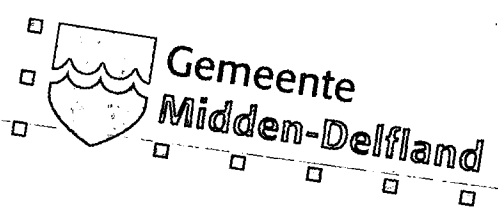
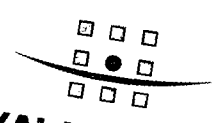


**Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden
Harnaschpolder-Noord, fase 1**



Gemeente
Midden-Delfland

Vastgesteld 5 april 2005



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

**ROYAL HASKONING****HASKONING NEDERLAND BV
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

Barbarossastraat 35

Postbus 151

6500 AD Nijmegen

+31 (0)24 328 42 84 Telefoon

+31 (0)24 360 95 66 Fax

info@nijmegen.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden
 Harnaschpolder-Noord, fase 1
 Status Vastgesteld
 Datum 5 april 2005
 Projectnaam Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden
 Projectnummer 9M9777.C0
 Opdrachtgever Gemeente Midden Delfland
 Referentie 9M9777.C0/R005-to/HF/DHEN/Nijm

Goldgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

d.d. 5 juli 2005, nr. DRM/ARB/05/3775

Auteur(s) Ir. P.D. Koolen-van Dijk
 Collegiale toets Ir. J.H.A. Fernhout
 Datum/paraaf 07.04.04
 Vrijgegeven door Ir. J.H.A. Fernhout
 Datum/paraaf 07.04.04



INHOUDSOPGAVE

Toelichting
Voorschriften
Bijlagen
Plankaart



TOELICHTING

Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden
Harnaspolder-Noord, fase 1

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging, grootte en begrenzing	1
2	PLANBESCHRIJVING	2
2.1	Bedrijven	2
2.2	Stedenbouwkundige opzet	3
2.3	De zakelijke rechtstroken	4
2.4	Verkeersstructuur	5
2.5	Bedrijven	6
2.6	Waterhuishouding	6
2.7	Duurzaamheid	9
2.8	Beeldkwaliteit	9
2.9	Bodemonderzoek	10
2.10	Archeologie en cultuurhistorische aspecten	10
2.11	Fasering	11
3	PLANOPZET	12
3.1	Juridische opzet van het plan	12
3.2	Plankaart	12
3.3	Toelichting op de Voorschriften	12

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bedrijven en milieuzoneringen
- Bijlage 2: Voorschriften uit het Moederplan
- Bijlage 3: Profielen
- Bijlage 4: Beantwoording inspraakreacties

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dit is de uitwerking van een deel van het 'Bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord' dat is goedgekeurd op 9 januari 2001. Dit Bestemmingsplan, hierna te noemen moederplan vormt een uitwerking van het Streekplan Zuid-Holland West en een uitwerking van het convenant van 22 december 1997, gesloten met de provincie Zuid-Holland, het ministerie van V&W en het Hoogheemraadschap van Delfland. Het moederplan is opgezet als globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor enkele bestemmingen. Het plan vormt op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de basis voor de verdere planvorming voor de in het plan opgenomen nader uit te werken bestemming: Artikel 16 "Uit te werken bedrijfsdoeleinden –UB". In dit uitwerkingsplan vindt uitwerking van een deel van deze bestemming plaats.

De voorwaarden voor uitwerking worden gevormd door de voorschriften die in het moederplan zijn opgenomen. Naast de voorschriften van Artikel 16 zijn de voorschriften van Artikel 5 "Beschrijving in hoofdlijnen" en artikel 19 "Procedureregels bij uitwerking" hierbij van toepassing. Voor alle duidelijkheid zijn deze voorschriften in een bijlage achter de voorschriften van het uitwerkingsplan opgenomen.

