

Potentiële locaties gemeente Midden-Delfland

Bo – Junior Vastgoedregisseur, Ontwikkeling





Inhoud

- **Input gemeente**
- **Analyse per locatie**
- **Samenvatting locaties**
- **Conclusie**

Input gemeente Midden-Delfland

Vraag vanuit de gemeente:

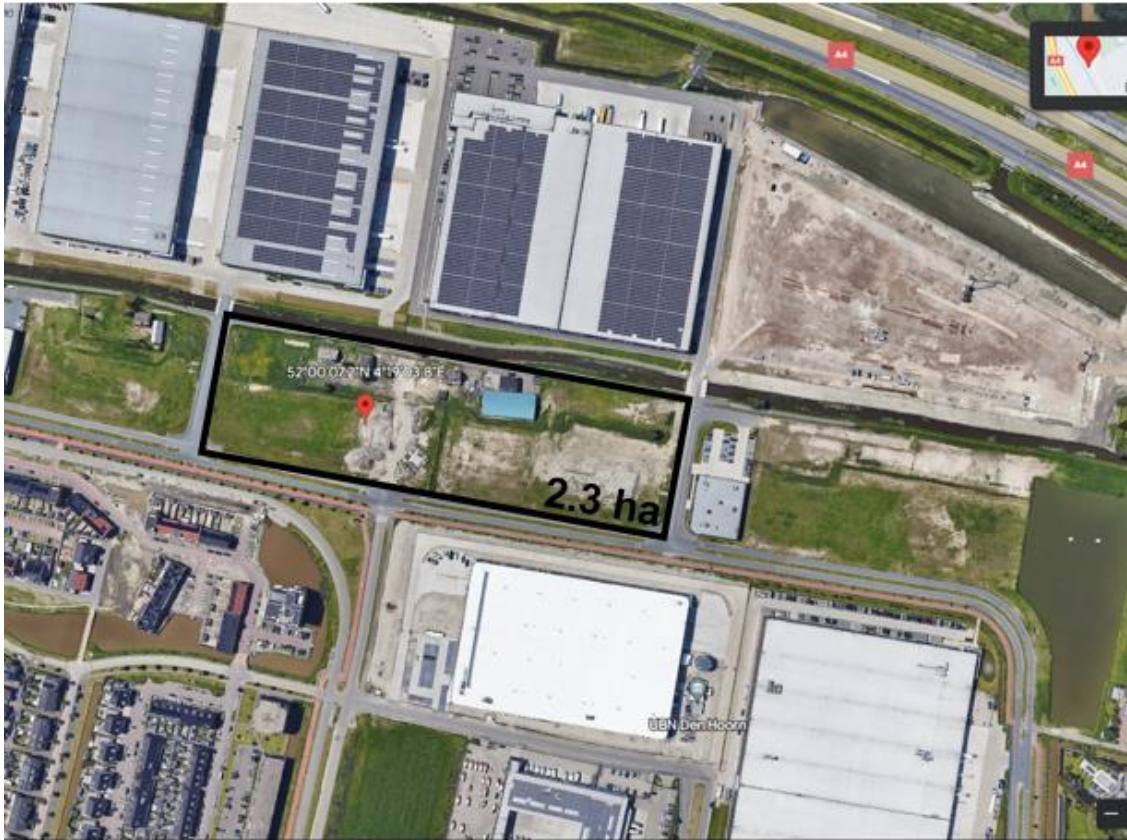
- 225 – 275 plekken (?)
- Locatie: een nader te bepalen bouwvlak binnen de gemeentegrenzen
- Gebruikstermijn: 5 jaar
- ...

4 opties in rangorde:

- 1) Harnaspolder
- 2) Hooijpolder
- 3) Ijsbaan Schipluiden
- ~~4) Drie kleinere locaties~~

