Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	27 januari 2022
Nummer	2022-02-08
Datum commissievergadering	8 februari 2022
Datum raadvergadering	22 februari 2022

OPLEGGER

Registratienummer	
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen planvorming woningbouwproject Maaslandse Zoom
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	22 februari 2022
Eerdere besluitvorming	Vaststelling gebiedspaspoort Maaslandse Zoom d.d. 24 november 2020 (Corsa 2020-27422 / 20Z.002752)
Samenvatting advies	**Besluit** Het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan voor het woningbouwplan de Maaslandse Zoom vast te stellen. **Argumenten** 1. De inhoud van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan is getoetst aan de spelregels van het gebiedspaspoort. De uitkomst van die toets is positief. Geconstateerde afwijkingen zijn zorgvuldig beargumenteerd, zodat daarmee ingestemd kan worden. 2. Het woningbouwprogramma is overeenkomstig het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het woningbouwprogramma in dit plan voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. In het woningbouwplan is sprake van 30% sociaal en 10% middelduur. Verder is het programma afgestemd op de gemeentelijke woonagenda. **Kanttekeningen** 1. De gemeente Midden-Delfland heeft in het kader van de woningmarktafspraken regio Haaglanden aangegeven voorlopig niet mee te werken aan de woningmarktafspraken. De provincie zou hier aanleiding in kunnen zien geen medewerking te verlenen aan het op te stellen bestemmingsplan. 2. Over het plangebied loopt een erfdienstbaarheid in de vorm van een “karrenspoor” ten behoeve van de bereikbaarheid van de eendenkooi. In het plan wordt daarom – mocht er onverhoopt niet tot overeenstemming gekomen worden over een alternatieve route – een zodanige voorziening getroffen voor de rechthebbende dat de eendenkooi via het plangebied Maaslandse Zoom bereikbaar blijft. 3. Voorafgaand aan het ontwikkelen van het gebiedspaspoort is een rapport opgesteld over de invloed van geluidsbronnen (voetbalvelden en school) op de planontwikkeling. Recent heeft de omgevingsdienst aangegeven dat deze rapportage nog nader uitgewerkt dient te worden. Dit zou kunnen betekenen dat de planvorming eventueel aangepast moet worden.

Bijlagen	
Advies commissie	De commissie bespreekt het voorstel. Er leven vele vragen en opinies over diverse onderdelen, waardoor het voorstel als bespreekpunt wordt doorgeleid naar de raad. Discussiepunten zijn onder andere: A Bouwlagen appartementengebouw B Percentage uitgeefbare grond en gevolgen voor aantal woningen C Differentiatie woningen in diverse prijscategorieën huur en koop

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	 Arnoud Rodenburg voorzitter

Advies
Het college van burgemeester en wethouders adviseert de gemeenteraad om in te stemmen met het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan voor het woningbouwplan de Maaslandse Zoom.

Inleiding
Op 24 november 2020 stelde u het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom vast. In dit gebiedspaspoort staan de spelregels (randvoorwaarden) op basis waarvan de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundigplan (SBP) en een beeldkwaliteitsplan (BKP) opstelt. Deze beide plannen vormen vervolgens de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Na de vaststelling van het gebiedspaspoort is eerst gewerkt aan het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Die is eind augustus 2021 met de ontwikkelaar afgesloten. Daarna is door de ontwikkelaar opdracht geven voor het opstellen van het SBP en het BKP. Parallel daaraan is door de ontwikkelaar ook opdracht geven voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Presentatie(s):
Om een goede indruk te krijgen van de inhoud van het SBP en het BKP zijn deze plannen aan de raadscommissie gepresenteerd. Omdat de klankbordgroep betrokken was bij het opstellen van het gebiedspaspoort, presenteerden wij het SBP en het BKP ook aan de leden van de klankbordgroep. De klankbordgroep was positief over het gepresenteerde plan.

Beoogd effect
Het realiseren van een woonwijk. Het vaststellen van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan is nodig om de realisatie van de woonwijk mogelijk te maken.