1.2 Ligging, grootte en begrenzing

Het uit te werken gebied ligt in het zuidwestelijke deel van het moederplan. Het gebied ligt nabij de stedelijke agglomeraties Delft, Den Haag en Rijswijk en nabij het open weidegebied Midden-Delfland. De begrenzing wordt globaal bepaald door de toekomstige afvalwaterzuiveringsinstallatie in het noorden, het tracé van de aan te leggen hoofdontsluiting in het oosten, de Lookwatering in het zuiden en de A4 in het westen. Vanwege zijn ligging langs de A4 heeft het bedrijventerrein diverse 'zichtlocaties'. Door een mogelijke verlenging van de A4 zal een aansluiting ontstaan op de regio Rijnmond. Verder zal door het gebied een hoogwaardige openbaar-vervoerstracé worden aangelegd.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bedrijven

Het plangebied tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de Lookwating is voornamelijk bestemd voor bedrijven. Het bedrijventerrein zal in de markt gezet worden als bedrijventerrein met een regionale opvangfunctie. Qua uitstraling en kwaliteit wordt zowel uitgegaan van hoogwaardig als standaard.

De uitstraling van een hoogwaardig 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 nu nog huidige locatiebeleid in principe worden aangemerkt als C-locatie. Dit betekent dat zelfstandige kantoorgebouwen niet zijn toegestaan.

De aard van de activiteiten is gericht op lichte vormen van bedrijvigheid (categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), waaronder 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 wordt met categorie 3 bedrijvigheid.

Binnen de structuur van dit bedrijfengebied moet een flexibel uitgifteproces mogelijk zijn. Enerzijds is op dit moment nog geen volledig beeld van een gewenst bedrijvenprofiel, anderzijds zal een duurzame lay-out van het bedrijventerrein altijd een wisseling van bedrijventypen moeten kunnen opnemen. Uit analyse blijkt dat een uitgeefbaar gebied van circa 200 meter van uitgiftegrens tot uitgiftegrens ook voor grotere bedrijfseenheden flexibiliteit in uitgifte voor diverse bedrijfstypen mogelijk maakt. Uitgaande van een maximale kaveldiepte van circa 100 meter per bedrijfseenheid kan ruimte geboden worden aan zelfstandige bedrijven of bedrijfsverzamelgebouw op een kavel van circa 0,5 tot 1,5 ha. Direct langs de Lookwating zijn kleinere kavels mogelijk in verband met de overgang naar woningen in het "Scharnier".

Werkgelegenheid

De realisatie van het bedrijventerrein zal bijdragen aan de werkgelegenheidsontwikkeling in de regio. Zeker gelet op de herstructurering van de huidige minder arbeidsintensieve tuinbouwsector naar een meer arbeidsintensieve bedrijvigheid.

Bedrijvenschap

Inmiddels is een Bedrijvenschap tussen de gemeenten Delft, Den Haag en Midden Delfland opgericht. Hiervan zal ook het bedrijventerrein Harnaschpolder Noord deel uit maken. In dit kader is het Uitwerkingsplan doorgesproken met de gemeenten Den Haag en Delft.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Structuur

Dit gebied vormt, vanaf het bestaande viaduct over de A4, de entree van de Harnaschpolder en het achterliggend stedelijk gebied. Een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van bedrijven langs de hoofdstructuur wordt nagestreefd, waarbij ook plaats is voor standaard bedrijven.

De hoofdontsluitingswegen van het gebied hebben, via de Harnaschknoop, aansluiting op de A4. De hoofdontsluitingsweg vanaf de Harnaschknoop vormt de entree. Deze splitst zich in tweeën; één deel loopt richting Sion en één deel loopt richting Look-west. Look-west is een uitbreidingslocatie van circa 600 woningen aangrenzend aan de kern van Den Hoorn. Het geplande hoogwaardige ov-tracé komt parallel met de hoofdontsluitingsweg het bedrijventerrein in.

Op het bedrijventerrein zal, op specifieke delen, aandacht moeten worden besteed aan een relatief hoogwaardige en ruime opzet, zonder hierbij afbreuk te doen aan een optimaal grondgebruik. Hierbij speelt de verscheidenheid aan kavels, alsmede de aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte een rol. De stedenbouwkundige opzet en de na te streven invulling daarvan zijn in deze toelichting beschreven.

Aanvullend hierop is het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein de Harnasch' voor het bedrijventerrein opgesteld. Het moederplan en dit uitwerkingsplan richten zich namelijk hoofdzakelijk op de ruimtelijk-functionele aspecten. In het beeldkwaliteitsplan zullen echter ook de ruimtelijk-visuele aspecten aan bod komen.

