

Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom

Datum 15 juli 2020
Opdrachtgever gemeente Midden Delfland
Auteur Daniëlle Best/Esther Stuijts
Betreft Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Maaslandse Zoom aan de rand van de kern Maasland, gelegen tussen het Lentiz College en de Commanderij-wijk, wil de gemeente ontwikkelen voor woningbouw.

Voor het plangebied Maaslandse Zoom in Maasland bestaat het voornemen om circa 80 tot 100 woningen te realiseren op een perceel van circa 2,3 hectare. Het gaat om een programma van grondgebonden woningen en appartementen. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor elk bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro, mogelijk maakt. De realisatie van het plan Maaslandse Zoom betreft een stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van het bestemmingsplan dient derhalve een laddertoets te worden uitgevoerd.

Vooruitlopend op het opstellen van het bestemmingsplan is voor de betreffende locatie een Gebiedspaspoort opgesteld en onderliggende Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom. Om de provincie te informeren en mee te nemen in de keuzes die voor het plangebied gemaakt worden vindt de gemeente Midden Delfland het belangrijk vooraf aan de ruimtelijke procedure het Gebiedspaspoort en Ladderonderbouwing aan de provincie voor te leggen. Tijdens het vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) kan dan een positief advies van de provincie worden verkregen en wordt onnodige vertraging in de ruimtelijke procedure voorkomen.

Dit document onderbouwt de ladder voor duurzame verstedelijking en het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is als bijlage bij het document toegevoegd.

1.2 Plan van aanpak

Om de ladderonderbouwing te kunnen maken is ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan, waarbij de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling van de woningen wordt onderzocht.

Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het stads- en dorpsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ("ladder") doorlopen. De laddertoets en de afstemming met de provincie wordt uiteindelijk opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor het ladderonderzoek wordt de volgende aanpak gehanteerd:

1. Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangewezen als beschermingscategorie 2 in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Voor gronden met deze beschermingscategorie geldt dat als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren) deze uitsluitend is toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd. Voor onderdeel 1 wordt eerst onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is op deze gronden. Er wordt onder andere een onderbouwing opgenomen die aantoont dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp; en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.
2. Het in kaart brengen van de behoefte aan de (gefaseerde) toevoeging van circa 80 tot 100 woningen:

De kwantitatieve behoefte voor een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit (plan capaciteit aan de hand van monitorgegevens) of plannen om in die vraag te voorzien. Hiervoor moet het initiatief getoetst worden aan gemaakte afspraken en vigerend beleid en eventuele andere cijfers en onderzoeken die de behoefte kunnen onderbouwen. De behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen en eventuele regionale samenwerkingsafspraken.
3. Het plangebied ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Er wordt een korte toelichting opgenomen waaruit dit blijkt en een motivering waarom niet binnen het stads- en dorpsgebied in de woningbehoefte (zoals geconstateerd na uitvoering stap 2) kan worden voorzien.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de uitgangspunten voor de Laddertoets beschreven. In hoofdstuk 3 is de beschermingscategorie en de behoefte toegelicht. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2. Uitgangspunten

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijk ordening (hierna Bro) en luidt als volgt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'*.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Het plan Maaslandse Zoom wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kern Maasland" de bestemming 'Agrarisch' geldt voor het plangebied. De realisatie van woningen is niet toegestaan. Er is daarmee sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In geval er sprake is van 11 woningen of meer wordt dit in beginsel aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De realisatie van circa 80 tot 100 woningen in het plangebied is daarmee een stedelijke ontwikkeling.

In de provinciale Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt in agrarisch gebied als open stuk weiland ingeklemd tussen bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing (dorskern Maasland).



Afbeelding contour bestaand stads- en dorpsgebied, uitsnede kaart Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voor het plan dient daarom de laddertoets te worden doorlopen.

2.2 Relevante beleidskader

Onderstaand is beknopt uiteengezet welke beleidskaders als uitgangspunten dienen voor de laddertoets. De grondslag voor dit onderzoek ligt onder andere in:

- Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, provincie Zuid-Holland
- Programma ruimte, provincie Zuid-Holland
- Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, Gebiedsprofiel Midden-Delfland
- Woningmarktregio Haaglanden
 - Woningbouwprogramma en provinciale reactie woningbouwprogramma
 - Woonvisie
- Woondeal Zuidelijke Randstad
- Structuurvisie Midden-Delfland
- Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland
- Rapport woningmarktcijfers Midden-Delfland 2015
- Woonagenda 2016-2020 Gemeente Midden-Delfland
- Woonvisie 2010- 2025 Gemeente Midden-Delfland
- Van Woonagenda naar Woningbouwprogramma 2016-2021

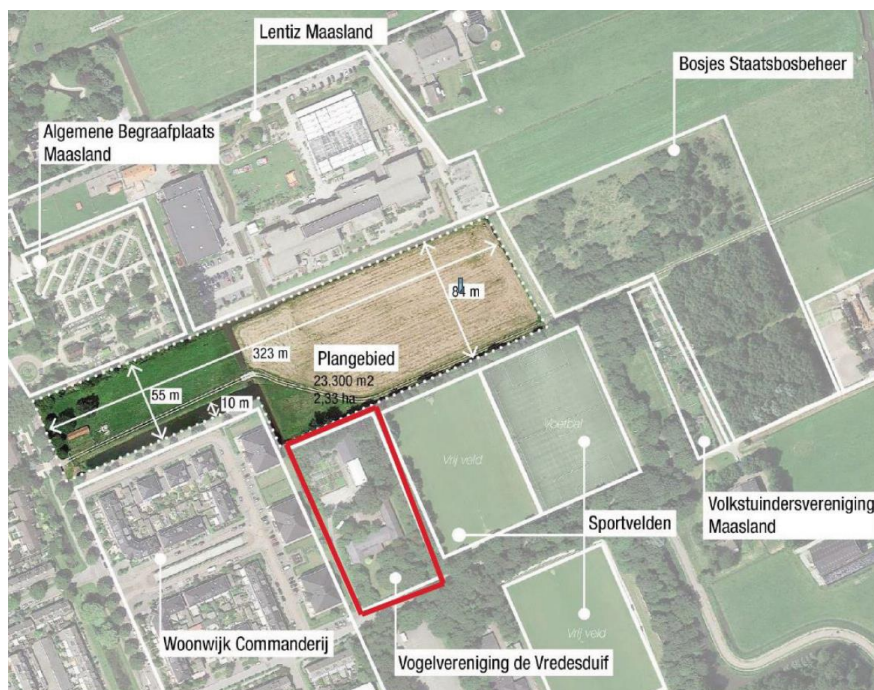
2.3 Projectprofiel

Om de kwaliteit van de ontwikkeling te borgen stelt de gemeente Midden-Delfland voor de locatie een gebiedspaspoort op. Het gebiedspaspoort is een integraal kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de te ontwikkelen locatie, zodat er een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het gebiedspaspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Dit gebiedspaspoort kwam tot stand 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 is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan. Het is een

uitnodiging om met in achtneming van de spelregels een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Het gebiedspaspoort vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan, dient als leidraad voor de ontwikkelaar en tevens als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Voor het planvoornemen is op basis van het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is onderstaand een kort projectprofiel geschetst om daarmee een indruk te geven van het project:

- Ligging: gelegen aan de rand van het dorp Maasland tussen het Lentiz college Maasland en de woonwijk Commanderij. Ten zuiden van de locatie liggen de sportvelden en ten noorden ligt de Algemene Begraafplaats.
- Ontsluiting: de locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Hofsingel. Er zijn geen doorgaande wegen in het plangebied.
- Omgeving: landelijk gebied. Het gebied kent een weids landschappelijk karakter met smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland, als bodemgebruik.
- Vigerende bestemming: 'Agrarisch', geldend bestemmingsplan is 'Kern Maasland' (2009)
- Beoogde bestemming: Wonen (appartementen en grondgebonden woningen).
- Kwaliteit: woningen passend in de landelijke en dorpse omgeving van Maasland.
- Bijzonderheden: inzet van het plan op Cittaslow en de duurzaamheidsambities die hier bij horen. De gemeente Midden-Delfland is Cittaslow hoofdstad van Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Bij de Maaslandse Zoom wordt ingezet op een brede basis van Cittaslow. Voor het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom, zie bijlage, is daarom deze ambitie doorvertaald in 5 thema's 1) Identiteit & ruimtelijke kwaliteit, 2) Klimaat & ruimtegebruik, 3) Groen, ecologie & water, 4) Wonen, welzijn & sociale verbondenheid, 5) Mobiliteit. In paragraaf 3.1 wordt verder ingegaan op ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied met aandacht voor de overgang naar de omgeving en de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
- Doelgroep. Divers. Verscheidenheid in het woningaanbod, dit draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- Fasering. 2 fases verdeeld over 4 deelgebieden.



