

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Kralingerhoek”

I. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kralingerhoek” voorziet in een planologisch kader waarbinnen de uitbreiding van twee bestaande bedrijven en de vestiging van een nieuw bedrijf aan de Westgaag mogelijk wordt gemaakt. Tevens voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering van het lint aan de Westgaag. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Zodoende heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan “Kralingerhoek” gedateerd op 1 juli 2015, heeft vanaf vrijdag 17 juli 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met donderdag 27 augustus 2015. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn heeft is één zienswijze ingediend.

De provincie heeft geen formele zienswijze ingediend, maar ambtelijk overleg gevoerd. Dit ambtelijk overleg heeft geleid tot een ambtelijke wijziging.

In deze Nota van beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Vervolg procedure

Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de fase van het ontwerp afgesloten. De eventuele veranderingen die uit de zienswijzennota voortkomen, worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

Daar waar het college wordt genoemd, betreft dit het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeente wordt genoemd, betreft dit de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld. Daar waar de gemeenteraad wordt genoemd, betreft dit de gemeenteraad van Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.	<i>Samenvatting zienswijze J.C. van der Houven, Westgaag 34, 19 augustus 2015</i>	<i>Reactie College B&W</i>
	De zienswijze richt zich feitelijk op twee onderwerpen. Ten eerste de relatie van het plan met het gemeentelijk beleid en het feit dat de transformatie van het plangebied reeds eerder in gang is gezet. Ten tweede op de invulling van de bestemming en de effecten op de omgeving.	(zie beantwoording van de verschillende punten hieronder)
a.	De ontwikkeling past niet in het beleid van de gemeente Midden-Delfland dat zich richt op het open houden van het veenweidegebied, waarbij natuur, milieu en leefomgeving zwaar tellen en waaraan uitvoering wordt gegeven door het actieprogramma “gras voor glas”. Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie naar industrieterrein op een plek waar de gemeente geld uitgeeft aan “gras voor glas” projecten. Deze ontwikkeling hoort helemaal niet thuis in het landschap. Dat de gemeente hier aan meewerkt is vreemd.	De gemeente Midden-Delfland voert inderdaad actief beleid ten aanzien van het verbeteren van de kwaliteit van het open veenweidegebied en het saneren van bedrijfslocaties (waaronder glas) in het Midden-Delfland gebied. Het bestemmingsplan Kralingerhoek draagt bij aan die visie, doordat het de nieuwvestiging van een derde bedrijf mogelijk maakt, waarbij de voorwaarde luidt dat vestiging slechts mogelijk is indien het betreffende bedrijf elders in het buitengebied een locatie saneert. Zodoende heeft het bestemmingsplan een directe relatie met het gemeentelijke “gras voor glas” beleid en draagt het bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Midden-Delfland.

		Het plangebied ligt op de overgang van het open veenweidelandschap en een duurzaam glastuinbouwgebied. Door de aanwezigheid van de bedrijven is slechts een klein deel van de locatie als agrarisch aan te merken, waarbij doelmatig gebruik als zodanig ter discussie staat. In het bestemmingsplan is een uitgebreide studie opgenomen waaruit blijkt dat het plangebied niet is aan te merken als onderdeel van het open landschap, maar reeds een versnipperd, bebouwd gebied aan de rand van het glastuinbouwgebied is. Van openheid en of doorzichten naar het openlandschap is dan ook geen sprake. Juist door het mogelijk maken van bedrijvigheid kan elders in de gemeente wél aan deze openheid worden bijgedragen. Daarnaast draagt het plan bij aan de kwaliteit van de rand van het open veenweidegebied. Het plan voorziet in het vergroenen van de gronden langs de Westgaag en Burgerweg. Hierdoor zal het lint een groener en meer landelijk karakter krijgen en zal de bedrijvigheid minder zichtbaar zijn. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin de bedrijven zich direct aan de Westgaag presenteren en vormt een betere overgang van het open veenweidegebied naar het glastuinbouwgebied.
b.	De bedrijven zijn weliswaar van oudsher in het plangebied gevestigd, maar zijn in de loop van de tijd gegroeid en lang niet meer agrarisch georiënteerd. De activiteiten zijn middels ontheffing in 2013 al verruimd. De bestemmingsplanwijziging is een volgende stap in het proces, waarbij een industrieterrein ontstaat waarop ook andere bedrijven zijn toegestaan en 24/7 gewerkt kan worden	Beide bedrijven hebben een duidelijke binding met het gebied, zowel door de geschiedenis als door de activiteiten. Het betreft familiebedrijven die al zeer lange tijd op de locatie zijn gevestigd en waarvan verschillende familieleden op of naast het bedrijf wonen. De activiteiten zijn onlosmakelijk verbonden met het gebied en voor een belangrijk deel ook met de agrarische sector. Daarnaast werken de bedrijven aan infrastructurele werken voor onder meer het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze verbreding van de oorspronkelijke activiteiten zien wij ook terug bij de agrarisch aanverwante bedrijven in ons buitengebied. Deze bedrijven hebben daar in 2013 ook aandacht voor gevraagd in het kader van het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gras".