Voor het gebied is de volgende onderverdeling gemaakt:

Beeldbepalende zone

Met de beeldbepalende zone wordt de zone bedoeld langs de hoofdontsluitingsweg en de Harnaschknoop. In deze zone kunnen zich hoogwaardige bedrijven vestigen. Aan de architectuur zal veel aandacht worden besteed, de opzet van het terrein is ruim en groen. Bereikbaarheid is van belang en zichtbaarheid een pré.

Gelet op deze belangrijke en 'zichtbare' ligging in deze zone dienen de bedrijven hier een representatieve uitstraling te krijgen. Dit betekent onder andere een oriëntatie van de bebouwing naar de hoofdontsluitingsstructuur of de Harnaschknoop. Dit aspect is tevens opgenomen in de voorschriften van dit plan. Er is gesteld dat de gebouwen in de beeldbepalende zone met de hoofdtoegang gericht dienen te zijn naar de openbare weg. Deze bedrijfskavels zullen t.o.v. het gehele bedrijventerrein groter zijn. Per kavel wordt, rekening houdend met de voorschriften, gestreefd naar een hoger percentage kantooroppervlak. Om de hoogwaardige uitstraling te ondersteunen wordt gestreefd naar voldoende massa c.q. hoogte. De hoogte van de panden is maximaal 16 meter, met een vrijstellingsbevoegdheid tot 20 meter. Omdat het profiel ter plaatse van de hoofdontsluitingswegen breed is, is besloten de gevels van de aangrenzende panden op 5 meter van de perceelsgrens, aan de zijde van de weg te plaatsen.

Zone Lookwatering

Aan de noordzijde van de Lookwatering is een zone waarin woon-werkeenheden worden voorgestaan. Deze zone ligt ten noorden van het Scharnier. De zone Lookwatering vormt een overgang tussen de woningen in het Scharnier en de bedrijven die noordelijk van deze zone liggen. Derhalve wordt in deze zone gedacht aan kleinere bedrijfseenheden met lichte vormen van bedrijvigheid (waaronder ambachtelijke

bedrijven) in combinatie met een bedrijfswoning. De omvang van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bedrijf is in de voorschriften nader bepaald tot een maximaal oppervlak van 100 m² per bedrijfsgebouw, waardoor de gewenste kleinschaligheid verkregen kan worden. In het zuidwestelijk puntje van het plangebied is een rand bestemd als 'Groenvoorzieningen'. Hierdoor wordt een kleine buffer gecreëerd tussen het toekomstige bedrijventerrein met de reeds bestaande en geplande woningen in het Scharnier.

Binnengebied

Dit gebied bevindt zich achter de beeldbepalende zone en achter de zone Lookwatering. De kavels kunnen flexibeler worden ingevuld. De kavelgrootte kan variëren teneinde tegemoet te komen aan een gedifferentieerde vraag. Voor de hoogte van de bedrijfspanden geldt maximaal 7 meter, met een vrijstellingsbevoegdheid tot 10 meter. Ook hier zal het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein de Harnasch' van toepassing zijn. Waar wenselijk voor de stedenbouwkundige inrichting kunnen (kleine) groenvoorzieningen langs de ontsluitingswegen worden aangelegd.

Bestaande woningen en bedrijven

De bestaande woningen, in het plangebied, zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de stedenbouwkundige hoofdopzet.

2.3 De zakelijke rechtstroken

De zakelijke rechtstroken van de hoofdaardgastransportleiding en de bovengrondse hoogspanningsverbinding, zijn vrij gehouden van bebouwing. De gronden binnen de hoogspanningszone zullen voornamelijk gebruikt worden ten behoeve van water en groen.

Verlegging aardgastransportleiding

De huidige gasleiding nabij de Harnaschknoop wordt (mogelijk verzaagd en) verlegd naar een tracé parallel aan de bestaande bermsloot naast de Rijksweg A4. Dit resulteert langs de oostzijde van de bermsloot in een strook van circa 7 à 8 meter bestemd voor de gasleiding. Het nieuwe tracé van de gasleiding wordt in overleg met de beheerder bepaald en is te beschouwen als een bijstelling op nieuwe ontwikkeling. Het nieuwe tracé wijkt af van het bestaande tracé, zoals is vastgelegd in het moederplan en behoeft een planherziening. Nochtans meent de gemeente het algemeen belang en de voortgang van de planvorming en uitvoering te dienen door deze wijziging in dit uitwerkingsplan te verwerken.

