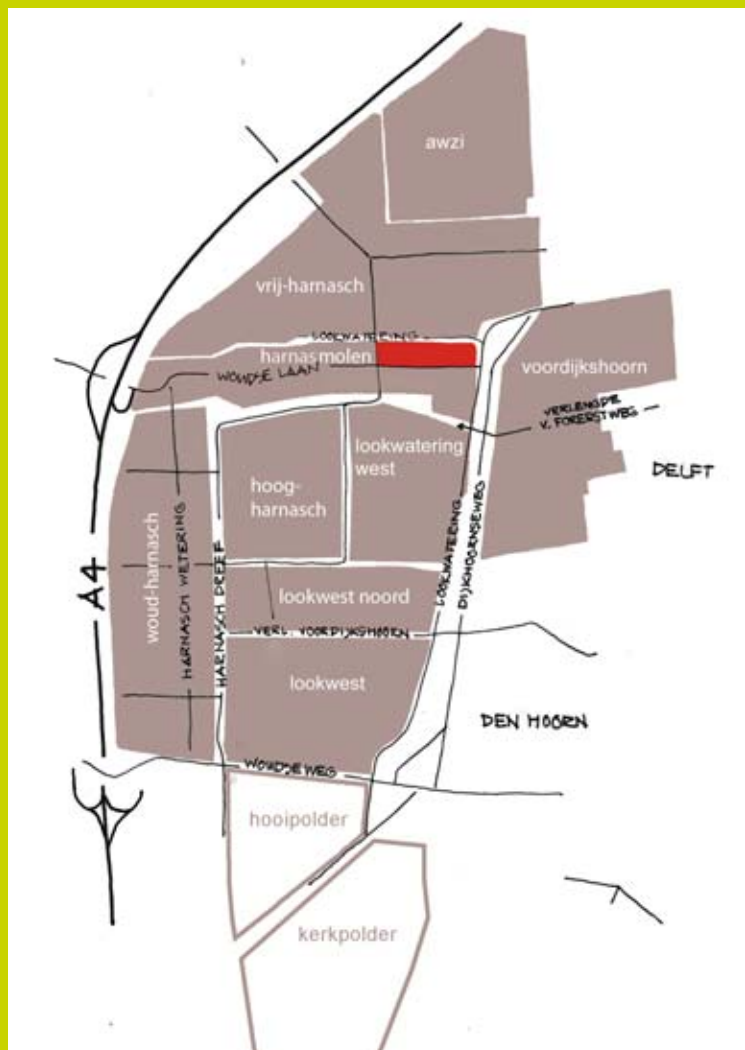


# Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen, fase I



gemeente Midden-Delfland



# Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen, fase I

gemeente Midden-Delfland

**2903**

**II**

## Colofon

Deze uitgave is gemaakt door BGSV Bureau voor Stedebouw in opdracht van Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder CV, in samenwerking met Nico Tielkemeijer, Juridisch Planologisch Advies en met bijdragen van gemeente Midden-Delfland

### BGSV Bureau voor Stedebouw

Boompjes 55  
3011XB Rotterdam  
T 010 2400540  
F 010 4135574  
E [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)

### Vormgeving

BGSV Bureau voor Stedebouw

Rotterdam, 29 maart 2011

# Inhoudsopgave

## Deel I

### Plantoelichting

1	Inleiding.....	9
2	Gebiedsomschrijving.....	11
3	Stedenbouwkundig Plan.....	13
4	Milieuaspecten.....	19

## Deel II

### Juridisch deel - Planregels

1	Inleidende regels.....	31
2	Bestemmingsregels.....	33
3	Algemene regels.....	37
4	Overgangs- en slotregels.....	37

## Deel III

### Bijlagen



# Deel I



PLANTOELICHTING

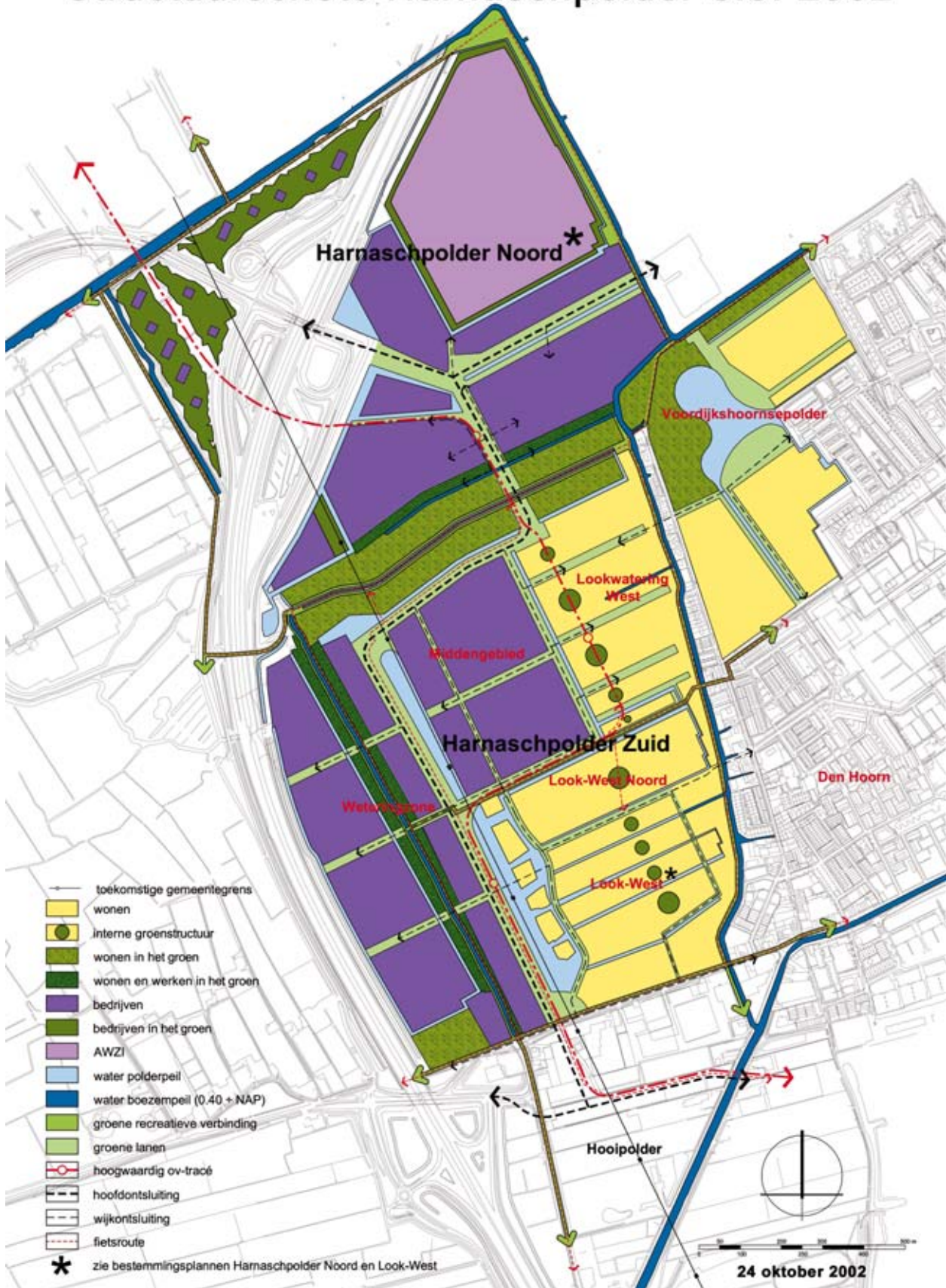


# Plantoelichting

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsomschrijving.....	11
2.1	Gebiedsindeling .....	11
Hoofdstuk 3	Stedenbouwkundig plan.....	13
3.1	De opgave .....	13
3.2	Ruimtelijk en landschappelijk kader .....	13
3.3	Stedenbouwkundig concept.....	15
3.4	Beeldkwaliteit .....	17
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten .....	19
4.1	Mobiliteit .....	19
4.2	Geluidzones .....	19
4.3	Bedrijven .....	19
4.4	Externe veiligheid .....	21
4.5	Luchtkwaliteit .....	21
4.6	Waterhuishouding .....	21
4.7	Belemmeringen .....	23
4.8	Bodem .....	25
4.9	Archeologie en cultuurhistorische aspecten .....	25
4.10	Flora en fauna .....	25
4.11	Duurzaamheid .....	25