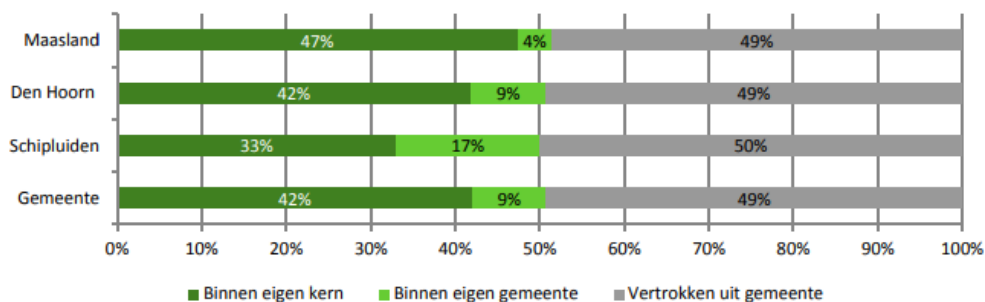
Afbeelding ligging plangebied

2.4 Onderzoeksgebied

Bij de bepaling van de marktvraag voor het plan en daaraan afgeleid de (regionale) behoefte moet eerst de afbakening van het onderzoeksgebied worden bepaald.

Verhuisbewegingen geven een beeld van de woningmarktfunctie van de 3 dorpen in de gemeente Midden-Delfland. Hieruit blijkt dat de dorpen in de gemeente Midden-Delfland onderling weinig relaties hebben. Circa de helft van de verhuizingen vindt binnen het betreffende dorp plaats, de andere helft gaat naar buiten de gemeente. Tussen de dorpen zijn nauwelijks verhuisbewegingen. Maasland heeft de sterkste binding met het dorp, bijna de helft van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen het dorp.

Over de afgelopen 10 jaar vestigden zich meer mensen in Midden-Delfland dan dat er vertrokken. Vestigers in de gemeente zijn voornamelijk in de leeftijd van 25 tot 50 jaar (en onder 15 jaar), dit is een indicatie dat Midden-Delfland vooral een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen biedt¹.



Tabel verhuisbewegingen per dorp, gemeente Midden-Delfland²

Vanwege de lokale oriëntatie per dorp moet de woningbehoefte binnen de gemeente vooral per dorp worden opgevangen. Spreiding van nieuwbouw over de dorpen wordt weinig kansrijk geacht gelet op het gegeven dat verhuisbewegingen voornamelijk binnen de dorpen plaatsvinden.

Gelet op voorgaande is er voor gekozen als onderzoeksgebied de gemeente Midden-Delfland te hanteren waarbij specifiek wordt ingezoomd op de kern Maasland.

Het onderzoeksgebied ligt binnen de regio Haaglanden. Het is voor de ladder ook van belang om inzicht te geven in de regionale woningbehoefte en hoe zich dat verhoudt tot de (gemeentelijke) woningbehoefte in het onderzoeksgebied. Derhalve wordt in de laddertoets ook het regionaal woonbeleid betrokken.

¹ rapport Woningmarkt cijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

² rapport Woningmarkt cijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

3. Laddertoets

3.1 Beschermingscategorie 2 – Groene Buffer

In hoofdstuk 2 is toegelicht dat het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Deze wordt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. Daarnaast ligt het plangebied binnen het gebied dat in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna Omgevingsverordening) is aangewezen als “beschermingscategorie 2 – groene buffer”. De provincie Zuid-Holland gaat in haar kwaliteitsbeleid uit van ‘ja, mits’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie. Dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte.

De provincie hanteert het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een beschermingscategorie. De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in artikel 6.9 van Omgevingsverordening.

Voor gebieden waarvoor beschermingscategorie 2 van toepassing is kan niet worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren). 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 gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen:

- 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

Het plangebied ligt binnen de aangewezen groene buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. In dit gebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarnaast dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Bij transformatie 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 plan voor Maaslandse Zoom wordt aangemerkt als transformatie omdat de woningbouwlocatie zorgt voor een nieuwe gebiedsidentiteit woongebied.

Voordat de laddertoets verder kan worden doorlopen, is eerst onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan worden op gronden met beschermingscategorie 2.

Onderbouwing

Ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op transformatie zijn op gronden met beschermingscategorie 2 niet mogelijk. Uit de kaart van het programma Ruimte blijkt dat 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 de Gedeputeerde Staten waarmee goedkeuring is verleend voor de realisatie van dit programma. Hiermee wordt gesteld dat het plan Maaslandse Zoom 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 in de gemeente. De regionale en gemeentelijke (harde) plancapaciteit is nog niet toereikend genoeg om te voorzien in deze opgave. Daarom dient de plancapaciteit uitgebreid te worden.

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. Dit wordt ook nader toegelicht in de volgende paragraaf

Het plan valt daarmee onder de uitzonderingsituaties waar, onder voorwaarden, wel een ruimtelijke ontwikkeling dat toeziet op transformatie mogelijk is.

Ten aanzien van deze voorwaarden dient te worden onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Voor het gebied Maaslandse Zoom is een gebiedspaspoort opgesteld, zie bijlage.

Borging ruimtelijke kwaliteit

Dit gebiedspaspoort voorziet in een integraal kader waardoor de woningen ruimtelijke en landschappelijk zorgvuldig kunnen worden ingepast in de omgeving. In dit kader is voorts voldaan aan * Structuurvisie Midden-Delfland ** Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland *** Gebiedsprofiel Midden-Delfland **** Kwaliteitskaart Zuid-Holland.

Uit de Kwaliteitskaart Zuid-Holland is het plangebied gelegen binnen gebiedsidentiteit 'stads- en dorpsrand'. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Voor het plan Maaslandse Zoom is de contactkwaliteit van toepassing. Over contactkwaliteit wordt in de Kwaliteitskaart Zuid-Holland het volgende vermeld:

“Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon”

In het gebiedspaspoort van Maaslandse Zoom wordt het bebouwde gebied van de nieuwe woningen verbonden met omliggende landschap door het behoud en toevoeging van doorlopende groen- en water structuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Door deze structuren die tevens als zichtlijn dienen vormt het plangebied een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied. Aan de hand van de onderstaande 5 thema's wordt de borging van de ruimtelijke kwaliteit in aansluiting op de omgeving maar ook van de ontwikkeling zelf kort onderbouwd, de uitgebreide toelichting is te vinden in het gebiedspaspoort opgenomen in de bijlage.

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Maaslandse Zoom krijgt een eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang. De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende dorps- en landelijke identiteit. De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap. Daarnaast wordt een fysieke verbinding tussen het landelijk gebied en de woonbuurt

gerealiseerd door de “De Uitkijk”; de nieuwe dorpsrand aan het open landschap. Met uitkijktorens die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied.

Klimaat & ruimtegebruik

Voor het plangebied wordt ingezet op waterneutraal ontwikkelen. Zo blijft water langer in het gebied en wordt verdroging zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt energieneutraal gebouwd met toepassing van gezonde en duurzame materialen. Door de groene en waterrijke inrichting van het gebied wordt tevens hittestress voorkomen.

Groen, ecologie & water

Het huidige slotenpatroon wordt behouden en versterkt tot een robuuste watersysteem. Bestaande opgaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden en de nu nog wat eenzijdige biodiversiteit van het gebied wordt versterkt met nieuwe natuurdoeltypes.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Het wonen bij dit landschap vindt plaats in een passende dichtheid. Het plangebied wordt daarom opgedeeld in drie verschillende deelgebieden; “T landje”, “de Slagen” en “De Uitkijk”. De architectuur van de deelgebieden is op elkaar afgestemd, zodanig dat er één herkenbare buurt ontstaat.

1. “T landje”; een boerenerf aan de Hofsingel als landelijke/agrarische entree van het plangebied (deelgebied A)
2. “de Slagen”; In het middengebied wordt het slagenlandschap met de lange zichtlijnen benadrukt (deelgebieden B1 en B2).
3. “De Uitkijk”; de nieuwe dorpsrand aan het open landschap. Met uitkijktorens die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied. (deelgebied C)

Elk deelgebied heeft zijn eigen passende dichtheid en goot- en nokhoogte. In het plan is daarnaast ruimte voor recreatie en ontmoeting door een groot centraal groen hof en sluiten de paden in het plangebied aan op de recreatieve paden in de omgeving. Het plan nodigt uit voor ontmoeting, beweging en spelen voor alle leeftijden. Bij de inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor een veilige en inclusieve leefomgeving.

Mobiliteit

In het gebied is de auto te gast, wordt parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte georganiseerd en is het gebied recreatief goed toegankelijk. In het plan wordt daarnaast gestreefd naar slimme boven- en ondergrondse infrastructuur.

Het concept van het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is besproken met de klankbordgroep en de verwachting is dat het gebiedspaspoort derde kwartaal 2020 wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Midden Delfland. Het gebiedspaspoort geeft de spelregels weer voor de ontwikkeling en vormt de basis voor de uitwerking van het plan in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, waarmee de borging van de ruimtelijke kwaliteit conform de kwaliteitskaart Zuid Holland is geregeld

Voordat met de uitwerking verder wordt gegaan wil de gemeente Midden-Delfland eerst overeenstemming hebben met de Provincie Zuid-Holland. Het gebiedspaspoort vormt daarom een onderdeel van de ladderonderbouwing die vooraf aan het opstellen van het bestemmingsplan met de provincie wordt afgestemd.

3.2 Ladderonderbouwing

In paragraaf 3.1 is onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan worden op gronden met "beschermingscategorie 2 – groene buffer". De volgende stap is de ladderonderbouwing van het plan.

In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening is bepaald dat in geval van een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, van het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen moet worden.

