

Bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord – Uitwerkingsplan PO Woudselaan

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Planinhoud	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Begrenzing	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2.4	Beeldkwaliteitsplan	6
2.5	Toekomstige ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusie	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsfactoren	18
4.1	Archeologie	18
4.2	Bodemkwaliteit	21
4.3	Flora en fauna	27
4.4	Geluid	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Milieuhinder bedrijvigheid	32
4.8	Waterparagraaf	32
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.10	Duurzaam bouwen	34
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemene juridische opzet	35
5.2	Artikelsgewijze toelichting	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
Overzicht bijlagen bij toelichting		41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Restauro Architecten is samen met een aantal particulieren voornemens om aan de Woudselaan in Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland) enkele percelen te ontwikkelen tot woonkavels. In het te ontwikkelen gebied is reeds een bestemmingsplanregime (hierna: vigerend bestemmingsplan) van kracht waarbij voor de betreffende percelen een uit te werken woonbestemming geldt. Het uitwerkingsplan krijgt de naam PO Woudselaan mee om te benadrukken dat het hier om particulier opdrachtgeverschap gaat.

De Harnaschpolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, is gesitueerd tussen de bestaande wijken van Den Hoorn en Delft en de A4. Het gebied wordt ontwikkeld als een woon- en werklandschap waarbij bestaande woonbebouwing langs de Woudselaan wordt uitgebreid met nieuwbouw. Het nieuwe gebied, 'Buurtschap Harnas Molen' dat daarbij ontstaat, vormt een belangrijk element ('scharnier') in de structuur van de Harnaschpolder en een landschappelijke verbinding tussen stad en land.

De eigenaren van de kavels aan de Woudselaan 6, 8 en 14 zijn voornemens nieuwe woningen te realiseren. Voorliggend plan maakt de realisatie van deze woningen in juridisch-planologisch opzicht mogelijk.

1.2 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Daarnaast wordt ingegaan op de gewenste toekomstige situatie, de relatie met de uitwerkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het relevant vigerende beleid op Rijks, Provinciaal en gemeenteniveau;
- De omgevingsfactoren voor de ontwikkeling van het gebied worden in hoofdstuk 4 behandeld;
- Hoofdstuk 5 geeft de juridische toelichting met betrekking tot de gekozen planopzet. De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling worden hier toegelicht;
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planinhoud

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de Harnaschpolder. Dit betreft het gebied tussen Delft, Den Hoorn en natuur- en recreatiegebied Woudsepolder. Deze omgeving werd in het verleden gekenmerkt door de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven en kleinschalige woningbouw

Door de uitplaatsing van de glastuinbouwbedrijven, is er ruimte ontstaan voor een gemengd gebied met grootschalige ontwikkelingslocaties met o.a. bedrijventerreinen en een overheersende woonfunctie in een groen blauwe setting rond de Woudselaan.



Het gebied rond de Woudselaan heeft drie deelgebieden; het deel "Oost" is in de afgelopen jaren ontwikkeld en gerealiseerd onder de naam "buurtschap Harnasmolen". Het gebied "Midden" wordt thans ontwikkeld door C.V. Harnasmolen en de gemeente.

De twee locaties waar dit uitwerkingsplan op toeziet, zijn gelegen in deelgebied "West".

2.2 Begrenzing plangebied

De bouwkavels zijn in ruimere zin, gelegen tussen:

- in het noorden: bedrijfsterrein Vrij-Harnasch;
- in het oosten en het zuiden: de Harnaschdreef;
- in het westen: de rijksweg A4.

Het uitwerkingsplan omvat de kadastrale percelen gemeente Midden-Delfland, sectie H, nummer 1950, 2191, 1940, 2528, 2076, 1574 en 2077, voor zover deze binnen de uit te werken bestemming vallen.



Figuur 1: ligging plangebied

2.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het volgende bestemmingsplan:

bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord', met IMRO identificatienummer 'NL.IMRO.1842.bp12HP01-va01-', dat op 25 juni 2013 is vastgesteld.

Het plan is sinds 29 oktober 2014 grotendeels onherroepelijk. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het plan vernietigd voor zover de bestemming Wonen is toegekend aan het perceel Noordhoornseweg 43. Het bestemmingsplan is daarmee voor het overige onherroepelijk geworden. Het betrokken perceel maakt geen deel uit van dit uitwerkingsplan.

In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' conform artikel 18. Dit is dezelfde bestemming als in de hiervoor vigerende bestemmingsplannen Harnaschpolder – Noord uit 2000 en Harnaschpolder Scharnier uit 2005.

Voorliggend uitwerkingsplan vormt de nadere uitwerking van delen van deze bestemming en sluit daarbij aan op de in de regels opgenomen uitwerkingsregels. Zie hiervoor paragraaf 2.5 Toekomstige ontwikkeling.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Het voor dit gebied geldende bestemmingsplan HP Noord 2013 heeft een verbinding met het BKP Buurtschap Harnasmolen doordat het uitwerkingsplan Buurtschap Harnasmolen 2010 hierin is opgenomen. Omdat zowel het bestemmingsplan HP Noord als het BKP Harnasmolen onvoldoende visie geven op de ontwikkeling van de deelgebieden Midden en West, is in 2017 door Ziegler| Branderhorst in samenwerking met de bewoners een visie opgesteld. Het document “Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn” is op 14 november 2017 door de Gemeenteraad vastgesteld.

2.4.1 Stedenbouwkundig plan

De hoofdstructuur van het Buurtschap Harnas Molen bestaat uit een dubbel bebouwingslint langs de Woudselaan en wordt ontwikkeld als groen en ruim opgezet woongebied. Het gebied is een structuurbepalend element in de Harnaschpolder. De sfeer betreft dat van een eigentijdse interpretatie van landelijke architectuur: boerenerfprincipe, bijzondere kapvormen, lage goothoogtes en dergelijke. De historie en de bijzondere organisch gegroeide morfologie van dit gebied zal van bijzonder waarde zijn voor de bestaande en toekomstige bewoners. Tegelijkertijd is de wens uitgesproken om in dit gebied ruimte te geven aan “experimentele woningbouw.” De tuinbouwgeschiedenis kan daarbij op een bijzondere manier terug komen in de nieuwbouw. Experimenten met zogenaamde “kaswoningen” in dit plan passen goed bij de doelstellingen in dit gebied.

In het gebied worden vijf verschillende woonsferen gecreëerd:

- Wonen aan het water
- Kaswoningen / wonen onder glas
- Wonen aan de Woudselaan
- Experimentele woningbouw
- Wonen met polderzicht



Figuur 2: Woonsferen Woudselaan Midden en West Ziegler|Branderhorst

2.4.2 Eisen uit het beeldkwaliteitplan

De belangrijkste eisen die voor de woningen voortvloeien uit het plan zijn de volgende:

1. hoofdvolume woningen is eenduidig met heldere kapvorm (zadel-, mansarde- of schilddak) en dakgoot op hoogte 1^e bouwlaag, samengestelde volumes zijn niet toegestaan;
2. woningen zijn georiënteerd op Woudselaan of Lookwatering, gevelopeningen versterken die oriëntatie. De oriëntatie kan afwijken van "adres" van woningen aan erf;
3. hoofdvolume bestaat uit bruin-oranje metselwerk, de kap bestaat uit keramische pannen in zwart of terracotta/ oranje;
4. bijzondere aandacht voor detaillering van dakgoot en voordeur
5. dakkapellen zijn beperkt in omvang en staan op het dak (omringd door pannen);
6. bijgebouwen worden uitgevoerd als (hobby-)kassen om aan te sluiten bij karakter en historie omgeving. Serres hebben ook uitstraling van een kas. Kaswoningen en kasschuren worden gestimuleerd en mogen zich aan aantal beeldregieregels onttrekken. Welstand besteedt extra aandacht aan deze experimenten;
7. erfscheidingen en privacyschermen zijn mee ontworpen met de architectuur; groene natuurlijke erfscheidingen en gemetselde tuinmuren ter voorkoming van schuttingen.

2.5 Toekomstige ontwikkeling

Het voorliggende plan beoogt om op de genoemde locaties vrijstaande woningen mogelijk te maken die opgaan in de karaktereigenschappen van het omliggende gebied.

Deze 7 beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld om een basiskwaliteit in het gebied te waarborgen. De regels bieden ruimte voor variatie binnen een zekere mate van samenhang in het beeld. Er zijn voor dit gebied echter ook ambities om “experimentele woningbouw” toe te staan en zelfs te stimuleren. Een initiatief voor bijzondere “kaswoningen” in een PO ontwikkelvorm, is reeds in ontwikkeling en zal een belangrijke pilot worden voor dit experiment (www.woudselaan.nl). Bij hoge kwaliteit kunnen de beeldkwaliteitsregels zoals hier opgesteld deels vervallen. Supervisor en welstand zullen vormen van “experimentele woningbouw” extra aandacht geven en in dialoog met de initiatiefnemers het experiment stimuleren binnen de gebiedskarakteristieken van het gebied. Dit past volledig binnen het Cita-slow beleid van de gemeente Midden-Delfland.

De ontwikkelingen op perceel Woudselaan 8 worden gekenmerkt met woonsfeer Kaswoningen / wonen onder glas. Die op perceel Woudselaan 14 woonsfeer Wonen aan de Woudselaan

Voor de geplande ontwikkelingen is door de initiatiefnemers het beeldkwaliteitsplan PO Woudselaan opgesteld. Dit is een nadere uitwerking van het hierboven besproken Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn. Door het vast leggen van de bovengenoemde eisen in dit uitwerkingsplan wordt de samenhang in het toekomstige beeld aan de Woudselaan geborgd.

