of vliegroutes van vleermuizen;
- indien oevervegetaties aangetast worden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling, dient vooraf door een deskundige onderzocht te worden of beschermde vaatplanten aanwezig zijn.

Daarbij dient steeds te worden bepaald of op dat moment verplichtingen in het kader van de Ffw aan de orde zijn.

In alle gevallen dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw.

4.3.2 Gebiedsbescherming

De Zweth met oevers vormt een ecologische verbinding (ten westen van de A4). Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien in het kader van dit plan. Nader onderzoek (een zogenaamde 'planologische natuurtoets') is daarom niet aan de orde. Mogelijk wordt nog een voortoets ten behoeve van stikstofdepositie uitgevoerd.

5 Water

5.1 Kader

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau

bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het *“Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010”* van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 met een doorkijk naar 2020.

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de

helpt van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat in nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden een waterberging van minimaal 325 m³/ha aanwezig moet zijn. Als binnen de plangrens niet aan deze norm voor oppervlaktewaterberging kan worden voldaan, zijn aanvullende maatregelen binnen hetzelfde peilgebied (bij voorkeur binnen het plangebied) noodzakelijk om toch voldoende berging te realiseren.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland in 2007 een Waterkansenkaart opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland. Ten slotte is in 2012 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland) en gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland van belang zijn. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan, de FES-proeftuin, het KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2002

Het plangebied is gelegen in het gebied van de Structuurschets voor de Harnaschpolder. De Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2002 vormt een ruimtelijk kader voor de uitwerking van concrete ruimtelijke plannen voor de diverse onderdelen van de polder, te weten voor:

- woongebieden;
- bedrijfsterreinen;
- groen en water;
- recreatieve en ecologische verbindingen;
- AWZI;
- ontsluitingen voor verkeer en openbaar vervoer.

In de structuurschets zijn onder andere afspraken gemaakt met betrekking tot het water(oppervlak) in de polder.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert tussen circa NAP -2,3 m en -0,3 m.

Waterkwantiteit

In het plangebied zijn verschillende waterplassen, primaire en secundaire watergangen gelegen. Het plangebied wordt daarnaast aan de zuidwestzijde begrensd door de Lots- of Harnarschwating, aan de noordwestzijde door de Zweth en Dulder en aan de noordoostzijde door de Noordhoornsche Wating. De wateren in het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn meerdere regionale waterkeringen gelegen. Delen van het plangebied liggen dan ook in de kern-/beschermingszone van deze waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Daarnaast is binnen het plangebied een persleiding gelegen.

Toekomstige situatie

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatshebben, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. De waterkeringen in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De voorliggende waterparagraaf wordt nog aangevuld met concrete informatie over de ontwikkelingslocaties.

5.3 Conclusie

De invloed van de ontwikkeling in het kader van het bestemmingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente Midden-Delfland.

De voorliggende waterparagraaf wordt nog aangevuld met concrete informatie over de ontwikkelingslocaties.

Het bestemmingsplan met de waterparagraaf wordt conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1^e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te kijken van de gestelde 100 m².

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als

volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

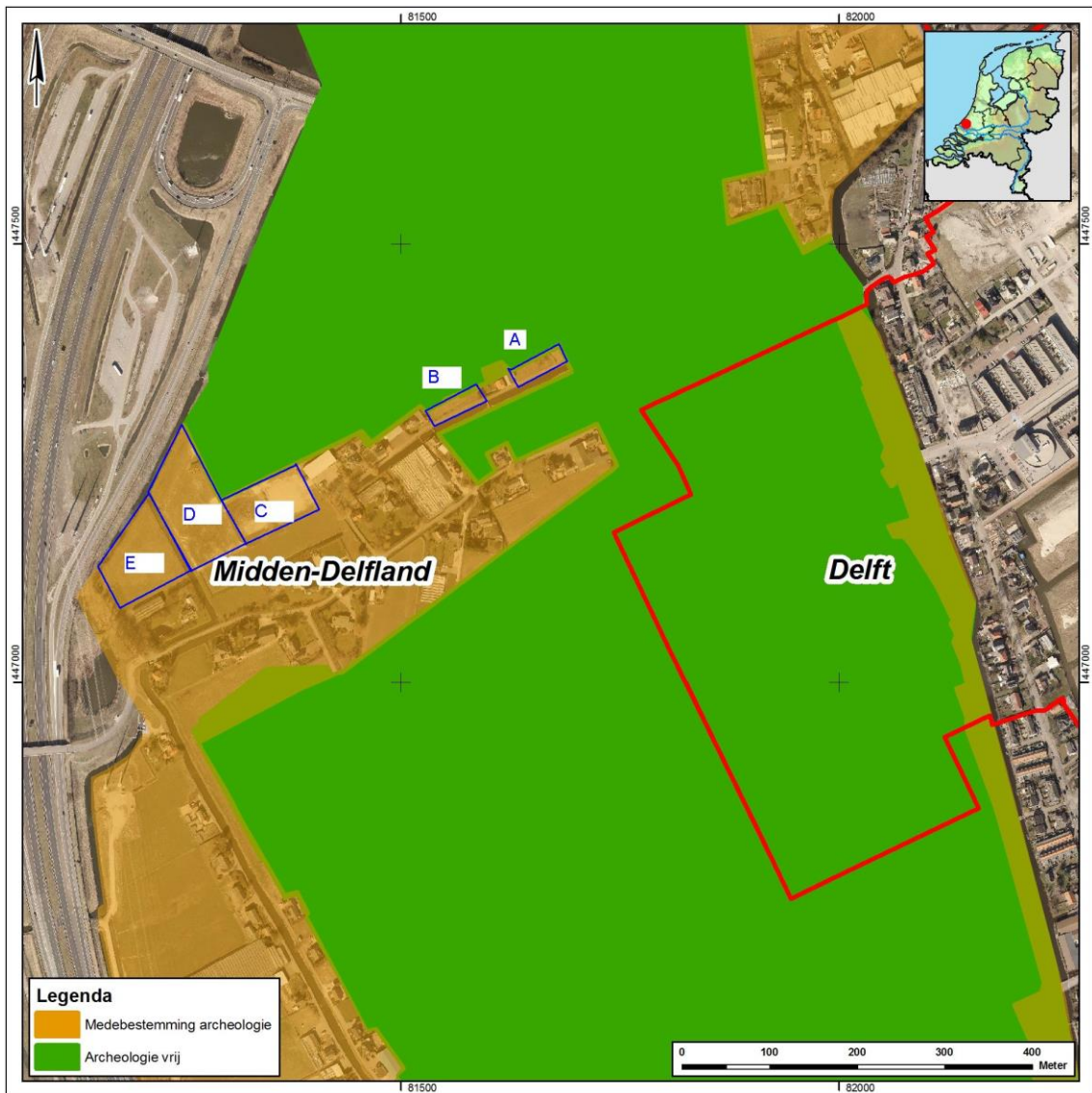
Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

6.1.2 Onderzoek en conclusie

Voor een groot deel van het plangebied heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In afbeelding 6.1 is een overzicht gegeven van de gronden die reeds zijn vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (in groen).

De gronden die reeds zijn vrijgegeven voor verdere ontwikkeling worden gevrijwaard van verdere archeologische beperkingen. Dat betekent dat de archeologische dubbelbestemming ter plaatse is verwijderd. Voor de gronden die nog niet onderzocht zijn is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Het gaat met name om het gebied rondom de Woudselaan, Harnaskade en Noordhoornseweg. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden gebonden aan een vergunningstelsel. In de afweging die ten grondslag ligt aan het verlenen van een omgevingsvergunning wordt het belang van het archeologisch erfgoed meegewogen conform het doel van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet.

Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na een archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Op deze manier wordt documentatie en berging van eventueel aanwezige archeologische resten gewaarborgd. Wanneer vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard en worden behouden in situ, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en afgedekt.