De toetsing aan de ladder bestaat uit twee componenten:

- i. Het inzichtelijk maken van de woningbehoefte en inzichtelijk maken op welke wijze het plan voor Maaslandse Zoom daarin voorziet.
- ii. De motivering waarom het voorzien in deze behoefte niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kan worden.

Stap 1 – behoeftetoets

Regionale behoefte

De gemeente Midden-Delfland ligt binnen de Woningmarktregio Haaglanden. Voor deze woningmarktregio is een regionale woonvisie opgesteld. De uitvoering van deze visie is beschreven in het regionale woningbouwprogramma.

Voor de regio Haaglanden (hierna regio) ligt de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave om iedereen aan een goede woning te helpen. De bouwopgave is tweeledig, enerzijds moet de aantallen woningen worden vergroot en anderzijds moet het aanbod aan woningen beter aansluiten op de kwalitatieve vraag.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten in de regio er gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025, volgens de provinciale prognose (2016), verwachte behoefte van ruim 60.000 nieuwe woningen. In het regionaal woningbouwprogramma zijn 100.000 woningen opgenomen. Het opgestelde regionaal woningbouwprogramma is aangeboden aan de provincie tezamen met een projectenlijst voor de realisatie van dit programma. In deze lijst is ook het plan Maaslandse Zoom opgenomen.

In 2019 heeft de provincie een woningbehoefteraming laten maken. Van de regio's wordt verwacht dat ze 130% van de behoefte programmeren, in de veronderstelling dat er ongeveer 30% planuitval zal plaatsvinden. 100% van de plannen mag hard zijn, zodat niet meer dan de daadwerkelijke behoefte wordt gerealiseerd. Uit de analyse van de berekende behoefte blijkt dat voor de totale periode tot 2030 het aantal plannen nog ruim binnen de 130% van de behoefte valt. Voor de periode t/m 2025 is 59% van de plannen hard, 23% is waarschijnlijk en 18% onzeker. Voor de periode vanaf 2025 is er nog ruimte voor aanvulling van de plannen.

	Behoefte	130%	WBP 2019-2030
2019	8.440	10.972	6.766
2020 - 2025	31.400	40.820	45.780
2025 - 2030	26.020	33.826	7.405
PM			9.407
Totaal	65.860	85.618	69.358

Tabel behoefteprognose volgens Provincie en woningbouwprogramma van Haaglanden

Dit betekent dat de plancapaciteit nog verder uitgebreid dient te worden met de toevoeging van nieuwe plannen om te voorzien in de gezamenlijke kwantitatieve behoefte.

De uitbreiding van deze capaciteit is ook onderschreven in de Woondeal Zuidelijke Randstad. In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040).

Om het geplande nieuwe aanbod aan woningen beter te laten sluiten op de behoeften van de consument is het nodig om programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën. Dit geldt met name voor rustig stedelijke of dorpse woonmilieus. Een zwakte van de woningmarkt is namelijk dat er groot aanbod is van suburbane woonmilieus met weinig karakter en nog te beperkt aanbod van met name in trek zijnde rustig stedelijke en dorpse woonmilieus. Dit blijkt uit de woontest die is uitgevoerd voor de regionale woonvisie. Minder dan de helft van de bewoners woont in een omgeving die hen ook het meest aanspreekt. Vooral de bewoners van de suburbane wijken geven aan eigenlijk liever in een andere woonomgeving te willen wonen, namelijk in een omgeving die meer exclusief, meer dorps of juist meer stedelijk is. Een omgeving dus met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit.

In het regionale woningbouwprogramma 2018 is geconstateerd dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen. Het aantal woningen in dorpse en stedelijk rustige woonmilieus is met ongeveer 2.500 woningen toegenomen ten opzichte van het woningbouwprogramma 2017. Het totale aandeel woningen in dit woonmilieu in het totale woningbouwprogramma is niet toegenomen. Om beter op deze kwalitatieve vraag in te kunnen spelen is het zaak om het aanbod van stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van circa 80 tot 100 woningen in een dorpse en landelijke setting. Het dorpse en exclusieve karakter van het plangebied is toegelicht in het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom. Hierin is onder meer beschreven dat de dorpse en landelijke uitstraling van de woonbuurt zich zowel in de verkavelingsstructuur, inrichting van de openbare ruimte als de architectuurstijl uit.

Door de realisatie van het plan wordt voorzien in zowel de (noodzakelijke) vergroting van het kwantitatieve aanbod aan woningen en wordt ook voorzien in de kwalitatieve vraag naar woningen in een dorps woonmilieu in de regio.

Aan de hand van het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouwwoningen.

Gemeentelijke behoefte

In de gemeente Midden-Delfland (hierna gemeente) stijgt de komende jaren het aantal huishoudens sterker dan het aantal inwoners³. In alle dorpen in de gemeente groeit de komende jaren de woningbehoefte als gevolg van deze huishoudensgroei en door vestiging van nieuwe inwoners. Het belang van de toevoeging van nieuwe woningen is ook in de gemeentelijke structuurvisie Midden-Delfland 2011 aangegeven.

Nieuwbouw is nodig met het oog op de toename van het aantal huishoudens en om meer variatie te creëren in het woonaanbod. Hierdoor worden meer mogelijkheden gecreëerd voor huishoudens in de gemeente om de wooncarrière te kunnen doorlopen (Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025).

Om het woningaanbod in de pas te laten lopen met de verwachte huishoudensgroei is het nodig de voorraad per saldo uit te breiden. De omvang van het gewenste nieuwbouwprogramma 2010- 2025 komt uit op 1.020 tot 1.220 woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar). De huidige bouwplannen voor de periode 2010 t/m 2025 omvatten ongeveer 780 woningen. Dat betekent dat voor nog 240 tot 450 woningen ruimte moet worden gevonden. Voor de langere termijn ligt er dus een planologische opgave voor de gemeente.

³ rapport Woningmarktcijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

De invulling van deze opgave kan niet gemeentebreed worden opgepakt. De drie dorpen hebben namelijk onderling weinig relaties. Dit betekent dat vraagstukken in het ene dorp niet kunnen worden opgelost in een ander dorp. Voor de kern Maasland geldt dat de woningbehoefte groeit met circa 180 woningen.

Sinds het vaststellen van de woonagenda in 2016 zijn er bijna 90 woningen toegevoegd in Maasland. De woningbehoefteraming waar de provincie aan toetst is de WBR (woningbehoefteraming). De woningbehoefteraming voor de gemeente betreft een toevoeging van 450 woningen op gemeenteniveau. Logischerwijs moet een substantieel deel hiervan in Maasland worden gerealiseerd, aangezien Schipluiden nog minder uitbreidingsmogelijkheden heeft dan Maasland en Den Hoorn al recent is uitgebreid met De Kreek.

Na het vaststellen van de Woonagenda in 2016 vormt het lokale deel van het regionale woningbouwprogramma het gemeentelijk woningbouwprogramma. Maaslandse Zoom is in het woningbouwprogramma opgenomen met circa 70 woningen.

Het is van belang dat de specifieke woningbehoefte voor Maasland ook in dit dorp wordt opgelost. Aan de hand van de gemeentelijke woonagenda 2016-2020 wordt een beknopte kenschets gegeven van de woningmarkt in Maasland. Op basis hiervan wordt de kwalitatieve vraag bepaald

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. Voor de vitaliteit van Maasland is het daarom noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor opstroomende gezinnen. Voor senioren & empty-nesters is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector.

Daarom wil de gemeente komende jaren in Maasland maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. Maasland biedt namelijk een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen. Het is een dorps, veilig woonmilieu, op korte afstand van steden als Maassluis en Rotterdam. De gemeente wil daarnaast inzetten om de behoeften van lokale empty-nesters en senioren zo goed mogelijk te faciliteren.

Maasland heeft van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Vandaar dat de gemeente bij bouw mogelijkheden wil inzetten op de koopsector.

Bij bouw mogelijkheden in Maasland houdt de gemeente de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, koop vanaf € 250.000.
- B. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters, koop of vrije sector huur. koop vanaf € 200.000 of vrije sector huur.
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot € 230.000.
- D. Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, voor empty-nesters & senioren

Uit het woningbouwprogramma 2016-2021 blijkt dat er geen nieuwbouwprojecten zijn die voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen voor opstroomende gezinnen. Binnen de gemeente Maasland is dus nog niet in deze kwalitatieve behoefte voorzien.

Woningen voor emptynesters en senioren zijn van belang om doorstroming te creëren en eengezinswoningen vrij te maken voor overige doelgroepen. Binnen Maasland zijn wel projecten gerealiseerd waarmee voorzien werd in de behoefte aan gelijkvloerse woningen voor empty nesters. Maar daarbij zijn uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd, geen vrije sector huur of koopwoningen. Op de locatie 't Spreeuwenest is ruimte voor appartementen voor emptynesters en senioren. Dit is echter wel de enige locatie in Maasland waar appartementen gerealiseerd worden. Er moeten meer gelijkvloerse woningen, ook binnen de prijsklasse vrije sector en koop, worden toegevoegd om te voorzien in de kwalitatieve behoefte aan dit type woningen in Maasland.

Het plan voor Maaslandse Zoom voorziet in de toevoeging van circa 80 tot 100 nieuwe woningen. Hiermee wordt enerzijds voorzien in de woningbehoefte voor het dorp Maasland zelf en anderzijds in de gemeentelijke woningbehoefte om nog minimaal 240 woningen toe te voegen de komende jaren.

