

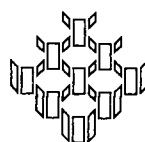
BESTEMMINGSPLAN

HARNASCHPOLDER-NOORD

Gemeente Schipluiden

JUNI 2000

Barbarossastraat 35
Postbus 151
6500 AD Nijmegen
Telefoon (024) 328 42 84
Telefax (024) 360 95 66



HASKONING
Ingenieurs- en
Architectenbureau

BESTEMMINGSPLAN

HARNASCHPOLDER-NOORD

Gemeente Schipluiden

Opgesteld : Drs. M.Ph. Kok

Gecontroleerd : Ir. J.H.A. Fernhout

Paraaf:



HASKONING

Ingenieurs- en
Architectenbureau

Bestemmingsplan
Harnaschpolder Noord
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. INLEIDING	1
1.1 Bij het plan behorende stukken	1
1.2 Ligging, begrenzing en omvang van het plangebied	1
1.3 Voorgeschiedenis	2
1.4 Doel van het plan	2
1.5 Relaties met andere plannen	3
1.6 Relatie bestemmingsplan - milieu-effectrapportage	4
1.7 Voorbereidingsbesluit	5
2. ONDERZOEK	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Locatiekeuze en inrichtingsvarianten	7
2.3 Bedrijvigheid	9
2.4 Verkeer en vervoer	10
2.5 Natuur en landschap	11
2.6 Archeologie en cultuurhistorische aspecten	12
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	15
3.2 Ontsluitingsstructuur	15
3.3 De afvalwaterzuiveringsinstallatie	16
3.4 Bedrijven modern plus	18
3.5 Bedrijven in groene setting	18
3.6 Het Scharnier	19
3.7 Te handhaven functies	19
3.8 Beeldkwaliteit	19
3.9 Duurzaamheid	20
3.10 Verkeers- en sociale veiligheid	21
4. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	23
4.1 Milieu-aspecten	23
4.2 Civieltechnische aspecten	24
4.3 Fasering	26
5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	28
5.1 Juridische opzet van het plan	28
5.2 Plankaart	28
5.3 Toelichting op de voorschriften	28
6. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN OVERLEG	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34



6.2	Inspraak: resultaten van het artikel 10 BRO overleg	34
Ia.	Hoogheemraadschap van Delfland bij brief van 7 juli 1999	34
Ib.	Aanvullende reactie bij brief d.d. 23 september 1999	35
II.	Ministerie van defensie bij brief van 13 juli 1999	36
III.	ROB bij brief van 28 juli 1999	36
IV.	TZH bij brief van 5 augustus 1999	36
V.	GASUNIE bij brief van 16 augustus 1999	37
VI.	Kamer van Koophandel Naaldwijk bij brief van 20 augustus 1999	37
VII.	Gemeente Wateringen bij brief van 20 augustus 1999	38
VIII.	Rijkswaterstaat bij brief van 27 augustus 1999	38
IXa.	Haaglanden bij brief d.d. 16 september 1999.,	39
IXb.	Aanvullende reactie van het stadsgewest d.d. 15 oktober 1999	42
X.	Ministerie van Economische zaken bij brief d.d. 22 september 1999	42
XI.	Gemeente Rijswijk bij brief d.d. 24 september 1999	43
XII.	Stuurgroep IOPW bij brief van 28 september 1999	44
XIII.	Gemeente Delft d.d. 22 oktober 1999	45
XIV.	IRO	46
XV.	PPC	46
6.3	Beantwoording inspraakreacties ontwerp- bestemmingsplan	49
6.3.1	Algemeen	49
6.3.2	Noordhoornseweg	51
6.3.3	Lookwatering Noord	52
6.3.4	Lookwatering Zuid	53
6.3.5	Lookwatering buiten het plangebied	53
6.3.6	Woudselaan Noord (binnen plangebied)	54
6.3.7	Woudselaan Zuid (buiten plangebied)	54
6.3.8	Overig	54
6.3.9	Reactie	55



1. INLEIDING

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord" is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer G1796.A0/0280-006, bestaande uit één blad (schaal 1:2500);
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

1.2 Ligging, begrenzing en omvang van het plangebied

De gemeente Schipluiden bestaat in hoofdzaak uit drie kernen: Den Hoorn, Schipluiden en 't Woudt. De gemeente grenst deels aan plaatsen en steden als Rijswijk, Delft, Schiedam en Vlaardingen, en deels aan gemeenten in het Westland zoals Maasland, De Lier, Naaldwijk en Wateringen.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen aan de uiterste noordzijde van het gemeentelijke grondgebied, in het noordelijke deel van de Harnaschpolder (zie bijgaande afbeelding) te Den Hoorn. Het plangebied grenst aan de Noorwestzijde aan de gemeente Wateringen en aan de noordwest- en noordoostzijde aan de gemeente Rijswijk. De plangrens wordt aan deze zijden dus gevormd door de gemeentegrens.

Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Woudselaan, aan de zuidwestzijde door de Lots- of Harnaschwatering.

De rijksweg A4 maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Het plangebied omvat ruim 75 hectare, waarvan ongeveer 33 hectare is bedoeld voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie, circa 29 hectare (bruto) voor bedrijfsdoeleinden de categorie 'modern plus', circa 7 hectare (bruto) voor bedrijfsdoeleinden 'in een groene setting'. Het resterende gebied bestaat uit groenvoorzieningen, bestaande en compenserende woningbouw (ongeveer 7 hectare).

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van de integrale ontwikkeling van de Harnaschpolder waarbij ook in het middengebied van de polder en een gebied langs de A4 zullen worden ontwikkeld. De precieze invulling van dit middengebied zal in een later stadium plaatsvinden.

1.3 Voorgeschiedenis

De gemeente Schipluiden staat voor de taak om vorm te geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Harnaschpolder en omgeving. De aanleiding hiertoe is de ontwikkelingsrichting die in het streekplan Zuid-Holland West (d.d. januari 1997) is aangegeven. De Harnaschpolder wordt hierin, in de vorm van een concrete beleidsbeslissing aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, als voorkeurslocatie voor een afvalwaterzuiveringsinstallatie, en voor de uitbreiding van stads- en dorpsgebied. Hierbij moet rekening worden gehouden met de reconstructie van de glastuinbouw, met groenontwikkeling, en met een optimale ontsluiting en dergelijke, aansluitend op het bestaande stads- en dorpsgebied van Den Hoorn.

Na de aanwijzing van de Harnaschpolder als herstructureringsgebied is door BGSV Bureau voor Stedenbouw Rotterdam in november 1997 een structuurschets voor Harnaschpolder opgesteld, waarin in overleg met Kolpron Consultants het gewenste ontwikkelingsperspectief voor het gebied is beschreven. Het geschetste ontwikkelingsperspectief van het gebied is aangegeven op de kaart van afbeelding 2.

In het kader van de integrale ontwikkeling van de Harnaschpolder heeft de gemeente Schipluiden in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland de begrenzing van de locatie van de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinstallatie en de hoofdlijnen van de terreinlogistiek nader vastgesteld. Hierbij is gekozen voor een terrein van ruim 33 hectare langs de A4 en ten noorden van Den Hoorn, nabij het Harnaschknooppunt A4/N54.

Tevens zijn er nadere afspraken gemaakt tussen het ministerie van Verkeer en Waterstaat, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Schipluiden, in de vorm van een convenant dat op 22 december 1997 door de vier partijen is ondertekend, en op 29 januari 1998 door de gemeenteraad van Schipluiden is bekrachtigd. Eén van de afspraken van het convenant luidt dat de gemeente Schipluiden verantwoordelijk is voor de realisering van de stedenbouwkundige plannen.

Besloten is om de Harnaschpolder gefaseerd te ontwikkelen, waarbij onder andere begonnen wordt met het noordelijke en het zuidelijke (Look-West) deel. Om de integrale ontwikkeling van de gehele Harnaschpolder niet te vertragen is nu, in de eerste fase, het voorliggende bestemmingsplan voor de Harnaschpolder-Noord opgesteld.

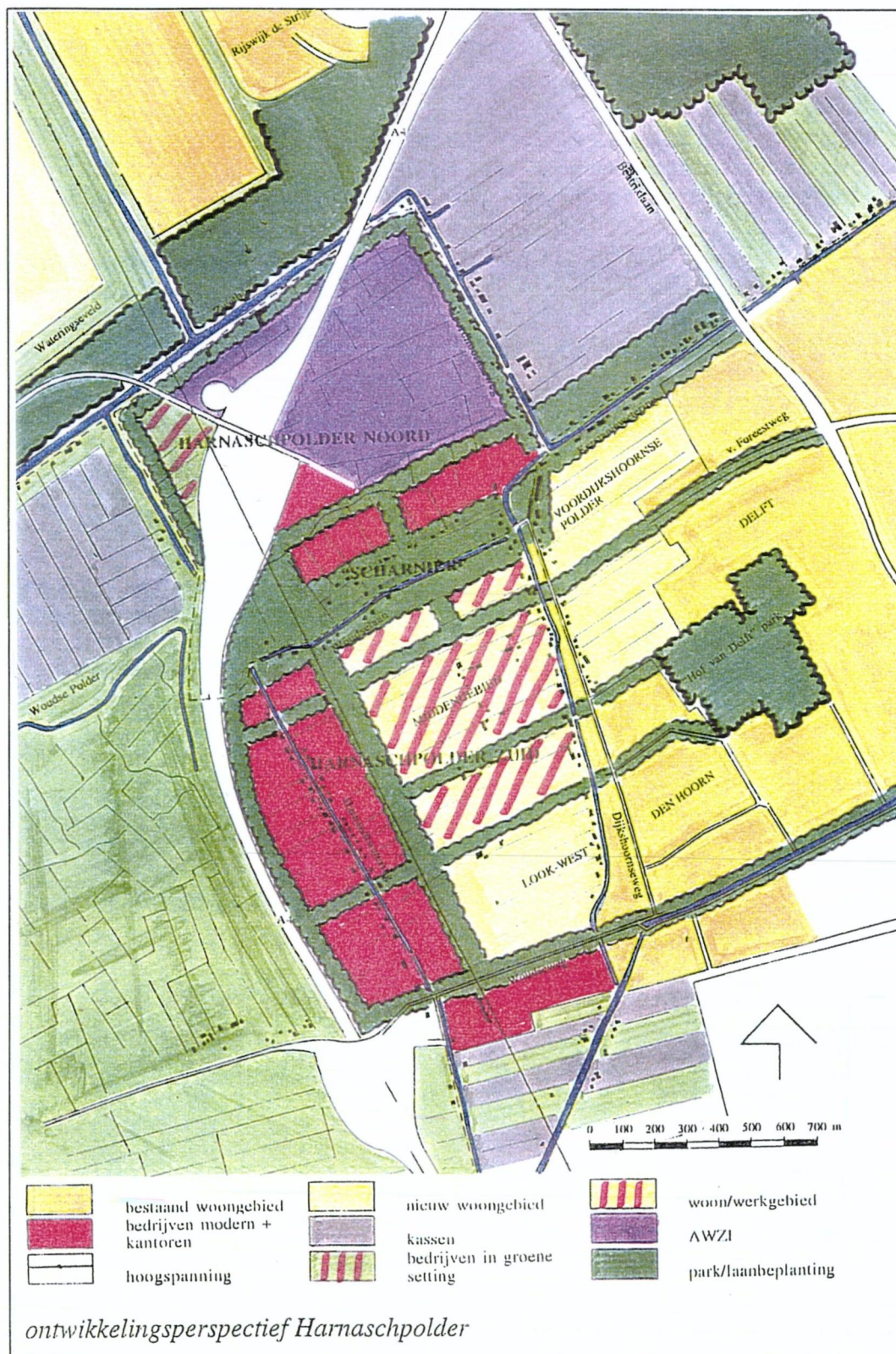
1.4 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om op korte termijn de bouw van een nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk te maken, waarmee het Hoogheemraadschap van Delfland uiterlijk in 2005 wil voorzien in de benodigde uitbreiding van de zuiveringscapaciteit in de regio Haaglanden.

De bestaande afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust in Den Haag biedt onvoldoende mogelijkheden voor het verwijderen van milieubelastende stoffen



Afbeelding 1
Ligging van het plangebied



Afbeelding 2
Ontwikkelperspectief Harnaschpolder



zoals stikstof. Verder dreigt een capaciteitsprobleem, en dient er te worden voldaan aan de aangescherpte lozingseisen.

De nu al hoogbelaste installatie kan de steeds groter wordende stroom afvalwater niet verwerken. Dit probleem wordt binnen enkele jaren nog groter door de bouw van tienduizenden nieuwe woningen en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

De nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie zal voldoen aan de Europese richtlijn 91/271/EEG, de bescherming tegen de nadelige invloed van lozingen van afvalwater door AWZI's op het oppervlaktewater. Deze richtlijn heeft geleid tot een aangescherpte lozingseis, waaraan Delfland in 2005 dient te voldoen.

Het plan heeft daarnaast tot doel om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de overige delen van de Harnaschpolder-Noord, zoals omschreven in de structuurschets Harnaschpolder, mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de bovenbeschreven ontwikkelingen in juridisch-planologische zin te regelen, en een goede ruimtelijke inpassing van de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de overige functies veilig te stellen.

1.5 Relaties met andere plannen

Streekplan Zuid-Holland West

De Harnaschpolder is in het streekplan aangeduid als 'nieuwe locatie bedrijfsterrein, voorkeurslocatie AWZI, ontwikkelingsrichting stads- en dorpsgebied', rekening houdend met de reconstructie van de glastuinbouw en groen, optimale ontsluiting en dergelijke, aansluitend op de bestaande stads- dorpsgebieden van Delft/De Hoorn.

Op bijgaande afbeelding, een uitsnede van de streekplankaart, is te zien dat de Harnaschpolder aan de (zuid)westzijde grenst aan het zuidelijke deel van de zogenaamde Groenblauwe Slinger. Met de Groenblauwe Slinger wordt beoogd een geldende regionale groenstructuur tot stand te brengen in een zich verstedelijkend gebied, door middel waarvan:

- een ecologische en recreatieve verbinding wordt gerealiseerd tussen Midden-Delfland en het Groene Hart;
- in de Zuidvleugel een aantrekkelijk leefmilieu voor mens, plant en dier wordt gerealiseerd, waarbij het goed vormgeven van de ruimtelijke relaties tussen stad en land van groot belang is.

Als uitwerking van het concept van de Groenblauwe Slinger zijn op de streekplankaart de volgende zogenaamde 'groene aders' aangegeven:

- de Lookwatering en Woudselaan aan de Zuidoostzijde van het plangebied;
- de taluds langs de A4, tot aan de Harnaschknoop, en de N54;
- de Zweth langs de Noordwestzijde van het plangebied.

Deze groene aders zijn in het streekplan gedefinieerd als 'in stand te houden, uit te bouwen of nieuw te ontwikkelen belangrijke recreatieve routes en landschappelijke verbindingzones, waar mogelijk met het oogmerk tevens ecologische relaties te versterken, bijvoorbeeld door middel van begeleidende beplanting'.

De A4 met het knooppunt Harnaschpolder maakt deel uit van de A4-corridor (verbinding Schiphol, Rotterdam en Antwerpen). In de toekomst zal de Harnaschknoop de hoofdentree naar het Westland gaan vormen.

Aan de noordwestzijde van het plangebied staat een optie voor een regionale openbaar vervoer verbinding (sneltram) op de streekplankaart aangegeven, die het station van Delft en Wateringse Veld met elkaar zou kunnen verbinden via de Harnaschpolder.

Vigerende en in voorbereiding zijnde plannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening I", dat op 27 november 1975 door de raad is vastgesteld en op 16 maart 1977 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Voor de noordoostelijke strook van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Dijkhoornseweg. Dit plan is op 28 september 1976 vastgesteld door de raad en op 29 juni 1977 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De van kracht zijnde voorschriften staan de bouw van een afvalwaterzuiveringsinstallatie, bedrijven en woningen niet toe.

Voor het gebied ten (zuid)westen van het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Noord" in voorbereiding. De zuidwestelijke plangrens van het onderhavige bestemmingsplan sluit direct aan op die van het plan Buitengebied Noord.

1.6 Relatie bestemmingsplan - milieu-effectrapportage

Voor het oprichten van een afvalwaterzuiveringsinstallatie door het Hoogheemraadschap van Delfland dient in het kader van de Wet milieubeheer een vergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan de provincie Zuid-Holland zijn in geval in de vergunningaanvraag gekozen wordt voor de zogenaamde oppervlaktebeluchtingstechniek, of de gemeente Schipluiden indien in de vergunningaanvraag gekozen wordt voor de zogenaamde bellenbeluchtingstechniek. Er is voor gekozen om de gemeente Schipluiden als bevoegd gezag aan te merken voor de m.e.r.-procedure en de Wet milieubeheer-vergunning.

In het Besluit Milieueffectrapportage 1994 is vermeld dat het bevoegd gezag moet beoordelen of ten behoeve van deze vergunning voor het oprichten van een afvalwaterzuiveringsinstallatie met een capaciteit van meer dan 0,2 miljoen inwonersequivalenten een milieu-effectrapport moet worden opgesteld (Besluit Milieueffectrapportage, onderdeel D, activiteit 21). Het Hoogheemraadschap heeft echter niet formeel om een dergelijke beoordeling gevraagd, maar heeft in een vroegtijdig stadium zelf besloten, mede gezien de omvang van de toekomstige afvalwaterzuiveringsinstallatie en de mogelijke gevolgen voor het milieu, een milieueffectrapport (MER) op te stellen (besluit van 18 maart 1997). Het vrijwillig volgen van een m.e.r.-procedure is geregeld in artikel 7.8a, derde lid Wet milieubeheer.

Het doel van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is het op een systematische en zorgvuldige wijze verkrijgen van zo objectief mogelijke informatie over de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit, alsmede van de (inrich-

tings)alternatieven, zodat het milieu-aspect volwaardig wordt meegewogen in het besluitvormingsproces. Tijdens het proces van totstandkoming van het milieueffectrapport vindt op een aantal momenten gestructureerd overleg plaats met de diverse betrokkenen en belanghebbenden, hetgeen de openheid van het proces ten goede komt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is volgens de wet de initiatiefnemer voor de vergunningaanvraag en de m.e.r.-procedure. De initiatiefnemer heeft in februari 1998 de startnotitie opgesteld, en heeft op 24 november 1999 het eigenlijke MER rapport ingediend.

De procedure van de milieu-effectrapportage en de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan zijn in zoverre op elkaar afgestemd, dat ze ongeveer gelijktijdig worden uitgevoerd. Ten tijde van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan, zijn al de verschillende in het MER te onderzoeken inrichtingsvarianten bekend. Inmiddels heeft het Hoogheemraadschap via haar vergunning-aanvraag een voorkeur voor een van de alternatieven kenbaar gemaakt, doch het is nog onzeker of het bevoegd gezag op basis van dit alternatief de vergunning zal verlenen.