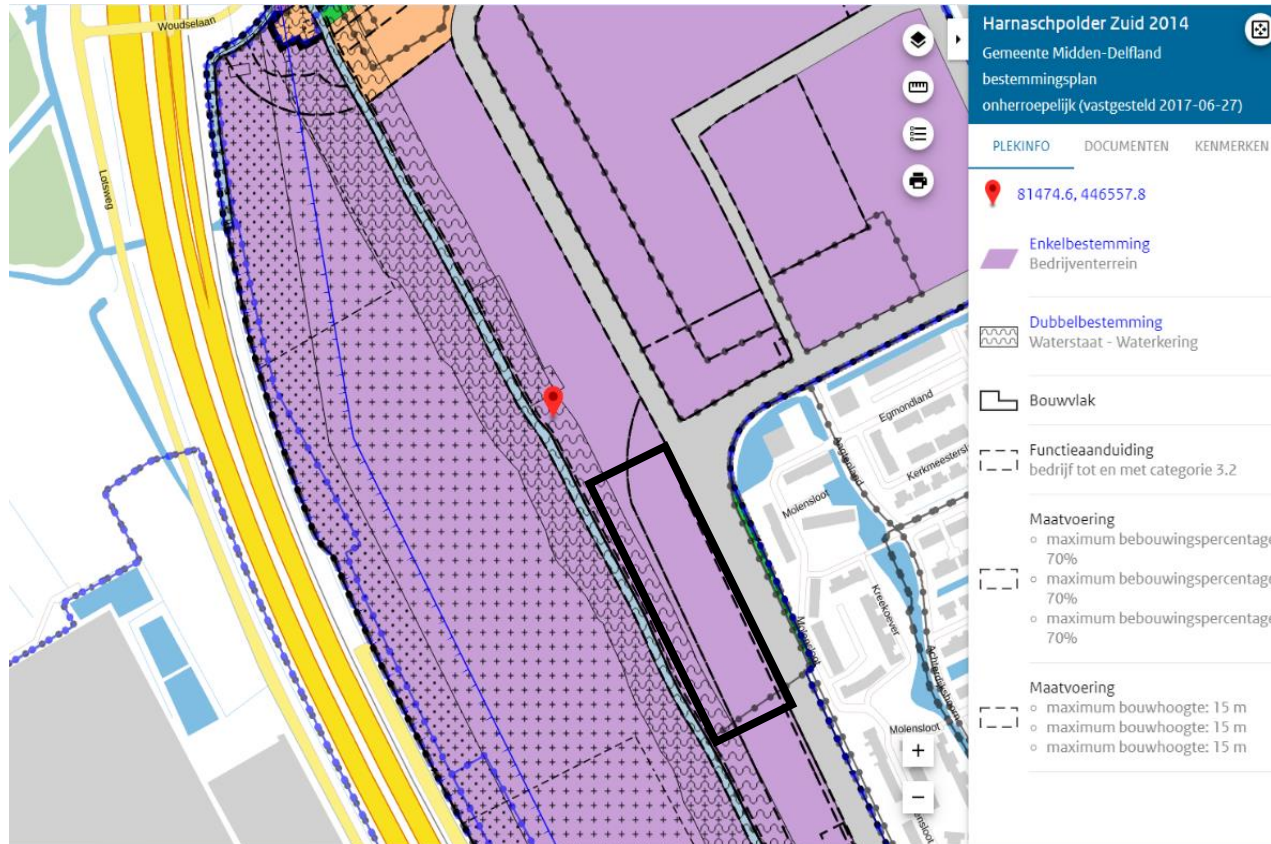


Analyse (1): Harnaschpolder



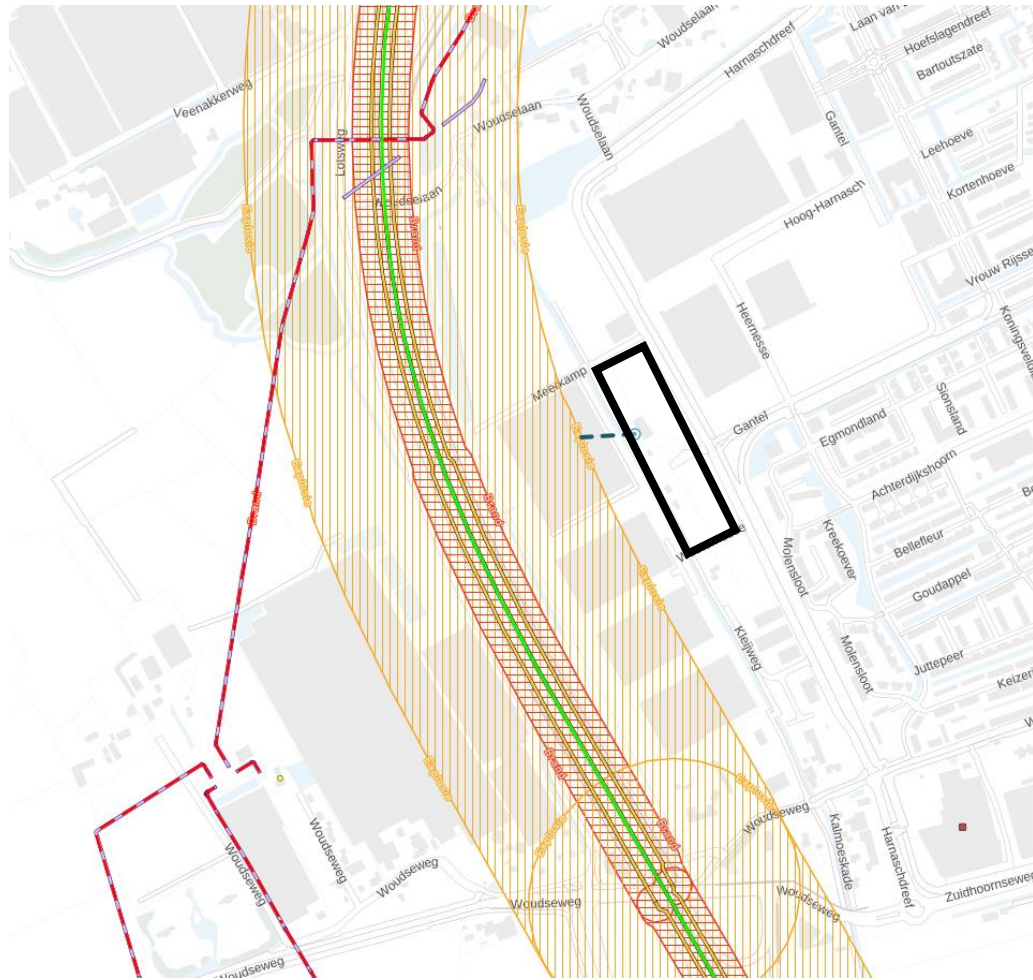
- **Locatie & Situering:**
 - *Ontsluiting mogelijk aan de Westernesse en kruispunt Gantal/Harnaschdreef.*
 - *Goed bereikbaar te voet via voetpaden aan de Harnaschdreef en Gantal.*
 - *Perceel ligt op 1,5km van Den Hoorn en 3,6km van Delft.*
 - *Supermarkt op voldoende afstand.*
 - *Externe voorzieningen aanwezig rondom het perceel.*