2.5.1 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Harnaschpolder Noord’ is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan zijn enkele eisen verbonden die direct van toepassing zijn op het voorliggende uitwerkingsplan. Vastgelegd is dat binnen de bestemming ‘Wonen - uit te werken 1’, uitsluitend woningbouw mag plaatsvinden die voldoet aan de volgende voorwaarden:

Artikel 18 **‘Wonen - Uit te werken 1’**

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Uit te werken 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b) groen- en speelvoorzieningen;
- c) watergangen;
- d) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, water, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden.

18.2 Uitwerkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders werkt de in lid 18.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a) het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 30% per bouwperceel;
- b) de woningen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd;

- c) bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met inpassing van de bestaande woningen en een gemaal; deze zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven bebouwing';
- d) de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- e) de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,5 m;
- f) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2,3 m;
- g) per woning dienen ten minste 2 parkeerplaatsen te worden gereserveerd op eigen terrein;
- h) bij de uitwerking dient de woning zodanig op het perceel te worden gesitueerd, dat een doorgaande groene zone in het gebied ontstaat;
- i) voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:
 1. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 5. het gebruik ten behoeve van internetverkoop, geen webwinkel zijnde, is toegestaan;
 6. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

18.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

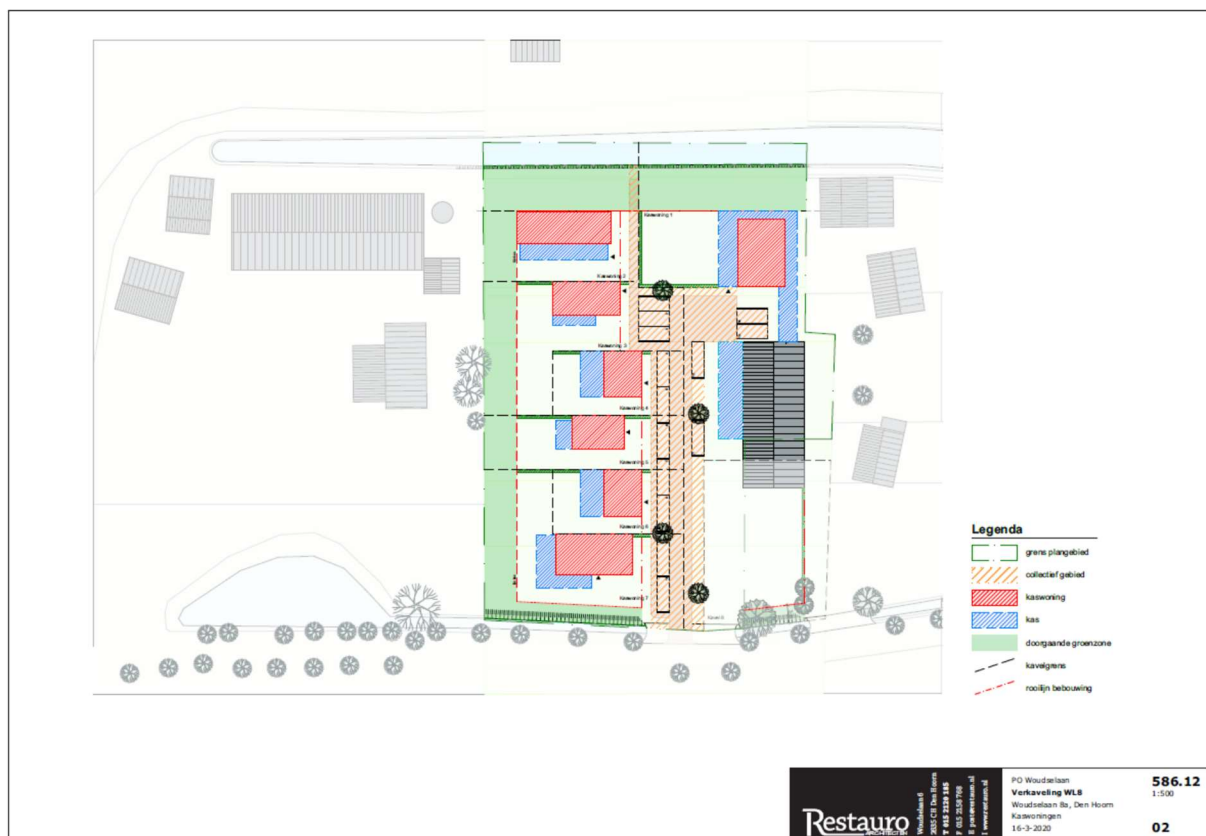
2.5.2 Programma

Binnen het beoogde woningbouwprogramma vallen 3 locaties te onderscheiden: Woudselaan 6, 8 en 14.

Op het perceel aan de Woudselaan 6 staat een bestaande woning met twee bijgebouwen, namelijk een gebouw dat in gebruik is als kantoor en een opslagschuur. Het achter de woning gelegen deel van het perceel heeft de uit te werken bestemming 'Wonen – Uit te werken 1'. Dit achterste deel van het perceel wordt meegenomen in de eindbestemming 'Wonen 5' met een

directe bouwtitel. Het bijgebouw kan dan in gebruik worden genomen ten behoeve van deze bestemming.

Woudselaan nummer 8 is direct gelegen naast en ten westen van nummer 6. Het perceel wordt grotendeels gevuld door een kas die niet meer in gebruik is. De bestaande kas zal worden verwijderd en in plaats daarvan zullen zeven vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Voor de kaslocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin kavelpaspoorten die de ontwikkelkaders schetsen voor de potentiële kaswoningen-deelnemers (zie bijlage I: 'PO Woudselaan, Beeldkwaliteitsplan '). Hierin is een kaveldeling opgenomen met zeven nieuwe kavels (1 t/m 7). Op elk van deze kavels wordt door een deelnemer een kaswoning ontwikkeld, elk met een eigen vorm, type en afmetingen. De woningen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijk erf, waar ook de benodigde parkeerplaatsen aan komen te liggen. Op kavels 8 en 9 blijft de huidige schuur als woning aangemerkt. Desgewenst is het mogelijk (een deel van) de bestaande schuur te slopen en één of twee nieuwe woningen terug te bouwen. In het totaal zullen uiteindelijk op de huidige kavel Woudselaan 8 ten hoogste negen woningen worden gerealiseerd of in stand gelaten.



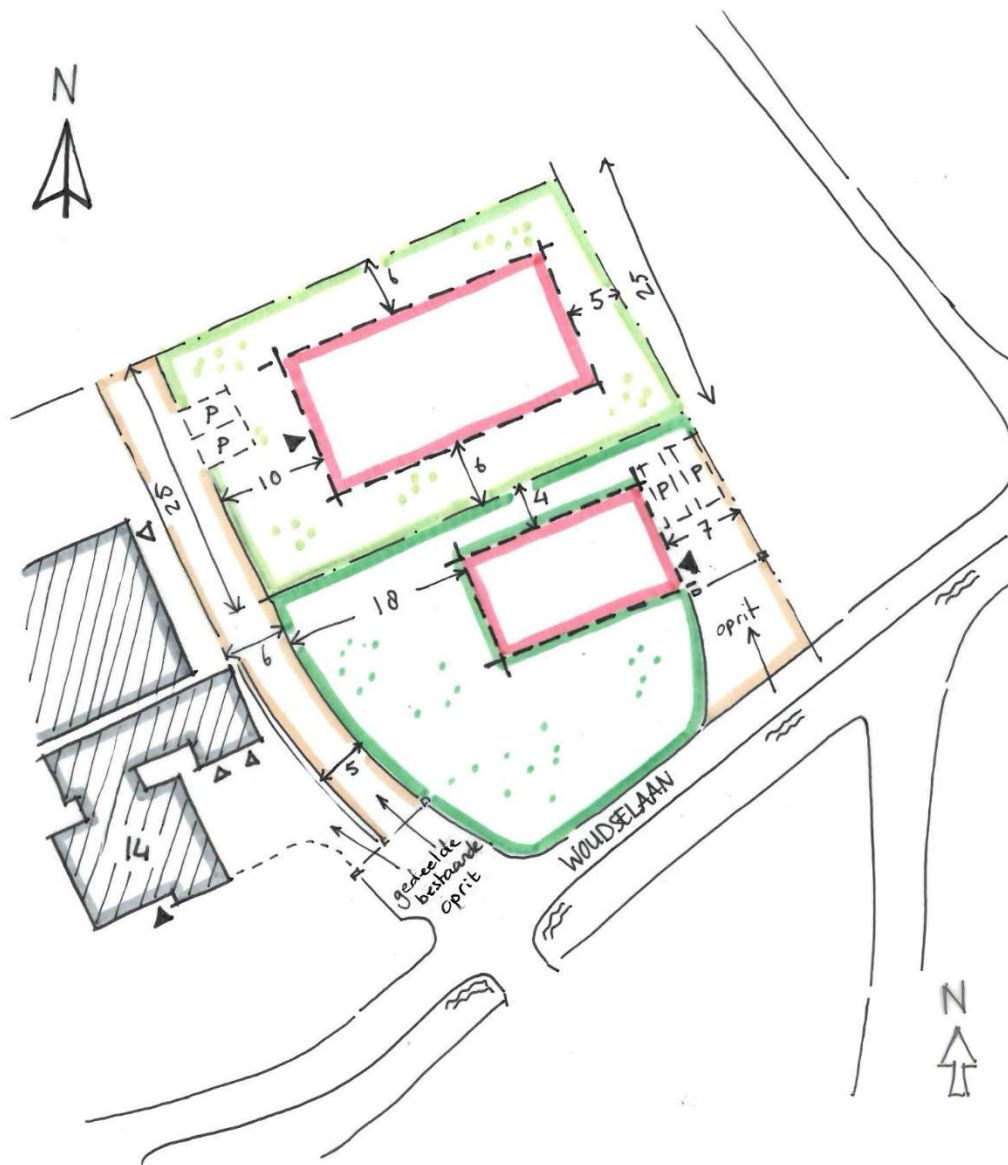
Figuur 3: verkaveling Woudselaan 6 en 8

De locatie aan de Woudselaan 14 is ook in gebruik geweest als glastuinbouwbedrijf. Het is de bedoeling dat het woonhuis aan de Woudselaan 14 blijft bestaan. Aan de oostkant van nummer 14 zullen 2 kavels voor vrijstaande woonhuizen worden toegevoegd. De voorste kavel wordt bereikt via de oostelijke oprit, waar ook op eigen terrein wordt geparkeerd. De achterste kavel wordt bereikt via de oprit van de huidige woning (zie figuur 4: verkaveling Woudselaan 14 op pagina 13).