Argumenten
1. *De inhoud van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan is getoetst aan de spelregels van het gebiedspaspoort. De uitkomst van die toets is positief. Geconstateerde afwijkingen zijn zorgvuldig beargumenteerd, zodat daarmee ingestemd kan worden. Het gebiedspaspoort bevat de spelregels voor de uitwerking van het woningbouwplan op een gedetailleerder niveau. Dit gebeurt door middel van een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan. De spelregels van het gebiedspaspoort zijn niet in beton gegoten. Afwijking mag indien daar een zorgvuldige argumentatie aan ten grondslag ligt. De toetsing aan de spelregels wees uit dat op een aantal onderdelen sprake is van een afwijking van de spelregels. Het betreft geen ingrijpende afwijkingen. De opzet en uitgangspunten van het plan blijven in stand. De afwijkingen zijn hieronder beschreven:*

<u>Advies politie over wandelverbinding plangebied met Lentiz/Commandeurskade:</u>
Bij de behandeling van het gebiedspaspoort gaf u aan veel waarde te hechten aan een recreatieve wandelverbinding tussen het plangebied en de Commandeurskade. Op die wijze ontstaat een afronding van een "recreatief wandelrondje Maasland". Die wandelverbinding is nu in het SBP opgenomen. De politie gaf echter aan dat zij als gevolg van deze verbinding vreest voor overlast van scholieren die via deze voorziening de wijk in kunnen lopen. De overlast zou bestaan uit rommel (afval) en onveiligheid. De onveiligheid – zo wijst ervaring uit aldus de politie – zou bestaan uit groepen jongeren die de wijk intrekken die bij bewoners een gevoel van onveiligheid kunnen veroorzaken. Handhaving is voor politie en BOA in dit soort situaties erg lastig, omdat de scholieren daar niet illegaal verblijven. Het zou betekenen dat politie en BOA moeten reageren op klachten als die worden ingediend. Kern van het betoog van de politie is: Voorkomen is beter dan genezen. Hoewel er begrip bestaat voor de mening van de politie zijn er ook goede argumenten om de verbinding wel te realiseren. In de eerste plaats komt het vaker voor dat scholen in de nabijheid van een woonwijk staan. Het betekent echter niet automatisch dat er overlast ontstaat van scholieren. Voorts wordt de verbinding door Lentiz ook gebruikt om richting het voedselbos (zie hierna) te lopen. De nieuwe wijk is overigens ook toegankelijk via de Hofsingel, dus het is niet mogelijk scholieren de toegang tot de wijk te ontzeggen. Maar vooral is de verbinding – zie hiervoor – juist ook bedoeld voor het 'rondje Maasland'. Zou er onverhoopt toch sprake zijn van overlast door scholieren die niet te handhaven is, dan kan uiteindelijk ook nog besloten worden de verbinding af te sluiten, zodat deze niet meer gebruikt kan worden. Alles afwegende is onze conclusie dat de recreatieve verbinding in het plan gewenst is en om die reden in het plan gehandhaafd blijft.

Calamiteitenontsluiting:
In het gebiedspaspoort staat dat een calamiteitenontsluiting kan worden aangelegd via de Commandeurskade. Voor die optie is echter niet gekozen. De calamiteitenontsluiting is nu aangesloten op het nog te ontwikkelen gebied Maaslandse Zoom, deelgebied II (het perceel waar nu de vogelvereniging gevestigd is). Voor die aansluiting hoeft de vereniging het gebouw niet te verplaatsen. Het grote voordeel van deze locatie is dat er geen verkeer hoeft te mengen met het verkeer op de locatie Lentiz (Commandeurskade), hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Bovendien kan van de calamiteitenontsluiting ook gebruik worden gemaakt als een tweede recreatieve route, bijvoorbeeld naar de voetbalvelden/parkeerplaatsen. Die suggestie is indertijd door de bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementencomplex gedaan. Nu de planvorming voorziet in een calamiteitenontsluiting op deze locatie die ook als recreatieve route gebruikt kan worden, wordt voldaan aan deze suggestie van de bewoners. De locatie van de aansluiting is wel meer in de richting van hun appartementencomplex dan zij suggereerden. Dit kan echter niet anders omdat sprake is van een combinatie van recreatieve aansluiting met de calamiteitenontsluiting. Die laatste is gesitueerd in de parkeerkoffer naast de rijwoningen. Overigens stemmen politie en brandweer in met deze locatie van de calamiteitenontsluiting. Het realiseren van de calamiteitenontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied is de beste optie en hebben wij in het plan opgenomen.