# Structuurschets Harnaspolder e.o. 2002

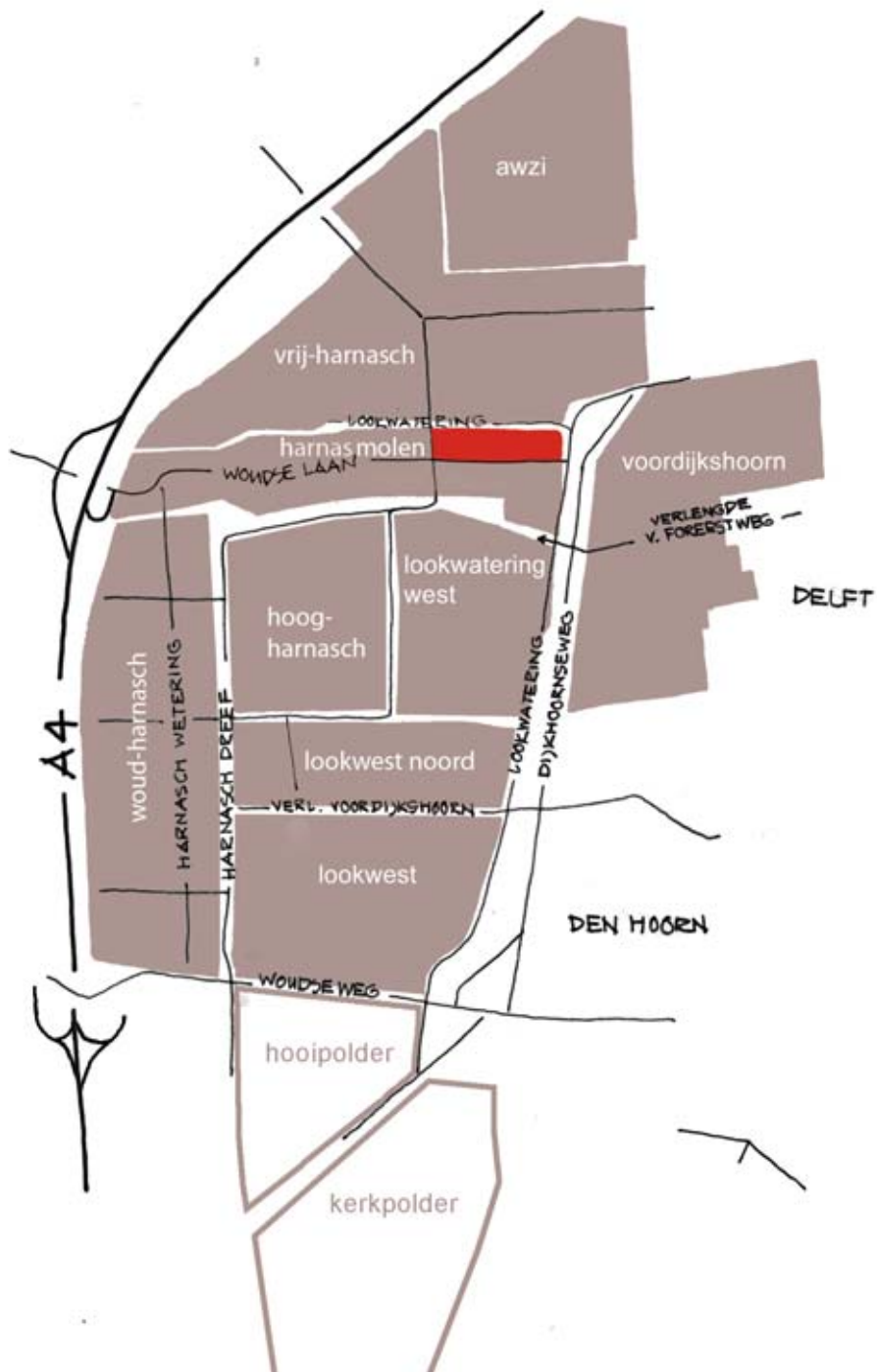


Structuurschets Harnaspolder e.o. 2002

# 1 Inleiding

De Harnaschpolder in de gemeente Midden-Delfland wordt, op grond van het Streekplan Zuid-Holland West en het Regionaal Structuurplan Haaglanden, de komende jaren (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van woningbouw, een bedrijventerrein en een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Dit plan is de uitwerking van een deel van het bestaande Bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord", van juni 2000. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Streekplan Zuid-Holland en een structuurschets, behorend bij het convenant van 22 december 1997, waarin de gemeente Midden-Delfland met de provincie Zuid-Holland, de minister van Verkeer en Waterstaat en het Hoogheemraadschap van Delfland nadere afspraken heeft gemaakt over de uitwerking van de diverse deelgebieden in het kader van een integrale ontwikkeling. Het bestemmingsplan is opgezet als globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor enkele bestemmingen, in dit geval "Uit te werken Woondoeleinden". Dit uitwerkingsplan vormt de nadere uitwerking van delen van deze bestemmingen.



## 2 Gebiedsomschrijving

Het plangebied maakt deel uit van de Harnaschpolder dat om verschillende redenen gunstig ligt in de regio. De directe relatie met Rijswijk, de “glazen stad” van het Westland, de kennisstad Delft, de hofstad Den Haag en het groene Midden-Delfland maken het gebied tot een aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en recreëren.

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, direct grenzend aan Den Hoorn en de uitbreidingswijk Look-West, een woongebied met bijbehorende voorzieningen. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de gemeentegrens van Delft. Op dit deel van het grondgebied van Delft wordt de komende jaren gefaseerd de uitbreidingswijk Voordijkshoorn gerealiseerd.

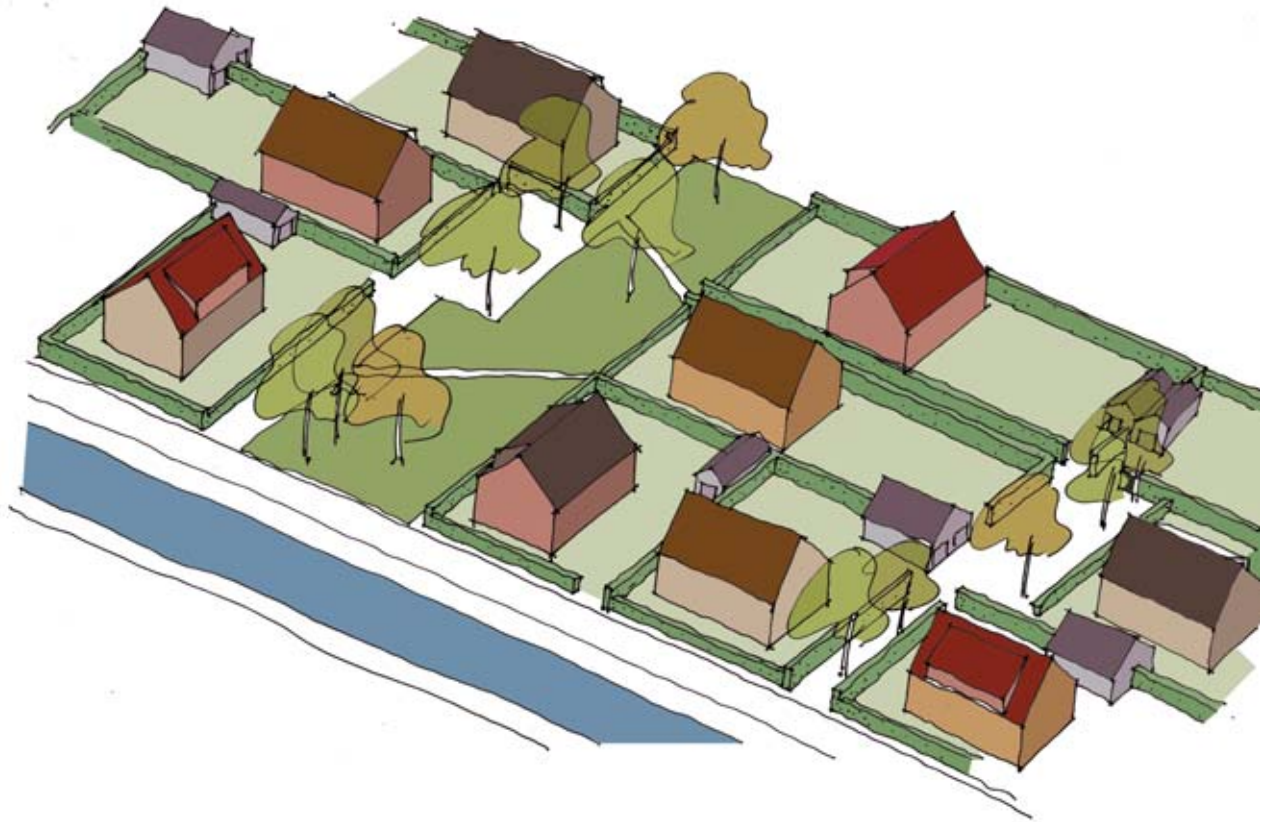
Het plangebied is een deel van het bestaande lint langs de Woudselaan, in het zogenaamde Scharnier in de Harnaschpolder. De Harnaschpolder is een gebied tussen Delft, Den Hoorn en natuur- en recreatiegebied Woudsepolder van Midden-Delfland. De Harnaschpolder wordt ontwikkeld als een woon- en werklandschap, waarbij het Scharnier een landschappelijke verbinding vormt tussen stad en land. De zone ligt aan weerszijde van de Woudselaan, de recreatieve route van Delft naar de Woudsepolder. De naam Scharnier is in de loop van het ontwikkelingstraject gewijzigd in buurtschap Harnas Molen, wat beter aansluit bij de kenmerken van het toekomstige woongebied.

