

Datum	
Nummer	2020-11a-06
Datum commissievergadering	3 november 2020
Datum raadvergadering	24 november 2020

OPLEGGER

Registratienummer	2020-27422 / 20Z.002752
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling gebiedspaspoort Maaslandse Zoom
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	24 november 2020 De voortgang van de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is gebaat bij behandeling van dit raadsvoorstel.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing
Samenvatting	De Maaslandse Zoom is een van de locaties binnen onze gemeente waar woningbouw mogelijk is. De afgelopen periode werkten wij aan het opstellen van randvoorwaarden voor woningbouw op deze locatie. Deze randvoorwaarden nemen wij op in een gebiedspaspoort. Dit gebiedspaspoort is een integraal afwegingskader waarin diverse (Cittaslow) thema's aan de orde komen. Het gebiedspaspoort kwam tot stand in samenwerking met bewoners (in een klankbordgroep), het Hoogheemraadschap (voor wat betreft de wateropgave) en de ontwikkelaar en kan dus rekenen op draagvlak.
Te nemen besluit	Het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom vast te stellen.
Bijlagen	2020-27578: Concept-gebiedspaspoort na collegebesluit 30 juni 2020 2020-16417: Maatvoeringen/dwarsdoorsneden en 3D beelden 2020-16539: Rapportage/verslag bewonersbijeenkomst 24 juni 2019 2020:16452: Rapportage/reacties klankbordgroep 2019-34892/2019-30106/2020-14029: Verslagen klankbordgroep 2020-18172: Concept Ladder Duurzame Verstedelijking 2020-17362: Reactie bewoners Haardstede 8 en Haardstede 1 op eerste concept gebiedspaspoort
Advies commissie	De fracties CDA, ChristenUnie, OGP en VVD stemmen in met het voorstel. De fracties D66 (ontsluiting, verkeersveiligheid), Mijn Partij (keuze gebied) en PvdA (participatie en verkeer) wensen het voorstel te bespreken in de vergadering van de gemeenteraad
Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg voorzitter



Inleiding

In het Collegewerkprogramma 2018-2022 Duurzaam vooruit! is opgenomen dat in Maasland 160 extra woningen worden gerealiseerd.

Een van de locaties waar woningbouw mogelijk is, is de Maaslandse Zoom. Met in achtneming van de randvoorwaarden die in het gebiedspaspoort staan zien wij mogelijkheden hier circa 80 woningen te realiseren.

De afgelopen periode werkten wij aan het opstellen van randvoorwaarden voor woningbouw op deze locatie. Deze randvoorwaarden nemen wij op in een concept gebiedspaspoort.

Begrenzing van het plangebied

De locatie bestond aanvankelijk uit twee deelgebieden.

Deelgebied 1: het perceel begrensd door de Hofsingel, de begraafplaats, de Lentiz Onderwijsgroep, weiland/bos, de voetbalvelden en de Commanderiej.

Deelgebied 2: het perceel waarop de vogelvereniging is gevestigd. De plannen voor dit plandeel zijn nog niet concreet genoeg en laten wij daarom in dit gebiedspaspoort buiten beschouwing.

Gebiedspaspoort

Om de kwaliteit van deze woningbouwontwikkeling te kunnen borgen, stelden wij een gebiedspaspoort op. Het gebiedspaspoort is een integraal kader opgesteld door stakeholders, bewoners, ontwikkelaar en gemeente om te bereiken dat hier een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het paspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente voor dit woningbouwproject.

Wij zijn een Cittaslow gemeente. In het gebiedspaspoort houden wij hier expliciet rekening mee. Het paspoort bevat daarom de volgende 5 thema's:

- a. Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- b. Klimaat en ruimtegebruik
- c. Groen, ecologie en water
- d. Wonen, welzijn en sociale verbondenheid
- e. Mobiliteit

Het gebiedspaspoort bestaat per thema uit een analyse, ambities en spelregels. Het gebiedspaspoort is een uitnodiging om gezamenlijk de locatie verder vorm te geven. Weliswaar geen in beton gegoten plan, maar de spelregels zijn in principe wel bindend voor de ontwikkelaar. Afwijking van de spelregels kan alleen beargumenteerd.

