

Nota beantwoording zienswijzen

Uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 3'

Gemeente Midden-Delfland / Bedrijvenschap Harnaschpolder – 13 februari 2024

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het ontwerp uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 3' dat vanaf 24 november 2023 tot 5 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage heeft gelegen.

Het uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 3' is een uitwerking van het geldende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' (hierna: het moederplan). Er wordt concrete invulling gegeven aan het uitwerkingsgebied uit het geldende bestemmingsplan om de ontwikkeling van een bedrijfskavel mogelijk te maken.

Er is één zienswijze binnengekomen die in deze nota wordt behandeld.

2. Overzicht zienswijzen

Registratienummer 538331

3. Beantwoording zienswijzen

De groene inpassing van de ontwikkeling is juridisch niet goed geborgd

Zienswijze

In de toelichting op het ontwerp uitwerkingsplan (meer specifiek in paragraaf 2) wordt uitgebreid beschreven hoe de terreinindeling wordt beoogd en hoe het boekenmagazijn met een zachte(re) overgang aan de zijden van de Gantel te Den Hoorn op een groene en zorgvuldige manier wordt ingepast in de omgeving. Zo wordt beoogd een bedrijfstuin grenzend aan het openbaar gebied te realiseren waarbij vooropgesteld wordt dat het gebouw door middel van een waterloop en oeverbegroeiing adequaat wordt afgescheiden van de openbare ruimte. Op deze manier kan invulling gegeven worden aan de gebouwbeveiliging zonder dat technische voorzieningen, zoals hekken en camera's gaan domineren. Verder wordt ten aanzien van het groen specifiek gesproken over (i) het realiseren van een klein bosje op het perceel en de begroeiing van de taluds (waarmee in het gebied de habitat van dieren zou kunnen worden versterkt en de biodiversiteit zou kunnen worden vergroot) en (ii) minimaal 4% 'representatief groen' zoveel mogelijk geconcentreerd zal grenzen aan het openbaar gebied langs de Gantel.

Wij vinden deze beoogde waterloop en groene inpassing zeer prettig om te lezen, maar constateren ook dat deze waterloop en groene inpassing op geen enkele wijze in de planregels van het ontwerp uitwerkingsplan is vastgelegd. Daarmee is de groene inpassing die in de toelichting wordt geschetst (naar onze stellige overtuiging ten onrechte) niet goed geborgd en kan deze groene inpassing niet door de gemeente worden verzekerd. Zeker nu de bedrijfskavel direct grenst aan een woonwijk, is dit in onze ogen (zeker ook voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel) wel van groot belang. Daarbij kan natuurlijk concreet gedacht worden aan het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels of door een kleine strook van het perceel aan de zijden van de Gantel de bestemming "Groen" te geven. In onze ogen is het daarbij belangrijk om in ieder geval meer juridisch te borgen wat de minimale omvang van het groen zou moeten zijn, welke hoogte dit groen zou moeten hebben, welke (wintergroene) soorten beschoeiing mogelijk moet worden gemaakt en hoe

dit groen moet worden onderhouden en in stand moet worden gehouden (bijvoorbeeld door middel van een verplichting voor de eigenaar van het perceel). Op dit punt zien wij het ontwerp uitwerkingsplan graag aangepast.

Als voorbeeld zou gekeken kunnen worden naar artikel 3.4.2 van het op 28 november 2023 vastgestelde uitwerkingsplan “Harnaschpolder Zuid 2” met plannummer NL.IMRO.1842.Up23HP04-va01.

Voor de goede orde merken we nog op dat de enkele verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan “Harnaschpolder” niet voldoende juridische borging biedt. In dit beeldkwaliteitsplan zijn namelijk niet alle specifieke voornemens ten aanzien van het groen (zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting) opgenomen. Daar komt nog bij dat, daar waar de desbetreffende bedrijfskavel grenst aan openbaar gebied (zowel in het oosten als in het zuiden), aan beide zijden aan de Gantel is gelegen. In zoverre zijn de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt voor dit bedrijfskavel dan ook niet even relevant (de representatieve zijde van het gebouw zal op dit bedrijfskavel bijvoorbeeld immers altijd wel aan de Gantel gelegen zijn).