Afbeelding 6.1: overzicht vrijgegeven gronden Harnaschpolder Noord

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

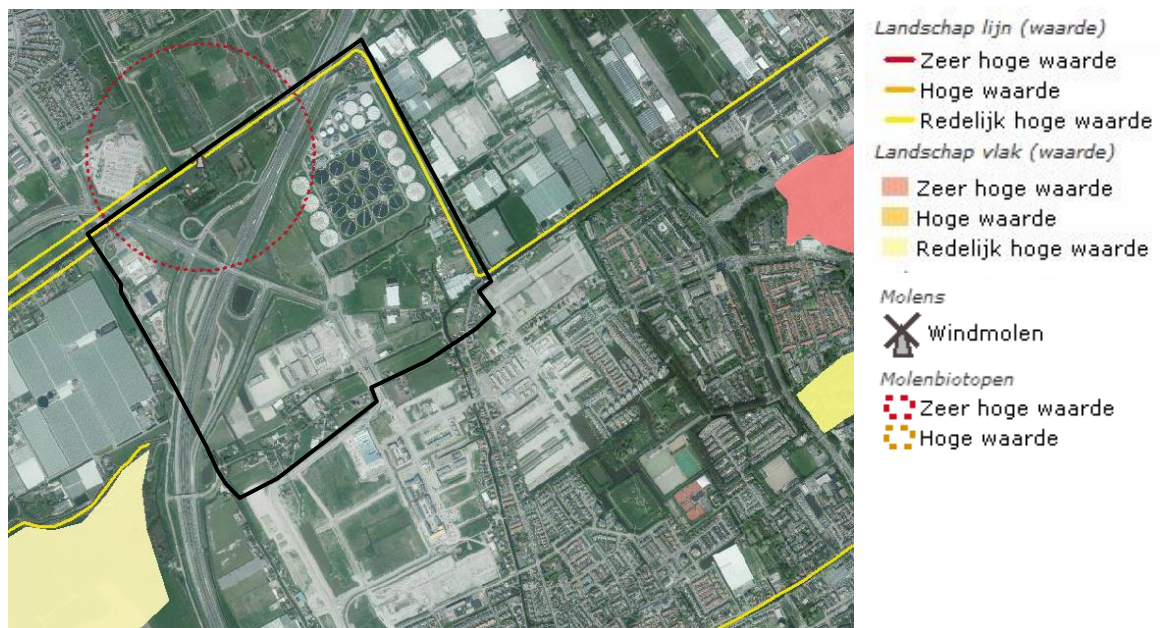
6.2.2 Onderzoek

Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland zijn de Noordhoornseweg, alsmede de Noordhoornse Watering en Dulder, aangeduid als landschappelijk waardevolle lijnen van redelijk hoge waarde. Het bestaande profiel van de Noordhoornseweg wordt door dit bestemmingsplan niet aangetast, waardoor de cultuurhistorische waarde van de weg gewaarborgd wordt. Hetzelfde geldt voor de Noordhoornse Watering en Dulder. Deze watergangen zijn conserverend bestemd, waarmee de cultuurhistorische waarde van beide lijnelementen behouden wordt.

Naast de hierboven genoemde cultuurhistorische waarden is de Schaaapweimolen ten noorden van het plangebied aangemerkt als Rijksmonument. De Schaaapweimolen is een poldermolen van het type grondzeiler. De molen bemaalde vroeger de Plaspoel- en Schaaapweipolder. De voorganger van de huidige molen was een wipmolen die in 1825

afbrandde, waarop de huidige molen werd gebouwd. De Schaapweimolen bemaalde tot 1944 zelfstandig de polders. Daar de molen in het tracé van de A4 stond werd de molen in 1988 anderhalve kilometer westwaarts verplaatst naar de Hoekpolder, de huidige plaats. Na een kleine restauratie, de bouw van een nieuw stenen huisje en een buiten-wc boven de sloot, fungeert de molen nu als stand-by in de bemaling van de gezamenlijke Hoek-, Plaspoel-, Schaapweipolder, onder beheer van de huidige eigenaar; het Hoogheemraadschap van Delfland.

Ten behoeve van de Schaapweimolen is een molenbiotop opgenomen. Om de windvang van de molen te beschermen is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' is opgenomen. De regeling die hieraan gekoppeld is voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Een uitzondering hierop vormt de nieuwe reclamemast aan de A4, die is voorzien binnen de molenbiotop van de molen. Er zijn afspraken gemaakt over compenserende maatregelen, zoals het kappen van bomen die dichterbij de molen staan (en dus hinderlijker zijn dan een nieuwe reclamemast). Een officiële ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte is niet nodig.



Afbeelding 6.1: uitsnede cultuurhistorische hoofdstructuur

6.2.3 Conclusie

Er gelden vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan. De aanwezige molenbiotop is specifiek aangeduid.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (bijlage III) te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Aanleiding voor de wijzigingen is het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 15 oktober 2009 waarin is geoordeeld dat de Europese richtlijn met betrekking tot milieueffectbeoordeling niet juist is doorgevoerd in Nederlandse wetgeving; het Nederlandse systeem van drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten is niet in overeenstemming met de richtlijn.

De criteria van bijlage III bij de Richtlijn hebben onder meer betrekking op de kenmerken van het project - waaronder cumulatie met andere projecten -, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

7.2.2 Afweging en conclusie

Het bedrijventerrein 'Harnaschpolder-Noord' is kleiner dan 75 ha. Het betreft bovendien een bestaand bedrijventerrein dat grotendeel reeds in gebruik is. De met dit bestemmingsplan beoogde wijzigingen leiden niet tot een wezenlijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Voorts zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Solleveld-Kapittelduinen en Westduinpark-Wapendal) op een dusdanig grote afstand (8 à 9 km) gesitueerd dat van potentiële effecten geen sprake zal zijn.

De criteria van Bijlage III in acht nemende en het feit dat het een bestaand bedrijventerrein betreft dat niet wezenlijk uitbreidt zijn verdere stappen in het kader van de m.e.r., dan wel m.e.r.-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 juni 2009 de bodemfunctiekaart vastgesteld. Met deze kaart wordt een relatie gelegd tussen de kwaliteit van de toe te passen grond of baggerspecie en de functie (het gebruik) van de bodem waar het wordt gebruikt. Op de bodemfunctiekaart van Midden-Delfland komen drie functieklassen voor: wonen, industrie en natuur/landbouw. Binnen deze klassen mag alleen maar grond worden toegepast die tenminste voldoet aan de kwaliteitsnorm van die klasse.

7.3.2 Onderzoek

In de bodemfunctiekaart van de gemeente Midden-Delfland is een groot deel van het plangebied aangeduid als 'wonen'. De afvalwaterzuivering en enkele percelen aan de noordwestzijde van het plangebied zijn aangemerkt als 'industrie'. Binnen de voornoemde

klassen mag alleen maar grond worden toegepast die tenminste voldoet aan de kwaliteitsnorm van de betreffende klasse.



