

TOELICHTING

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie.....	9
2.3	Ruimtelijke kwaliteit	11
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid.....	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu	26
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluid.....	31
4.4	Luchtkwaliteit.....	32
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Bodem.....	36
4.7	Archeologie	38
4.8	Natuur en ecologie.....	42
4.9	Water	46
4.10	Duurzaamheid	54
4.11	Verkeer en parkeren	57
5	Juridische opzet.....	60
5.1	Inleiding.....	60
5.2	Toelichting op de regels.....	60
5.2	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	62
6	Overleg en inspraak	63
6.1	Vooraankondiging.....	63
6.2	Inspraak	63
6.3	Vooroverleg	63
6.4	Ontwerpfase	63
6.5	Vaststellingsfase.....	64
7	Uitvoerbaarheid.....	64

7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
7.2	Economische uitvoerbaarheid	65
7.3	Handhavingsaspecten	65

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:	Wissing (15 juli 2020) <i>Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom</i> Bijlage: Wissing (20 juli 2020) <i>Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom</i>
Bijlage 2:	KuiperCompagnons (28 juli 2022) <i>Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling – Bestemmingsplan ‘Maaslandse Zoom’</i>
Bijlage 3:	KuiperCompagnons (17 februari 2023) <i>Quickscan Bedrijven en Milieuzonering</i>
Bijlage 4:	KuiperCompagnons (17 februari 2023) <i>Akoestisch onderzoek Lentiz Maasland</i>
Bijlage 5:	DGMR (28 juli 2022) <i>Onderzoek naar geluid en lichthinder als gevolg van voetbalvereniging MVV ‘27</i>
Bijlage 6:	KuiperCompagnons (28 juni 2022) <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Bestemmingsplan ‘Maaslandse Zoom’</i>
Bijlage 7:	ABO-Milieuconsult (18 januari 2022) <i>Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 Maaslandse Zoom te Maasland</i>
Bijlage 8:	Vestigia (15 februari 2022) <i>Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen binnen het plangebied Hofsingel te Maasland, gemeente Midden-Delfland [V21-4874]</i>
Bijlage 9:	ABO-Milieuconsult (15 november 2021) <i>Flora- en faunaonderzoek Maaslandse Zoom te Maasland</i>
Bijlage 10:	KuiperCompagnons (17 februari 2023) <i>Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan “Maaslandse Zoom”</i>
Bijlage 11:	Waterfeit Adviseurs (8 november 2022) <i>Maaslandse Zoom – Waterhuishoudkundig plan</i>
Bijlage 12:	Mobycon (2 augustus 2022) <i>Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom</i>
Bijlage 13:	Kokon Architectuur & Stedenbouw (22 februari 2022) <i>De Maaslandse Zoom [stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan]</i>
Bijlage 14:	Vestigia (4 oktober 2022) <i>Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw van woningen aan de Hofsingel te Maasland, gemeente Midden-Delfland [V22-5164]</i>
Bijlage 15:	Green Archaeology (21 december 2022) <i>Advies archeologie-duurzaam bouwen Maaslandse Zoom te Maasland, gemeente Midden-Delfland</i>
Bijlage 16:	Gemeente Midden-Delfland (20 februari 2023) <i>Nota van beantwoording reacties wettelijk vooroverleg – Voorontwerpbestemmingsplan ‘Maaslandse Zoom’</i>
Bijlage 17:	Gemeente Midden-Delfland (18 augustus 2023) <i>Nota van beantwoording zienswijzen – Ontwerpbestemmingsplan ‘Maaslandse Zoom’</i>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op een momenteel braakliggend perceel aan de noordkant van het dorp Maasland woningbouw te realiseren. Het perceel bevindt zich aan de Hofsingel, ten zuiden van de begraafplaats en mbo Lentiz en ten noorden van de Commanderie en sportvelden. Het betreft een langwerpige kavel, voorheen in gebruik als agrarische gronden. De wens is om hier maximaal 109 nieuwe woningen te ontwikkelen, met een gevarieerd programma van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Kern Maasland' is deze ontwikkeling niet mogelijk; de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch' staat woningbouw niet toe. Om de voorgenomen ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt globaal gezien aan de noordzijde van de kern Maasland, aan de Hofsingel. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de algemene begraafplaats en mbo Lentiz aan de Commandeurskade, aan de zuidkant door de Commanderie en sportvelden van MVV '27. Aan beide zijden vormt de bestaande watergang een duidelijke afscheiding van de percelen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Hofsingel, aan de oostkant vormt een bestaande watergang ten oosten van het schoolterrein de plangrens.

Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in bredere context, afbeelding 1.2 geeft het plangebied in de directe omgeving weer.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied in bredere context (het plangebied is globaal rood omkaderd; bron: Google Maps).



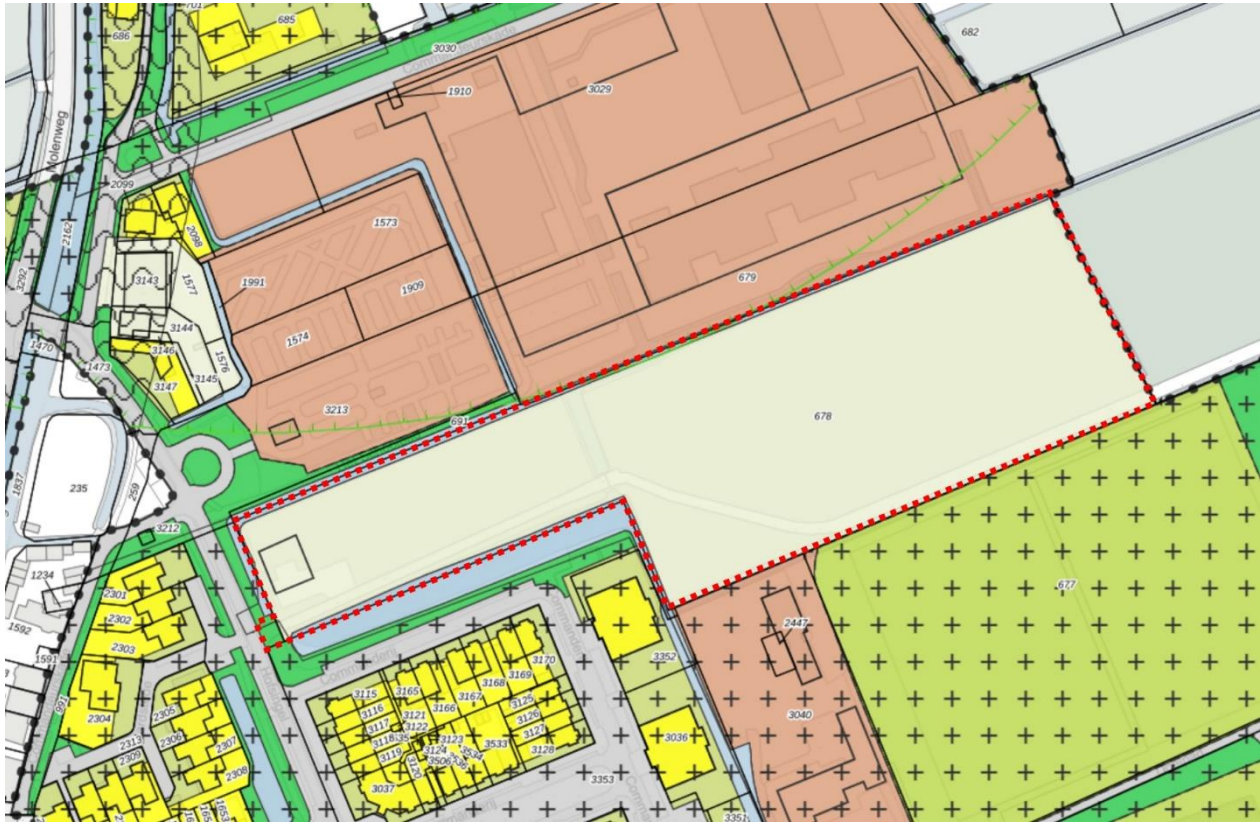
Afbeelding 1.2: plangebied in directe omgeving (het plangebied is wit omkaderd; bron: Google Maps).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van voorliggend plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008', zoals vastgesteld op 19 mei 2009 door de gemeenteraad van Midden-Delfland. Afbeelding 1.3 toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, ter plaatse van het voorliggende plangebied. Hierin is te zien dat de gronden van voorliggend plangebied vrijwel geheel bestemd zijn als 'Agrarisch'. Hier omheen is grotendeels een bestemming 'Water' opgenomen. Omdat de agrarische bestemming niet geheel gelijk loopt met de kadastrale grenzen valt deze waterbestemming op enkele plekken gedeeltelijk binnen voorliggend plangebied. Aan de zuidwestkant omvat het plangebied een klein deel van de bestemming 'Groen' ter hoogte van de huidige ontsluiting van het perceel op de Hofsingel. Verder kent een klein strookje aan de uiterste westkant van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (middelhoge waarde)'. Tot slot reikt aan de noordkant de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' net tot binnen het plangebied.

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van agrarische activiteiten en de verkoop van eigen producten (met uitzondering van intensieve veehouderijen, paardenfokkerijen en -houderijen, bosbouw, sier- en fruitteelt), het in stand houden van gronden als veenweidegebied, en verschillende bijbehorende voorzieningen. Aan de westkant van het plangebied is één bouwvlak opgenomen, waar gebouwen mogen worden gebouwd, en met een aangeduide maximum goothoogte van 3 m.

De voorgenomen ontwikkeling van woningen is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan, en zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om een passend juridisch-planologisch kader te bieden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en beoogde situatie van het plangebied. Ook wordt ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige situatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Midden-Delfland. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een nadere toelichting op de juridische planopzet en wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

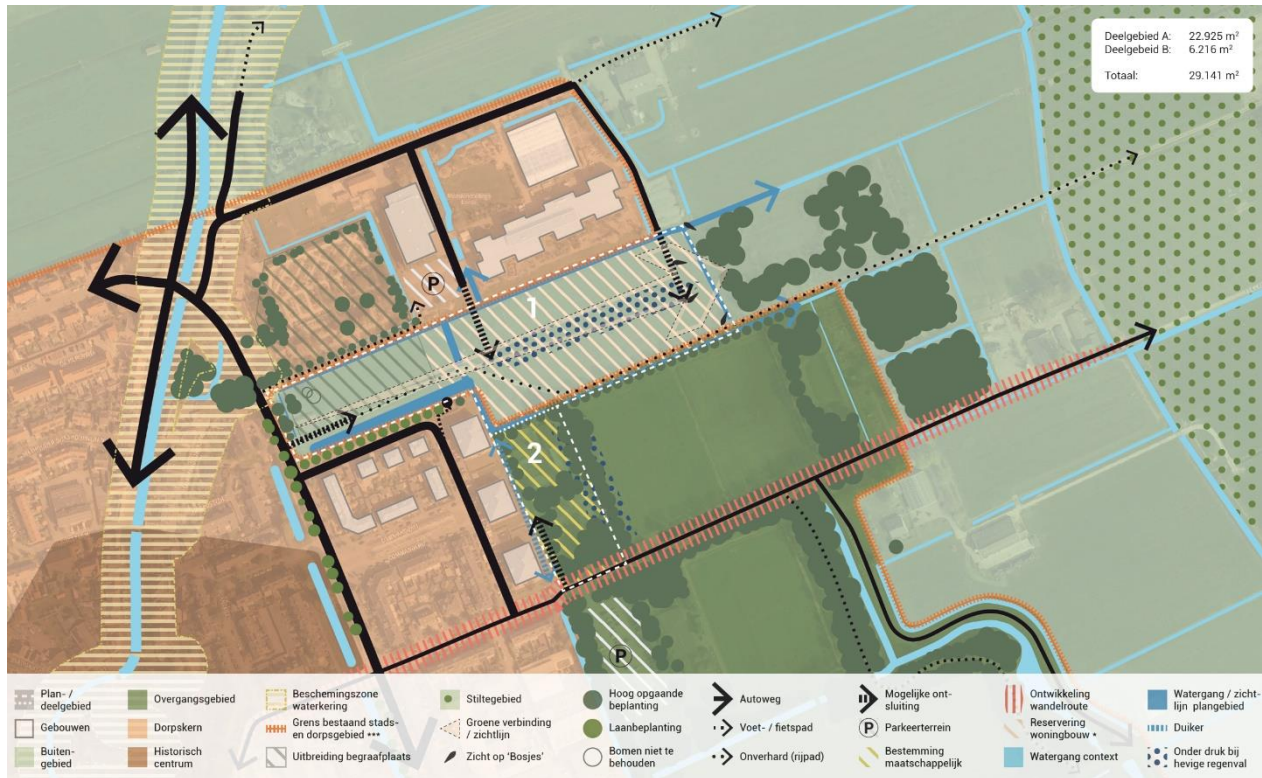
In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit grasland. Het betreft een (voormalig) agrarisch perceel met weidegrond, waar onder meer schapen hebben gelopen. Aan de westzijde grenzend aan de Hofsingel staat een kleine schuur; verder is het plangebied onbebouwd. Hier bevindt zich ook een toegangsweg afgesloten met een hek. Dit onverharde pad (karrespoor) sluit aan op de Hofsingel en loopt in oostelijke richting door tot buiten het plangebied. Het plangebied bestaat uit twee delen; een smaller westelijk deel tussen de begraafplaats en Commanderij en een bredere strook aan de oostkant ten zuiden van mbo Lentiz. Aan de noord-, oost- en zuidkant (en tussen het oostelijke en westelijke gedeelte) wordt het perceel begrensd door een watergang.

Afbeelding 2.1 geeft zicht op de bestaande situatie van het plangebied op straatniveau, gezien vanaf de Hofsingel aan de westkant.



Afbeelding 2.1: zicht op het plangebied gezien vanaf de Hofsingel (bron: Google Maps).

In het kader van het gebiedspaspoort (waarop in paragraaf 2.2 nader wordt ingegaan) is ook een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving uitgevoerd. Een overzichtskaart van deze analyse is te zien in afbeelding 2.2. De aanwezige structuren zoals beschreven zijn hierop ook terug te zien. Een uitgebreidere beschrijving van de analyse, en hoe dit is verwerkt in spelregels voor de toekomstige situatie, is opgenomen in het gebiedspaspoort (zie hiervoor bijlage 1 bij deze toelichting).



Afbeelding 2.2: Ruimtelijke analyse van het plangebied en omgeving (bron: Gebiedspaspoort, juli 2020).