Het buurtschap Harnas Molen is bedoeld als woongebied met een groene uitstraling waarin de bestaande woningen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardig woonmilieu in een groene omgeving. Er mogen dan ook uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden en de uitgegeven percelen mogen slechts voor 30% bebouwd worden.

### 2.1 Gebiedsindeling

Voor de uitwerking van het ontwikkelingsgebied is de volgende gebiedsindeling gemaakt:

- Look-West; het eerst door de gemeente Midden-Delfland in ontwikkeling zijnde woonmilieu in het gebied.
- Lookwest-Noord; een toekomstige uitbreiding van Look-West. Onder verantwoordelijkheid van de gemeente Midden-Delfland is een stedenbouwkundige plan opgesteld.
- Lookwatering-West; een door de gemeente Delft te ontwikkelen woongebied. Een eerste stedenbouwkundige studie is reeds opgesteld.
- Voordijkshoorn; een, aansluitend op het bestaande Hof van Delft, te ontwikkelen kleinschalig woongebied door de gemeente Delft.
- Het buurtschap Harnas Molen; een bestaand en verder, door de gemeente Midden-Delfland, te ontwikkelen kleinschalig woonmilieu en tegelijkertijd groene en recreatieve geleding tussen Harnaschpolder-Noord en Harnaschpolder- Zuid en daarbij de toegangspoort van de stedelijke omgeving naar het open Midden-Delflandgebied.
- Harnaschpolder-Noord; een onderdeel van het toekomstig bedrijventerrein ‘de HarnaschPolder’ (Vrij Harnasch).
- Harnaschpolder-Midden; een onderdeel van het toekomstig bedrijventerrein ‘de HarnaschPolder’ en plangebied voor het inmiddels vigerende Bestemmingsplan Harnaschpolder-Midden.
- Harnaschpolder Weteringzone; een onderdeel van het toekomstig bedrijventerrein ‘de HarnaschPolder (Woud-Harnasch)’.



# 3 Stedenbouwkundig plan

In de Harnaschpolder zal een bijzondere ruimtelijke relatie ontstaan tussen het bestaande Den Hoorn, de nieuwe woonmilieus en het toekomstige bedrijfsgebied. Tot voor kort was de bebouwing langs de Lookwatering de schakel tussen het dorp en het achterliggende glasgebied: op deze rand eindigde het dorp en begon de tuinbouw. Nu ontstaat aan de Lookwatering een nieuwe situatie. Er moet een overgang gemaakt worden tussen het dorp en het nieuwe woon- en werkgebied. Er wordt gestreefd om de karakteristiek van het dorp door te laten dringen tot in de Harnaschpolder. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de organisatie en de architectuur van de bestaande bebouwing en zullen het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsbeeld versterken.

## 3.1 De Opgave

De stedenbouwkundige studie die voor het buurtschap Harnas Molen gemaakt is heeft als doel om stedenbouwkundige voorwaarden en ruimtelijk-functionele kwaliteitseisen te verschaffen en inzicht te geven in de kwalitatieve en kwantitatieve potenties voor toekomstige woningen.

Het buurtschap Harnas Molen neemt een strategische plek in tussen stad en ommeland. Het plan voor het terrein wordt dan ook gedragen door verbindingen ten behoeve van verkeer, recreatie en landschap tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. In verband met deze strategische ligging zal binnen het plangebied veel aandacht moeten worden besteed aan een hoogwaardige en ruime opzet en dient extra aandacht besteed te worden aan de inrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan richt zich hoofdzakelijk op de ruimtelijk-functionele aspecten. Dit Uitwerkingsplan vormt daar een aanvulling op. Parallel aan dit Uitwerkingsplan zijn ook het, stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarmee het totale pakket aan regels en randvoorwaarden voor zowel de uit te geven percelen als de openbare ruimte worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt los van het uitwerkingsplan vastgesteld als beleidskader door de gemeenteraad en fungeert als welstandskader.

## 3.2 Ruimtelijk en landschappelijk kader

Ten westen van de kern van Den Hoorn vormt de Harnaschpolder, met daarbinnen het buurtschap Harnas Molen, een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied van Delft en Den Hoorn en het landelijk-agrarische ommeland van Midden-Delfland. Met de aanleg van de A4 en de afslag ter hoogte van de Woudseweg, 'de Woudse knoop', is de Harnaschpolder te bestempelen als een strategische ontwikkelingslocatie. Ingeklemd tussen de Rijksweg, het nieuwe woongebied in de Harnaschpolder (Look-West), de kern van Den Hoorn en de Hooipolder verliest de Harnaschpolder zijn oorspronkelijk agrarische functie meer en meer. In het bepalen van een toekomstperspectief voor het gebied, spelen twee aspecten een belangrijke rol.

Eenzijds vormt het buurtschap Harnas Molen een overgangsgebied tussen het reconstructiegebied Midden-Delfland en 'de stad', anderzijds vormt het gebied met de aanleg van de nieuwe Harnaschdreef (die zal gaan aansluiten op de afslag van de A4) ook de entree van het stedelijk gebied van Den Hoorn en Delft. Anders gezegd dient in het buurtschap Harnas Molen vanuit het westen gezien de dynamiek van de stad zich aan, terwijl vanuit het oosten gezien het gebied een uitloper van de rust en het groen van Midden-Delfland vormt.



Een derde ruimtelijk bepalende factor wordt gevormd door het tracé van een hoogspanningsleiding dat vanuit de Harnaschpolder naar de Kerkpolder diagonaal door het gebied loopt. In de Harnaschpolder vormt dit tracé en de daaraan verbonden zakelijk rechtzone de aanleiding voor een beeldbepalend element van groen en water, gekoppeld aan de hoofdontsluiting, de Harnaschdreef, in dit gebied.

Daarnaast wordt een casco van groen en water benoemd waarin met name recreatieve- en ecologische verbindingen met de ruimere omgeving doorlopen tot in de polder. Met name de Harnaschwetering, de Look, de Gaag en het Hoogspanningstracé vormen in de Harnaschpolder continue lijnen in dit groenblauwe casco. Wanneer in de toekomst de 150 kV leiding wordt vervangen door de 380kV + 150 kV leiding langs de A4 zal onder het hoogspanningstracé een woonbestemming komen. In deze uitwerking is dit gedeelte echter niet opgenomen.

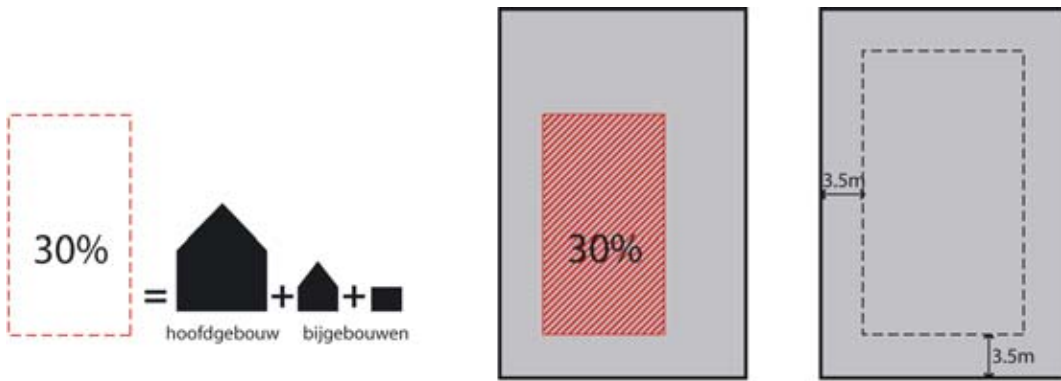
### 3.3 Stedenbouwkundig concept

Het buurtschap Harnas Molen bestaat uit een dubbel bebouwingslint langs de Woudselaan en wordt ontwikkeld als groen en ruim opgezet woongebied. Het gebied is een structuurbepalend element in de Harnaschpolder, als belangrijke groene en tevens ecologische verbinding tussen het stedelijk gebied en Midden-Delfland. Om deze kwaliteiten te kunnen waarborgen is een maximaal woningaantal van 80 overeengekomen voor het gehele buurtschap Harnas Molen.