Huidige bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid 2014



- **Enkelbestemming:**
 - *Bedrijventerrein*
- **Dubbelbestemming:**
 - *Waterstaat – Waterkering*
- **Maatvoering:**
 - *Maximum bebouwingspercentage: 70%*
 - *Maximum bouwhoogte: 15m*

Risico – Externe veiligheid



- **Inrichtingen:**
 - 83m van explosiegevaar van de snelweg.
- **Transport:**
 - Geen bijzonderheden - Basisnet wegtraject zonder PAG indicatie.
- **Buisleidingen:**
 - Geen bijzonderheden - Buisleidingen lopen ver langs het perceel.
- **Extra's:**
 - Er moet rekening gehouden worden met de uitmonding van de Gaag die langs het perceel stroomt.

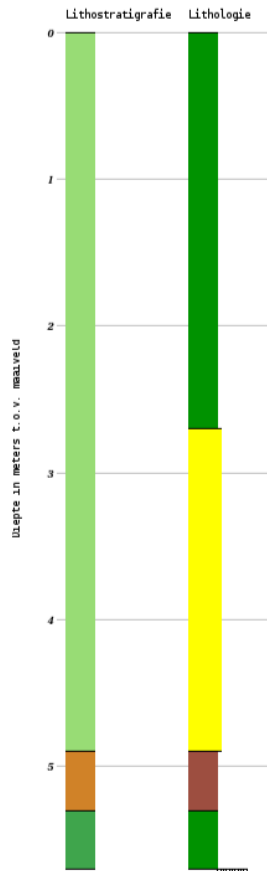
Risico – Geluid en Lucht



- **Geluidsindicatie:**
 - *Redelijk tot goed (46-55 dB)*
- **Stikstofconcentratie:**
 - *Ligt boven WHO advieswaarde (18-20 µg/m³)*
- **Roetconcentratie:**
 - *Goed (0,4 – 0,5 mg EC/m³)*

Risico Grondsamenstelling- Milieu

Boormonsterprofiel



Identificatie : B37E2817
Coördinaten : 81447 , 446618 (RD)
Maaiveld: -0.60 m t.o.v. NAP
Beschikbare informatie: Digitale opnamegegevens
Beschrijfmethode: Onbekend
Kwaliteit interpretatie: Geautomatiseerd toegekend

Lithostratigrafie Lithologie

NAMA	Klei
NIHO	Zand fijne categorie
NAMO	Veen

• Grondsoort:

- *Klei*
- *Zand fijne categorie*
- *Veen*

- *Draagkrachtige zandlaag begint op ca. NAP - 18m → ca. 17m beneden maaiveld;*
- *3 alternatieven o.b.v. uitgangspunten gemeente:*

- 1) *Units neerzetten zonder aanvullende maatregelen. Resulteert in grote zettingen*
- 2) *Units funderen op palen; kostbare ingreep*
- 3) *Toepassen van EPS*

• Gevolg:

- *Investerings- en verwijderingskosten hoog voor een afschrijvingstermijn van 5 jaar.*
- *Units alleen enkel laags*