Rondom de nieuw te ontwikkelen woningen zijn geen woningen als bestaande woning in de plankaart aangegeven zodat daar in de planvorming geen rekening mee gehouden hoeft te

worden. In de directe omgeving bevindt zich evenmin een veehouderij met bijbehorende hindercontour. Voor het overige zullen in de planregels bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat de woningen voldoen aan de uitwerkingsregels, zoals bepalingen omtrent bebouwingspercentage, bouwhoogte, goothoogte en parkeervoorzieningen.

Alle ontwikkelingen zien toe op het vervangen van kassen en andere bedrijfsbebouwing door woningen. De ontwikkeling betekent een aanzienlijke stedenbouwkundige verbetering van het gebied. Door dit uitwerkingsplan wordt de inrichting van de Woudselaan als ruim opgezet woongebied met vrijstaande woningen, zoals beoogd in het vigerende en toekomstige bestemmingsplan, mogelijk gemaakt.



Figuur 4: verkaveling Woudselaan 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het plangebied is binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur als onderdeel van de Zuidvleugel Randstad aangewezen als stedelijk gebied met een concentratie van topsectoren.

De Nederlandse open economie raakt steeds meer verweven met die van sterke concurrenten als Duitsland, China en India. De kansen in het internationale speelveld liggen vooral bij de zogenoemde topsectoren: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw. Veel van die sectoren zijn geconcentreerd in de stedelijke regio's rond de mainports, brainport en greenports. De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

De meeste topsectoren concentreren zich in stedelijke regio's en dan vooral in de stedelijke regio's rond de mainports, brainport en greenports. Vanwege deze concentratie en de nationale baten die daarmee gemoeid zijn, wil het Rijk in deze regio's extra inzetten op versterking van de concurrentiekracht. Hiervoor wordt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak ingezet waarin afspraken over de versterking van de ruimtelijk-economische structuur in brede zin worden gemaakt met de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en

omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. 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.

Het uitwerkingsplan aan de Woudselaan past binnen de kaders gesteld in het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2010)

De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', vastgesteld op 2 juli 2010, bevat vijf integrale ruimtelijke hoofdpunten.

- Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel
- Een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- Een divers en stedelijk netwerk
- Stad en land met elkaar verbonden
- Een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

Met de vaststelling van de provinciale structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte wordt aansluiting gezocht bij de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plangebied is op de functiekaart van de structuurvisie grotendeels aangewezen als bedrijventerrein. Het gebied langs de Dijkshoornseweg en het gebied tussen de Lookwatering en de Woudselaan is aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied.

De Structuurvisie wordt jaarlijks geactualiseerd en de wijzigingen worden vastgesteld samen met wijzigingen aan de bijbehorende Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte (2010)

Met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. De visie is een zelfbindend document voor de provincie, maar de Provinciale Verordening bevat regels die algemeen bindend zijn. De regels die voor dit plan het meest relevant zijn, zijn hierna per artikel kort toegelicht.

Artikel 11- Regionale Waterkeringen

Primaire en regionale waterkeringen moeten als zodanig bestemd worden, waarbij de regels voorzien in een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen. Andere functies zijn ter plaatse slechts toelaatbaar voor zover er geen sprake is van significante

belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Artikel 18 – Archeologie

Gronden die bekend zijn als terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische waarde, dienen bestemmingen te bevatten die de bekende archeologische waarden beschermen.

De betreffende regels in het bestemmingsplan voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Afwijking van dit verbod is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Voorts geldt dit verbod niet voor werken en werkzaamheden die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten, zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Bij uitzondering kan de gemeente besluiten tot behoud van de archeologische waarde ex situ, als andere belangen prevaleren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Midden-Delfland is vormgegeven in de onderstaande beleidsdocumenten.

3.3.1 Bestemmingsplan

Zoals hiervoor al aangegeven is voor het plangebied op dit ogenblik bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord' van kracht.

Het plangebied is hierin opgenomen als een uit te werken woonbestemming. De uitwerkingsvoorwaarden (zie paragraaf 2.5.1), waaraan moet worden voldaan zijn, opgenomen in de regels van het voorliggende plan.

3.3.2 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2011 de structuurvisie vastgesteld, die op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de gemeente Midden-Delfland voor de komende jaren schetst. De structuurvisie vormt tevens de basis van de actualisatie van bestemmingsplannen.

De hoofddoelen van de structuurvisie onderscheiden zich als volgt:

- 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 Wro (Grex);
- de structuurvisie vormt een kapstok én toetsingskader voor concrete plannen.

Op pagina 16 van deze structuurvisie wordt aangegeven dat naast concrete lopende projecten, ook een groot aantal gebieden aanwezig is waar de komende jaren ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat bijvoorbeeld om nieuwe inbreidingslocaties en herstructureringsgebieden, waarvoor nog geen concrete plannen beschikbaar zijn. Een voorbeeld hiervan is de Harnaschpolder (inclusief woningbouw Woudselaan).

Verder wordt op pagina 17 van de structuurvisie aangegeven dat er ruimte nodig is voor 220 tot 440 nieuwe woningen. Al in 2009 hebben de gemeenten rond Midden-Delfland in het Landschapsontwikkelingsperspectief vastgelegd dat woningbouw in het landelijk gebied geen optie is. Daarom moet in het kader van deze structuurvisie worden gezocht naar mogelijkheden om de extra woningbouw binnenstedelijk op te vangen door gebieden binnen de bebouwingscontour te transformeren naar woongebieden.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als woningbouwlocatie.

3.3.3 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2035

Ter versterking van het woonbeleid in de gemeente Midden-Delfland, is in 2010 de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' vastgesteld. Deze visie moet bijdragen aan een versterking van een gedifferentieerd woonaanbod binnen de gemeente. Hierdoor wordt voorkomen dat er een eenzijdige opbouw van de bevolking ontstaat, waardoor de vitaliteit van de gemeenschap verminderd. Daarom zet de gemeente in op het vergroten van de diversiteit in het woonaanbod,

zodat ook de bevolking divers blijft en uiteenlopende groepen bewoners een woning naar wens kunnen vinden.

De nadruk bij de bovengenoemde diversiteit impuls ligt op lokale starters en jonge gezinnen. Voor deze bevolkingsklasse biedt de woningmarkt momenteel weinig kansen. Er is een tekort aan woningen waarin jongeren hun start op de lokale markt kunnen maken en het is bijzonder moeilijk om een vervolgstap te maken, van een bescheiden huurwoning naar een ruime koopwoning.

Om dit te bereiken dient het nieuwbouwprogramma te bestaan uit een mix van goedkope huurwoningen tot middenklasse koopwoningen die beschikken over uitbreidmogelijkheden. Tevens beoogt de gemeente deze bevolkingsklasse te ondersteunen door middel van financieringsconstructies.

In de bij de Woonvisie en het structuurplan behorende “Beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten” stelt de gemeente dat met het ondertekenen van de prestatieafpraak sociale woningbouw Haaglanden en het vaststellen van de Woonvisie Midden-Delfland 2010 wordt ingezet op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Om dit te realiseren is in de eigen ontwikkelingen van de gemeente rekening gehouden met een aandeel sociaal. Ook voor particuliere/private ontwikkelingen is het uitgangspunt dat 30% sociale woningen in hun planvorming wordt meegenomen.

Wanneer in kleine bouwprojecten 30% sociale woningbouw niet haalbaar (mogelijk, wenselijk) is, dan moet de sociale woningbouw elders worden gecompenseerd. Door storting en onttrekking aan een fonds kunnen mogelijkheden worden gecreëerd om met sociale woningbouw tussen verschillende projecten te schuiven, en dus tussen verschillende ontwikkelende partijen.

Ter plaatse van Woudselaan 8 wordt in de geest van de Beleidsnotitie invulling gegeven aan de prestatieafpraak sociale woningbouw. Hoe dit wordt gedaan is te lezen in bijlage II. Op de andere locaties is 30% sociale woningbouw gezien de geringe schaal van de ontwikkeling niet haalbaar, waardoor een bijdrage aan het fonds zal worden gedaan.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Harnas

Zoals in hoofdstuk 2 al aangegeven is er in 2010 is voor het plangebied ‘het Scharnier’ een beeldkwaliteitsplan opgesteld met de naam ‘Buurtschap Harnas Molen’. Hierin is onder andere geregeld dat woningbouw moet voldoen aan een aantal eisen ten aanzien van hoogte, materiaalgebruik, dakvormen en architectuur. Het woningbouwprogramma zal binnen deze kaders ontwikkeld worden. Voor de kaswoningen ter plaatse van Woudselaan 8 is een aanvulling op dit beeldkwaliteitsplan gemaakt, getiteld ‘PO Woudselaan, Beeldkwaliteitsplan’, dat onderdeel uitmaakt van dit uitwerkingsplan (zie bijlage I).