Breedte van de centrale zichtlijn:
In het plan is een drietal zichtlijnen opgenomen. Aan de noord- en zuidzijde en centraal in het plangebied. De centraal gesitueerde zichtlijn is de belangrijkste. Deze zichtlijn is een belangrijk kwalitatief element in het plan. Van belang is dat deze zichtlijn ook een bepaalde robuustheid heeft om tot zijn recht te kunnen komen. Afgesproken is dat de breedte van de zichtlijn in het midden gebied (het gebied De Slagen) van gevel tot gevel 31 meter bedraagt. Daaraan wordt voldaan. Ook is afgesproken dat de breedte van de centrale groene zone (het deel dat dus echt groen wordt ingericht) circa 21 meter moet zijn. Die afspraak is mede gemaakt naar aanleiding van overleg met de klankbordgroep. Om tot een goede parkeerbalans te kunnen komen, was het echter noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen als 'langsparkeren' parallel aan de groene zone aan de zijde van de woningen te projecteren. De ruimte die daarvoor nodig is, gaat ten koste van de groene inrichting. Ondanks pogingen om de bebouwing verder in noordelijke richting te verplaatsen is het niet gelukt de groene zone breder te maken dan 17 meter. De breedte van de centrale zichtlijn ter hoogte van (en dus tussen) de appartementencomplexen is volgens afspraak tenminste 21 meter. Daar mag niet in geparkeerd worden.

Parkeren:
In het gebiedspaspoort is afgesproken dat het parkeren zoveel als mogelijk buiten het zicht plaats vindt. Het plan voldoet daar voor het overgrote deel aan. Het parkeren vindt namelijk hoofdzakelijk plaats in zogenaamde parkeerkoffers tussen de woningblokken en ook onder 1 van de beide appartementencomplexen die grenzen aan het open gebied (gebied Staatsbosbeheer). Echter, een klein deel van het parkeren is in de zichtlijn geprojecteerd. Niet als haaksparkeren, maar als langsparkeren, zodat het eventuele negatieve effect op de beleving van de zichtlijn zo klein mogelijk gehouden wordt.

Bebouwing noordzijde middengebied (De Slagen):
Hoewel het gebiedspaspoort niet expliciet aangeeft dat aan de noordzijde van het middengebied rijwoningen moeten worden gerealiseerd, wordt hier voor de volledigheid toch de aandacht op gevestigd. In het paspoort staat namelijk dat hier "langgerekte bouwvolumes" komen. Dat zou kunnen betekenen dat er een beeld bestaat dat hier uitsluitend rijwoningen gebouwd mogen worden volgens het gebiedspaspoort. Dat is echter niet het geval. Het SBP voorziet hier weliswaar in een min of meer langgerekt bouwvolume, maar dan in de vorm van 2 appartementencomplexjes met een bouwhoogte van 3 lagen, waarvan de derde laag een schuine kap heeft.

Behoud van waardevolle bomen 't Landje:
Enkele bomen in het deelgebied 't Landje (grenzend aan de Hofsingel) zijn behoudens waardig. Afspraak is dat die bomen behouden blijven. Het detailniveau van het SBP en BKP is niet zodanig dat

dit uit deze plannen nu kan worden opgemaakt. De initiatiefnemer is echter bekend met deze gemeentelijke wens.

Initiatief voedselbos op bospercelen Staatsbosbeheer:
Ten tijde van de planvorming van dit woningbouwproject heeft Staatsbosbeheer het initiatief genomen om de bospercelen grenzend aan het plangebied en aan het Doelpad om te vormen tot een voedselbos. Doel van dit voedselbos is het verbreden en delen van kennis over andere vormen van voedselproductie. Het bos wordt gebruikt voor educatieve doeleinden en er wordt werk geboden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmark (zie voor meer informatie www.voedselbosmaasland.nl). Er wordt water gegraven aan de zijde van het woningbouwgebied ter hoogte van de 2 appartementengebouwen, hetgeen wij zien als een extra kwaliteit voor de Maaslandse Zoom. Het voedselbos krijgt een uitgebreide padenstructuur en sluit ook fysiek aan op de woningbouwlocatie. De verwachting is dat na de winter de werkzaamheden voor de aanleg van het voedselbos uitgevoerd kunnen worden. Een initiatief dat een aanwinst is voor Midden-Delfland/Maasland/Maaslandse Zoom.