De Woudselaan is de hartlijn van het buurtschap. Het beeld van de Woudselaan is een smalle landweg met aan weerszijden een sloot met begroeide taluds. De Woudselaan is belangrijk voor zowel de ecologische als recreatieve verbinding met de omgeving. Voor de ontsluiting van de toekomstige bebouwing in het buurtschap is een nieuwe lintweg langs een deel van de zuidkant van de Lookwatering gepland. Op deze manier kan de Woudselaan als recreatieve route blijven functioneren. Inprikkers, vormgegeven als erfwegen, vanaf de nieuwe lintweg ontsluiten de woonclusters.

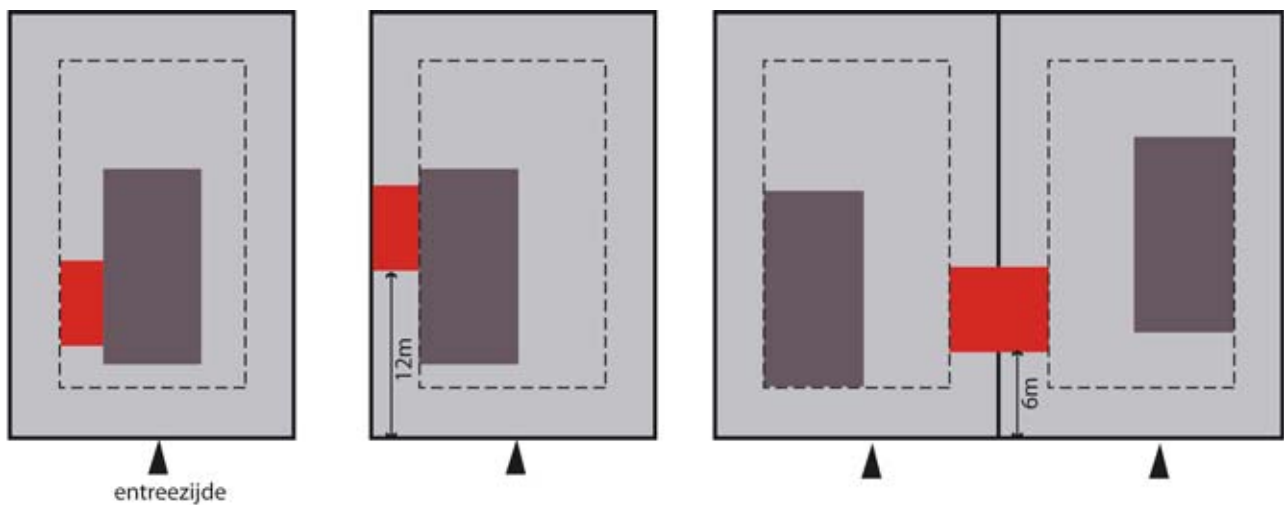
De context van de locatie is ruimtelijk vertaald in een verkaveling die aansluit op het gebiedseigen bebouwingsbeeld. Het buurtschap Harnas Molen bestaat uit vrij te ontwikkelen percelen. Zowel de positionering van de woningen op het perceel als de inrichting van de openbare ruimte is gebaseerd op het karakter van het informele boerenerf.

Bebouwing wordt gegroepeerd rond een inrit vanaf de lintweg of vanaf de Woudselaan, alsof het een boerenerf is. Deze zogenaamde erfweg krijgt een centrale ruimte met bomen en een aantal parkeerplekken. Formaat en oriëntatie van de bouwvolumes varieert, waardoor ze ruimtelijk ieder hun eigen functie binnen het ensemble hebben. Dit principe herhaalt zich in het buurtschap, waardoor een doorlopende zone van groepjes bebouwing ontstaat, opgespannen tussen de Woudselaan en de Lookwatering en de Harnaschdreef.



maximaal bebouwingspercentage= 30% van perceelsoppervlakte

principe bouwenvelop 3,5 m uit erfgrns



mogelijke posities van het bijgebouw;  
binnen of buiten de bouwenvelop

### 3.4 Beeldkwaliteit

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt verwezen naar het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is parallel aan deze uitwerking opgesteld en beschrijft in essentie en meer in detail verschillende randvoorwaarden. Het uitwerkingsplan schrijft voor waar een bouwvolume mag komen en wat de maximale dimensies mogen zijn. In het beeldkwaliteitplan wordt verder ingegaan op vormgeving en materialisatie van perceel en gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan is juridisch gezien geen onderdeel van het uitwerkingsplan. Burgemeester en Wethouders en de welstandscommissie kunnen gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitsplan. Dit bevat namelijk geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels. Als zodanig vormen zij het kader waarbinnen Burgemeester en Wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd.

#### Perceel

Omdat het gebied in de occupatiegeschiedenis van de polder een eigen bebouwingsbeeld vertoont, worden er hoge eisen gesteld aan de verschijning van de nieuwe woningen. Enerzijds om aan te sluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing. Anderzijds om het landelijke beeld van de zones te waarborgen. Op de nieuwe percelen in het buurtschap worden alleen vrijstaande woningen toegestaan. Om een groen en landelijk karakter te waarborgen is het maximale bebouwingspercentage vastgesteld op 30% van het perceelsoppervlakte (hoofdgebouw en bijgebouwen).

Daarnaast moet het hoofdgebouw aan alle zijdes van het perceel minimaal 3,5m afstand houden tot de erfgrans, zodat groene doorzichten in het gebied gewaarborgd blijven. Op sommige plekken wordt hiervan afgeweken vanwege bestaande bebouwing of belemmeringen. Deze afwijkingen zijn op de plankaart aangegeven, in het geval van de bestaande bebouwing zijn delen van de tuinen aangegeven met de aanduiding 'zonder bebouwing'. De rooilijn en positionering van de woning binnen het bouwenvolop zijn vrij en kunnen door de bewoners zelf gekozen worden. Daardoor zal een afwisselend beeld ontstaan waarbij woningen zowel met de korte als met de lange zijde aan de straat kunnen staan.

#### Woning

De woningen krijgen streektypische dakvormen. De goot is vastgesteld op een maximale hoogte van 5,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 9,5 meter, waarmee ook een bruikbare tweede verdieping mogelijk wordt. In het gebied zijn een aantal bijzondere percelen benoemd, de beeldbepalende bebouwing. Deze woningen zijn vanwege hun positionering beeldbepalend en kunnen een bijzondere uitstraling krijgen binnen het buurtschap.

Bijgebouwen mogen overal binnen de bouwenvolop gebouwd worden. Bijgebouwen mogen ook op de perceelsgrens geplaatst worden indien de minimale afstand vanaf de entreezijde tot het bijgebouw 12 meter bedraagt. Indien het bijgebouw gerealiseerd wordt in samenhang met de burens bedraagt de minimale afstand vanaf de entreezijde tot voorzijde bijgebouw 6 meter. De goothoogte is maximaal 3m en de totale hoogte maximaal 6m. Hoofd- en bijgebouwen dienen met elkaar een architectonisch ensemble te vormen.



# 4 Milieuaspecten

Uit verricht onderzoek in het kader van de MER-beoordeling is gebleken dat de milieugevolgen van dien aard zijn, dat de kwaliteit van de leefomgeving voldoende gewaarborgd blijft (Haskoning, Aanmeldingsnotitie ontwikkeling Harnaschpolder, juli 2003).