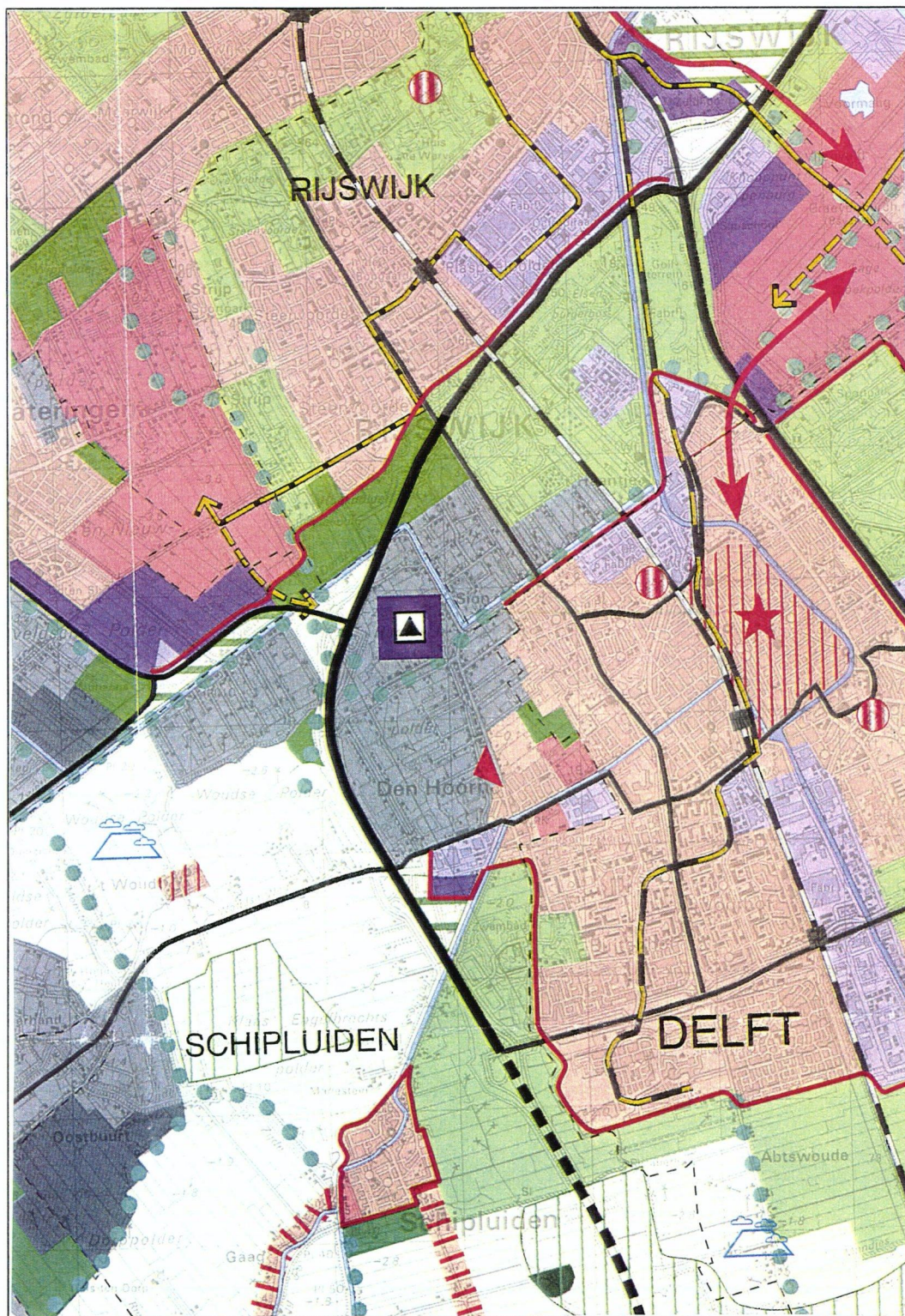
Omdat het uitdrukkelijk de bedoeling van alle betrokken partijen is om de resultaten van de m.e.r. af te wachten, maar tegelijkertijd ook om geen vertraging in de planvorming op te lopen, is er in dit bestemmingsplan gekozen voor een zodanige globale en flexibele wijze van bestemmen, dat alle varianten uit het MER gerealiseerd kunnen worden.

1.7 Voorbereidingsbesluit

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 31 maart 1998 een "voorbereidingsbesluit" genomen, waarin werd verklaard dat voor het onderhavige plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 6 april 1998.

Door het voorbereidingsbesluit worden ontwikkelingen voorkomen die niet overeenstemmen met de bedoelingen van het in ontwerp zijnde bestemmingsplan. Tevens kan (vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan) de benodigde bebouwing in beginsel via de "artikel 19-procedure" worden gerealiseerd; daarbij wordt het bouwplan ter inzage gelegd en kunnen schriftelijk bedenkingen worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Het voorbereidingsbesluit was één jaar geldig vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd (tot 5 april 1999), maar op 23 februari 1999 is een tweede voorbereidingsbesluit genomen, wederom voor één jaar geldig.



Afbeelding 3
Uitsnede kaart streekplan Zuid-Holland West

2. ONDERZOEK

2.1 Inleiding

In het voorbereidingstraject van dit bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd; sommige daarvan, zoals het onderzoek naar de milieueffecten van de verschillende inrichtingsvarianten van de afvalwaterzuiveringsinstallatie, lopen nog altijd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste ruimtelijke onderzoeken, die betrekking hebben op de afvalwaterzuiveringsinstallatie, op het geprojecteerde bedrijventerrein, op de verkeersontsluiting en op natuur en landschap.

2.2 Locatiekeuze en inrichtingsvarianten

Locatiekeuze

In het Streekplan Zuid-Holland West van 1997 is de Harnaschpolder aangewezen als voorkeurslocatie voor de bouw van een nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie. Hieraan is een uitgebreid onderzoek naar mogelijke locaties vooraf gegaan.

In eerste instantie is gekeken of de bestaande afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust in Den Haag uitgebreid zou kunnen worden, maar deze optie bleek zowel ruimtelijk als financieel niet haalbaar. Het Stadsgewest Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben vervolgens gezamenlijk een onderzoek laten uitvoeren naar een geschikte locatie voor een nieuwe, aanvullende afvalwaterzuiveringsinstallatie, binnen het zoekgebied Delft, Den Haag, Leidschendam, Monster, Nootdorp, Pijnacker, Rijswijk, Schipluiden, Voorburg, Wassenaar, Zoetermeer en de locatie Hoefweg in de gemeente Bleiswijk. Door middel van een "zeef-analyse" is nagegaan op welke locaties een afvalwaterzuiveringsinstallatie beleidsmatig in geen enkele vorm mogelijk is, met als resultaat dat uiteindelijk zestien locaties overbleven waarop een afvalwaterzuiveringsinstallatie realiseerbaar is. Na een integrale afwegingsprocedure kwamen twee locaties, beide in de gemeente Nootdorp, als beste naar voren:

- de zuidoost oksel van het Prins Clausplein, en;
- het zuidoostelijke kwadrant van de kruising van de spoorlijnen Den Haag-Gouda en Den Haag-Rotterdam/Hofpleinlijn (de spoordriehoek Nootdorp).

Tijdens de behandeling van het ontwerp-streekplan in de Statencommissie voor ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, verkeer, vervoer en economische aangelegenheden is geconstateerd dat de discussie zich evenwel aan het toespitsen was op drie locaties, te weten het Prins Clausplein, de spoordriehoek Nootdorp en ook de Harnaschpolder.

Uit die discussie is een voorlopige en globale voorkeur voor situering in de Harnaschpolder uitgesproken, hoewel die locatie bij het locatie-onderzoek van het Stadsgewest Haaglanden en het Hoogheemraadschap Delfland al eerder afgefallen was. De locatie is bij het onderzoek wel als goedkoopste naar voren gekomen.



Bij de vaststelling van het ontwerp-streekplan op 24 mei 1996 hebben Provinciale Staten bij motie realisering van een afvalwaterzuiveringsinstallatie op de locatie Prins Clausplein afgewezen.

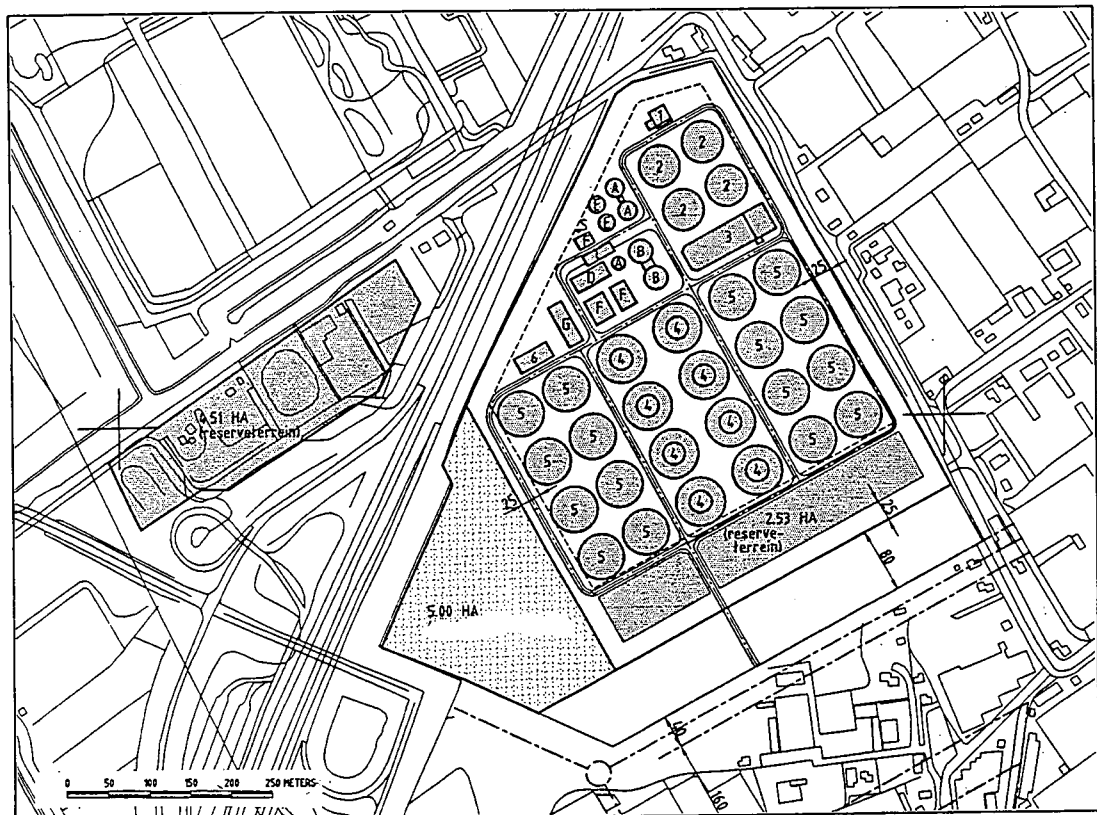
Bij amendement hebben Provinciale Staten uitgesproken dat de locatie Harnaschpolder als voorkeurslocatie voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie in het streekplan moet worden opgenomen. De locatie "spoordriehoek Nootdorp" is door Provinciale Staten bij de vaststelling opgenomen als reservelocatie (in de zin van een terugval optie).

Sinds de vaststelling van het streekplan is het bestuurlijk overleg met het stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, rijkswaterstaat en de betrokken gemeenten verder geïntensiveerd. Uit dit overleg konden eind 1996 onder meer de volgende conclusies getrokken worden:

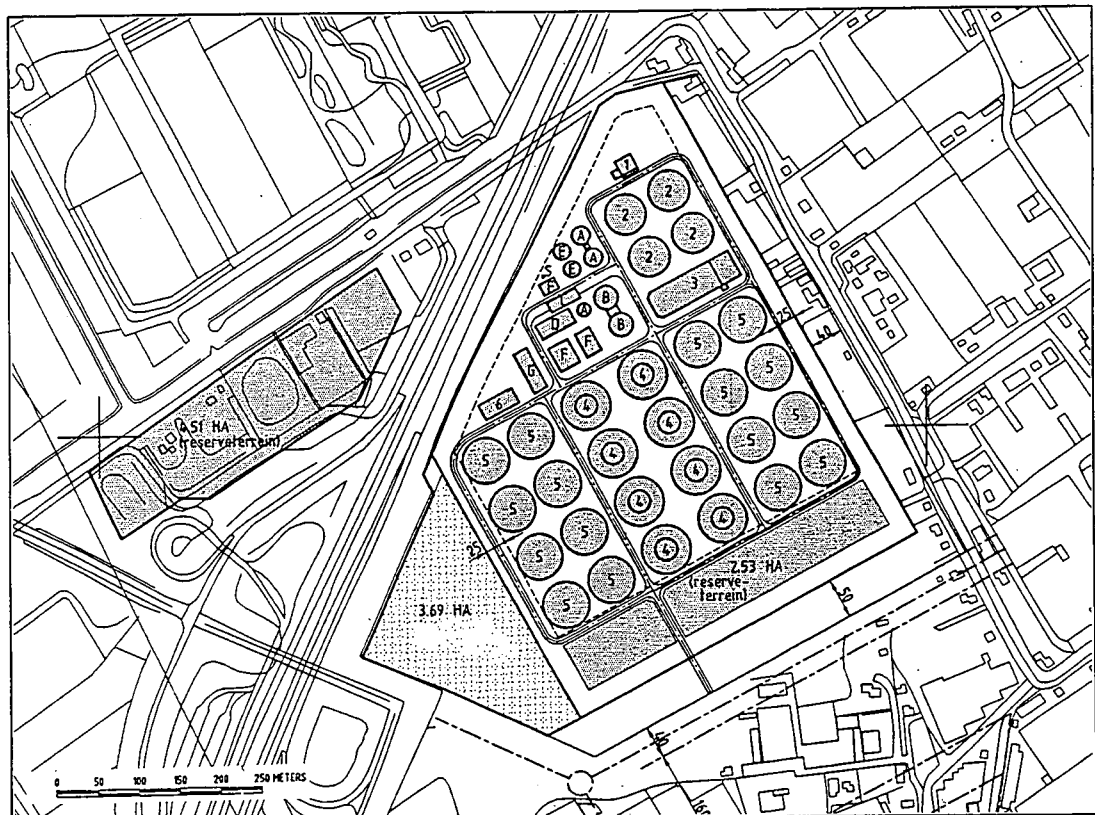
- de locatie Prins Clausplein is in strijd met het streekplan;
- de locatie spoordriehoek Nootdorp is gezien de ruimtelijke beperkingen voor de initiatiefnemer (het Hoogheemraadschap van Delfland) niet aanvaardbaar;
- de gemeente Schipluiden blijft onder voorwaarden bereid tot medewerking aan het realiseren van een afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Harnaschpolder;
- het Hoogheemraadschap beoordeelt een locatie in de Harnaschpolder tot de reële mogelijkheden;
- nader ruimtelijk onderzoek naar de Harnaschpolder heeft de mogelijkheden van deze locatie bevestigd en een mogelijke situering nader in beeld gebracht: in het noordwestelijke deel van de polder, in aansluiting op en rond de zogenaamde Harnaschknoop, zijn goede mogelijkheden voor realisering van een afvalwaterzuiveringsinstallatie;
- het Stadsgewest Haaglanden heeft op 18 december 1996 besloten tot medewerking aan de locatie in de Harnaschpolder, en om de locatie spoordriehoek met name om bestuurlijke motieven niet verder in behandeling te nemen.

Inmiddels is een bestuurlijk draagvlak ontstaan, waaruit blijkt dat de in het streekplan van 24 mei 1996 als concrete beleidsbeslissing vastgestelde locatie Harnaschpolder inderdaad de voorkeur geniet. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn:

- een installatie die uitgaat van conventionele - maar wel de meest moderne - technieken heeft de voorkeur; daarvoor is een ruimtereservering van circa 33 hectare nodig;
- een conventionele installatie is uit financiële overwegingen (met name lagere kosten voor de burger) het meest aantrekkelijk; recent onderzoek van het Hoogheemraadschap heeft uitgewezen dat de locatie Harnaschpolder uit financieel oogpunt het meest aantrekkelijk is;
- in de Harnaschpolder is een zodanige situatie te creëren, dat een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is, waarbij naast de afvalwaterzuiveringsinstallatie de ontwikkeling van bedrijventerrein het belangrijkste element is;
- de locatie spoordriehoek Nootdorp kent overigens uit een oogpunt van ruimtelijke ontwikkeling duidelijke nadelen: zo geeft de ligging aan de spoorlijn met de mogelijkheid van een halteplaats de locatie op termijn



Alternatief 1 MER rapport



Alternatief 3 MER rapport

perspectieven voor stedelijke functies, en zou een locatie van 33 ha aldaar ten koste gaan van een deel van het duurzame glasgebied van Nootdorp.

Met de keuze voor de locatie Harnaschpolder en in het bijzonder het bestuurlijk draagvlak voor realisering van een afvalwaterzuiveringsinstallatie op deze locatie, is dan ook de aanvankelijk in het streekplan opgenomen reservelocatie spoordriehoek Nootdorp komen te vervallen.

Inrichtingsvarianten

In het MER, dat momenteel wordt uitgevoerd, worden verschillende alternatieven voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie onderzocht. Deze alternatieven kunnen betrekking hebben op verschillende technische zuiveringssystemen, maar ook op de terreininrichting en op het ruimtebeslag. De alternatieven kunnen derhalve onderscheidende effecten hebben op de milieuhygiënische, landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn met name de verschillende inrichtingsvarianten van belang. De varianten hebben met elkaar gemeen, dat rondom de zuiveringsinstallatie altijd een 25 meter brede zone voor de landschappelijke inpassing, waaronder water en groen op eigen terrein is geprojecteerd. Daarnaast geldt voor alle varianten dat de wettelijk toegestane geur- en geluidoverlast-contouren binnen de eigen terreingrenzen liggen.

Het ontwerpplan is zodanig globaal en flexibel opgezet, dat alle nog in onderzoek zijnde varianten gerealiseerd kunnen worden. De uiteindelijke keuze voor één van de varianten kan immers pas gemaakt worden, zodra de m.e.r.-procedure zover is gevorderd, dat het bevoegd gezag een besluit neemt. Om zo veel mogelijk duidelijkheid en rechtszekerheid te geven is aan alle belanghebbenden in en rond het plangebied, in dit ontwerp bestemmingsplan het maximaal denkbare ruimtebeslag van de afvalwaterzuiveringsinstallatie als uitgangspunt genomen. Deze situatie wordt bepaald door een combinatie van de uiterste grenzen van inrichtingsvarianten.

In het MER zijn verschillende alternatieven onderzocht, met verschillende gebiedsgrenzen. Uiteindelijk zijn in het MER-onderzoek alternatief 1 en 3 overgebleven (zie afbeelding 4).

2.3 Bedrijvigheid

De Harnaschpolder is in het streekplan aangeduid als locatie voor de ontwikkeling van onder meer bedrijfsterrein. De gemeente heeft een marktonderzoek laten uitvoeren naar de vraag naar bedrijfsterrein, het type bedrijfsterrein, concurrerende locaties en de gewenste segmentering (prijs/ kavelgrootte/ activiteit). Dit onderzoek is uitgevoerd door Kolpron Consultants BV in Rotterdam en vervat in de rapportage "Marktonderzoek Harnaschpolder te Schipluiden", april 1999.

De bereikbaarheid van de Harnaschpolder is goed; het gebied ligt strategisch aan de (op- en afritten van de) A4. In de toekomst kan de strategische ligging nog verder versterkt worden, indien de A4 in zuidelijke richting zou worden doorgetrokken naar Rotterdam en verder door Noord-Brabant naar Antwerpen. De rijksweg A4 heeft grote potenties als zogenaamde 'corridor': een verbindingszone tussen mainport en het (inter)nationale achterlandgebied, die als structurerend element kan werken voor het vestigingspatroon van ondernemingen. De Harnaschpolder lijkt daarmee zeer kansrijk voor de ontwikkeling van bedrijfsterrein.

De bedrijventerreinen in de Harnaschpolder zullen in de markt gezet worden als stedelijk gemengde terreinen met, conform het streekplan, een regionale opvangfunctie. Uit een confrontatie van vraag en aanbod komt onder meer naar voren, dat er kansen zijn voor de ontwikkeling van de Harnaschpolder tot een bedrijventerrein met de kwaliteitsaanduiding 'modern plus'. De uitstraling van een modern bedrijventerrein wordt versterkt door de aard van de activiteiten en door de verschijningsvorm. 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.

Uit het onderzoek komt verder naar voren, dat de behoefte-raming voor de Harnaschpolder ligt tussen de 5 en 10 hectare netto per jaar. Het totale geprojecteerde aanbod aan bedrijfsterrein in de gehele Harnaschpolder wordt gefaseerd ontwikkeld. De fasering die de gemeente Schipluiden voorstaat past bij deze behoefte-raming.

In het voorliggende bestemmingsplan is in totaal bijna 30 hectare bestemd als 'uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Het totale oppervlakte aan bedrijfsterrein in de Harnaschpolder-Noord zal naar verwachting dus ruim binnen de planperiode van dit bestemmingsplan kunnen worden uitgegeven.

2.4 Verkeer en vervoer

Voor de toekomstige hoofdwegenstructuur in en nabij de Harnaschpolder is door bureau BGSV in de structuurschets een aantal verschillende structuren ontwikkeld. Deze structuren hebben niet alleen invloed op de ontsluiting van de uitbreidingsgebieden, maar hebben ook een zekere invloed op de ontsluiting van reeds bestaande gebieden en voor de verkeersafwikkeling in de kern Den Hoorn. Door Goudappel Coffeng BV zijn de verschillende structuren doorgerekend en geanalyseerd. De resultaten daarvan zijn beschreven in de rapportage Verkeersstructuur omgeving Harnaschpolder d.d. 29 juni 1998. Ten aanzien van de wegenstructuur zijn de huidige situatie, de toekomstige situatie, en twee toekomstvarianten doorgerekend. Bij de modelberekeningen voor de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat de A4 uiteindelijk is voltooid tussen Den Haag en Rotterdam.