Zone aardgastransportleiding

De circulaire van het Ministerie van VROM beoogt aan te geven welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen.

In Harnaschpolder-Noord is sprake van een hoofdaard-gastransportleiding met een diameter van 30" en een druk van 66 bar. Hiervoor geldt aan weerszijden van de leiding een toetsingsafstand van 95 meter waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan. Tevens is aan weerszijden van de leiding sprake van een zakelijk rechtstrook van 5 meter waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

Tot een afstand van 5 meter van de leiding is bebouwing toegestaan: 'incidentele bebouwing & bijzondere objecten categorie II' (waaronder kantoorgebouwen die niet onder categorie I vallen). Tot een afstand van 30 meter van de leiding is toegestaan: 'woonwijk & flatgebouw & bijzondere objecten categorie I' (waaronder kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen). Voor de definities van de diverse gebiedsklassen wordt verwezen naar de circulaire van VROM.

De Wijzigingsbevoegdheid in Artikel 21 lid 5 van het Moederplan is tegelijk met de Uitwerking van dit plan gebruikt om de breedte van de toetsingszone van de hoofdaardgastransportleiding te wijzigen in 30 meter.

Door het toepassen van extra constructieve maatregelen kunnen de bebouwingsafstanden (voor de diverse gebiedsklassen) verkleind worden. De mate waarin zal in overleg met de Gasunie bepaald moeten worden.

2.4 Verkeersstructuur

Snel verkeer

De toekomstige hoofdontsluiting (de Harnaschdreef) verbindt de Harnaschpolder via de Woudseknoop en de Harnaschknoop met de A4. Vanaf de Harnaschdreef worden de verschillende bedrijfsgebieden door aftakkingen in de westelijke (en later in de oostelijke) richting ontsloten. Het is de bedoeling dat de aansluiting in de richting van de Noordhoornseweg vervolgens doorloopt tot de Beatrixlaan en mogelijk verder in de richting van de VINEX-locatie Ypenburg. In zuidelijke richting wordt de aansluiting op de A4 doorgetrokken tot de Lookwatering. Op termijn zal deze zuidelijke aansluiting, over de Lookwatering, in de richting Look-West worden doorgetrokken.

Hoogwaardige openbaarvervoertracé

Voor openbaar vervoer is, onder leiding van het stadsgewest Haaglanden, gekozen voor een hoogwaardig ov-tracé aansluitend op de verlengde Reinier de Graafweg in Delft. Dit tracé doorsnijdt, gebundeld met de hoofdverkeersontsluiting, Harnaschpolder-Noord en het Scharnier en loopt vervolgens verder in zuidelijke richting de Reinier de Graafweg. Er wordt in dit stadium uitgegaan van een halteafstand van circa 600 meter. Binnen deze zone wordt intensieve (hoogwaardige) werkgelegenheid in combinatie met een woonbestemming bediend. Één en ander resulteert in drie halteplaatsen in geheel Harnaschpolder, waaronder één in Harnaschpolder-Noord.

Langzaam verkeer

Uitgangspunt is het zoveel mogelijk versterken en doortrekken van bestaande langzaam verkeersroutes, en deze evenals de nieuw te realiseren verbindingen, te combineren met een hoofdstructuur van groen en water. In het plangebied zijn fietspaden opgenomen langs de hoofdontsluitingsweg 'Harnaschdreef'. Een recreatieve route loopt over het oude lint 'Lookwatering'.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Daartoe is in de voorschriften van het plan een bepaling opgenomen bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Voor de bedrijven in de beeldbepalende zone geldt dat zij parkeren niet aan de voorzijde situeren, maar voornamelijk aan de zij- of achterkant. Om parkeren in deze zone te voorkomen, is in de voorschriften opgenomen dat gebouwen in deze zone in de bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter dienen te worden gebouwd. Aan de zij- of

achterkant is het zicht hierop beduidend minder dan aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg.

Daarnaast dient in de 'Zone Lookwatering' het parkeren eveneens met zorg te gebeuren, waarbij rekening wordt gehouden met de uitstraling van deze zone.