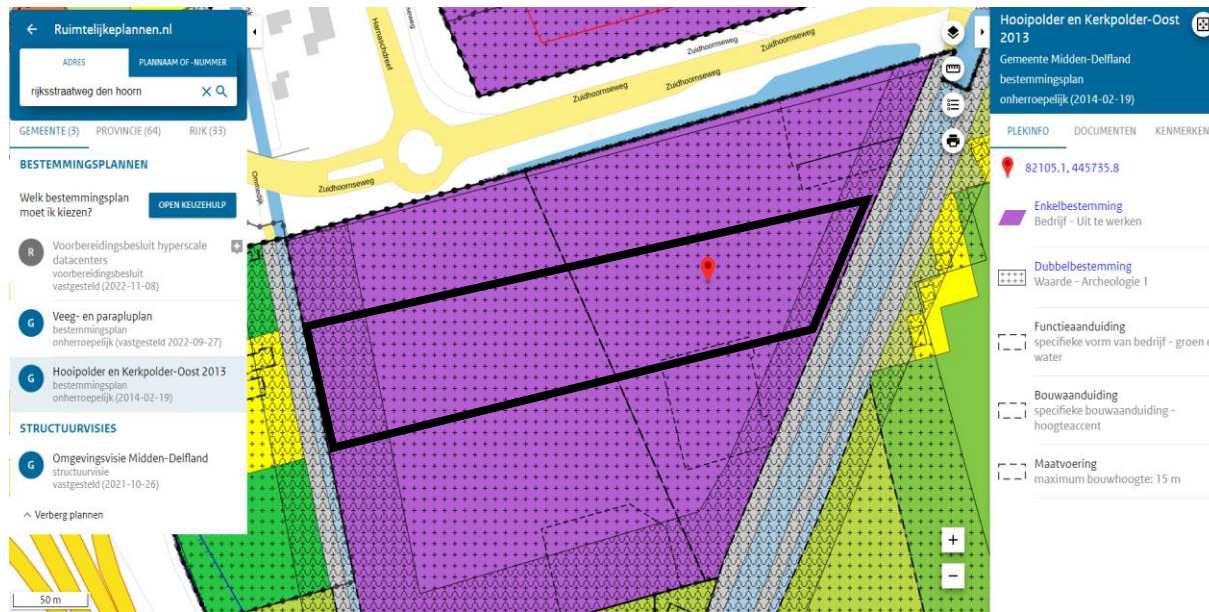
Analyse (2): Hooijpolder



- **Locatie & Situering:**

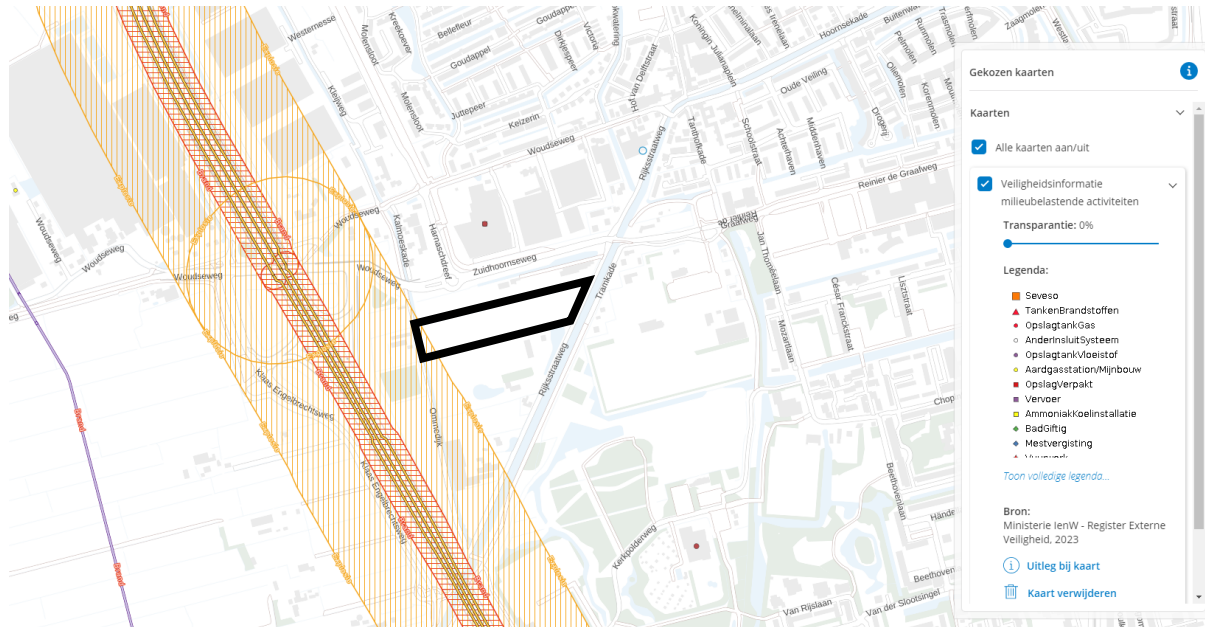
- *Ontsluiting mogelijk aan de Ommedijk, maar geen goede aansluiting naar voorzieningen; Rijksstraatweg twijfelachtig (alleen voor fietsers en automobilisten).*
- *Aandachtspunt: Rijksstraatweg niet toegankelijk voor voetgangers.*
- *Perceel ligt op 1,2km van Den Hoorn*
- *Supermarkt op voldoende afstand.*
- *Externe voorzieningen aanwezig rondom het perceel.*

Huidige bestemmingsplan Hooipolder en Kerkpolder-Oost



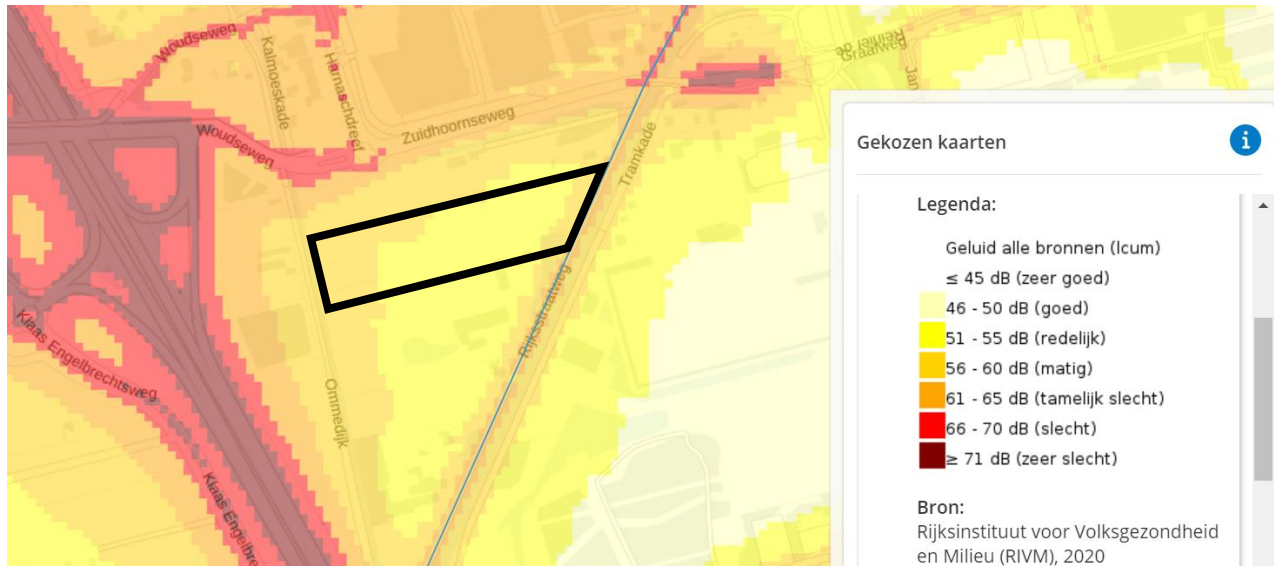
- **Enkelbestemming:**
 - *Bedrijf – Uit te werken*
- **Dubbelbestemming:**
 - *Waarde – Archeologie 1*
- **Maatvoering:**
 - *Maximum bouwhoogte: 15m*