Uit de analyse van de verschillende doorgerekende wegenstructuren blijken de twee toekomstige varianten te leiden tot een afname van het (doorgaande) verkeer in Den Hoorn. De voorkeur gaat uit naar een variant, waarbij de Van Foreestweg niet volledig voor autoverkeer is bestemd, en waarbij een nieuwe verbinding wordt gerealiseerd tussen de Harnaschknoop en de Beatrixlaan. In deze variant bevindt zich vrijwel alleen nog maar herkomst- en bestemmingsverkeer op de ontsluitende wegen in Den Hoorn. Het doorgaande verkeer wordt met name afgewikkeld via de A4, de nieuwe verbindingsweg en de Kruithuisweg. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dat deel van de verbinding tussen de Harnaschknoop en de Beatrixlaan dat binnen de plangrenzen (en op het grondgebied van de gemeente Schipluiden) ligt, in casu het deel tot aan de Noordhoornseweg, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Bij een gefaseerde ontwikkeling van de Harnaschpolder kan het (interne en externe) verkeer naar de Dijkshoornseweg en de Noordhoornseweg verschuiven, waardoor de druk op deze wegen hoger kan worden. Tijdelijk zijn aanvullende maatregelen nodig om de hinder van het verkeer op deze wegen te verminderen (b.v. eenrichtingsverkeer).

Naast de nieuwe hoofdontsluiting zal waarschijnlijk ook een nieuwe hoogwaardige openbaar vervoer verbinding worden aangelegd. Het betreft een sneltramverbinding die in het kader van het AggloNet van de regio Haaglanden Wateringen met Delft verbindt, en door het plangebied loopt.

2.5 Natuur en landschap

In de actualisering van de VINEX, de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VROM, 1996) zijn zogenaamde 'bufferzones' opgenomen. Dit zijn goed ingerichte open ruimten tussen stadsgewesten waarin enerzijds een duurzame 'groene' inrichting wordt nagestreefd, en waar anderzijds geen ruimtebeslag voor verstedelijking mag plaatsvinden. De contour van de bufferzone Midden-Delfland valt net buiten het plangebied.

In het streekplan Zuid-Holland West zijn de wenselijke ecologische verbindingen aangegeven tussen de landschappelijke elementen rond Haaglanden: de duinen, de Vlietzone, Midden-Delfland en het Groene Hart. De Harnaschpolder vormt een schakel in dit systeem, en kan gezien worden als een landschapspoort vanuit de stedelijke gebieden Rijswijk, Delft en Den Haag naar het open veenweidelandschap van Midden-Delfland. Dit wordt benadrukt door een aantal functies die aan dit veenweidelandschap door het streekplan wordt toegekend. Zo is in combinatie met de Groenblauwe Slinger een bufferzone aangegeven, die het bestaande open landschap vrijwaart van verdere verstedelijking, terwijl de Groenblauwe Slinger de landschappelijke kwaliteit versterkt. Tevens is een ecologische verbinding en een aantal groene aders opgenomen. Hierdoor worden onder meer ecologische, landschappelijke en recreatieve relaties in stand gehouden. De groenstructuur loopt van Vlietland, via het groene stadslandschap van Rijswijk naar Midden-Delfland met het

daarbij behorende netwerk van paden en waterlopen. De groenstructuur heeft een belangrijke functie als ecologische en recreatieve verbinding. Midden-Delfland heeft belangrijke natuur- en landschappelijke waarden, en vormt een gewaardeerd recreatiegebied.

Net buiten het plangebied in het noordwesten, bevindt zich aan de noordoever van de Dulder de Schaaapweidemolen. Ten aanzien van traditionele windmolens heeft de Provincie Zuid-Holland regelgeving opgesteld voor de maximale bouwhoogtes tot een cirkel van 400 meter om de molen. Deze zogenaamde molenbeschermingszone valt gedeeltelijk in het plangebied. Bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte in deze zone is uitgegaan van de richtlijnen die gelden in het stedelijk gebied, omdat dit in overeenstemming is met de ontwikkeling in Harnaschpolder-Noord.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek worden opgericht, en in een straal van 100 tot 400 meter geldt als maximale bouwhoogte 1/30 van de afstand van het bouwwerk/beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Deze laatste regel staat dus een steeds grotere bouwhoogte toe naarmate de afstand tot de molen groter is.

De huidige karakteristiek van de gehele Harnaschpolder kenmerkt zich in grote lijnen door een tweedeling in noord en zuid. Het deel ten noorden van het Scharnier is onderdeel van de zogenaamde Vliet-Zwethzone met grootschalige stedelijke elementen die een groene en/of recreatieve uitstraling hebben. Landgoederen langs de Vliet, parken, golfbanen, volkstuincomplexen en met veel groen omgeven bedrijvencomplexen en instituten zijn karakteristiek.

Het deel ten zuiden van de Woudselaan heeft een veel kleinschaliger karakter. Dit gebied is als glastuinbouwgebied tot ontwikkeling gekomen en tussen de kassen en langs de sloten en vaarten zijn kleinschalige woonmilieus ontstaan. Daarnaast heeft zich hier, naast de glastuinbouw, een afgeleide kleinschalige werkgelegenheid ontwikkeld.

De Woudselaan zelf met de Lookwatering vormt met een veelal dubbel bebouwingslint, het scharnierpunt tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de Harnaschpolder.

De interne landschappelijke structuur van de Harnaschpolder wordt in belangrijke mate bepaald door de complexe waterhuishoudkundige situatie. De weteringen vormen (natte) ecologische verbindingen met omliggende gebieden als Midden-Delfland en de Vliet-Zwethzone, en zijn tegelijkertijd een uitstekende basis voor recreatieve verbindingen met de omgeving.

2.6 Archeologie en cultuurhistorische aspecten

De Harnaschpolder en de Woudse Polder maken deel uit van een rijk en oud cultuurland. Resten van dit culturele erfgoed zijn in de vorm van archeologische vondsten en grondsporen in de bodem van dit gebied opgeslagen. Archeologisch onderzoek in en rond dit gebied heeft aangetoond dat onder

meer nederzettingen met het bijbehorend verkavelingspatroon uit de Romeinse tijd in de bodem bewaard zijn gebleven, evenals tal van Middeleeuwse vindplaatsen. Ook de huidige verkaveling van het gebied gaat tot de twaalfde eeuw terug. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland blijkt, dat sprake is van (redelijk) hoge archeologische verwachting ter plaatse van de projectlocaties. Rond de AWZI-locatie wordt de Zweth/Dulder genoemd als zijnde redelijk cultuurhistorisch waardevol als kanaal- en ontginningsbasis, in de planvorming wordt gestreefd naar het handhaven van bestaande karakteristieke linten en waterlopen.

De gemeente Schipluiden onderkent de archeologische waarden in het gebied en heeft maatregelen genomen om de archeologische belangen bij de inrichtingsplannen te betrekken. Zo wordt in het kader van de AWZI een convenant gesloten met onder meer het Hoogheemraadschap van Delfland en de Provincie Zuid-Holland waarin de archeologische belangen gewaarborgd worden. Voor de rest van het plangebied heeft de gemeente middelen vrijgemaakt om een gedegen archeologische inventarisatie uit te voeren en om gedurende de herinrichting van het gebied archeologische begeleiding in te zetten om aan de archeologische belangen zo veel mogelijk recht doen. Hiertoe heeft Schipluiden per 30 november 1999 een gemeentelijk archeoloog aangesteld. Middelen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek worden doorberekend in de projectkosten.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied e.o. is bepaald in de structuurschets Harnaschpolder.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, de Harnaschpolder-Noord, wordt aan alle zijden begrensd door wateringen, die als lange, doorgaande groenblauwe lijnen verbindingen met de omgeving leggen. Het gebied vormt een onderdeel van de Vliet-Zwethzone met grootschalige stedelijke elementen die een groene en/of recreatieve uitstraling hebben. In aanvulling op de parken en landgoedachtige structuur van de omgeving wordt voorgesteld hier relatief grootschalige eenheden in een groen/blauw casco te realiseren. De afvalwaterzuiveringsinstallatie en het bedrijventerrein in de categorie modern-plus kunnen binnen een dergelijk casco goed ingepast worden.

Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de belevingswaarde van het gebied rond de Harnaschknoop, waarbij rekening moet worden gehouden met de hoogteverschillen ter plaatse van de Harnaschknoop. Dit gebied vormt de entree van de Harnaschpolder en ligt vanaf het viaduct over de A4 direct in het zicht.

Voor de twee deelgebieden ten westen van de A4 geldt dat bijzondere aandacht besteed moet worden aan een goede overgang naar het open Midden-Delfland-gebied.

Het gebied rond de Woudselaan/Lookwatering, het Scharnier, vormt de schakel tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Harnaschpolder. Het gebied wordt gekenmerkt door veelal een dubbel bebouwingslint langs een watering. Hier kan een deels groen, wervend woongebied gerealiseerd worden, dat bedoeld is ter compensatie van woningen die door de planontwikkeling elders in de Harnaschpolder geamoveerd moeten worden, en dat tevens een aantrekkelijke begeleiding vormt van een recreatieve route richting Midden-Delfland.

3.2 Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur van de Harnaschpolder-Noord is gebaseerd op een zo doelmatig mogelijke ontsluiting, waarbij met een minimum aan doorsnijdingen een maximale bereikbaarheid en helderheid in oriëntatiemogelijkheden gerealiseerd wordt.

De autobereikbaarheid wordt gerealiseerd met een volledige aansluiting op de A4 ter hoogte van de Harnaschknoop. Deze knoop heeft voldoende capaciteit om het verkeer uit de Harnaschpolder en omstreken te verwerken. In oostelijke richting wordt deze aansluiting doorgetrokken tot de Noordhoornseweg, waarbij het uiteindelijk de bedoeling is om het wegtracé door te trekken tot aan de Beatrixlaan. Dit deel van het tracé valt echter buiten de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan, en bovendien buiten de gemeentegrenzen van Schipluiden. In zuidelijke richting wordt de aansluiting op de A4 in eerste instantie doorgetrokken tot nabij de Woudselaan; op ter-

mijn zal deze ontsluitingsweg worden doorgetrokken in de Harnaschpolder-Zuid.

De hoofdontsluitingswegen zullen een karakteristieke groene inrichting met boombeplantingen krijgen, en zullen zo de dragers vormen voor de te ontwikkelen (deel)gebieden binnen het verbindingennetwerk.

De bestaande wegen Noordhoornseweg en Woudselaan maken geen deel uit van de hoofdwegenstructuur; deze wegen zijn primair bedoeld voor bestemmingsverkeer én voor langzaam verkeer.

Om de Harnaschpolder als landschapspoort naar Midden-Delfland goed te laten functioneren zijn met name de recreatieve verbindingen van belang. Een belangrijke oost-westverbinding is die langs de Woudselaan, die met een langzaamverkeersviaduct over de A4 is aangesloten op Midden-Delfland.

In de toekomst zou de aansluiting vanuit het stedelijk gebied op Midden-Delfland mogelijk verbeterd kunnen worden door een extra langzaamverkeersviaduct over de Zweth ter hoogte van de Lots- of Harnaschwatering.

In het kader van het AggloNet-project wordt een nieuwe tramverbinding ontwikkeld die loopt van Kijkduin via het Wateringseveld naar Delft. De tracékeuze door de Harnaschpolder is reeds uitgewerkt, en zal ten zuiden van de Harnaschknoop lopen over een nieuw aan te leggen viaduct over de A4. De lijn zal voor een goede openbaar vervoer ontsluiting van het bedrijventerein zorgdragen. De exacte ligging is nog niet bekend, vandaar dat het tracé indicatief is weergegeven op de plankaart.

3.3 De afvalwaterzuiveringsinstallatie

Voor de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn verschillende alternatieven in onderzoek. Deze alternatieven kunnen betrekking hebben op het zuiveringssysteem, maar ook op de terreininrichting en op het ruimtebeslag. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de verschillende inrichtingsvarianten van belang. De varianten hebben met elkaar gemeen, dat rondom de zuiveringsinstallatie altijd een 25 meter brede zone voor landschappelijke inpassing, waaronder water en groen op eigen terrein is geprojecteerd.

In het ontwerp-bestemmingsplan is gekozen voor een dussdanige globale en flexibele opzet, dat al de onderzochte alternatieven gerealiseerd kunnen worden. De uiteindelijke keuze wordt pas gemaakt, wanneer het bevoegd gezag de milieuvergunning voor een van de alternatieven verleent.

Bij alternatief 3 kunnen de bestaande woningen langs de Noordhoornseweg gehandhaafd blijven, doordat de inrichting van de AWZI meer naar het westen is geprojecteerd, en er een 40 meter brede zone langs de Noordhoornseweg niet voor de AWZI wordt gebruikt. Naast deze zone van 40 meter, is er nog de 25 meter brede landschappelijke zone op het terrein van de AWZI.

Nu het bevoegd gezag de voorkeur geeft aan alternatief 1, loopt de bestemming Mn(a) door tot aan de Noordhoornseweg (weg blijft gehandhaafd), waarbij overigens wel altijd (op het terrein van de AWZI) een 25 meter brede zone voor landschappelijke inpassing, waaronder water en groen direct langs de Noordhoornseweg zal worden gerealiseerd. De bestaande woningen langs

de Noordhoornseweg tegenover de afvalwaterzuiveringsinstallatie zullen in die gevallen niet gehandhaafd kunnen blijven.

Ter inpassing van de te handhaven woningen, waaronder het Bonte Huis, in de meest noordelijke punt van het plangebied is tussen deze woningen en het toekomstig terrein van de AWZI een strook van 20 meter bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden kan (een deel van) de 25 meter brede zone voor landschappelijke inpassing van de AWZI worden gerealiseerd.

Aan de zuidwest zijde, direct langs de aansluiting op de A4, in de oksel van de Harnaschknoop is een driehoekige zone Mn(a) voorzien van de wijzigingsbevoegdheid naar 'globale eindbestemming bedrijfsdoeleinden'.

In geen van de alternatieven wordt deze hoek gebruikt voor de afvalwaterzuivering, maar per alternatief verschilt de grootte van deze zone. Na vaststelling van het inrichtingsalternatief kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de niet voor de AWZI te gebruiken gronden gewijzigd worden in de globale eindbestemming bedrijfsdoeleinden.

Door de ligging aan de A4, en de zichtbaarheid van deze zone vanuit Rijswijk zullen ter plaatse bijzondere eisen aan de uitstraling, architectuur en inrichting worden gesteld.

Aan de zuidoost zijde grenst de bestemming "Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -Mn(a)-" aan de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden". Bij alternatief 1 geldt dat ter plaatse een strook van 30 meter breed niet gebruikt wordt voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Voor deze strook is in het plan eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de mogelijkheid biedt om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Globale eindbestemming Bedrijfsdoeleinden".

Voor alle varianten geldt, dat een deel van het terrein van de afvalwaterzuiveringsinstallatie bedoeld is als reservering voor de langere termijn. Er is voor gekozen deze delen alvast de eindbestemming -Mn(a)- te geven, zodat deze delen ook gebruikt kunnen worden als werkterreinen tijdens de bouw, alsmede voor de aanleg van leidingen ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor een gebied ten noordwesten van de A4 tenslotte geldt, dat ook dit terrein op termijn gebruikt zal gaan worden voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Ook is het terrein nodig voor leidingen ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Omdat het niet reëel geacht wordt hier een agrarische bestemming te handhaven, en omdat het van groot belang is dat het gebied blijft gevrijwaard van bebouwing anders dan die van de afvalwaterzuiveringsinstallatie, is ter plaatse gekozen voor de dubbelbestemming "Groenvoorzieningen tevens nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -G + Mn(a)-".

Voor een 25 meter brede zone langs de Zweth geldt alleen de bestemming "Groenvoorzieningen -G-". Deze zone sluit aan op het (in het streekplan) aan de overzijde van de Zweth geprojecteerde nieuwe recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw, en biedt tevens de mogelijkheid om vorm te geven aan de in het streekplan aangeduide groene ader langs de Zweth met bijbehorende voorzieningen voor langzaam verkeer.

3.4 Bedrijven modern plus

Het gebied tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie en het Scharnier is bestemd voor bedrijven. Het bedrijventerrein zal in de markt gezet worden als stedelijk gemengd terrein met een regionale opvangfunctie. Qua uitstraling en kwaliteit wordt uitgegaan van de categorie 'modern plus'.

De uitstraling van een modern bedrijventerrein wordt versterkt door de aard van de activiteiten en door de verschijningsvorm. Bij de verschijningsvorm gaat het om een relatief ruime terreinopzet. Hoogwaardige architectuur en een zorgvuldige inrichting spelen een belangrijke rol, en er wordt tevens gestreefd naar een duurzame inrichting met intensief ruimtegebruik.

Het bedrijventerrein moet op basis van het locatiebeleid in principe worden aangemerkt als C-locatie. Dit betekent dat zelfstandige kantoorgebouwen niet zijn toegestaan. Alleen indien sprake is van strikt lokaal gebonden kantoren van geringe omvang kan zonodig van dit uitgangspunt worden afgeweken, mits voorzien is in een adequate ontsluiting per openbaar vervoer. Bij aanleg van het Agglo-Net door de Harnaschpolder kan aan de laatste eis worden voldaan.

De aard van de activiteiten is gericht op lichte vormen van bedrijvigheid (categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) in handel en transport, aangevuld met zakelijke dienstverlening. Het college van B en W heeft echter wel de mogelijkheid om door middel van een vrijstellingsbevoegdheid bedrijfsactiviteiten in categorie 4 (van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zie bijlage) toe te staan. De aard van de bedrijvigheid dient echter zodanig te zijn aangepast dat de milieuhinder vergelijkbaar is met categorie 3 bedrijvigheid.

Omdat op dit moment nog geen nader uitgewerkte inrichtingsschets van het bedrijventerrein beschikbaar is, is in dit plan gekozen voor een uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dient veel aandacht besteed te worden aan de architectuur van de bebouwing en aan de inrichting en verzorging van de openbare ruimte. Dit geldt in het bijzonder voor bedrijven die direct langs de geprojecteerde interne hoofdontsluitingsweg gesitueerd zullen worden.

In de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-" zijn bedrijfswoningen toegestaan, waarbij deze gebouwd dienen te worden bij bedrijven die direct ten noorden van de Lookwatering zijn geprojecteerd.

Bij uitwerking van de bestemming zal worden nagegaan, of bestaande bedrijven eventueel kunnen worden ingepast; bovendien moet bij de uitwerking rekening gehouden worden met waar mogelijk de inpassing van bestaande woningen.

3.5 Bedrijven in groene setting

Het meest westelijke deel van het plangebied is bestemd als "Uit te werken bedrijfsdoeleinden in groene setting -UB(g)-". Hier wordt gedacht aan 'representatieve' bedrijven in een groene setting, waarbij bijzondere aandacht moet worden besteed aan een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het open landschap van Midden-Delfland.

Voor een 25 meter brede zone langs de Zweth is de bestemming "Groen-voorzieningen -G-" opgenomen. Deze zone sluit aan op het (in het streekplan) aan de overzijde van de Zweth geprojecteerde nieuwe recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw, en biedt tevens de mogelijkheid om vorm te geven aan de in het streekplan aangeduide groene ader langs de Zweth.

3.6 **Het Scharnier**

Het deelgebied het Scharnier wordt gevormd door de zone tussen de Woudselaan en de Lookwatering. Deze zone is bedoeld als woongebied met een groene uitstraling waarin de bestaande woningen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. In het deel met de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' kunnen enige nieuwe woningen mogen worden gebouwd, die met name bedoeld zijn als compensatie voor woningen die elders in de (gehele) Harnaschpolder verloren zullen gaan als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Omdat op dit moment nog geen uitgewerkte inrichtingsschets van het Scharnier beschikbaar is, is in dit plan gekozen voor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden -UW-". Bij de uitwerking geldt dat uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden, en dat slechts 30% van de gronden bebouwd mag worden. Hiermee wordt de totstandkoming van een hoogwaardig woonmilieu in een groene omgeving beoogd.

3.7 **Te handhaven functies**

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bevinden zich enkele functies, die zeker gehandhaafd kunnen blijven, welke variant ook gekozen wordt voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie, en welke uitwerking ook gekozen wordt van de uit te werken bestemmingen. Het betreft hier enkele bestaande woningen in de uiterste noordoosthoek van het plangebied, en een potgrondbedrijf in de zuidoosthoek van het gebied. Voor deze functies zijn specifieke bestemmingen opgenomen, waarbij de bestaande hoofdbebouwing steeds is opgenomen in een bebouwingsvlak.

Ook de bestaande woningen in het Scharnier, die op de plankaart nader zijn aangeduid, zullen gehandhaafd worden.

Voor de overige bestaande functies binnen de uit te werken bestemmingen geldt, dat bij de uitwerking nader bekeken zal worden of deze al dan niet gehandhaafd kunnen worden.