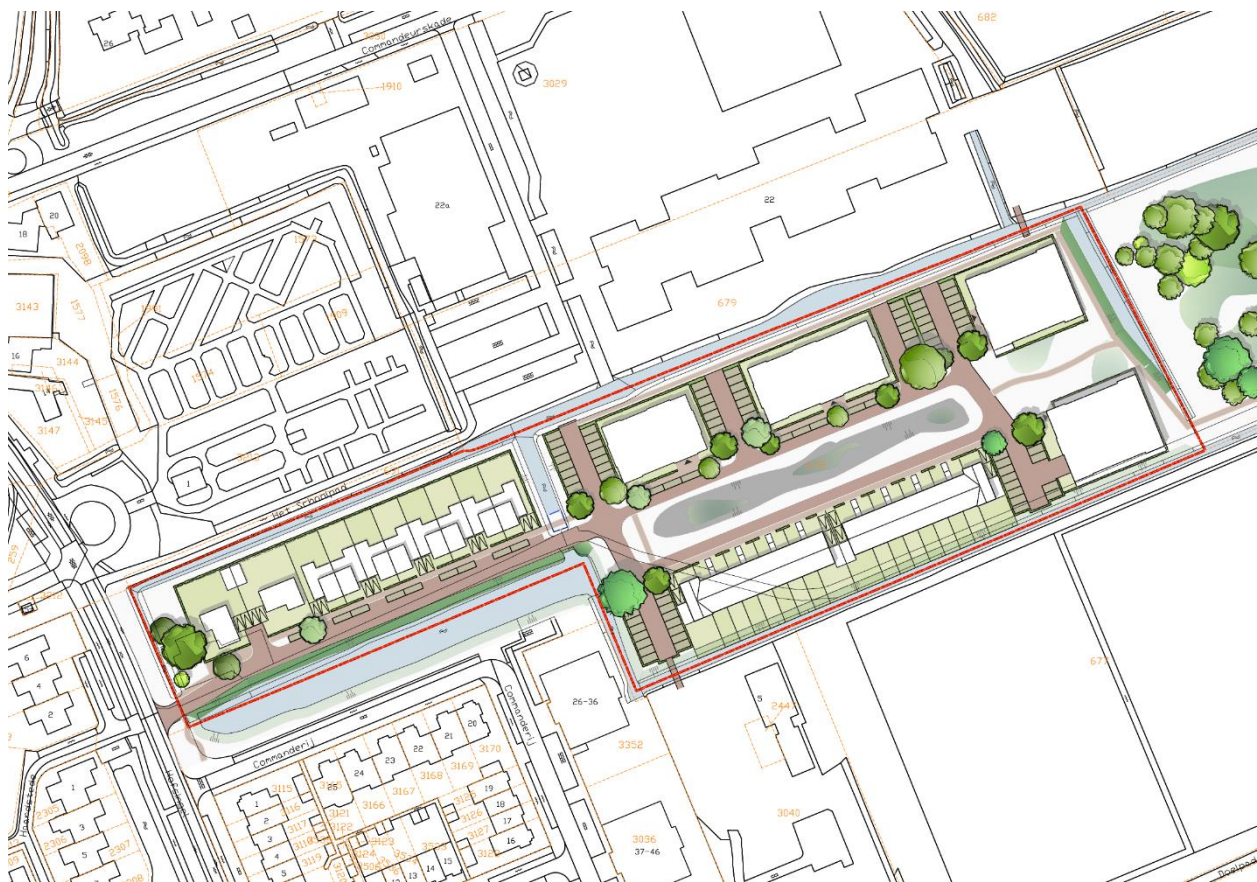
2.2 Toekomstige situatie

Programma

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel te ontwikkelen tot een woongebied. In totaal zijn daarbij maximaal 109 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een gevarieerd programma met zowel grondgebonden woningen – rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen – als appartementen. Zoals te zien in afbeelding 2.3 en 2.4, zijn de woningen in het plangebied verdeeld over verschillende deelgebieden. In het smallere deel aan de westzijde zijn 2 vrijstaande en 8 twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Het middengedeelte bestaat uit twee blokken met appartementen aan de noordkant, en rijwoningen in het zuiden. Aan de zuidkant gaat het om twee rijtjes van elk 9 rijwoningen. Tenslotte zijn aan de oostelijke kop van het plangebied twee appartementengebouwen voorzien van elk vier bouwlagen. Voor de appartementen is een programma beoogd met een deel sociale huur, een deel middeldure koop of huur en een deel vrije sectorwoningen. Tabel 2.1 toont een samenvatting van het beoogde woningprogramma.

Type woning	Aandeel
Sociale huur (appartementen)	30%
Betaalbaar (appartementen)	10%
Vrije sector (appartementen)	30%
Vrije sector (grondgebonden)	30%
Totaal	100%

Tabel 2.1: Beoogd woningprogramma.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie (bron: Kokon, juni 2022).

Stedenbouwkundige opzet

Uit afbeelding 2.3 blijkt dat de bestaande landschappelijke en verkavelingsstructuren zo veel mogelijk worden behouden. De langwerpig verkavelingsstructuur met een westelijk en oostelijk deel is ook in de toekomstige situatie herkenbaar. Ook de watergangen die het perceel begrenzen blijven intact. Daarnaast is in de verkaveling de bebouwing gesitueerd ten noorden en zuiden van een centrale groene as, waarmee de zichtlijn door het midden van het plangebied is gewaarborgd. De randen van het plangebied worden groen ingericht, en bestaande groenstructuren (in het bijzonder de bomen langs de Hofsingel) blijven behouden.

Ontsluiting en parkeren

Tussen de verschillende woonblokken bevinden zich parkeerterreinen, die als het ware als afscheiding fungeren en alle aansluiten op een gebiedsontsluitingsweg. Hier wordt het grootste deel van het parkeren voor de woningen opgelost, samen met een parkeergarage onder een appartementengebouw en langspaarkeerplaatsen aan de interne weg. Deze toegangsweg zorgt voor de ontsluiting van het gebied op de Hofsingel aan de westkant, en vormt ter hoogte van het bredere oostelijke deel van het plangebied een lus die alle woonblokken verbindt. Bij het zuidwestelijke parkeerterrein is daarnaast een calamiteitenontsluiting voorzien richting het perceel ten zuiden van het plangebied.

Erfdienstbaarheid

In het plangebied is een erfdienstbaarheid gevestigd om de percelen gesitueerd achter het plangebied vanaf de Hofsingel te kunnen bereiken met motorvoertuigen. Om de beoogde woningbouw te kunnen realiseren is deze erfdienstbaarheid in overleg met de betrokken belanghebbenden opgeheven.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Voor de ontwikkeling van het gebied 'Maaslandse Zoom' is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Expliciet komt dit voort uit de provinciale omgevingsverordening; hierin is het plangebied aangeduid als 'beschermingscategorie 2 – groene buffer'. Daaruit volgt dat ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in transformatie hier alleen in bepaalde gevallen zijn toegestaan, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is gewaarborgd. Op de bepalingen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt in paragraaf 3.2 in meer detail ingegaan. Naar aanleiding hiervan is voor het gebied 'Maaslandse Zoom' een gebiedspaspoort opgesteld. Het volledige gebiedspaspoort is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting (als onderdeel van de ladderonderbouwing). Op basis van het gebiedspaspoort is vervolgens een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling opgesteld.

Het gebiedspaspoort is opgesteld als een integraal kader voor de te ontwikkelen locatie, waarmee de woningen ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig kunnen worden ingepast in de omgeving en een krachtige woonbuurt met een eigen identiteit kan ontstaan. Het dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van bouwinitiatieven voor de gemeente. Het gebiedspaspoort is tot stand gekomen in overleg met omwonenden, die zitting hebben gehad in een klankbordgroep en hun wensen en suggesties hebben ingebracht voor de inhoud ervan. Het gebiedspaspoort is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging om met inachtneming van de spelregels een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Op basis van het gebiedspaspoort is een (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan bevat de belangrijkste uitgangspunten en richtlijnen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de architectuur en openbare ruimte. Daartoe zijn ook verschillende welstandscriteria geformuleerd. Het dient als inspirerende leidraad en als toetsingskader voor het uiteindelijke ontwerp van de bouwplannen.

In deze hoedanigheid vormen het gebiedspaspoort en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan ook de basis voor dit bestemmingsplan. Aan de hand van vijf thema's gaan deze documenten ook nader in op de borging van de ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige situatie van het plangebied. De belangrijkste elementen hiervan worden in deze paragraaf samengevat.

Identiteit en ruimtelijke kwaliteit

Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Zo wordt het nieuwe woongebied verbonden met het omliggende landschap door het behoud en toevoeging van doorlopende groen- en waterstructuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Doordat deze structuren ook als zichtlijn dienen en de woonbuurt een zichtrelatie heeft met het open landschap vormt het plangebied een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied.

De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende dorps- en landelijke identiteit. Daarbij krijgt het gebied een eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang. Het nieuwe woongebied is onderverdeeld in verschillende 'woonsferen': "'t Landje", "De Slagen" en "De Uitkijk". Afbeelding 2.4 toont de ligging van deze deelgebieden binnen het plangebied.

- "'t Landje": een boerenerf aan de Hofsingel als landelijke/ agrarische entree van het plangebied (deelgebied A).
- "De Slagen": in het middengebied wordt het slagenlandschap met de lange zichtlijnen benadrukt (deelgebieden B1 en B2).

- “De Uitkijk”: de nieuwe dorpsrand aan het open landschap. Met de appartementengebouwen met uitzicht op het open landschap wordt een directe fysieke relatie gerealiseerd tussen de woonbuurt en het buitengebied (deelgebied C).



Afbeelding 2.4: Overzicht deelgebieden binnen het plangebied (bron: Gebiedspaspoort, juli 2020).

Binnen deze sferen worden het stedenbouwkundig plan en de architectuur van de woningen ontworpen. De nieuwe bebouwing krijgt een eigen architectuurstijl passend binnen het landelijke agrarische karakter van het gebied. De architectuur van de deelgebieden wordt op elkaar afgestemd, waardoor er één herkenbare buurt ontstaat. Elk deelgebied heeft daarbij onder meer zijn eigen passende dichtheid en goot- en nokhoogte. De richtlijnen en uitgangspunten hiervoor zijn in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. Afbeelding 2.5 toont een schetsmatige 3D-impressie van de toekomstige bebouwing in het plangebied.



Afbeelding 2.5: 3D-impressie toekomstige situatie plangebied (bron: Kokon, februari 2022).

Klimaat en ruimtegebruik

Met het oog op klimaatverandering wordt voor het plangebied ingezet op waterneutraal ontwikkelen. Zo blijft water langer in het gebied en wordt verdroging zoveel mogelijk voorkomen. Vanaf het dak van de woningen wordt regenwater eerst gebufferd (bijvoorbeeld door middel van regentonnen) en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Daarnaast wordt er energieneutraal gebouwd met toepassing van gezonde en duurzame materialen. Door de groene en waterrijke inrichting van het gebied wordt ook hittestress voorkomen.

Groen, ecologie en water

Het huidige slotenpatroon wordt behouden en versterkt tot een robuust watersysteem. Deze watergangen zijn van belang voor zowel de openheid en verkavelingsstructuur als de biodiversiteit van het gebied. Bestaande opgaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden, en de nu nog wat eenzijdige biodiversiteit van het gebied wordt versterkt met nieuwe natuurdoeltypen. Onder andere natuurvriendelijke oevers en natuurinclusieve voorzieningen in de bebouwing dragen hieraan bij.

Wonen, welzijn en sociale verbondenheid

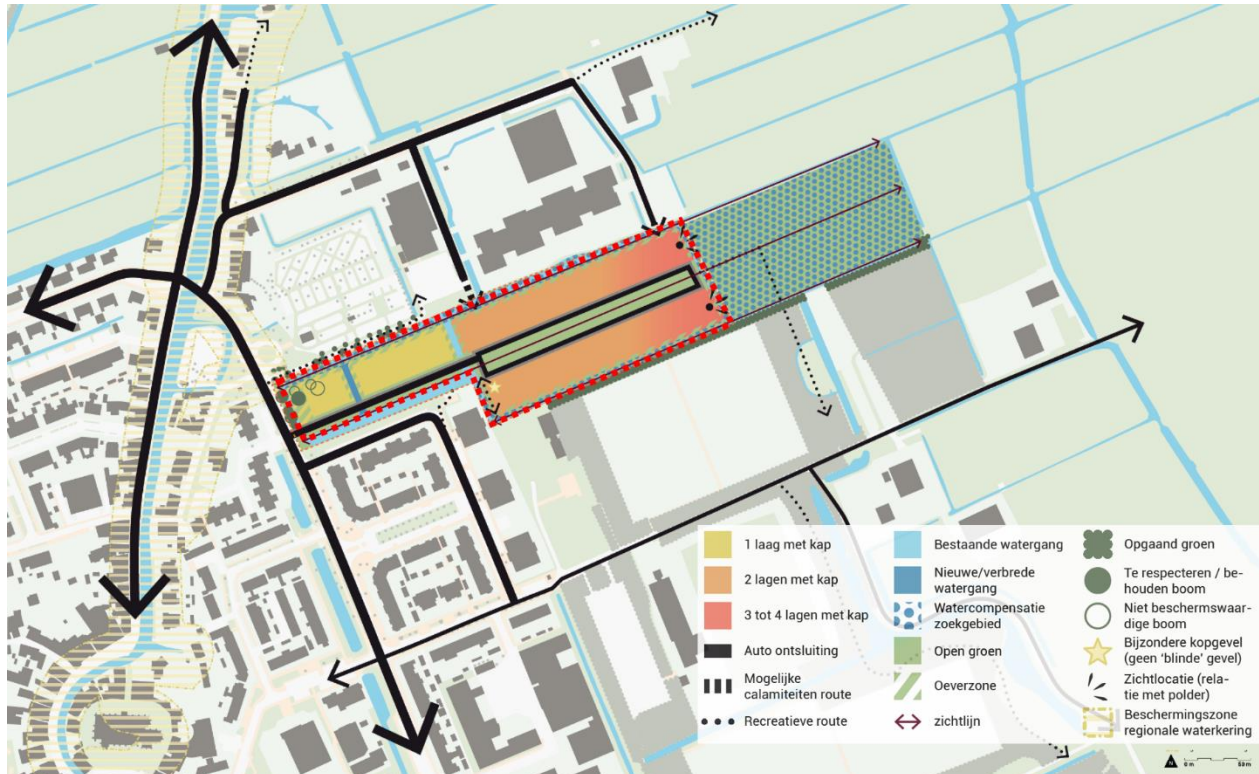
De nieuwe woningen worden ingepast in het bestaande landschap. Het ontwerp van de verschillende 'woonsferen' wordt op elkaar afgestemd, waardoor er één herkenbare buurt ontstaat. In het plan is daarnaast ruimte voor recreatie en ontmoeting door een groot centraal groen hof, en de paden in het plangebied sluiten aan op de bestaande recreatieve paden in de omgeving. Het plan nodigt uit voor ontmoeting, beweging en spelen voor alle leeftijden. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan een veilige en inclusieve leefomgeving.

Mobiliteit

De ontsluitingsweg in het gebied wordt ingericht als een 30 km/uur-weg met een lus voor eenrichtingsverkeer, uitsluitend bestemd voor verkeer van en naar het plangebied. Het parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en uit het zicht van de openbare ruimte georganiseerd, met parkeerterreinen tussen de woonblokken en een ondergrondse parkeergarage. Hierdoor krijgt het parkeren niet de overhand in het straatbeeld. Daarnaast wordt het ontwerp van de openbare ruimte toegesneden op voetgangers. Zo worden aansluitingen gecreëerd naar omliggende gebieden, aansluitend op bestaande wandelpaden in de omgeving. Zo worden recreatieve routes en verbindingen tussen het dorp en het buitengebied versterkt.

Spelregels, uitgangspunten en criteria

Aan de hand van deze vijf thema's, zijn in het gebiedspaspoort 'spelregels' voor de ontwikkeling bepaald. Deze zijn samengevat op de kaart in afbeelding 2.6, en uitgebreider en per thema terug te vinden in bijlage 1. De spelregels vormen de basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, en de uitgangspunten wat betreft architectuur en openbare ruimte in het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp van het nieuwe woongebied wordt dan ook nadrukkelijk afgestemd op de vooraf geformuleerde spelregels, en getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. De relevante aspecten zijn vervolgens ook juridisch vertaald in dit bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de maximaal toegestane bouwhoogtes, het vastleggen van de groen- en waterstructuren en het vrijwaren van de zichtlijn.