De hoofdlijnen van het gebiedspaspoort (samenvatting)

Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige opzet van de toekomstige woonwijk ziet er op basis van de analyse, ambities en spelregels als volgt uit.

Centraal in het gebied is sprake van een brede zichtlijn vanaf de Hofsingel richting het open gebied. Zo blijft er vanuit de wijk/het dorp visueel contact met het open landelijke gebied. Ook langs de begraafplaats/Lentiz Onderwijsgroep en Commanderiej/voetbalvelden is sprake van zichtlijnen. Deze zichtlijnen en de cultuurhistorische slagenstructuur vormen de basis voor de verdere stedenbouwkundige opbouw van de wijk.

Gezien vanaf de Hofsingel is er een groenstrook (groene buffer) van aanzienlijke omvang (we behouden de bestaande waardevolle bomen), gevolgd door de eerste bebouwing.

Het eerste plandeel (ter hoogte van de Commanderiej) bestaat uit woningen van 1 laag met kap met een landelijke uitstraling, daarna 2 lagen met kap (rijtjeswoningen) en tenslotte (grenzend aan het open gebied) een tweetal appartementencomplexen (maximaal 5 lagen) die uitzien over het landschap.

De (verkeers)ontsluiting van het plangebied is voorzien aan de zijde van de Commanderiej, ten noorden van de bestaande brede watergang.

We verbreden bestaande waterlopen met natuurvriendelijke slootoevers, met twee waterlopen in noord-zuid richting.

De wijk krijgt een eigen identiteit door een hoge kwaliteit van architectuur en gevarieerde architectuur.

De woonwijk heeft een landelijke en dorpse uitstraling, die vooral tot uitdrukking komt in het gebiedsdeel ter hoogte van de Commanderij.

Beeldkwaliteit

De initiatiefnemer draagt – in nauw overleg met de gemeente - zorg voor een beeldkwaliteitsplan om de beeldkwaliteit te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan laat zich inspireren door 1 stijl met landelijk-agrarische details.

Duurzaamheid/klimaat

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland komt er in de wijk extra ruimte voor water ter compensatie van de verharding in het gebied. Eventueel maken wij daarbij gebruik van het achterliggende perceel van Staatsbosbeheer.

Deze woonwijk heeft voorzieningen om hevige regenval op te vangen. Vanaf het dak van de woningen wordt regenwater gebufferd en afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Dit is nuttig tijdens droge periodes.

We bouwen (bijna) energieneutraal. Woningen gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting en zijn voorzien van apparatuur voor de uitwisseling van elektriciteit (smart grid).

Door het minimaliseren van verharding en het optimaliseren van beplanting voorkomen we eventuele hittestress.

In de wijk maken wij zoveel mogelijk gebruik van duurzame (gerecyclede) materialen.

Natuur

De waterstructuur bestaat uit brede watergangen die van belang zijn voor waterafvoer, openheid, verkavelingsstructuur en biodiversiteit. Het behoud ervan is voor het gebied belangrijk. Door aanleg van natuurvriendelijke slootoevers (3 meter bebouwingsvrij) verhoogt de biodiversiteit in de wijk. Ondanks de huidige groene uitstraling van het gebied is sprake van een soortendivers arm gebied. De openbare ruimte en de bebouwing dragen bij aan de verhoging van de gebiedseigen biodiversiteit en ecologische kwaliteit. Dit gebeurt door toepassing van bijvoorbeeld groene gevels en de integratie van voorzieningen in de bebouwing voor onder andere vleermuizen en vogels.

Zoals eerder aangegeven creëren wij centraal in de wijk een zoveel mogelijk groene zichtlijn richting het open gebied.

Wonen/welzijn

De verkaveling baseren wij op de bestaande gebiedsstructuur. Wonen vindt plaats in een passende dichtheid (zie stedenbouwkundige aspecten), met als richtlijn een uitgifte percentage van 50.

De woonwijk draagt bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het omliggende gebied.

In overleg met Staatsbosbeheer zoeken wij daarom naar mogelijkheden om recreatieve verbindingen te maken met het omliggende gebied. De wijk nodigt wandelaars uit de wijk te bezoeken.