Risico – Externe veiligheid



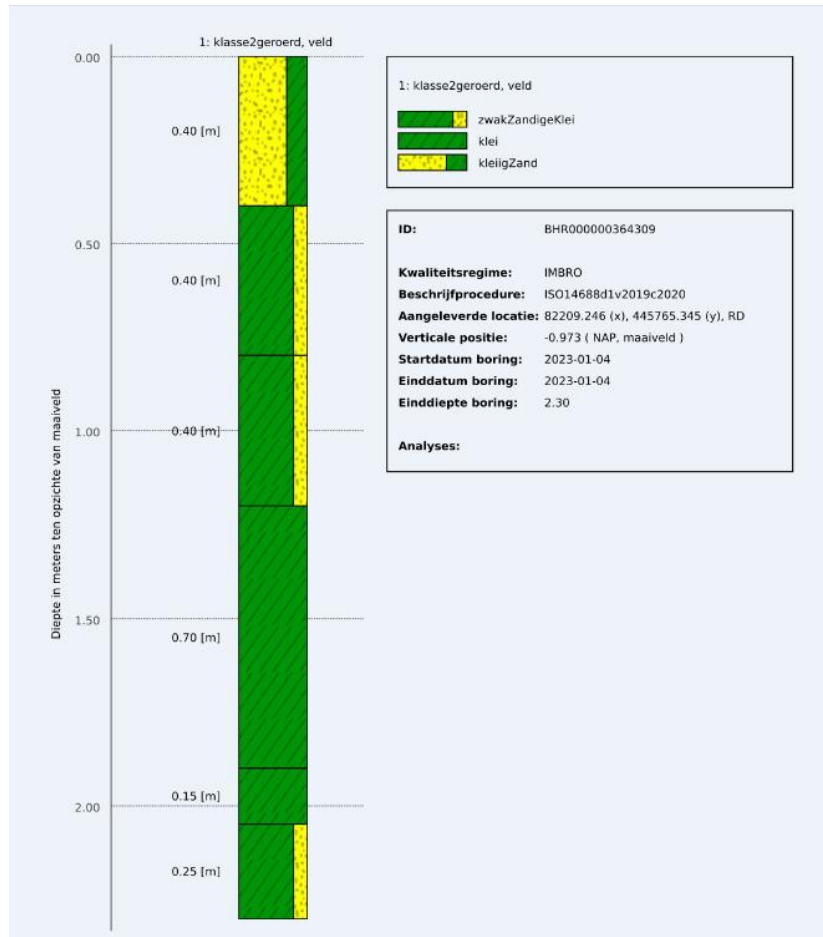
- **Inrichtingen:**
 - *Er moet rekening gehouden worden met een klein oppervlak van het perceel voor de plaatsing van units vanwege explosiegevaar.*
- **Transport:**
 - *Geen bijzonderheden - Basisnet wegtraject zonder PAG indicatie.*
- **Buisleidingen:**
 - *Geen bijzonderheden - Buisleidingen lopen ver langs het perceel.*
- **Extra's:**
 - *Er moet rekening gehouden worden met de Gaag die langs het perceel stroomt.*

Risico – Geluid en Lucht



- **Geluidsindicatie:**
 - *Matig tot redelijk (46-55 dB)*
- **Stikstofconcentratie:**
 - *Ligt boven WHO advieswaarde (18-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)*
- **Roetconcentratie**
 - *Goed (0,4 – 0,5 mg EC/m³)*

Risico Grondsamenstelling - Milieu



- **Grondsoort:**

- *ZwakZandigeKlei*
- *Klei*
- *KleiligZand*

- *Monsterprofiel schets gunstiger beeld, maar omliggend onderzoek is vergelijkbaar met andere locaties.*
- ***Dus:** uitgebreid onderzoek nodig om grondsamenstelling te bepalen.*
- *Indien hetzelfde dan dezelfde mogelijkheden.*
- *Indien maatgevend zijn de zettingen lager en minder beheersmaatregelen.*