Afbeelding 2.6: Kaart spelregels Maaslandse Zoom (de bestemmingsplangrens is globaal met de rode stippellijn aangeduid. Bron: Gebiedspaspoort, juli 2020).

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek in de NOVI benoemd. Wel wordt in meer algemene termen met de ontwikkeling een toekomstbestendige en bereikbare woonomgeving toegevoegd. Met behulp van het gebiedspaspoort is aandacht besteed aan thema's als ruimtelijke kwaliteit maar ook kwaliteit van leven in het dorp, klimaatbestendigheid, duurzaamheid en een veilige en gezonde leefomgeving. Zodoende sluit de ontwikkeling aan bij het toekomstperspectief en de prioriteiten zoals benoemd in de NOVI.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (3.1.6 Bro)

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd, de drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 109 nieuwe woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Daarnaast ligt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangeduid in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied ligt in (voormalig) agrarisch gebied als open stuk weiland, hoewel direct grenzend aan de dorpskern van Maasland en aan drie zijden ingeklemd door bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Zodoende dient de laddertoets te worden doorlopen, waarbij zowel de woningbehoefte als de ligging buiten bestaand stedelijk gebied moet worden onderbouwd.

In dit kader is door Wissing voor de beoogde ontwikkeling van 'Maaslandse Zoom' een ladderonderbouwing opgesteld. De aparte notitie met de volledige onderbouwing is opgenomen in bijlage 1. De conclusies worden hieronder beknopt samengevat.

Behoefte

Binnen de regio Haaglanden is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan duurdere koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dat blijkt uit de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte aan woningen in dit woonmilieu. Daarnaast voorziet het plan op gemeentelijk niveau in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen voor 'empty nesters' en opstromende gezinnen in Maasland, zoals blijkt uit onder meer het woningmarktonderzoek van Companen en de woonagenda.

Er is regionaal en gemeentelijk gezien behoefte aan nieuwe woningen. Deze woningbehoefte is nog niet geheel ingevuld. Uit de analyse van het gemeentelijk beleid volgt dat de woningbehoefte afhankelijk is van het dorp en daarom ook alleen opgevangen kan worden in het betreffende dorp. In de ladderonderbouwing concludeert Wissing dat de woningvraag in Maasland groter is dan het woningaanbod. De beoogde nieuwbouw voorziet in de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen op regionaal, gemeentelijk en dorpsniveau.

Locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Zoals benoemd is het noodzakelijk om de woningbehoefte voor elk dorp ook per dorp op te lossen. Daarom is alleen gekeken naar de beschikbare ruimte binnen Maasland. Geconcludeerd wordt dat binnen de grenzen van Maasland geen fysieke ruimte meer aanwezig is om het beoogde en benodigde woningbouwprogramma toe te voegen. De realisatie van een kleiner woningbouwprogramma wordt niet reëel geacht omdat dit onvoldoende voorziet in de invulling van de woningbehoefte in onder andere Maasland.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen woningbouw kan dit niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is niet geschikt om wonen in een landelijk woonmilieu te realiseren omdat het ontbreekt aan dit type woonmilieu in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is toegelicht dat het ruimtelijk en functioneel logisch is om op deze locatie een stedelijke functie te realiseren. Daarmee wordt een duidelijke en doorlopende dorpsrand gecreëerd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste herziening is op 2 december 2022 geconsolideerd in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale **vernieuwingambities**:

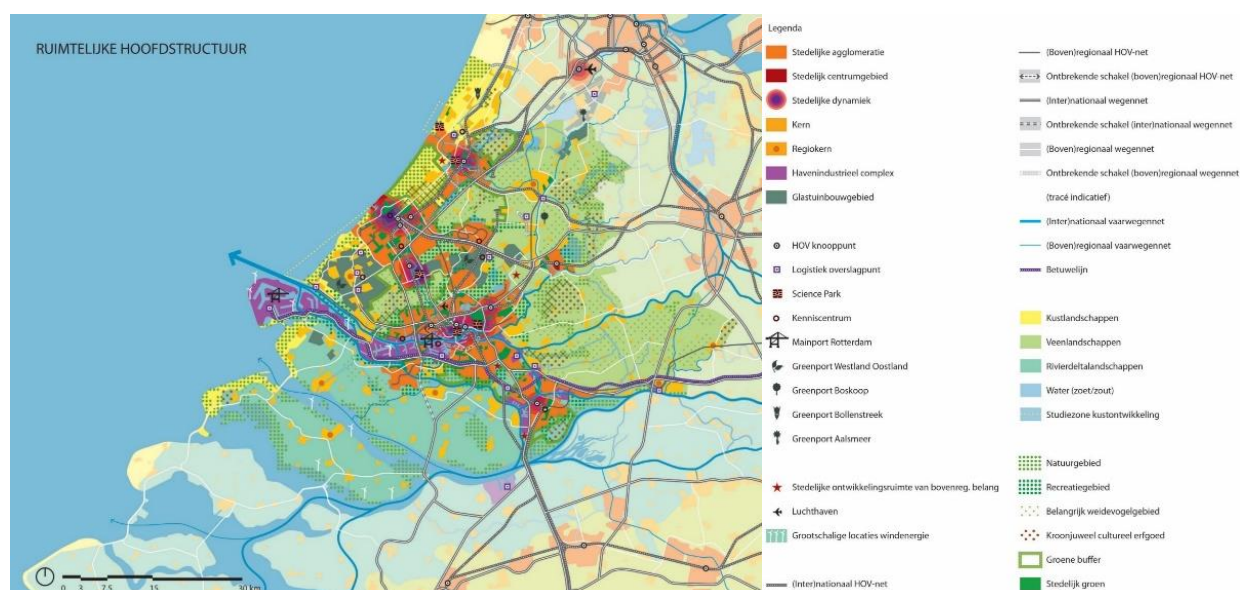
1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.

5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 **beleidsdoelen**, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in **beleidskeuzes**.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de **ruimtelijke hoofdstructuur**. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 3.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie Zuid-Holland – ruimtelijke hoofdstructuur.

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**;
- Gebruik van een **kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen**, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling**, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk

kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking in het plangebied

Het voorliggende plangebied valt binnen het gebiedsprofiel Midden-Delfland. Voor het gebied 'Maaslandse Zoom' is een gebiedspaspoort opgesteld, om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen. Het vormt een integraal kader dat zorgt voor een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de woningen in de omgeving. Daarin zijn ook de relevante richtpunten van de provinciale Kwaliteitskaart verwerkt. Zodoende wordt voldaan aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling wordt ingegaan in paragraaf 2.3, het volledige gebiedspaspoort is opgenomen in bijlage 1.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan

voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (lid 1):

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Daarbij zijn in de omgevingsverordening gebieden aangewezen met specifieke beschermingscategorieën, die hierop een uitzondering vormen. Het voorliggende plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als beschermingscategorie 2 (groene buffer). In artikel 6.9 lid 2 is hiervoor bepaald:

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Het plangebied is als gezegd aangeduid als 'groene buffer' met beschermingscategorie 2, zoals bedoeld in lid 2 onder a. Bij transformatie als bedoeld in lid 1 onder c gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw. Het voorliggende plan voor 'Maaslandse Zoom' kan worden aangemerkt als transformatie, omdat de woningbouwontwikkeling zorgt voor een nieuwe gebiedsidentiteit (woongebied). Zodoende is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling alleen mogelijk als het gaat om een genoemde uitzondering en kan worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.

In dit kader is door Wissing voorafgaand aan een laddertoets (waarop hieronder nader wordt ingegaan), daarom allereerst een onderbouwing opgesteld met het oog op de ontwikkeling binnen beschermingscategorie 2 en ruimtelijke kwaliteit. Deze is geïntegreerd in de ladderonderbouwing die is opgenomen in bijlage 1.

Hierin wordt geconcludeerd dat op de kaart van het programma Ruimte het plangebied ligt binnen een regio (Haaglanden) met een aanvaarde woonvisie. In het programma Ruimte is opgenomen dat de regionale woonvisie het kwalitatieve en kwantitatieve kader vormt voor en de onderbouwing van het op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Het opgestelde regionaal

woningbouwprogramma (woningmarktregio Haaglanden) is aangeboden aan de provincie tezamen met een projectenlijst. In deze lijst is ook het plan 'Maaslandse Zoom' opgenomen. Het regionale woningbouwprogramma is aanvaard door Gedeputeerde Staten waarmee goedkeuring is verleend voor de realisatie van dit programma. Hiermee wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is op grond van het programma Ruimte.

Daarnaast is het project ook van zwaarwegend belang omdat er een grote woningbouwopgave ligt in zowel de regio als de gemeente. De regionale en gemeentelijke (harde) plancapaciteit is nog niet toereikend om te voorzien in deze opgave. Daarom dient de plancapaciteit te worden uitgebreid. De noodzaak voor de realisatie van meer woningen wordt op regionaal en gemeentelijk niveau onderschreven. Nieuwe woningbouwprojecten zijn van groot belang. De realisatie van het plan Maaslandse Zoom is daarmee van zwaarwegend belang voor de toevoeging van voldoende woningen de komende jaren. Hierop wordt in de Ladderonderbouwing nader ingegaan.

Het voorliggende plan valt zodoende onder de uitzonderingsituaties waar wel een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in transformatie mogelijk is. Daarvoor geldt wel als voorwaarde dat moet worden onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Hieraan is invulling gegeven door het opstellen van een gebiedspaspoort voor 'Maaslandse Zoom'. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is gewaarborgd. Het gebiedspaspoort is opgenomen in bijlage 1. In paragraaf 2.3 zijn de belangrijkste elementen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit besproken.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) voldoet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een aparte ladderonderbouwing opgesteld, opgenomen in bijlage 1. Hierop is in het kader van de Ladder als onderdeel van het rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025

De Reconstructiewet Midden-Delfland is per 1 juli 2010 vervallen. Om die reden hebben de gemeenten Delft, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Midden-Delfland, de voormalige deelgemeente Overschie en het Hoogheemraadschap van Delfland als vervolg op de gebiedsvisie Midden-Delfland samen het intergemeentelijk Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 8 december 2009 het LOP vastgesteld.

Met het LOP wordt de gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied Midden-Delfland tot 2025. Het brengt de huidige kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. Daarbij is de visie uitgewerkt in een concreet ruimtelijk ontwikkelingsplan, dat vervolgens vertaald is naar ontwikkelingsrichtingen voor alle 19 polders in het gebied. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Het plangebied ligt aan de rand van de Commandeurspolder, grenzend aan het bebouwd gebied van Maasland. Op de ruimtelijke kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'weiland', met daarnaast de zichtlijn vanuit het bebouwd gebied in oostelijke richting naar het open landschap. Deze zichtlijn blijft met de voorgenomen ontwikkeling behouden. Dit is geborgd middels de verkavelingsopzet, in dit bestemmingsplan vertaald in de bestemmingen én een specifieke aanduiding 'zichtlijn' als vrijwaringszone. Op de kaart met ontwikkelrichtingen is het plangebied aangemerkt als 'ontwikkelingsgebied', waarbij het specifiek als 'zoekgebied nieuw landgoed' is aangewezen. In plaats van een landgoed is voor de locatie het plan voor woningbouw ontwikkeld. Daarmee wordt voorzien in een grote woningbehoefte, zoals beschreven in de ladderonderbouwing in paragraaf 3.1. Omdat de ontwikkeling zorgt voor transformatie van de locatie (buiten bestaand stedelijk gebied), is daarnaast een gebiedspaspoort opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de beoogde ontwikkeling te waarborgen. Het biedt een integraal kader om te zorgen voor een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Op basis van een ruimtelijke analyse en de geformuleerde ambities voor het gebied zijn hierin spelregels voor de ontwikkeling opgenomen, die zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 26 oktober 2021 de Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland vastgesteld. Deze omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Alle verschillende onderdelen zijn vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst. Met het opstellen van deze omgevingsvisie geeft de gemeente richting, inspireert en motiveert zij Midden-Delflanders, haar ondernemers en maatschappelijke organisaties. De gemeente ziet deze omgevingsvisie als een omgevingsvisie 1.0. Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op ons afkomen en opgaven waar we voor staan. Daarbij valt te denken aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de Omgevingsvisie 1.0 als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Midden-Delfland 2025 uit 2011. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is deze structuurvisie ingetrokken.

Afzonderlijke kernkwaliteiten, trends, ontwikkelingen en opgaven leiden tot integrale ambities. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene, abstractere ambities voor de hele gemeente (in de regio) en hoe die ambities concreter landen in afzonderlijke deelgebieden. De gemeentebrede ambities zijn onderverdeeld in vier thema's: Omgevingskwaliteit en leefbaarheid, Duurzaamheid, Gebruikswaarde en Cultureel erfgoed. Daarnaast worden er drie deelgebieden onderscheiden: het buitengebied, onze dorpen en de Harnaspolder.

Op de visiekaart voor het dorp Maasland (zie afbeelding 3.2) is het plangebied opgenomen als onderdeel van het bebouwd gebied van de dorpskern. Direct ten zuiden van de locatie is de aanduiding 'binnenstedelijk verdichten, passend bij kleinschalig karakter' opgenomen.



Afbeelding 3.2: Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland, visiekaart Maasland (het plangebied is globaal aangegeven met rode stippellijn).

Met betrekking tot binnenstedelijk verdichten wordt in de omgevingsvisie beschreven dat ruimte voor grootschalige uitbreidingslocaties er niet is, om het buitengebied open te houden. Dit betekent niet dat er helemaal geen uitbreiding plaats kan vinden. Eventuele uitbreiding van de dorpen vindt wel altijd plaats via maatwerk. Daarbij streeft de gemeente primair naar een stedenbouwkundig en landschappelijk passende aansluiting op de bestaande context van de dorpsranden en het open landschap. Hierop worden vervolgens de omvang en proportionaliteit van eventuele uitbreidingen afgestemd.

Voor nieuwe woningen zoekt de gemeente vooral binnenstedelijke locaties om te verdichten, waarbij specifiek de Maaslandse Zoom in Maasland als voorbeeld wordt benoemd. De kleine schaal en menselijke maat die de dorpen kenmerken blijven daarbij het uitgangspunt. Ook hier geldt dat dit altijd maatwerk is en dat de bebouwing wat betreft situering, hoogte, korrelgrootte en bouwmassa passend aan moet sluiten op de bestaande lokale context. Dit betekent dat er afhankelijk van die context best ruimte kan zijn voor gestapelde bebouwing. Nieuwe bebouwing hoger dan vier bouwlagen, lange aaneengesloten bebouwingswanden of stedelijke gesloten bouwblokken vindt de gemeente echter niet passend. Als specifieke aandachtspunten bij binnenstedelijk verdichten worden verder klimaatadaptatie en bodemkwaliteit benoemd.