Beantwoording

De betreffende zienswijze is vergelijkbaar met de zienswijze die is ingediend op het ontwerp uitwerkingsplan ‘Harnaschpolder Zuid 2’. De beantwoording van de zienswijze is tevens in lijn met deze zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan ‘Harnaschpolder Zuid 2’.

De groene inpassing is thans op de volgende wijze publiekrechtelijk vastgelegd. Artikel 3.2 (aanhef) van het uitwerkingsplan bevat een regeling waarin verwezen wordt naar het ‘Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder Midden-Delfland’. Er mag uitsluitend gebouwd worden als de bebouwingstypologie en ruimtelijke kwaliteit zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen. In het beeldkwaliteitsplan is onder andere opgenomen dat het aandeel groen/bedrijfstuin op eigen terrein minimaal 4% moet zijn en dat deze verplichte hoeveelheid groen wordt gesitueerd aan de zijde van de openbare weg. We onderschrijven de stelling van de reclamanten dat een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan niet voldoende juridische borging biedt.

Zoals de reclamanten verzoeken is, in aanvulling op artikel 3.2, aan artikel 3.4 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee de beoogde groene inpassing verder publiekrechtelijk is geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, indien op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein', binnen 48 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.1, een groene inpassing aangelegd en in stand gehouden wordt die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. met een waterloop en oeverbegroeiing wordt het gebouw afgescheiden van het openbaar toegankelijk gebied;*
- b. de inrichting met begroeiing van de taluds en een klein bosje zijn gericht op het versterken van het habitat van dieren en het vergroten van de biodiversiteit;*
- c. minimaal 4% van het bouwperceel bestaat uit groen in de vorm van een bedrijfstuin die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (zijden Gantel).*

Privaatrechtelijk is/wordt de groene inpassing die voorzien is en waarnaar de reclamanten in hun zienswijzen verwijzen vastgelegd in de koop- of erfpachtovereenkomst tussen het Bedrijvenschap Harnaschpolder en de initiatiefnemer/de Rijksoverheid.

Positionering van het gebouw

Zienswijze

In dat verband merken wij tot slot graag nog op dat naar onze mening met het ontwerp uitwerkingsplan (nog) niet voldoende is onderzocht in hoeverre de nu beoogde positionering van het magazijn het meest beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de door de gemeente gestelde kwalitatieve randvoorwaarden. Nu wordt beoogd de hoofdentree en de logistieke entree (met het laden en lossen) aan de oostzijde van de Gantel te realiseren en het parkeerterrein voor auto's van medewerkers en bezoekers aan de westzijde van de Gantel. Het realiseren van de hoofdentree en de logistieke entree aan de westzijde van de Gantel zou echter bijvoorbeeld als groot voordeel hebben dat het laden en lossen op een grotere afstand van de naastgelegen woningen zou plaatsvinden. Daarmee kan ook (mogelijke) overlast verder worden voorkomen. Op dit punt zien wij (de toelichting van) het ontwerp uitwerkingsplan graag aangevuld en aangepast.

Beantwoording

Het gebouw wordt zoveel mogelijk naar het noorden gesitueerd, zodat er aan de zuidzijde zoveel mogelijk ruimte is voor de groene inpassing richting de omliggende woningen. Aan de oostzijde is de positionering van het gebouw in lijn met het gebouw dat ten noorden van het plangebied is beoogd (uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2').

Het verplaatsen van de hoofdentree en logistieke entree naar de westzijde van de Gantel is niet mogelijk, omdat hier een ruimtereservering voor een toekomstige uitbreiding van het gebouw is voorzien. Daarnaast moet de hoofdentree gesitueerd worden aan de voorzijde, aan het openbaar gebied, omdat het gebouw georiënteerd moet zijn op de omgeving.

De initiatiefnemer heeft als doel om overlast aan de zijde van de Gantel zoveel mogelijk te beperken door het laden en lossen zoveel mogelijk binnen het gebouw te verrichten. Gemiddeld zal er twee keer op een werkdag een bestelwagen boeken komen halen en brengen.

4. Conclusie

De zienswijze leidt tot één wijziging in het uitwerkingsplan. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt de beoogde groene inpassing publiekrechtelijk geborgd. Het advies is om het uitwerkingsplan met deze wijziging vast te stellen.