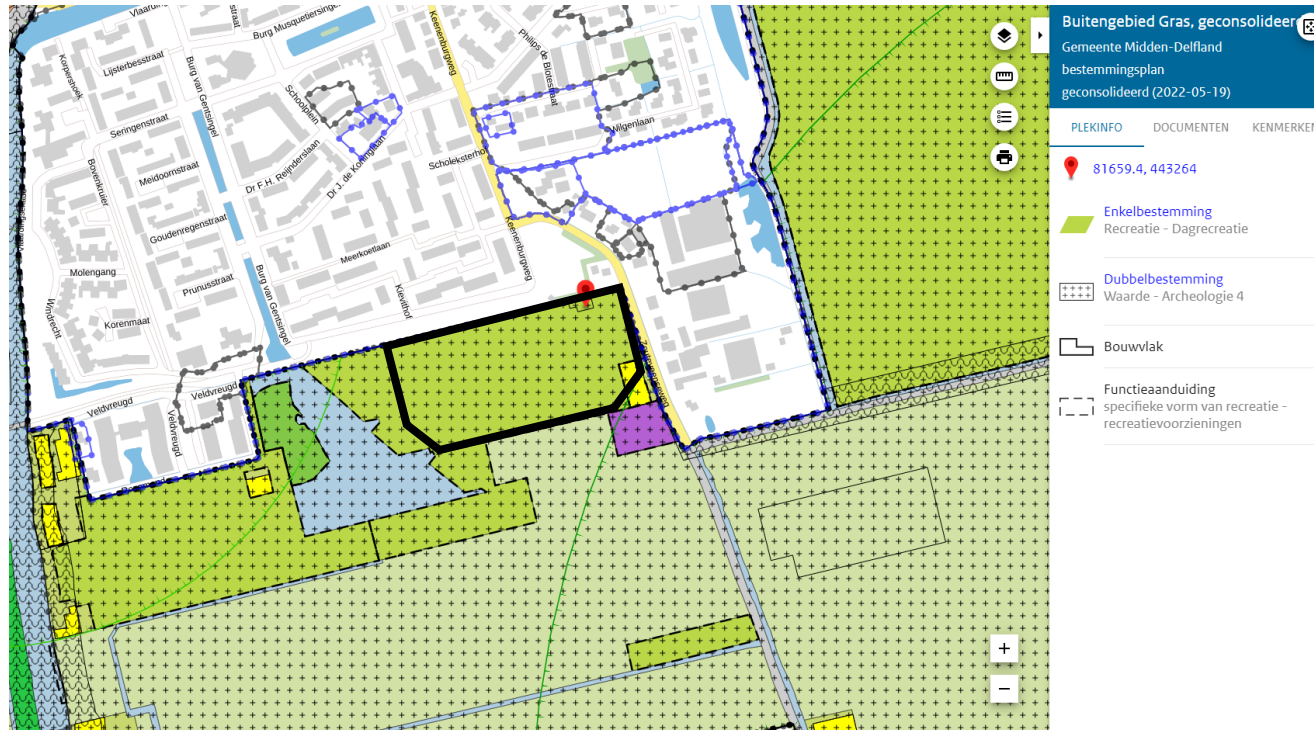
Analyse (3): Ijsbaan Schipluiden



- **Locatie & Situering:**

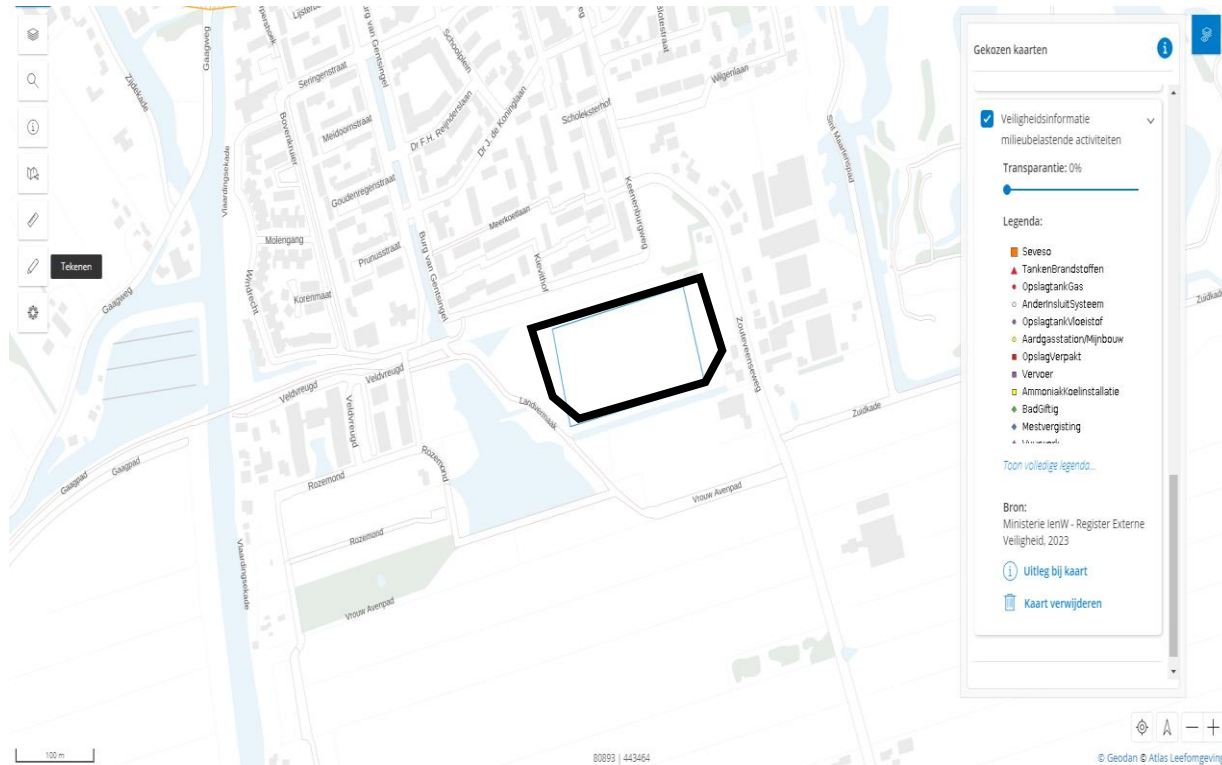
- *Ontsluiting mogelijk aan de Holierhoek voor voetgangers. Voor automobilisten en fietsers ontsluiting aan de Zouteveenseweg.*
- *Perceel ligt op +/- 450m van Schipluiden*
- *Supermarkt op voldoende afstand.*
- *Externe voorzieningen aanwezig rondom het perceel.*