De woonwijk voorziet in een veilige en inclusieve leefomgeving voor jong en oud. Dit gebeurt door het aanbieden van een gevarieerd woningaanbod, het toegankelijk maken van het openbaar gebied voor minder-validen, en het aanbieden van diverse gewenste voorzieningen. De wijk voldoet aan het politiekeurmerk als bedoeld in het gemeentelijk Integraal Veiligheidsplan.

Mobiliteit

We streven naar een beperkte impact van de auto in de woonbuurt. De wijk ontsluiten we via de Hofsingel. Een lus van eenrichtingsverkeer ontsluit de gebieden 'De Slagen' (de rijtjeswoningen) en 'De Uitkijk' (de appartementen). Geparkeerde auto's zowel op eigen terrein als in het openbare gebied onttrekken wij zoveel mogelijk aan het zicht, met een landschappelijke inpassing. Parkeren mag niet haaks langs de rijbaan en niet in het groene middengebied. Een calamiteitenroute is mogelijk via de Commandeurskade.

We streven naar een slimme en minimale infrastructuur voor straatverlichting, ondergrondse kabels en leidingen en verkeersborden.

Sociale woningbouw

In het gebiedspaspoort komt het aspect sociale woningbouw niet aan de orde. Dat komt ter sprake in de volgende fase als het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. Inzet is dat dit woningbouwplan bestaat uit 30% sociale woningbouw, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop, een en ander overeenkomstig de motie van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Het gebiedspaspoort is een afgewogen integraal kader waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Maaslandse Zoom. Zo ontstaat een krachtige woonbuurt met een eigen identiteit.

Argumenten

1. *De woningbouwlocatie Maaslandse Zoom voorziet (deels) in de woningbouwbehoefte Maasland.* In het collegewerkprogramma staat dat de komende periode 160 woningen nodig zijn om te voorzien in de woningbouwbehoefte van Maasland. De locatie Maaslandse Zoom is een geschikte locatie om voor een (fors) deel aan deze wens te voldoen. Met in achtneming van de randvoorwaarden die in het concept gebiedspaspoort staan zien wij mogelijkheden hier circa 80 woningen te realiseren.
2. *Het gebiedspaspoort is een integraal afwegingskader.* De gemeente Midden-Delfland is een Cittaslow gemeente. De thema's die op Cittaslow betrekking hebben, komen uitgebreid aan de orde in het gebiedspaspoort. Zo ontstaat een krachtige woonwijk met een eigen identiteit.
3. *Dit gebiedspaspoort kwam in samenwerking met bewoners (in een klankbordgroep), het hoogheemraadschap (voor wat betreft de wateropgave) en de ontwikkelaar tot stand en kan dus rekenen op draagvlak.*

Het gebiedspaspoort kwam tot stand in samenwerking met een klankbordgroep (omwonenden en andere geïnteresseerden) en de projectontwikkelaar (Van Mierlo Projectontwikkeling). In projectteamverband en bilateraal voerden wij met diverse interne afdelingen overleg. De projectontwikkelaar nam en neemt deel aan de projectteamvergaderingen. Verder voerden wij al in een vroeg stadium overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland over de wateropgave en voerden wij gesprekken met diverse stakeholders, zoals het bestuur van voetbalvereniging MVV'27, de Lentiz Onderwijsgroep en de vogelvereniging.

Op 24 juni 2019 organiseerden wij een goed bezochte bewonersbijeenkomst. Aan de hand van de 5 thema's konden de aanwezigen wensen, ideeën, meningen en vragen naar voren brengen.

De klankbordgroep kwam 3x bijeen. De klankbordgroep bestond uit omwonenden en andere geïnteresseerden uit Maasland. De leden hebben op een open en constructieve manier hun inbreng geleverd. Dat hebben zij zowel mondeling als schriftelijk gedaan. In de bijgaande rapportage staat hoe wij met de diverse opmerkingen in het gebiedspaspoort rekening houden.