## 4.1 Mobiliteit

De hoofdwegenstructuur binnen het buurtschap Harnas Molen maakt onderdeel uit van de totale verkeersstructuur in de Harnaschpolder en omgeving, hetgeen is vastgelegd in de "Structuurschets Harnaschpolder e.o. 2002" en de studie van Goudappel Coffeng "Verkeersstructuur omgeving Harnaschpolder d.d. juni 1988". De hoofdontsluiting binnen de Hooipolder wordt gevormd door een verbinding in het verlengde van de Reinier de Graafweg en een aansluiting op de "Woudse knoop" (A-4, N223). Deze doorgaande oost-westverbinding fungeert enerzijds als ontsluiting van de Hooipolder, anderzijds biedt deze verbinding een ontlasting van de verkeerssituatie binnen de kern Den Hoorn, waardoor de Woudselaan zijn functie binnen het netwerk van doorgaande (recreatieve) langzaam verkeersverbindingen kan behouden.

Voor de ontsluiting van de toekomstige bebouwing in het buurtschap Harnas Molen is deels een nieuwe lintweg langs de zuidkant van de Lookwatering gepland. Op deze manier kan de Woudselaan als recreatieve route blijven functioneren. Inprikkers vanaf de nieuwe lintweg ontsluiten de woonclusters. De nieuwe lintweg wordt aangesloten op de Harnaschdreef en loopt door tot de Harnaskade in het westen en de Lookwatering in het oosten.

## 4.2 Geluidzones

Het buurtschap Harnas Molen ligt in de geluidzones van de Rijksweg A4 en van de nieuw aan te leggen Harnaschdreef. Met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen in deze zones geldt in relatie tot de A4 en de aan te leggen Harnaschdreef een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de bestaande woningen geldt alleen in relatie tot de Harnaschdreef een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Door het bureau Dorsserblesgraaf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidsbelastingen aan deze grenswaarde is getoetst. De uitkomsten van dit onderzoek zijn te vinden in rapport Kt. W6551.R03 van bureau Dorsserblesgraaf.

Sinds 1 januari 2007 is de nieuwe Wet Geluidhinder Wgh van toepassing. Hierin wordt niet langer gesproken over dB(A), maar Lden. Omgerekend komt de voorkeursgrenswaarde hiermee op 48 dB in plaats van 50 dB(A).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met betrekking tot de Harnaschdreef, mede door de toepassing van een geluidarm wegdek, de voorkeursgrenswaarde slechts aan de rand van het plangebied wordt overschreden. Door het aanpassen van de bouwenveloppen voor de nog uit te geven percelen kunnen alle nieuwe woningen in de eerste fase van het buurtschap Harnas Molen buiten de 48 Lden-contour ontwikkeld worden. De 48 Lden-contour met deze beperking is op de plankaart aangegeven. De gemeente heeft haar beleid omtrent geluid en aanvragen van hogere grenswaarden opgenomen in het Actieplan Geluid en de Beleidsregel hogere grenswaarden Midden-Delfland.

## 4.3 Bedrijven

Volgens de bestemmingsplannen grenzend aan het plangebied zullen volgens de algemene richtlijnen van de meest recente VNG-brochure Categorie 2 bedrijven op de daarvoor algemeen geldende afstand van tenminste 30 m van mogelijke woningen worden gesitueerd en categorie 3 bedrijven op tenminste 100 m een en ander volgens de gebruikelijke inwaartse zonerings.



#### 4.4 Externe veiligheid

De rijksweg A4 is een vastgestelde route gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico ligt op de Rijksweg zelf, maar de zone van het groepsrisico ligt over een deel van het buurtschap Harnas Molen heen. Het betreft hier het deel van het buurtschap dat niet in dit uitwerkingsplan is beschreven. De Harnaschdreef is de ontsluitingsweg voor het buurtschap en zal niet als route gevaarlijke stoffen worden vastgesteld. Bevoorrading van bedrijven in de Harnaschpolder is (indien nodig) mogelijk door het aanvragen van een ontheffing.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

Uit verricht onderzoek zijn geen bijzondere overschrijdingen gebleken (rapport Luchtkwaliteit 14 gemeenten 2001: bijvoorbeeld voor Schipluiden 0 overschrijdingen van het jaargemiddelde NO<sub>2</sub>, en van de normen voor concentratie fijn stof). Er zijn geen verzuringgevoelige objecten in het plangebied. Van overige overschrijdingen in het plangebied is eveneens in genoemd rapport niets gebleken.

Het project buurtschap Harnas Molen valt binnen de getalsmatige grenzen van de regeling Niet In Betekende Mate (NIBM). Deze regeling kent een lijst van categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Geurhinder is door de keuze van de in het omringende gebied toegelaten categorieën van bedrijven en anderzijds door het stellen van voorwaarden aan de milieuvergunningen, niet te verwachten. De luchtkwaliteit is derhalve in het plangebied kwalitatief voldoende te achten. Het plan is opgesteld in overeenstemming met het recente streekplan en het regionaal structuurplan.

#### 4.6 Waterhuishouding

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

##### Bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt de waterhuishouding van de Harnaschpolder gekenmerkt door een groot aantal peilgebieden, smalle slotjes en een slechte waterkwaliteit vanwege een hoog fosfaat-, stikstof- en bestrijdingsmiddelengehalte. In de ABC-polderstudie van de Harnaschpolder door het Hoogheemraadschap van Delfland worden tevens de volgende knelpunten geconstateerd:

- een 'historisch' bergingstekort van 10.800 m<sup>3</sup>;
- een bergingstekort volgens de ABC werknorm voor de situatie 2010 van 39.500 m<sup>3</sup>;
- het slecht operationeel functioneren van het gemaal Harnaschpolder;
- grote peilstijging in boezemwater Harnaschwatering.

##### Waterkeringen en veiligheid

De boezemkaden in het gebied zijn als zodanig bestemd en aangegeven op de bestemmingsplan-kaart. De veiligheid tegen inundatie wordt in de polder gewaarborgd doordat de drooglegging (ten opzicht van het polderpeil ter plaatse) van het maaiveld minimaal 0,80m dient te bedragen. Met een toelaatbare peilstijging van 0,40 tot 0,50 m (zie 'Waterkwantiteit') wordt een voldoende veilige situatie gecreëerd. Tevens wordt in de openbare ruimte een uitgebreid drainagesysteem aangelegd, welke samen met het oppervlaktewater de grondwaterstand moet beheersen.



#### Waterkwantiteit

De nieuwe waterstructuur in de Harnaschpolder voldoet aan de waterbergingseisen voor stedelijk gebied (325 m<sup>3</sup>/ha). Hierbij is uitgegaan van een toelaatbare peilstijging van 0,40 m in het zuidelijk deel en 0,50 m in het noordelijk deel van de polder. Dit betekent dat bij een peilstijging van 0,40 m het waterbergingsoppervlak ca. 8,1% dient te bedragen en dat bij een peilstijging van 0,50 m het waterbergingsoppervlak ca. 6,5 % dient te bedragen. De ruimte hiervoor is gereserveerd in de stedenbouwkundige plannen. Waar mogelijk is deze ruimte in het bestemmingsplan gereserveerd.

In het kader van de herontwikkeling worden verder diverse waterlopen en kunstwerken aangepast of nieuw aangelegd om de afvoer naar het poldergemaal te verbeteren. In aanvulling op dit uitwerkingsplan is ook voor 'het Gemaal' een apart Bestemmingsplan gemaakt.

#### Waterkwaliteit en ecologie

In de huidige situatie is de waterkwaliteit slecht vanwege een hoog fosfaat-, stikstof- en bestrijdingsmiddelengehalte. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de aanwezigheid van (verouderde) glastuinbouw. De verwachting is dat de waterkwaliteit na een aantal jaren na de herstructurering substantieel beter zal zijn. Dit wordt dan o.a. veroorzaakt door de sanering van de glastuinbouw, bredere en diepere watergangen, sanering ongezuiverde lozingen en brongerichte maatregelen bij de verschillende bouwprojecten. Dit proces kan eventueel door nalevering uit de bodem wat langer duren dan gewenst.

#### Afvalwater en riolering

In de huidige situatie is alleen de lintbebouwing langs de Lookwatering, de Harnaskade, de Woudselaan en de Noordhoornseweg aangesloten op een drukrioleringsstelsel. Bij het opstellen van dit plan wordt o.a. het stelsel van gemalen en persleidingen ontworpen en wordt in kaart gebracht wat de gevolgen zijn van (tijdelijke) aansluitingen op bestaande rioleringsstelsels.

Uitgangspunt is dat (tijdelijke) maatregelen geen extra overstortingen in een bestaand stelsel tot gevolg hebben. Voor de nieuwbouw in het buurtschap Harnas Molen wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Uitgangspunt bij het ontwerp zijn de 'Leidraad Riolering', de 'Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken', het 'Waterbeheersplan 1999-2003' en eventuele overige uitgangspunten die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt.