3.8 **Beeldkwaliteit**

De bundeling van de lint- en waterstructuren in het plangebied met de ontsluiting (vooral voor bestemmings- en langzaam verkeer) vormt de basis voor het groen-blauwe casco van het plangebied. Ook de geprojecteerde interne hoofdontsluitingswegen zullen worden voorzien van boombeplantingen, zodat ze mee gaan werken in het groen-blauwe casco. Dit is van groot belang

voor de belevings- en gebruikswaarde van het nieuwe bedrijven- en woongebied.

De ontsluitingsstructuren zullen bovendien zo doelmatig mogelijk worden aangelegd, waardoor (met een minimum aan doorsnijdingen) een maximale bereikbaarheid en helderheid in oriëntatiemogelijkheden gerealiseerd wordt. Ook dit draagt in belangrijke mate bij aan de gewenste beeldkwaliteit.

Bij de verdere planontwikkeling zal bijzondere aandacht gevraagd worden voor de belevingswaarde van het gebied rond de Harnaschknoop. De Harnaschknoop vormt de entree van de Harnaschpolder en ligt vanaf het hogergelegen viaduct over de A4 direct in het zicht. Een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en inrichting is daarom op deze plek van groot belang. Dit geldt in het bijzonder voor bedrijven die direct langs de geprojecteerde interne hoofdontsluitingswegen gesitueerd zullen worden.

3.9 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van de Harnaschpolder geldt als uitgangspunt dat gestreefd zal worden naar de realisering van een duurzaam werk- en woongebied. Hiermee wordt bedoeld dat het plangebied op een zodanige wijze wordt ontworpen, gebouwd en beheerd dat voorzien wordt in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee de mogelijkheden te schaden van toekomstige generaties om te voorzien in hun behoeften.

Voor een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de rapportage 'duurzame ontwikkeling en inrichting bedrijventerreinen' van het Stads- en Gemeentegewest Haaglanden als leidraad gehanteerd. In dit verband wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik en het optimaliseren van de bereikbaarheid door de aanleg van een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding. Aandacht voor de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van bebouwing en buitenruimte wordt nader vormgegeven in een beeldkwaliteitsplan. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de overgangszone naar Midden-Delfland. In deze zone wordt gedacht aan representatieve bedrijven in een groene setting.

Op bouwplanniveau en voor het stedenbouwkundig plan vormt de nota 'Haaglanden bouwt duurzaam, een maatregelenpakket op gebouw en materiaalniveau' de onderlegger.

Daarnaast is het aspect duurzaamheid vertaald naar de waterhuishouding van het gebied. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

De nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie zal voldoen aan de verdergaande kwaliteitseisen voor stikstofverwijdering (conform het Lozingsbesluit Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Stedelijk Afvalwater). Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft hiermee uitvoering aan de Europese richtlijn 91/271/EEG, die tot doel heeft om het oppervlaktewater te beschermen tegen de nadelige invloed van lozingen van afvalwater door afvalwaterzuiveringsinstallaties op het oppervlaktewater, in verband waarmee eisen worden gesteld aan de zuivering van afvalwater. De aangescherpte lozingseisen gelden landelijk vanaf 1999. Delfland heeft uitstel gekregen tot 2005.

Om de totale milieu-effecten van de afvalwaterzuiveringsinstallatie zo goed mogelijk te kunnen beoordelen, wordt momenteel een m.e.r.-procedure gevolgd.

3.10 Verkeers- en sociale veiligheid

De inrichting van de openbare gebieden wordt bepaald in samenhang met de uitwerking van de bedrijventerreinen en de woningbouwgebieden. Daarbij zal in het bijzonder aandacht worden gegeven aan de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer, met name daar waar fietsroutes routes voor auto's kruisen.

Naast de verkeersveiligheid is voor de gebruikers van het openbaar gebied ook de sociale veiligheid van belang. Hiertoe dienen loop- en fietsroutes goed verlicht te zijn en waar mogelijk te worden begeleid met (voorkanten van) woningen. Daarnaast moet aandacht besteed worden aan de situering (en het beheer) van bosschages, hagen e.d. in het openbaar gebied.

4. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieu-aspecten

Milieu-aspecten afvalwaterzuiveringsinstallatie

In de thans in uitvoering zijnde m.e.r.-procedure voor de zuiveringsinstallatie worden, naast de eerder behandelde inrichtingsvarianten, ook verschillende technische systeem-varianten onderzocht. Hierbij gaat het primair om twee denkbare beluchtingstechnieken: bellenbeluchting of oppervlaktebeluchting. Daarnaast worden in het MER maatregelen in beschouwing genomen om milieu-beïnvloeding zoveel mogelijk te beperken. Dit betreft met name maatregelen ter beperking van:

- geur (afdekking, afzuiging en nabehandeling);
- geluid;
- visuele hinder (inpassing);
- energieverbruik;
- chemicaliënverbruik (procesvoering, dosering);
- slibproductie (procesvoering);
- overlast van bouwverkeer en heien in de aanlegfase;
- hinder van vrachtauto's voor slibafvoer in de gebruiksfase.

In het MER wordt tevens aandacht besteed aan de lozing van het effluent, en aan de voorkeurstracés voor de influent- en effluentleidingen.

De afvalwaterzuiveringsinstallatie zal de verschillende milieuzoneringen optimaal benutten; door het Hoogheemraadschap van Delfland zullen daarbij dusdanige maatregelen worden getroffen, dat buiten de overeengekomen terreingrens geen objectieve belemmering geldt voor de bedrijfsvoering van bedrijven c.q. voor de vestiging van nieuwe woningen in (onder meer) de Harnaschpolder.

Geluidhinder wegverkeer

Het plangebied ondervindt geluidhinder van de rijksweg A4 en van de geprojecteerde interne ontsluitingswegen. Naar de ligging van de 50, 55 en de 60 dB(A)-contour van deze wegen is onderzoek verricht door Van Dorsser. Dit ingenieursbureau heeft contouren voor de eerstelijns bebouwing langs de beschouwde wegen berekend.

Onderzoek is gedaan naar de contouren van de A4, en van een nieuwe hoofdontsluiting die grofweg tussen de A4 en de Dijkhoornseweg in loopt. Ook de nieuwe verbinding die vanaf de Harnaschknoop in oostelijke richting loopt, dus ten zuidoosten van de AWZI, is onderzocht.

Ten aanzien van de A4 geldt dat de 50 dB(A) contour geheel buiten de zone van 400m. ligt, de 55 dB(A) contour ligt afhankelijk van de plaats en de hoogte op 220 tot 300 m.

Bij de nieuwe hoofdontsluiting ligt de 50 dB(A) contour, afhankelijk van de waarneemhoogte op het drukste deel op 68 tot 85 m. van de weg-as en op het minder drukke deel op circa 32 m. van de weg-as.

De 55 dB(A) contour ligt, op het drukke gedeelte tussen de 35 en de 38 m. van de weg-as, en op het minder drukke gedeelte op circa 15 m. ervan. De 60 dB(A) contour ligt op circa 20 m. van de weg-as, nieuwe bebouwing mag niet plaatsvinden binnen deze contour.

Bij een andere fasering van aanleg van de nieuwe ontsluitingen gelden andere contouren. Dit is voor de 50 dB(A) contour 66 tot 77 m. voor het drukke, en circa 52 m. voor het minder drukke gedeelte. De 55 dB(A) contour ligt voor het drukke stuk op 32 tot 35 m., en voor de rest op circa 25 m.

De 60 dB(A) ligt op ongeveer 17 m.

Ten aanzien van de nieuwe verbinding in het gebied geldt dat de 50 dB(A) contour op 56 tot 70 m. van de weg-as ligt, afhankelijk van de waarneemhoogte. De 55 dB(A) contour ligt op 30 tot 32 m. van de weg-as, en de 60 dB(A) contour ligt op het drukste deel op circa 16 m. van de weg-as. Daar het hier de aanleg van een nieuwe weg betreft mag binnen de 60 dB(A) contour niet worden gebouwd.

Bij een andere fasering van de aanleg van de nieuwe verbinding gelden de volgende contouren. De 50 dB(A) contour ligt tussen de 55 en 65 m., de 55 dB(A) ligt tussen de 23 en de 30 m., en de 60 dB(A) ligt op het drukste gedeelte op circa 15 meter van de weg-as.

In het plangebied mogen volgens de Wet Geluidhinder alleen nieuwe woningen worden gebouwd die buiten de 60 dB(A) contour vallen.

De exacte ligging van de verschillende geluidcontouren is aangegeven in het rapport van Van Dorsser, met het nummer Ho.G99.1058.R01, 'Project uitbreiding Den-Hoorn, gemeente Schipluiden, Deelgebied Harnasch-Noord'.

Bodem en grondwater

Ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie is onderzoek verricht naar de kwaliteit van bodem en grondwater. Hieruit is gebleken dat zich ter plaatse van het noordwest-kwadrant restanten van een oude vuilstort van de gemeente Delft bevinden. Om realisatie van een deel van de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de effluentleidingen op dit terrein mogelijk te maken, zal een sanering noodzakelijk zijn. Door de provincie zal nader onderzoek verricht worden.

De kwaliteit van de bodem en het grondwater op het terrein van de afvalwaterzuiveringsinstallatie zal door het Hoogheemraadschap van Delfland worden onderzocht. Het overige grondgebied zal door de gemeente Schipluiden worden onderzocht in het kader van de uitwerkingsplannen.

4.2 **Civieltechnische aspecten**

Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding, een ondergrondse hoofdaardgastransportleiding en de influent en effluentleidingen naar de AWZI.

De *bovengrondse hoogspanningsverbinding* is een 150 KV-leiding, die ongeveer evenwijdig aan de zuidwestelijke plangrens loopt. Binnen een afstand van 2x27,5 meter is vooraf overleg met de leidingbeheerder nodig.

De *hoofdaardgastransportleiding* komt in de zuidwesthoek van het plangebied binnen, loopt dan in noordelijke richting langs de A4, om aan de noordwestzijde het plangebied weer te verlaten. De 30"-leiding met een werkdruk van 67 bar, kent een toetsingsafstand van 95 meter aan weerszijden van de hartlijn. Deze toetsingsafstand is in overeenstemming met het huidige gebiedsgebruik, uitgedrukt in gebiedsklasse 1. Deze indeling en de veiligheidsnormering zijn opgenomen in de richtlijn van het Ministerie van VROM uit 1984, getiteld 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

Toestemming om binnen de toetsingsafstand te bouwen moet worden verleend door de leidingbeheerder. Deze toestemming kan alleen worden verleend als de veiligheidseisen dit toestaan, en wanneer technische, planologische en /of economische overwegingen hiertoe noodzaken.

Door het nieuwe ruimtegebruik verandert het gebied in gebiedsklasse 3. De veiligheidseisen maken het zonder aanpassingen aan de leiding niet mogelijk om toestemming te verlenen voor bebouwing binnen de toetsingsafstand van 95 meter. Indien de leiding wordt verstevigd kan de toetsingsafstand worden teruggebracht, echter nooit tot minder dan een toetsingsafstand van 30 meter.

Op het terrein van de AWZI zal de gasleiding zodanig worden verstevigd dat de toetsingsafstand 30 meter zal bedragen en zal de leiding waarschijnlijk worden verlegd. Ook in de rest van het plangebied is het mogelijk om de leiding te verstevigen dan wel te verleggen. Via een vrijstellingsbevoegdheid is het college van B en W bevoegd om na versteviging de toetsingsafstand te verkleinen, tot een minimum van 30 meter.

Ook is volgens de bestemmingsvoorschriften mogelijk om de leiding te verleggen, om zo een efficiënter ruimtegebruik te bereiken.

Op twee plaatsen komen er *in- en effluentleidingen* het plangebied binnen, aan de noordwestzijde bij het reserveterrein voor de AWZI, en vanuit Sion in het oosten van het gebied. Het eerstgenoemde tracé is vastgesteld, en is op de plankaart weergegeven. De precieze ligging van het tracé vanuit Sion is nog niet vastgesteld, en is daarom niet weergegeven.

Als restrictie voor deze leidingen geldt dat binnen een straal van vijf meter aan weerszijde van de hartlijn geen bebouwing is toegestaan, zolang hiervoor geen uitdrukkelijke toestemming van de leidingbeheerder is verkregen.

Waterhuishouding en riolering

Bij de ontwikkeling van het plan zal zorg worden gedragen voor een goed watersysteem, dat de gevolgen van natte en droge perioden opvangt, en voorkomt dat er verontreinigingen uit het omliggende gebied (boezemwater) binnendringen. Het bestaande oppervlak aan boezemwater in en rond het plangebied wordt in fasen gehandhaafd.

Op de waterkering is de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.



Als uitgangspunt voor de waterbeheersing geldt verder dat het bestaande slotenpatroon zo mogelijk wordt gehandhaafd, en dat gestreefd wordt naar een gesloten systeem, gericht op het vasthouden van gebiedseigen water met een goede waterkwaliteit. Waar mogelijk zullen ecologische oevers worden gerealiseerd, en mogelijk ook een biezenveld als regenwaterbuffer en om het oppervlaktewater te zuiveren. In het plangebied wordt (in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland) uitgegaan van tenminste 6% (technisch) oppervlaktewater; daarnaast kan extra wateroppervlak worden aangelegd, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk wordt geacht.

Over bestaande hoofdwatergangen zullen bruggen worden aangelegd op plekken waar kruisende routes geprojecteerd zijn, zodat de doorstroming van deze watergangen niet of nauwelijks wordt belemmerd.

Het ruimtebeslag in het plangebied kan beïnvloed worden door de keuze van het rioleringsstelsel. Dit houdt verband met de nodige afkoppeling van regenwater. Regenwater van schone oppervlakken moet bij voorkeur niet afgevoerd worden naar de vuilwaterriolering maar naar oppervlaktewater. Onder schone oppervlakken worden onder andere verstaan dakvlakken waarin alleen milieuvriendelijke materialen zijn verwerkt en overige verharde oppervlakken tot een verkeersintensiteit van 1000 voertuigen per dag. Bij een verkeersintensiteit boven de 1000 voertuigen per dag dient te geschieden via een verbeterd gescheiden stelsel.

Bouw- en woonrijpmaken

Bij de planvorming wordt uitgegaan van een integrale ophoging van het exploitatiegebied met 0,5 meter. Geotechnisch onderzoek moet uitwijzen welke aanleghoogte definitief wordt aangehouden. Een algemeen aanvaard uitgangspunt bij het bepalen van de aanleghoogte is een vorstvrije drooglegging, rekening houdend met toekomstige grondzettingen.

Een strook onder de bovengrondse hoogspanningsverbinding, waarin tevens een biezenveld is gelegen, is naar verwachting een uitzondering op deze regel. Deze strook biedt de mogelijkheid een extra waterberging aan te leggen. Dit kan van belang zijn voor het realiseren van het gevraagde waterpercentage binnen de bedrijventerreinen.

Er wordt naar gestreefd om een gesloten grondbalans te hanteren, zodat zo weinig mogelijk gebruik gemaakt hoeft te worden van eindige grondstoffen (waaronder zand), en zodat het transport beperkt wordt.

Waar mogelijk zullen secundaire grondstoffen op nuttige wijze worden hergebruikt. Het voornemen is om bij de aanleg van wegen als fundering puin-granulaat toe te passen.

4.3 Fasering

Het ligt in de bedoeling de afvalwaterzuiveringsinstallatie op zo kort mogelijke termijn te realiseren, zodat het Hoogheemraadschap van Delfland in 2005 in de benodigde uitbreiding van de zuiveringscapaciteit kan voorzien. Ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de te ontwikkelen bedrijvig-

heid zal de hoofdontsluitingsweg reeds in een vroegtijdig stadium worden aangelegd.

Voor de uit te werken gebieden voor woningbouw en bedrijvigheid geldt, dat het in de bedoeling ligt deze alle binnen de planperiode van dit bestemmingsplan te realiseren.

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5.1 Juridische opzet van het plan

Algemeen

Het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord" is vervat in een plankaart en in voorschriften. In het vervolg wordt, na een korte uitleg over de aard van het bestemmingsplan, ingegaan op de betekenis van de plankaart en de voorschriften, zowel wat betreft de systematiek als wat betreft de inhoud.

Hoofdropzet

Het bestemmingsplan is opgezet deels als een globaal eindplan, waarin bestemmingen zijn opgenomen die in meer of mindere mate gedetailleerd zijn, en deels als een uit te werken plan. Aan het plan is een "Beschrijving in hoofdlijnen" toegevoegd als bedoeld in artikel 12, lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De beschrijving in hoofdlijnen bevat toetsingscriteria voor te verlenen vergunningen en vrijstellingen, alsmede inspanningsverplichtingen. Dit artikel bevat ook regels met betrekking tot de afstemming van het ruimtelijk instrumentarium met andere ruimtelijk relevante regelgeving.

5.2 Plankaart

De plankaart bestaat uit één blad. Hierop zijn de bestemmingen weergegeven via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen en/of kleur, alsmede aanduidingen die betrekking hebben op de ruimtelijke hoofdstructuur. De materiële inhoud van de bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

5.3 Toelichting op de voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie onderdelen, die hierna afzonderlijk worden toegelicht. Daarbij is een artikelsgewijs uitleg opgenomen.

1. *Inleidende bepalingen*

Dit onderdeel bevat 5 artikelen, die van belang zijn voor een goede interpretatie van het bestemmingsplan.

Artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten moeten worden gemeten. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen moet worden bepaald.

Artikel 3 bevat de zogenaamde dubbeltelbepaling, die op alle bestemmingen van toepassing is.

Artikel 4 bevat een bepaling over de uitsluiting van de aanvullende werking van, dan wel de afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening. Artikel 9, lid 2 van de Woningwet bepaalt, dat deze voorschriften uit de Bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de Bouwverordening al dan niet aanvullende werking hebben, is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.

In *Artikel 5*, de Beschrijving in hoofdlijnen, is een aantal hoofdelementen van het gewenste ruimtelijk beleid c.q. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. De beschrijving in hoofdlijnen geldt voor alle bestemmingen. De beschrijving geeft in lid I een aantal algemene uitgangspunten die voor het bestemmingsplan gelden. In lid II worden functionele aspecten met betrekking tot de uitvoering van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en de zonering van bedrijven behandeld. Lid III gaat in op aspecten van verkeer, parkeren, groen en water, lid IV op onderkeldering van bebouwing. Lid V handelt over de toelaatbaarheid van ondergrondse aan- en afvoerleidingen ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

2. Bestemmingsbepalingen

Dit onderdeel bevat bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart voorkomende bestemmingen. De artikelen zijn steeds opgebouwd uit tenminste een doeleindenomschrijving en uit bepalingen omtrent de toelaatbaarheid van bebouwing. Bij een groot aantal artikelen zijn ook vrijstellingen opgenomen, en wordt melding gemaakt van de vereiste afstemming met de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 6 "Woondoeleinden -W-"

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande, te handhaven woningen in het plangebied. De woningen hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden gekregen binnen de op de kaart aangegeven, niet te overschrijden bebouwingsgrenzen.

Artikel 7 "Potgrondbedrijf -B(p)-"

Deze bestemming is opgenomen voor een bestaand bedrijf. Gezien de ligging van het bedrijfspand op het perceel, zijn nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden geboden. Mits reeds aanwezig, is een bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 8 *"Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -Mn(a)-"*

Deze bestemming is opgenomen om de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinstallatie, en de daarbij behorende kantoor- en bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. Het artikel regelt onder meer de mate waarin het perceel bebouwd mag worden, alsmede de maximaal toegestane hoogte van de bebouwing.

Artikel 9 *"Groenvoorzieningen tevens nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering -G + Mn(a)-"*

Deze dubbelbestemming is gekozen voor twee gebieden, waarvan ofwel thans nog onduidelijk is of ze daadwerkelijk gebruikt zullen worden voor de afvalwaterzuiveringsinstallatie (afhankelijk van de resultaten van de m.e.r.-procedure), ofwel die een reservering voor de langere termijn betreffen. Het artikel staat in principe geen andere bebouwing toe dan die ten behoeve van de afvalwaterzuivering.

Artikel 10 *"Groenvoorzieningen -G-"*

Dit artikel bevat bepalingen over de gronden die zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede voor onder meer waterlopen en -partijen.

Artikel 11 *"Groenvoorzieningen met te handhaven woningen – G(w) –"*

De te handhaven woningen zijn op de plankaart aangegeven, voor de overige grond geldt een groenbestemming. In het artikel zijn tevens de mogelijkheden en beperkingen van uitbreiding dan wel vervangende bouw van de bestaande woningen geregeld.

Artikel 12 *"Verblijfsdoeleinden -Vb-"*

Dit artikel regelt de bestemming voor wegen met een overwegende verblijfsfunctie. In deze bestemming zijn tevens (onder meer) groenvoorzieningen en waterlopen toegelaten.