In de bijlagen achterin zijn enkele profielen opgenomen.

2.5 Bedrijven

Zonering

Een zonering geeft de aard van de bedrijven aan die in het terrein zijn toegestaan. Deze zonering bestaat uit milieutechnische en ruimtelijke overwegingen. De afstand van de bedrijven tot bestaande en mogelijk toekomstige woonbebouwing bepaalt de situering van de hieronder genoemde categorieën:

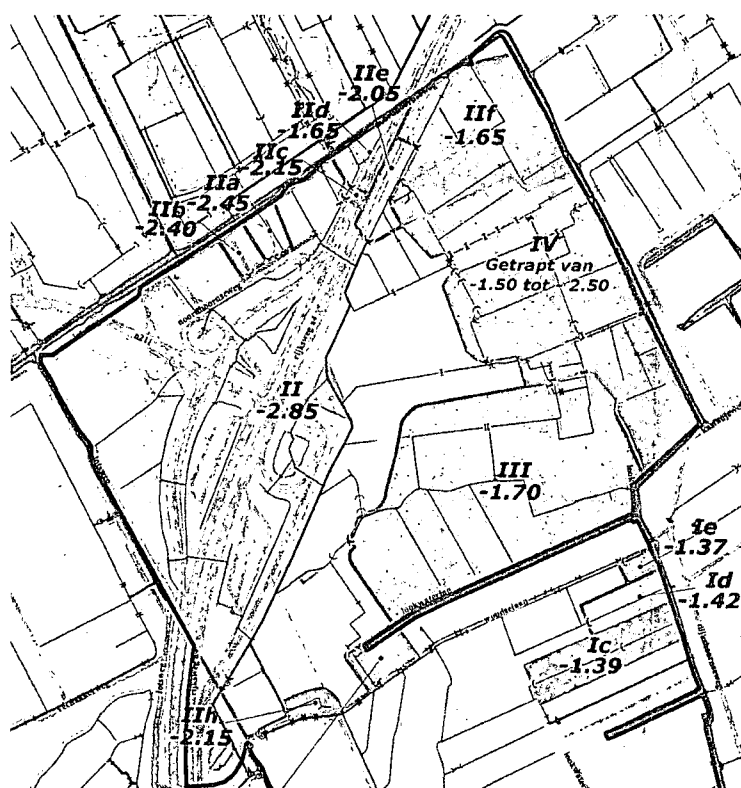
1. hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 10 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk;
2. hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 30 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk;
3. hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 50 tot 100 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk. Binnen deze 50 tot 100 meter afstand is er een differentiatie mogelijk per type bedrijvigheid. Bij de gronduitgifte zal hiermee rekening worden gehouden.

Door toepassing van bovenstaande zonering kunnen zich aan de buitenkant van het bedrijventerrein bedrijven vestigen die een geringe afstand tot woonbebouwing dienen te hebben (lage categorie). Daarnaast kunnen zich in de kern van het bedrijventerrein bedrijven vestigen die een grotere afstand tot woonbebouwing dienen te hebben (hogere categorie).

2.6 Waterhuishouding

Bestaande situatie

De inrichting van Harnaspolder-Noord wordt voornamelijk bepaald door glastuinbouw en grasland. In de polder is een aantal smalle slootjes aanwezig dat niet toegerust is voor de nieuwe functie (bedrijventerrein). Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de boezemwatergang Lookwatering. De waterkering van de Lookwatering heeft de dubbelbestemming 'Waterkering' gekregen. Verder is gehele Harnaspolder-Noord op dit moment onderverdeeld in een viertal peilgebieden (zie bijgevoegde tekening).



Resultaten ABC-polderstudie Harnaschpolder

Een analyse van het bestaande watersysteem in de Harnaschpolder levert de volgende (belangrijkste) knelpunten op:

- een 'historisch' bergingstekort van 10.800 m³;
- een bergingstekort volgens de ABC (afvoer- en bergingscapaciteit) werknorm voor de situatie 2010 van 39.500 m³;
- het slecht operationeel functioneren van het gemaal Harnaschpolder bij bemaling van hoge en lage deel van de polder;
- grote peilstijging in boezemwater Harnaschwatering.