Met de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw wordt voorzien in een binnenstedelijke verdichting, zoals benoemd in de gemeentelijke omgevingsvisie. Daarbij wordt in de visie het gebied 'Maaslandse Zoom' al expliciet als locatie hiervoor benoemd. Om te zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving, is een gebiedspaspoort opgesteld. Hierin komen de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit aan bod, waaronder ook klimaatadaptatie en milieuaspecten (op de bodemkwaliteit wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan). Het gebiedspaspoort met de daarin geformuleerde spelregels vormt de basis voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, en is vervolgens doorvertaald in dit bestemmingsplan. Het volledige gebiedspaspoort is te vinden in bijlage 1.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. In de visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfland en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- De gemeente zet in op de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- De gemeente wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

De gemeente wil met name bij grotere nieuwbouwprojecten bepaalde doelstellingen bereiken op het gebied van duurzaam bouwen en de technische en woonkwaliteit die verder gaan dan de wettelijke eisen (zoals Bouwbesluit). De gemeente wil de uitgangspunten en doelstellingen vastleggen in contracten en convenanten met ontwikkelaars.

De gemeente zet in op creëren van aanbod van 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en 'alternatieve' woonvormen te realiseren. Daarbij ligt de voorkeur voor woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda.

Woonagenda

In maart 2017 is de woonagenda Midden-Delfland voor de periode 2016-2020 door de gemeente vastgesteld. Met deze woonagenda geeft de gemeente nadere invulling aan de in de woonvisie 2010- 2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen.

In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer er geen woningen aan de woningmarkt worden toegevoegd, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. De gemeente wil de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. Zij doet dit door het realiseren van nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, in combinatie met het bevorderen van doorstroming. Behalve dat ze de lokale behoeften wil faciliteren, wil de gemeente ook gezinnen van buiten aantrekken. Voor de vitaliteit van Maasland is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor 'opstroomende' gezinnen. In Maasland zijn er van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Daarom wil de gemeente bij bouwmogelijkheden inzetten op de koopsector. Naast de inzet op gezinnen wil de gemeente in Maasland ook de behoeften van lokale empty-nesters en senioren zo goed mogelijk faciliteren. Voor senioren en 'empty-nesters' is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector. Met het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen kunnen ook woningen beschikbaar gemaakt worden voor gezinnen.

Bij bouwmogelijkheden in Maasland worden de volgende prioritaire doelgroepen aangehouden:

- A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen
- B. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters, koop of vrije sector huur
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen
- D. Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, voor empty-nesters & senioren

In het algemeen vormt energiebesparing voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt, ook waar het gaat om het beperken van de woonlasten. Winst is niet alleen te bereiken bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. De gemeente zet in op energiebesparende maatregelen om zo de (groei in) woonlasten te beperken en bewoners bewust te maken van hun invloed op de noodzakelijke energietransitie. Dit doet de gemeente zowel voor nieuwbouw en de bestaande bouw. Uitgangspunten zijn de ambities en maatregelen zoals vastgelegd in het duurzaam energie actieplan en in de Energievisie Samen naar een CO₂-neutraal Midden-Delfland.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit in totaal maximaal 109 nieuwe woningen, met variatie aan woningtypen. Er worden zowel grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, als appartementen gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in de behoefte van verschillende doelgroepen; zowel eengezinswoningen voor opstroomende of startende gezinnen als appartementen voor 'empty-nesters' en senioren.

4 Milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden van de projecten als genoemd op de C en D-lijst zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 109 woningen kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden (100 hectare of 2.000 woningen) blijft, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het ruimtelijk plan. Door de initiatiefnemer moet op grond van het Besluit m.e.r. een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide (formele) m.e.r.-beoordeling of MER nodig. Hierover dient door het bevoegd gezag expliciet een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen, waarin wordt aangegeven of er wel of niet een formele m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn voor milieueffectbeoordeling van projecten (2011/92/EU). Deze criteria hebben betrekking op:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële (milieu)effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is zodoende een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Hieruit volgt dat als gevolg van de ontwikkeling hooguit in beperkte mate en geen significant nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten die eventueel en in beperkte mate optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-brochure.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie, namelijk woningen. Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling te beoordelen, dient daarom rekening te worden gehouden met de richtafstanden tot milieubelastende functies in de omgeving. In dit kader heeft KuiperCompagnons een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

In het onderzoek is allereerst geconcludeerd en onderbouwd dat de omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', op basis van een inventarisatie van omliggende functies. Dit betekent dat de richtafstanden van de VNG met één stap 'verminderd' kunnen worden.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende (potentieel) milieubelastende functies c.q. bestemmingen aanwezig. Afbeelding 4.1 toont de ligging van de relevante functies rondom het plangebied. In de quickscan zijn deze in kaart gebracht. Daarbij is per functie getoetst of aan de richtafstand uit de VNG-handreiking wordt voldaan.

Uit de uitgevoerde toetsing blijkt dat voor wat betreft de begraafplaats, het braakliggende perceel en de overige functies in de omgeving de richtafstanden gerespecteerd worden. Deze milieubelastende activiteiten vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De richtafstanden van de onderwijslocatie en de sportvelden reiken wel tot in het plangebied. Deze richtafstanden zijn ten opzichte van het plangebied uitgezet in afbeelding 4.2. De richtafstand van het braakliggende perceel reikt weliswaar ook net over de plangrens, maar wordt tot aan de nieuwe woonbestemming wel gerespecteerd. Voor de onderwijsfunctie en voor de sportvelden is nader onderzoek uitgevoerd. Daarop wordt hieronder verder ingegaan.



Afbeelding 4.1: Overzicht relevante functies rondom het plangebied.



Afbeelding 4.2: Relevante richtafstanden die tot in het plangebied reiken (omgevingstype 'gemengd gebied').

Nader onderzoek onderwijsfunctie (Lentiz Maasland)

Voor de onderwijsfunctie (Lentiz Maasland) ten noorden van het plangebied heeft KuiperCompagnons een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen uit het onderzoek zijn gepresenteerd in het rapport dat als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. Doel van het onderzoek was het bepalen en beoordelen

van de optredende geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van Lentiz Maasland ter plaatse van het plangebied, en in hoeverre Lentiz Maasland als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in haar activiteiten wordt belemmerd.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dat in de nachtperiode niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Het treffen van maatregelen aan de luchtbehandelingskast is daarom noodzakelijk.

Daarnaast blijkt voor wat betreft het maximale geluidsniveau dat in de dagperiode niet voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Omdat het treffen van maatregelen niet realistisch is, zal op dit punt een nadere bestuurlijke afweging gemaakt moeten worden.

Tot slot blijkt voor wat betreft het aspect indirecte hinder dat voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft het aspect indirecte hinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Uit de resultaten van het onderzoek komen zodoende twee aandachtspunten naar voren. Deze worden hieronder kort besproken, waarbij per aspect is aangegeven hoe hiermee zal worden omgegaan:

- Installaties / luchtbehandelingskast: uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat op enkele rekenpunten in de nachtperiode een overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau optreedt. In dit kader zullen de initiatiefnemer, Lentiz en de gemeente in overleg treden en bepalen welke maatregel zal worden uitgevoerd om de overschrijding te voorkomen.
- Leerlingen: uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de dagperiode voor het maximale geluidsniveau niet voldaan wordt aan de toetswaarden van de VNG-publicatie. Het betreft hier een geringe overschrijding. Gezien de aard van de geluidbelasting en specifieke situatie zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk en/of realistisch. Omdat vanuit het Bouwbesluit bij nieuwbouw al een eis van 20 dB aan de geluidwering van de gevel gesteld wordt zal de binnenwaarde van $L_{Amax} = 55$ dB(A) in de dagperiode wel gewaarborgd zijn, en het treffen van aanvullende maatregelen aan de gevel niet noodzakelijk. Daarnaast wordt binnen het plangebied een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte gerealiseerd, in de vorm van het centrale groene hof (zoals beschreven in hoofdstuk 2). Ingericht voor recreatie en ontmoeting, wordt hiermee voor alle woningen voorzien in een geluidluwe en qua bezonning gunstige buitenruimte.

Nader onderzoek geluid en licht sportvelden

De richtafstand van de sportvelden (30 meter) valt gedeeltelijk over de geprojecteerde bouwvlakken. Hier wordt dus niet aan de richtafstand voldaan. Dat betekent dat de nieuwe woningen alleen kunnen worden gerealiseerd als uit nader onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd. Bij sportvelden zijn met name de milieuaspecten geluid en licht van belang.

Om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling te bepalen, heeft DGMR daarom een akoestisch en lichthinderonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. De bevindingen worden hieronder samengevat.

Voor het akoestisch onderzoek naar bedrijvigheid is uitgegaan van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering¹. Voor de voetbalvereniging is akoestisch onderzoek gedaan, aangezien niet aan de

¹ NB: Voor wat betreft het omgevingstype (gemengd gebied) wordt in de DGMR-rapportage verwezen naar de quickscan 'bedrijven en milieuzonering', die als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. De quickscan is sindsdien geactualiseerd. Daar waar wordt verwezen naar de quickscan d.d. 3 mei 2022, kan dit worden gelezen als verwijzing naar de quickscan d.d. 17 februari 2023.

richtafstand wordt voldaan (stap 1). Het blijkt dat de maximale geluidsniveaus zorgen voor een overschrijding van de in het stappenplan genoemde grenswaarden in het plangebied. Dit geldt in beperkte mate voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Het geluidsniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoet. De maximale geluidsniveaus zijn, met name bij de eerstelijnsbebouwing, hoger dan de toetswaarden uit stap 2 en 3.

De gemeente kan afwegen om meer geluid toe te staan dan stap 2. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom dat mogelijk is, en kan worden afgeweken tot de waarden uit stap 3. Eventueel kan de gemeente nog hogere waarden toelaatbaar achten (stap 4). Daartoe is van belang een uitgebreide motivering op te nemen. Op basis van de onderzoeksresultaten is afwijken tot stap 3, en voor een gedeelte van het gebied tot stap 4 (voor maximale geluidsniveaus) nodig.

In de rapportage van DGMR zijn verschillende argumenten opgenomen (paragraaf 3.2.6 van het rapport), op basis waarvan kan worden afgewogen of in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daartoe zijn in het onderzoek onder meer de (on)mogelijkheden voor verschillende maatregelen beschreven (paragraaf 3.2.5). Op deze afweging en te nemen maatregelen wordt hieronder nader ingegaan.

Ten eerste heeft de gemeente nog slechts beperkt locaties beschikbaar om woningen mogelijk te maken, terwijl zij een forse opgave kent om nieuwe woningen te realiseren. Aangezien de gemeente de voorliggende locatie nodig heeft om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen, wenst zij gebruik te maken van de mogelijkheden om af te wijken naar tenminste stap 3, en eventueel daarboven als maatregelen om aan stap 3 te voldoen niet mogelijk blijken.

De maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het scheidsrechtersfluitje en het stemgeluid. Bronmaatregelen aan dit geluid zijn niet realistisch. Organisatorische maatregelen, zoals de betreffende velden in de avondperiode niet gebruiken, zijn ook niet mogelijk gebleken.

Daarnaast zijn overdrachtsmaatregelen onderzocht. Om de buitenruimte van de hoogbelaste rijwoningen te beschermen zal bij de voetbalvelden een scherm van 2,5 meter hoogte worden geplaatst. Hoger is stedenbouwkundig niet mogelijk gebleken. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat een scherm van 2,5 meter hoog zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de buitenruimtes van de rijwoningen. Hierover zullen afspraken worden gemaakt tussen de gemeente, initiatiefnemer en de voetbalvereniging. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de plaatsing van het scherm.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen is het voor de gevels van de eerstelijnsbebouwing nodig om geluidwering te realiseren. Daarmee kan het maximale geluidsniveau in de woningen voldoen aan een aanvaardbare 55 dB(A)-etmaalwaarde. Voor de hoogbouw (appartementen) kunnen afsluitbare balkons/loggia's hierin voorzien, en een geluidluwe buitenruimte creëren. Voor de overige hoogbelaste geveldelen bij de eerstelijnsbebouwing is aanvullende gevelwering nodig. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen worden de balkons/loggia's bij de appartementen daar waar het maximale geluidsniveau hoger is dan 70 dB(A) afsluitbaar uitgevoerd, en bij de overige geveldelen aanvullende gevelmaatregelen getroffen. De afsluitbare balkons/loggia's en aanvullende geluidwering in de gevels zijn geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Daarnaast kan worden gesteld dat de activiteiten die zorgen voor de hoogste overschrijdingen (gebruik scheidsrechtersfluitje), met name optreden tijdens wedstrijden. Dit gebeurt één dag, op bekende momenten, waardoor omwonenden zijn voorbereid op het geluid. Daardoor zullen zij hier minder hinder van ervaren.

In het Activiteitenbesluit milieubeheer worden maximale geluidsniveaus als gevolg van sportactiviteiten uitgezonderd van toetsing, wegens het belang van de voorzieningen en mogelijke belemmering als gevolg van de maximale geluidsniveaus. De maximale geluidsniveaus als gevolg van scheidsrechtersfluitjes treden op tijdens wedstrijden, die in de dagperiode plaatsvinden. Het overige stemgeluid van bezoekers aan de inrichting zijn eveneens uitgezonderd van toetsing in het Activiteitenbesluit. Daarmee vormt het plan geen beperking voor de activiteiten van de voetbalvereniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat het maximale geluidsniveau niet cumuleert met andere geluiden in de omgeving, waardoor eventuele cumulatie geen beperkingen vormt om af te wijken naar stap 3 of 4. De langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus voldoen aan stap 3. De geluidsniveaus als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoen aan stap 2. Dit acht de gemeente aanvaardbaar.

Uit het lichthinderonderzoek is gebleken dat de huidige veldverlichting zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden, in vrijwel het gehele plangebied. Door veld 3 te voorzien van andere armaturen, kan in het gehele plangebied wel aan de grenswaarden worden voldaan. Daarnaast is gebleken dat, indien alle velden van veldverlichting worden voorzien, het mogelijk is aan de grenswaarden te voldoen bij toepassing van afschermende armaturen voor de velden 2 en 3. Door deze armaturen toe te passen, is in het gehele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect lichthinder. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer zal zorgen voor aanpassing van deze armaturen.

Conclusies

De verschillende milieubelastende functies c.q. bestemmingen in de omgeving zijn met een quickscan in kaart gebracht. Voor de meeste wordt de richtafstand gerespecteerd, waardoor deze geen belemmering opleveren. Voor de onderwijsfunctie en sportvelden is nader onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat, op basis van de gegeven onderbouwing en na het treffen van de aangedragen maatregelen, kan worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie.

4.3 Geluid Kader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Onderzoek

KuiperCompagnons heeft in het kader van dit bestemmingsplan in 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. In deze paragraaf worden de belangrijkste uitkomsten samengevat.

De nieuwe woningen liggen binnen de zone van het 60 km-deel van de Molenweg, waardoor een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de in de nabijheid van het bestemmingsplan gelegen 30 km-wegen in het onderzoek betrokken. Railverkeers- en industrielawaaï is in het plangebied niet aan de orde en zijn dan ook in het onderzoek niet verder beschouwd.

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting door het verkeer van de Molenweg en de rond het plangebied gelegen 30 km-wegen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 49 dB, zodat de voorkeursgrenswaarde met 1 dB wordt overschreden. Omdat 30 km-wegen geen geluidszone hebben is de Wgh niet van toepassing voor deze wegen en is het vaststellen van een hogere waarde niet mogelijk.

Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen niet doelmatig of niet mogelijk zijn en dat de situatie voldoet aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid door de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Het verdient aanbeveling aan die zijde ook één of twee slaapkamers te plaatsen zodat kan worden voldaan aan de voorwaarden die in het geluidbeleid zijn beschreven.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat alleen de geluidsbelasting door verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (1 dB). Omdat het 30 km-wegen betreft is het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde. Verder wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid kan worden voldaan, door een geluidsluwe gevel en buitenruimte en het plaatsen van één of twee slaapkamers aan die zijde.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

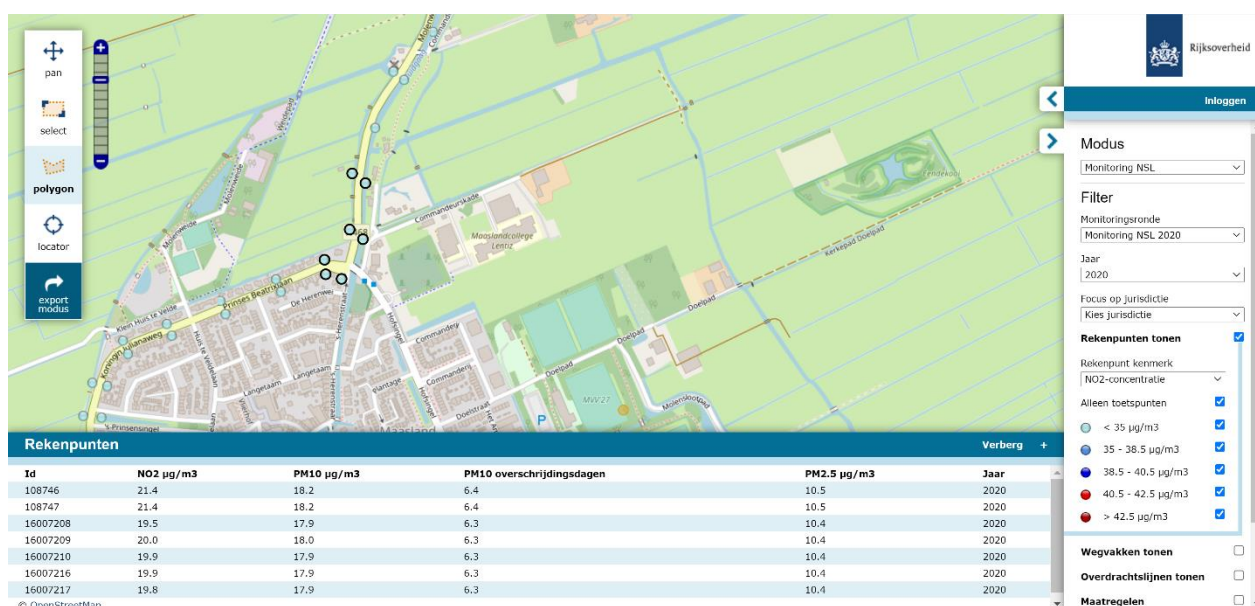
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Onderzoek

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen (aan één ontsluitingsweg) in de regel is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 109 nieuwe woningen mogelijk, en blijft zodoende ruim onder dit criterium. Nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter wel de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 4.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de Prinses Beatrixlaan en Molenweg (N468) weergegeven. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied liggen.



Afbeelding 4.3: Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2020 (bron: NSL-monitoringstool).

Uit afbeelding 4.3 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied niet meer bedragen dan respectievelijk $21,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $10,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) worden zodoende niet overschreden. De 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} wordt maximaal 6,4 dagen per jaar overschreden, dit valt ruimschoots binnen het maximum aantal van 35 keer. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook geen overschrijdingen van de grenswaarde zijn te verwachten.

Conclusie

De ontwikkeling is aan te merken als een project dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ de grenswaarden niet overschrijden. Het aspect luchtkwaliteit levert zodoende geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart en/of informatie van de gemeente blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- propaantank (Commandeurskade 24);
- transport gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20.

Op circa 100 meter afstand ten noordoosten van het plangebied ligt een propaantank op het agrarisch perceel aan de Commandeurskade 24. De maximale afstanden ten opzichte van de propaantank/vulpunt zijn:

- Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} : 10 meter;
- Effectafstand 100% letaliteit: 105 meter;
- Invloedsgebied 1% letaal: 190 meter.

Het plangebied ligt deels binnen effectafstand en het invloedsgebied van het vulpunt/propaantank. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot de risicobron zal de propaantank echter geen significante belemmering vormen voor het plan.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A20. Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied voor het groepsrisico aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied voor

toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. Het plangebied is gelegen buiten het verantwoordingsgebied, maar binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario fakkelbrand (propaantank)

Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een incident een afsluiter afbreekt van de propaantank. Het propaan stroomt vervolgens uit en ontsteekt direct waardoor een fakkelbrand ontstaat. De fakkel blijft branden tot de tank leeg is.

Scenario BLEVE (propaantank)

Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan een brand ontstaan vlakbij de propaantank. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank toe. Het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud leidt tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de tank is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario wolkbrand (propaantank)

Een wolkbrand wordt veroorzaakt doordat na een incident de aansluiting van de propaantank afbreekt. Hierdoor ontstaat een opening waar propaan uitstroomt. Vervolgens wordt een wolk gevormd die zich over de grond verspreidt en eenvoudig kan worden ontstoken, wat leidt tot een vlammenzee. In het geval dat de wolk bij het ontbranden niet kan expanderen ontstaat een gaswolkexplosie.

Scenario toxische gassen (rijksweg)

Door een incident op de weg kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

In het geval van een incident met de propaantank kan men vluchten via de nieuw aan te leggen wegenstructuur naar de Hofsingel. Vandaar kan men van de bron af richting het zuiden of westen vluchten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is ook een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Onderzoek

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden waarop de woningen zijn voorzien bestemd als 'Agrarisch'.

Met de voorgenomen ontwikkeling wijzigt het gebruik en de bestemming van het gebied naar een gevoeligere functie, waardoor inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk is.

ABO-Milieuconsult heeft in 2021 voor het plangebied een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Het volledige rapport van het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen hieruit zijn in deze paragraaf samengevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- In de bovengrond is in één boring baksteen aangetroffen in de gradatie van resten.
- De bovengrond is licht verontreinigd met molybdeen, zink, lood en kwik.
- De ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen.
- Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen van de overig geanalyseerde parameters.
- Tijdens het veldwerk zijn geen visuele (olie-water reactie) of organoleptische (reuk) waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging met minerale olie ter plaatse van het westelijk deel van de onderzoekslocatie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en barium.

Op basis van de licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater, dient de hypothese “de onderzoekslocatie is verdacht” aangenomen te worden. De licht verhoogde waarden in de boven- en ondergrond en het grondwater zijn echter dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten worden verder de volgende aanbevelingen gedaan:

- Aanbevolen wordt om de bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond, zoveel mogelijk op locatie te verwerken. Indien in het kader van de nieuwbouw grond moet worden afgevoerd, moet ermee rekening worden gehouden dat in het onderzoek geen onderzoek op PFAS is uitgevoerd.
- Indien het aanwezige puin ter plaatse van het pad bij de herontwikkeling van de locatie verwijderd dient te worden, is een asbest- en herbruikbaarheidsonderzoek noodzakelijk.
- Indien de aanwezige watergang gedempt dient te worden is een waterbodemonderzoek noodzakelijk.
- In de klei die resten baksteen bevat (boring 14, traject 0,00-0,50 m-mv) is geen puinbijmenging of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierdoor wordt aanvullend asbestonderzoek niet nodig geacht.
- Verder wordt opgemerkt dat aan de hand van de bevindingen geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof gelden er andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de aangetroffen licht verhoogde waarden in de boven- en ondergrond en het grondwater dermate gering zijn dat de resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het aspect bodemkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. De CHS dient als informatiebron voor beleid op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling, van zowel de provincie als de gemeenten. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, in de vorm van een digitale atlas, geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen of cultuurlandschappen, historische verdedigingslijnen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De CHS kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan ‘Kern Maasland 2008’ kent vrijwel het hele plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Enkel in een kleine strook aan de uiterste westkant valt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie (middelhoge waarde)’ binnen het plangebied. Het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2009) is echter verouderd. Op de recentere archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland ligt het plangebied binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv onderzoeksplichtig zijn.

Vooronderzoek (bureauonderzoek)

In dit kader is door Vestigia een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was vast te stellen of er in het plangebied sprake is (of kan zijn) van archeologische resten die door de ingrepen verstoord dreigen te worden. Hiertoe is eerst een bureauonderzoek verricht, waarbij voor het plangebied een specifiek archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld. Op basis van de resultaten van het onderzoek is tenslotte een advies geformuleerd in het kader van de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg

(AMZ). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting; hierna worden de belangrijkste conclusies samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied vanwege de ligging bij de getij-inversierug van een verlande kreek een middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van bewoningssporen uit de IJzertijd/Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen. Huisplaatsen uit de Nieuwe Tijd worden op basis van het beschikbare historisch kaartmateriaal niet verwacht. Verder kunnen binnen het plangebied sporen worden aangetroffen van het agrarisch cultuurlandschap uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd (sloten, greppels etc.). Er dient mogelijk ook rekening gehouden te worden met het aantreffen van resten behorend tot de Atlantikwall. De verwachting hiervoor is echter laag, aangezien het plangebied aan de grens van de aanduiding op de IKME gelegen is en verder geen enkele melding over het weerstandsnest te vinden is in overige bronnen, zoals de Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland.

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek adviseert Vestigia om bij de bestemmingsplanwijziging voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen, waarbij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. Bij ingrepen dient dan een vervolgonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en de mate van verstoring binnen het plangebied.

Inventariserend veldonderzoek (booronderzoek)

Het voorgestelde vervolgonderzoek door middel van boringen is vervolgens in 2022 uitgevoerd door Vestigia. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 14. Hieruit blijkt dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige klei (wadafzettingen) en sterk siltige klei (kwelderafzettingen) van het Laagpakket van Wormer. Dit wordt afgedekt door een mineraalarm rietveenpakket, in tweeën gedeeld door een laag kwelderklei uit de Oer- Gaag fase. Het veen gaat scherp naar boven toe over in een sterk siltig tot sterk zandig kleipakket (Gantel laag). In het centrale deel van het plangebied lijkt een noord-zuid lopende geul te zijn gevormd, geflankeerd door een kwelderwal en, verder van de geul af, een dunne laag kwelderklei. In de top van de Gantel laag is een vegetatieniveau ontstaan. Tijdens een zee-inbraak in de Late Middeleeuwen is in het westen van het plangebied een geul gevormd en is in het overige deel van het plangebied een kleidek afgezet (Laag van Poeldijk). De top van dit pakket is verwerkt in de 30 tot 55 cm dikke bouwvoor.

De oorspronkelijke bodemopbouw is nog relatief intact, op de 30 tot 55 cm dikke bouwvoor na. Plaatselijk is een relatief diepe bodemverstoring geconstateerd tot ca. 70 cm -mv. In één boring zijn enkele slakken aangetroffen in een 25 cm dikke, humeuze laag die zich onder de Laag van Poeldijk bevindt. Deze boring is gestuit op 70 cm -mv, waarschijnlijk op een laag met bakstenen. Mogelijk is hier een veldoven (uit de eerste helft van de Late Middeleeuwen) aanwezig. In de overige boringen werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. Omdat de vegetatieniveau in de top van de Gantel laag op de meeste boorpunten in de bouwvoor is opgenomen, is het potentiële archeologische vondstenniveau uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen verstoord geraakt.

Uit het booronderzoek blijkt verder dat in het verleden twee geulensystemen in het plangebied actief zijn geweest. Op basis van het historische kaartmateriaal worden echter ter hoogte van de geul van de Laag van Poeldijk, in het westen van het plangebied, geen archeologische vindplaatsen verwacht. Ter hoogte van de geul en de kwelderwal van de Gantel laag, in het centrale deel van het plangebied, kan nog een potentieel archeologische sporenniveau intact zijn gebleven. Dit ligt relatief ondiep en zal dus worden bedreigd door de geplande woningbouw. Het advies van Vestigia is om dit gebied met proefsleuven te

onderzoeken, en indien archeologische waarden worden aangetroffen, deze ex situ te behouden door middel van een definitief onderzoek (opgraving).

Archeologieduurzaam bouwen

In overleg met de gemeente en Archeologie Delft is vervolgens bekeken of er ook een alternatief mogelijk was: een archeologieduurzame ontwikkeling op de locatie. Daarbij wordt door middel van het toepassen van een aantal civieltechnische maatregelen de verstoring van de archeologische laag tot een minimum beperkt, waardoor de aanwezige archeologische resten in situ, onder het bouwplan, bewaard kunnen blijven. Dit is alleen mogelijk wanneer het archeologisch informatieverlies als gevolg van realisatie van het bouwplan aantoonbaar zeer gering is. In dit kader heeft Green Archaeology een analyse opgesteld waarin de gevolgen zijn bekeken van dit specifieke bouwplan op deze specifieke locatie met deze specifieke archeologische verwachting (zie bijlage 15).

Uit deze analyse blijkt dat de verstoring van de archeologische laag door de geplande ontwikkeling zeer beperkt is. Enkele verstoringen (lokaal toepassen van verticale drainage en de aanleg van een sleuf voor de riolering) zijn onontkoombaar. In het geval van de drainage is de verstoring beperkt, zeker wanneer gebruik wordt gemaakt van kunststof buisjes. Het tracé van de rioolsleuf zal het archeologisch niveau doorsnijden en daarom archeologisch worden onderzocht, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE.

De overige verstoring van de archeologische laag beperkt zich tot heipalen. Om deze verstoring te minimaliseren, zal gebruik worden gemaakt van geslagen, grondverdringende heipalen. Dit is in afwijking van de richtlijn van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, omdat verder onderzoek (Groenendijk, 2021) heeft aangetoond dat grondverdringende palen minder verstorend zijn dan grondvervangende palen. Daarnaast worden de palen geplaatst in voorspelbare, rechte lijnen met een tussenafstand tussen rijen van minimaal vier- en waar mogelijk vijf meter hart op hart. Er worden geen funderingen of andere ondergrondse obstakels verwijderd voorafgaand aan het heien, en het aantal palen wordt zoveel mogelijk beperkt door gebruik te maken van zwaardere funderingsbalken. Uiteindelijk resulteert dat in een verstoring door heipalen van minder dan 2% van het plangebied. Als die verstoring vervolgens wordt afgezet tegen de te verwachten archeologische sporen, blijkt het informatieverlies vanwege de aard van de aanwezige archeologie nihil (zie bijlage 15).

Deze aanpak wordt geborgd door het instellen van bouwplaatsbegeleiding: de palenplannen worden ontworpen in overleg met een specialist archeologieduurzaam bouwen, de uiteindelijke bouwtekeningen worden gecontroleerd op archeologieduurzame aspecten en de specialist archeologieduurzaam bouwen woont zo vaak als nodig bouwvergaderingen en bijeenkomsten bij (op locatie of als agendalid) om de archeologische aspecten onder de aandacht te brengen en te houden. Hierdoor wordt geborgd dat het plan ook echt wordt uitgevoerd zoals ontworpen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande heeft de gemeente in overleg met Archeologie Delft besloten in te stemmen met een archeologieduurzaam bouwplan, conform de in de notitie opgesomde eisen (bijlage 15). Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk, met uitzondering van de plekken waar een verstoring niet vermeden kan worden.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische objecten aanwezig. De gronden bestaan in de huidige situatie grotendeels uit braakliggend grasland. Wel zijn in de directe omgeving enkele historisch

In het ontwerp zijn de bestaande landschappelijke structuren zo veel mogelijk behouden. De langwerpige verkavelingsstructuur (met westelijk en oostelijk deel) is ook in de toekomstige situatie herkenbaar. Het nieuwe woongebied wordt verbonden met het omliggende landschap door behoud en toevoeging van doorlopende groen- en waterstructuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Doordat deze structuren ook als zichtlijn dienen vormt het plangebied een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied. Zodoende doet de ontwikkeling recht aan de bestaande landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor wat betreft archeologie is een dubbelbestemming opgenomen, voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is wel vervolgonderzoek benodigd. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering. Daarnaast worden met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied gerespecteerd.