Artikel 13 *"Water"*

Deze bestemming is opgenomen voor de boezemwateren, die een belangrijke functie vervullen in de waterhuishouding in het gebied.

Artikel 14 *"Dubbelbestemming Bovengrondse hoogspanningsverbinding, Hoofdaardgastransportleiding, In- en Effluentleiding"*

Dit artikel betreft de gronden die primair zijn bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding, hoofdaardgastransportleiding, dan wel in- en effluentleidingen. Voor zover de belangen van de leidingen dit gedogen kunnen bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen worden gebouwd. Het artikel bevat tevens de regelingen voor een aanlegvergunning.

Artikel 15 *"Waterkering"*

Dit artikel betreft de gronden primair bestemd als waterkering, en tot doel hebben het waarborgen van de veiligheid tegen overstroming. De overige bestemmingen op deze gronden gelegen zijn ondergeschikt aan de bestemming waterkering.



Artikel 16 *"Uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-"*

Op de gronden waarop dit artikel betrekking heeft kunnen, na uitwerking van de bestemming, onder meer bedrijfsgebouwen en daarbij behorende kantoren en bedrijfswoningen gerealiseerd worden. De regels die door Burgemeester en wethouders in ieder geval gevolgd moeten worden bij de uitwerking, zijn ook in dit artikel opgenomen.

Artikel 17 *"Uit te werken bedrijfsdoeleinden in een groene setting –UB(g)-"*

Op de gronden waarop dit artikel betrekking heeft, kunnen, na uitwerking van de bestemming, onder meer bedrijfsgebouwen en daarbij behorende kantoren en bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De inrichting van het gebied dient echter een groen karakter te hebben om het gebied goed te laten aansluiten op de open omgeving.

Artikel 18 *"Uit te werken woondoeleinden -UW-"*

Op de gronden waarop dit artikel betrekking heeft kunnen, na uitwerking van de bestemming, onder meer woningen, bijgebouwen en tuinen gerealiseerd worden. De regels die door Burgemeester en wethouders in ieder geval gevolgd moeten worden bij de uitwerking, zijn ook in dit artikel opgenomen.

Artikel 19 *Procedureregels bij uitwerking*

In dit artikel wordt omschreven welke procedure gevolgd moet worden, wanneer Burgemeester en wethouders de UB- en/of de UW-bestemming willen uitwerken.

3. Overige bepalingen

Dit onderdeel bevat bepalingen die op de bestemmingen van het vorige onderdeel van toepassing zijn.

Artikel 20 *Molenbeschermingszone*

Net buiten het plangebied ligt een molen, maar de beperkingen die dit cultuurhistorische monument oplegt aan de omgeving zijn ook van toepassing op een deel van het plangebied. De beperkingen in bouwhoogte in de molenbeschermingszone zijn in dit artikel uitgewerkt.

Artikel 21 *Toetsingszone Hoofdaardgastransportleiding*

Door het plangebied loopt een ondergrondse aardgasleiding. Voor gronden in de nabijheid van deze leiding gelden bouwrestricties. Deze beperkingen zijn opgenomen in dit artikel.

Artikel 22 *Algemene vrijstellingsbepaling*

Dit artikel, gebaseerd op artikel 15, lid 1 onder a WRO, heeft tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door Burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering worden aangebracht, en kunnen nutsgebouwen worden opgericht.

Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 11 WRO zijn Burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen. De gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, zijn aangeduid op de plankaart of de bestemmingsbepalingen.

Artikel 24 Procedureregels bij wijziging en vrijstelling

Dit voorschrift geeft procedureregels die gevolgd moeten worden, wanneer Burgemeester en wethouders voornemens zijn het plan te wijzigen of vrijstelling te verlenen, en voor zover in de voorschriften naar deze procedureregels is verwezen.

Artikel 25 Gebruiksbeplanning

Dit artikel regelt het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 26 Overgangsbepalingen

De bepalingen opgenomen in lid 1 hebben ten doel om de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die, op het moment van ter inzage legging van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van het plan afwijkt van de nieuw gegeven bestemming.

Artikel 27 Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde artikel 59 WRO).

Artikel 28 Titel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of bepaalde bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de tabel Bedrijven en Milieuzonering. In deze tabel staat per bedrijfstype een overzicht van de milieu-normen.

Bij het gebruik van gronden zijn verschillende belangen betrokken. Tot deze belangen behoort onder meer de zorg voor de kwaliteit van de omgeving. Het bestemmingsplan heeft ten doel, om een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vervult met betrekking tot deze belangen een coördinerende functie. Genoemde "zorg-gedachte" is in dit bestemmingsplan vertaald in de voorgenoemde tabel, weergegeven in bijlage 1.



Met betrekking tot de indeling van bedrijfsactiviteiten naar milieucategorieën en de ruimtelijke zonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de categorisering-methode, overeenkomstig de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999). Deze publicatie verschaft op een systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven en inrichtingen en geeft een indicatie van de afstanden, die als gevolg van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar moeten worden aangehouden tussen de diverse soorten bedrijven en een rustige woonwijk.

Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden "grootste afstand", bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 50 à 100 meter bij milieucategorie 3. De Staat van Bedrijfsactiviteiten vormt een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en derhalve al dan niet toelaatbaar is.

Bijlage 2 Bestemmingsbepaling: Globale eindbestemming Bedrijfsdoeleinden

Burgemeester en wethouders hebben de wijzigingsbevoegdheid om een deel van het grondgebied met de bestemming Mn(a) te wijzigen in de Globale eindbestemming Bedrijfsdoeleinden. In deze bijlage staan de bepalingen die op deze bestemming van toepassing zijn. De bepalingen zijn als bijlage opgenomen omdat de bestemmingsbepaling niet op de plankaart staat.

6. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente beschikt over een sluitende exploitatieopzet die onderdeel vormt van de integrale ontwikkeling van de Harnaschpolder.

6.2 Inspraak: resultaten van het artikel 10 BRO overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan in juni 1999 toegezonden aan de hierna te noemen instanties. Voorzover deze instanties schriftelijk hebben gereageerd, wordt hun reactie opgenomen in een bijlage bij de plantoelichting.

De volgende instanties hebben gereageerd:

- I. Hoogheemraadschap van Delfland
- II. Ministerie van Defensie
- III. ROB
- IV. TZH
- V. GASUNIE
- VI. Kamer van Koophandel Naaldwijk
- VII. Gemeente Wateringen
- VIII. Rijkswaterstaat
- IX. Stadsgewest Haaglanden
- X. Ministerie van Economische zaken
- XI. Gemeente Rijswijk
- XII. Stuurgroep IOPW
- XIII. Gemeente Delft
- XIV. Inspectie Ruimtelijke Ordening
- XV. PPC

Hieronder wordt in essentie een weergave gegeven van deze overlegreacties, gevolgd door ons reactie. Voor zover van toepassing dient het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerkingen aangepast te worden.

1a. Hoogheemraadschap van Delfland bij brief van 7 juli 1999

1. *Vastgoedstrook*

Op bladzijde 14 van plantoelichting wordt verzocht de kantorenbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming waaronder kantoren. Tevens wordt verzocht de bestemming bedrijfsdoeleinden toe te voegen aan het gebied ten noordwesten van de A4.



Reactie

Thans wordt overleg gevoerd met Rijkswaterstaat om de locatie nog op te waarderen tot "op weg naar een B-locatie". Indien het gebied niet wordt opgewaardeerd dan kan uitsluitend worden ingestemd met een kantoorbebouwing ten dienste van aanwezige bedrijvigheid overeenkomstig de richtlijnen van het locatiebeleid met dien verstande dat een zelfstandige kantoorbebouwing ten dienste van de AWZI niet uitgesloten is. Kantoren die functioneel horen bij de AWZI passen in het ontwikkelingsbeeld.

De vestiging van overige solitaire kantoren is niet mogelijk volgens de nota planbeoordeling.

Het gebied ten noordwesten van de A4 is gereserveerd als reserveterrein voor de AWZI. Op deze locatie zijn overige bedrijfsactiviteiten niet gewenst om de overgang naar het landelijk gebied van Midden Delfland ruimtelijk vorm te geven. Bovendien is de verkeersontsluiting voor bedrijven in dit gebied niet voldoende en kan de bedrijfsbestemming strijdig zijn met de vele leidingen en voorzieningen die nodig zijn voor de AWZI.

lb. Aanvullende reactie bij brief d.d. 23 september 1999

2. *Waterkwantiteit*

Het Hoogheemraadschap stemt in met de globale en flexibele bestemmingen mits in de voorschriften onder de BIH een minimaal percentage te realiseren wateroppervlak van 6% wordt opgenomen.

Reactie

Dit minimum percentage wordt in de beschrijving hoofdlijnen opgenomen.

3. *Waterkeringen*

In het plan ontbreken de waterkeringen. Daarnaast vraagt het HHS betrokken te worden bij de nadere uitwerking van de UW en UB bestemming langs de Woudselaan i.v.m. de waterscheidende functie van deze laan.

Reactie

Waterkeringen worden als primaire bestemmingen opgenomen. Bij de nader uitwerking wordt het Hoogheemraadschap betrokken in verband met de waterscheidende functie van de Woudselaan.

4. *Overige opmerkingen*

Met betrekking tot het verzoek ruimte te reserveren voor een tijdelijke speciebergingsruimte wordt opgemerkt dat deze berging door een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 WRO gerealiseerd kan worden. Ten aanzien van de opmerking over de begrenzing van het AHR-terrein merken wij op dat binnen de huidige bestemmingsgrenzen circa 33 ha. is gereserveerd voor de realisering van de AWZI.

II. Ministerie van defensie bij brief van 13 juli 1999

Geen opmerkingen

III. ROB bij brief van 28 juli 1999

In de plantoelichting dienen de resultaten opgenomen te worden van het archeologisch onderzoek

Reactie

Voor de vaststelling dient duidelijkheid te bestaan over de aanwezigheid en veiligstelling van de archeologische waarden door onderzoek. Voor de locatie van de AWZI is door het Hoogheemraadschap een projectgroep samengesteld voor de uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek. Voor het resterende plangebied worden de mogelijkheden van een licht-gemeenschappelijke regeling met de gemeente Delft onderzocht. Eén en ander verkeert in een gevorderd stadium. In de plantoelichting wordt een passage hierover opgenomen.

IV. TZH bij brief van 5 augustus 1999

1. *Zakelijk rechtstrook*

Verzocht wordt de breedtemaat van 55 meter op de plankaart te vermelden alsmede de bestemming te wijzigen in "Bovengrondse hoogspanningsverbinding". Ter bescherming van de nutsvoorziening wordt verzocht artikel 15 aan te vullen met een aanlegvergunningstelsel binnen de gehele rechtstrook en niet binnen een afstand van 2x3 meter uit het hart van de leiding. Voorts wordt verzocht samenvallende artikelen tot uitdrukking te laten komen.

Reactie

Het plan wordt op dit punt aangepast. Verzoeken om bouwvergunning worden ter advies voorgelegd aan de leidingbeheerder.

2. *Ov-tracé*

In het kader van het Agglo-Net is in de plantoelichting een voorstel gegeven voor een tram-trace het Wateringse Veld naar Delft, dat over een grote lengte parallel loopt aan onze hoogspanningsverbinding in de zakelijk rechtstrook. Medegedeeld wordt dat de hoogte onder de geleiders van het betrokken verbindingsgedeelte over het algemeen niet toereikend is om een tram op maai-veldniveau binnen de zakelijk rechtstrook toe te staan.

Reactie

In overleg met Haaglanden op grond van de nota Agglo-Net worden de tracés indicatief op de plankaart opgenomen. In de laatste variant loopt het tracé binnen het plangebied niet langer volledig parallel aan de hoogspanningsverbinding en binnen de zakelijk rechtstrook. De nadere uitwerking zal in overleg met de TZH geschieden en zal voorzover van toepassing, geen strijd mogen opleveren met de hoogte onder de geleiders.



V. GASUNIE bij brief van 16 augustus 1999

1. Gastransportleiding

Gewezen wordt op de ligging van de leiding, die niet correct op de plankaart is aangegeven.

Reactie

De plankaart wordt op dit punt aangepast.

2. Veiligheidscriteria

In verband met veiligheidsafstanden is het streven er op gericht om bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de toetsingsafstand van 95 meter te houden.

Reactie

Hoogheemraadschap Delfland en de Gasunie voeren overleg om de hoofdaardgastransportleiding in overeenstemming te brengen met de ontwerpfactor. Voorzover de leiding niet wordt verzwaard of verlegd, wordt een zone van 95 meter aangehouden.

Toestemming om binnen de toetsingsafstand te bouwen moet worden verleend door de leidingbeheerder. Deze toestemming kan alleen worden verleend als de veiligheidseisen dit toestaan en technische, planologische en/of ruimtelijke overwegingen hiertoe noodzaken.

De veiligheidseisen maken het op dit moment niet mogelijk om binnen de toetsingsafstand bebouwing toe te staan. Het plan wordt op dit punt aangepast met aanvullend een wijzigingsbevoegdheid om buiten een afstand van 30 meter vanaf de hartlijn toestemming te verkrijgen voor bebouwing indien de leiding is verzwaard en/of is verlegd.

VI. Kamer van Koophandel Naaldwijk bij brief van 20 augustus 1999

1. Bedrijventerrein

Het Bedrijventerrein is te eenzijdig toegesneden op hoogwaardige bedrijvigheid met een sterk accent op de kantoren sector. Een gedeeltelijke invulling als modern gemengd bedrijventerrein sluit goed aan op de regionale marktvraag. Gelet op de marktvraag is het gewenst dat categorie 4 bedrijven toelaatbaar zijn. Van een regeling die de bouw van bedrijfswoningen toestaat, is de KvK geen voorstander omdat deze al snel beperkingen geven bij de vestiging van bedrijven.

Reactie

In het convenant is overeengekomen dat de locaties voor bedrijfsterrein worden gebruikt voor hoogwaardige bedrijven, vergelijkbaar met de kwalificaties "modern plus" dan wel "hoogwaardig" uit het Plan van Aanpak Locatiebeleid Haaglanden. Aan de voorschriften wordt een vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd voor milieucategorie 4 bedrijven.

Het uit te werken bedrijfsterrein grenst in het zuiden aan een strook met de bestemming woongebied, waardoor de bedrijvigheid aan deze zijde niet te zwaar mag zijn (categorie 1,2,3). Hierdoor is het ook mogelijk bedrijfswoningen in deze zone toe te staan.

2. *Zelfstandige kantoorvestigingen*

Vooralsnog is het gebied een C-locatie, waarop de vestiging van zelfstandige bedrijfskantoren niet gewenst is.

Reactie

De vestiging van zelfstandige kantoren wordt niet nagestreefd.
Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3. *Detailhandel*

De formuleringen gericht op het uitsluiten van detailhandel zijn niet helder. In de begripsomschrijving (art 1) kan de bijzin zulks met uitzondering van horeca-activiteiten vervallen. In artikel 5, lid II, 2.5 wordt de volgende formulering voorgesteld: Detailhandel is uitsluitend toegestaan mits voortvloeiend uit ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten en als ondergeschikte nevenactiviteit van die bedrijfsactiviteiten. De regeling omtrent aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, stemt niet overeen met het bestemmingsplan Look-West. Verzocht wordt beide plannen op elkaar af te stemmen.

Reactie

Horeca-voorzieningen achten wij in het gebied niet gewenst. Voorgestelde tekstwijzigingen worden overgenomen. Een nadere afstemming vindt plaats tussen beide bestemmingsplannen.

VII. Gemeente Wieringen bij brief van 20 augustus 1999

Geen opmerkingen

VIII. Rijkswaterstaat bij brief van 27 augustus 1999

In het convenant is bepaald dat niet wordt uitgegaan van de solitaire vestiging van kantoren. De bestemming "Mn(a) + K" is niet overeenstemming met het convenant. In het streven naar het terugdringen van de automobiliteit kan uitsluitend worden ingestemd met kantoorbebouwing ten dienste van de geplande bedrijvigheid.

Reactie

Nadrukkelijk wordt gesteld dat zelfstandige kantoren niet nagestreefd worden zolang de discussie met rijkswaterstaat niet afgerond is. Overeenkomstig het convenant wordt wel getracht bedrijven aan te trekken in het segment modern plus met een hoogwaardige uitstraling. Zie ook reactie hoogheemraadschap.

IXa. Haaglanden bij brief d.d. 16 september 1999.

1. *Bedrijventerrein.*

Uitgaande van het ontwikkelingsprogramma Haaglanden is het gewenst in tegenstelling tot de gemeentelijke notitie "besluitvorming integrale ontwikkeling Harnaschpolder", aan de westzijde ruimte te reserveren voor transport-distributiefuncties incl. 10 ha. voor milieuhinderlijke bedrijvigheid. Het middengebied wordt in dit programma aangewezen voor woon- en werkfuncties terwijl het stadsgewest in dit gebied bedrijvigheid wenst zolang Sion niet beschikbaar is voor bedrijvigheid.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Harnaschpolder is op 22 december 1997 een convenant ondertekend, waarin is verklaard dat in Harnasch-Noord een AWZI en een bedrijventerrein worden ontwikkeld. Destijds is Haaglanden in de gelegenheid gesteld hieraan deel te nemen. De structuurschets Harnaschpolder vormde de basis voor het afsluiten van dit convenant.

In dit convenant is overeengekomen dat voor het noordelijk en het zuidelijk deel bij voorrang afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld en dat de gegeven programmering en fasering uit de structuurschets de basis vormt bij de nadere uitwerking.

Voor de *planperiode* betreft dit *ca.* 33 ha AWZI en *ca.* 19 ha bedrijventerrein in het segment modern plus vergelijkbaar met de kwalificaties modern plus dan wel hoogwaardig uit het plan van aanpak Locatiebeleid Haaglanden. Conform de uitvoering van het convenant zijn 2 bestemmingsplannen in het vooroverleg gebracht en reeds behandeld in een informele vergadering van de PPC d.d. 25 maart 1999.

Voor de programmering en fasering van het middengebied en de westzijde wordt verwezen naar het convenant. De fasering en programmering is gebaseerd op marktinzichten ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden op termijn.

2. *AWZI*

Het stadsgewest kan alleen instemmen met een locatie voor de AWZI in de uiterste noordwesthoek van het plangebied. Aan de westzijde van de AWZI dient zoveel mogelijk ruimte te worden gereserveerd voor hoogwaardige bedrijvigheid. De oppervlakte van de bestemming afvalwaterzuivering dient derhalve aan de westzijde te worden beperkt om zoveel mogelijk ruimte beschikbaar te hebben voor hoogwaardige bedrijvigheid

Reactie

Voor de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn in de MER verschillende alternatieven in onderzoek. Op de plankaart wordt uitgegaan van het maximale ruimtebeslag zodat alle onderzochte varianten gerealiseerd kunnen worden. De voorkeursvariant zal uiteindelijk uit het MER naar voren kunnen komen.

3. *Persleidingen*

Het is gewenst om met betrekking tot het aansluitpunt van de persleiding naar de AWZI in contact te treden met de gemeente Rijswijk met het oog op de mogelijke koppeling van de persleiding met de aanleg van de zuidelijk verbindingsweg.

Reactie

Met de gemeente Rijswijk wordt hieromtrent intensief overleg gevoerd.

4. *Groenvoorziening*

Verzocht wordt de bestemming groenvoorziening tevens nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering nabij de Zweth in goede onderlinge verhoudingen vast te leggen in het bestemmingsplan. In dit gebied dient een reservering gemaakt te worden voor de mogelijke uitbreiding van de afslag van de rijksweg.

Reactie

De verhouding wordt middels een percentage in de voorschriften opgenomen. Met een aanduiding op plankaart kan de ruimte aangegeven worden voor een uitbreiding van de afslag van de A4, afhankelijk van een nog te houden onderzoek door de verantwoordelijk wegbeheerder.

5. *Profiel bedrijventerrein*

Het bedrijventerrein krijgt het profiel modern plus. Haaglanden hanteert het begrip hoogwaardig. Om een vergelijking te kunnen maken is het gewenst de begripsbepalingen aan te vullen met het begrip 'modern plus'.

Reactie

Hoogwaardig en modern plus zijn in de definitiebeschrijving zoals opgenomen in het locatiebeleid van het Stadsgewest Haaglanden duidelijk verschillende begrippen.

6. *Vestiging kantoren*

De bestemming kantoren in de oksel wordt afgewezen omdat de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerlijnen ontbreekt.

Reactie

Zelfstandige kantoren worden niet nagestreefd. Zie ook reactie bij Delfland. Het tracé voor de Agglo-Net lijn 37 is inmiddels vastgelegd.