		Het feit dat beide bedrijven groeien en daardoor ook nieuwe opdrachtgevers buiten de agrarische sector hebben doet niets af aan het feit dat er een duidelijke relatie bestaat met die sector. Het nieuwe bestemmingsplan staat bedrijven toe, waarbij een beperking is opgenomen tot bedrijven in categorie 1 en 2 en agrarisch aanverwante bedrijven (die momenteel al aanwezig zijn). Dit zijn bedrijven die in een rustige (woon)omgeving passen en geen tot weinig hinder geven voor de omgeving. Een bedrijventerrein met categorie 1 of 2 bedrijven is aanmerkelijk anders dan een industrieterrein, waarop doorgaans zwaardere bedrijven zijn te vinden (cat. 3 of hoger). De uitbreiding van de bestemming bedrijf vindt bovendien plaats op de plek waar binnen de agrarische bestemming glastuinbouw is toegestaan. De milieuhinder van glastuinbouw bedrijven is op basis van de VNG-richtlijn uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" gelijk aan categorie 1 en 2 bedrijven. Voor beiden geldt een richtafstand van 30 meter als gevolg van geluid.
c.	De toename van de verkeersintensiteit is fors op de Burgerweg en wat minder op de Westgaag. De Westgaag is een smal landelijk weggetje dat nu al veel verkeer van Delft naar de A20 afvloeit. Het nieuwe industrieterrein geeft extra verkeer dat daar niet thuis hoort.	Onderdeel van het plan is een verbeterde afwikkeling van (met name) verkeer via de Burgerweg. Voor het bedrijf Kroes betekent dat, dat uitsluitend verkeer voor het kantoor rechtstreeks op de Westgaag zal worden ontsloten. Het overige bedrijfsmatige verkeer zal op de Burgerweg en dus niet langer direct op de Westgaag worden ontsloten, waardoor de Westgaag wordt ontlast. Hoewel beide bedrijven voornamelijk extra ruimte voor opslag van materiaal nodig hebben en een toename van verkeersbeweging in de praktijk nauwelijks aan de orde is, maakt het bestemmingsplan in het algemeen bedrijven met een grotere verkeersaantrekkende werking wel mogelijk. Om die reden is onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat het plan in zowel verkeerstechnisch (capaciteit) als akoestisch (geluidhinder) opzicht niet leidt tot belemmeringen.