2. Het woningbouwprogramma is overeenkomstig het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het woningbouwprogramma in dit plan voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. In het woningbouwplan is sprake van 30% sociaal en 10% middelduur. Verder is het programma afgestemd op de gemeentelijke woonagenda. Er is sprake van een zeer gevarieerd programma dat voorziet in enkele vrije sector kavels, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen, appartementen en beneden/bovenwoningen.

Het bouwprogramma ziet er als volgt uit:

In percentages:

Soort	**%**	**Prijs (Prijspeil: 2022)**
Sociaal (waarvan de helft huur en de helft koop)	30	Koop: maximaal € 206.000,- Huur: maximaal € 763,47 p/m
Middeldure huur/koop	10	Koop: € 206.000,- tot € 355.000,- Huur: € 763,47 tot € 988,61 p/m
Vrije sector	60	Prijsbepaling door initiatiefnemer

In soort en absolute aantallen:

Soort	**Aantal**
Vrijstaand	2
Sociaal (koop/huur)	32 (16 huur/16 koop)
Rijwoning	18
Twee-onder-een-kap (seniorenwoningen)	8
Vrije sector appartement	34
Betaalbare koop	10
Totaal	**104**

3. In overleg met de initiatiefnemer kiest de gemeente ervoor voor dit project gebruik te maken van de planfiguur 'bestemmingsplan'. Om de termijnen in acht te kunnen nemen, is start van de procedure op zo kort mogelijke termijn nodig.

Met de ontwikkelaar spraken wij af dat we voor de realisatie van dit woningbouwplan een bestemmingsplan opstellen. Naar verwachting treedt per 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Van een bestemmingsplan kan alleen gebruik worden gemaakt als voor die datum een ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Na die datum moet gebruik gemaakt worden van een 'omgevingsplan'. Voor het bestemmingsplan geldt een in de wet vastgelegde vaststellingsprocedure. Die procedure neemt veel tijd in beslag. Om geen tijd te verliezen en de ter visielegging van het

ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli 2022 mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat we het wettelijk vooroverleg op een zo kort mogelijke termijn starten. Het wettelijk vooroverleg houdt in dat we een aantal overlegpartners (o.a. provincie en hoogheemraadschap) raadplegen over de inhoud van het concept van het bestemmingsplan. Na afronding van het wettelijk vooroverleg vindt de tervisielegging van het bestemmingsplan plaats. Dan ontstaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. U oordeelt over de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekening

Woningmarktafspraken
De gemeente Midden-Delfland heeft aangegeven voorlopig niet mee te werken aan de woningmarktafspraken. Het niet ondertekenen van de afspraken is voor Midden-Delfland niet realistisch omdat er dan feitelijk geen andere woningen dan doelgroep woningen (sociale huur en koop) in Midden-Delfland gebouwd kunnen worden. De provincie zou hier aanleiding in kunnen zien geen medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan.

Erfdienstbaarheid
Over het plangebied loopt een erfdienstbaarheid in de vorm van een "karrenspoor" ten behoeve van de bereikbaarheid van de eendenkooi. Deze privaatrechtelijke beperking is onderwerp van gesprek tussen de initiatiefnemer en de rechthebbende. Dit heeft nog niet definitief geleid tot overeenstemming over een alternatieve route, bijvoorbeeld via de Doelstraat en het Doelpad om de eendenkooi te bereiken. In het plan wordt daarom – mocht er onverhoopt niet tot overeenstemming gekomen worden over een alternatieve route – een zodanige voorziening getroffen voor de rechthebbende dat de eendenkooi via het plangebied Maaslandse Zoom bereikbaar blijft. De inrichting van het plangebied kan daartoe vrijwel ongewijzigd blijven.