7. *Noordzijde*

Aan de noordzijde van de bestemming bedrijven in groene setting dient een bebouwingsvrije zone te worden opgenomen, die aansluit op de groenzone-ring van de Zweth.

Reactie

Dit is opgenomen.

**8. Uitgifte**

Voor de fasering en uitgifte is de periode 2003 -2010 van toepassing conform het stadsgewestelijk locatiebeleid voor bedrijven en kantoren

Reactie

In het kader van het convenant is een fasering overeengekomen. Zie reactie onder bedrijventerrein bij nr. 1.

9. Scharnier

Het scharnier nog geen definitieve invulling geven gelet op de onzekerheid ten aanzien van de verdere planontwikkeling en dit in relatie te brengen met de uitwerking van het omringende gebied.

Reactie

De invulling van het middengebied staat weliswaar nog niet vast maar het Scharnier vormt wel de overgang van de Vliet-Zwethzone met grootschalige stedelijke elementen naar een gebied dat kleinschaliger van karakter is. Dit gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door glastuinbouw met kleinschalige woonmilieus. De Woudselaan met een dubbel bebouwingslint vormt als het ware de overgang tussen deze twee gebieden. Zonder verstoring van de kleinschalige groene karakteristiek is dit overgangsgebied uitermate geschikt ter compensatie van alleenstaande woningen die door de planontwikkeling van Harnaschpolder geamoveerd moeten worden. Om deze gronden ten oosten van de hoofdontsluiting aan te wenden voor compensatie is het niet gewenst 'het scharnier' buiten het bestemmingsplan te laten.

Voor het recreatieve gebruik van Midden-Delfland is het gebied rondom de Woudselaan, in de structuurschets aangeduid als 'het scharnier' een belangrijke oost-west verbinding van Delft naar Midden-Delfland. Door in het scharnier het 'wonen in het groen' te bevorderen wordt de recreatieve functie van dit gebied en de relatie met Midden-Delfland versterkt. In het ontwikkelingsprogramma Harnaschpolder van het stadsgewest is gesteld dat de interne groenstructuur met name wordt bepaald door de Woudselaan (zie kaart groenzonering). Daar de uitwerking van het aangrenzende gebied nog niet bekend is, wordt het uit te werken woondoeleinden bestemming ten westen van het tracé hoofdontsluitingsweg gewijzigd in een bestemming 'groenvoorziening met te handhaven woningen'. Indien uit een nader te houden breed regionaal onderzoek onverhoopt toch een plicht wordt neergelegd om milieuhinderlijke bedrijven in het plangebied mogelijk te maken, kan op basis van de te hanteren hinderafstanden de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe hindergevoelige bestemmingen i.c. woningen worden aangegeven, een en ander overeenkomstig het PPC-advies. Daarenboven houden wij ons uit het recht voor het Scharnier gedeeltelijk te benutten voor een niet-milieugevoelige bestemmingen, te weten bedrijvigheid, indien de financieel economische consequenties door het vervallen van de woonfunctie daartoe aanleiding geven.



10. *OV-tracé*

De zone in plaats van het tracé op plankaart aanduiden, en in de planvoorschriften de bestemming 'openbaar vervoer' opnemen.

Reactie

Op grond van de Nota Haaglanden inzake OV trajecten zijn de aanduidingen uitgaande van de huidige inzichten indicatief op de plankaart vermeld. Daar de besluitvorming binnen Haaglanden heeft plaatsgevonden zal de gekozen variant op de plankaart aangegeven worden.

IXb. Aanvullende reactie van het stadsgewest d.d. 15 oktober 1999

11. *Dubbel grondgebruik*

Verzocht wordt in het bestemmingsgebied "Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering" de mogelijkheid om dubbel grondgebruik toe te passen.

Reactie

Binnen de bestemming UB zal een en ander in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen worden.

X. Ministerie van Economische zaken bij brief d.d. 22 september 1999

1. *Omvang*

Het ministerie wijst erop dat het totaal aan geprojecteerd aanbod van bedrijventerreinen in de gehele Harnaschpolder 70 ha. bedraagt (situering helaas nog onduidelijk). In het ontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden staat de Harnaschpolder ingeboekt voor 100 ha. (bovenregionaal). Het IOPW voegt daar nog een regionale taakstelling van 40 ha. aan toe. De conclusie is dat niet voldoende tegemoet wordt gekomen aan de doelstellingen van genoemde plannen. Aangezien de AWZI al circa 35 ha. in beslag zal nemen dringt EZ aan (gelet op het tekort in Haaglanden en de Zuidvleugel) op een ontwikkeling van circa 110 ha. bedrijventerrein in de gehele Harnaschpolder (inclusief het middengebied).

Reactie

In de plantoelichting wordt aangegeven dat het plangebied een aantal ha. aan bedrijvenbestemming (incl. AWZI) omvat van 69 ha. De stelling van het ministerie dat dit het gehele plangebied betreft, is niet juist. Dit bestemmingsplan betreft alleen het noordelijk deel van de Harnaschpolder. Op een later tijdstip zal de ontwikkeling van het middengebied met de daarbij betrokken regionale partijen uitgevoerd worden.

2. *Milieucategorieën*

Het ministerie meent dat de Harnaschpolder, gelet op aard en omvang, geschikt is voor een bedrijventerrein tot en met de hoogste milieucategorie. De behoefte hieraan is groot. EZ dringt aan op reservering van 10 ha. in de Harnaschpolder voor bedrijven uit milieucategorie 5. Het ligt volgens EZ voor de hand deze ruimte te reserveren in de nabijheid van de AWZI. Tot slot wijst EZ erop dat bedrijven in categorie 4 en 5 beslist niet uit de toon behoeven te

vallen. Aanvullende voorwaarden en goede inpassingsvoorwaarden zijn hiervoor de juiste instrumentaria.

Reactie

Gelet op uw dringende verzoek zijn wij bereid, onder voorwaarden, om bedrijven toe te laten uit een hogere milieucategorie en in de planvoorschriften een vrijstellingsbevoegdheid toe te voegen voor bedrijven uit milieucategorie 4. Voor de regio leveren wij hiermee een substantiële bijdrage aan mogelijke werkgelegenheid in deze milieucategorie.

XI. Gemeente Rijswijk bij brief d.d. 24 september 1999

1. *Zuidelijke verbindingsweg*

De hoofdontsluitingsstructuur van de Harnaschpolder wordt onderschreven. Rijswijk wenst in kennis gesteld te worden van de door Goudappel Coffeng gemaakte verkeerskundige studie. Bovendien verzoekt Rijswijk om overleg op korte termijn over afstemming van het tracé Zuidelijke verbindingsweg in relatie tot het door Rijswijk op te starten bestemmingsplan Rijswijk-Zuid.

Reactie

De Verkeersstudie is toegezonden en overleg over de afstemming van het tracé wordt op korte termijn gehouden.

2. *OV-tracé*

Rijswijk gaat ervan uit dat over de openbaar vervoersvoorzieningen nog nader overleg gevoerd zal worden binnen stadsgewest Haaglanden.

Reactie

Het OV-tracé vormt een onderdeel van de nota Agglo-Net van het stadsgewest.

3. *MER*

Rijswijk neemt de vrijheid terug te komen op de ruimtelijke inrichting als de resultaten van de MER hiertoe aanleiding geven.

Reactie

Indien uit de uitkomsten van de MER blijkt dat er ruimtelijke gevolgen zijn, welke niet binnen het onderhavig bestemmingsplan passen zal een planherziening worden opgesteld.

4. *Archeologisch onderzoek*

Rijswijk zou het op prijs stellen als er een passage wordt opgenomen over de behoudsaspecten van archeologische waarden, alsmede over vermelding van reeds bekende vindplaatsen en een opname van de laatstgenoemde vindplaatsen op de plankaart. De bekende archeologische vindplaatsen in de Harnaschpolder staan in directe relatie met de naastgelegen Hoekpolder in Rijswijk.

Reactie

Aangezien de eventuele archeologische vindplaatsen niet kunnen worden ingepast in de toekomstige inrichting, worden deze niet op de plankaart vermeld. In het kader van het archeologisch onderzoek worden bovengenoemde aspecten wel meegenomen en kan de gemeente Rijswijk geïnformeerd worden.

5. *Zweth zone*

Rijswijk vraagt aandacht om bij de inrichting van de stroken langs de Zweth en de Noordhoornsewetering rekening te houden met de inrichting van het aangrenzend plan-gebied in Rijswijk.

Reactie

Langs de Zweth geldt voor een 25 meter brede zone de bestemming groen-voorziening, welke zone aansluit op het (in het streekplan) aan de overzijde geprojecteerde nieuwe recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw. Ten aanzien van de Noordhoornseweg wordt opgemerkt dat altijd een 25 meter brede zone voor landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd.

XII. Stuurgroep IOPW bij brief van 28 september 1999

1. *Notitie "Besluitvorming integrale ontwikkeling Harnaspolder"*

De notitie stemt op de volgende punten niet overeen met de ontwikkelingsvisie IOPW:

- Aan de westzijde dient ruimte gereserveerd te worden voor standaard-bedrijventerrein met transport- en distributiefuncties en het middenge-bied voor bedrijventerrein
- Voor de fasering gaat de ontwikkelingsvisie uit van de ontwikkeling van het middengebied en de Voordijkshoornsepolder na 2010.

Reactie

Zie reactie onder Haaglanden.

2. *Scharnier*

Het bestemmingsplan wijst het gebied rond de Woudselaan (het scharnier) aan voor wonen in het groen. Het betrokken gebied is het kader van de ontwikkelingsvisie/MIP nog niet nader uitgewerkt. De stuurgroep dringt er op aan dit gebied buiten het bestemmingsplan te houden.

Reactie

Verwezen wordt naar het reactie onder Haaglanden.



XIII. Gemeente Delft d.d. 22 oktober 1999

1. *Integrale ontwikkeling Harnaschpolder*

Naar aanleiding van de notitie "Besluitvorming integrale ontwikkeling Harnaschpolder" wordt opgemerkt dat Delft niet kan instemmen met de beoogde bestemming van woon-werkgebied van het middengebied. Het bevreemdt Delft dat de ontwikkeling van zo'n groot gebied wordt vormgegeven door twee deelplannen. De ontwikkeling van de algehele polder wordt slechts gebaseerd op het document Ontwikkelingsperspectief Harnaschpolder. Het is niet duidelijk op welke wijze gemeenschappelijke groenvoorzieningen en infrastructuur gefinancierd kunnen worden uit een gezamenlijke exploitatieopzet. Vooral van belang is dat de hoogwaardige openbaar vervoersverbinding een maximale vervoerswaarde krijgt.

Reactie

In het convenant is overeengekomen dat voor het noordelijke en het zuidelijk deel bij voorrang bestemmingsplannen worden voorbereid en uitgevoerd. Het middengebied is geen onderdeel van de onderhavige bestemmingsplannen. Zie ook reactie onder Haaglanden.

2. *Locatie AWZI*

Het voorontwerp kenmerkt zich door het openhouden van verschillende opties, waardoor het niet duidelijk is wat de kwaliteit van het gebied zal worden. Ook in dit bestemmingsplan wordt niet voldaan aan de wens van Delft om maximale ruimte voor bedrijvigheid rond de Harnaschknoop te reserveren (dus de AWZI zoveel mogelijk verschoven naar het noordoosten).

Reactie

Een en ander is afhankelijk van de resultaten van de MER. Zie ook reactie onder Haaglanden.

3. *Modern plus*

De formulering modern plus is te weinig ambitieus voor de potenties van het gebied. Een nadere profielschets van de gewenste bedrijvigheid geeft wellicht meer onderbouwing voor de discussie met Haaglanden en de provincie.

Reactie

Ook wij hechten aan een invulling met hoogwaardige bedrijvigheid met toekomstwaarde. De suggestie dat de formulering 'modern plus' te weinig ambitieus is voor de potenties van het gebied zullen wij in de besprekingen over de profilering van het bedrijventerrein in positieve zin betrekken.

4. *OV-tracé*

Het plan is te vrijblijvend voor wat betreft de lijnvoering van de hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding.

Reactie

Zie reactie Haaglanden. Er is inmiddels sprake van een geaccepteerd tracé.

**XIV. IRO****1. Zelfstandige kantoren**

In het plan zijn op een aantal locaties zelfstandige kantoren toegelaten. Daar het gebied geen A of B locatie is, wordt verzocht zelfstandige kantoren expliciet uit te sluiten.

Reactie

zie Rijkwaterstaat

2. Nadere motivering woonzone gewenst in strook UW*Reactie*

zie Haaglanden

XV. PPC**1. Milieuhinderlijke bedrijvigheid**

Tot 2005 wordt de behoefte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid geraamd op ca. 15 ha. Thans zijn er onvoldoende garanties binnen de regio dat er binnen de regio voldoende ruimte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid beschikbaar komt. Het stadsgewest is bezig met de actualisering van de behoefte aan vestigingsplaatsen voor milieuhinderlijke bedrijven. Zolang nog geen sprake is van harde reserveringen op andere locaties kunnen de mogelijkheden die Harnaschpolder-Noord biedt niet zonder meer kunnen worden verlaten.

Reactie

Ondanks de potenties van het gebied voor hoogwaardige bedrijvigheid in direct grenzend aan de A4 zijn vooruitlopend op het onderzoek naar milieuhinderlijke bedrijvigheid en met inachtneming van de aanwezig milieugevoelige bestemmingen, voorschriften opgenomen ten aanzien van de toelaatbaarheid van milieucategorie 4 bedrijven. Bij afronding van het betreffende onderzoek kan nader worden onderzocht in hoeverre de behoefte aan milieuhinderlijke bedrijvigheid in het resterende deel van de Harnaschpolder gevonden kan worden. Voor het overige verwijzen wij naar het gestelde onder punt 9 van de reactie Haaglanden.

2. Middengebied

Een integraal beeld van de toekomstige bestemming van de gehele Harnaschpolder ontbreekt. Hierdoor is nu nog onduidelijk welke concrete bestemmingen het Middengebied zal krijgen. Gelet op het verschil in hectares aan bedrijfsterrein ten opzichte van het IOPW en Regionaal Structuurplan Haaglanden en de daarbij genomen optie voor omvangrijke woningbouw wordt er aan gehecht in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid te krijgen over de invulling van het middengebied.

Reactie

In het convenant is overeengekomen dat het noordelijk en zuidelijk deel gelijktijdig als eerste zouden worden ontwikkeld. Dit houdt niet in dat een inte-

graal beeld voor de gehele Harnaschpolder ontbreekt. In het ontwikkelingsperspectief is hieromtrent aangegeven dat een geleidelijke ontwikkeling zal plaats vinden naar woon -werkgebied. Op een later tijdstip zal de ontwikkeling van het middengebied met de daarbij betrokken regionale partijen aan de orde gesteld worden, waarbij de definitieve invulling mede afhankelijk is van de planologische ontwikkelingen in de gebieden Sion en 't Haantje.

3. *Zelfstandige kantoren en kantorencriterium.*

De vestiging van solitaire kantoren is uitgesloten. Ten aanzien van kantoorhoudende bedrijven moet het bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met de Nota Planbeoordeling 1998.

Reactie

De planvoorschriften zijn in die zin aangepast.

4. *Groen*

Niet duidelijk wordt hoe over het recreatieve aspect van de verbinding, i.c. de fietsverbinding, langs de Zweth gedacht wordt. Daarnaast wordt verzocht het groene karakter in het Scharnier pregnanter naar voren te laten komen middels een lager een bebouwingspercentage en eisen aan de aaneengeslotenheid van de groenverbinding.

Reactie

In de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "groen" is opgenomen dat deze gronden mede zijn bestemd voor fiets- en voetpaden.

Door de introductie van de bestemming "groenvoorzieningen met te handhaven woningen" wordt aan uw verzoek het groene karakter pregnanter naar voren te laten komen en een lager bebouwingspercentage in het Scharnier, voldaan. Wij verwijzen hierbij evenwel naar het financieel economisch voorbehoud als verwoord onder punt 9 van de reactie Haaglanden.

5. *Milieuhinderlijke bedrijven*

Het bieden van vestigingsmogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven kan consequenties hebben voor de toelaatbaarheid van hindergevoelige bestemmingen.

Reactie

Binnen de invloedsferen van mogelijke milieucategorie 4 en 5 bedrijven ten zuiden van het plangebied zijn thans geen nieuwe hindergevoelige bestemmingen toelaatbaar. Indien is vastgelegd waar en in welke omvang categorie 4 en 5 bedrijven ten zuiden van het plangebied worden mogelijk gemaakt, kan op basis van de te hanteren hinderafstanden de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe hindergevoelige bestemmingen, in casu woningen, worden aangegeven, een en ander overeenkomstig het PPC-advies. Daarenboven houden wij ons het recht voor het Scharnier ten dele te benutten voor een niet milieugevoelige bestemmingen, te weten bedrijvigheid, indien de financieel economische consequenties door het vervallen van de woonfunctie daartoe aanleiding geven.

6. *Bufferzone Midden-Delfland*

De grens van de bufferzone is op de A4 gelegen. Deze begrenzing dient op de plankaart te worden vastgelegd.

Reactie

De begrenzing van de bufferzone Midden-Delfland zwaait voordat de plangrens is bereikt af van de A4 richting de Zweth. Binnen dit bestemmingsplan kan de begrenzing derhalve niet aangegeven worden. Voor de exacte begrenzing van de bufferzone verwijzen wij naar de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra.

7. *Molenbiotoop*

De molen noch de molenbeschermingszone zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dit dient alsnog te gebeuren.

Reactie

De molen staat niet op het grondgebied van de gemeente Schipluiden. De molenbeschermingszone, die gedeeltelijk in het plangebied valt, is op de plankaart en in de voorschriften opgenomen als primaire bestemming.

8. *Archeologie en cultuurhistorische waarden*

In het plan dient aandacht geschonken te worden aan de potentiële archeologische waarden en dient aangegeven te worden op welke wijze wordt omgegaan met cultuurhistorische waarden.

Reactie

In de plantoelichting is een paragraaf ten aanzien van archeologie en cultuurhistorische waarden opgenomen.

6.3 Beantwoording inspraakreacties ontwerp-bestemmingsplan

6.3.1 Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan Harnaschpolder Noord heeft in het kader van het artikel 6a WRO-overleg vanaf 1 november 1999 gedurende vier weken ter visie gelegen. Op 4 november 1999 is een inloopavond gehouden. Zowel tijdens de inloopavond als ook gedurende de termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om in te spreken. Van deze gelegenheid hebben 65 personen / instanties gebruik gemaakt.

Alvorens een reactie te geven op de inspraakreacties gaan wij in algemene termen op enkele zaken in.

1. De thans voorgestane transformatie van het gebied maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkeling van de Harnaschpolder zoals vastgelegd in het op 22 december 1997 getekende convenant. Een en ander vloeit voort uit de concrete beleidsbeslissing zoals geformuleerd in het door de provincie opgestelde Streekplan Zuid-Holland West, waarbij de Harnaschpolder is aangewezen als gebied voor de vestiging van een afvalwaterzuiveringsinstallatie, een bedrijfsterrein en woningbouw. Wij geven dan ook gevolg aan een planologische opdracht die van belang is voor zoal de regio (AWZI en bedrijvenlocatie) alsmede voor de lokale situatie (betere ontsluiting, centrumontwikkeling).
2. Om te komen tot een definitieve invulling is gekozen voor een methode van 'grof' naar 'fijn'. Dit betekent dat de gekozen bestemmingsplan-opzet een globaal karakter heeft, op basis waarvan wij onderdelen nader uit kunnen werken. De functionele hoofdstructuur (nutsdoeleinden (AWZI), bedrijvigheid, en woondoeleinden) wordt in het globale plan vastgelegd, de definitieve uitwerking moet vervolgens nog plaatsvinden. Dit houdt in dat in dit stadium nog niet uitvoerig kan worden ingegaan op opmerkingen over specifieke details. Bij de nadere uitwerking bestaat de mogelijkheid om bedenkingen kenbaar te maken, waarbij wij ernaar streven daar waar mogelijk en noodzakelijk de individueel betrokken burgers bij dit proces te betrekken. In die situatie kan dan ook gericht op details worden ingegaan.
3. In de plantoelichting is beschreven dat voor de geprojecteerde afvalwaterzuiveringsinstallatie verschillende alternatieven in onderzoek zijn. Aan deze alternatieven is consequent inhoud gegeven door de modellen 1 tot en met 5 uit het Milieu-effectrapport (MER-rapport). In de hoofdstructuur kunnen alle onderzochte varianten ingepast worden. Juridisch-planologisch is dit vormgegeven door de bestemming Nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering en de meervoudige bestemming 'Groenvoorziening tevens nutsdoeleinden'. De definitieve keuze uit de vijf varianten zal plaatsvinden na afronding van alle onderzoeken. Hierbij speelt de MER-procedure een grote rol. Bij de vaststelling van het be-

stemmingsplan zullen naar verwachting de resultaten van het MER bekend zijn.