Er worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor zowel gezinnen als empty nesters. Het beoogde woonmilieu van Maaslandse Zoom is landelijk, dit is een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen. Door de realisatie van een verscheidenheid in het woningaanbod wordt aangesloten op de kwalitatieve vraag, zowel qua type woningen als type woonmilieu, in Maasland.

Stap 2

Onder stap 1 is onderbouwd dat het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op regionaal, gemeentelijk en dorps niveau. De volgende stap is de *motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat indien in de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, er gebruik gemaakt moet worden van locaties die zijn opgenomen in het programma Ruimte. Het plangebied heeft een omvang van 2,3 Ha. Er hoeft daarmee niet gebruik te worden gemaakt van de locaties zoals opgenomen in het programma Ruimte. Daarmee wordt voldaan aan dit onderdeel van artikel 6.10. Wel is een motivering opgesteld waarom het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

De insteek van het plan, wonen in het landelijk gebied, sluit aan bij de vraag naar landelijk wonen in de regio Haaglanden. Daarnaast zorgt de realisatie van dit woonmilieu dat het aantrekkelijk wordt voor gezinnen om in Maasland te gaan wonen. Specifiek voor dit dorp is het belang dat gezinnen worden aangetrokken, mede gelet op het in stand houden van de vitaliteit van het dorp. Het toevoegen van geschikte woningen is belangrijk, maar net zo goed van belang is het plaatsen van deze woningen in een woonmilieu waar veel vraag is (een rustig landelijk woonmilieu). Woningen in dit soort landelijke omgevingen kunnen niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Het woonmilieu ontbreekt daar en de ruimte ontbreekt om een ruim opgezet plan met daarin het beoogde programma van 80 tot 100 woningen in een landelijke woonomgeving te kunnen realiseren. In Maasland is daarnaast geen fysieke ruimte meer beschikbaar om een programma van 80 tot 100 woningen binnen het dorpsgrenzen te kunnen realiseren. Op de nog beschikbare locaties kunnen hooguit een paar woningen per locatie worden gerealiseerd. Dit is onvoldoende voor het beoogde programma die ook gerealiseerd moet worden om te kunnen voorzien in de gemeentelijk- en regionale woningbehoefte.

Daarnaast ligt het plangebied op een locatie waar het ruimtelijk en functioneel logisch is om juist hier het dorp Maasland uit te breiden. Door de jaren heen is het landelijk gebied ten oosten van Maasland al bij het dorpsgebied betrokken. De algemene begraafplaats, het Lenitz college, de wijk Commanderij en de sportvelden zijn allemaal ten oosten van Maasland gerealiseerd. Alleen het plangebied maakt in deze strook van stedelijke functies, tussen de Hofsingel en het landelijk gebied, nog deel uit van het agrarisch gebied. Het Lenitz college en de sportvelden aan het Doelpad vormen een duidelijke begrenzing met het landelijk gebied. Deze duidelijke begrenzing wordt ter hoogte van het plangebied onderbroken. Ter plaatse van het plangebied ligt het agrarisch gebied ingeklemd tussen stedelijke functies.

Gezien de ligging van het plangebied in een strook van stedelijke functies ligt het ruimtelijk en functioneel gezien voor de hand om hier een landelijk woonmilieu te realiseren in de plaats van het bestaande gebruik als agrarisch gebied. Door de realisatie van het planvoornemen ontstaat een duidelijke doorlopende begrenzing (in noord-zuid richting) tussen het agrarisch gebied en het dorpsgebied. En wordt een aangesloten overgangsgebied tussen het landelijk gebied en dorpsgebied gerealiseerd. Hetgeen nu nog ontbreekt.



Afbeelding bestaande stads- en dorpscontour

Gelet op bovengenoemde argumenten wordt gesteld dat het enerzijds noodzakelijk is om buiten de rode contour te bouwen omdat de ruimte en het woonmilieu ontbreekt om het beoogde en benodigde programma te realiseren en anderzijds is het logisch om deze locatie bij de rode contour te betrekken omdat dan een aangesloten dorpsrand wordt gerealiseerd. Hiermee is afdoende gemotiveerd waarom op de planlocatie, buiten bestaand stads- en dorpsgebied, woningbouw moet worden ontwikkeld.

3. Conclusie

Het plan Maaslandse Zoom bevat de ontwikkeling van circa 80 tot 100 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) in een dorps en landelijke woonmilieu. Het plan wordt ontwikkeld binnen de kaders die het gebiedspaspoort stelt, waarmee sturing wordt gegeven aan het optimaal landschappelijk en ruimtelijke inpassing van het plan in zijn omgeving.

Het plan is aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. In het document is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Alvorens de laddertoets is doorlopen is eerst onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan op gronden met beschermingscategorie 2. Uit deze onderbouwing volgt dat dit mogelijk is en dat het benodigde integrale ontwerp is vormgegeven door het opgestelde gebiedspaspoort. Daarna is de ladder doorlopen waarbij het plan op 2 punten is getoetst en onderbouwd; de behoefte aan woningen en de ligging van het plan buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De belangrijkste conclusies uit deze toets luiden als volgt:

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. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte aan woningen in dit woonmilieu. Op gemeentelijk niveau voorziet het plan in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen voor emty-nesters en opstromende gezinnen in Maasland (blijkens onder meer het woningmarktonderzoek van Compaenen 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. De woningvraag in Maasland is nog niet geheel ingevuld. De nieuwbouw van 80 tot 100 woningen voorziet in de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen op regionaal, gemeentelijk en dorpsniveau.

Locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Zoals toegelicht onder het onderdeel behoefte 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. Binnen de grenzen van Maasland is geen fysieke ruimte meer aanwezig 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.

Conclusie

Het planvoornemen kan op gronden met beschermingscategorie 2 worden gerealiseerd en uit de laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan kan gezien vanuit deze aspecten gerealiseerd worden.

Bijlage I Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom

ruimtelijke
denkers
WISSING

20 juli 2020

Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom

MAASLANDSE ZOOM

INLEIDING



De locatie en woonbehoefte

Aan de rand van het dorp Maasland ligt een locatie tussen de begraafplaats, het Lentiz College en de wijk De Commanderie die de gemeente wil ontwikkelen voor woningbouw. Zowel regionaal als gemeentelijk is er behoefte aan nieuwe woningen. Regionaal is er behoefte aan (duurdere) koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Op gemeentelijk niveau voorziet woningbouw op deze locatie in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen. De woningvraag in Maasland is nog niet ingevuld. Nieuwbouw van woningen op deze locatie voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen op regionaal, gemeentelijk en dorpsniveau.

Een gebiedspaspoort

Om de kwaliteit van de ontwikkeling te borgen stelt de gemeente Midden-Delfland voor de locatie een gebiedspaspoort op. Het gebiedspaspoort is een integraal kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de te ontwikkelen locatie, zodat er een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het gebiedspaspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Dit gebiedspaspoort kwam tot stand 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.

Midden-Delfland Cittaslow

De gemeente Midden-Delfland is Cittaslow hoofdstad van Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten,

gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Bij de Maaslandse Zoom wordt ingezet op een brede basis van Cittaslow. Hierbij komen allerlei aspecten aan bod die zijn samengevat in 5 thema's:

1. Identiteit & ruimtelijke kwaliteit,
2. Klimaat & ruimtegebruik,
3. Groen, ecologie & water,
4. Wonen, welzijn & sociale verbondenheid,
5. Mobiliteit.