4.8 Natuur en ecologie

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het

broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Midden-Delfland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante)

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:

- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

Onderzoek

Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. De beoogde ontwikkeling omvat de sloop van bestaande opstallen en nieuwbouw van woningen. Deze werkzaamheden kunnen van invloed zijn op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. In het kader van de Wnb dient daarom een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is door ABO-Milieuconsult uitgevoerd. Doel van deze quickscan is om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen aan de huidige natuurwetgeving (Wnb), zodat duidelijk wordt welke maatregelen eventueel moeten worden getroffen om overtreding van deze wet te voorkomen. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Wnb beschermde plant- en diersoorten. De volledige quickscan is terug te vinden in bijlage 9. De belangrijkste bevindingen zijn in deze paragraaf samengevat.

Uit de in de quickscan uitgevoerde bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wnb beschermde soorten. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wnb benodigd. De onderzoeksresultaten van de onderzochte soorten zijn per soortgroep samengevat in tabel 4.2.

Soort(groep)	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden / opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Vogels	Nee*	Nee	Nee	*Hou rekening met het broedseizoen
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Vissen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig

Tabel 4.2: Overzicht onderzoeksresultaten per soortgroep (bron: ABO-Milieuconsult, 15 november 2021).

De zorgplicht van de Wnb is wel altijd van toepassing. In de quickscan is geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven. Ook zijn er, naast de consequenties die voortkomen uit de Wnb, in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling in de quickscan enkele aanbevelingen gegeven om de ecologische structuren in de omgeving te versterken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden met elkaar verbinden. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Er kunnen zodoende geen negatieve effecten door het plan op het NNN optreden.

Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd natuurgebied, zoals een Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Op circa 8 km afstand liggen de Natura 2000-gebieden Solleveld & Kapittelduinen en Oude Maas. Het plangebied ligt tussen belangrijk weidevogelgebied, maar maakt daar geen deel van uit.

Stikstof

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Solleveld & Kapittelduinen (circa 7 km afstand). Ondanks de relatief grote afstand dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

In dit kader heeft KuiperCompagnons in 2023 een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Hierin is beoordeeld of de bouw (aanlegfase) en het gebruik (gebruiksfase) van 109 nieuwe woningen in het plangebied leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De notitie bij het onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de nieuwe woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van in de Wnb beschermde flora en fauna. Nader onderzoek en ontheffing van de Wnb is niet benodigd. Het plangebied maakt daarnaast geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden. Wat betreft stikstof is geconcludeerd dat significant negatieve effecten

op de instandhouding van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen.

4.9 Water Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit, natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma van de provincie.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma – naast deze verplichte onderwerpen – ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al provinciaal beleid dat te maken heeft met water samen in één document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak van de provincie en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien. Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma unaniem vastgesteld.

Bij de uitwerking van het regionaal waterprogramma is intensief samengewerkt met een groot aantal belanghebbende partijen, waaronder de zeven Zuid-Hollandse waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten. Het regionaal waterprogramma wordt iedere zes jaar geactualiseerd en als het nodig is vaker.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland – Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) 'Waterwerk-Watermerk' vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering. Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. 'Standstill'-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd en de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Midden-Delfland

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Midden-Delfland, dat uit drie delen bestaat: de watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. Het waterplan is gebiedsgericht waarin alle samenhangende thema's rond het waterbeheer aan bod komen. De watervisie is uitgewerkt in het waterstructuurplan, dat op zijn beurt op kaart en in beschrijving weergeeft wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Ook zijn in het structuurplan afspraken opgenomen over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma.

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied heeft Waterfeit in 2022 een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de relevante wateraspecten in relatie tot het plangebied. Eerst beschrijft het plan de bestaande situatie wat betreft het watersysteem, waterkeringen, bodemopbouw en maaiveld, grondwater en oppervlakten. Voor de toekomstige situatie wordt achtereenvolgens ingegaan op het watersysteem, oppervlakten, wateropgave, aanvullende waterberging, afwatering van hemelwater, afvalwater, ontwerphoogte en ontwatering, klimaatadaptatie, waterkeringen, waterkwaliteit en onderhoud. Een concept van het waterhuishoudkundig plan is voorgelegd aan en afgestemd met het hoogheemraadschap. Op basis daarvan is het rapport aangepast en aangevuld. Het volledige waterhuishoudkundig plan is opgenomen in bijlage 11. In deze waterparagraaf worden de belangrijkste aspecten beknopt samengevat.

Bestaande situatie watersysteem

Het plangebied ligt volledig in het peilgebied GPG2014COM3 van het Hoogheemraadschap van Delfland, met een vastgesteld peil van 2,88 m-NAP. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan een peilgebied met een

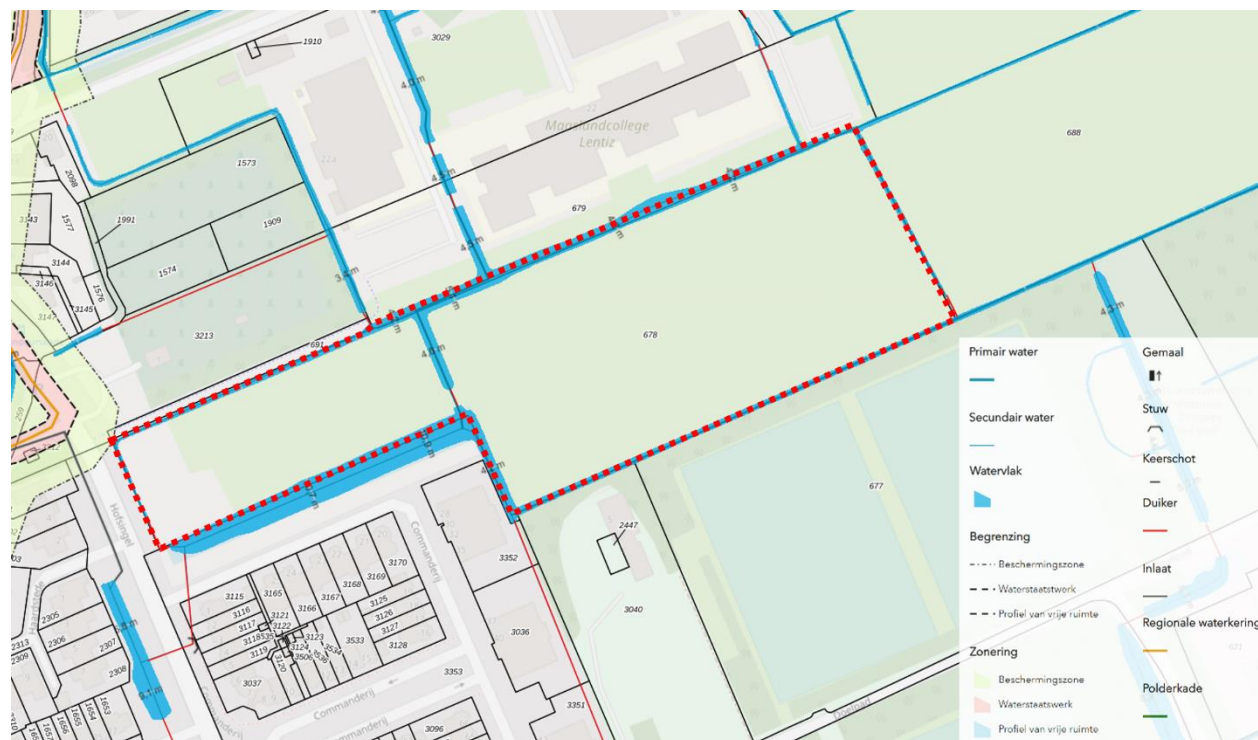
7 cm lager peil. Aan de westzijde liggen gebieden met een hoger peil, waaronder de door de waterkering van het gebied afgescheiden boezem.

Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden begrensd door een watergang. Aan de noord- en zuidzijde zorgen de poldersloten voor de langwerpige verkavelingsstructuur en het herkenbare (kavel)patroon van het slagenlandschap. Aan de oost- en westkant zijn deze sloten verbonden door dwars op de verkavelingsstructuur lopende watergangen, die de begrenzing van het perceel vormen. Ook tussen het smallere westelijke en bredere oostelijke deel van het plangebied loopt een watergang. Deze noord-zuidelijke watergangen vormen een duiker ter plaatse van de onverharde weg die in de huidige situatie door het plangebied loopt. Uit de leggerkaart van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat deze watergangen grotendeels secundaire wateren zijn. De watergang tussen de beide plandelen, doorlopend in noordelijke richting langs mbo Lentiz, is aangeduid als primair water. Afbeelding 4.5 toont een uitsnede van de Legger.

Verder bevinden zich ten oosten van het gebied keerschotten bij de aansluiting op de primaire watergang ten oosten van het gebied. De twee hogere peilgebieden aan de zuidwestzijde van het gebied wateren via twee stuwen en twee lange duikers af op het plangebied. Op de grens met het peilgebied van 2,95 m-NAP aan de zuidzijde bij het terrein van Staatsbosbeheer bevindt zich wel een duiker in de legger, maar geen stuw.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De gronden kennen in het geldende bestemmingsplan daarom ook geen beschermende dubbelbestemming. De beschermingszone langs de waterkering aan de noordwestkant valt niet binnen het plangebied. Het plan vormt zodoende geen belemmering voor de waterveiligheid en bescherming van waterkeringen.



Afbeelding 4.5: uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap van Delfland (het plangebied is rood omkaderd).

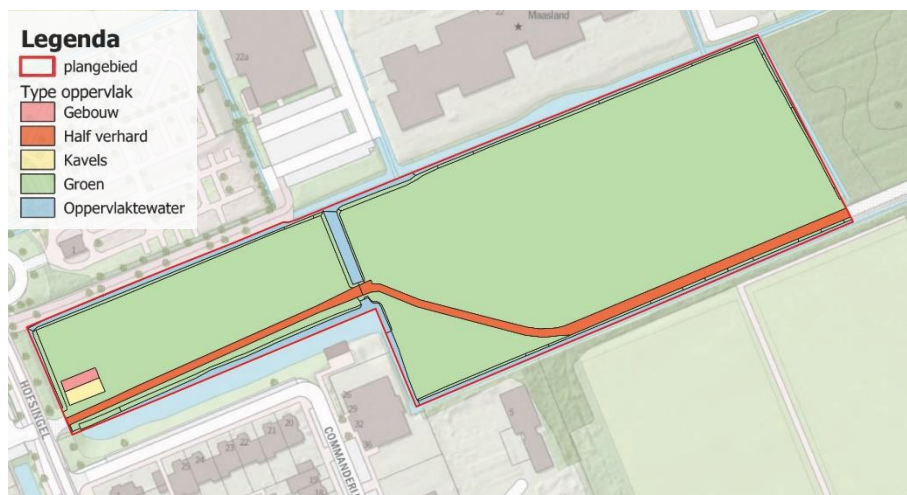
Toekomstige situatie watersysteem

Het bestaande watersysteem blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Op enkele locaties wordt het water verbreed. De watergang aan de oostzijde van het plangebied wordt aan de zijde van het plangebied verbreed en krijgt aan de zijde van het perceel van Staatsbosbeheer een flauwe oever. In de centrale groenzone is ruimte voor een wadi. Het huidige waterpeil van 2,88 m- NAP wordt gehandhaafd. Het maaiveld wordt gemiddeld circa 0,30 m opgehoogd naar een wegpeil van 1,90 m- NAP. De drooglegging bedraagt daarbij 0,98 m.

Wateropgave en waterberging

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard, en op een open schuur na onbebouwd. Met de toevoeging van de nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen zoals wegen en parkeerplaatsen neemt het oppervlak aan verharding in het gebied toe. Watercompensatie is zodoende benodigd. In het gebiedspaspoort en daaruit volgend stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het realiseren van de wateropgave. Het bestaande systeem van watergangen in en rondom het plangebied blijft behouden, en wordt uitgebreid ten behoeve van watercompensatie. Daarnaast is het 'bosje' van Staatsbosbeheer ten oosten van het plangebied aangemerkt als zoekgebied voor watercompensatie.

Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toeneemt met 1,06 ha. Afbeelding 4.6 en 4.7 tonen situatietekeningen van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Een overzicht van verharde en onverharde oppervlakten is weergegeven in tabel 4.3.



Afbeelding 4.6: Oppervlakten bestaande situatie (bron: Waterfeit, november 2022).



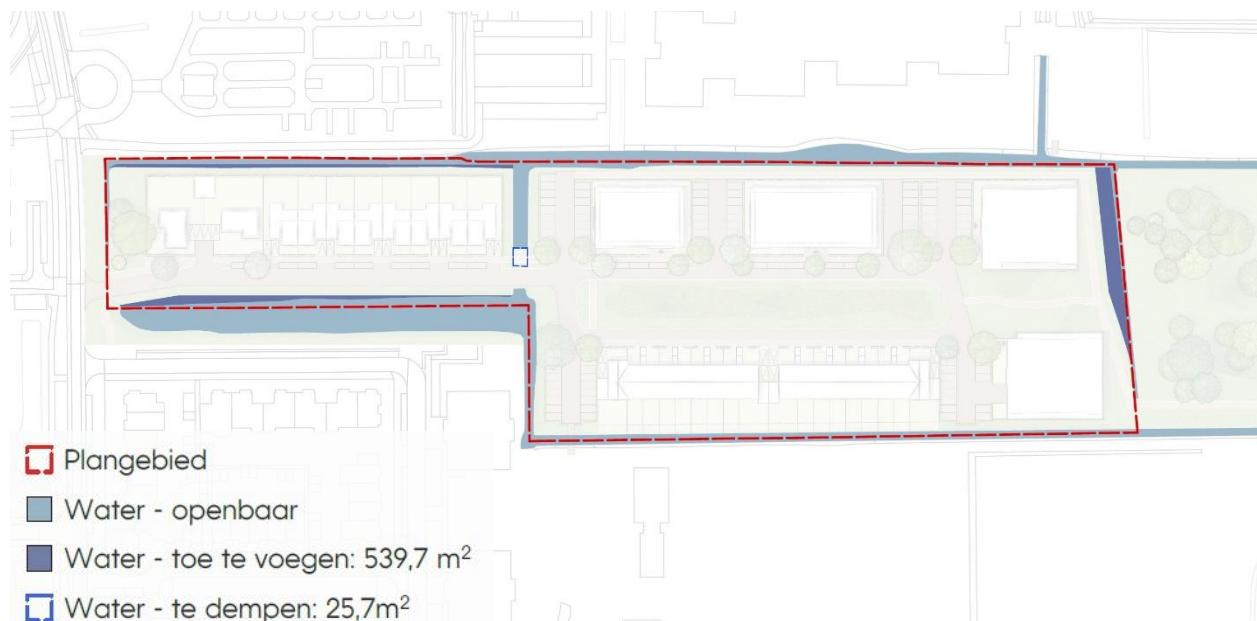
Afbeelding 4.7: Oppervlakten toekomstige situatie (bron: Waterfeit, november 2022).