Afbeelding 7.1: uitsnede bodemfunctiekaart

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste resultaten worden hieronder (per locatie) besproken, de volledige rapportages zijn als separate bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Locatie Bauhaus

Middels een nader bodemonderzoek³ is de omvang van enkele in voorgaand bodemonderzoek aangetoonde verontreinigingen in voldoende mate vastgelegd. Ter plaatse van de voormalige opslag van bestrijdingsmiddelen en ter plaatse van de aanmaak van meststoffen is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Ter plaatse van de gedempte sloot is wel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, verdeeld over twee separate verontreinigingskernen. Bij het huidige gebruik van de locatie is er evenwel geen sprake van spoedeisendheid. Gelet op het voornemen om de locatie te herontwikkelen, worden saneringswerkzaamheden echter actueel. Omdat sprake is van een immobiele verontreiniging, kan de sanering worden uitgevoerd op basis van het Besluit Uniforme Saneringen. Hiervoor dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Deelplan 5 en 6 Harnaschpolder

Voor de deelplannen 5 en 6 van het toekomstige bedrijventerrein De Harnaschpolder is een (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding van het onderzoek is de toekomstige herinrichting van het gebied. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn momenteel diverse tuinbouwkassen, huizen en schuren aanwezig. Enkele percelen zijn in gebruik als grasland. Het onderzoek heeft achtereenvolgens bestaan uit een vooronderzoek en een verkennend

³ Nader bodemonderzoek Lookwatering 61A Den Hoorn, Milieutechnisch adviesbureau RSK – EMN, Rapportnummer 512347.001, d.d. 10 april 2014

onderzoek. Binnen het verkennend onderzoek heeft een waterbodemonderzoek plaatsgevonden en een onderzoek naar het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van het vooronderzoek zijn diverse objecten geselecteerd die naast het verkennend onderzoek oriënterend zijn onderzocht.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat verdeeld over de diverse percelen in de grond voornamelijk lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Plaatselijk zijn drie zeer beperkte oliespots aangetoond.

- Lookwatering 54 voormalige tank;
- Lookwatering 57 gedempte watergang;

Het betreffen oliespots van minder dan 25 m³. Op basis van het plan van aanpak dienen deze verontreiniging in overleg met het bevoegd gezag te worden verwijderd. In diverse mengmonsters waren overschrijdingen van de tussenwaarde voor metalen aangetoond. Na uitsplitsing van de grondmengmonsters blijken geen verontreinigingen boven de tussenwaarde aanwezig.

De verhoogde EOX gehalten enkel grondmonster ter plaatse van Lookwatering 58 blijken te worden veroorzaakt door streefwaarde overschrijdingen aan drins. De diverse aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond geven geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.

Grondwater

Ter plaatse van de Lookwatering 54 is nabij een voormalige brandstoftank een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater aangetoond. De verontreiniging is uitgekarteerd en blijkt de grens van 100 m³ niet te overschrijden. In overleg met het bevoegd gezag dient te worden besloten welke vervolgstappen dienen te worden ondernomen. Een grondwatersanering opstarten lijkt niet te voldoen aan kosteneffectiviteitsprincipe zoals verwoord in het landelijk en provinciaal Bodemsaneringsbeleid.

Verder is op diverse plaatsen zowel in het onderhavige bodemonderzoek als in de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een sterke verontreiniging met nikkel en arseen in het grondwater aangetoond. Ter plaatse van deze grondwaterverontreinigingen is in de grond geen verontreiniging aangetoond. Derhalve zijn op grond van het provinciaal beleid geen vervolgstappen noodzakelijk.

Waterbodem

Op basis van de toetsing aan de normen uit de Vierde Nota Waterhuishouding blijkt dat in 4 watergangen (inclusief Lookwatering) klasse 3 en in 1 watergang klasse 4 slib is aangetoond. In de overige watergangen is slib klasse 2 of lager aangetoond. Klasse 3 en 4 slib dient te worden verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker. De hoeveelheid klasse 3 slib en klasse 4 slib is respectievelijk circa 75 en 40 m³. Voor het verwijderen van klasse 4 slib dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Zuid Holland. Het overige slib mag onder voorwaarden op de kant worden gedeponeerd. In de vaste waterbodem zijn plaatselijk lichte verontreinigingen aangetoond.

Asbestonderzoek

Plaatselijk zijn asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetoond. Na analyse is gebleken dat deze materialen inderdaad asbesthoudend zijn. In de bodem zijn geen asbestmaterialen aangetoond. In de genomen grondmonsters is geen asbest aangetoond.

Voorafgaand aan herinrichting dienen de asbestmaterialen middels handpicking te worden verwijderd.

Vrijkomende grond

Ter plaatse van de toekomstige watergangen zal grond vrijkomen. Deze grond is indicatief getoetst aan het Bouwstoffenbesluit. Op basis van deze indicatieve toetsing kan worden gesteld dat de uitkomende grond waarschijnlijk als schone grond kan worden hergebruikt.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt de sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond t.p.v. Lookwatering 54 voormalige tank Lookwatering 57 gedempte watergang te verwijderen. In verband met de planning van de herinrichting wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een plan van aanpak op te stellen en dit ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag. Daarnaast wordt aanbevolen voorafgaand aan herinrichting het gehele maaiveld na te lopen en te screenen op voorkomende asbestmaterialen. Deze dienen middels handpicking te worden verwijderd.

7.3.3 Conclusie

Voor de overige locaties waarop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan, zullen ten tijde van vergunningverlening bodemonderzoeken moeten worden overlegd.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Toetsingskader

Wanneer een nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige functie binnen de geluidszonering van een weg valt, dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de uiterste grenswaarde. Deze grenswaarde is voor autosnelwegen 53 dB en voor wegen in stedelijk gebied 63 dB. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, zorggebouwen en kinderdagverblijven.

De geluidszonering van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de binnen- of buitenstedelijke ligging van de weg. Voor geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een autosnelweg (A4), gelden altijd de buitenstedelijke normen ten gevolge van de autosnelweg.

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoekszone van de aanwezige wegen, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden. Omdat de bedrijven in dit plan geen deel uitmaken van een gezoneerd industrieterrein en er binnen dit plan geen geluidszone van een ander industrieterrein is gelegen is het aspect industrielawaai niet aan de orde. Ook het aspect railverkeerslawaaï speelt in dit plan geen rol.

7.4.2 Onderzoek

Binnen het plan is voorzien in de aanleg van nieuwe wegen en de bouw van nieuwe woningen. De nieuwe woningen binnen de uit te werken woonbestemmingen kunnen worden gebouwd nadat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en waar nodig een hogere waarde is vastgesteld. Dit onderzoek en de eventuele hogere waarde-procedure wordt doorlopen in het kader van de voorbereiding van het uitwerkingsplan.

Onderzoek naar de aanleg van de nieuwe wegen en de nieuwe woningen die als recht in dit plan zijn toegestaan is reeds in het verleden uitgevoerd in het kader van de planvoorbereiding waar die weg en die woningen voor het eerst zijn geprojecteerd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken' ten oosten van de Rijksweg A4 wordt o.a. de mogelijkheid geboden om – na uitwerking – een hotel te realiseren. Alhoewel een hotel geen geluidsgevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk de akoestische situatie in beeld te brengen. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek kan de inrichting van dat hotel worden afgestemd aan de akoestische situatie. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een akoestisch gunstige situering van de geluidsgevoelige ruimten.

Het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt daarnaast ook niet binnen de geluidszone van andere industrieterreinen in de omgeving. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Ter plaatse van de uit te werken woonbestemmingen wordt mogelijk nog actualiserend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Indien aan de orde worden deze onderzoeksresultaten te zijner tijd in deze paragraaf ingevoegd.

7.4.3 Conclusie

Voor de woningen die zijn voorzien in uit te werken woonbestemmingen dient in het kader van de voorbereiding van het uitwerkingsplan uitgebreid akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Waar nodig kan in dat kader een hogere waarde worden vastgesteld.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk).