De meest effectieve oplossingen voor de knelpunten in de Harnaschpolder zijn het vasthouden van het regenwater en het realiseren van extra waterberging. Beide oplossingsrichtingen zijn kansrijk omdat ze goed gecombineerd kunnen worden met de nieuw te ontwikkelen woningen, bedrijventerreinen en AWZI in de polder. Delfland heeft in 2001/2002 samen met de toenmalige gemeente Schipluiden een studie uitgevoerd naar het ontwerp en inrichting van het toekomstige watersysteem. Wat betreft de bergingscapaciteit is afgesproken dat er ca. 8 ha extra open water in de polder zal worden gerealiseerd in combinatie met de aan te leggen groenstroken. Hiermee worden de aangegeven bergingstekorten opgelost. Afgesproken is dat Delfland het historische tekort van 10.800 m³ voor haar rekening zal nemen. In het verleden zijn hiervoor al 2 percelen aangekocht met een totale oppervlakte van ca. 2,5 ha. Verder is het de bedoeling door middel van flexibel peilbeheer optimaal gebruik te maken van het gebiedseigen water en de aan- en afvoer te minimaliseren. Met behulp van een nieuwe automatische stuw kan het water beter in de hoge delen van de polder worden vastgehouden. In Harnaschpolder-Noord is het de bedoeling om het bergingstekort

volgens de ABC-normen op te lossen in combinatie met de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

In het kader van de Structuurvisie Harnaschpolder worden verder diverse waterlopen en kunstwerken aangepast of nieuw aangelegd om de afvoer te verbeteren. In aanvulling hierop wordt ook het poldergemaal Harnaschpolder aangepast in combinatie met de verbetering van de toestroming. Op dit moment wordt het water uit het noordelijk deel van de Harnaschpolder onder normale omstandigheden nog afgevoerd naar de Woudsepolder. Omdat 'ABC-Polders' het uitgangspunt hanteert dat knelpunten in de waterhuishouding niet mogen worden afgewenteld, is deze situatie niet langer wenselijk. Het voorstel is het huidige poldergemaal in de Harnaschpolder aan te passen/te verbouwen en de toestroming te verbeteren zodat de Harnaschpolder via een eigen bemaling kan afwateren. Hierbij wordt nog een alternatieve oplossing onderzocht waarbij het water uit Harnaschpolder-Noord onder de rijksweg A4 via een nieuw gemaal rechtstreeks naar de Dulder/Zweth kan worden afgevoerd. De afluut naar de Woudsepolder zal als noodvoorziening blijven bestaan om eventueel water te kunnen aflaten mits de waterstanden in de Woudsepolder dit toestaan. Een verbreding van de Harnaschwating wordt op dit moment niet haalbaar geacht.

Waterpeilen

De toekomstige waterpeilen van de deelgebieden I t/m IV zijn in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland bepaald (HHD). De deelgebieden I en III hebben een toekomstig waterpeil van 1,70 m – N.A.P., de deelgebieden II en IV een toekomstig waterpeil van 2,85 m – N.A.P. (zie tekening). Inmiddels zijn deze toekomstige waterpeilen vastgelegd in het nieuwe peilbesluit voor de Harnaschpolder.

Drooglegging en toelaatbare peilstijging

De drooglegging (afstand tussen polderpeil en maaiveld) in Harnaschpolder-Noord zal in de toekomstige situatie ongeveer 1,20 meter bedragen. Op basis hiervan is in het overleg met het HHD afgesproken dat een toelaatbare peilstijging gehanteerd wordt van ongeveer 0,50 meter.

Waterberging

De berekening van de waterberging is uitgevoerd op basis van de norm van 6% waterbergings-oppervlakte van het totale oppervlak. Ook is de waterstructuur getoetst aan de nieuwe waterbergingsnorm voor stedelijke gebieden uit ABC-Delfland. Hierin wordt uitgegaan van 325 m³ waterberging per hectare.

De hoeveelheid oppervlaktewater dat in het plangebied als water is bestemd (zie plankaart), voldoet aan de norm van 325m³/ha. Voor de berekening wordt verwezen naar de rapportage 'Waterberging Harnaschpolder' van de gemeente Schipluiden (als onderdeel van de Structuurschets Harnaschpolder 2001).