Op 24 november 1999 is het MER-rapport ingediend bij het bevoegde gezag (BG), bestaande uit provincie Zuid-Holland, gemeente Schipluiden en Rijkswaterstaat. Op dezelfde datum is een verzoek om milieuvergunning gedaan gebaseerd op variant 1 (voorkeursvariant initiatiefnemer) en een WVO-vergunning.

Bevoegd Gezag zorgt binnen acht weken na indiening van het rapport voor de tervisielegging gedurende vier weken. Tijdens de termijn van tervisielegging krijgen belanghebbenden de gelegenheid om te reageren en wordt advies ingewonnen bij de wettelijke adviseurs. Na de tervisielegging krijgt de Commissie m.e.r. vijf weken de tijd een advies op te stellen over de volledigheid en kwaliteit van de rapportage. Na ontvangst van het advies wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en wordt al dan niet voortgegaan met het verlenen van de gevraagde milieuvergunning. Gelet op de nog in procedure zijnde m.e.r. en het nog te ontvangen advies van de Commissie m.e.r. kan bij de beantwoording van de inspraakreacties nog geen uitspraak gedaan worden over het handhaven van de woningen langs de Noordhoornseweg. Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal een zorgvuldig gewogen besluit genomen worden over het al dan niet handhaven van bewoning langs de Noordhoornseweg.

In het geval dat het besluit genomen wordt om de bestaande woningen te handhaven, wordt tevens onderzocht in hoeverre de strook van 40 meter aangewend kan worden ter compensatie van woningen die elders in het plangebied moeten wijken.

4. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in januari ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen kunnen mondeling worden toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor de ruimtelijke ordening c.a. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten waarbij de mogelijkheid wordt geboden bedenkingen in te dienen. Bij de uitwerkingsplannen op basis van artikel 11 WRO bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om schriftelijk bedenkingen in te dienen.

Voorafgaande aan de genoemde procedures wordt door middel van een openbare bekendmaking geattendeerd op de mogelijkheden om een reactie kenbaar te maken.

Onderstaand zullen wij op de onderscheidene insprekers reageren. Als leeswijzer verdient het aanbeveling de inspraakreacties eraanst te houden, aangezien wij uitsluitend onze reactie geven en niet de reacties (verkort) herhalen.

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

6.3.2 Noordhoornseweg

1. Agro Adviesburo namens Meeuwisse Potgrond B.V., gevestigd aan de Noordhoornseweg 1 te Den Hoorn bij brief van 10 november 1999;
2. de heer A. Vreugdenhil, Noordhoornseweg 3 te Den Hoorn, door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 26 november 1999;
3. de heer W.G.M. de Lange, Noordhoornseweg 4, te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 25 november 1999;
4. de heer H.J. B. Bosman, Noordhoornseweg 5e te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 1 december 1999;
5. Everts Bosboom en Hiemstra advocaten namens de heer W.M. Holierhoek, wonende Noordhoornseweg 5f per fax dd. 25 november 1999 en bij brief van 26 november 1999;
6. de heer J. van Leeuwen en mevrouw J.W. G. van Leeuwen, wonende Noordhoornseweg 6 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999;
7. mevr. C.W. Vreugdenhil, Noordhoornseweg 7 te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 26 november 1999;
8. de heer G.C. Arkesteijn, wonende Noordhoornseweg 9 te Den Hoorn bij brief van 26 november 1999;
9. de heer en mevr. Kalkman, wonende Noordhoornseweg 12 te Den Hoorn, bij brief van 24 november 1999;
10. Tuincentrum Noordhoorn, gevestigd aan de Noordhoornseweg 12 te Den Hoorn, bij brief van 25 november 1999;
11. Fam. P.J. van Leeuwen, wonende Noordhoornseweg 15 te Den Hoorn per brief van 24 november 1999;
12. de heer L.J. M. Dreves, wonende Noordhoornseweg 16 te Den Hoorn per brief van 26 november 1999;
13. Fam. van Wijnen, wonende Noordhoornseweg 17 te Den Hoorn per brief van 24 november 1999;
14. de heer B. C. D. van Leeuwen, Noordhoornseweg 18, 2635 GC Den Hoorn per brief van 26 november 1999;
15. de heer N. Dijkshoorn, wonende Noordhoornseweg 19 te Den Hoorn bij brief van 26 november 1999;
16. mevr. J. Dijkshoorn- Doelman, wonende Noordhoornseweg 19 te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 26 november 1999;
17. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer L.L. Bekkers, wonende Noordhoornseweg 19a te Den Hoorn bij brief van 26 november 1999;
18. de heer M.Y. Segond von Banchet, Noordhoornseweg 19B te Den Hoorn bij brief van 26 november 1999;
19. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer J. van Geest, Noordhoornseweg 19c te Den Hoorn per brief van 26 november 1999;
20. Firma C.B. van Leeuwen, gevestigd aan de Noordhoornseweg 22 te Den Hoorn, door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 26 november 1999;



21. Kranenburg en Van Leerdam namens vof Vieveen, & van der Maarel, gevestigd aan de Noordhoornseweg 23 te Den Hoorn, bij brief van 26 november 1999;
22. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer J.C. Vieveen, wonende Noordhoornseweg 23 te Den Hoorn per brief van 26 november 1999;
23. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer R.H.C. van der Maarel, wonende Noordhoornseweg 24 te Den Hoorn per brief van 26 november 1999;
24. de heer C.J. Tetteroo, wonende Noordhoornseweg 31 te Den Hoorn, bij brief van 3 november 1999;
25. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer M. Vermeulen, wonende Noordhoornseweg 32 bij brief van 26 november 1999;
26. de heer J.L.M. van Vliet, wonende Noordhoornseweg 33 te Den Hoorn per brief van 25-11-1999;
27. de heer J.L.M. van Vliet, wonende Noordhoornseweg 33 te Den Hoorn per brief van 25 november 1999;
28. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer G.E. van Leeuwen, wonende Noordhoornseweg 34 te Den Hoorn per brief van 27 november 1999;
29. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer S. Pakker, wonende Noordhoornseweg 35 te Den Hoorn per fax alsmede bij brief van 29 november 1999;
30. de heer G.G.J. van Marrewijk, wonende Noordhoornseweg 36 te Den Hoorn per brief van 24 november 1999;
31. Kwekerij R. Mooyman BV, gevestigd Noordhoornseweg 37a te Den Hoorn alsmede de familie R.N.M. Mooyman, wonende Noordhoornseweg 37a en de familie L.H. Mooyman, wonende Noordhoornseweg 27 en 28 te Den Hoorn per brief van 25 november 1999;
32. mevr. T van der Does-Seldenthuis, wonende Noordhoornseweg 42 per brief van 23 november 1999;
33. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer J. van der Does, wonende Noordhoornseweg 43 te Den Hoorn per brief van 27 november 1999.

6.3.3 Lookwatering Noord

34. de heer F.J. Ammerlaan, wonende Lookwatering 52 te Den Hoorn bij brief van 22 november 1999;
35. de heer W. Doomerik en mevrouw L. Doomerik, wonende Lookwatering 53 te Den Hoorn bij brief binnengekomen op 25 november 1999;
36. de heer T.H.J. van Marrewijk, wonende Lookwatering 54 te Den Hoorn per brief van 25 november 1999;
37. de heer E.G.M. van Rijn en mevrouw L.M.M. van Rijn-van Marrewijk, wonende Lookwatering 54a te Den Hoorn, door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen ongedateerd en een formulier binnengekomen op 16 november 1999 alsmede bij brief van 25 november 1999;
38. de heer E.M. van Marrewijk, wonende Lookwatering 55 te Den Hoorn per brief van 24 november 1999;



39. De heer P.J. J. van Leeuwen, wonende Lookwatering 56 te Den Hoorn per brief van 22 november 1999;
40. De heer A. van Geest, wonende Lookwatering 57 te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen, afgegeven op 4 november 1999;
41. de heer J.J.J. Arkesteijn, wonende Lookwatering 58a te Den Hoorn per brief van 23 november 1999;
42. Geelkerken & Linskens advocaten, namens cactuskwekerij J.J.J. Arkesteijn en de heer J.J.J. Arkesteijn, gevestigd en wonende aan Lookwatering 58a, namens maatschap A.J. & A.N.L. van Geest gevestigd aan Lookwatering 57, namens de firma E. & M. van Marrewijk en de heren E. en M. van Marrewijk gevestigd aan Lookwatering 55, namens Thema Den Hoorn B.V. en de heer T. van Marrewijk, gevestigd Lookwatering 54, en namens de Stichting B.O.T. te Den Hoorn, bij brief van 25 november 1999;
43. Agro adviesburo mede namens de heer A.P. van Marrewijk, de heer A.N.T. van Marrewijk, Tuincentrum Bram Marrewijk en productie Bram Marrewijk B.V. bij brief van 16 november 1999;
44. Kranenburg en Van Leerdam namens de heer J. J. van Oosten, wonende Lookwatering 62 bij brief van 26 november 1999;
45. Kranenburg en Van Leerdam namens Den Haan tuinbouwadviesburo B.V. gevestigd Lookwatering 62 te Den Hoorn bij brief van 26 november 1999;
46. de heer R. van Vliet, wonende Lookwatering 63 te Den Hoorn bij brief van 22 november 1999;
47. Familie van der Ende, wonende Lookwatering 64 te Den Hoorn, brief binnengekomen op 23 november 1999.

6.3.4 Lookwatering Zuid

48. de heer J.P. Keet, wonende Lookwatering 50 te Den Hoorn bij brief van 23 november 1999;
49. de heer J.G.M. van Marrewijk wonende Lookwatering 51 te Den Hoorn, door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen met bijbehorende brief vanaf 22 november 1999.

6.3.5 Lookwatering buiten het plangebied

50. de heer S. Rijpma, wonende Lookwatering 46 te Den Hoorn per fax van 25 november 1999 en 26 november 1999.

6.3.6 Woudselaan Noord (binnen plangebied)

51. de heer A.J. Oosterwijk, wonende Woudselaan 4 te Den Hoorn door gebruikmaking van het formulier voor het maken van opmerkingen binnengekomen op 25 november 1999;
52. de heer P.W. van Velzen, wonende Woudselaan 6 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999;
53. de heer P.W. van Velzen, wonende Woudselaan 6 te Den Hoorn bij brief van 25 november 1999;
54. de heer L.C. van Marrewijk en mevrouw C.A. van Marrewijk van Leeuwen, wonende Woudselaan 8 te Den Hoorn bij brief van 25 november 1999;
55. de heer R.G.A. van Marrewijk, wonende Woudselaan 8 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999;
56. de heer G.B. Arkesteijn, wonende Woudselaan 12 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999;
57. de heer T.G.M. Kleijweg, wonende Woudselaan 22 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999.

6.3.7 Woudselaan Zuid (buiten plangebied)

58. Firma G. Schenkeveld, wonende Woudselaan 3 te Den Hoorn bij brief van 25 november 1999;
59. de heer J.L. van der Maarel, wonende Woudselaan 19 te Den Hoorn bij brief van 23 november 1999.

6.3.8 Overig

60. J. Kleyweg, geen adressering genoemd, brief binnengekomen op 24 november 1999;
61. Ontwikkelingscombinatie Harnaschpolder, postadres Postbus 2524 3000 CM te Rotterdam bij brief van 26 november 1999;
62. Belangenvereniging Harnaschpolder e.o., gevestigd Harnaschkade 10 te Den Hoorn bij brief van 24 november 1999;
63. Oranjevereniging Sion, gevestigd aan de Kastanjewetering 6a te Den Hoorn bij brief van 25 november 1999;
64. IJscub Sion, gevestigd aan de Oude campsweg 23c te Maasland bij brief van 25 november 1999;
65. Stichting Rechtsbijstand namens de heer J.J.M. Arkesteijn te Rijswijk bij brief van 26 november 1999.

Met inachtneming van de bovenstaande inleiding wordt hieronder kort gemotiveerd weergegeven aan welke opmerkingen niet of onder welke voorwaarden voldaan kan worden dan wel welke opmerkingen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.9 Reactie

ad 1.

Het bestaande bedrijf is door een afzonderlijk bestemming op de plankaart geprojecteerd. Gelet op de ligging van het bedrijfspand zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. In dit stadium van de planvorming heeft het bestemmingsplan een globaal karakter en wordt alleen de functionele hoofdstructuur vastgelegd. Deze structuur zal fungeren als kader voor een nadere uitwerking. Thans kunnen wij nog geen toezeggingen doen vooruitlopend op deze uitwerking. Het reeds ingediende principeverzoek wordt aangehouden in afwachting van de nadere uitwerking.

ad 2.

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt, kan krachtens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om planschade worden ingediend.

ad 3.

Noordhoornseweg nr. 4 is binnen de bestemming "Uit te werken Bedrijfsdoeleinden" geprojecteerd met de nadere aanduiding "tracé hoofdontsluitingsweg".

Gelet op het gestelde in de inleiding met betrekking tot onze opdracht in het kader van het streekplan en het gesloten convenant is binnen de stedenbouwkundige opzet en het onderzoek naar de gewenste verkeersstructuur, handhaving van de bestaande bestemming niet mogelijk.

In de plantoelichting is opgenomen dat het gebied rond de Woudselaan/Lookwatering, het scharnier, mede bedoeld is ter compensatie van woningen die door planontwikkeling elders in de Harnaschpolder geamoveerd moeten worden.

ad 4.

Ten aanzien van de vervanging wordt verwezen naar ons antwoord onder 3. Verhuiskosten en overige kosten komen aan de orde in een eventueel verwervingstraject.

ad 5.

De betreffende woning wordt alsnog op de plankaart aangeduid als bestaande bebouwing en de begripsomschrijving ten aanzien van bebouwing is aangepast. De verkeersstructuur voor de gehele Harnaschpolder zal in fasen ontwikkeld worden. Dit betekent dat de aansluiting tussen de Harnaschknoop en de Woudseknoop niet in de eerste fase van het ontwikkelingsgebied gerealiseerd kan worden. Door de gefaseerde ontwikkeling wordt het verkeer voorlopig afgewikkeld tot aan de Noordhoornseweg. De aanleg van de ontsluitingsstructuur kan derhalve los gezien worden van de ontwikkelingen in Rijswijk. Dit neemt niet weg dat wij zullen streven naar een aansluiting op de Beatrixlaan ter ontlasting van de kern van Den Hoorn. Gelet op het bovenstaande is de interpretatie dat de woning gehandhaafd kan blijven niet juist. Ter verheldering zullen wij de voorschriften enigszins aanpassen.



ad 6.

In één van de varianten van de MER kunnen de woningen langs de Noordhoornseweg gehandhaafd blijven. Uitgaande van het schema onder 3 van de inleiding (paragraaf 6.3.1) dient voor de vaststelling van het bestemmingplan beslist te zijn welke variant uitgevoerd wordt. Als daarbij gekozen wordt voor behoud van de Noordhoornseweg zal dit in het plan opgenomen worden. Bij de uitwerking worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld bedenkingen in te dienen (zie inleiding). In de planvoorschriften is bepaald dat bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de inpassing van bestaande woningen, voorzover niet gelegen binnen de geplande hoofdontsluiting. Over de wijze waarop de gemeente Rijswijk de weg in Sion aansluit op het tracé hoofdontsluitingsweg is overleg gaande.

ad 7.

Een en ander wordt in het verwervingstraject meegenomen.

ad 8.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de functionele hoofdstructuur van het gebied vast te leggen en is daardoor globaal van karakter. De woning bevindt zich echter in de gedetailleerde bestemming Mn(a) alwaar de AWZI gerealiseerd zal worden. Het huidige gebruik kan dus niet voortgezet worden.

ad 9.

Deze overwegingen worden voorafgaande aan de vaststelling meegenomen.

ad 10.

De realisering van de AWZI is een rechtstreeks gevolg van de concrete beleidsbeslissing die in het streekplan van de provincie is opgenomen. In het kader van het MER worden de verschillende varianten behandeld.

ad 11.

Met verwijzing naar de inleiding wordt opgemerkt dat de uiteindelijke bestemming afhankelijk is van de keuze na afronding van de MER (zie 3 onder inleiding). Op het bedrijventerrein is lichte en middelzware bedrijvigheid toelaatbaar. De ontsluitingsweg wordt gerealiseerd binnen de aanduiding "tracé hoofdontsluitingsweg".

Over de wijze waarop de gemeente Rijswijk de weg in Sion aansluit op het tracé hoofdontsluitingsweg is overleg gaande.

Door Goudappel Coffeng is bij een gefaseerde ontwikkeling rekening gehouden met verkeersintensiteiten op de Noordhoornseweg tot circa 3300 motorvoertuigen per etmaal. Ten aanzien van het globale karakter wordt verwezen naar de methodiek van grof naar fijn. Bij de uitwerking kunnen bedenkingen worden ingediend.

ad 12.

De inspraakreactie is gelijk als de reactie onder 11. Verwezen wordt dan ook naar het gestelde onder ad 11.

ad 13.

Ten aanzien van de bestemming van strook G + Mn(a) wordt verwezen naar de inleiding onder 3 (paragraaf 6.3.1). In de begripsomschrijving is aangegeven wat wordt verstaan onder bedrijfsgebouw. Alleen de lichte en middelzware bedrijven zijn toelaatbaar. De hoofdontsluiting is primair gericht op de ontsluiting van de Harnaschpolder. Voor de aansluiting naar Sion wordt verwezen naar ons antwoord onder ad 11.

ad 14.

Zie het gestelde onder ad 13.

ad 15.

Het plan is een direct uitvloeisel van de aanwijzing opgenomen in het streekplan Zuid-Holland West van de provincie. De keuze van de varianten dient voorafgaande aan de vaststelling gemaakt te worden (zie punt 3 van de inleiding). Alsdan kan iets gezegd worden over de herhuisvesting in dit gebied.

ad 16.

Al dan niet handhaven van de woning is afhankelijk van de nog te maken definitieve keuze.

ad 17.

Het is juist opgemerkt dat de woning thans is wegbestemd. In afwachting van de m.e.r.-procedure wordt nu geen uitspraak gedaan over eventuele handhaving. In de plantoelichting is opgenomen dat het gebied rond de Woudselaan/Lookwatering, het scharnier, mede bedoeld is ter compensatie van woningen die door planontwikkeling elders in de Harnaschpolder gecomoveerd moeten worden. In het kader van de milieuvergunning zullen voorwaarden gesteld worden aan de geur- en geluidsemissie. Uitgangspunt is hierbij dat er buiten de terreingrens van de AWZI geen objectieve hinder zal plaatsvinden.

ad 18.

Bestaande bebouwing op het perceel Noordhoornseweg 19b zal alsnog op de plankaart aangeduid worden.

ad 19.

Verwezen wordt naar het gesteld onder ad 17.

ad 20.

Het bestemmingsplan is een direct gevolg van de aanwijzing neergelegd in het streekplan. Herplaatsing en vervangende woningbouw komt in een verwervingstraject aan de orde.

ad 21.

Herplaatsing komt in het verwervingstraject aan de orde.

ad 22.

Gelet op het gestelde in de inleiding met betrekking tot onze opdracht in het kader van het streekplan en het gesloten convenant is binnen de stedenbouwkundige opzet handhaving van de bestaande bestemming niet mogelijk. Vervangingsmogelijkheden komen in een verwervingstraject aan de orde.

ad 23.

Verwezen wordt naar het gesteld onder ad 22.

ad 24.

Het plan beoogt de functionele hoofdstructuur vast te leggen en is daardoor globaal van karakter. Het pand Noordhoornseweg 31 is bestemd voor woon-doeleinden. Voor de bezwaren ten aanzien van de bouw van de AWZI wordt gewezen op de planologisch opdracht voortkomend uit het streekplan. Voor eventuele planologische schade ten gevolge van de bouw kan een verzoek om planschade ex art 49 WRO worden ingediend.

De bruikbaarheid van de parkeergarage is niet in geding.

Uit veiligheidsoverwegingen dient een noodontsluiting zich te bevinden aan de noordelijke zijde. Van deze ontsluiting wordt slechts in noodgevallen gebruik gemaakt.

ad 25.

Aan de stank, geluidsoverlast en visuele hinder zijn in het kader van milieuvergunning voorwaarden gesteld. In de voorschriften 'nutsdoeleinden, afvalwaterzuivering' is opgenomen dat het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften van toepassing is. In deze beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat langs de bestemmingsgrens een 25 meter brede afschermdende zone dient te worden gerealiseerd. De horeca bestemming is op verzoek vervangen door een woondoeleinden bestemming met bijbehorende bebouwingsvoorschriften.