Huidige bestemmingsplan Buitengebied Gras,



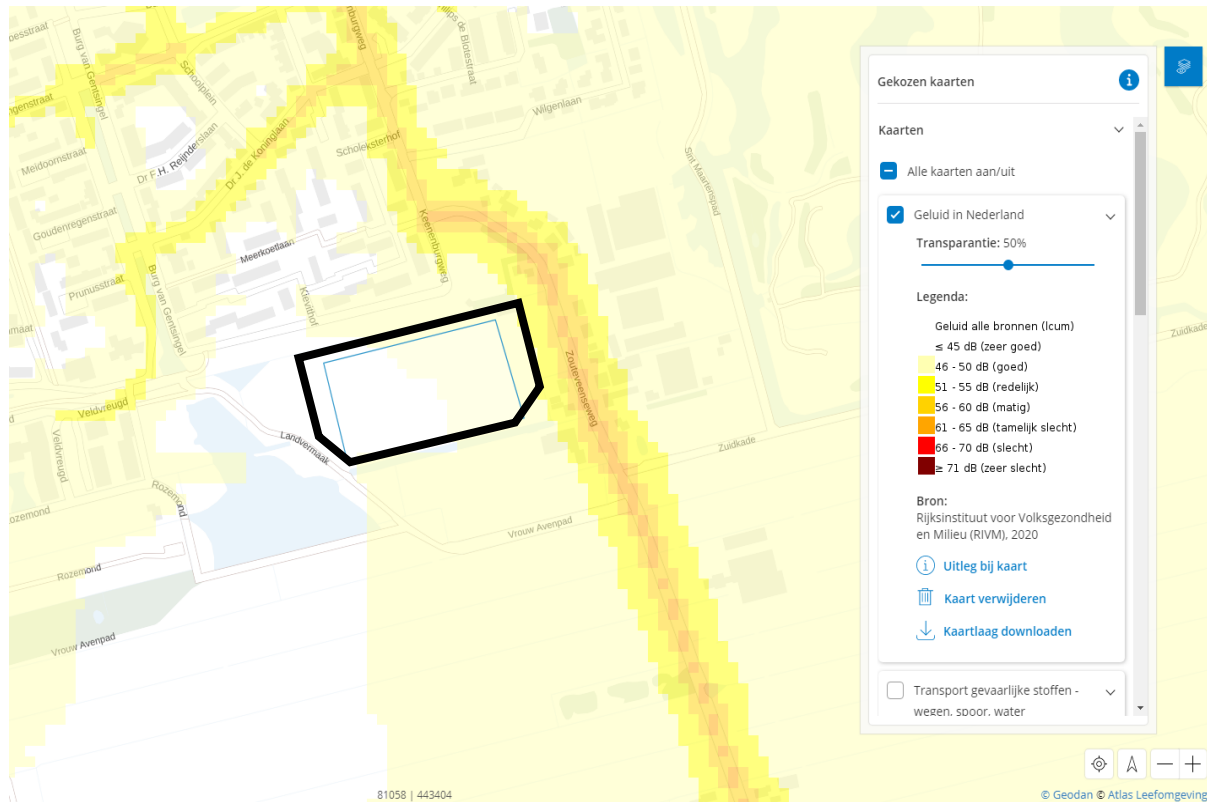
- **Enkelbestemming:**
 - *Recreatie - Dagrecreatie*
- **Dubbelbestemming:**
 - *Waarde – Archeologie 4*
- **Functieaanduiding:**
 - *Specifieke vorm van recreatie – recreatievoorzieningen.*

Risico – Externe veiligheid



- **Inrichtingen:**
 - *Geen hinder van milieubelastende activiteiten.*
- **Transport:**
 - *Geen bijzonderheden - Basisnet wegtraject zonder PAG indicatie.*
- **Buisleidingen:**
 - *Geen bijzonderheden - Buisleidingen lopen ver langs het perceel.*