Type oppervlak	Oppervlak [ha]	Verhard [%]	Verhard [ha]	Type oppervlak	Oppervlak	Verhard [%]	Verhard [m ²]
Dakoppervlak	0,01	100%	0,01	Dakoppervlak	0,49	100%	0,49
Particulier terrein	0,01	100%	0,01	Particulier terrein	0,46	25%	0,12
Halfverharde weg	0,12	50%	0,06	Wegverharding	0,30	100%	0,30
Onverhard/groen	2,02	0%	0	Voetpaden	0,16	100%	0,16
Water	0,14	0%	0	Parkeervakken	0,13	50%	0,06
Totaal	2,29		0,08	Onverhard/groen	0,57	0%	0
				Water	0,19	0%	0
				Totaal	2,29		1,13

Tabel 4.3: Overzicht verharde en onverharde oppervlakten, bestaande (links) en toekomstige (rechts) situatie (bron: Waterfeit, november 2022).

Met behulp van deze oppervlakten heeft Waterfeit de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. Hieruit volgt een totale wateropgave van 1.818 m² oppervlaktewater in het plangebied (zie bijlage 4 bij het waterhuishoudkundig plan). Daarbij is uitgegaan van een huidig aanwezig wateroppervlak van 1.099 m². In 2009 is in het plangebied extra wateroppervlak van 266 m² gegraven, vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en Hoogheemraadschap van Delfland ("Overeenkomst uitvoering werk ten behoeve van de aanleg van de hoofdwatergang Commandeurspolder", 9 september 2009). Dit in 2009 gegraven wateroppervlak is daarom bij de bestaande situatie in mindering gebracht en meegerekend als onderdeel van de wateropgave. De precieze uitgangspunten bij de watersleutelberekening zijn opgenomen in het waterhuishoudkundig plan.

In de toekomstige situatie zal er 1.879 m² wateroppervlak aanwezig zijn in het plangebied. Bovenop het bestaande wateroppervlak van 1.099 m² is in 2009 al 266 m² extra water gerealiseerd. Daarnaast wordt in het kader van de ontwikkeling nog eens 539,7 m² water toegevoegd, zoals te zien in afbeelding 4.8. Een klein deel van het bestaande water wordt gedempt ten behoeve van de nieuwe toegangsweg (25,7 m²). Dit te dempen water wordt, conform de beleidsregel 'Dempen en graven' van Delfland, met het toe te voegen water gecompenseerd. Met een toekomstig wateroppervlak van 1.879 m² wordt voldaan aan de wateropgave van 1.818 m² volgens de watersleutel en compensatie van te dempen water volgens de beleidsregel van het hoogheemraadschap.



Afbeelding 4.8: Overzicht toekomstig oppervlaktewater en te dempen en toe te voegen wateroppervlak (bron: Waterfeit, november 2022).

In de “Civieltechnische randvoorwaarden behorend bij en ten behoeve van de anterieure overeenkomst voor het toekomstige bouwplan Maaslandse Zoom” is opgenomen dat per kavel over de achterzijde van het kavel (achtertuin en achterzijde dak) 25 mm hemelwaterberging gerealiseerd moet worden. Dit komt neer op 134 m³ extra waterberging voor het gehele plangebied. In plaats van een technische ondergrondse voorziening op elke kavel wordt minimaal 134 m³ waterberging gerealiseerd in een wadi in de centrale groenstrook. Dit biedt voordelen vanuit biodiversiteit en handhaafbaarheid. In de centrale groenstrook is meer dan voldoende ruimte om een wadi van 134 m³ in te passen bij een maximale waterdiepte van 0,30 m of kleiner.

Afwatering

Verhard oppervlak dat direct grenst aan de wadi en/of oppervlaktewater wordt zo aangelegd dat het hemelwater oppervlakkig afstroomt naar de wadi en/of het oppervlaktewater. Hemelwater van aangrenzend particulier terrein stroomt op die wijze ook oppervlakkig af, doordat alle hemelwater van particulier terrein bovengronds aangeboden wordt op de erfgrans. Overig verhard oppervlak inclusief daarop afwaterend particulier verhard oppervlak wordt aangesloten op een hemelwaterriool. De wadi wordt vertraagd gelegeerd naar het oppervlaktewater door middel van een drainagesysteem onder de waterberging. De bodemopbouw is beperkt geschikt voor infiltratie van hemelwater. In de wijk komt een drainagesysteem om te voldoen aan de vereiste ontwateringsdieptes.

Afvalwater

Het afvalwater zal ingezameld worden door middel van een vuilwaterriool en met een rioolgemaal en persleiding afgevoerd worden naar de bestaande riolering in de Hofstede. Het hoogteverschil met het bestaande riool in de Hofsingel is te beperkt om zonder gemaal aan te kunnen sluiten. Het afval- en hemelwatersysteem en het drainagesetel wordt in de DO-fase nader uitgewerkt.

Klimaatadaptatie

In het gebiedspaspoort en stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan het aspect klimaatadaptatie. Door klimaatveranderingen is het van belang om rekening te houden met hevige regenval, en daarbij

hemelwater te kunnen opvangen. Zo kan vanaf het dak van de woningen regenwater eerst gebufferd worden en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Zowel de openbare ruimte als de woonkavels dragen bij aan de klimaatadaptatie, bijvoorbeeld middels regentonnen en open verharding. De nadere uitwerking van de waterbergingsopgave en afwatering in het waterhuishoudkundig plan is hierboven al beschreven.

Daarnaast gaat het waterhuishoudkundig plan nog specifiek in op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (zie ook paragraaf 4.10), en de onderdelen hevige neerslag en droogte daaruit. Ten aanzien van hevige neerslag en de eis van waterberging op privaat terrein, is aangegeven dat minimaal 134 m³ aanvullende waterberging gerealiseerd wordt in een wadi in de centrale groenstrook. Ten opzichte van het totale particulier verhard oppervlak betekent dit 22 mm aanvullende berging. Hiermee wordt voorzien in aanvullende waterberging conform de anterieure overeenkomst. Om te voldoen aan 40 mm berging zou de wadi een inhoud van 244 m³ moeten krijgen. In het DO wordt de wadi nader uitgewerkt. Wat betreft hevige neerslag, wordt in een nog op te stellen rioolplan getoetst of geen schade optreedt bij hevige neerslag.

Voor het aspect langdurige droogte, geeft het waterhuishoudkundig plan een beschrijving van de verwachte grondwaterstanden in relatie tot de inrichting van het gebied. Daarnaast is een globale berekening gemaakt van de hoeveelheid neerslag die per jaar infiltreert in het plangebied. Daaruit volgt dat over het totaal oppervlak van het plangebied (2,29 ha) circa 600 mm infiltreert, ofwel 67%. Hiermee wordt ruim voldaan aan het convenant. Daarin is nog niet meegerekend dat een deel van de verharding afwatert naar groen en/of via de berm naar het oppervlaktewater. Daarbij zal op jaarbasis ook nog een aanzienlijk deel van de neerslag infiltreren.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Daarnaast vinden er behalve enkele verbredingen geen aanpassingen plaats aan het oppervlaktewatersysteem. De afvoer van hemelwater naar de watergangen zorgt voor doorspoeling van de watergangen. Om het hemelwater zo schoon mogelijk te houden, dienen niet-uitlogende materialen gebruikt te worden bij de bouw. Verder heeft de wadi een zuiverende werking op het hemelwater.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud van de secundaire watergangen ligt bij de eigenaar van het betreffende perceel.

De gemeente Midden-Delfland en de initiatiefnemer hebben op 1 februari 2022 de wijze van onderhoud van de watergangen in de toekomstige situatie besproken. De afspraken zijn vastgelegd in een verslag, dat is opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan. De nadien ingetekende verbredingen van de watergangen zijn hierin nog niet opgenomen. Op basis van het stedenbouwkundig plan, worden de percelen aan de zuidzijde uitgegeven tot aan het water. Deze watergang komt in onderhoud bij de bewoners.

Conclusie

Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, dat is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin zijn de verschillende aspecten van de waterhuishouding in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling uitgewerkt. In het plan is voorzien in de benodigde waterbergingsopgave, die ook in de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd. Ook de overige wateraspecten vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid *Kader*

Nationaal klimaatbeleid

In 2013 zijn er in het ‘Energieakkoord voor duurzame groei’ reeds afspraken gemaakt over energiebesparing, stimuleren van duurzame energie en werkgelegenheid tussen de overheid, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties. Tijdens de klimaatop in Parijs in 2016 hebben 197 landen, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden met 1,5 graad als streefwaarde. In de Klimaatwet (2019) is vastgelegd dat broeikasgasuitstoot (ten opzicht van 1990) met respectievelijk 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 verminderd moeten worden. Daarnaast moeten er in 2050 een volledig CO₂-neutrale elektriciteitsproductie zijn. In het Klimaatakkoord dat op 26 juni 2019 door het kabinet is gepresenteerd staan afspraken met verschillende sectoren om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan en de doelen uit de Klimaatwet te kunnen halen. Deze afspraken zijn ingedeeld per sector: elektriciteit, gebouwde omgeving, industrie, landbouw en landgebruik, en mobiliteit. Zo is voor de gebouwde omgeving afgesproken dat in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn, en in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor gemeentes, en wordt een wijkgerichte aanpak gehanteerd.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaat-waarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid Holland

In oktober 2018 heeft een groot aantal partijen in Zuid-Holland het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, waaronder provincie, gemeenten, waterschappen, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Met het convenant

is de ambitie vastgelegd dat nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland zoveel mogelijk klimaatadaptief worden gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. De urgentie hiervan is ingegeven door het Deltaprogramma in combinatie met de grote bouwopgave in Zuid-Holland. Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat daarnaast voor een grote woningbouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig.

De procesafspraken uit het convenant zijn vervolgens vertaald in een 'Minimaal Programma van Eisen', dat op 13 september 2019 aan de Deltacommissaris is overhandigd. Dit programma dient als voorlopige maatregel, totdat een instrumentarium ontwikkeld is waarmee de klimaat-bestendigheid van nieuwbouwprojecten kan worden beoordeeld. Het programma biedt praktische en concrete eisen die partijen in Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn nieuwbouwplannen klimaatbestendig te ontwikkelen. Het is bedoeld om vooraf ruimtelijke plannen en ontwerpen aan te toetsen. De eisen zijn ingedeeld in zes thema's:

- Wateroverlast;
- Droogte;
- Hitte;
- Bodemdaling;
- Biodiversiteit;
- Overstromingen.

Hierbij is eveneens een Leidraad klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit dient als hulpmiddel ter ondersteuning bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van de gebieds-ontwikkeling op de zes klimaatthema's. In de leidraad worden de thema's inhoudelijk uitgewerkt. De thema's zijn verbonden door de vaste stappen in het proces. De leidraad bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft per thema welke stappen genomen moeten worden om de ambities vast te leggen in eisen en te beoordelen. Het tweede geeft meer context aan en toelichting op het geheel.

Onderzoek

Voor wat betreft duurzaamheid zullen de nieuwe gebouwen minimaal voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. De woningen worden gasloos gerealiseerd, en voldoen aan de geldende eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Zodoende wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het minimale programma van eisen uit het Convenant klimaatadaptief bouwen als uitgangspunt gelden voor het realiseren van een klimaatadaptieve nieuwbouwwijk in de Maaslandse Zoom.

Daarbij is in het kader van het gebiedspaspoort specifiek ingezet op 'Cittaslow' (waarvan gemeente Midden-Delfland de Nederlandse hoofdstad is), en de duurzaamheidsambities die daarbij horen. De ambities en spelregels zijn ingedeeld in vijf thema's, die zijn opgehangen aan duurzaamheid als overkoepelend element. In het bijzonder is aandacht besteed aan energieneutraal bouwen, duurzame materialen, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Ergieneutraal bouwen

Om in te spelen op de energietransitie, worden de woningen bijna energieneutraal gebouwd (BENG). Ze worden bijvoorbeeld slim gesitueerd qua bezonning, gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting en zijn voorbereid op de uitwisseling van elektriciteit (smart grid). Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Gezonde en duurzame materialen

Gerecyclede materialen hebben een gunstige LCA (Life Cycle Analysis) en daarmee een hoge duurzame

materiaalwaardering. Daarnaast is het zaak om materiaal te selecteren met een lage CO₂-emissie. Hiermee wordt niet alleen bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen, maar wordt er ook gebouwd aan een gezondere leefomgeving. In de spelregels is dit als volgt vormgegeven:

- Natuur vormt de inspiratiebron voor een circulaire ontwikkeling.
- Materialen in de architectuur en openbare ruimte doen de biodiversiteit in het gebied geen tekort.
- Voor de architectuur en het inrichten van de openbare ruimte worden duurzaam verantwoorde materialen die bij de identiteit van het gebied aansluiten gebruikt.
- Bouwen gebeurt met een zo laag mogelijke MKI (Milieu Kosten Indicator) waarde.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
- Bouwmaterialen zijn gemaakt van goed te beheren en vernieuwbare grondstoffen. De winning hiervan levert geen ecologische schade op en het gebruik is niet ongezond voor de mens.

Klimaatadaptatie

Door klimaatveranderingen regent het vaker en harder. Het is van belang om hier bij de nieuwe ontwikkeling op in te spelen, en om water op te vangen tijdens hevige regenval. In de waterparagraaf (4.9) is al uitgebreid ingegaan op klimaatadaptatie in relatie tot water. Zoals beschreven kan vanaf het dak van de woningen regenwater eerst gebufferd worden en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Gebufferd water is daarnaast waardevol voor bewatering tijdens droge periodes. Zowel de openbare ruimte als de woonkavels dragen bij aan de klimaatadaptatie, bijvoorbeeld middels regentonnen en open verharding. Ter compensatie van de toename in verharding in het plangebied wordt voorzien in extra oppervlaktewater en waterberging. Uit het waterhuishoudkundig plan dat voor het gebied is opgesteld blijkt dat in de toekomstige situatie 1.879 m² wateroppervlak aanwezig zal zijn in het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de wateropgave van 1.818 m². Ook is voorzien in minimaal 134 m³ aanvullende waterberging, in een wadi in de centrale groenstrook. Daarnaast gaat het waterhuishoudkundig plan nog specifiek in op de voorwaarden het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, en de onderdelen hevige neerslag en droogte.

Daarnaast is het doel om hittestress in het plangebied te voorkomen. Hittestress is met name in het stedelijk gebied een steeds vaker voorkomend fenomeen. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen worden door het minimaliseren van verharding en het optimaliseren van een groene en waterrijke inrichting met de juiste beplanting. De groen-blauwe assen in het gebied zorgen bijvoorbeeld voor windstromen en helpen bij verkoeling van het gebied. Ook bij het inrichten van deze ruimtes wordt hiermee rekening gehouden.