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de

jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

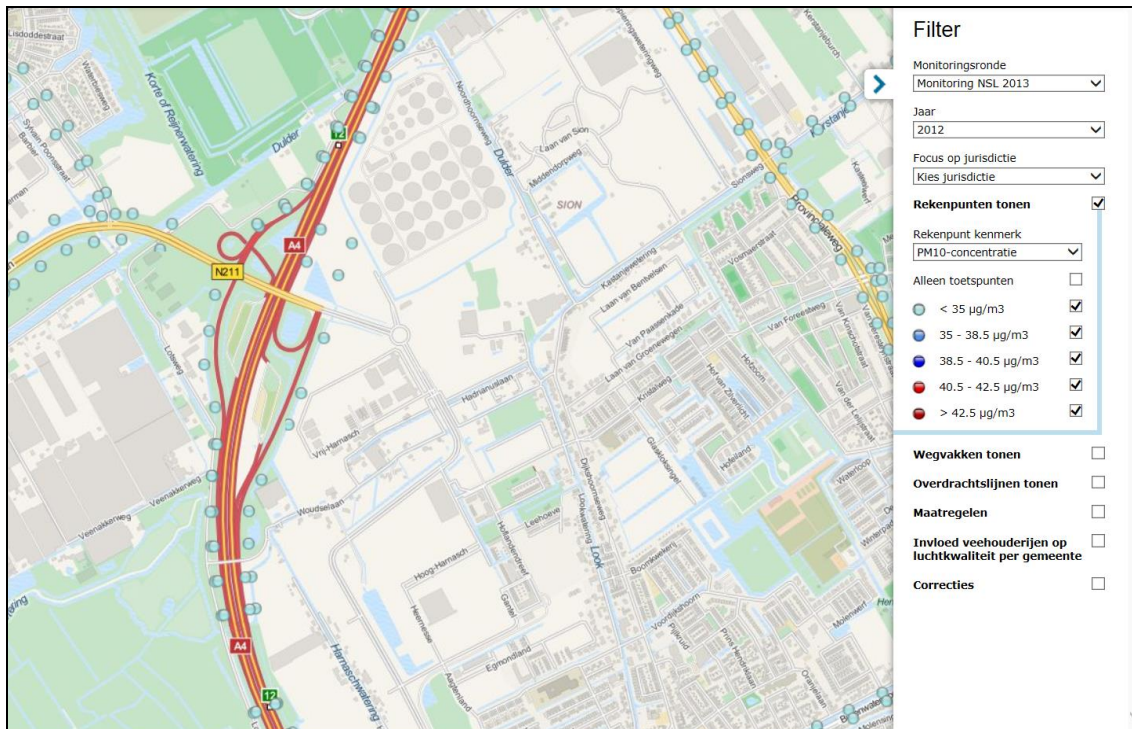
Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.5.2 Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2012 de jaargemiddelde concentraties fijn stof direct langs de A4 en N211 (als maatgevende doorgaande wegen in het plangebied) ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde zijn gelegen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook voor de rest van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de wegen ligt. Omdat de jaargemiddelde grenswaarde veel lager is dan 30 µg/m³ wordt ook het aantal dagen dat de 24 uurgemiddelde gemiddelde concentratie mag worden bereikt niet overschreden.

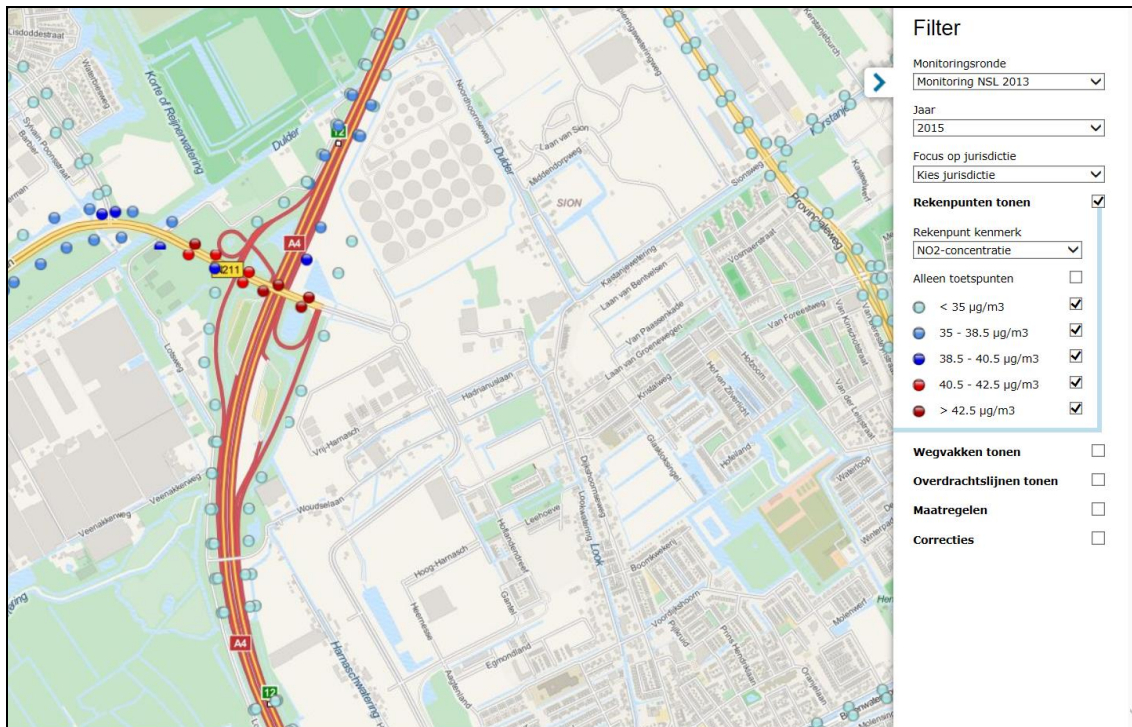


Afbeelding 7.2: Jaargemiddelde concentraties fijn stof in 2012 (Monitoring NSL 2013)

De jaargemiddelde concentratie NO_2 in het jaar 2015 komt plaatselijk boven de grenswaarden uit. Dit betreft met name het gedeelte van de Provincialeweg N211 (Wippolderlaan) nabij de aansluiting met de Rijksweg A4. Ten oosten van deze aansluiting, aan de zijde van de gemeente Midden-Delfland vindt geen overschrijding van de grenswaarde plaats.

Het toepasbaarheidsbeginsel uit de Wlk geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden. Hieruit blijkt dat op terreinen met één of meer inrichtingen waar arboregels gelden, zoals bedrijfsterreinen, de luchtkwaliteitseisen niet toegepast hoeven te worden. Dit betreffen gebieden waar het publiek normaliter geen toegang toe heeft. Toetsing is wel nodig bij bedrijfswoningen van naastgelegen inrichtingen.

Het plangebied betreft in dit geval een bedrijventerrein waardoor toetsing niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn op de plaatsen waar langs de Wippolderlaan de overschrijding plaatsvindt de bestemmingen Groen en Bedrijvigheid gelegen. Direct langs de weg zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Zoals hier boven is aangegeven, neemt de concentratie luchtverontreinigende stoffen af naar mate een locatie verder van de wegen ligt. Ter plaatse van de aanwezige (bedrijfs)woningen zal naar verwachting wel aan de grenswaarden worden voldaan.



Afbeelding 7.3: Jaargemiddelde concentraties NO² in 2015 (Monitoring NSL 2013)

7.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat formele toetsing aan de grenswaarde uit het Wlk moet plaatsvinden omdat het plan ontwikkelingen mogelijk maakt en omdat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ wordt overschreden langs de wegenstructuur waarop het plangebied wordt ontsloten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving. Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek

Voor bedrijventerrein 'Harnaschpolder' geldt geen geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. Derhalve is in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (hierna: 'standaard SvB'). Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de standaard SvB wordt verwezen naar Bijlage 2 bij de regels.

Bij de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met diverse bedrijfswoningen binnen het plangebied, de woningen op het bedrijventerrein en de woningen direct langs het bedrijventerrein (zowel binnen als net buiten het plangebied).

Bedrijfswoningen

De bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gehandhaafd. Voor dit type woningen worden minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie en nieuwe bedrijfswoningen niet mogelijk worden gemaakt, wordt daar flexibeler mee omgegaan. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen, zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de standaard SvB toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 30 m toegestaan. Dit betekent dat bij de milieuzonering voor bedrijfswoningen met 2 afstandsstappen wordt afgeweken van de richtafstanden uit de standaard SvB. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied in de regel een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien is wegbestemmen van de momenteel aanwezige bedrijfswoningen financieel niet haalbaar noch gewenst.