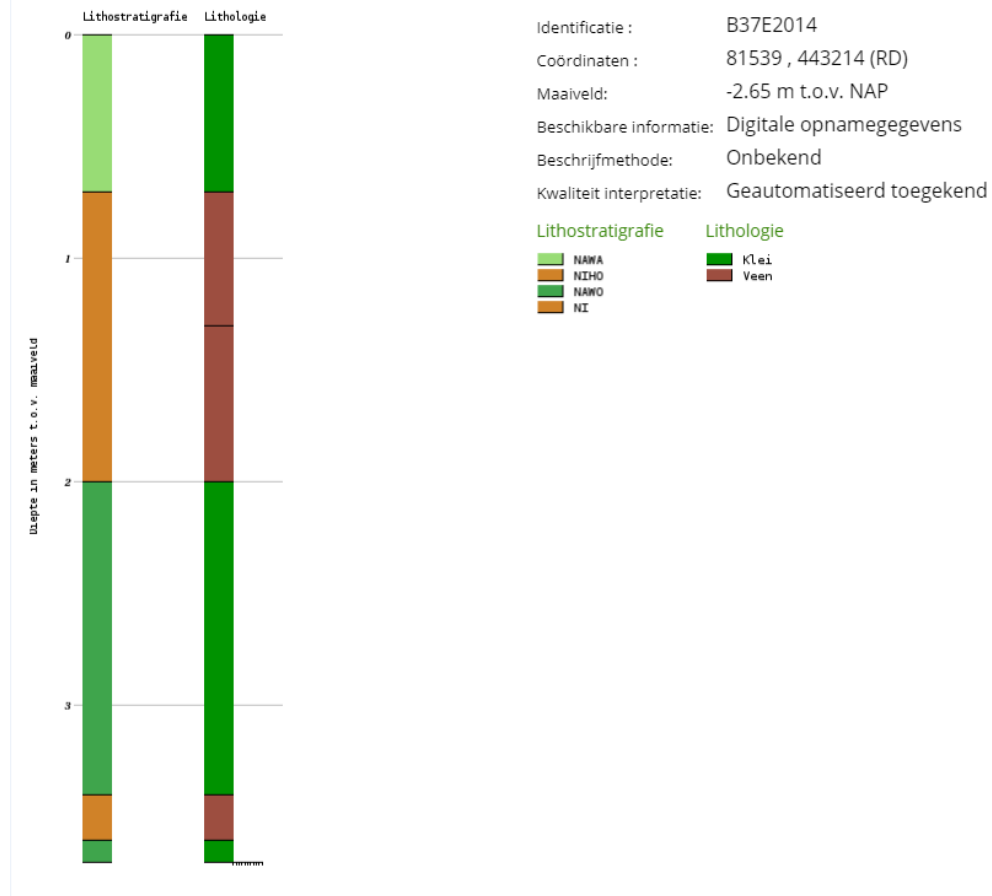
Risico – Geluid en Lucht



- **Geluidsindicatie:**
 - *Redelijk tot goed (46-55 dB)*
- **Stikstofconcentratie:**
 - *Ligt boven WHO advieswaarde (18-20 µg/m³)*
- **Roetconcentratie:**
 - *Goed (0,4 – 0,5 mg EC/m³)*

Risico Grondsamenstelling - Milieu

Boormonsterprofiel



• Grondsoort:

- *Klei*
- *Veen*

- Draagkrachtige zandlaag begint op ca. NAP - 18m → ca. 17m beneden maaiveld;
- 3 alternatieven o.b.v. uitgangspunten gemeente:
 - 1) Units neerzetten zonder aanvullende maatregelen. Resulteert in grote zettingen
 - 2) Units funderen op palen; kostbare ingreep
 - 3) Toepassen van EPS
- Gevolg:
 - Investerings- en verwijderingskosten hoog voor een afschrijvingstermijn van 5 jaar.
 - **Units alleen enkel laags**

Algemene kosten voor terreinwerkzaamheden

- **Terrein werkzaamheden:**

- Ondergrondse infra
- Bouwrijp maken
- Explosieven / en saneren oude niet bruikbare infra.
- Fundering gebouw BBO
- Drinkwater
- Brandhydranten + grondwater als bron
- Riolering
- Elektra / diverse mantelbuizen
- Compact station 1000 - 1200 KVA
- Data glas
- Terrein inrichting zoals, slagboom, terrein camera's 10 stuk, verlichting, bestrating, groenvoorziening, laadpalen, fietsenrekken / stalling, hekwerken, speeltoestellen, parkeerplekken.

- **Desinvesteringkosten:**

- *2 á 3 ha: €1.600.000,00 & €2.400.000,00 aan terreinwerkzaamheden.*
- *Ca de helft als voorbereiding reeds is gedaan.*



Samenvatting

Locaties	Plus (+)	Min (-)
Harnaschpolder	Externe veiligheid Geluid en Lucht Voorzieningen toegankelijk	Grondgesteldheid: enkel laags; Goede inpassing mogelijk? Looptijd van 5 jaar.
Hooijpolder	Externe veiligheid Geluid en Lucht	Grondgesteldheid; Eigendom niet van gemeente; Prijrisico op grond; Voorzieningen minder toegankelijk voor voetgangers; Niet afsluitbaar water.
Ijsclub Schipluiden	Externe veiligheid Geluid en Lucht Voorzieningen toegankelijk	Grondgesteldheid; Draagvlak.

Conclusie

Harnaschpolder: Geschikt.

- *Risico's zijn beperkt tot weinig.*
- *Grondgesteldheid aandachtspunt: Gezien de situatie zou voorbelasting nodig zijn. Eventuele alternatieve zijn gebruik van palen of EPS.*
- *Duur van vijf jaar maakt het economisch niet aantrekkelijk. Economische impact tussen 1.5 á 2.5 miljoen voor verhuizing.*

Hooijpolder: Niet te prefereren i.v.m. veiligheid.

- *Risico ontsluiting en water. Situering is twijfelachtig; kanaal is niet af te rasteren.*
- *Grondgesteldheid aandachtspunt: Huidig monsterprofiel is beter, maar onderzoek moet blijken of dit ook daadwerkelijk het geval is.*
- *Mocht deze locatie voor langere periode zijn kan voorbelasten eventueel een oplossing zijn.*

Ijsbaanclub Schipluiden: Vanuit COA geen beperkingen, dus geschikt.

- *Risico's zijn beperkt tot weinig (laagste risico's van de drie locaties)*
- *Grondgesteldheid belangrijk aandachtspunt. Gezien de situatie zou voorbelasting nodig zijn. Eventuele alternatieve zijn gebruik van palen of EPS.*
- *Aandachtspunt: Alternatieve locatie voor IJsclub. Draagvlak*



Dank voor uw aandacht

Zijn er vragen?