3.3.5 Waterplan

In 2007 hebben de gemeente Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland de Watervisie vastgesteld. In 2009 hebben zij het Waterstructuurplan en het uitvoeringsprogramma vastgesteld, welke samen het Waterplan vormen. Dit is een gebiedsgericht plan waarin samenhangende thema’s rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol.

Het gemeentelijk grondgebied ligt immers in een open agrarisch cultuurlandschap te midden van de sterk verstedelijkte Zuidvleugel van de Randstad. Het ligt ingeklemd tussen de steden

Delft, Den Haag en de gemeente Westland. Deze ligging in combinatie met het karakteristieke kavelpatroon, historische lijnelementen als dijken, sloten en afwateringskanalen, resulteert in een uitdagend grondgebied waar eerder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen direct effect zullen hebben op de waterberging binnen de gemeente.

De 'Watervisie' geeft daarnaast vanuit het thema water, richting aan het LOP (Landschapsontwikkelingsperspectief 2025) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden.

Het Waterplan is voornamelijk van toepassing op het landelijk gebied. Het beoogde woningbouwprogramma bevindt zich in een gebied dat steeds meer gedomineerd wordt door woningbouw en bevindt zich dus niet in het landelijk gebied. De te realiseren woningbouw zal slechts in zeer beperkte mate invloed hebben op de waterberging en waterkwaliteit in het gebied. Deze waarden zijn verwaarloosbaar omdat grote delen van de percelen onbebouwd zullen blijven. Desondanks zal onderzoek naar de invloed van het woningbouwprogramma op de waterkwantiteit en waterkwaliteit moeten plaatsvinden.

3.3.6 Groenbeleidsplan Midden-Delfland 2007-2022

In juni 2007 heeft de gemeente Midden-Delfland een 'Groenbeleidsplan' vastgesteld. Het vormt de ruggengraat van het groen in het gemeentelijk grondgebied waarin alle visuele, gebruiks- en ecologische functies van het openbaar groen in de dorpen die van belang zijn, duurzaam worden vervuld.

Dit plan beoogt een integratiekader te geven voor planning, inrichting en het beheer van openbaar groen in de bebouwde omgeving. Het plan is drieledig. Allereerst geeft het op dorpsniveau aan welk soort groen gewenst is. Daarnaast is het een bouwsteen voor bestemmings- en inpassingsplannen en tevens is het de basis voor het groenbeheer.

De belangrijkste pijler is het creëren van een duurzaam groene omgeving. Dit beoogt de gemeente Midden-Delfland te bereiken door:

- het versterken van de identiteit en eigenheid van de dorpen en het buitengebied;
- aansluiting aard en situering van het groen op het gewenste gebruik;
- afstemmen van de aard en hoeveelheid van de groenvoorzieningen op bouwvormen en dichtheden;
- ruimtelijke, ecologische en historische verbanden maken en versterken, waarbij speciale aandacht wordt gegeven aan de vergroting en versterking van de biodiversiteit in Midden-Delfland;
- een toename van het natuur- en milieubesef;
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving;
- het imago versterken van de dorpen.

In de vigerende bestemmingsplannen is aangegeven dat een groenzone rondom de te bouwen woningen ontwikkeld moet worden en dat slechts 30% van de oppervlakte van de percelen bebouwd mag worden. Hiermee wordt ingespeeld op de voorwaarden van het Groenbeleidsplan.

3.3.7 Beleidsplan Archeologie Midden-Delfland

In 2010 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Archeologie vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland maakt deel uit van een landschappelijke zone, direct achter de voormalige Maasmonding en de Zuid-Hollandse kuststrook, die grotendeels in de laatste tienduizend jaar is ontstaan. Als gevolg van de voortdurende invloed van de zee, bestaat de

bodem van Midden-Delfland uit een dikke laag klei/zand sedimenten afgewisseld door veen. Door de gunstige bodemsamenstelling is de kans op archeologische resten uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen zeer groot.

Zoals hierboven geschetst, heeft de gemeente Midden-Delfland een bijzonder rijk archeologisch bodemarchief waarvan de resten soms dicht aan het oppervlak liggen. Midden-Delfland is trots op dit bodemarchief en ziet de noodzaak van een duurzame bescherming van haar archeologisch erfgoed in. Dit archeologische beleidsplan is opgesteld om inzichtelijk te maken op welke wijze zo verantwoord mogelijk met dit bodemarchief kan worden omgegaan. Met dit beleid wordt een formeel en transparant afwegingskader geformuleerd, op basis waarvan archeologische waarden in de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijk plannen kunnen worden meegewogen.

3.4 Conclusie

Het ontwikkelen van nieuwe woningen aan de Woudselaan past volledig in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. De Nederlandse overheid heeft zich er met de ondertekening van het Verdrag (onder andere) toe verplicht het archeologisch erfgoed deel te laten uitmaken van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5). Hieraan is invulling gegeven door in de monumentenwet te bepalen dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan: gemeentes moeten bij het vaststellen daarvan rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting, begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel. Deze regel is ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan.

Onderzoek

Op 16 december 2013 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig en een bureaustudie uitgevoerd op de drie genoemde percelen aan de Woudselaan te Midden-Delfland (zie bijlage III).

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de Romeinse tijd en de late middeleeuwen. Voor resten uit alle overige perioden geldt in verband met de geologische vormingsgeschiedenis van het gebied, een lage verwachting. In verband met het ontbreken van bebouwing binnen of nabij het plangebied op historische kaarten, geldt de lage verwachting ook voor bewoningsresten uit de nieuwe tijd. Wel kunnen uit deze periode resten van perceelsgrenzen aanwezig zijn.

Om een representatieve steekproef te doen zijn binnen het plangebied zestien boringen gedaan.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied in de diepere ondergrond tenminste plaatselijk uit Hollandveen bestaat.

Dit veen wordt afgedekt door een dik pakket geul-afzettingen dat over het geheel genomen door de tijd heen onder steeds rustiger omstandigheden is afgezet. Hier bovenop ligt een pakket zwak humeuze klei waarin in één boring een vegetatie-horizont is aangetroffen met daarin een houtskoolspikkel. Deze vegetatie-horizont hangt waarschijnlijk samen met de bewoningsresten uit de Romeinse tijd die met name ten zuidwesten van het plangebied zijn aangetroffen.

Op het noordelijke deel van het plangebied is in vijf boringen een vondsthoudend kleipakket aangetroffen. Gezien de ligging direct onder de geroerde toplaag, betreft het waarschijnlijk een middeleeuwse vindplaats. Deze hangt mogelijk samen met de ten oosten van het plangebied aangetroffen middeleeuwse vindplaats.

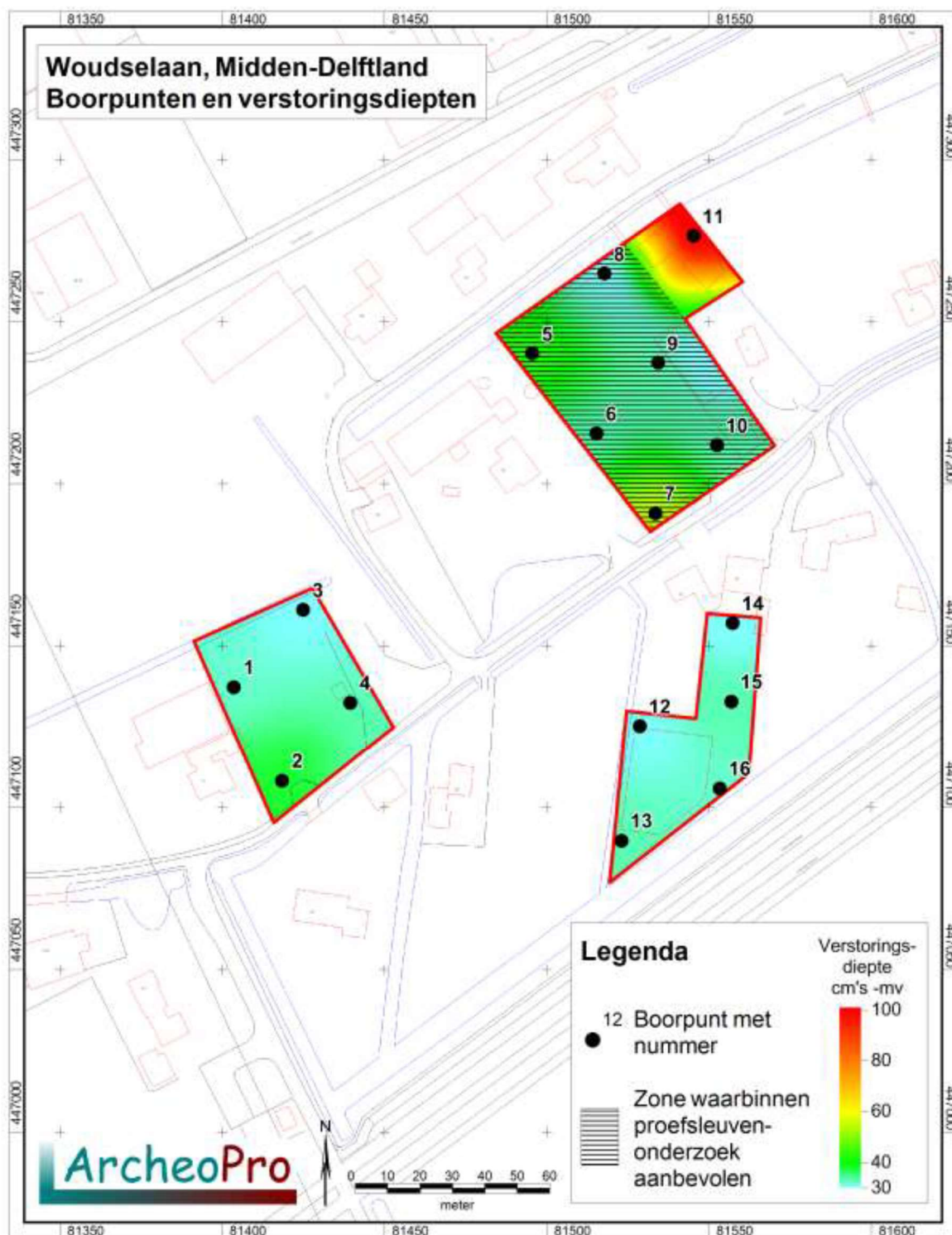
Op basis van recenter uitgevoerd inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven (Bas Penning, 2014: Gemaal Harnaschpolder, gemeente Midden-Delfland. Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Delftse Archeologische Notitie 51 & Bas Penning, 2016: Woudselaan 27 in Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland. Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Delftse Archeologische Notitie 116) rondom