4. *Het gebiedspaspoort is een uitnodiging voor de ontwikkelaar.* Het gebiedspaspoort is voor de ontwikkelaar de basis om te komen tot een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Aan de randvoorwaarden van het gebiedspaspoort moet worden voldaan. Hier kan slechts beargumenteerd van afgeweken worden.
5. *Het gebiedspaspoort zorgt voor de mogelijkheid van een gevarieerd woningaanbod.* Het gebiedspaspoort biedt de mogelijkheid voor de bouw van eengezinswoningen (vrijstaand, 2 onder 1 kap, rijwoningen) en appartementen. Daardoor kan goed aansluiting worden gevonden bij de gemeentelijke woonagenda.

Kanttekeningen

1. *Deze woningbouwlocatie ligt buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied.* Daardoor is het nodig dat wij bij de planvorming een nadere onderbouwing van de noodzaak van woningbouw op deze locatie leveren op grond van de provinciale "Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder)". Indien de gemeente niet voldoet aan de voorwaarden van de ladder, kan dit betekenen dat de provincie niet instemt met (een deel van) het woningbouwplan. De gemeentelijke rapportage voor de provincie is nu in voorbereiding en maakt later deel uit van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure bespreken wij de

ladder met de provincie om vooraf zekerheid te verkrijgen over de bouwmogelijkheden op deze locatie.

2. *De woningbouwlocatie ligt in de geluidscontour van de voetbalvelden van MVV'27.*
Ingenieursbureau DGMR voerde onderzoek uit naar de geluidsbelasting als gevolg van de voetbalvereniging MVV'27. Uit het onderzoek bleek dat het plan niet voldoet aan de richtafstand voor sportvelden en de streefwaarden. Met een zorgvuldige argumentatie kan echter de geluidsbelasting boven de streefwaarde toelaatbaar zijn. Wij achten voldoende argumenten aanwezig om te onderbouwen dat met de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.
3. *Niet aan alle wensen van de klankbordgroep komen wij tegemoet.*
De wensen waaraan wij niet tegemoet komen conflicteren met de haalbaarheid, stedenbouwkundige uitgangspunten of verkeerstechnische uitgangspunten. Met dit concept gebiedspaspoort komen wij echter ook tegemoet aan een aantal wensen van de klankbordgroep.
4. *Niet aan alle wensen van de ontwikkelaar komen wij tegemoet (zie ook paragraaf wensen ontwikkelaar).*
De ontwikkelaar geeft aan dat de gemeentelijke (Cittaslow-)eisen, de wensen van de omwonenden, eisen van het Hoogheemraadschap etc. ertoe leiden dat de financiële haalbaarheid onder druk staat. Daarbij spelen het uitgifbaarheidspercentage, voldoende aantal woningen, de woningdifferentiatie (in de vorm van hoogbouw) een prominente rol. Men heeft geen zekerheid of op basis van dit gebiedspaspoort nu al sprake is van een voor hun haalbaar plan.
Op basis van de spelregels in het gebiedspaspoort behoort een haalbaar plan tot de mogelijkheden. Het nog op te stellen stedenbouwkundig plan moet daar zowel de initiatiefnemer als de gemeente zekerheid over gaan verschaffen.

Financiën

De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling van deze woonwijk verhalen wij met een anterieure overeenkomst op de ontwikkelaar.

Communicatie

Wij informeren de leden van de klankbordgroep over de vaststelling van het gebiedspaspoort.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het gebiedspaspoort verzoeken wij de ontwikkelaar voor het gebied een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Daarbij neemt de ontwikkelaar de randvoorwaarden uit het gebiedspaspoort in acht. Dit gebeurt in nauw overleg met de gemeente. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn de basis voor een af te sluiten anterieure overeenkomst en een nog op te stellen bestemmingsplan.

Reactie college op commissiebehandeling

1. *Een geschikte locatie*

In de gemeente zijn niet veel locaties beschikbaar die geschikt zijn voor woningbouw. Dat geldt ook voor het dorp Maasland. De Maaslandse Zoom is op dit moment in feite de laatste uitleglocatie van enige omvang die aangewend kan worden voor woningbouw. De locatie is grotendeels omringd door bestaande bebouwing, een begraafplaats, een onderwijsinstelling en voetbalvelden. Bebouwing op deze locatie tast het cultuurhistorische open veenweidegebied daardoor niet aan, althans minder dan aan de andere randen van het dorp. De behoefte aan woningen is groot en op deze locatie kan in een deel van die behoefte worden voorzien. Nieuwe woningen, waaronder woningen voor starters, zorgen voor nieuwe gezinnen en bevordert de doorstroming. Daarmee borgen wij de vitaliteit van het dorp. Het gebiedspaspoort geeft randvoorwaarden die op een uitgebalanceerde wijze ruimte geven aan een passend woningbouwprogramma rekening houdend