In het huidige plan voor het buurtschap Harnas Molen is de hoeveelheid verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt. Zo worden in het openbaar gebied smalle rijlopers toegepast en worden er in plaats van stoeppen grasbermen aangelegd. Op de uit te geven percelen is de hoeveelheid bebouwing die gemaakt mag worden beperkt.

#### Nadere uitwerking

Bij de detaillering van deze plannen kunnen ook de waterhuishoudkundige aspecten gedetailleerder worden weergegeven. In de technische uitwerking van de plannen, die ook op dit moment plaatsvindt, is het uitgangspunt dat de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder aan tafel zit.

## 4.7 Belemmeringen

In de tweede fase van de ontwikkeling van buurtschap Harnas Molen liggen belemmeringen in de vorm van een hoogspanningsleiding en een gasleiding. Op termijn zal worden bekeken hoe de belemmeringen worden ingepast. Voor de eerste fase van de ontwikkeling van het buurtschap Harnas Molen gelden deze belemmeringen niet. Er zijn geen overige leidingen die een aparte bestemming vereisen.



## 4.8 Bodem

Op basis van de onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek (Aveco de Bondt 19 april 2009) wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en de voorgenomen herontwikkeling. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## 4.9 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 er sprake is van (redelijk) hoge archeologische verwachting ter plaatse van de projectlocaties.

De gemeente 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 vrij gemaakt 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.

Met verwijzing naar het goedgekeurde bestemmingsplannen voor Harnasch-Noord, waaronder de AWZI, waarin een uitvoerige paragraaf als boven eveneens met instemming van de PPC is opgenomen, wordt een werkplanning opgesteld volgens welke de onderzoeken plaatsvinden.

## 4.10 Flora en Fauna

Beschermde soorten volgens de Flora- en Faunawet zijn in een eerste inventarisatie niet aangetroffen (Het Natuurloket, 4 juli 2003). In 2004 is door adviesbureau Tauw een nader onderzoek gedaan in het kader van de Flora- en Faunawet. Hierbij is geconcludeerd dat enkele beschermde planten en diersoorten zoals bosmuis, egel, redelijkerwijs in het plangebied mogen worden verwacht.

Ten behoeve van deze beschermde soorten is bij brief d.d. 8 februari 2005 door de Minister van LNV ontheffing verleend. De transformatie van het gebied van kassen naar bedrijven en woningbouw zal geen wezenlijke verandering brengen in de natuurwaarde van het plangebied. Er zal op worden toegezien dat redelijkerwijs wordt voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna worden veroorzaakt.

## 4.11 Duurzaamheid

Er zal uitvoering worden gegeven aan het convenant Duurzaam Bouwen, het gemeentelijk beleid van de gemeente Midden-Delfland inzake Duurzaam Bouwen en het keurmerk Cittaslow.



# Deel II

JURIDISCH DEEL  
PLANREGELS



# Juridisch deel - Planregels

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	.....	31
	Artikel 1	Begrippen	..... 31
	Artikel 2	Wijze van meten	..... 31
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	.....	33
	Artikel 3	Wonen	..... 33
	Artikel 4	Verkeer- Verblijfsgebied	..... 35
	Artikel 5	Water	..... 35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	.....	37
	Artikel 6	Anti-dubbelregel	.....37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	.....	37
	Artikel 7	Slotregel	.....37

Deze regels dienen te worden gelezen in samenhang met de voorschriften van het globale bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord, begripsbepalingen, beschrijving in hoofdlijnen, wijze van meten, parkeer-normen, afstemming met de Bouwverordening, algemene vrijstellingsbepaling, gebruiksbepaling, over-gangsbepalingen en strafbaarstelling.



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op het globale bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord, gelden de volgende begripsbepalingen

Het plan

Het uitwerkingsplan Harnaschpolder-Noord, - buurtschap Harnas Molen, fase I - van de gemeente Midden-Delfland

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Peil: voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;

voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogst gelegen weg maatgevend.



# 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en de daarbij behorende doeleinden.

### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen tenzij de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing.

3.2.2 Bebouwing is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak; de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3,5 meter of meer of minder zoals aangegeven op de plankaart. Het bouwen is niet toegestaan binnen de aanduiding 'geluidzone – weg' tenzij voldoende maatregelen aan de bron dan wel aan de woning zijn getroffen conform de verleende ontheffing hogere grenswaarden;
- b. het toegelaten woningtype is vrijstaand; van een woonperceel mag in totaal niet meer dan 30% van de gronden worden bebouwd met hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen;
- c. de hoogte en overige maten van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

Noot: zie de toelichting en het beeldkwaliteitsplan voor het nagestreefde beeld van de detaillering van goothoogte en dergelijke.

- d. de voorgevel, aan de weg- of waterzijde, is gelegen op minimaal 3,5 meter achter de erf grens; ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-zb] zijn hoofd- en bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan;
- e. de afstand tot de voorste perceelsgrens van bijgebouwen zoals een garage moet minimaal 12 meter bedragen; behoudens mogelijke uitzondering in geval van combinatie met een garage op het naastgelegen perceel, in welk geval de afstand minimaal 6 m bedraagt;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter; de bouwhoogte is maximaal 6m;
- g. de totale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. per woning dienen tenminste 2 parkeerplaatsen te worden gereserveerd op eigen terrein;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 3,0 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6,0 meter mag bedragen.
- j. voor de uitvoering van werken binnen een afstand van 11 m uit de buitenkruinlijn van de boezemkade ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone' is, onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan, vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland vereist.

- k. het maximaal te realiseren bouwvolume (totaal van hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen) is afhankelijk van de perceelsgrootte. Het betreft hier in alle gevallen bruto maten voor oppervlakte en volume;
- op percelen tot 500 m<sup>2</sup> mag een totaalvolume van 1,7 maal de perceelsoppervlakte worden gerealiseerd.
  - op percelen tot 750 m<sup>2</sup> mag een totaalvolume van 1,6 maal de perceelsoppervlakte worden gerealiseerd.
  - op percelen van 751 tot 1000 m<sup>2</sup> mag een totaalvolume van 1,4 maal de perceelsoppervlakte worden gerealiseerd.
  - op percelen van 1001 tot 1500 m<sup>2</sup> mag een totaalvolume van 1,2 maal de perceelsoppervlakte worden gerealiseerd.
  - op percelen vanaf 1501 m<sup>2</sup> mag een totaalvolume van 1,0 maal de perceelsoppervlakte worden gerealiseerd met een maximum van 2500 m<sup>3</sup>.
  - de inhoud van een eventuele onderkeldering (onder maaiveldniveau) telt niet mee in het bepalen van het maximum bouwvolume.

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen

- a. voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
1. dit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer:
    - dat in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet Milieubeheer (Stb. 1992, 551) dan wel onder de werking van een AMvB o.g.v. de Wet milieubeheer valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
    - dat de woonfunctie op het desbetreffende perceel in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven;
    - dat het gebruik naar aard in overeenstemming moet zijn met het woonkarakter van de omgeving;
    - dat het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  2. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een evenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  3. de activiteiten een kleinschalig karakter moeten hebben. Dit betekent dat de praktijk-/bedrijfsruimte waarin de aan-huis-gebonden beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt maximaal 30% van de vloer- oppervlakte van de woning mag bedragen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Noot ad3.3.1.a. : Het betreft hier andere dan de praktijkruimten in de eigen woning voor vrije beroepen, die krachtens jurisprudentie zonder meer zijn toegestaan.

## Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer –Verblijfsgebied'- aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met de functie van verblijfsgebied en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voet en fietspaden.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

verhardingen, kunstwerken zoals bruggen, groenvoorzieningen, waterpartijen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### 4.2 Bouwregels

Op of in de in het eerste lid bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- waterpartijen en waterlopen,
- bermen en groenvoorzieningen, waaronder begrepen ecologische voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming,
- en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

### 5.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken -geen gebouwen zijnde- van waterbouwkundige aard als een brug en een duiker.



# 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# 4 overgangs- en slotregels

(Overgangsregels: zie Overgangsbepalingen Artikel 26 van het globale bestemmingsplan Harnaschpolder-Noord.

## Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels uitwerkingsplan buurtschap Harnas Molen, fase I – Harnaschpolder-Noord”

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. ....van  
Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,

de secretaris,

de burgemeester,



# Deel



## BIJLAGE

Inspraakverslag  
Overlegreacties

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Ontwerp Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen, fase 1**

#### **I. Aanleiding**

Met ingang van vrijdag 26 november 2010 heeft het Ontwerp Uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen, fase 1 voor zes weken ter inzage gelegen.