Woudselaan 14 is gebleken dat er in dit deel alleen resten van romeinse verkavelingssystemen worden verwacht. Deze resten zijn door middel van deze proefsleuvenonderzoeken inmiddels afdoende onderzocht. Het kavel Woudselaan 14 hoeft daarom geen archeologische medebestemming te krijgen en nader onderzoek op deze locatie is niet noodzakelijk.

Het uitgevoerde booronderzoek geeft voor de overige delen van het plangebied onvoldoende inzicht om het voorkomen van een archeologische vindplaats uit te sluiten.

Conclusie

Voor dit uitwerkingsplan leidt het archeologische onderzoek tot de conclusie dat voor de locatie Woudselaan 14 geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Voor de percelen aan de Woudselaan 6 en 8 geldt dat de aangetroffen archeologische resten vooralsnog onvoldoende zijn om op basis hiervan het KNA-onderdeel Waardestelling, uit te werken. Hiertoe is een proefsleuvenonderzoek benodigd. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens een speciaal daartoe op te stellen Programma van Eisen (PvE). Een dergelijk PvE zal voorafgaande aan de daadwerkelijke werkzaamheden worden getoetst door het bevoegd gezag. De uitvoering van een dergelijk proefsleuvenonderzoek is benodigd zodra op een locatie binnen het op figuur 2 gearceerde gebied, bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan de geroerde toplaag.



Figuur 2: boorpunten met verstoringsdiepten

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Midden-Delftland, conform artikel 5.10 e.v. van de Erfgoedwet.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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.

4.2.2 Bodemonderzoek DPA Cauberg Huygen B.V.

In opdracht van de Restauro architecten B.V. heeft DPA Cauberg-Huygen B.V. een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Woudselaan 6, 8 en 14 (zie bijlage IV).

Voorafgaand aan de uitvoering van het feitelijke bodemonderzoek is een historisch onderzoek, conform de NEN 5725 (beperkt vooronderzoek, ref. 4), verricht. Hiervoor is met name gekeken naar de beschikbare gegevens bij het Bodemloket.

Woudselaan 6/8

Op nummer 6 is al lange tijd een woonhuis met kantoor en schuur aanwezig. Op nummer 8 staat een kas, die inmiddels buiten gebruik is. Vermoedelijk zijn in de kas bestrijdingsmiddelen gebruikt. De aanwezige schuren hebben vermoedelijk een dak van asbestplaten. In de kassen was geen sprake van volle grondteelt. Op basis van de gegevens in het Bodemloket, blijkt voor de locatie Woudselaan 8 al eens een onderzoek te zijn uitgevoerd. Volgens de gegevens van het bodemloket is op de locatie van 1979 tot 1993 een sierplanten- en sierstruikenkwekerij annex bloemenkwekerij aanwezig geweest.

Tot 1999 was op de locatie een bestrijdingsmiddelenopslagplaats en een bovengrondse HBO tank aanwezig. Door CBB is een nulsituatieonderzoek uitgevoerd met rapportnr. 5152541, d.d.01-01-1999. Uit de statusinformatie blijkt dat door de gemeente geadviseerd is een nader onderzoek uit te voeren. Gezien de datum van het onderzoek, is dit onderzoek uitgevoerd bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. De rapportage uit het bodemloket is toegevoegd in de bijlagen van het bodemrapport.

Woudselaan 14

Van de Woudselaan 14 is een bodemonderzoek beschikbaar. 'Rapport aanvullend milieukundig bodemonderzoek Woudselaan 14 te Den Hoorn, Centraal Bodemkundig Bureau, februari 2000, rapportnr. 520373-3. Volgens de rapportage zijn op het terrein eerdere onderzoeken uitgevoerd (CBB rapportnr. 520373-1 d.d. 25 januari 1999 en 520373-2 d.d. 17 juni 1999). Deze laatste twee onderzoeken waren niet beschikbaar. Dit onderzoek is uitgevoerd voor de sloop van de panden op het perceel. Ten tijde van het onderzoek was de locatie in gebruik als glastuinbouwbedrijf.

Uit de resultaten blijkt;

- Het mengmonster van de bovengrond bevat gehalten aan zink, PAK en minerale olie die de streefwaarden overschrijden. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden. De groepsparameter EOX overschrijdt de detectiegrens.
- Het mengmonster van de ondergrond bevat gehalten aan arseen, nikkel, cadmium, koper en zink die de streefwaarde overschrijden. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden.
- De grondwatermonsters bevatten concentraties van arseen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, chroom, zink en naftaleen die de streefwaarde overschrijden. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden.

4.2.3 Bodemonderzoek CBB

Voor de Woudselaan 14 is in het Bodemloket één rapportage geregistreerd, dit betreft de rapportage Verkennend onderzoek NEN 5740 van het CBB met nr. 520373 d.d. 25-01-1999. Het bodemloket geeft aan dat op de locatie vanaf 1984 glastuinbouw met een bestrijdingsmiddelenopslagplaats aanwezig is geweest. Uit de statusinformatie blijkt dat de locatie toentertijd voldoende is onderzocht.

De Bodemloket gegevens zijn als bijlage in het bodemrapport toegevoegd.

4.2.4 Dossiers Omgevingsdienst Haaglanden

De dossiers van de gemeente Midden-Delfland zijn overgeheveld naar de Omgevingsdienst Haaglanden. De traceerbaarheid van de verschillende dossiers is door de verhuizing beperkt. Na uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn enkele rapportages verkregen van de Omgevingsdienst.

- Verkennend Milieukundig bodemonderzoek locatie Woudselaan 8 te Den Hoorn, januari 1999, rapportnr. 515254-1, CBB.
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek locatie Woudselaan 14 te Den Hoorn, juni 1999, rapportnr. 520373-2, CBB.
- Verkennend bodemonderzoek Woudselaan 14 in de Harnaschpolder te Den Hoorn, juni 2004, projectnr. B03A0812, De Straat Milieu-adviseurs B.V.
- Verkennend bodemonderzoek 'Het Scharnier' te Den Hoorn, 16 april 2009, kenmerk RJOK/081743, Aveco de Bondt.

De rapportages zijn in bijlage in het bodemrapport toegevoegd.

Uit de rapportages van CBB blijkt:

Woudselaan 8

De locatie was in gebruik als glastuinbouwbedrijf. Onderzoek heeft zich gericht op opslag/aanmaak meststoffen en het ketelhuis met bovengrondse olietank. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen van het bodemmateriaal waargenomen die wijzen op bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat de gehalten aan cadmium, chroom, kwik, nikkel, zink, lood, minerale olie en PAK de streefwaarde overschrijden. Het gehalte nikkel overschrijdt het criterium voor nader onderzoek ter plaatse van het ketelhuis

en de bovengrondse olietank. De groepsparameter EOX overschrijdt de detectiegrens. Uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat de gehalten aan arseen en nikkel de streefwaarden overschrijden. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden.

Woudselaan 14

De locatie was in gebruik als glastuinbouwbedrijf. Onderzoek heeft plaatsgevonden bij de terreinverharding en de gedempte sloot.

Terreinverharding

In een aantal boringen is tijdens de veldwerkzaamheden puin aangetroffen. De asfaltlaag bevat PAK. De onderliggende puinhoudende laag is licht verontreinigd met cadmium, koper, nikkel, zink en PAK. De groepsparameter EOX overschrijdt in deze laag en in de ondergrond, de detectiegrens.

Gedempte sloot

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn puin en kooldeeltjes aangetroffen in een aantal boringen. Uit de analyseresultaten blijkt dat het dempingsmateriaal licht is verontreinigd met cadmium, koper, nikkel, minerale olie en PAK. De gehalten lood en zink zijn sterk verhoogd. De groepsparameter EOX overschrijdt de detectiegrens.

In de zintuiglijk schone ondergrond is het gehalte koper, nikkel, zink en PAK licht verhoogd. De groepsparameter EOX overschrijdt de detectiegrens.

In het koolhoudende monster zijn de gehalten cadmium, kwik, lood, nikkel, minerale olie en PAK licht verontreinigd. De gehalten koper en zink zijn matig verhoogd. De groepsparameter EOX overschrijdt de detectiegrens.

Onderzoek De Straat milieuadviseurs B.V.