Waterkwaliteit

Gestreefd wordt naar een waterkwaliteit, tenminste gelijk aan STOWA-niveau 3. Het toekomstige rioolstelsel wordt zoveel mogelijk gescheiden aangelegd, waar nodig wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Bronbestrijding, inclusief beperking van het waterverbruik en productie van afvalwater bij de mogelijke nieuwe bedrijfsvestigingen zullen worden bevorderd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de waterhoofdstructuur zoals die is weergegeven in het Uitwerkingsplan Harnaschpolder-Noord, voldaan wordt aan de waterbergingsnormen en overige uitgangspunten die door het Hoogheemraadschap van Delfland gehanteerd worden.

Door reeds in een vroeg stadium van de planvorming (2000/2001) in overleg te treden met het HHD, zijn belangrijke keuzes gezamenlijk gemaakt, waarmee op een goede invulling is gegeven aan de procedure van de watertoets.

2.7

Duurzaamheid

In dit gebied is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

- De bestaande structurele lijnen in het landschap van Harnaschpolder Noord, in het bijzonder de Lookwating, worden opgenomen in de nieuwe structuur. Deze historische verbindingen vergroten als het ware de herkenbaarheid van het gebied.
- Er worden verschillende middelen ingezet om het gebruik van de auto te minimaliseren. Het bedrijventerrein krijgt een aansluiting op een hoogwaardige openbaarvervoerstracé en de langzaamverkeersverbinding richting Schipluiden wordt behouden en versterkt. Dit bespaart energie, beperkt de uitstoot en verbetert de bereikbaarheid. Daarnaast gelden maximale parkeernormen voor de bedrijven. Een en ander is afhankelijk van de aard van de bedrijfsactiviteiten.
- Het huidige hydrologische systeem is zoveel mogelijk in stand gehouden. Er is een onderscheid gemaakt tussen het boezemwater en het polderwater. Bovendien is in het plan ruim 6% waterbergingsoppervlak van het totale oppervlak opgenomen. Daarnaast hebben de watergangen in het gebied flauwe taluds, waardoor mogelijkheden worden gecreëerd voor natuurvriendelijke oevers.
- Vanwege de specifiek gekozen afmetingen van de bedrijfskavels verkrijgt men een flexibiliteit in uitgifte voor diverse bedrijfstypen.

Verder wordt bij de verdere invulling van het bedrijventerrein aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- het is de bedoeling energie, grondstoffen en kosten te besparen door hergebruik van afvalwater, reststoffen, restwarmte en koude.
- minder ruimtebeslag en efficiënter gebruik van voorzieningen door gezamenlijk gebruik van bijvoorbeeld opslag, autowasplaats en parkeervoorzieningen.
- minder vervoersbewegingen, mogelijk hergebruik reststoffen maar zeker minder kosten door een collectief afvalcontract.
- toepassen van nutsvoorzieningen met een hoog rendement zoals warmte-kracht-koppeling of collectieve warmtepomp of een collectieve rioolwaterinstallatie.
- bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen, zoals collectieve beveiliging en onderhoud.

2.8

Beeldkwaliteit

De Harnaschknoop vormt de toegang naar het omringende gebied. Het is niet alleen een toegangspoort van de bedrijvigheid in Harnaschpolder-Noord, maar ook voor Wateringen, Delft en Den Haag. Bovendien vormen de hoofdontsluitingswegen in het bedrijventerrein zelf verbindingen richting Look-west en in de toekomst richting Rijswijk. Belangrijk is dat het zicht op en in het bedrijventerrein verzorgd en aantrekkelijk is.

Het moederplan en dit uitwerkingsplan richten zich voornamelijk op ruimtelijk-functionele aspecten, zoals de verkeersstructuur, het vastleggen van plaats en omvang van bebouwing en de bestemmingen. Ruimtelijk-visuele aspecten komen slechts gedeeltelijk ter sprake. Vanwege het belang van deze aspecten is voor dit gebied het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein De Harnasch' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan beslaat een groter gebied beslaan dan alleen het bedrijventerrein Harnaschpolder-Noord. Het gebied ten zuiden hiervan wordt hierin ook behandeld.

