

Nota beantwoording Zienswijzen

Uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2'

Gemeente Midden Delfland / Bedrijvenschap Harnaschpolder – 30 oktober 2023

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het ontwerp Uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2' dat vanaf 24 augustus 2023 tot en met 5 oktober 2023, gedurende zes weken, ter inzage heeft gelegen.

Het Uitwerkingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2' is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' (hierna: het moederplan). Er wordt concrete invulling gegeven aan het uitwerkingsgebied uit het vigerende plan om de ontwikkeling van een bedrijfskavel mogelijk te maken.

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen welke in deze nota worden behandeld.

2. Overzicht Zienswijzen

Registratie nrs. 515137 en 515138

Twee bewoners van een appartementengebouw aan Zuidmade te Delft (gelijke zienswijze)

3. Beantwoording Zienswijzen

515137 en 515138 : 2 bewoners van een appartementengebouw aan Zuidmade te Delft

Zienswijze

De groene inpassing van de ontwikkeling is juridisch niet goed geborgd

In de toelichting op het ontwerp uitwerkingsplan (meer specifiek in paragraaf 2.2) wordt uitgebreid beschreven hoe de terreinindeling wordt beoogd en hoe het distributiecentrum met een zachte(re) overgang aan de zijde van de Gantel te Den Hoorn op een groene en zorgvuldige manier wordt ingepast in de omgeving. Zo wordt onder meer beoogd een bedrijfstuin te realiseren en wordt ten aanzien van het groen specifiek aangegeven dat het groen (i) een maat heeft van minimaal 3 meter breed, (ii) een gelaagdheid zal hebben met wintergroen lager en hoger opgaand groen en (iii)

minimaal 4% 'representatief groen' zoveel mogelijk geconcentreerd zal grenzen aan het openbaar gebied langs de Gantel en de hoek met het Hoog-Harnasch.

Wij vinden deze beoogde groene inpassing zeer prettig om te lezen, maar constateren ook dat deze 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 het 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 zijde van de Gantel en de hoek met het Hoog-Harnasch 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.

Beantwoording

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.

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 24 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:

- 1. het groen aan de zijde van de woningen aan de Gantel en op de hoek met het Hoog-Harnasch heeft een breedte van minimaal 3 m;*
- 2. het groen heeft een gelaagdheid met lager groen en hoger opgaand groen; en*
- 3. minimaal 4% van het bouwperceel bestaat uit groen in de vorm van een bedrijfstuin die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (zijde Gantel en hoek het Hoog-Harnasch).*

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 Bedrijfschap Harnaschpolder en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar.

Zienswijze

Vrees voor licht- en geluidsoverlast van perceel

In de regels noch de toelichting op het ontwerp uitwerkingsplan wordt duidelijk hoeveel verlichting op het perceel zelf (aan de buitenkant van het pand) zal worden aangebracht, wanneer deze verlichting zal branden en in hoeverre wordt geborgd dat dit niet leidt tot lichtoverlast voor de nabij gelegen woningen. Zeker zonder een voldoende juridische borging dat het aanwezige groen van een zodanige omvang is dat lichtoverlast voor omwonenden kan worden voorkomen, is het belangrijk om hier aandacht voor te hebben in het ontwerp uitwerkingsplan. Daarbij moet zowel gedacht worden aan grondgebonden woningen als woningen in de nabij gelegen appartementencomplexen. Zo is onze woning op de vierde etage van ons appartementencomplex en kijken wij dus schuin op de straks te realiseren parkeerplaats.

Verder lezen wij in de planregels noch de toelichting op het ontwerp uitwerkingsplan geen regels met betrekking tot de tijden waarop op het perceel werkzaamheden zullen mogen plaatsvinden (zoals bijvoorbeeld laden/lossen). Het is dan ook niet duidelijk in hoeverre de werkzaamheden op het perceel nu tot geluidsoverlast voor omwonenden zullen gaan geven. Naar onze mening dient hier wel aandacht voor te zijn.

Beantwoording

De juridische regeling van het uitwerkingsplan regelt de toegestane gebruik en de bouwwerken die opgericht mogen worden. Het aspect licht wordt over het algemeen niet rechtstreeks in de regels van een uitwerkingsplan/bestemmingsplan opgenomen, vergelijkbaar met het aspect geluid. Omwonenden worden beschermd door de zorgplichtbepaling van artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond daarvan moet een inrichting lichthinder voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken. Het bevoegd gezag houdt hier toezicht op en kan hier op handhaven. Hierbij is de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van toepassing. In deze richtlijn is opgenomen dat een lichtinstallatie alleen in gebruik mag zijn wanneer dit noodzakelijk is voor de functie die deze vervult en dat het toepassen van een tijdschakelaar of aanwezigheidsdetectie lichthinder kan beperken.

De initiatiefnemer heeft als doel om lichtoverlast aan de zijde van Gantel zoveel mogelijk te beperken door de toepassing van lage lichtmasten en de lichtarmaturen richting het gebouw te richten. Daarnaast wil de initiatiefnemer voldoen aan de eisen van 'POL 04 Minimalisering lichtvervuiling' van BREEAM 2020 v1:

- Het ontwerp voor de verlichting dient in overeenstemming te zijn met de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).
- De verlichting wordt automatisch gedimd bij gebruik tussen 23.00 en 7.00 uur, conform de Richtlijn Lichthinder en NEN 12464-2.

Ook voor het aspect geluid geldt dat dit over het algemeen niet rechtstreeks in de regels van een uitwerkingsplan/bestemmingsplan wordt geregeld. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat geluidnormen waaraan een inrichting (bedrijf) moet voldaan. In de nachtperiode gelden strengere normen. De toekomstige bedrijfsactiviteiten zullen hieraan moeten voldoen. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot woningen in de omgeving, is er geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake zal zijn van hinder (zie ook paragraaf 4.4 van de toelichting). Als er overlast ervaren wordt en er sprake is van het overschrijven van de geluidnormen, wat niet in de lijn der verwachting ligt, dan dient het bevoegd gezag te handhaven. De reclamanten en andere omwonenden kunnen hier melding van maken.

4. Conclusie

De zienswijzen leiden tot één aanpassing van het plan waarmee de beoogde groene inpassing van het plan publiekrechtelijk wordt geborgd. Het advies is om het ontwerp-uitwerkingsplan met deze wijziging vast te stellen.