Het grootste deel van het onderzoeksgebied ligt buiten het huidige onderzoeksgebied. Het gedeelte wat wel binnen het onderzoeksgebied ligt, is de terreinverharding, die al eerder is onderzocht. In het asfalt is PAK beneden de samenstellingswaarden voor bouwstoffen aangetoond. Het asfalt kan indicatief zowel koud als warm worden hergebruikt. In de funderingslaag onder het asfalt is asbest (chrysotiel) aangetoond. De concentratie chrysotiel is niet bekend.

Onderzoek Aveco de Bondt

De monsters van de boringen die op het perceel Woudselaan 8 zijn gezet, zijn in mengmonsters met boringen van andere percelen samengevoegd. Mengmonster BG3 heeft licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, kwik, nikkel, lood en zink. Mengmonster OG1 bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde.

Het grondwater uit peilbuis 5 op het perceel Woudselaan 8, nabij de bovengrondse tank bevat geen verhoogde concentratie minerale olie ten opzichte van de streefwaarde. We zijn een licht verhoogde concentraties barium, molybdeen en zink aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat in het gebied met name de metalen in licht tot matig verhoogde gehalten in de bovengrond te verwachten zijn.

Op basis van alle beschikbare gegevens blijkt, dat:

Woudselaan 6/8

Rond 1934 de eerste bebouwing hier gerealiseerd is. Dat bij het bodemonderzoek rekening gehouden moet worden met een (voormalige) HBO-tank, bestrijdingsmiddelen opslagplaats en asbest. Gezien de ouderdom en de ligging in een polder, zal ook rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van puin ophogingen, bijvoorbeeld ter plaatse van de inrit en de voormalige dam aan de Lookwatering.

Woudselaan 14

Een locatie die in 1984 tot ontwikkeling is gekomen. En inmiddels geen glastuinbouw meer heeft op het te onderzoeken perceel. Gezien de recente datum is de aanwezigheid van asbest niet te verwachten. Beoordeeld zal worden of de eerder aangetroffen verhoogde gehalten nog steeds aanwezig zijn.

Uit de eerdere onderzoeken blijkt dat in het hele gebied licht verhoogde gehalten aanwezig zijn. Op basis van de eerdere resultaten, zijn er geen specifieke verdachte locaties aanwezig. De brandstoftank bij Woudselaan 8 is al onderzocht en leverde toen geen aanleiding voor nader onderzoek. Ten behoeve van de ontwikkeling van de locaties voor woningbouw is daarom de strategie NEN 5740 onverdacht (ONV) voor elk perceel toegepast.

De boringen zijn zoveel mogelijk verspreid over de locaties gedaan om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de huidige bodemkwaliteit.

4.2.6 Conclusies en aanbevelingen

In december 2018 heeft APS Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en nader onderzoek gedaan naar asbest in de bodem (zie bijlage V). Uit dit onderzoek volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Woudselaan 8

Ter plaatse van Woudselaan 8 is een puinpad (inrit) aanwezig waarin (plaatselijk) gehalten asbest zijn aangetroffen die de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) overschrijden. Formeel is het noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de verontreiniging met asbest. Gezien de geringe omvang van het puinpad (<200 m²) is ons inziens een nader onderzoek niet zinvol. Daarnaast zullen er plaatse van het puinpad echter geen ontwikkelingen plaatsvinden en zullen de naastgelegen geplande ontwikkelingen hier weinig tot geen invloed van ondervinden. Het is bij wet verboden een pad te bezitten waarin asbest aanwezig is. Het puinpad dient gesaneerd te worden; hiertoe dient een plan van aanpak opgesteld te worden en ingediend te worden bij het Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Omdat tijdens voorgaand onderzoek (2014) en onderhavig onderzoek (2018) slechts lichte verontreinigingen in grond en grondwater zijn aangetroffen, is de bodemkwaliteit geschikt voor de voorgenomen herontwikkeling (woningbouw).

Woudselaan 14

Omdat tijdens voorgaand onderzoek (2014) en onderhavig onderzoek (2018) slechts lichte verontreinigingen in grond en grondwater zijn aangetroffen, is de bodemkwaliteit geschikt voor de voorgenomen herontwikkeling (woningbouw).

4.3 Flora en Fauna

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in ontwikkelingen die mogelijk leiden tot het overtreden van verbodsbepalingen op beschermde soorten, die zijn genoemd in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Daarom dienen de geplande werkzaamheden te worden getoetst in het kader van de Flora- en faunawet. In het rapport 'Ecologische quickscan Woudselaan 6/8, 14 en 19, Den Hoorn' opgesteld door Regelink, Ecologie en Landschap (zie bijlage VI) is deze toetsing uitgewerkt.

Ten behoeve van het onderzoek is op 21 januari 2014 het plangebied bezocht. Daarbij zijn de in het plangebied aanwezige ruimtelijke structuren en ecotopen geïnventariseerd. Door middel van literatuuronderzoek is onderzocht welke beschermde flora en fauna in de ruime omgeving van het plangebied recentelijk zijn waargenomen en is tevens de ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen beschermde gebieden onderzocht.

Aan de hand van het veldbezoek en het literatuuronderzoek is op grond van expert judgement een inschatting gemaakt van de beschermde flora en fauna met bijbehorende functies die in het plangebied (kunnen) voorkomen. Op grond van de gewenste ingreep is een inschatting gemaakt van de redelijkerwijs te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten en functies. Vervolgens zijn de mogelijke negatieve effecten getoetst aan de Flora- en faunawet.

Ten slotte is bepaald of negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand zijn uit te sluiten of dat hiervoor nog een aanvullende toetsing noodzakelijk is.

Uit de toetsing van de resultaten van het literatuuronderzoek en veldbezoek aan de Flora- en faunawet (per 1 januari 2017 met enkele andere wetten opgegaan in de Wet natuurbescherming) blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels.

Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van vogels onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Het verdient aanbeveling om, in het kader van de zorgplicht, de huidige nestkastjes in het plangebied na de herinrichting opnieuw op te hangen en zo mogelijk uit te breiden met nieuwe nestkastjes.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de voorgestane ingreep niet in strijd is met de wet en regelgeving die voortkomt uit van de Flora- en faunawet, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels.

Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

4.4 Geluid

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A4 en de Harnaschdreef, die in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd zijn, en de 30 km/u-wegen Woudselaan, Lookwatering en Hadrianuslaan. Voor dit uitwerkingsplan is daarom ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Sain Milieuadvies. In dat onderzoek is onderzocht of de geluidsbelasting van de wegen op de nieuwe woningen voldoet aan de wettelijke eisen. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat en na te lezen in het rapport Akoestisch Onderzoek Woudselaan Den Hoorn van 13 augustus 2013, aangevuld met versie 14 juni 2018 (zie bijlagen VII en VIII).

4.4.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door het weg- en spoorwegverkeer. Bij akoestisch onderzoek moet daarbij worden uitgegaan van het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit 10 jaar na realisatie of na het akoestisch onderzoek.

Zone van de weg

Iedere weg heeft van rechtswege een zone, met uitzondering van wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied en wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van 30 km/u. Binnen de geluidszone is het verplicht een akoestisch onderzoek in te stellen naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en of het een binnen- of buitenstedelijke weg is.

Geluidproductieplafonds

Per 1 juli 2012 is de wijziging van de Wet milieubeheer tot invoering van de geluidproductieplafonds voor rijksinfrastructuur in werking getreden. Dit houdt in dat er een 'geluidregister' is waarin precies staat hoeveel geluid een snelweg mag maken. Rijkswaterstaat moet zorg dragen voor de naleving van de geluidproductieplafonds. Dat betekent bij bijvoorbeeld een forse groei van de verkeersintensiteit dat er geluidreducerende maatregelen moeten worden getroffen. Tot nu toe was een ongebreidelde groei van het verkeer en dus van het geluid 'gewoon' toegestaan. Bij het akoestisch onderzoek moet worden uitgegaan van de maximaal mogelijke geluidsemisatie van de snelweg. Deze geluidsemisatie wordt berekend op basis van de informatie uit het geluidregister.

Correcties

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er gelden generieke correcties van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u en van 2 dB als het gaat om wegverkeer met snelheid van 70

km/u of meer. Afhankelijk van het soort wegdek geldt er daarnaast een correctie van 1 dB of 2 dB voor wegverkeer met een snelheid van 70 km/u of meer.

Grenswaarden

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, is onderzoek naar mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren nodig. Als reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk is en de maximale grenswaarde niet wordt overschreden, kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders. Als een ontheffing wordt verleend, dient het maximaal optredende binnenniveau in de woning van 33 dB gewaarborgd te zijn. Dit is verwerkt in het Bouwbesluit en hiermee worden dus eisen aan de geluidwering van de gevel gesteld. Het onderhavige plan is gelegen binnen de bebouwde kom en er is sprake van vervangende nieuwbouw. Hiervoor gelden de volgende grenswaarden.

Weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale Grenswaarde
Rijksweg A4	48	53
Harnaschdreef	48	63
30km/u wegen	Nvt	nvt

30 km/u wegen

De Wet geluidhinder heeft 30 km/u-wegen uitgezonderd van de verplichting om akoestisch onderzoek te doen. Bij de motivering of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan het echter wel gewenst zijn om nadere onderzoek naar deze wegen te doen. In het onderzoek is voor de beoordeling van het geluid door de 30 km/u-wegen aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder, hoewel harde toetsing aan de grenswaarden dus niet nodig was geweest. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan ook geen hogere grenswaarde vastgesteld worden. Uit jurisprudentie volgt dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is, als voldaan wordt aan de maximale grenswaarde zoals die geldt voor gezoneerde wegen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Midden-Delfland heeft de 'Beleidsregel hogere grenswaarden Midden-Delfland' vastgesteld. Hierin is het gemeentelijk beleid ten aanzien van het vaststellen van grenswaarden hoger dan de voorkeursgrenswaarde opgenomen. Voor de onderhavige situatie kan het volgende ontheffingscriterium gehanteerd worden: Voor nog niet geprojecteerde woningen kan een hogere waarde worden vastgesteld mits deze gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing.