Het plan is de uitwerking van een deel van het bestaande bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord”. Dit bestemmingsplan is opgezet als globaal plan met een uitwerkingsplicht voor enkele bestemmingen, in dit geval “uit te werken woondoeleinden”. Het voorliggende plan vormt de nadere uitwerking van delen van deze bestemmingen.

Gedurende genoemde termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp. In totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend waarvan er 3 te laat zijn ingediend. De inhoud van deze brieven wijkt echter niet af van 2 zienswijzen die wel tijdig zijn ingediend.

## **II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording**

De ingekomen zienswijzen worden hieronder kort samengevat weergegeven en vervolgens puntsgewijs voorzien van een reactie. De samenvatting van de zienswijzen heeft nadrukkelijk niet tot doel de oorspronkelijke inhoud van de brieven te vervangen.

De reacties zienswijzen nummers 4 tot en met 8 zijn alle van gelijke strekking.

### **1. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer en mevrouw J.P. Keet, Lookwatering 50 te Den Hoorn**

1. De zienswijze richt zich op de ontsluiting. De weg voor het huis is eigendom van de familie Keet en zij moeten recht van overpad geven aan een aantal percelen. De kavels die in het UWP zijn opgenomen behoren daar niet toe. Zij zullen dan ook niet toestaan dat die kavels via hun eigen weg worden ontsloten. Verzocht wordt het UWP zodanig te herzien dat geen gebruik kan worden van het pad.

### **Beantwoording**

Ad 1. In de plannen van het Buurtschap Harnas Molen is inderdaad een aansluiting van de nieuw aan te leggen weg op de Lookwatering nabij de woning van de familie Keet getekend. Om te voorkomen dat de geschetste situatie ontstaat worden ter plaatse van de aansluiting in de nieuw aan te leggen weg palen geplaatst die alleen door hulpdiensten kunnen worden verwijderd.

### **2. Restauro Architecten, Woudselaan 6, 2635 CH Den Hoorn, namens mevrouw E.M. Doomernik – Keijzer, Lookwatering 53 DenHoorn.**

1. Ernstig bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde verkeersfunctie langs de westelijke plangrens van het UWP.  
In het direct aangrenzende bestemmingsplan Harnaschpolder Midden is reeds ruim voorzien in een verkeersfunctie en geven de voorschriften in dat plan voor de gronden direct grenzend aan de daar bestemde weg, ook nog zeer veel mogelijkheden voor het toestaan van verkeerswegen. Toevoegen van nog een nieuwe strook met verkeersfunctie betekent een nog grotere aantasting van landschappelijke, ecologische en stedenbouwkundige kwaliteiten die zelfs door u (het college) in alle bestemmingsplannen zijn onderkend.
2. Ook wordt de te nemen hindernis om zowel de Woudselaan als de Lookwatering van oost naar west en vice versa te kunnen blijven gebruiken, te voet, per fiets of per auto weer vergroot, wat niet acceptabel is.

### **Beantwoording.**

Ad 1. De voorgestelde verkeersfunctie is ten behoeve van de Harnaschdreef. Zoals bij zowel de vertegenwoordiger als zijn cliënt bekend mag worden verondersteld wordt de Harnaschdreef en de brug niet breder dan zoals eerder in plannen is opgenomen en waarvoor ook een vergunning is verleend. Voor het gedeelte van de brug/Harnaschdreef was echter nog geen uitwerkingsplan opgesteld, waaraan nu wordt tegemoetgekomen.

Ad 2. Uiteraard worden er afdoende verkeersmaatregelen genomen om dergelijke hindernissen te voorkomen en er een verkeersveilige situatie tot stand gebracht wordt. Zo komt er een fietsovergang en is juist de bij ad.1 bedoelde verkeersfunctie juist bedoeld om de hindernissen zoveel mogelijk te beperken.

### **3. Mevrouw M.J.G. van Winden en familie C.J.J. Meijer, respectievelijk Woudselaan 7 en 2, 2635 CH Den Hoorn**

1. In het onderliggende bestemmingsplan is een verbinding slechts indicatief aangegeven en tijdens inspraak is nadrukkelijk aangegeven dat de ontsluitingszone slechts indicatief is en niet over de gehele breedte zou komen van die zone.
2. Middels dit plan wordt nog eens een extra brede zone verkeersfunctie toegevoegd wat onacceptabel is. De dringende noodzaak voor een dergelijke brede verkeersader is nog nooit onomstotelijk aangetoond. Bij voorbaat wordt bezwaar gemaakt tegen deze gefaseerde werkwijze.

#### **Beantwoording.**

Ad 1. Zoals bekend mag worden verondersteld bij de indieners komt er ook geen ontsluitingszone over de gehele breedte van de indicatief aangegeven zone. Dit is duidelijk aangegeven op de tekeningen in aanwezigheid van beide personen.

Ad 2. De verkeersfunctie wordt niet verschoven. Zie ook de beantwoording bij, 2 Ad 2.

### **4. T.G.M. Kleijweg, Woudselaan 22 2635 CH Den Hoorn**

1. (blz. 13, par. 3.1.) in de derde alinea wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, waarbij het stedenbouwkundig plan niet bekend is bij betrokkene. Wat houdt dit plan in en wat is de juridische status?
2. (blz. 15, par. 3.3) eerste alinea: is het maximum aantal van 80 woningen overeengekomen voor het gehele buurtschap?
3. (blz. 15, par. 3.3 tweede alinea en bladzijde 19) In de nota beantwoording zienswijzen van het beeldkwaliteitsplan (BKP) werd door het college aangegeven dat bij verdere uitwerking van de plannen kritisch zal worden gekeken naar de wegenstructuur en de verkeersafhandeling. Echter, ten opzichte van het BKP is er niets verder toegelicht. Er wordt gesteld dat de Woudselaan als recreatieve route kan blijven fungeren. Hoe wordt niet verteld. Een telling wijst uit dat er uiteindelijk 140 woningen zullen zijn aldaar. Dit zal zorgen voor een zeer grote toename van het verkeer. Aangezien Harnas Molen in de toekomst wordt doorsneden door de Harnaschdreef is het zinvol de verkeersafhandeling te splitsen:  
Aan de oostkant is een extra weg gepland parallel aan de Lookwatering. Dit verkeer zal aansluiten op de bestaande smalle Lookwatering aan de oostzijde en de Harnaschdreef aan de westzijde.  
Naast de grote verkeerstoename door de nieuwe woningen komt er een nieuwe doorsteek van de Dijkhoornseweg naar de Harnaschdreef/A4. Gevreesd wordt voor toename van het sluipverkeer.  
Aan de westzijde worden naast lokale "inprikkers" geen extra wegen voorzien. Naast de 30 bestaande komen er wel 69 nieuwe woningen. Hoe kan dan de Woudselaan haar recreatieve functie behouden? Aangedrongen wordt op een gedegen verkeersstudie voordat het BKP (?) wordt vastgesteld.
4. (blz. 19 par. 4.2. tweede alinea) graag vernemen wij hoe de gemeente gaat bewerkstelligen dat de nieuwe bewoners geen gebruik gaan maken van de ontsluiting Lookwatering, waar voor huidige bewoners een recht van overpad geldt.
5. (blz. 19 par. 4.2. derde alinea) de 48 Lden-contour met deze beperking is op de plankaart aangegeven. De Harnaschdreef is niet opgenomen in het Actieplan Geluid

van de gemeente wij vragen ons af hoe deze contouren zijn bepaald en of deze kloppen.