Woningen op het bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein zijn ook burgerwoningen aanwezig. Het betreft hier gemengd gebied, zodat met 1 afstandsstap van de richtafstanden mag worden afgeweken. Dit houdt in dat direct naast deze woningen bedrijven uit maximaal categorie 2 van de standaard SvB zijn toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.1 zijn op een afstand van 30 m toegestaan en bedrijven uit categorie 3.2 op een afstand van 50 m.

Woningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein

Rondom het plangebied ligt een aantal verspreid liggende woningen daarnaast is aan de Dijkhoornseweg lintbebouwing aanwezig. Deze woningen liggen in de directe omgeving van glastuinbouwbedrijven, het bedrijventerrein en de drukke weg A4. Deze woningen behoren, juist vanwege de ligging in de directe omgeving van bedrijven, tot het omgevingstype gemengd gebied. Ook de uit te werken woonbestemming langs de Woudselaan die ten zuiden van het bedrijventerrein ligt, behoort tot dit omgevingstype. Dit gebied ligt tussen het bedrijventerrein en verschillende glastuinbouwbedrijven in. Er is geen sprake van een ruimtelijke afscheiding (bijvoorbeeld een groenstrook) tussen deze woningen en de bedrijventerreinen. Daarom behoren ook deze woningen tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij de woningen die tot het gemengd gebied behoren wordt met 1 afstandsstap afgeweken van de richtafstanden uit de standaard SvB.

Ten opzichte van de bestemming 'Bedrijventerrein' in het zuiden van het plan en ten oosten van de Rijksweg A4 is de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1' op een afstand van circa 10 meter van de bedrijfsbestemming gelegen waarbinnen maximaal categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan met een richtafstand tot gemengd gebied van 30 m. Dit betekent dat er belemmeringen kunnen optreden voor nieuwe woningen binnen deze uit te werken bestemmingen. Bij de uitwerking van deze bestemming moet rekening worden gehouden met deze afstand. Wellicht is interne zonering hier ook een mogelijke oplossing. Dit wordt nader beschouwd.

Bestemming 'Gemengd' en 'Gemengd - 1'

Binnen het plangebied zijn twee gebieden aangewezen voor de bestemming 'Gemengd' en 'Gemengd – 1'. Binnen deze gebieden worden culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, woningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Door de menging van deze functies worden binnen deze gebieden slechts bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Verder worden vanaf deze gebieden dezelfde richtafstanden aangehouden zoals de overige gemengde gebieden.

Daar waar de verschillende normen met elkaar overlappen, wordt ten gunste van de strengste norm besloten. Als de afstand tot een bedrijfswoning bijvoorbeeld categorie 3.2 toestaat, maar de afstand tot een rustige woonwijk slechts categorie 2 toestaat, krijgt het betreffende bedrijfsperceel dus een algemene toelaatbaarheid van categorie 2. Binnen de bestemming Gemengd - 1 zijn vier nieuwe woningen toegestaan binnen de vlakken met de aanduiding wonen. De meest noordelijke woning is op een afstand van 8 m van de grens van de bedrijfsbestemming toegestaan. Deze afstand is kleiner dan de richtafstand van 10 m in gemengd gebied ten opzichte van bedrijven in milieucategorie 2. Dit betekent dat de nieuwe woning of op een afstand van minimaal 10 m moet worden gebouwd of er moet onderzoek worden uitgevoerd waaruit blijkt dat op een afstand van 8 m geen belemmeringen optreden voor de nieuw te vestigen bedrijven/bedrijf.

Uitwerking milieuzonering

Op grond van de eerdergenoemde uitgangspunten is de milieuzonering op de verbeelding opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de richtafstanden zoals genoemd in de standaard SvB en de afwijkingen hiervan zoals hierboven beschreven. Afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 tot en met 3.2 algemeen toelaatbaar. Bij de milieuzonering zijn de direct afleesbare afstandslijnen zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de bestaande terreingrenzen van de aanwezige bedrijven en kavels. Slechts op enkele locaties is gekozen voor een opsplitsing van bestaande bedrijven in verschillende categorieën. Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, krijgen een maatbestemming. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze maatbestemming. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken – zoals bedoeld in de Wet geluidshinder – worden van vestiging in het plangebied uitgesloten. Ook de vestiging van nieuwe bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen wordt in het plangebied uitgesloten.

Afwijken van de gebruiksregels

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De standaard SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbaarheid. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit toe worden gelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

7.6.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd. Zoals in de toelichting bij dit aspect is beschreven is er op onderdelen nog nader onderzoek noodzakelijk.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Vermoedelijk treedt in 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Vooralsnog is het koninklijk besluit nog niet genomen. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In november 2013 is het ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes gepubliceerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voorzover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het

al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.7.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen binnen het plangebied

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig is. Het gaat hierbij om de AWZI HarnaschPolder aan de Peuldreef 4 te Den Hoorn. Hier vindt opslag van biogas plaats. De PR 10^{-6} -contour ligt op 64 m. Binnen de contour zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Daarnaast vindt er, gezien de omgeving van de inrichting (kassen en verspreid liggende woningen en bedrijvigheid), naar verwachting geen overschrijding van het GR plaats. De inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het voornemen is om aan de Sionsdreef een Liquid Natural Gas-installatie (LNG) te realiseren. Deze LNG-installatie voorziet in de aflevering van vloeibaar aardgas en gecompriemd aardgas als motorbrandstof voor vrachtwagens. LNG en LCNG staan bekend als relatief schone brandstoffen omdat bij verbranding minder schadelijke emissies vrijkomen dan bij brandstoffen als diesel en benzine. Om die reden kent het gebruik van deze brandstoffen in het algemeen relatief gunstig milieueffecten. Vloeibaar aardgas is echter ook een gevaarlijke stof vanuit het aspect externe veiligheid. Daarom dient beschouwd te worden welke gevolgen een dergelijke installatie heeft voor (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving.

In 2013 is daarom een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten op 17 oktober 2013 door AVIV zijn gerapporteerd in het rapport 'Groepsrisico LNG-tankstation Harnaschpolder Den Hoorn'. In deze rapportage is uitsluitend de effectafstand aangegeven. PR-contouren zijn niet aangegeven zodat niet duidelijk is of er (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de relevante PR-contouren zijn gelegen.

Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar de PR-contouren bij dit tankstation. Ook wordt een QRA opgesteld. In de QRA zal worden gerekend met bepaalde personendichtheden. Zodra deze onderzoeken gereed zijn, zullen ze een doorvertaling krijgen in het bestemmingsplan,

onder meer door met gebiedsaanduidingen de maximale personendichtheid per bestemmingsvlek te waarborgen.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Ook in de omgeving van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen. Het gaat hierbij om DSM Anti-Infectives aan de Alexander Fleminglaan 1 te Delft. De PR-contour is niet over het plangebied gelegen. Het invloedsgebied is circa 1.500 m. Het plangebied ligt op een afstand van circa 700 m vanaf de inrichting en op 1.400 m vanaf de opslagloods. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat de hoogte van het GR in de huidige situatie boven de oriëntatiewaarde is gelegen (1,18 maal de oriëntatiewaarde). Uit het EV-onderzoek DSM blijkt dat alleen ontwikkelingen binnen de 10^{-7} contour van DSM het groepsrisico zichtbaar doet toenemen. Het plangebied ligt buiten deze contour. Door de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied

In het plangebied vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A4 (wegvak Z9, knooppunt Ypenburg-afrif 12 Den Haag-Zuid). Uit de risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg is gelegen. Het invloedsgebied van de Rijksweg A4 bedraagt respectievelijk 45 m (brandbare vloeistoffen), 325 m (brandbare gassen) en 880 m (giftige vloeistoffen). Uit het Basisnet Weg 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR plaatsvindt. De weg vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ook vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N211 (wegvak z34-4 Wippolderlaan, A4 afrif 12 Den Haag-Zuid - N211/N222 Veilingroute). Uit de risicokaart blijkt dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg is gelegen. Het invloedsgebied van de Wippolderlaan bedraagt respectievelijk 45 m (brandbare vloeistoffen), 325 m (brandbare gassen) en 880 m (giftige vloeistoffen). Er vindt geen overschrijding van 0,1 maal de oriëntatiewaarde plaats. Ook deze weg vormt geen belemmering voor de vaststelling.