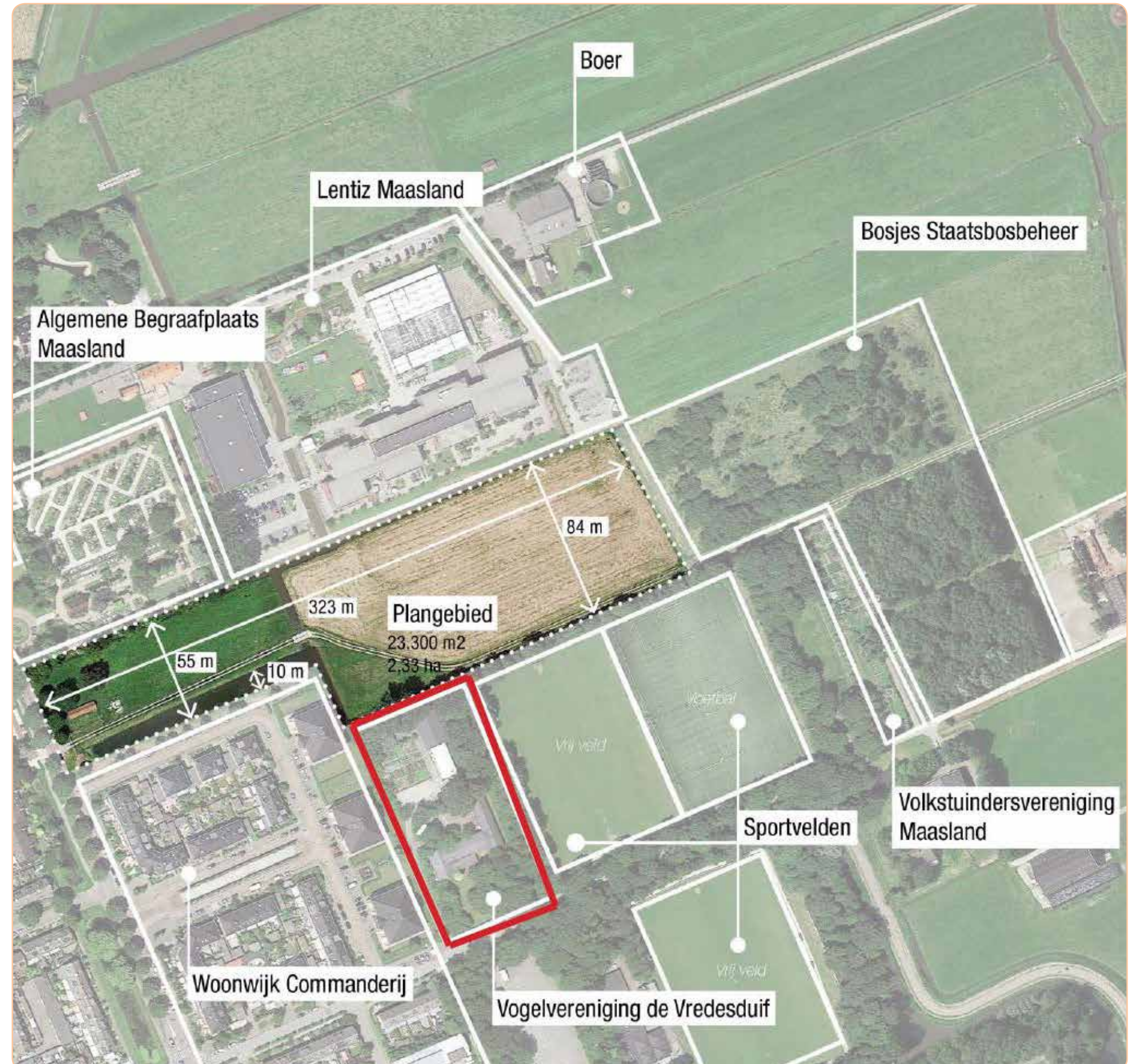
Deze thema's zijn de leidraad voor het opstellen van het Gebiedspaspoort woningbouwlocatie Maaslandse Zoom.

Opzet gebiedspaspoort

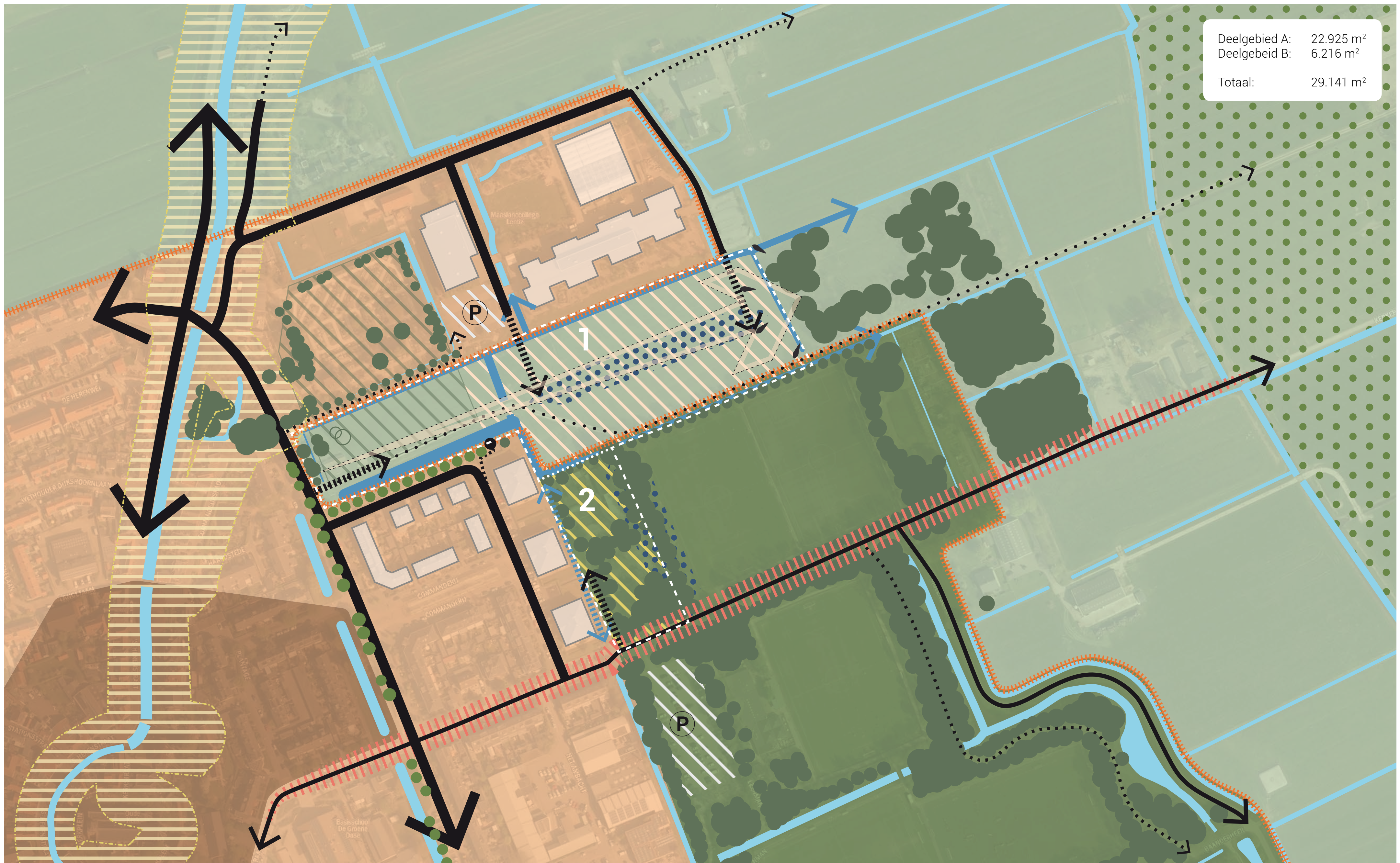
Het gebiedspaspoort bestaat uit de onderdelen analyse, ambities en spelregels. De analyse heeft betrekking op twee deelgebieden. Uit de analyse is gebleken dat het tweede deelgebied met de vogelvereniging nog niet concreet genoeg is en daarom bij de uitwerking van de spelregels niet is meegenomen. Naast de ruimtelijke analyse van het gebied zijn ook de milieuaspecten en gemeentelijke en provinciale beleidsstukken betrokken. De ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging. Een uitnodiging om gezamenlijk deze locatie verder vorm te geven. Hoe we deze ambitie willen bereiken staat bij de spelregels.

Gebiedspaspoort is een uitnodiging

Het gebiedspaspoort is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan. Het is een uitnodiging om met in achtneming van de spelregels een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan op te stellen.



MAASLANDSE ZOOM ANALYSE



Deelgebied A:	22.925 m ²
Deelgebied B:	6.216 m ²
Totaal:	29.141 m ²

Plan- / deelgebied	Overgangsgebied	Beschermingszone waterkering	Stiltegebied	Hoog opgaande beplanting	Autoweg	Mogelijke ontsluiting	Ontwikkeling wandelroute	Watergang / zichtlijn plangebied
Gebouwen	Dorpskern	Grens bestaand stads- en dorpsgebied ***	Groene verbinding / zichtlijn	Laanbeplanting	Voet- / fietspad	Parkeerterrein	Reservering woningbouw *	Duiker
Buitengebied	Historisch centrum	Uitbreiding begraafplaats	Zicht op 'Bosjes'	Bomen niet te behouden	Onverhard (rijpad)	Bestemming maatschappelijk	Watergang context	Onder druk bij hevige regenval

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

- Het gebied kent een weids landschappelijk karakter met smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland, als bodemgebruik.
- Het plangebied ligt binnen de stads- en dorpsrand van Maasland. Uitgangspunten bij ontwikkeling zijn; kwaliteit van het front, contactkwaliteit en kwaliteit in de overlap.
- Plangebied bestaat uit twee deelgebieden met ieder een eigen karakter.
- **Deelgebied 1** heeft een open karakter. De openheid en de watergangen zijn hier beeldbepalend.
 - Beschermingscat.2 Groene Buffer. Ontwikkeling waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. ****
 - Stads- en dorpsrand aan het landschap. Dit overgangstype 'contact' biedt een scherp contrast. ***
 - Deelgebied A functioneert als groene verbinding en zichtlijn. *
 - Polderkarakteristiek behouden. Zichtlijn behouden en versterken van rand naar polder. **
- **Deelgebied 2** heeft een (half) gesloten karakter. De beslotenheid en bomen zijn hier beeldbepalend.
 - Dorpsrand gevormd door stedelijk groen. Dit overgangsgebied van het type 'overlap' is in de ogen van veel gebruikers waardevol. ***

