

Registratienummer : NL.IMRO.1842.up18HP02-VA01
Onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen Vastgoedzone Harnaschpolder-Zuid

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP UITWERKINGSPLAN "Vastgoedzone Harnaschpolder-Zuid"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot het ontwerp uitwerkingsplan "Vastgoedzone Harnaschpolder-Zuid" dat vanaf 4 december 2020 t/m 14 januari 2021, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen. Het uitwerkingsplan "Vastgoedzone Harnaschpolder-Zuid" vervangt een deel van het vigerende bestemmingsplan "Harnaschpolder - Noord". Er wordt concrete invulling gegeven aan de uit te werken bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' uit het vigerende plan. Het nieuwe uitwerkingsplan maakt de realisatie bedrijventerrein met maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk.

Eenieder kon gedurende de termijn van ter visie ligging naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen. Op het plan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. Zienswijze

2.1 E-mail ontvangen 5 januari 2021 (Hoogheemraadschap van Delfland)

Inhoud van de zienswijze

1. Algemeen: Wij gaan ervan uit, dat u alle regels en afspraken van het bestemmingsplan "Harnaschpolder-Noord" (2016) naleeft. Wij verzoeken u te benoemen, wat dit specifiek voor dit plan betekent.
2. Wateropgave en watersleutel: In het uitwerkingsplan wordt een percentage aan verhard oppervlak genoemd. Er wordt echter niet duidelijk aangegeven, wat de huidige situatie en de toekomstige situatie van de verharding in het gebied zal zijn. Daarnaast vragen wij u de watersleutel of in de tekst of als bijlage bij te voegen, zodat de watercompensatie duidelijk wordt.
3. Onderhoud en beheer: Wij vragen u in uw waterparagraaf te beschrijven, op welke wijze het onderhoud en beheer van de oppervlaktewateren (in en aan de rand van het plangebied) gedaan wordt.
4. Hemelwater: Wij vragen u in uw waterparagraaf te benoemen, hoe u van plan bent, om het hemelwater vertraagd af te voeren. Op dit moment geeft u aan, dat het hemelwater "direct geloosd zal worden op het nabijgelegen oppervlaktewater". Dit zal in vertraagde vorm moeten gebeuren. Wij verzoeken u in uw waterparagraaf te verduidelijken, hoe u van plan bent dit te gaan doen.
5. Grondwater: Wij verzoeken u in uw waterparagraaf te vermelden, of u van plan bent ondergrondse objecten, zoals een kelder, aan te brengen, die van invloed op het grondwater kunnen zijn.
6. Waterkwaliteit: Wij vragen u aan te geven, hoe gezorgd wordt, dat het plan geen negatief effect op de waterkwaliteit heeft. Te denken hierbij valt aan het feit, of er voorzieningen voor eventueel vervuilde afstroming van de wasstraat en parkeerplaatsen aangebracht worden.
7. Klimaatverandering: Met de kijk op een veranderend klimaat adviseren wij u klimaatadaptieve maatregelen in uw plan toe te passen. U zou bijvoorbeeld kunnen denken aan het aanleggen van halfverharding ter plaatse van de parkeerplaatsen of het toepassen van een groen dak. Wij zien een afweging hierin graag als opmerking in de waterparagraaf terug.

Reactie gemeente zienswijze 2.1

Onderdeel 1

Het uitwerkingsplan en de daarin mogelijk gemaakte bebouwing is passend binnen de verleende watervergunning R001-1252312KLH-efm-V03-NL voor de Harnaschpolder, zoals opgenomen in de toelichting hoofdstuk 5.9 van het ontwerp Uitwerkingsplan Vastgoedzone Harnaschpolder – Zuid. Dezelfde toelichting staat in het uitwerkingsplan Vastgoedzone Harnaschpolder – Noord dat

vastgesteld is op 27 oktober 2020 en eind vorig jaar onherroepelijk werd doordat niemand beroep aantekende. Beide Uitwerkingsplannen zijn van toepassing op hetzelfde gebied, de Vastgoedzone.

Onderdeel 2

Het uitwerkingsplan en de daarin mogelijk gemaakte bebouwing is passend binnen de verleende watervergunning voor de Harnaschpolder. In de bestaande situatie is er binnen het plangebied geen bebouwing en/of verharding aanwezig. De watercompensatie die hiervoor noodzakelijk is, is reeds geregeld in het waterhuishoudkundig plan voor de gehele Harnaschpolder. De gemeente acht het niet wenselijk om gedurende het proces gebruik te maken van de nieuwe watersleutel daar deze een ander beeld schets dan de gemaakte afspraken en de verleende watervergunning.

Onderdeel 3

In de waterparagraaf hoofdstuk 5.9 van de toelichting van het ontwerp Uitwerkingsplan Vastgoedzone Harnaschpolder – Zuid staat dat de gemeente langs alle oevers een beschoeiing aanbrengt van (hergebruikt) kunststof met een lange levensduur die niet uitlooft in het oppervlaktewater. Het onderhoud van de oevers in het plangebied is vanaf de walkant uit te voeren. Dezelfde toelichting staat in het uitwerkingsplan Vastgoedzone Harnaschpolder – Noord dat vastgesteld is op 27 oktober 2020 en eind vorig jaar onherroepelijk werd doordat niemand beroep aantekende. Beide Uitwerkingsplannen zijn van toepassing op hetzelfde gebied, de Vastgoedzone. De watercompensatie en de beschoeiing zijn vorig jaar gerealiseerd

Onderdeel 4

Het uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde kaders van de watertoets in het vigerende bestemmingsplan. Het uitgangspunten bij de uitwerking van het plangebied is de reeds verleende watervergunning voor de Harnaschpolder. Indien mogelijk kan bij aanvraag omgevingsvergunning gezamenlijk gekeken worden of de waterhuishouding nog extra verbeterd kan worden. Het uitgangspunt is dat zowel de gemeente als de eindgebruiker hier financieel niet onevenredig door benadeeld mag worden. Om dit te borgen is de toelichting aangepast.