d.	Het industrieterrein maakt de komst van een onbekend 3^e bedrijf mogelijk en ook de bestaande bedrijven kunnen worden opgevolgd door andere bedrijven die door hun activiteiten tot overlast zorgen. Er is dan een onlogisch geplaatst industrieterrein te midden van glastuinbouw en open weidelandschap	De komst van een derde bedrijf is aan dezelfde voorwaarden gehouden als bestaande bedrijven. Een bedrijf met meer milieuhinder is niet mogelijk. Juist door het vergroenen van de strook grond langs de Westgaag zal het lint een meer landelijk karakter krijgen en zal de bedrijvigheid minder zichtbaar zijn. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin de bedrijven zich direct aan de Westgaag presenteren. Categorie 1 en 2 bedrijven hebben qua milieuhinder een minder grote uitstraling op de omgeving dan de huidige agrarisch aanverwante bedrijven en vergelijkbare uitstraling als de op dit moment toegestane glastuinbouwbedrijven. Van een toename van (maximale planologische) milieuhinder richting het woonperceel van reclamant is dan ook in de toekomst geen sprake. De situering van bedrijven achter een (vergroend) woonlint en grenzend aan een duurzaam glastuinbouwgebied is niet onlogisch en vormt een overgang waarbij wordt aangesloten op de invulling van een groot deel van het plangebied in de huidige situatie.
e.	Er is geen noodzaak voor uitbreiding van de bedrijven, behalve wellicht een financiële hobbel in verband met de eerdere aankoop van grond door de bedrijven.	De uitbreiding van de bedrijven komt voort uit de wens om meer ruimte voor (opslag-)activiteiten te krijgen. Uiteraard is hier noodzakelijke grond voor aangekocht. De gemeente verleent echter medewerking op basis van ruimtelijke argumenten, waarbij een kwaliteitsimpuls voor de strook gronden direct langs de Westgaag, het minder zichtbaar maken van de bestaande bedrijfsactiviteiten, het saneren van glastuinbouw aan de rand van de locatie en het creëren van een mogelijke verplaatsing van een bedrijf uit het Midden-Delflandgebied de belangrijkste redenen zijn.
f.	Reclamant heeft persoonlijk problemen met het plan omdat hij/zij nu direct naast een industrieterrein komt te wonen, wat leidt tot waardedaling en aantasting van het woongenot.	In de huidige situatie grenst het bedrijf Kroes direct aan het perceel van reclamant. Aan de oostzijde van het bedrijf Kroes is een glastuinbouwbedrijf gevestigd dat in het huidige bestemmingsplan positief is bestemd. In het nieuwe

	bestemmingsplan verdwijnt de bestemming van de glastuinbouw. De bedrijfsactiviteiten van Kroes worden iets naar achter geplaatst ten opzichte van de Westgaag. Er is een nieuw kantoorpand met een hoogwaardige uitstraling voorzien, waarvoor in het bestemmingsplan een voorgevellijn is opgenomen. Bovendien is het niet langer toegestaan om vanaf de Westgaag het bedrijf met vrachtverkeer te ontsluiten. De ontsluiting voor vrachtverkeer zal via de nieuwe weg aan de achterzijde van de bedrijven plaatsvinden. Om nog duidelijker aan te geven dat de bedrijfsactiviteiten op het terrein van Kroes verder van het perceel van reclamant af komen, wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen die (buiten)opslag op de gronden vóór de voorgevel van het kantoor uitsluit. Overigens is tussen het bedrijf en de woning van Reclamant een bedrijfswoning gevestigd. Met voorliggende ontwikkeling treedt juist een verbetering op in de directe omgeving van het woonperceel van reclamant Ook het planologisch regime van het bestemmingsplan wordt gunstiger voor reclamant.
--	---

2.	<i>Samenvatting ambtelijk overleg Provincie Zuid-Holland, 1 september 2015</i>	<i>Reactie College B&W</i>
a	De provincie geeft aan dat de gevraagde planoptimalisaties in de vooroverlegreactie niet blijken uit het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen. De provincie wil concreet terugzien dat er robuustere doorzichten naar achteren worden gecreëerd in het plan. De provincie geeft als suggestie om de groen/waterstroken tussen de bedrijfskavels in de verbeelding op te nemen als groenbestemming, om zo te voorkomen dat het plangebied straks één bedrijventerrein kan worden zonder doorzichten.	Naar aanleiding van het vooroverleg is één doorzicht met een aanduiding opgenomen. Omdat dit doorzicht over de grond van het bedrijf Welvreugd loopt is een groenbestemming ter plaatse van dit doorzicht niet gewenst. Wel is het wenselijk de zichtlijn vrij te houden van bebouwing. De overige twee zichtlijnen zullen bij vaststelling worden meegenomen als ambtelijke wijziging. Deze zichtlijnen zullen eveneens als aanduiding worden opgenomen, om te voorkomen dat de bereikbaarheid van delen van de gronden door een groenbestemming wordt gehinderd en een uniforme regeling te houden.

III. Conclusie

Gelet op de beantwoording vormen een aantal punten genoemd in de zienswijzen aanleiding om de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Kralingerhoek aan te passen:

1. Op de gronden tussen het toekomstige kantoor van Kroes en de Westgaag wordt buitenopslag uitgesloten;
2. Op de grens van de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijf – Uit te werken” worden twee extra zichtlijnen aangeduid.