Ook vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door de hogedruk aardgasleiding A-517. De PR 10^{-6} -contour van deze leiding is niet buiten de leiding gelegen en vormt daardoor geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het invloedsgebied van de leiding is circa 380 m (diameter: 30 inch, maximale werkdruk: 66,2 bar). Er vindt geen overschrijding van het GR plaats.

Binnen de bestemming BT-U ten oosten van de Rijksweg A4 is voorzien in bebouwing. Naast bedrijfsbebouwing kan ook bijvoorbeeld een hotel of kantoor worden gerealiseerd. Omdat er langs deze hogedruk aardgas leiding geen 10^{-6} -contour is gelegen en in het geval de bebouwing op grotere afstand dan 5 m uit het hart van de leiding wordt gebouwd bestaan er vanuit de haalbaarheid geen belemmeringen.

Door de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze leiding is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied vindt ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door een hogedruk aardgasleiding (W-509). Ook van deze leiding is de PR 10^{-6} -contour niet buiten de leiding gelegen. Het invloedsgebied van de leiding is 140 m (diameter: 12 inch, maximale werkdruk: 40 bar). De leiding ligt op circa 75 m van het plangebied. Het plangebied ligt dus deels binnen het invloedsgebied. Er vindt geen overschrijding van het GR plaats. Aangezien het deel van het plan binnen het invloedsgebied consoliderend van aard is, zal de vaststelling van het bestemmingsplan niet van invloed zijn op de hoogte van het GR.

Op ongeveer 3.000 meter ten oosten van het plangebied is daarnaast de Rijksweg A13 gelegen. Over deze route worden brandbare vloeistoffen, brandbare gassen, giftige vloeistoffen en giftige gassen vervoerd. De Rijksweg A13 heeft daarmee een invloedsgebied van respectievelijk 45 m (brandbare vloeistoffen), 325 m (brandbare gassen) en meer dan 4.000 m (giftige vloeistoffen en giftige gassen). Het gehele plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze weg. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van de Rijksweg A13 hoeft het groepsrisico niet te worden beschouwd.

Verantwoording GR

Hierboven is reeds vermeld dat delen van het plangebied binnen de invloedsgebieden van een risicovolle inrichting, wegen en een leiding liggen. Doordat het bestemmingsplan geen directe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de invloedsgebieden van risicobronnen die leiden tot een toename van de personendichtheid, leidt de vaststelling van het plan niet tot een toename van het groepsrisico. Hierdoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Over deze aspecten is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

Scenario's

Naast de 'dagelijkse incidenten' die zich binnen het plangebied voor kunnen doen, zoals brand, wateroverlast of een aanrijding, gelden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen en voor de aanwezige risicovolle inrichting de volgende ergst denkbare scenario's:

- Bij het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is één van de ergste denkbare scenario's een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen met brandbaar gas door impact (zoals een aanrijding). Hierbij zal de gehele inhoud van de tankwagen ineens explosief vrijkomen. Als gevolg van de explosie is er ook een drukgolf, waarbij veel hitte vrij komt door de ontstane vuurwolk;
- Bij hoge druk aardgastransportleidingen is het ergst denkbare scenario een grote breuk in een aardgastransportleiding die explosief tot ontbranding komt, waardoor een fakkelbrand ontstaat;
- Het ergst denkbare scenario voor DSM is een brand in de loods 'Hannibal' waar verpakte gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen.

Zelfredzaamheid

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert over mogelijke maatregelen die binnen het plangebied genomen kunnen worden om de zelfredzaamheid binnen het gebied te vergroten. Binnen de invloedsgebieden van de diverse risicobronnen zijn verschillende objecten aanwezig waarin zich personen bevinden. Om de zelfredzaamheid van deze personen te kunnen bevorderen zijn er verschillende maatregelen denkbaar:

- Het plaatsen van technische voorzieningen zodat aanwezige ventilatie kan worden uitgeschakeld;
- De aanwezige personen informeren over en voorbereiden op eventuele calamiteiten, zodat zij weten hoe te handelen;
- Delen van het plangebied liggen mogelijk buiten het dekingsgebied van landelijke alarmsirenes. Om de zelfredzaamheid te kunnen vergroten, wordt geadviseerd om in deze gebieden de aanwezigen op een andere manier te alarmeren bij grootschalige incidenten;
- Daarnaast is belangrijk dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor wordt geadviseerd vluchtwegen vanuit objecten te realiseren aan de afgekeerde zijde van de risicobronnen.

Hulpverlening

Uit het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden blijkt dat de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Hiermee zijn ook de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bestrijdbaarheid van incidenten voldoende.

7.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet onder andere inzicht geven in de ligging van de PR-contouren van de LNG-installatie en de risico's (PR-contouren en de hoogte van het GR) langs de Rijksweg A4 en de hoge druk aardgasleidingen. Daarnaast dient waar nodig de verantwoording van het groepsrisico te worden uitgebreid met bijvoorbeeld het LNG-installatie.

7.8 Overige belemmeringen

7.8.1 Kader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

7.8.2 Onderzoek

In 2013 is een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding aangelegd, in het verlengde van de rijksweg A4. Voor de hoogspanningsverbinding is een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Daarnaast mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de leidingbeheerder zulks gedoogd. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Naast de hoogspanningsverbinding zijn er nog twee andere planologisch relevant leidingen aanwezig. Het betreft een gasleiding parallel aan de A4, alsmede een rioolpersleiding. Ter bescherming van deze leidingen zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen: 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool'. Bouwen op deze gronden is slechts mogelijk op basis van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, waarbij getoetst wordt aan het belang van de betreffende leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad. De beheerder van de leiding brengt hierover voorafgaand advies uit aan het bevoegd gezag.

7.8.3 Conclusie

De aanwezige planologisch relevante kabels en leidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming. Naast de hiervoor genoemde kabels en leidingen, zijn er in het plangebied geen overige belemmeringen aanwezig.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

7.9.2 Onderzoek

Bij de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd.

7.9.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt – gezien het bovenstaande – geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

7.10 Mobiliteit

7.10.1 Onderzoek

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De Harnaschpolder wordt de komende jaren verder ontwikkeld en gaat verschillende functies herbergen. Het plangebied wordt begrensd door de Noordhoornseweg, Woudselaan, Harnaschdreef en de Lotsweg. Dit zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h. De Harnaschdreef is een gebiedsontsluitende weg. Hier zal een snelheidsregime van 50 km/h gelden. De A4 kruist het plangebied en heeft binnen het gebied een aansluiting op het onderliggende wegennet (aansluiting 12 Den Haag-Zuid). Deze aansluiting ligt tussen de aansluiting met de N470 (Kruithuisweg) en knooppunt Ypenburg, welke aansluiting geeft op de A13. De A4 en A13 zijn rijkswegen van het nationale en internationale wegennetwerk zodat het verkeer van en naar Harnaschpolder gemakkelijk toegang heeft tot het hoofdwegennet van Nederland.