6. (blz. 21 laatste alinea en blz. 23 eerste alinea) Wij zijn verbaasd dat er een aanzienlijke grondwaterstijging wordt voorzien. Gecombineerd met de grondophoping van de nieuwe kavels verwachten wij een aanzienlijke wateroverlast voor de bestaande woningen. Hierop willen wij een toelichting bij voorkeur door middel van een rapport door een onafhankelijke deskundige.
7. (blz. 33, artikel 3.2.2.c.) in dit artikel en elders in het UWP wordt gesproken over maximale bouwhoogte. In het BKP wordt bouw- en goothoogte gebruikt. Graag een bevestiging dat de woningen met schuine kap uitgevoerd dienen te worden.
8. (blz. 33, artikel 3.2.2.d. en de plankaart): de breedte van de zone (sba-zb) is niet gedefinieerd in het UWP of de plankaart. Graag deze afstand definiëren.
9. (blz. 34, artikel 3.2.2.k.) naar aanleiding van onze zienswijze op het BKP is door de gemeente gesteld dat in het UWP een gefaseerde maximering aan het bouwvolume dient te worden opgenomen. De nu gestelde maxima zijn echter zeer fors en vinden wij ongewenst. Leidt namelijk niet tot de gewenste groene setting en ruimtelijke doorkijkjes.
10. (blz. 35, artikel 4) de bestemming verkeer- en verblijfsgebied is zeer ruim gedefinieerd en kan leiden tot het schrappen van het (nu al) weinige groen in het plangebied. Verder wordt in artikel 5 een aparte bestemming water opgenomen. Dit terwijl deze onder artikel 4 al zijn opgenomen. Wij stellen voor dit te splitsen en apart op de plankaart aan te geven.
11. Plankaart. Het valt ons op dat er een strook aan de westzijde de bestemming verkeer- en verblijfsgebied heeft gekregen. In deze strook lijken wegen te zijn opgenomen behorende bij de Harnaschdreef die tot een ander bestemmingsplan behoort. Het is vreemd dat de Harnaschdreef valt onder verschillende bestemmingsplannen, is niet helder en lijkt de breedte van de Harnaschdreef op te rekken. De noodzaak van deze weg zal moeten worden aangetoond in de door ons hiervoor genoemde studie naar de verkeersafhandeling.

## **Beantwoording.**

Ad 1. Het stedenbouwkundige plan geeft de geplande bebouwing binnen het plan weer. Het heeft geen juridische status maar is onderlegger voor het opstellen van het uitwerkingsplan.

Ad 2. Dit aantal is exclusief de bestaande woningen en betreft de optelling van alle nieuw te bouwen woningen binnen de plangrenzen van het gehele Buurtschap Harnas Molen.

Ad 3. Binnen dit UWP is de gemaakte opmerking van de oostzijde van toepassing. De verkeersafwikkeling van de westelijke zijde valt niet onder dit UWP en staat hier ook los van zoals ook in de zienswijze wordt geconcludeerd door de doorsnijding van de Harnaschdreef. Echter, hier zullen wel oplossingen voor komen. De nieuwe weg, parallel aan de Lookwatering, zal zorg dragen voor de ontsluiting. Deze weg zal aantakken aan de Harnaschdreef. De genoemde aansluiting aan de oostzijde is ongewenst. De nieuw aan te leggen weg zal echter "doodlopend" worden uitgevoerd door toepassing van palen die alleen door hulpdiensten kunnen worden verwijderd (zie ook de beantwoording bij ad.1) De Lookwatering valt, behoudens het stuk weg bij Lookwatering 50 en 51, buiten het UWP. Het deel dat wel binnen het UWP valt is grotendeels particulier eigendom. Met het ontoegankelijk maken van de nieuwe parallelweg aan de Lookwatering wordt sluijverkeer over deze weg voorkomen.

Ad 4. De nieuwe bewoners zullen via de nieuw aan te leggen wegen ontsloten worden. De gronden die hiervoor gebruikt worden zijn eigendom van het bedrijfenschap, de

ontwikkelaar en de gemeente en zullen na aanleg openbaar gebied worden. Er wordt binnen dit UWP geen gebruik gemaakt van de Lookwatering. Zie ook onder punt Ad 3.

Ad 5. De geluidscontouren zijn middels onderzoek bepaald. Hiervoor wordt verwezen naar onderzoeken ten aanzien van de Harnaschdreef en de daarop betrekking hebbende bestemmingsplannen.

Ad 6. De genoemde waterpeilstijging is een "tekstuele weergave" van de huidige situatie, welke onderdeel uitmaakt van het structuurplan geldend voor de gehele Harnaschpolder welke tot stand is gekomen na overleg tussen gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland. Daarvoor is ook een keurvergunning verleend door het hoogheemraadschap. De genoemde stijging geldt voor de bestaande watergangen (greppels en sloten) en heeft geen directe relatie met de grondwaterstand.

Ad 7. De woningen zullen conform het vastgestelde BKP een streektypische dakvorm dienen te krijgen met een goothoogte van maximaal 5,5 meter. De goot- en bouwhoogte zijn gedefinieerd in het moederplan (bestemmingsplan Harnaschpolder Noord). Hiermee is het binnen het UWP niet mogelijk een 3-laags plat te bouwen tot de maximale bouwhoogte.

Ad 8. De tekening is op schaal (waarbij overigens ook andere maten niet staan aangegeven). De breedte is echter 6 meter.

Ad 9. Het volume is de m2 kavel vermenigvuldigd met een factor x om het aantal m3 te maximaliseren.

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar tot een factorvermindering (en dus minder m3):

tot 500 m2: factor was 1,85 en wordt 1,7;  
van 501 tot 750 m2 was 1,75 en wordt 1,6  
van 751 tot 1.000 m2 was 1,5 en wordt 1,4  
van 1.001 m2 tot 1.500 was 1,25 en wordt 1,2  
vanaf 1.501 blijft 1 met een maximum van 2.500 m3.

Ad10. Beoogd is om de hoofdwegenstructuur vast te leggen. De bestemmingen dienen wel zo te worden aangehouden omdat de bestemmingen ontsluiting, parkeren, groen en voetpaden door elkaar lopen. Het inrichtingsplan zal hier meer duidelijkheid over geven. Zie ook de vergunning voor de brug over de Harnaschdreef, waarbij de zone niet over de gehele breedte een weg is, maar er is ook sprake van groen en andere voorzieningen.

Ad 11. De parallelweg aan de Harnaschdreef valt ter hoogte van de doorsnijding inderdaad binnen dit UWP. Dit is de in aanleg zijnde Woudselaan die ter hoogte van de doorsnijding afbuigt naar het noorden, om vervolgens aan te sluiten op de Harnaschdreef. Het is dus geen nieuwe weg, maar valt binnen de in de zienswijze genoemde breedte van de weg.

In een gebied dat gefaseerd wordt ontwikkeld is er helaas niet aan te ontkomen dat er meerder bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen worden opgesteld. De Harnaschdreef valt inderdaad steeds aan de rand in een ander plangebied. Hij wordt dus niet breder en verschuift ook niet.

## **5. E.M. Doomernik- Keijzer, Lookwatering 53, 2635 EA Den Hoorn**

Deze zienswijze is qua inhoud gelijkloend aan 4. Voor de beantwoording wordt daar naar verwezen.

**6. Paul Witte en Dita Heikens, Lookwatering 59, 2635 EA Den Hoorn**

Deze zienswijze heeft een ingekomen datum van 11 januari 2011 en een poststempel van 7 januari 2011. De termijn verliep echter op 6 januari 2011. De zienswijze is dan ook niet ontvankelijk. Overigens, qua inhoud gelijkloidend aan 4.

**7. Paul Witte en Dita Heikens, Lookwatering 59, 2635 EA Den Hoorn**

Deze zienswijze is ingekomen op 10 januari 2011 zonder poststempel. De termijn verliep echter op 6 januari 2011. De zienswijze is dan ook niet ontvankelijk. Overigens, qua inhoud gelijkloidend aan 4.

**8. L.M.M. van Rijn- van Marrewijk, Lookwatering 54 a, 2635 EA Den Hoorn**

Deze zienswijze is ingekomen op 10 januari 2011 en afgegeven bij de receptie op 7 januari 2011. De termijn verliep echter op 6 januari 2011. De zienswijze is dan ook niet ontvankelijk. Overigens, qua inhoud gelijkloidend aan 4.

**III. Conclusie**

De ingekomen zienswijzen 1 tot en met 3 zijn ontvankelijk en ongegrond. Zienswijze 4 en 5 zijn ontvankelijk en op punt 9 ook gegrond. Het UWP zal hierop worden aangepast. De zienswijzen 6 tot en met 8 zijn niet ontvankelijk.

Van: Plugge, JW [mailto:jw.plugge@pzh.nl]

Verzonden: maandag 27 december 2010 14:53

Aan: Hofwegen Paul van

Onderwerp: Ontwerp uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen, fase 1

Beste heer van Hofwegen,

Hierbij laat ik u weten dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland geen zienswijze zullen indienen tegen bovengenoemd uitwerkingsplan. Er spelen geen provinciale belangen in het plangebied.

Met vriendelijke groet,

Janny Plugge

Provincie Zuid-Holland

Planadviseur

Afdeling Ruimte en Wonen

Bureau Ontwikkeling en Realisatie

070 - 441 61 60

jw.plugge@pzh.nl





bureau voor  
STEDENBOUW