Afwijking van bovenstaande en de andere in het beleid genoemde criteria is soms mogelijk, indien het hanteren van de beleidsregel voor belanghebbenden gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Verder wil de gemeente Midden-Delfland in geval van één geluidluwe gevel dat balkons, tuinen en andere buitenruimten (voor zover bestemd als verblijfsruimte) aan de geluidluwe gevel worden gesitueerd.

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet ook aandacht besteed worden aan de gecumuleerde geluidsbelasting van de afzonderlijke geluidsbronnen. De gecumuleerde

geluidsbelasting hoeft alleen bepaald te worden voor geluidsbronnen die de voorkeursgrenswaarde overschrijden.

4.4.2 Resultaten en conclusies

In juni 2018 heeft Sain milieuadvies in de rapportage Akoestisch onderzoek Woudselaan Den Hoorn 2018 een update opgesteld op basis van eerdere rapportages uit 2013 met gebruikmaking van verkeerscijfers voor het jaar 2030.

De berekening van de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Het gebruikte programma is Geomilieu V2.21 van dgmr. Met behulp van het opgestelde rekenmodel zijn de geluidscontouren berekend op de kavels. De geluidscontouren Lden zijn per weg berekend op de maatgevende hoogte, voor het jaar 2030.

Voor de verschillende percelen is het volgende gevonden:

Woudselaan 8 en 14

Aangezien de geluidsbelasting (53 dB) ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A4 de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschrijdt dienen hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 53 dB te worden vastgesteld voor zeven woningen op de locatie Woudselaan 8a en 14 te Den Hoorn. Op 8 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland de benodigde hogere waarden vastgesteld in de Beschikking Wet geluidhinder - hogere waarde(n) geluid die als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.

Voor alle andere wegen hoeven er ten aanzien van geluid geen procedures gevolgd te worden. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op die wegen blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief de aftrek ex artikel 110g van de Wgh) is op de kavels Woudselaan 8 en 14 gelijk aan of lager dan 58 dB. In alle gevallen is de gecumuleerde geluidsbelasting lager dan de maximale grenswaarde die conform de Wet geluidhinder geldt voor de maatgevende weg (53 dB voor de rijksweg A4 en 63 dB voor de Harnaschdreef).

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de

buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied (van Harnaschpolder Noord en dus ook van het onderhavige 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 2011 de jaargemiddelde concentraties fijn stof direct langs de A4 en N211 (als maatgevende doorgaande wegen in het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarde uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook voor de rest van het plangebied Harnaschpolder Noord het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de wegen ligt.

De jaargemiddelde concentratie stikstof in het jaar 2015 komt plaatselijk boven de grenswaarden uit bij meetpunten direct grenzend aan de A4 en de N211. Zoals hierboven is aangegeven, neemt de concentratie luchtverontreinigende stoffen af naar mate een locatie verder van de wegen ligt. Ter plaatse van de te realiseren woningen zal naar verwachting ook in het onderhavige geval wel aan de grenswaarden voor stikstof worden voldaan.

Niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ ($= 1,2/\mu\text{g}/\text{m}^3$);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat formele toetsing aan de grenswaarde uit het Wlk achterwege kan blijven. De plaatselijke overschrijding van de concentraties luchtverontreinigende stoffen vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Aanvullend kan worden geconcludeerd dat het voorliggende uitwerkingsplan kan worden aangemerkt als ‘niet in betekenende mate’.

4.6 Externe Veiligheid

Voor het eerder door de gemeente Midden-Delfland vastgestelde uitwerkingsplan ‘Woudselaan 23-27’ is gekeken naar de mogelijke gevolgen ten aanzien van externe veiligheid. Met

voorliggend plan wordt een gelijksoortige ontwikkeling mogelijk gemaakt en daarom wordt verwezen naar het onderdeel externe veiligheid in het milieurapport uitwerkingsplan Woudselaan 23-27 van oktober 2012 door Kuiper compagnons.

Nabij de locatie zijn een tweetal risicobronnen aanwezig. De risicobronnen hebben beide geen PR 10-6 risicocontour die reikt tot het plangebied. Voor de ontwikkeling nabij de aardgastransportleiding A517 is een verantwoording afgelegd.

Voor de aardgastransportleiding heeft een berekening van het groepsrisico plaatsgevonden. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bedraagt voor zowel de huidige en nieuwe situatie 2,46. De oriëntatiewaarde wordt hiermee overschreden. Onderhavig plan heeft geen effect op het groepsrisico.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 is, omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, een verantwoording niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de veiligheidssituatie acceptabel wordt geacht. De Veiligheidsregio Haaglanden wordt in het kader van het vooroverleg geconsulteerd.

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden 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.

Het ten noorden van het plangebied gelegen AWZI Harnaschpolder Noord ligt op een afstand van circa 750 meter. Op basis van de VNG-brochure geldt voor AWZI's met een i.e. (inwoner equivalent) tot 300.000 een richtafstand van 300 meter vanwege het aspect geur. De betreffende AWZI heeft weliswaar een grotere capaciteit (1.400.000 i.e.), maar vanwege de grote afstand van 750 meter en de gereduceerde richtafstand als gevolg van het gemengd gebied is het zeer aannemelijk dat aan een goed woon- en leefklimaat voldaan kan worden.

Middels het bestemmingsplan Harnaschpolder-Midden (vastgesteld d.d. 29 maart 2005) wordt ten zuiden van de planlocatie een nieuw bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid tot milieucategorie 3 toegestaan. Voor het deel van het toekomstige bedrijventerrein dat grenst aan het plangebied is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 toegestaan. Voor milieucategorie 2 bedrijven geldt een maximale indicatieve richtafstand van 30 meter. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Het plangebied is gelegen op een afstand van 50 meter of meer. Hierdoor kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woningen en worden de (geprojecteerde) bedrijven niet belemmerd in hun functioneren.

De geprojecteerde woningen hebben een goed woon- en leefklimaat en zullen bovendien geen bedrijvigheid belemmeren in diens bedrijfsvoering.

4.8 Waterparagraaf

Inleiding

Vooruitlopend op de Watertoets-procedure hebben de (toenmalige) gemeente Schipluiden en het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) in de zomer van 2001 gezamenlijk gekeken naar het huidige en het toekomstige watersysteem in de Harnaschpolder. Dit in het kader van de uitwerking van de Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2001. Er is met name gekeken naar de waterlopenstructuur, de waterpeilen en de bergingscapaciteit in het gebied. De belangrijkste resultaten van de gevoerde overleggen zijn weergegeven in de 'Basisnotitie watersysteem Harnaschpolder' van 14 september 2001 door het Hoogheemraadschap van Delfland en in 'Waterberging Harnaschpolder' van 19 november 2001 door de (toenmalige) gemeente Schipluiden.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt de waterhuishouding van de Harnaschpolder gekenmerkt door een groot aantal peilgebieden, smalle slootjes en een slechte waterkwaliteit vanwege een hoog fosfaat-, stikstof- en bestrijdingsmiddelengehalte.

In de ABC-polderstudie van de Harnaschpolder door het Hoogheemraadschap van Delfland worden tevens de volgende knelpunten geconstateerd:

- een 'historisch' bergingstekort van 10.800 m³;
- een bergingstekort volgens de ABC werknorm voor de situatie 2010 van 39.500 m³;
- het slecht operationeel functioneren van het gemaal Harnaschpolder;
- grote peilstijging in boezemwater Harnaschwatering.

Waterkeringen en veiligheid

De boezemkaden in het gebied zijn als zodanig bestemd en aangegeven op de verbeelding. De veiligheid tegen inundatie wordt in de polder gewaarborgd doordat de drooglegging (ten opzichte van het polderpeil ter plaatse) van het maaiveld ongeveer 1,20 m dient te bedragen. De drooglegging van het vloerpeil dient circa 1,40 m te bedragen. Met een toelaatbare peilstijging van 0,20 en 0,50 m (zie 'Waterkwantiteit') wordt een voldoende veilige situatie gecreëerd. Tevens wordt in de gemeenschappelijke buitenruimte een uitgebreid drainagestelsel aangelegd, welke samen met het oppervlaktewater de grondwaterstand moet beheersen. Waar mogelijk wordt ook op uitgeefbaar gebied een drainagestelsel aangelegd.

Waterkwantiteit

De nieuwe waterstructuur in de Harnaschpolder voldoet aan de waterbergingseisen voor stedelijk gebied (325 m³/ha). Hierbij is uitgegaan van een toelaatbare peilstijging van 0,20 m ter plaatse van Woudselaan 14 en 0,50 m ter plaatse van Woudselaan 6/8 en een drooglegging van ca. 1,20 m van het maaiveld. De ruimte voor de bij deze peilstijgingen behorende waterbergingsoppervlakte is gereserveerd in de stedenbouwkundige plannen. Waar mogelijk is deze ruimte in het bestemmingsplan gereserveerd.

Nadere uitwerking

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in nieuwbouw op drie kavels aan de Woudselaan. In de planregels wordt opgenomen dat bestaande watergangen niet mogen worden gedempt of verplaatst zonder toestemming vooraf door het bevoegde gezag (aanlegvergunningstelsel).

Voor het overige is de waterberging reeds geregeld in het waterhuishoudingsplan voor de hele Harnaschpolder. Het is dus niet nodig om binnen dit plan vervangend water te realiseren.