Klimaat & ruimtegebruik

- Cittaslow; Hoge duurzaamheidsambitie
- Inzetten op klimaatbewust ontwikkelen op het gebied van bodem, water, materiaalgebruik en energie.
 - Waterneutraal ontwikkelen
 - Gezonde en duurzame materialen (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.)
- Energieneutraal bouwen
- Meervoudig ruimtegebruik
 - Flexibiliteit (in het plan kunnen verschillende typologieën worden toegepast)
 - Slimme fasering (het plan kan in verschillende fases worden ontwikkeld waarbij na iedere fase het toont als een afgeronde ontwikkeling)
- Benutten bestaande structuren
- Het plangebied is gelegen op kleigrond en heeft een hoge waterstand. Daarmee is het niet geschikt voor infiltratie.
- Het gebied ligt in de koelte van het buitengebied. Bij de ontwikkeling is een doel het voorkomen van ontstaan van hittestress.
- Een groot deel van deelgebied 1 is al aangewezen al toekomstige woningbouwgebied. *

Groen, ecologie & water

- **Deelgebied 1** heeft herkenbaar waterrijk veen(weide) landschap
 - Behouden en versterken openheid en verkavelingsstructuur. *
 - Natuurvriendelijke slootoevers helpen de biodiversiteit te verhogen. ***
 - Grasland als bodemgebruik, ecologische waarde?
- De groene zichtlijn vanuit de structuurvisie wordt geblokkeerd door de bosjes van staatsbosbeheer.
- **Deelgebied 2** stedelijk groen,
 - Opgaande beplanting, sportvelden lage ecologische kwaliteit, enkele sporadische opstanden aan de randen. **
- Laanstructuur Hofsingel. Platanen en lindes langs Hofsingel zijn in goede conditie en zeer waardevol voor het gebied.
- Robuust watersysteem
- Afhankelijk van de gewenste planontwikkeling op locatie 2 is er de mogelijkheid om de duiker achter de appartementen te wijzigen in een open watergang als dit ten goede komt aan de kwaliteit van de invulling van locatie 2.
- Een aantal plekken komen flink onder druk te staan bij hevige regenval.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

- Milieucontouren (gemengd gebied).
- Ontwikkelingen in de groene buffer dienen bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde (en contrast kwaliteit met het stedelijk gebied). ****
- Opgave voor het vinden van 240-440 woningen. *
 - De lokatie ten zuiden van de begraafplaats (landje van berg) is aangewezen als mogelijke uitbreiding begraafplaats en ontsluiting.
- Woonvisie 2025; aansluiten beleid duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid.
 - Gericht op wonen in de dorpen op specifiek karakter van het dorp;
 - kleinschaligheid, rust en ruimte
 - doelgroep jonge gezinnen/lokale starters / ouderen;
 - variatie in woonvormen
 - sociale huur (30%)/betaalbare koopwoningen;
 - kwalitatieve woonomgeving, ruimte voor ontmoeten.
- Woonagenda M-D 2016-2020:
 - Opstomende gezinnen (koopsector);
 - Empty-nesters (koop of vrije sector huur);
 - Startende gezinnen (koopsector);
 - Empty-nesters & senioren (sociale huur).

Mobiliteit

- Commanderiej heeft een hoge parkeerdruk.
- Grenzend aan het plangebied zijn twee grote parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden op het moment gebruikt voor de sportvelden en het Lentiz.
- Het bestaande Doelpad is een bekende recreatieve verbinding die door het polderlandschap naar de Kwakelweg leidt. Een opwaardering van deze recreatieve route door middel van een aftakking biedt kansen voor de nieuwe wijk.
- Recreatieontwikkeling voornamelijk d.m.v. het versterken van recreatieve routes. **
- De auto-ontsluitingen Hofsingel grenst aan het plangebied en kan worden gebruikt voor ontsluiting plangebied.
- Er is op het moment geen relatie tussen het plangebied en de omliggende recreatieve routes.
- Er is op het moment geen relatie tussen de verschillende grotere parkeerplaatsen



MAASLANDSE ZOOM AMBITIES

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter afstemmen op zowel het dorp als het landschap

Het plangebied speelt een belangrijke rol in de verbinding van het dorp Maasland met de naastgelegen Commandeerspolder. De verkavelingsstructuur van de omgeving komt tot uitdrukking en zichtrelaties met het open landschap worden sterker.



Cultuurhistorische structuren behouden en gebruiken

De rijke cultuurhistorie, zoals die van het slotenpatroon, moet in stand blijven. Natuurvriendelijke slootoevers helpen de biodiversiteit te verhogen.

Wandelpaden over de hogere delen in het gebied bevorderen het recreatief gebruik. De paden kunnen zo nodig dicht tijdens het broedseizoen.



Eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang

De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende identiteit. Deze wordt versterkt door het zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig plan de samenhang met de architectuur.



Klimaat & ruimtegebruik

Waterneutraal ontwikkelen

Door klimaatveranderingen regent het vaker en harder. De wijken van de toekomst, dus ook deze ontwikkeling, zijn hierop voorbereid. Het is van belang om water op te vangen tijdens hevige regenval.

Vanaf het dak van de woningen wordt regenwater eerst gebufferd en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Gebufferd water is zeer waardevol voor de bewatering tijdens droge periodes.



Bufferen van regenwater

Energieneutraal bouwen

Nederland bereidt zich voor op de energietransitie. Daarom is het van belang dat ook deze ontwikkeling hierop inspelt. De woningen worden daarom energieneutraal gebouwd. Ze liggen bijvoorbeeld slim qua bezonning, gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting en zijn voorbereid op de uitwisseling van elektriciteit (smart grid).



© ZEP Zonnecel dakpannen

Hittestress voorkomen

Het gebied ligt in de koelte van het buiten-gebied. Hittestress is een veelvoorkomend fenomeen in het stedelijk gebied. Het doel is om hittestress te voorkomen. Dit kan door het minimaliseren van verharding en het optimaliseren van de juiste beplanting.



Gezonde en duurzame materialen

Gerecyclede materialen hebben een gunstige LCA (Life Cycle Analyses) 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.

Groen, ecologie & water

Behouden robuuste watersysteem

Deelgebied A kent een opvallende waterstructuur bestaande uit brede watergangen. Deze watergangen zijn van belang voor de openheid en de verkavelingsstructuur als de biodiversiteit van het gebied. Het behoud van dit systeem is daarom zeer belangrijk. Door het toepassen van bijvoorbeeld natuurvriendelijke slootoevers kan de biodiversiteit worden verhoogd.



Behouden van de opgaande beplanting

In deelgebied 2 is een grote hoeveelheid opgaande beplanting aanwezig. Deze is van hoge ecologische waarde voor het gehele overgangsgebied. De ontwikkeling zal bijdragen aan deze waarde.



Natuur en biodiversiteit versterken

Het gebied bestaat voor een groot deel uit weiland. Ondanks de groene uitstraling is dit een zeer soortendivers arm type gebied. De ontwikkeling integreert de lokale biotopen en ondersteunt daarmee de biodiversiteit van Maasland.

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.



Groene zichtlijn richting het buitengebied

De openheid van het gebied zorgt voor een directe relatie tussen het stedelijk en het buitengebied. Deze relatie zal behouden blijven door een zichtlijn. Deze biedt ook mogelijkheden voor ecologische en recreatieve ontwikkeling.

Gezamenlijk met betrokkenen stelt de gemeente Midden Delfland de ambitie op voor het realiseren van de bijzondere en duurzame woonbuurt de Maaslandsezoom. Deze ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging en streven. Hoe de gemeente deze ambitie willen bereiken wordt in een vervolgstap verder uitgewerkt in de spelregels. De ambities en spelregels zijn ingedeeld in vijf thema's. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. Alle thema's zijn daardoor opgehangen aan duurzaamheid.



Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Wonen bij het landschap

Wonen bij dit landschap vindt plaats in een passende dichtheid. Het groen-historische karakter van het gebied is van zo'n grote waarde, dat mensen hier in rust wonen met respect voor natuur en omgeving. De woningen worden op een kwalitatieve manier in het landschap ingepast.



© Nanda Sluijsmans

Ruimte voor recreatie en ontmoeting

De ontwikkeling dient bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied. De grote hoeveelheid groen komt ten goede aan de gezondheid van de gebruikers. De inrichting stimuleert de bewoners van heel Maasland om te bewegen en elkaar te kunnen ontmoeten. Daarmee wordt het een stukje leefomgeving voor iedereen.



Veilige en inclusieve leefomgeving

Een inclusieve leefomgeving houdt rekening met iedereen die in het gebied verblijft. Dit kan o.a. bereikt worden door het aanbieden van een gevarieerd woningaanbod, het toegankelijk maken van de openbare ruimte voor mindervaliden en het aanbieden van de gewenste voorzieningen. Daarnaast voldoet een veilig openbaar gebied aan het politiekeurmerk.



Zorgvuldige architectuur

In dit bijzondere en goed in de natuur ingepaste woonbuurtje heeft de bebouwing een eigen en met zorg ontworpen architectuur. De woningen kenmerken zich door hun goede aansluiting bij de historie en door hun logische inpassing in het landschap.

Mobiliteit

Auto te gast

Om de rust en ruimte in het gebied te waarborgen wordt er gestreeft naar een beperkte impact van de auto in de woonbuurt. De buurt wordt ontsloten vanaf de Hofsingel en Doelstraat. Geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Mogelijk kan er gebruik worden gemaakt van de twee grote parkeerplaatsen die aan het plangebied grenzen.