In de bestemming groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden mogen alleen andere bouwwerken ten dienste van de groenvoorzieningen en ontsluitingswegen worden gebouwd. In het geldende bestemmingsplan zijn binnen de Vb-bestemming deze bouwwerken eveneens toegestaan, echter zonder hoogtebeperking. Binnen de voorgestelde bestemming groenvoorzieningen is het thans mogelijk bedrijfsbebouwing op te richten tot een hoogte van 8 meter.

De functie en het karakter van de woning zullen door de transformatie van de Harnaschpolder veranderen. Met betrekking tot de opmerkingen omtrent de hoogte van 25 meter waarvan uitzichtvermindering en slagschaduw is te verwachten wordt opgemerkt dat een 25 meter brede groenstrook langs de bestemmingsgrens gerealiseerd moet worden. De bebouwing is dus niet direct grenzend aan de Vb bestemming terwijl in het geldende bestemmingsplan bedrijfsbebouwing van 8 meter hoog gebouwd kan worden. Uit veiligheidsoverwegingen dient een noodontsluiting zich te bevinden aan de noordelijke zijde. Van deze ontsluiting wordt slechts in noodgevallen gebruik gemaakt.

ad 26.

De inrichting van de 25 meter strook is in het bestemmingsplan niet aan de orde. In overleg met het Hoogheemraadschap zal over de inrichting een afzonderlijke informatieavond voor bewoners gehouden worden.

ad 27.

De ontsluiting van de AWZI is reeds aan de zuidelijke zijde gepland. Uit veiligheidsoverwegingen dient de noodontsluiting zich te bevinden aan de andere zijde. De bestemming van het 'bonte huis' is gewijzigd in woondoeleinden. De bestemming Vb is in overeenstemming met de bestaande situatie. Aansluitend op de zone van 25 meter is de bestemming groenvoorziening geprojecteerd met een breedte van 20 meter. Een deel van de zone van 25 meter kan de groenvoorziening overlappen.

In de plantoelichting is opgemerkt dat de 40 meter groenstrook onderdeel vormt van één van de onderzochte varianten. Deze strook heeft nu een dubbelbestemming G + Mn(a) omdat nog niet bepaald is welke variant gerealiseerd zal worden.

ad 28.

De bebouwingsgrenzen zijn ruim om de bestaande bebouwing geprojecteerd. Bovendien is B & W bevoegd vrijstelling te verlenen voor het verleggen van deze grenzen tot ten hoogste 5 meter.

ad 29.

Voor de beantwoording wordt grotendeels verwezen naar ons antwoord onder ad 25. worden. In het kader van de milieuvergunning zullen voorwaarden gesteld worden aan de geur- en geluidsemissie. Uitgangspunt is hierbij dat er buiten de terreingrens van de AWZI geen objectieve hinder zal plaatsvinden. De Noodontsluiting wordt alleen in voorkomende gevallen van nood gebruikt, dus van een zware intensiteit zal geen sprake zijn.

ad 30.

Gelet op het gestelde in de inleiding met betrekking tot onze opdracht in het kader van het streekplan en het gesloten convenant is handhaving van de bestemming niet mogelijk.

ad 31.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde ad. 30 en de inleiding. Vestiging van het tuinbouwbedrijf in Midden-Delfland is echter uitgesloten. De locatie van de AWZI in onderwerp van studie in de locatie-m.e.r. geweest. Voor de methode van zuiveren is de m.e.r. nog gaande. Omtrent het al dan niet handhaven van woningen langs de Noordhoornseweg moet voorafgaande aan de vaststelling een besluit genomen worden.

ad 32.

De bouw van de AWZI en het daarbij behorende reserveterrein is een rechtstreeks gevolg van de beleidsbeslissing opgenomen in het streekplan. De bestemming groenvoorziening maakt onderdeel uit van de groenblauwe slinger, waarmee wordt beoogd een regionale groenstructuur tot stand te brengen.



ad 33.

Onderkend wordt dat inderdaad op redelijk korte termijn na verlening van de bouwvergunning discussie op gang is gekomen omtrent een nieuwe functie voor dit gebied. Echter bij het verlenen van de bouwvergunning kon niet worden voorzien dat in het streekplan de Harnaschpolder aangewezen werd voor de realisering van de AWZI.

Met betrokkene zal nader overleg plaatsvinden omtrent de verwerving van gronden.

ad 34.

In de voorschriften is opgenomen dat bij de nadere uitwerking rekening wordt gehouden met de inpassing van bestaande woningen. De voorstudies zijn bedoeld als onderzoek voor het opstellen van het bestemmingsplan. Verder kunnen aan deze studies geen rechten ontleend worden. De bouwvergunning is een gebonden beschikking. Het verzoek paste destijds binnen het geldende bestemmingsplan. In de voorschriften is opgenomen dat direct grenzend aan de uit te werken woonbestemming en de bestemming 'groen-voorziening met te handhaven woningen' bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het oprukken van bedrijfsbebouwing tot aan de Lookwatering ligt hierdoor niet voor de hand. In het uitwerkingsplan zal een en ander nader worden aangegeven. In de plantoelichting is opgenomen dat de Woudselaan (met de Lookwatering zelf) met een veelal dubbel bebouwingslint het *scharnierpunt* vormt tussen het noordelijk deel en het zuidelijke deel. De functie van de Woudselaan als verbinding naar Midden-Delfland blijft bestaan.

Met betrekking tot uw verzoek om het bedrijventerrein te realiseren op 50 meter uit het hart van de Lookwatering te laten beginnen wordt verwezen naar onze opdracht in het kader van het streekplan. Daarbij wordt rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen. Een strook van 50 meter vergt echter te veel effectieve ruimte van de gewenste bestemming bedrijven. De hoogte van de bebouwing is aan de orde in het uitwerkingsplan. Voor de ligging van het openbaar vervoer tracé wordt verwezen naar de besluitvorming door het Stadsbestuur Haaglanden.

ad 35.

Met betrekking tot het verzoek om het bedrijventerrein 50 meter uit het hart van de Lookwatering te laten beginnen wordt verwezen naar onze opdracht in het kader van het streekplan. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen.

Aan tekeningen uit voorstudies kunnen geen rechten ontleend worden. Dit bestemmingsplan is alleen bedoeld om de hoofdstructuur vast te leggen. Eveneens wordt de toelaatbaarheid van bedrijfscategorieën vastgelegd. Met betrekking tot de opmerking omtrent de informatie wordt opgemerkt dat tegen betaling van de kosten een voorontwerp bestemmingsplan aangeschaft kan worden.

ad 36.

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen.

Met betrekking tot de opmerkingen over de onduidelijkheden in het plan wordt gesteld dat het plan beoogt alleen de functionele structuur vast te leggen.

ad 37.

Zie ad 36. Bij de uitwerking wordt gezien in hoeverre het erf behorende bij de woning behouden kan blijven.

Een en ander is een rechtstreeks gevolg van de aanwijzing opgenomen in het streekplan. Daarbij blijft het scharnier als verbinding naar Midden-Delfland behouden waarin in het gedeelte 'Uit te werken Woondoeleinden' nog woningen gebouwd kunnen worden. Voor de ligging van het openbaar vervoer tracé wordt verwezen naar de besluitvorming door het Stadsgebied Haaglanden (Agglo-Net).

Met betrekking tot uw verzoek om het bedrijventerrein 40 meter uit het hart van de Lookwatering te laten beginnen wordt verwezen naar onze opdracht in het kader van het streekplan. Daarbij wordt rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen. In de desbetreffende zone kunnen tevens bedrijfswoningen worden gebouwd. De zone komt niet in aanmerking voor eventuele herhuisvesting van woningen langs de Noordhoornseweg.

ad 38.

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen. Met betrekking tot uw verzoek om het bedrijventerrein 50 meter uit het hart van de Lookwatering te laten beginnen wordt verwezen naar onze opdracht in het kader van het streekplan.

ad 39.

Bij de uitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen. Met betrekking tot uw verzoek om het bedrijventerrein 40 meter uit het hart van de Lookwatering te laten beginnen wordt verwezen naar onze opdracht in het kader van het streekplan. Binnen de bestemming UB zijn de gronden mede bestemd voor waterlopen. In deze zone zijn bedrijfswoningen toegestaan. Het bestemmingsplan legt alleen de hoofdstructuur vast en de toelaatbaarheid van bedrijfscategorieën wordt geregeld. Voor het OV-tracé is het tracé opgenomen overeenkomstig het Agglo-Net Haaglanden.

ad 40.

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen.

ad 41.

Verwezen wordt naar het gestelde ad 39.



ad 42.

Gelet op het gestelde in de inleiding met betrekking tot onze opdracht in het kader van het streekplan en het gesloten convenant is handhaving van de tuinbouwbedrijven niet mogelijk en zijn de uitkomsten van het bodemonderzoek niet bepalend voor de realisering van de bestemming. Wel dient de bodem voorafgaande aan de realisering van de bestemming daarvoor geschikt te zijn gemaakt. De m.e.r.-procedure heeft alleen betrekking op de inrichtingsvarianten van de AWZI. In de plantoelichting is opgenomen dat de behoefteeraming voor de Harnaschpolder ligt tussen de 5 en 10 ha. netto per jaar. Het gebied met de bestemming UB bedraagt circa 19 ha. Bij de uitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande woningen. De kavelgrootte wordt in het uitwerkingsplan bepaald.

ad 43.

De woning Lookwatering 61a dient alsnog op de plankaart opgenomen te worden. Bij de uitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de inpassing van bestaande woningen.

Detailhandel in de vorm van een tuincentrum is in de UB bestemming uitgesloten.

ad 44.

In artikel 16 is bepaald dat bij de uitwerking rekening gehouden dient te worden met de inpassing van bestaande woningen. De ligging van de geluidscontouren ten gevolge van de nieuwe hoofdontsluitingsweg zijn berekend.

ad 45.

Voor opmerkingen over stank, geluid en visuele hinder wordt verwezen naar het gestelde onder ad 25. In afwachting van het uitwerkingsplan kan thans nog geen uitspraak worden gedaan over handhaving en een mogelijke uitbreiding.

ad 46.

De maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid zijn in de plantoelichting opgenomen. Door milieuzoneringen en voorwaarden in het kader van de milieuvergunning-verlening worden eisen gesteld aan de milieu-emissies van bedrijven. Voor de inpassing van de AWZI zijn verschillende varianten in onderzoek. In één van de varianten kunnen de woningen langs de Noordhoornseweg gehandhaafd blijven. De overgang van nieuwe naar bestaande bebouwing en eventuele handhaving van karakteristieke locaties komen in het uitwerking- en beeldkwaliteitsplan aan de orde.

ad 47.

In artikel 16 is bepaald dat bij de uitwerking rekening gehouden dient te worden met de inpassing van bestaande woningen. De gronden in het westelijk deel grenzend aan Midden Delfland zijn bestemd voor bedrijven in een groene setting. Vragen omtrent de aankoopvergoedingen worden in het verweringstraject besproken.

ad 48.

De hoogte van de bedrijfsbebouwing wordt in het uitwerkingsplan vastgesteld. De afbeelding 2 ontwikkelingsperspectief Harnaschpolder is een onderdeel van de studie naar de gewenste toekomstige ruimtelijke inrichting van het gebied.

ad 49.

Gelet op het gestelde in het streekplan wordt de AWZI in de Harnaschpolder ontwikkeld. De milieuzoneringen garanderen dat de milieu-overlast beperkt blijft. Het toepassen van nabezinktanks komt in het kader van de milieuvergunning-verlening aan de orde.

Het verleggen van bestemmingsgrenzen is niet bepalend voor het woongenot. De hoogtebepalingen komen in het uitwerkingsplan aan de orde. De toelaatbaarheid van bedrijfscategorieën is in het bestemmingsplan geregeld. Gelet op de opdracht in het streekplan is de Harnaschpolder aangewezen voor de realisering van de AWZI. De bebouwingsdichtheden zijn in overeenstemming met hetgeen in de regio gebruikelijk is. Voor compensatie wordt verwezen naar art. 49 van de WRO. De infrastructuur en het beheer en bouwhoogten worden nader uitgewerkt. Tegen het uitwerkingsplan kunt u bedenkingen kenbaar maken.

ad 50.

Het bestemmingsplan heeft als doel de functionele hoofdstructuur vast te leggen. In Haaglanden is een besluit genomen over de ligging van het OV tracé. Over de bemerkingen ten aanzien van de voorlichting wordt opgemerkt dat het plan op uitvoerige wijze middels informatieavonden, publicaties en nieuwsbrieven heeft gepresenteerd.

ad 51.

Eventuele schade als gevolg van bouwactiviteiten zal middels een zogeheten CAR-verzekering zijn gedekt. Het plan wordt in overleg met het Hoogheemraadschap uitgewerkt om wateroverlast te voorkomen.

ad 52.

Met betrekking tot het verzoek wordt verwezen naar punt 3 van inleiding. Het voortbestaan van deze strook wordt bestuurlijk afgewogen op het moment dat alle onderzoeken zijn afgerond.

ad 53.

Het bestemmingsplan legt in dit kader enkel de functies vast. De ruimtelijke uitstraling en belevingswaarde van de zone langs de Lookwatering wordt in een beeldkwaliteitsplan gegeven. Een groen wervend woongebied wordt als richtlijn gebruikt bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan en de kavelgrootte wordt in het uitwerkingsplan nader bepaald. Gelet op de jurisprudentie dient de ondergeschiktheid van de praktijkruimte gegarandeerd te zijn ten opzichte van de woonfunctie. Artikel 6 voorziet in de uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen bij aanwezigheid van een praktijkruimte. De voorschriften zijn dus wel in overeenstemming met elkaar. Het OV-tracé staat als indicatief op de plankaart aangegeven.

Hoogtebepalingen en milieuzoneringen komen in het uitwerkingsplan aan de orde. Alsdan bestaat de mogelijkheid hiertegen bedenkingen in te dienen.

ad 54.

Binnen de bestemming Uw mag 30 % bebouwd worden en de bestemming groenvoorzieningen met te handhaven woningen geeft eveneens vorm aan de groenzone. De ligging van het OV-tracé staat indicatief op de plankaart vermeld. Bepalend zal de besluitvorming in regionaal verband zijn. De infrastructuur is gebaseerd op een doelmatige ontsluiting met een minimum aan doorsnijdingen en een maximale bereikbaarheid.

ad 55.

De scheiding tussen bedrijven en de reeds bestaande bebouwing wordt in het uitwerkingsplan bepaald door een interne milieuzonering. Het bouwplan is geprojecteerd binnen een zone waarover de Provinciaal Planologische Commissie heeft opgemerkt dat op deze locatie geen woningbouw mogelijk is in afwachting van de resultaten van het onderzoek naar milieuhinderlijke bedrijvigheid. In het plan is nu indicatief één OV-tracé aangegeven overeenkomstig het Agglo-Net haaglanden.

ad 56.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 42. Ten aanzien van het OV-tracé wordt opgemerkt dat nog één tracé is ingetekend.

ad 57.

In dit stadium van de planvorming heeft het bestemmingsplan een globaal karakter en wordt alleen de functionele hoofdstructuur vastgelegd. Deze structuur zal fungeren als kader voor een nadere uitwerking. Thans kunnen wij nog geen toezeggingen doen vooruitlopend op deze uitwerking omtrent nieuwbouwplannen.

ad 58.

Het bedrijf valt onder de AmvB melkrundveehouderijen. Zolang de woningbouw 25 meter uit de schuur en 50 meter uit de mestlo wordt gebouwd treedt hierin geen verandering op.

ad 59.

Het betreft hier een indicatieve afstand met betrekking tot de geurcomponent. In het kader van de milieuvergunning zijn hieromtrent voorzieningen getroffen. De omvang van de kavels wordt in het uitwerkingsplan bepaald.

Gelet op de economische uitvoerbaarheid van het plan is een bebouwingspercentage van 30% zeker niet hoog. Het OV-tracé is in regionaal verband vastgesteld. Het ontwikkelingsperspectief is in het kader van de gewenste ruimtelijke inrichting opgesteld. Overwegingen met betrekking tot de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid kunnen aanleiding vormen van het perspectief enigszins af te wijken. Met betrekking tot het globale karakter wordt verwezen naar de inleiding.

ad 60.

De bouwhoogten worden in het uitwerkingsplan geregeld. De overgang naar Midden-Delfland wordt gevormd door bedrijven in een groene setting. De tramverbinding is in regionaal verband vastgesteld.

ad 61.

De ontwikkelingscombinatie heeft haar visie op 28 september jl. aan ons gepresenteerd. In dit stadium zien wij geen aanleiding, gelet op de aankondiging van de combinatie over een plan van aanpak in het voorjaar van 2000, hierop thans nader in te gaan.

ad 62.

Over de algemene opmerking van de het bestuur van de belangenvereniging Harnaspolder dat op essentiële punten te vrijblijvend wordt geschreven en dit omgezet moet worden naar heldere uitspraken merken wij op dat, uitgaande van het principe 'van grof naar fijn', dit gestalte zal krijgen in de nog op te stellen uitwerkingsplannen. Het thans voorliggende ontwerp heeft een globaal karakter. Dit brengt met zich dat slechts op hoofdlijnen uitspraken gedaan kunnen worden. Overigens zullen wij de belangenvereniging bij de verdere uitwerking betrekken.

Uitgaande van het schema onder 3 dient voor de vaststelling van het bestemmingplan beslist te zijn welke variant uitgevoerd wordt. Overwegingen ten aanzien van de sociale veiligheid worden hierbij betrokken. Het woonhuis Noordhoornseweg 20 valt ook binnen de bestemming G + Mn(a). Handhaving van deze woning is dus afhankelijk van de uiteindelijke keuze door het bevoegd gezag. Omdat de woning Noordhoornseweg 22 in het gebied van de AWZI valt kan deze niet gehandhaafd blijven.

In het bestemmingsplan wordt alleen het gebruik van het gebied zo doelmatig mogelijk geregeld. Gelet op het meest doelmatige grondgebruik kunnen wij geen uitspraak doen over de exacte locatie van het hek.

De ophogingen vinden alleen plaats als dit op grond van geotechnisch onderzoek noodzakelijk is. De aansluiting op bestaande percelen zal op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat geen wateroverlast op deze percelen zal plaatsvinden.

Grond afkomstig van te saneren locaties zal niet worden gebruikt in het terrein als dit uit milieutechnische overwegingen niet verantwoord is. In dergelijke gevallen wordt de grond gesaneerd.

De toelaatbaarheid van bedrijven is in de planvoorschriften geregeld aan de hand van de staat van inrichtingen. Zware bedrijven zijn niet toegestaan. De bouwhoogten van bedrijven vormen een onderdeel van het uitwerkingsplan.

Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de woningen langs de Lookwating. In de plantoelichting is opgenomen dat het Scharnier is bedoeld ter compensatie voor woningen die elders verloren zullen gaan. De financiering van de herhuisvesting komt in een verwervingstraject aan de orde. De samenhang met het woongebied waarvan de hoofdontsluiting een onderdeel zal uitmaken zal in het uitwerkingsplan gedetailleerder worden aangeven.



Het akoestisch onderzoek kunt u inzien bij de gemeente. Dit onderzoek dient in samenhang met het onderzoek naar de verkeersstructuur van Goudappel Coffeng gelezen te worden. Met het drukke gedeelte wordt bedoeld op de op- en afritten richting de A4. De exploitatieopzet is berekend op basis van de functionele hoofdstructuur opgenomen in het globale bestemmingsplan. Uiteraard kunnen bij het uitwerkingsplan bedenkingen ingediend worden. Het eindrapport inpassing AWZI kunt u bij de gemeente inzien.

ad 63.

Uitgaande van het schema onder 3 (paragraaf 6.3.1) dient voor de vaststelling van het bestemmingplan het bevoegd gezag beslist te hebben welke variant uitgevoerd wordt. Vandalisme is een punt van openbare orde dat niet via het bestemmingsplan wordt geregeld. De verandering van het gebied is een direct gevolg van het besluit opgenomen in het streekplan. Daarbij worden de gevolgen voor de omgeving ondermeer door een m.e.r.-onderzoek in beeld gebracht. De verkeersafwikkeling op het grondgebied van Rijswijk kan niet in dit plangebied opgenomen worden.

ad 64.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde onder ad 63. Lozingen zijn alleen toelaatbaar met inachtneming van De Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

ad 65.

In de locatie-m.e.r. is naast financiële overwegingen eveneens naar de ruimtelijke inpassing gekeken. Uit het milieueffectrapport blijkt overigens dat de toename van geur niet noemenswaardig is.