Het uitwerkingsplan voorziet in de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing op het perceel Woudselaan 8 en het bouwen van 9 nieuwe woningen op de percelen Woudselaan 6, 8 en 14. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing af in de toekomstige situatie.

In de uitgevoerde Watertoets wordt uitgegaan van een aanname van resp. 45 en 35% verhard oppervlak. Dit oppervlak bestaat uit enerzijds de (toekomstige) bebouwing – bestaande uit de (kas)woningen en de bijgebouwen – en anderzijds uit de terreinverharding zoals terrassen, voetpaden, opritten en parkeerplaatsen. De resterende 55 en 65% onverhard oppervlak bestaat uit de bestaande watergang met taluds, het aanwezige oppervlaktewater ter plaatse van Woudselaan 14, de doorgaande groene zone ter plaatse van Woudselaan 8 en de onbebouwde en niet-bestrate delen van de tuinen. Dit sluit aan op het beeldkwaliteitsplan 'PO Woudselaan', waarin wordt uitgegaan van tuinen / erven met een groene uitstraling en beperkte oppervlakte aan terreinverharding. Het gemeenschappelijke erf aan Woudselaan 6 en 8 wordt voorzien van een doorlatende verharding zoals grind of grasbetontegels. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat in de toekomstige situatie de hoeveelheid verhard oppervlak beduidend kleiner is dan in de huidige situatie.

De doorgaande groene zone en de niet verharde delen van de tuinen / erven kunnen worden benut om hemelwater te infiltreren in de bodem. Van belang hierbij is wel dat daken worden afgekoppeld van het rioolstelsel en dat er geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast.

Hoewel (extra) waterberging niet noodzakelijk is en indien infiltratie van hemelwater onvoldoende mogelijk zou zijn dan zou kunnen worden overwogen om met toepassing van een drainagesysteem het hemelwater in de bodem vertraagd af te voeren naar de watergang aan de noordzijde van Woudselaan 6 en 8.

Door de hemelwaterafvoeren van daken af te koppelen wordt alleen het afvalwater afgevoerd via de huisaansluitingen naar de gemeentelijke riolering. Hiertoe worden individuele huisaansluitingen en het rioolstelsel in het gemeenschappelijke erf als gescheiden stelsel uitgevoerd. Een aantal (kas)woningen zal worden uitgevoerd met 'groene' daken. Dergelijke daken houden hemelwater vast en zorgen voor isolatie van de woningen, met name verkoeling in de woningen tijdens de zomermaanden.

In februari 2018 is nogmaals gekeken of er aanvullende waterberging noodzakelijk is bij de uitvoering van de bouwplannen. Voor zowel Woudselaan 8 als Woudselaan 14 luidt de conclusie dat geen aanvullende waterberging noodzakelijk is (zie watersleutel uitvoering van de bouwplannen. Voor zowel Woudselaan 8 als Woudselaan 14 luidt de conclusie dat geen aanvullende waterberging noodzakelijk is (zie watersleutel Woudselaan 14, bijlage IX).

Het Hoogheemraadschap Delfland hanteert sinds juni 2020 een nieuwe versie van de watersleutel, die bij alle nieuwe projecten moet worden toegepast. Aangezien de beoordeling van het onderhavige project al lang daarvoor in 2018 heeft plaatsgevonden zal in dit geval de toepassing van de watersleutel achterwege gelaten mogen worden. Woudselaan 8, bijlage IX en watersleutel Woudselaan 14, bijlage X).

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande woningen op de percelen aan de Woudselaan nummer 6 en 8 worden ontsloten via de gezamenlijke en reeds bestaande oprit tussen de 2 nummers. De nieuw te realiseren woningen op perceel nummer 8 zullen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingspad. Van de nieuw te realiseren woningen op perceel nummer 14 wordt één woning ontsloten via de huidige inrit en de andere woning via een nieuw aan te leggen inrit aan de Woudselaan.

Parkeren

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat er 2,0 parkeerplaatsen per woning aanwezig dienen te zijn. In de planregels wordt vastgelegd dat voor iedere woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein. In de verkavelingsplannen is een uitwerking van de parkeeroplossingen aangegeven. Hiervoor is geen nader onderzoek noodzakelijk. Dit geldt eveneens voor onderzoek naar de verkeersintensiteit, omdat de ontwikkeling van 9 nieuwe woningen (exclusief de bestaande woning in de schuur die gehandhaafd wordt dan wel vervangen wordt door nieuwbouw) slechts in beperkte mate invloed zal hebben op de huidige verkeersintensiteit.

4.10 Duurzaam bouwen

De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling van het gebied, zoals aangegeven in het covenant Duurzaam Bouwen. Dit betekent onder andere: aantasting van het milieu voorkomen door het beperken van emissies, zuinig gebruik van eindige grondstoffen, zorgvuldig omgaan met de ruimte en met de ecosystemen en het bevorderen van de leefbaarheid door de beperking van geluidhinder, stank en vervuiling.

Bij de inrichting van de bouwkavel houdt de ontwikkelaar/bouwer rekening met bestaande regelingen, waaronder de vaste maatregelen uit het nationaal pakket duurzaam bouwen voor de GWW (2002 uitgave van CROW, CUR en het Nationaal Dubo Centrum).

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemene juridische opzet

Dit plan is een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening. Wanneer dit uitwerkingsplan rechtskracht verkrijgt, gaat het deel uitmaken van het bestemmingsplan “Harnaschpolder- Noord”. De voorschriften die in het bestemmingsplan “Harnaschpolder- Noord” gelden, gelden automatisch voor dit uitwerkingsplan.

De opbouw en indeling van verbeelding en regels is gebaseerd op de RO Standaarden 2012, welke onderdeel vormen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarnaast is de terminologie van de regels afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Binnen de gemeente ontstaat zo uniformiteit met andere geactualiseerde bestemmingsplannen.

Regels

De regels van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Slotregel.

Verbeelding

Op de verbeelding is met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens de landelijke ro-standaarden opgesteld en is hierdoor digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar met andere overheden, samenwerkingspartners en de burger.

5.2 Regels, artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Deze regel bevat de definities van de gehanteerde begrippen. Bij strijdigheid met de begripsbepalingen uit artikel 1 van het bestemmingsplan ‘Harnaschpolder-Noord’ gaan de begrippen in deze uitwerking voor.

Artikel 2 Wijze van meten

In deze regel is het artikel 2 van het bestemmingsplan ‘Harnaschpolder – Noord’ overgenomen.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 3

Deze woonbestemming is afgestemd op de toekomstige bouwplannen voor Woudselaan 14. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn overgenomen uit de uitwerkingsregels van bestemmingsplan ‘Harnaschpolder-Noord’ en sluiten aan bij het Beeldkwaliteitsplan ‘Buurtschap Harnas Molen’.

Ten behoeve van keuzevrijheid van de kopers en het ontwikkelen van een kwalitatief hoogstaand ontwerp is de bouwregeling voor de woningen beperkt. Aanvullend kan worden teruggevallen op het beeldkwaliteitsplan 'PO Woudselaan'.

Artikel 4 Wonen - 5

De bestemming 'Wonen - 5' komt grotendeels overeen met de bestemming 'Wonen - 3'. Het belangrijkste verschil is dat 'Wonen - 5' een ander type hoofdgebouw c.q. woning mogelijk maakt, namelijk een kaswoning. Aanvullend kan worden teruggevallen op het beeldkwaliteitsplan 'PO Woudselaan' en de (te maken) afspraken tussen de kopers (waaronder kavelpaspoorten).

Op de kavel Woudselaan 6 /8 is de doorgaande groene zone voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – doorgaande groene zone'. Ter bescherming van het groene karakter van deze zone mogen ter plaatse geen bouwwerken worden opgericht.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden is voor de betreffende gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De dubbelbestemming komt te vervallen indien onderzoek is verricht waaruit blijkt dat geen waarden aanwezig zijn, of wanneer het terrein na opgravingen is vrijgegeven.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de waterkeringen (kernzone inclusief beschermingszones) in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met 'Waterstaat – Waterkering' samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7 (antidubbelregel), artikel 8 (algemene bouwregels), artikel 9 (algemene afwijkingsregels), artikel 10 (overige regels) zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overangsrecht

Dit artikel is eveneens ontleend aan het geldende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord'.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het uitwerkingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van dit plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor zijn c.q. worden realisatieovereenkomsten tussen de initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De kosten voor het in procedure brengen van dit uitwerkingsplan worden gedragen door de leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft de procedure doorlopen zoals bepaald in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt daarmee maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage I	PO Woudselaan Beeldkwaliteitsplan, 13 februari 2020
Bijlage II	Beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten, gemeente Midden-Delfland, december 2014
Bijlage III	ArcheoPro, Archeologisch rapport, rapportnr. 13110, februari 2014
Bijlage IV	Verkennd bodemonderzoek, Woudselaan 6/8, 14 en 19 te Den Hoorn (ZH), Cauberg-Huijgen, 17 februari 2014
Bijlage V	Verkennd bodemonderzoek + asbest in de bodem, Woudselaan 8, 14 en 19 Den Hoorn (ZH), APS – Milieu, rapportnr. R18-B702, december 2018
Bijlage VI	Ecologische quickscan, Woudselaan 6/8, 14 en 19, Den Hoorn, Regelink Ecologie & Landschap, 12 februari 2014
Bijlage VII	Akoestisch Onderzoek, Woudselaan, Den Hoorn, Sain milieuadvies, 14 augustus 2013
Bijlage VIII	Akoestisch Onderzoek, Woudselaan, Den Hoorn, Sain milieuadvies, 14 juni 2018
Bijlage IX	Watersleutel Woudselaan 14, 26 februari 2018