met de in het raadsvoorstel genoemde 5 Cittaslow thema's. De uitgevoerde analyse, de geformuleerde ambities en de daarop gebaseerde spelregels van het gebiedspaspoort tonen aan dat hier een krachtige woonwijk met een eigen identiteit kan worden gerealiseerd. Dit maakt van de locatie Maaslandse Zoom een geschikte woningbouwlocatie. Daarnaast benutten wij ook geschikte inbreidingslocaties om invulling te geven aan onze woonagenda.

2. De ontsluiting van het plangebied

In het gebiedspaspoort is de ontsluiting van het plangebied voorzien aan de zuidzijde, parallel aan de daar aanwezige singel. Wij vinden het belangrijk dat er een robuuste zichtlijn centraal in het plangebied aanwezig is. Dat is beter mogelijk door de ontsluitingsweg langs deze bestaande singel te projecteren en dus niet aan de noordzijde (zijde begraafplaats).

De woningen die op 't Landje (het dichtst bij de Hofsingel) worden gerealiseerd worden met de voortuinen richting de ontsluitingsweg geprojecteerd, wat betekent dat er geen hoge erfafscheidingen in de zichtlijn opgericht (kunnen) worden. Indien de ontsluitingsweg langs de begraafplaats wordt aangelegd, zouden de woningen aan de Commanderij geconfronteerd (kunnen) worden met minder fraaie erfafscheidingen voor de achtertuinen. Hoewel dit met bestemmingsplanvoorschriften voorkomen kan worden, blijft de mogelijkheid om hier hoge hagen te plaatsen altijd aanwezig. Dit zou de zichtlijn schaden. Bovendien blijkt vaak in de praktijk dat er toch erfafscheidingen geplaatst worden die dan met tijdrovende juridische handhavingprocedures verwijderd moeten worden. Voorts speelt een rol dat op basis van de regels over vergunning vrij bouwen, vergunning vrije bouwwerken opgericht kunnen worden die de zichtlijn eveneens verstoren. Door het Hoogheemraadschap van Delfland werd aangegeven dat een ontsluiting ter hoogte van de begraafplaats (deels) conflicteert met een primaire waterkering. Een ontsluitingsweg langs de begraafplaats zou voorts een onlogische aansluiting op het gebied De Slagen (het midden gedeelte) veroorzaken, omdat dan sprake is van direct zicht op de kopgevel van de rijtjes woningen. De ontsluitingsweg zou vanaf de Hofsingel richting deelgebied B2 voorts twee onnodige haakse bochten hebben, die vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet gewenst zijn. Tenslotte zou een ontsluitingsweg langs de begraafplaats kunnen zorgen voor het verstoren van de rust tijdens begrafenissen. Juist bij begrafenissen wordt rust erg op prijs gesteld. Autoverkeer zou die rust kunnen verstoren.

Door omwonenden getoonde alternatieven maken gebruik van wegen buiten het plangebied. Zoals de Commandeurskade (via een doorsteek over het terrein van de Lentiz Onderwijsgroep) en de bestaande Commanderij. Een extra ontsluiting via de bestaande wijk De Commanderij zou de verkeersbelasting in die wijk fors doen toenemen. Een extra ontsluiting via deelgebied II heeft eveneens niet de voorkeur. Ook daar zou het ruimtebeslag (te) groot zijn en zou de ontsluiting in dit nog te ontwikkelen deelgebied al op voorhand een te grote invloed hebben op de stedenbouwkundige inrichtingsmogelijkheden.

Een tweede ontsluiting via de Commandeurskade zou de verkeersdruk daar te fors doen verhogen. De huidige situatie met gemengd autoverkeer en (brom)fietsverkeer van leerlingen zou door toevoeging van extra verkeer de Commandeurskade onveilig maken.