Geluidsonderzoek
Het plangebied grenst aan enkele geluidsbronnen, namelijk de voetbalvelden en de school. Voorafgaand aan het ontwikkelen van het gebiedspaspoort en het stedenbouwkundigplan is onderzoek verricht naar de invloed van deze geluidsbronnen op de planontwikkeling. Uit de rapportage blijkt dat woningbouw hier mogelijk is. Recent heeft de omgevingsdienst aangegeven dat deze rapportage nog nader uitgewerkt dient te worden. Dit zou kunnen betekenen dat de planvorming eventueel aangepast moet worden.

Financiën
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De ambtelijke kosten worden vergoed. De kosten voor het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer.

Vervolgstappen
De klankbordgroep informeerden wij over de inhoud van het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan en over het proces na de veststelling van deze plannen. Na vaststelling van deze plannen plaatsen wij deze op de website. De ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan is voorzien in het tweede kwartaal 2022. Onderdeel van die procedure is dat er ook een inwonersavond wordt gehouden door de initiatiefnemer.

Reactie college op commissiebehandeling

<u>Bouwlagen appartementengebouw:</u>
Het gebiedspaspoort geeft aan dat het appartementengebouw in 4 lagen en een kap mag worden uitgevoerd. In totaal dus 5 lagen. Het parkeren vindt plaats in een half verdiepte parkeergarage. Een half verdiepte parkeergarage geeft 1,5 meter extra hoogte. Normaliter is een kap van goot tot nok hoger dan een verdiepingshoogte van 3 meter. Bij een rijwoning is die hoogte al gauw 4,5 a 5 meter.

Bij een appartementengebouw is dat vaak meer. Door hier te kiezen voor een afgetopte kap beperken we dat, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor de 1,5 meter die een half verdiepte parkeerkelder aan extra hoogte nodig heeft.
Gelet op de grote afstand vanaf de Hofsingel/Kwakelweg heeft de hoogte van dit appartementengebouw geen bepalende invloed op de beleving van het gebouw. Aan de architectuur worden extra kwalitatieve eisen gesteld (bijvoorbeeld een doorgetrokken kap), zodat er ook geen sprake zal zijn van een vierkante blokkendoos. Het volledig verdiept aanleggen van een parkeergarage is vanuit kosten oogpunt geen optie. Omdat de garage dan dieper ligt, is deze om die reden al veel duurder, maar de garage moet ook voorzien worden van een afzuig/ventilatie installatie. Voorts is een langere hellingbaan nodig wat ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen. Minder parkeerplaatsen betekent ook minder woningen, terwijl deze woningen belangrijke kostendragers zijn voor de vele ambities en de lage uitgeefbaarheid.

Percentage uitgeefbare grond en aantal woningen:
Het percentage uitgeefbare grond is, volgens opgave van de ontwikkelaar, circa 45. Gebruikelijk in een niet-stedelijke setting is een percentage van circa 50. Het gebiedspaspoort stelt diverse kaders waardoor een hoger percentage niet mogelijk is. Te noemen zijn de gewenste (brede) zichtlijn centraal in het plangebied, de brede groene buffer aan de zijde van de Hofsingel, het uit het zicht houden van geparkeerde auto's en de geleidelijk oplopende bebouwingsdichtheid, gerekend vanaf de Hofsingel (van een dorpse inrichting naar een meer stedelijke invulling). Met het in acht nemen van deze spelregels is het genoemde uitgeefbare percentage, ook volgens de ontwikkelaar, het maximaal haalbare gebleken.

Differentiatie woningen
Er is sprake van een gevarieerd programma dat voorziet in enkele vrije sector kavels, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen, en appartementen. Het in ons voorstel beschreven bouwprogramma voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op 28 september 2021 besloot u het bestaande beleid ten aanzien van het component sociaal nader uit te splitsen in 15% goedkope koop en 15% sociale huur en dat 10% in het middeldure segment wordt gerealiseerd. Daarin voorziet het programma. Van de zijde van de ontwikkelaar is aangegeven dat het component 'middelduur' in de koopsector wordt uitgegeven.