In het beeldkwaliteitsplan zijn onder andere randvoorwaarden beschreven voor een samenhangende stedenbouwkundige en architectonische visie. De uitstraling van de bedrijven en de woningen, de erfinrichtingen en de inrichting van de openbare ruimte zijn hierin beschreven.

2.9 Bodemonderzoek

In de glastuinbouwkassen is in het kader van de AmvB-bedekte teelt in het verleden een verkennend bodemonderzoek verricht om de nulsituatie vast te leggen. Uit de onderzoeken blijkt dat over het algemeen sprake is van licht verhoogde concentraties die in een glastuinbouwgebied beschouwd moeten worden als achtergrondconcentratie. Voor een aantal percelen is nader onderzoek noodzakelijk. Vooralsnog lijkt er geen sprake te zijn van ernstige verontreiniging.

De bodemkwaliteit zal in het kader van de uitwerking en realisatie waar nodig nader onderzocht worden. Tevens zal nagegaan worden of de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken voldoen aan de huidige normering.

Wanneer uit de (nadere) onderzoeken blijkt dat er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging, zal in overleg met het bevoegd gezag een saneringsplan opgesteld worden. Uitgangspunt hierbij is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de toekomstige bestemmingen (e.e.a. conform provinciaal en gemeentelijk bodembeleid).

2.10 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.

De gemeente Midden Delfland onderkent de archeologische waarden in het gebied en heeft maatregelen genomen om de archeologische belangen bij de inrichtingsplannen te betrekken. Voor 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 te doen. Hiertoe heeft toenmalige gemeente Schipluiden

per 30 november 1999 een gemeentelijk archeoloog aangesteld. Middelen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek worden doorberekend in de projectkosten.

2.11 Fasering

Ten behoeve van de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de te ontwikkelen bedrijvigheid zal de hoofdontsluitingsweg reeds in een vroegtijdig stadium worden aangelegd.

Het ligt in de bedoeling de bestemmingen in het plangebied binnen de planperiode van het moederplan te realiseren.

3 PLANOPZET

3.1 Juridische opzet van het plan

Voorliggend "Uitwerkingsplan Bedrijfsdoeleinden Harnaschpolder Noord, fase 1" betreft een uitwerking voor een gedeelte van het gebied dat in het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord", de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden (UB)" is gegeven.

De uit te werken bestemming (UB) zijn vertaald in 5 bestemmingen te weten:

- bedrijfsdoeleinden;
- woondoeleinden;
- verkeersdoeleinden;
- groenvoorzieningen;
- water.

De doeleinden genoemd in de doeleindenomschrijvingen van de (globale) uit te werken bestemming zijn overeenkomstig over meerdere bestemmingen verdeeld.

3.2 Plankaart

De plankaart van dit uitwerkingsplan bestaat uit één kaart. Op deze kaart zijn de bestemmingen weergegeven via een combinatie van letteraanduidingen en (kleur)arceringen, alsmede aanduidingen. Deze aanduidingen betreffen onder meer de categoriegrenzen in het kader van de milieuzonering, bouwgrenzen en te handhaven woningen. De materiële inhoud van de bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

Voor alle duidelijkheid zijn ook de dubbelbestemmingen op de plankaart aangegeven, die op grond van het moederplan het plangebied doorkruisen.

3.3 Toelichting op de Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen over 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

Artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in het plan voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd. Het gaat hier alleen om de begrippen die betrekking hebben op dit uitwerkingsplan. Voor het overige blijven de begrippen uit het moederplan onverkort van toepassing.

De artikelen uit het moederplan, die de uitwerkingsregels en de beschrijving in hoofdlijnen bevatten, zijn voor alle duidelijkheid in een bijlage achter de voorschriften opgenomen.



Artikel 9 "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 10 "Strafbepaling"

Dit voorschrift merkt overtreding van het voorschrift waarin een aanlegvergunning vereist is opgenomen aan als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 11 "Titel"

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

Voor het overige blijven de voorschriften van het moederplan, zoals begripsbepalingen, wijze van meten, dubbeltelbepaling, uitsluiting aanvullende werking van c.q. afstemming met de Bouwverordening, beschrijving in hoofdlijnen, algemene vrijstellingsbepaling, gebruiksbepaling, overgangsbepalingen en strafbaarstelling onverkort van toepassing.