Binnen het plangebied wordt het ontsluitende wegennet gevormd door de gebiedsontsluitingswegen Harnaschdreef en de Wippolderlaan. Deze wegen sluiten beide aan op een rotonde midden in het plangebied. De Harnaschdreef takt aan op Woudselaan en verder zuidelijk op de Woudseweg. Via de Wippolderlaan kan aansluiting 12 tot de A4 bereikt worden alsook de N211 die de zuidelijke randweg van Den Haag vormt. Op het ontsluitende wegennet sluiten erftoegangswegen aan die toegang geven tot de verschillende functies in het plangebied. De gebiedsontsluitingswegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h. Door de wegenstructuur is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer goed. De Sionsdreef loopt vanaf de rotonde midden in het plangebied in oostelijke richting. Bij de aanleg was het de bedoeling dat deze weg zou worden doorgetrokken naar Rijswijk. Dat is thans niet meer aan de orde. De Sionsdreef sluit momenteel niet aan op de Noordhoornseweg maar loopt 'dood' voor doorgaand verkeer. Onderzocht wordt of bestemmingsverkeer wel gebruik kan maken van een aansluiting van de Sionsdreef op de Noordhoornseweg.

Ontsluiting langzaam verkeer

De fietsinfrastructuur binnen het plangebied volgt de ontsluitingsassen van het gemotoriseerde verkeer. Zo ligt langs de Harnaschdreef en langs de Sionsdreef een vrijliggend fietspad dat in zuidelijke richting aantakt op de Woudseweg in Den Hoorn. Naast deze routes die mogelijk worden gemaakt in het plangebied, blijven de fietsvoorzieningen langs de oude linten Lookwetering en de Woudselaan behouden. Op deze wegen deelt de fiets de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Ook op de wegen die het plangebied begrenst, deelt de fiets de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Alleen op een gedeelte van de Lotsweg zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Hiermee volgt het fietsnetwerk binnen het plangebied het fietsnetwerk van de omgeving. Tevens wordt voldaan aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig zodat de ontsluiting voor het fietsverkeer goed is.

Ontsluiting openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde toegang tot openbaar vervoer is de bushalte Woudselaan aan de Harnaschdreef. Met de bus is station Delft te bereiken en ook Den Haag en Den Hoorn. De bus rijdt met een frequentie van twee keer per uur per richting. Door deze buslijn kan eenvoudig naar treinstation Delft gereisd worden dat een openbaarvervoerknooppunt is van regionaal en nationaal niveau. Het gebied wordt zodoende goed ontsloten door openbaar vervoer.

Parkeren

De nieuwe ontwikkelingen zullen leiden tot een parkeerbehoefte. Het parkeren in het gebied vindt plaats op eigen terrein. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de parkeernormen uit de parkeernota van de gemeente Midden-Delfland. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost waarbij de parkeernormen van de parkeernota van de gemeente Midden-Delfland worden aangehouden.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van kencijfers uit publicatie 317 van CROW. Hierbij is uitgegaan van matig stedelijk gebied en een ligging in de rest bebouwde kom. Aangezien in de berekeningen is uitgegaan van wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt is sprake van een worst case situatie.

Binnen het plangebied wordt circa 17 ha aan nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt. Uitgaande van een gemengd bedrijventerrein bedraagt het kencijfer 158 motorvoertuigbewegingen per netto ha bedrijventerrein. Dit betekent circa 2.700 mvt/weekdagemaal.

In de bestemmingen "Wonen – uit te werken 1" en "Wonen – uit te werken 2" en "Wonen – 3" kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd met een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Uitgaande van circa 400 m² per woning en een oppervlakte van 22.650 m² dat bebouwd mag worden resulteert dit in circa 60 woningen. Voor vrijstaande woningen bedraagt het kencijfer 7,8 mvt/etmaal per woning wat een verkeersgeneratie van afgerond 470 mvt/weekdagemaal oplevert.

Binnen de bestemmingen "Wonen – uit te werken 2" kunnen 15 woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van een kencijfer van 6,7 mvt/etmaal per woning betekent dit afgerond 100 mvt/weekdagemaal.

Binnen de bestemming "Gemengd" en "Gemengd - 1" zijn woningen en kantoren mogelijk. Voor de woningen bedraagt het kencijfer 6,7 mvt/etmaal per woning en voor de kantoren 6,3 mvt/etmaal per 100 m² b.v.o.. Uitgaande van 4 woningen en 1.000 m² b.v.o. aan kantoren, leidt dit tot respectievelijk afgerond 27 en 63 mvt/weekdagemaal.

Voor het bepalen van de verkeersafwikkeling zijn werkdagcijfers benodigd. De omrekenfactor naar werkdag bedraagt 1,11 voor woningen en 1,33 voor de overige functies. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 3.600 mvt/werkdagemaal ten gevolge van het bedrijventerrein, 660 mvt/werkdagemaal ten gevolge van de woningen en 133 mvt/werkdagemaal ten gevolge van de gemengde doeleinden.

Dit extra verkeer zal zich afwikkelen over de verschillende ontsluitende wegen. Deze ontwikkeling en andere ontwikkelingen in de omgeving zijn opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente. In dit verkeersmodel wordt een prognose gegeven voor 2022. Gezien de gunstige ligging nabij de A4 zal het extra verkeer ten gevolge van de bedrijven zich voornamelijk direct via de Harnaschdreef en de N211 afwikkelen naar de A4. Deze wegen zijn recent ingericht en hebben voldoende capaciteit om dit extra verkeer af te wikkelen.

Het extra verkeer ten gevolge van de woningen en kantoren zal zich afwikkelen vanaf de Woudselaan op de Harnaschdreef. Ook deze wegen zijn en/of worden voldoende ingericht om dit verkeer te kunnen verwerken.

Voorheen was voorzien in Volumineuze detailhandel (Bauhaus) binnen een groter deel van de bedrijfsbestemming. Bauhaus is nu voorzien binnen de bedrijfsbestemming ten zuiden van de Sionsdreef en ten westen van de gemengde doeleinden bestemming. Omdat deze functies meer verkeer genereren dan een gemiddelde bedrijfsbestemming wordt ten opzichte van het vorige in voorbereiding zijnde plan minder verkeersgeneratie verwacht.

7.10.2 Conclusie

De nieuwe ontwikkelingen hebben extra verkeer tot gevolg. Dit extra verkeer zal echter niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling gezien de inrichting en capaciteit van de ontsluitende wegen.

7.11 Geur

7.11.1 Onderzoek

De AWZI Harnaschpolder werd in 2006 in gebruik genomen. De AWZI zorgde vrijwel direct voor een groot aantal klachten over geurhinder uit de omgeving. Een uitgebreid geuronderzoek in april 2007 (rapport OTVR07E1, april 2007) toonde aan dat de AWZI niet aan de geureisen uit de vergunning voldeed en dat de klachten over geurhinder terecht waren.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek uit april werd er een groot aantal vervolgmetingen uitgevoerd en werd er een 'plan van aanpak geur' voor de AWZI Harnaschpolder opgesteld (rapport OTVR07I5, juni 2007). Het ingediende plan van aanpak werd door de provincie Zuid-Holland officieel goedgekeurd.

In het plan van aanpak wordt de immissiedoelstelling voor de AWZI beschreven; daarnaast wordt beschreven welke bronnen van geur er op de inrichting bestaan en hoe hoog hun emissie mag zijn voordat overschrijding optreedt van de immissiedoelstelling. De AWZI Harnaschpolder voldoet met de maatregelen volgens het plan van aanpak ruimschoots aan hetgeen als BBT beschouwd zou kunnen worden.

In augustus 2008 werd een tweetal evaluerende onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken bleek dat de AWZI voldeed aan de emissielimieten en aan de immissiedoelstelling uit het plan van aanpak. Ten behoeve van de aanvraag revisievergunning is een actualisatie

van de verspreidingsberekeningen uit het plan van aanpak uitgevoerd⁴. Deze actualisatie laat zien, dat de maximale geuremissie door de schoorsteen iets lager mag bedragen dan eerder beschreven: 170.106 ouE/h in plaats van de 208.106 ouE/h uit het plan van aanpak (2007).