Natuur en biodiversiteit

Het plangebied bestaat grotendeels uit weiland, en is ondanks de groene uitstraling een zeer soortenarm type gebied. Met de ontwikkeling kunnen lokale biotopen worden geïntegreerd, en kan de biodiversiteit worden ondersteund. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen dragen bij aan de verhoging van de biodiversiteit en ecologische kwaliteit. De realisatie van groene gevels en bijvoorbeeld de integratie van voorzieningen in de bebouwing voor o.a. vleermuizen en vogels kan hier een rol in spelen. Daartoe zijn de volgende spelregels geformuleerd:

- Behouden en versterken oeverzones: oeverzones minimaal 3 meter bebouwingsvrij, natuurlijke overgang van water naar land, versterken biodiversiteit en lange zichtlijnen richting de open polder.
- De oeverzone aan de Hofsingel is minimaal 10 meter om het karakter van open landje te benadrukken.
- In deze 10 meter oeverzone dienen nieuwe inheemse beplanting geplaatst te worden om de entree een zo zacht en natuurlijk mogelijk karakter te geven.
- Versterking van de samenhang in systemen en bereikbaarheid van flora & fauna in het gebied en directe omgeving.
- Gebiedseigen en inheemse beplanting toepassen.

- Behoud en versterking van de variatie in water- en groenstructuur.
- Indien mogelijk betrekken 'bosje' Staatsbosbeheer, versterken biodiversiteit en natuurlijk spelen.
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door groene gevels en daken, vleermuiskasten en mussenvides, fruitbomen en –struiken.

Deze spelregels zijn nader uitgewerkt in criteria in het beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen hieraan worden getoetst.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door een centrale toegangsweg, die aan de westkant aansluit op de Hofsingel. Deze weg is alleen bedoeld voor verkeer van en naar de nieuwe woningen. In het oostelijk deel van het plangebied vormt de weg een lus, die zo alle woonblokken met elkaar verbindt. Aan de zuidkant van het plangebied is daarnaast een ontsluiting uitsluitend voor calamiteitenverkeer voorzien. Via de ontsluiting op de Hofsingel wordt het verkeer verdeeld in noordelijke en zuidelijke richting. In noordelijke richting ligt op korte afstand de N468 (Molenweg). Richting het zuiden sluit de Hofsingel via de Burgemeester Groot Enzeringsingel aan op de Kerkweg. Vanaf daar zorgt de Oude Veiling voor aansluiting op de Rijksweg A20. Tot slot is het dorpscentrum van Maasland bereikbaar via de Doelstraat.

Verkeersgeneratie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 109 woningen. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Om de effecten van het extra autoverkeer als gevolg van het nieuwe woongebied in beeld te brengen en verkeerskundig te beoordelen, heeft Mobycon in 2022 een verkeerskundige toetsing uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 12, de bevindingen zijn hieronder samengevat.

In het onderzoek is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend op basis van het woningprogramma en kencijfers van het CROW. Vervolgens is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling toebedeeld aan het bestaande infrastructurele netwerk, en opgeteld bij de huidige verkeersintensiteiten. Hiertoe zijn onderbouwde aannames gedaan voor de verdeling van het extra verkeer over het netwerk. Dit levert de toekomstige verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet op na realisatie van de ontwikkeling. Deze toekomstige intensiteiten zijn vervolgens getoetst aan de maximaal toelaatbare hoeveelheid autoverkeer op basis van landelijke richtlijnen. Aanvullend is ingegaan op aandachtswegvakken en mogelijke inrichtingsmaatregelen.

Op basis van het beoogde woningprogramma is de totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend op 703 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. In het rapport (bijlage 12) is een volledige berekening per woningtype opgenomen. Conform de landelijke richtlijn (CROW-publicatie 381) moet dit getal met een factor 1,11 worden vermenigvuldigd om het aantal voor een werkdagemaal (in plaats van weekdagemaal) te krijgen. De autoverkeersgeneratie bedraagt dus 784 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Op etmaalbasis betekent dit dus 392 aankomsten en 392 vertrekken gerelateerd aan het plan.

Na toedeling van deze toekomstige verkeersgeneratie over de bestaande infrastructuur en intensiteiten, worden de volgende conclusies getrokken:

- Zowel in de huidige situatie (zonder Maaslandse Zoom) als in de toekomstige situatie (met Maaslandse Zoom) wordt de voorkeursgrenswaarde van 4.000 en de grenswaarde van 5.000 motorvoertuigen per werkdagemaal op enkele wegvakken in Maasland overschreden.

- Er is één extra wegvak waar een nieuwe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt door de realisatie van Maaslandse Zoom (Burgemeester Groot-Enzeringsingel tussen Boumare en Lisdodde).
- Er zijn ten gevolge van Maaslandse Zoom geen extra overschrijdingen van de grenswaarde op de huidige aandachtswegvakken. Wel wordt de hoeveelheid autoverkeer op de huidige aandachtswegvakken ten gevolge van Maaslandse Zoom iets groter (maximaal +6%).

Naar aanleiding van deze bevindingen, worden in het verkeersonderzoek de volgende aanbevelingen gedaan:

- Gezien de vermoedelijk huidige overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarden verdient het aanbeveling om de hoeveelheid autoverkeer in Maasland te monitoren door middel van verkeerstellingen. In het geval de overschrijdingen door de tellingen worden bevestigd is het aan te bevelen de hoeveelheid autoverkeer te beperken door het nastreven van een mobiliteitstransitie (meer lopen, fietsen, deelmobiliteit en openbaar vervoer) en door in te zetten op een beperking van doorgaand autoverkeer door Maasland.
- Voor de wegvakken waar sprake is van een aandachtssituatie wordt aanbevolen om er in ieder geval voor te zorgen dat deze voldoen aan de basiskennmerken voor een Duurzaam Veilige inrichting. Deze maatregelen kunnen worden opgenomen in een meerjarenonderhoudsprogramma los van deze ontwikkeling.
- Aanvullend kan de inrichting van de aandachtswegvakken worden aangepast zodat deze meer voldoen aan de landelijke CROW-richtlijnen. Ook deze maatregelen kunnen worden opgenomen in een meerjarenonderhoudsprogramma los van deze ontwikkeling.
- Kies voor een zorgvuldige vormgeving van de aansluiting van de Maaslandse Zoom op de Hofsingel bij de realisatie van de wijk om onduidelijkheid over de voorrang te voorkomen.
- Het opnemen van aanpassingen van de aandachtswegvakken in een meerjarenonderhoudsprogramma kan gezien worden als een compensatie voor de (beperkte) toename van de overschrijding op de reeds te drukke wegvakken.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Het parkeerbeleid van de gemeente Midden-Delfland is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020'. Voor de functie wonen zijn hierin per type woning de parkeernormen bepaald.

In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling is een sluitende parkeerbalans opgesteld. Tabel 4.4 toont een overzicht van het benodigde en te realiseren aantal parkeerplaatsen. Op basis van de aantallen en typen woningen is met behulp van de gemeentelijke parkeernormen de parkeerbehoefte berekend. In totaal zijn 142 parkeerplaatsen benodigd.

Parkeernorm woningen			
Gebaseerd op nota parkeernormen gemeente Midden-Delfland 2020			
Functie	Norm	Aantal	Benodigd
Rijwoning	1,5	18	27
Twee-onder-één kap woning	1,7	8	14
Vrijstaande woning	1,7	2	3
Appartement <50m2 gbo	1	25	25
Appartement	1,3	56	73
Benodigd aantal parkeerplekken			141,8
Aantal parkeerplekken			
Parkeervoorziening	Aantal	Rekenfactor	Saldo
Openbaar	107	1	107
Parkeergarage	18	1	18
Enkel oprit	6	0,8	4,8
Dubbele oprit	2	1,7	3,4
Garage dubbele oprit	2	1,8	3,6
Garage lange oprit	4	1,3	5,2
Gerealiseerd aantal parkeerplekken			142
Balans			
Parkeerplekken eigen kavel			35
Parkeerplekken openbaar gebied			107
Benodigd aantal parkeerplekken			141,8
Saldo			0,2

Tabel 4.4: parkeerbalans Maaslandse Zoom.

In het stedenbouwkundig ontwerp is de invulling van de parkeerbehoefte uitgewerkt. De beoogde parkeeroplossing is weergegeven in afbeelding 4.9. Bij de woningen in het westelijk deel van het plangebied worden de parkeerplaatsen gerealiseerd deels bij de woningen en deels als langsparkeren aan de weg. In het oostelijk deel zijn tussen de verschillende woonblokken in totaal vijf gezamenlijke parkeerterreinen voorzien. Daarnaast zijn hier nog enkele parkeerplaatsen voorzien langs de lus van de ontsluitingsweg. Tot slot wordt onder het zuidoostelijke appartementengebouw nog een gebouwde parkeergarage gerealiseerd. In totaal wordt hiermee voorzien in een sluitende parkeeroplossing. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat dient te worden voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerruimte, met toepassing van de Nota Parkeernormen 2020 (of een wijziging daarvan).



Afbeelding 4.9: Beoogde parkeeroplossing (bron: Kokon, juli 2022).

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – calamiteiten aansluiting' is ook een calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten toegestaan. Met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – recreatieve aansluiting' is daarnaast expliciet een aansluiting van een recreatieve route aangeduid. Ook bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water, zijn hier mogelijk. Met deze bestemming zijn de hoofdgroenstructuren in het plangebied vastgelegd, zoals de groene stroken langs de randen en de groene zone in het midden van het plangebied.

Ten zuiden van de rijwoningen aan de zuidoostkant van het plangebied is aan de groenbestemming de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vergunningvrij bouwen' toegevoegd. Voor deze gronden is bepaald dat het geen achtererfgebied betreft zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Bor voor zover het gaat om bijbehorende bouwwerken. Hiermee is vergunningvrij bouwen uitgesloten om te voorkomen dat – vergunningvrij – alsnog extra bebouwing bij de woningen wordt gerealiseerd. Hiermee wordt beoogd de belangrijke groenstructuren en zichtlijnen in het plangebied intact te houden. Daarmee wordt de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke structuur geborgd. Het bestemmingsplan voorziet met de regeling zoals die nu voor de woningen is opgenomen in de gebruikelijke

behoefte aan aanbouwen en bijgebouwen. Daarmee is de regeling niet onnodig beperkend voor de gebruiksmogelijkheden van woningen en bijbehorende gronden.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingsweg, aan de westkant aansluitend op de verkeersbestemming van de Hofsingel en aan de oostkant lopend in een lusvorm. Daarnaast is de bestemming opgenomen voor twee parkeerterreinen, aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, en enkele bij deze functies horende voorzieningen.

'Water'

Voor de bestaande watergangen langs de randen van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen, daar waar deze binnen het plangebied vallen. Omdat de grens van het plangebied op enkele plaatsen door de watergangen loopt, valt een deel van de feitelijke watergang buiten het plangebied en sluit de bestemming 'Water' aan op de aangrenzende waterbestemming uit het geldende plan. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, natuurvriendelijke oevers en ondergeschikt groen. Gebouwen zijn niet toegestaan, overige bouwwerken zijn zeer beperkt en ten dienste van de bestemming mogelijk.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water worden als passend in de bestemming beschouwd. Op de verbeelding zijn drie bestemmingsvlakken opgenomen, met elk een bouwvlak waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. In de bouwvlakken is enige flexibiliteit ingeruimd, om ondergeschikte verschuivingen in het bouwplan nog mogelijk te maken. Middels aanduidingen zijn hierbinnen de toegestane woningtypen en goot- en bouwhoogten op de verbeelding aangegeven. Aansluitend bij het stedenbouwkundig plan is onderscheid gemaakt tussen vrijstaande, twee-aaneengebouwde, rij- en gestapelde woningen.

In de regels is daarnaast onder meer de toegestane maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaald. Ook zijn enkele bepalingen met betrekking tot splitsing, samenvoeging en kamerbewoning opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming met bijbehorende vrijstellingsgrens is opgenomen voor het hele plangebied conform het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.7).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Tot slot zijn er enkele algemene aanduidingsregels opgenomen. Zo is hier een regeling voor de molenbiotoop uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' valt aan de noordkant nog net binnen het plangebied. Verder is op de verbeelding een zichtlijn aangeduid voor een zone midden door het plangebied van de westgrens tot aan de oostgrens –

conform het gebiedspaspoort. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – zichtlijn’ is het niet toegestaan bebouwing op te richten of opgaande beplanting hoger dan 1 meter toe te passen. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van hogere opgaande beplanting, indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de zichtlijn. Daarmee is er nog een mogelijkheid om bijvoorbeeld enkele bomen te kunnen planten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit en groene inrichting van de openbare ruimte. Door bijvoorbeeld bomen te plaatsen uit het hart van de zichtlijn of met voldoende hoge kruin kan blokkering van de zichtlijn worden voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.2 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BTG-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

6 Overleg en inspraak

6.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging voor dit plan zal plaatsvinden in de stadscourant en via de gemeentelijke website.

6.2 Inspraak

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor het gebied 'Maaslandse Zoom' een gebiedspaspoort opgesteld, om de (ruimtelijke) kwaliteit van de beoogde ontwikkeling te waarborgen. Het gebiedspaspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente, en vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Dit gebiedspaspoort is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners van het dorp Maasland. Zij hebben zitting gehad in een klankbordgroep en hebben wensen kenbaar gemaakt en suggesties gedaan voor de inhoud van het gebiedspaspoort. Het gebiedspaspoort vormt de basis voor en is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, dat vervolgens ook aan de klankbordgroep is gepresenteerd. Daarnaast is op 24 juni 2019 een bewonersbijeenkomst gehouden. Daarbij waren circa 50 personen aanwezig. Direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd. Ook is de uitnodiging in de huis-aan-huiskrant De Schakel gepubliceerd. Inspraak met betrekking tot het bestemmingsplan vindt plaats bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de belanghebbende overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van beantwoording vooroverleg. Deze is als bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd.

6.4 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen uit de ontvangen overlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 maart tot en met 11 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn zijn in totaal tien zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage 17 bij deze toelichting is gevoegd.

Daarnaast zijn ambtshalve enkele ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Zo is de verbeelding afgestemd op het laatste stedenbouwkundig matenplan, met enkele beperkte verschuivingen in bestemmings- en bouwvlakgrenzen. Verder bleek in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan per abuis de ontsluiting op de Hofsingel niet geheel aan te sluiten, dit is gecorrigeerd. Daarnaast is in de regels een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd aan de regeling voor de

zichtlijn, en is in de toelichting ingegaan op de erfdienstbaarheid in het plangebied. Tot slot zijn in de toelichting, regels en verbeelding enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd.

6.5 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van maximaal 109 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, in het gebied 'Maaslandse Zoom'. Deze functiewijziging voorziet in een grote woonbehoefte en past binnen de beleidskaders van de gemeente en andere overheden, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Om de (ruimtelijke) kwaliteit van de ontwikkeling te borgen heeft de gemeente Midden-Delfland voor de locatie een gebiedspaspoort opgesteld. Het gebiedspaspoort is een integraal kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de te ontwikkelen locatie, zodat hier een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. De hierin geformuleerde ambities en spelregels dienen als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Het gebiedspaspoort vormt zodoende de basis voor het stedenbouwkundig plan, en in navolging daarop dit bestemmingsplan. Het gebiedspaspoort is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners van Maasland. Zij hebben zitting gehad in een klankbordgroep en hebben wensen kenbaar gemaakt en suggesties gedaan voor de inhoud van het gebiedspaspoort. Hiermee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling is. Bovendien zijn de direct omwonenden voorafgaand geïnformeerd, en wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten, moeten deze ook worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

7.3 Handhavingsaspecten

De gemeente Midden-Delfland acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaving zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners mogen verwachten dat deze worden gehandhaafd;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik en daarmee achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving tegen; een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en te verbeteren;

- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid aan; het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening en verleningen van (omgevings)vergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.