Onderdeel 5

Het uitwerkingsplan voorziet niet direct in ondergrondse bebouwing, derhalve kan een motivering achterwege blijven. Indien ondergrondse bebouwing in de toekomst wel gewenst is, dan zal dit afgestemd worden met het Hoogheemraadschap.

Onderdeel 6

De kwaliteit van het grondwater is ook voor de gemeente van groot belang. Bij een omgevingsvergunningaanvraag zal beoordeeld worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, daarbij zijn in ieder geval uitlogende materialen niet toegestaan. Het uitwerkingsplan is opgesteld voor de vestiging van een autoschadebedrijf, maar ook andere categorie 3.1. bedrijven zouden zich ter plaatse kunnen vestigen. Daarom is het opstellen van specifieke regels voor één specifieke gebruiker op dit moment niet wenselijk. De gemeente zal er bij aanvraag omgevingsvergunning op toezien dat er geen waterbelangen worden geschaad.

Onderdeel 7

Het uitwerkingsplan voorziet in de ruimtelijke kaders, het betreft nog geen omgevingsvergunningaanvraag. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal conform de eisen van het Bouwbesluit en de doelen van de gemeente Midden-Delfland gebouwd worden. Binnen het plangebied is conform de toelichting hoofdstuk 5.9 van het ontwerp Uitwerkingsplan Vastgoedzone Harnaschpolder – Zuid voorzien in bijna 1.750m² extra wateroppervlakte.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een minimale aanpassing van de toelichting van het uitwerkingsplan.

3. Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding

1. De gemeente wil maximaal 70% van het bestemmingsvlak bebouwd hebben, derhalve was het de intentie om dit middels het bouwvlak te regelen. Het toevoegen van een bebouwingspercentage voor het bouwvlak is niet de bedoeling geweest, het percentage geldt voor het gehele bestemmingsvlak.

2. De gemeente Midden-Delfland heeft contact gehad met Rijkswaterstaat in relatie tot het Ontwerp Tracébesluit (OTB) A4 Haaglanden – N14 Prins Clausplein. Het bleek dat de plangrenzen over elkaar heen liepen, dat is niet wenselijk. Gezamenlijk is afgesproken om de grenzen van beide plangebied op elkaar te laten aansluiten en niet te laten overlappen.

Conclusie

Het bebouwingspercentage voor alleen het bouwvlak is losgelaten. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De begrenzing van het plangebied is aangepast.

Regels

1. Artikel 1: De IMRO-codering is aangepast van ON naar VA.
2. Artikel 3:
 - a. Lid b toegevoegd: Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
 - b. Lid d (was c) is aangepast zodat de 70% bebouwingseis wel geldt voor het gehele bestemmingsvlak, maar niet voor het bouwvlak.
3. Artikel 3.4:
 - a. Lid f toegevoegd: detailhandel en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Dit artikel dient toegevoegd te worden om te kunnen voldoen aan de uitwerkingsregels.
 - b. Lid h sub 1: dit lid is verwijderd omdat hier regels zijn gesteld aan showrooms bij detailhandel. Detailhandel is niet toegestaan, derhalve is dit lid vervallen.
 - c. Lid h sub 2: dit lid bevatte een foutieve verwijzing. De zinsnede '*met uitzondering van bedrijven als genoemd in lid 3.1 onder e*' is verwijderd.

Conclusie

De regels van het vast te stellen uitwerkingsplan zijn aangepast conform bovenstaande wijzigingen.

Toelichting

1. Hoofdstuk 1: Afbeelding 1.2 is aangepast met de correcte plangrens.
2. Hoofdstuk 2: Afbeelding 2.1 is aangepast met de correcte plangrens.
3. Hoofdstuk 2: Conform de uitwerkingsregels zijn zelfstandige kantoren en detailhandel niet toegestaan, deze zinssnede is toegevoegd.
4. Hoofdstuk 3: bij beschrijving plangebied is toegevoegd dat de bestaande sloot aan zuidzijde zal vervallen.
5. Hoofdstuk 3: Conform de uitwerkingsregels zijn zelfstandige kantoren en detailhandel niet toegestaan, deze zinssnede is toegevoegd en getoetst. Aan de regels zal worden toegevoegd dat zelfstandige kantoren en detailhandel niet zijn toegestaan.
6. Hoofdstuk 7: Paragraaf 7.3 en 7.4 zijn aangevuld n.a.v. de zienswijzenperiode.
7. Ten slotte zijn enkele ondergeschikte aanpassingen van grammaticale aard doorgevoerd.

Conclusie

De toelichting van het vast te stellen uitwerkingsplan is aangepast conform bovenstaande wijzigingen.

Midden-Delfland, maart 2021

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
de secretaris, de burgemeester,

M.A.I. Born

A.J. Rodenburg