De AWZI Harnaschpolder dient in de toekomst te voldoen aan de nieuwe emissielimiet van 170.106 ouE/h voor de centrale schoorsteen. De AWZI Harnaschpolder zal daarmee voldoen aan de immissiegrenswaarde van 0,5 ouE/m³ als 98- percentielwaarde. Een analyse van de klachten in de periode 2008 tot en met september 2009 heeft laten zien dat een belangrijk deel van de klachten een gevolg waren van voorziene en aangekondigde werkzaamheden ter verbetering van de situatie. Deze klachten waren puur tijdelijk van aard; in de toekomst zullen ze niet meer optreden. Om te voorkomen dat er binnen de geurcontour van de centrale schoorsteen (nieuwe) geurgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, is een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – geurzone' opgenomen. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht, mits aangetoond kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Door een analyse van de klachten, die niet als gevolg van voorziene werkzaamheden optraden, is het inzicht verkregen, dat vacuümwagens en het slibtransport en –verlading bronnen zijn, die tot klachten over geurhinder kunnen leiden. De frequentie van emissie door vacuümwagens zal in de toekomst worden beperkt en de grootte van de emissies door slibtransport en –verlading zal tot een minimum worden beperkt.

7.11.2 Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – geurzone' opgenomen, waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Elke gegronde klacht die er in de toekomst toch nog zal optreden, zal worden geanalyseerd. Indien een oorzaak kan worden gevonden zal nagedacht worden over de mogelijkheden om een dergelijke situatie in de toekomst te voorkomen.

7.12 Distributieplanologie

Ter onderbouwing van de vestiging van de bouw- en tuinmarkt Bauhaus op het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord zijn in het verleden diverse distributieplanologische onderzoeken (DPO's) uitgevoerd. Op basis van de definitieve plannen voor Bauhaus zijn deze eerdere onderzoeken samengebracht in één actueel DPO⁵, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

De conclusies uit dit DPO voor wat betreft Bauhaus luiden als volgt:

- Met de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt Bauhaus wordt de regionale aanbodstructuur van bouwmarkten en tuinentra aantrekkelijker voor de consument.
- In het relevante verzorgingsgebied van Bauhaus is het huidige doe-het-zelf-en tuinentrumaanbod in relatie tot de vraag ondervertegenwoordigd, de bevolkingsdichtheid groot en komen er inwoners (lees: consumenten) bij. Dit resulteert in een behoorlijke uitbreidingspotentie in beide sectoren. Hierdoor kunnen in de regio op relatief beperkte afstand van bestaande aanbieders grootschalige spelers worden toegevoegd, zonder dat dit gepaard gaat met grote verdringingseffecten die een

⁴ Geurrapport AWZI Harnaschpolder ten behoeve van aanvraag revisievergunning Wet milieubeheer, PRA Odournet bv, rapportnummer DESE10A3, d.d. 3 mei 2010.

⁵ Droogh Trommelen en Partners (DTNP), DPO Grootschalige bouw- en tuinmarkt Harnaschpolder Midden-Delfland, projectnummer 1456.0614, 31 juli 2014

onaanvaardbare afname van keuzemogelijkheden in de nabijheid van de consument betekenen.

- Bauhaus leidt niet tot aantasting van de verzorgingsfunctie van winkelgebieden in de zin dat een aanzienlijk deel van de winkels in deze gebieden niet meer duurzaam geëxploiteerd kunnen worden.
- Bestaande (solitaire) bouwmarkt- en tuincentrumlocaties worden beleidsmatig niet beschermd. Ruimtelijk uitgangspunt is behoud van een situatie van spreiding met meerdere aanbieders voor de consument.
- Keuzemogelijkheden voor consumenten worden zowel in omvang per vestiging als formule vergroot. Ook op bovenlokaal niveau blijft een situatie van spreiding en meerdere aanbieders bestaan, waardoor geen sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke aanbodstructuur voor consumenten. Het beschikbare aanbod (in m² wvo) voor consumenten wordt vergroot.
- De beoogde ontwikkeling van Bauhaus voorziet door het brede en diepe doe-het-zelf-en tuinassortiment in één winkel met een goede autobereikbaarheid in de behoefte van consumenten in de regio. De formule is een aanvulling op bestaand aanbod in de regio.
- Doordat in het concept van Bauhaus een bouwmarkt en tuincentrum onder één dak gevestigd zijn met een gezamenlijk parkeerterrein en drive-in, is sprake van efficiënt ruimtegebruik.
- De geplande locatie is qua omvang, ligging en bereikbaarheid ruimtelijk passend bij het initiatief.
- Het initiatief van Bauhaus op Harnaschpolder voldoet aan alle gestelde voorwaarden van het toetsingskader uit het regionale ruimtelijke detailhandelsbeleid van Stadsgewest Haaglanden en provinciale Verordening Ruimte (zoals vastgesteld in juli 2014).

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Momenteel wordt nog bekeken op welke manier aan de exploitatieverplichting wordt voldaan. Het Bedrijfschap Harnaschpolder en de gemeente Midden-Delfland zijn voornemens om voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een exploitatieovereenkomst te sluiten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het voorliggende bestemmingsplan is in de basis conserverend van aard en actualiseert grotendeels de vigerende rechten. Deze vigerende rechten zijn pas zeer recentelijk in werking getreden, namelijk in 2013, waarbij de gebruikelijke terinzageleggingen en inspraakmomenten zijn doorlopen. In aanvulling daarop wordt er in het voorliggende plan een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tevens is een deel van het bedrijventerrein voorzien van een ruimere bestemming, teneinde de aantrekkingskracht van het bedrijventerrein te vergroten. Omdat er geen grote wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet en functionele structuur optreden, zal het plan naar verwachting niet op onoverkomelijke bezwaren stuiten.

Het voorliggende plan zal opnieuw ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld door de bedrijfsbestemming voor een deel van het bedrijventerrein te verruimen. Daarnaast zijn enkele concrete ontwikkelingen in het plan opgenomen en voorzien van een passend juridisch-planologisch kader. Tevens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen. Op die manier worden onduidelijke situaties – waardoor handhavingssituaties zouden kunnen ontstaan – zoveel mogelijk voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een voor aankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. De voor aankondiging voor dit plan heeft reeds plaatsgevonden.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse betrokken instanties.

De eventueel te ontvangen overlegreacties worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

9.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

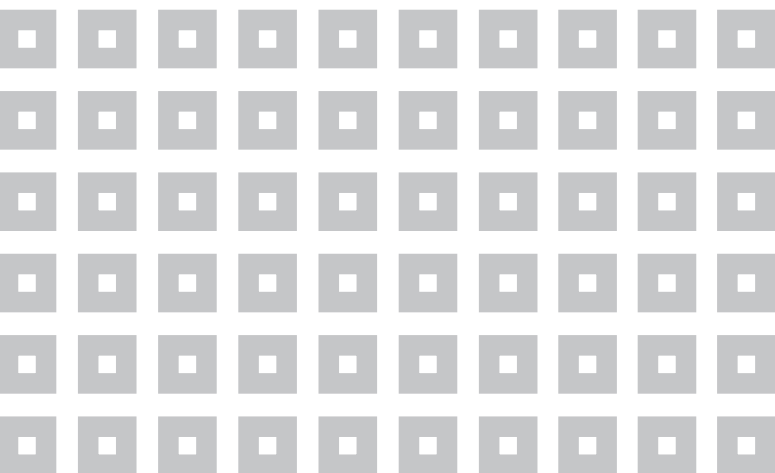
Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

De eventueel te ontvangen zienswijzen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

