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

Datum	31 augustus 2023
Nummer	2023-09-07
Datum commissievergadering	12 september 2023
Datum raadsvergadering	26 september 2023

Oplegger

Zaaknummer	508346
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Maaslandse Zoom
Portefeuillehouder	W. Renzen - van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	26-09-2023 De uiterste behandeldatum is dinsdag 26 september 2023. Dit vloeit voort uit onze toezegging aan de projectontwikkelaar dat u in de raadsvergadering van september een besluit neemt over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is er grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente. Om die reden is snelle besluitvorming eveneens gewenst.
Eerdere besluitvorming	22 februari 2022 - vaststelling stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Maaslandse Zoom: https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=middendelfland&id=1dc75ca4-fbb5-4aaa-b205-712db681ea6b 24 november 2020 - vaststelling Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom: https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=middendelfland&id=2bd4d2d2-7066-428e-829e-40983e541bbf
Samenvatting voorstel	De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel is sprake van enkele minder ingrijpende ambtshalve wijzigingen. Dit betekent dat u het bestemmingsplan Maaslandse Zoom kunt vaststellen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom; 2. in te stemmen met de Nota van ambtshalve wijzigingen; 3. het bestemmingsplan Maaslandse Zoom met de planidentificatiecode NL.IMRO.1842.bpML23-va01 gewijzigd vast te stellen.
Bijlage(n)	Toelichting bestemmingsplan Maaslandse Zoom Planregels bestemmingsplan Maaslandse Zoom Verbeelding bestemmingsplan Maaslandse Zoom Nota van beantwoording zienswijzen Nota van ambtshalve wijzigingen
Advies commissie	De commissie geleidt dit voorstel als bespreekpunt voor de raad. Aandachtspunten zijn: • Upgraden van voetpad in oostelijk deel plangebied tot fietspad; • Bouwhoogte van appartementengebouwen; • Mogelijkheden tot verdichting bouwplan (mede als

	compensatie verlagen appartementengebouwen). • Uitgangspunten participatieproces en wijze van communicatie richting bewoners;

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding

Inleiding

Het woningbouwproject Maaslandse Zoom omvat de realisatie van 108 woningen op een agrarisch perceel in de dorpskern van Maasland. Deze planvorming is gebaseerd op het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom (met input van een klankbordgroep van omwonenden) en is vervolgens nader geconcretiseerd in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (met input van welstand). Deze plannen zijn eerder door u vastgesteld.

Sociale component

Aanvankelijk omvatte het woningbouwproject een combinatie van zowel sociale koopwoningen als sociale huurwoningen. Dit hebben wij aangepast in die zin dat er nu enkel sprake is van sociale huurwoningen (30% van het totaal). Deze wijziging is afgestemd met de Wonen Midden-Delfland aan wie deze woningen worden overgedragen.

Zienswijzen

Op 21 maart 2023 hebben wij ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom, dat met ingang van 30 maart tot en met 11 mei 2023 ter visie lag. Met de gebruikelijke publicaties hebben wij daar kennis van gegeven. Tijdens deze periode ontvingen wij 11 zienswijzen. Die hebben wij in de bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien. Hieruit blijkt dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan (met uitzondering van een korte tekst in de toelichting over het opheffen van een erfdienstbaarheid).

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens en na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom is geconstateerd dat de verbeelding, planregels en toelichting op een aantal punten moeten worden aangepast. Dit noemen wij ambtshalve wijzigingen. In dit geval betreffen het aanpassingen die slechts insignificant van aard zijn. Ze zijn met name nodig om toekomstige vergunningverlening beter mogelijk te maken.

Conclusie

Het voorgaande betekent dat het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom gereed is om door u te worden vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk effect

De ontwikkeling van Maaslandse Zoom wordt vermeld in de Omgevingsvisie van Midden-Delfland. Daarin staat dat wij de samenstelling van de woningvoorraad afstemmen op het leefbaar en vitaal houden van de dorpen. De aanwezigheid van een goede mix aan woningen is noodzakelijk om, ondanks de ontgroening en vergrijzing, het voorzieningenniveau en leefbaarheid op peil te houden. Dat is zeker van toepassing op Maasland. Dit betekent dat wij ons richten op de doorstroming van senioren en op de lokale starters, onder andere door het realiseren van meer appartementen. De ontwikkeling van Maaslandse Zoom voorziet hierin met een totaal van 108 (vooral gestapelde) woningen. Sociale huurwoningen vormen 30% van het woningprogramma van dit plan.

Argumenten

[1.1] De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom.

Naar aanleiding van de zienswijze als verwoord onder 3.3 in paragraaf 4.4 van de Nota van beantwoording zienswijzen vullen wij de toelichting van het ontwerpbestemmingplan Maaslandse Zoom aan met een korte tekst. Dit betreft een nadere toelichting op het opheffen van de erfdienstbaarheid in het plangebied. De zienswijzen geven verder geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, toelichting of regels van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom.

[2.1] De ambtshalve wijzigingen dragen bij aan het versoepelen van toekomstige dienstverlening en zijn slechts insignificant van aard.

Tijdens en na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom is geconstateerd dat de verbeelding, planregels en toelichting op een aantal punten moeten worden aangepast. Dit noemen wij ambtshalve wijzigingen. In dit geval betreffen het aanpassingen die slechts insignificant van aard zijn. Ze zijn met name nodig om de toekomstige vergunningverlening beter mogelijk te maken. Het volledige overzicht van de ambtshalve wijzigingen staan in de bijlage.

[3.1] Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij alle onderzoeken zijn uitgevoerd en geaccordeerd.
Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom wachtten wij nog op het toetsingsresultaat van de Omgevingsdienst Haaglanden m.b.t. stikstofrapportage. Inmiddels is bevestigd dat de uitkomst positief is.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst ondertekend met de projectontwikkelaar. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal voor de procedure van bestemmingsplan Maaslandse Zoom.

Communicatie en participatie
Reclamanten zijn uitgenodigd om hun zienswijze aan u toe te lichten in de raadscommissievergadering op 12 september 2023. Na de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan vindt de publicatie plaats op de gebruikelijke wijze.

Vervolgstappen
Na de vaststelling publiceren wij het bestemmingsplan Maaslandse Zoom op de gebruikelijke wijze. In het geval dat wij geen beroepschriften ontvangen in de navolgende periode van zes weken is het bestemmingsplan Maaslandse Zoom onherroepelijk vastgesteld.

Reactie college op commissiebehandeling