Recreatief toegankelijk maken

Om het plangebied zijn verschillende recreatieve aanleidingen, zoals het doelpad, om op aan te sluiten. Door het toevoegen van recreatieve routes wordt de verbinding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied versterkt. Hiermee ontstaat er een kwalitatief recreatief netwerk voor Maasland.



Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur

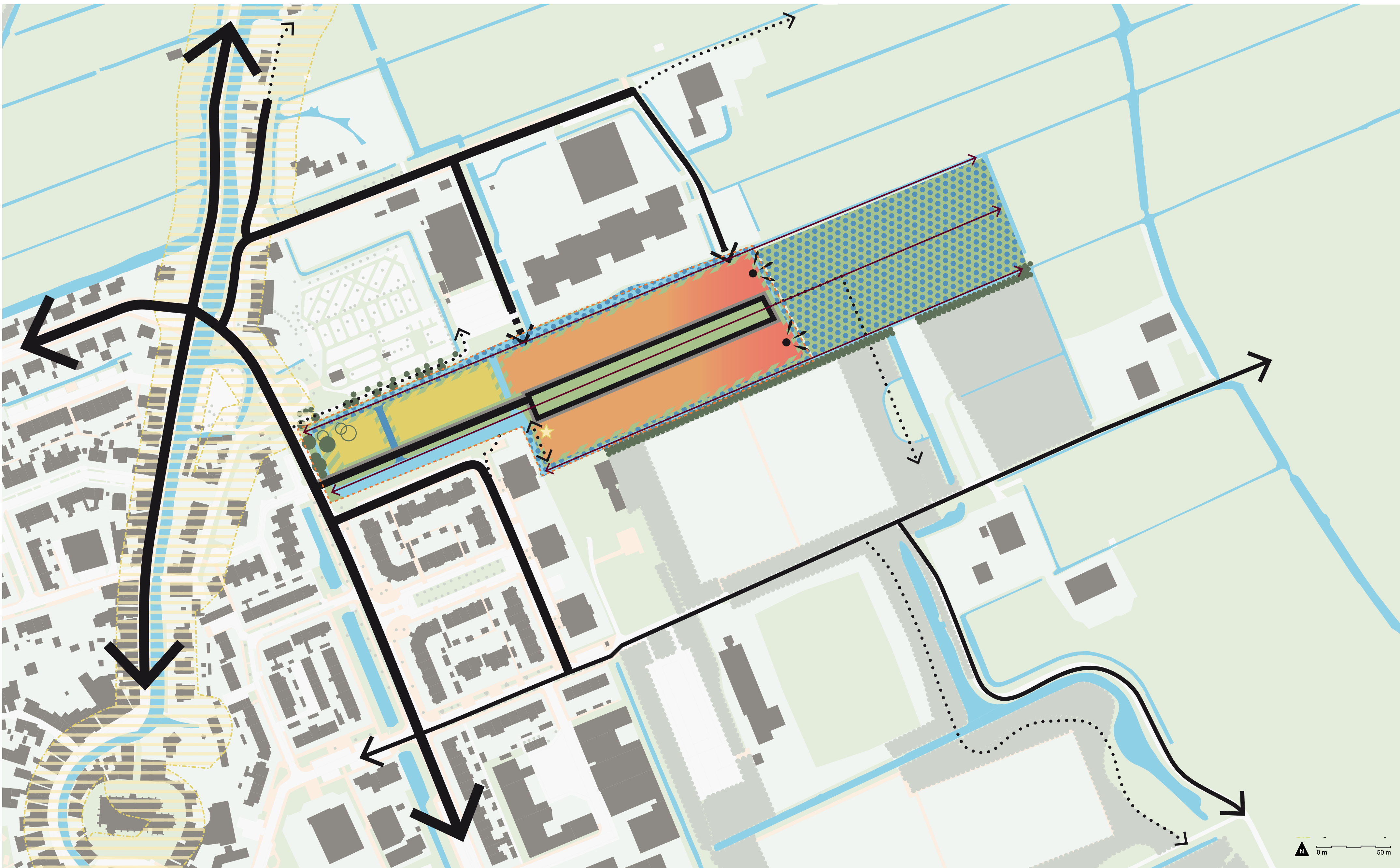
Er wordt gestreefd naar een slimme en minimale infrastructuur voor bijvoorbeeld straatverlichting, ondergrondse kabels en leidingen en verkeersborden.



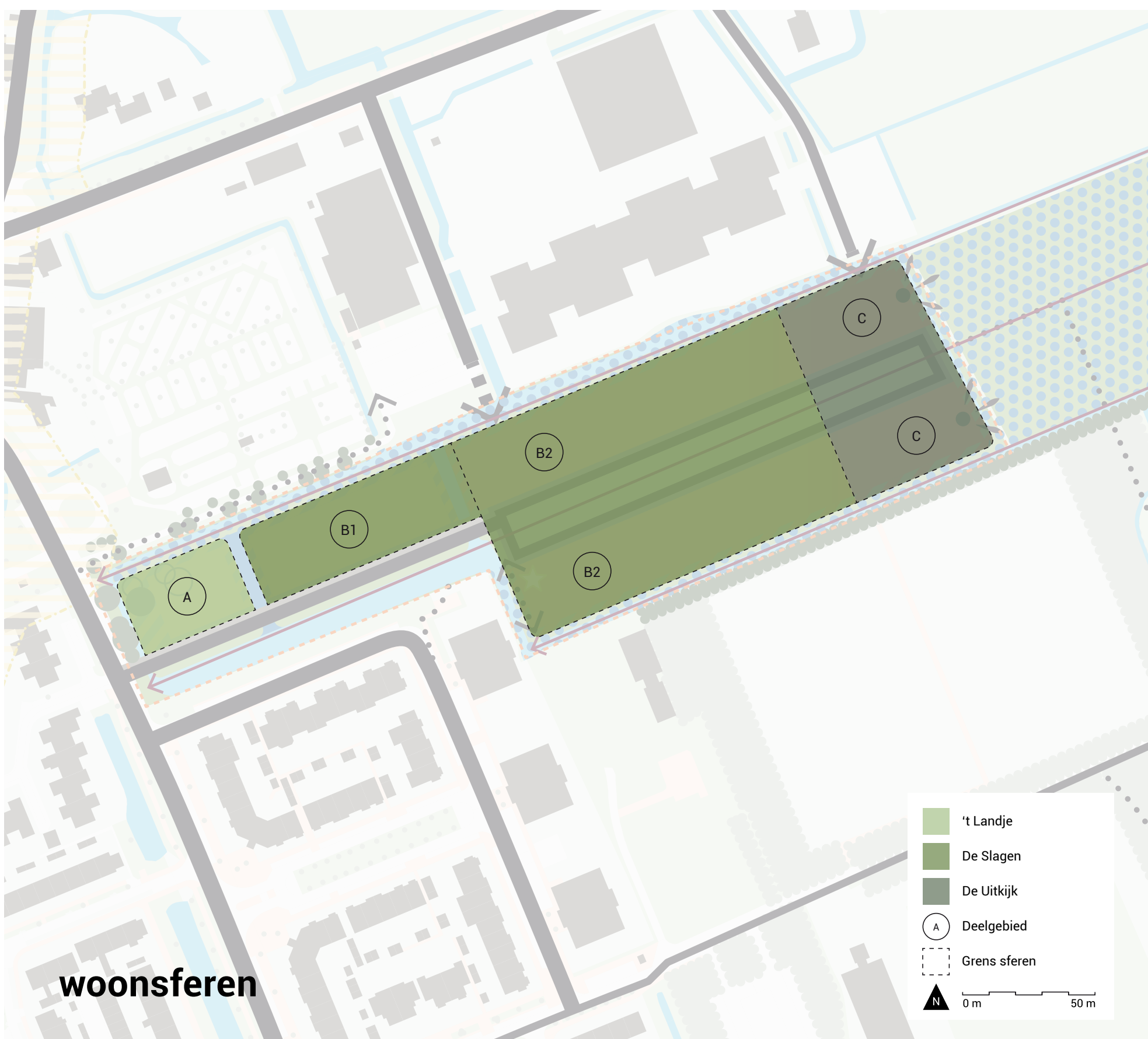
© Ubitricity - Opladpunt lantaarnpaal



MAASLANDSE ZOOM KAART SPELREGELS



- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 laag met kap | Bestaande watergang | Opgaand groen |
| 2 lagen met kap | Nieuwe/verbrede watergang | Te respecteren / behouden boom |
| 3 tot 4 lagen met kap | Watercompensatie zoekgebied | Niet beschermwaardige boom |
| Auto ontsluiting | Open groen | Bijzondere kopgevel (geen 'blinde' gevel) |
| Mogelijke calamiteiten route | Oeverzone | Zichtlocatie (relatie met polder) |
| Recreatieve route | zichtlijn | Beschermingszone regionale waterkering |



MAASLANDSE ZOOM SPELREGELS



Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter afstemmen op zowel het dorp als het landschap

- Een duurzame woonbuurt die met respect voor de omgeving wordt ingepast.
- De dorps- en landelijke uitstraling van de woonbuurt uit zich zowel in de verkavelingsstructuur, inrichting van de openbare ruimte als de architectuurstijl.
- De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap.
- De nieuwe dorpsrand aan het landschap, biedt een scherp contrast.

Cultuurhistorische structuren behouden en gebruiken

- De slagenstructuur in het plangebied is van historische waarde en wordt behouden en ecologisch versterkt, zie ook spelregels 'Groen, ecologie & water'.

Eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang

- Het gebied wordt verdeeld in 3 sferen; "T landje", "de Slagen" en "De Uitkijk". De architectuur van de deelgebieden is op elkaar afgestemd, zodanig dat er één herkenbare buurt ontstaat.
- "T landje"; een boerenerv 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 appartementengebouwen die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied. (deelgebied C)
- De bebouwing wordt onder architectuur ontworpen en heeft een eigen en onderscheidende architectuurstijl passend binnen het landelijke agrarische karakter van het gebied.

Klimaat & ruimtegebruik

Waterneutraal ontwikkelen

- Er dient extra oppervlakte water ter compensatie gerealiseerd te worden. Afstemming dient plaats te vinden met het hoogheemraadschap. De watersleutel is hierbij een hulpmiddel.
- Indien aan de orde kan in overleg met SBB voor watercompensatie de locatie van het 'bosje' betrokken worden.
- De openbare ruimte en woonkavels dragen bij aan de klimaatadaptatie, bv regenton, open verharding.
- Ingrepen die leiden tot veranderingen binnen de beschermingszone dienen in samenwerking met het hoogheemraadschap verder ontwikkeld te worden.

Energie neutraal bouwen

- De nieuwe bebouwing is gasloos en bijna-energie neutraal-gebouw (BENG).
- Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking.

Hittestress voorkomen

- De groen-blauwe assen in het gebied zorgen voor windstromen en helpen bij verkoeling van het gebied. Bij het inrichten van deze ruimtes moet hiermee rekening worden gehouden.
- Minimale verharding.

Gezonde en duurzame materialen

- 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.

Groen, ecologie & water

Behouden robuuste watersysteem

- Het huidige watersysteem van slagen wordt gehandhaafd en uitgebreid ten behoeve van de watercompensatie.
- Water wordt bovengronds afgevoerd richting de open watergangen.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van duikers in watergangen ter plaatste van zichtlijnen. Hiermee worden open watergangen niet onderbroken. Dit levert prominenter zichtlijnen op.

Behouden van de opgaande beplanting

- De waardevolle bomen (Plataan en Lindes) aan en nabij de Hofsingel worden behouden en tijdens werkzaamheden beschermt.
- Er wordt gestudeerd op de inpassing van de bomen (Es en Esdoorn) op 'T landje. Wanneer deze inpasbaar zijn worden ze behouden.
- De ontsluiting vanaf de Hofsingel houdt rekening met de waardevolle bomen en de waterkering.

Natuur en biodiversiteit versterken

- Behouden en versterken oeverzones: oeverzones minimaal 3 meter bebouwingsvrij, natuurlijke overgang van water naar land, versterken biodiversiteit en lange zichtlijnen richting de open polder, zie profiel oeverzone 3 meter.
- De oeverzone aan de Hofsingel is minimaal 10 meter om het karakter van open landje te benadrukken, zie profiel oeverzone 10 meter.
- 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' SBB, versterken biodiversiteit en natuurlijk spelen.
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door groene gevels en daken, vleermuis-kasten en mussenvides, fruitbomen en –struiken.

Groene zichtlijn richting het buitengebied

- Zichtlijnen zorgen voor de beleefbaarheid van het open landschap
- De open ruimte in het deelgebied Slagen heeft een afmeting van circa 25 meter, zie doorsnede deelgebied Slagen.
- Om de zichtlijn naar open buitengebied mogelijk te maken is het wenselijk het 'bosje' van SBB te herstructureren.
- Erfafscheidingen in de zichtlijnen zijn in de vorm van gebiedseigen beplanting en zijn maximaal 1,20 hoog.
- Er dient een integraal Inrichtingsplan openbare ruimte te worden opgesteld.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Wonen bij het landschap

- Wonen bij het landschap sluit aan bij de 3 sferen met de deelgebieden.
- Binnen het exploitatiegebied is het uitgeefbaarpercentage circa 55%.

Ruimte voor recreatie en ontmoeting

- De recreatieve voorzieningen worden met respect voor het landschap hoogwaardig ingericht en nodigt uit voor ontmoeting, beweging en spelen voor alle leeftijden.

Veilige en inclusieve leefomgeving

- Verscheidenheid in het woningaanbod in aansluiting op de woonvisie MD draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- Het plan dient rekening te houden met externe veiligheid en geluid- en lichthin-der vanaf de sportvelden.

Zorgvuldige architectuur

- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet worden voldaan aan een beeldkwaliteitplan. Dit wordt door de initiatiefnemer opgesteld bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in nauw overleg met de gemeente.
- Het beeldkwaliteitplan laat zich inspireren door één stijl met een landelijke agrarische details.
- De massa van de bebouwing wordt gekenmerkt door een sterke hoofdvorm met sobere en robuuste uitstraling, waarin bijgebouwen onderdeel zijn van de ruimtelijke compositie.
- Steile kappen passen niet in de landelijke uitstraling en worden niet toegepast.
- Verscheidenheid aan bebouwing verdeeld in 4 deelgebieden:
 - A: Woningen zijn gesitueerd om een gemeenschappelijk erf. Lage dichtheid met circa 4 woningen. De goot- en nokhoogte is 3 tot 3,5 meter en 7 meter.
 - B1: Geschakelde bouwvolumes. De goot- en nokhoogte is 3,5 tot 4 meter en 8 meter. Lage dichtheid met circa 7 woningen. Afwisseling in bouwhoogte om bebouwingsfront te voorkomen.
 - B2: Langgerekte bouwvolumes. De maximale goot- en nokhoogte is 6 meter en 11 meter. Om eentonigheid te voorkomen wordt er afwisseling in rooilijnen en goothoogte toegepast en heeft circa 60% van de rijwoningen een nokhoogte van maximaal 11 meter.
 - C: Appartementengebouwen met een slanke uitstraling. Mogelijkheid voor een openbaar uitkijkpunt. De gebouwen zijn maximaal 4 lagen met kap. Afwisseling bouwhoogte om effect uitkijktorens te versterken.

Mobiliteit

Aandacht voor de auto

- De locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten vanaf de Hofsingel. Er zijn geen doorgaande wegen in het plangebied.
- Een lus van eenrichtingsverkeer ontsluit deelgebied B2 en C.
- De ontwikkeling moet in eigen parkeer-behoefte voorzien. Aantal parkeerplaatsen realiseren volgens de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.
- Parkeren in de openbare ruimte compact, zoveel mogelijk uit het zicht met een landschappelijk inpassing (niet haaks langs de rijbaan).
- Parkeren op eigen terrein inpandig oplossen of zoveel mogelijk uit het zicht met een landschappelijke inpassing.
- In deelgebied C wordt het parkeren zo veel mogelijk onder de gebouwen opgelost.
- Een calamiteitenroute kan worden aangelegd via de Commandeurskade. Afhankelijk van waar en hoe de bebouwing gesitueerd wordt, kan de gekozen worden voor een van beide mogelijkheden zoals aangegeven op de kaart.

Recreatief toegankelijk maken

- Het plangebied wordt toegankelijk en interessant voor wandelaars.
- Er wordt aangesloten op bestaande wandelpaden in de omgeving, waarmee de recreatieve routes worden verrijkt. Hierdoor komt er een recreatieve verbinding tussen het dorp en het buitengebied.
- De oeverzone direct ten zuid-westen van de eerste rijwoning in deelgebied De Slagen is tevens ook een reservering voor een toekomstige recreatieve aansluiting met het gebied van de huidige vogelclub.

Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur

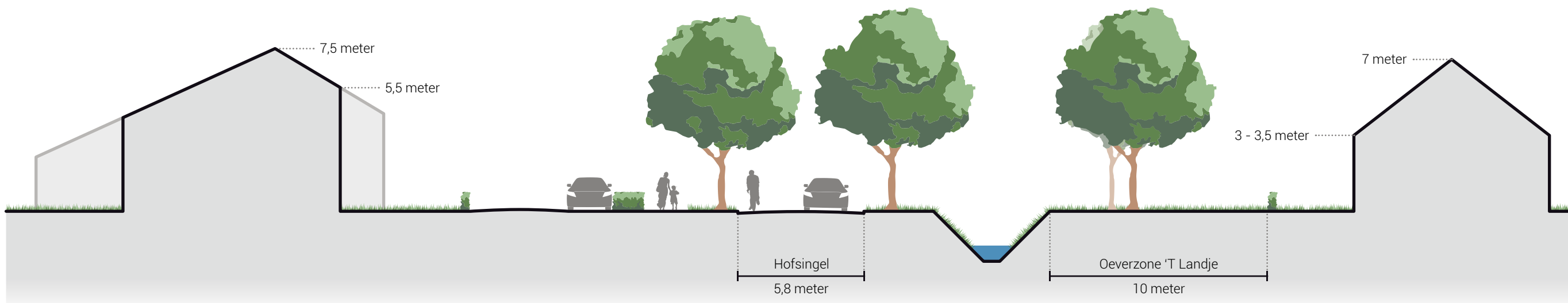
- Bodemadaptatie, compacte en toekomstgerichte infrastructuur (boven- en ondergronds).
- Bij het ontwerp wordt er rekening gehouden met de benodigde ondergrondse infrastructuur voor de passende duurzame energiemaatregelen.



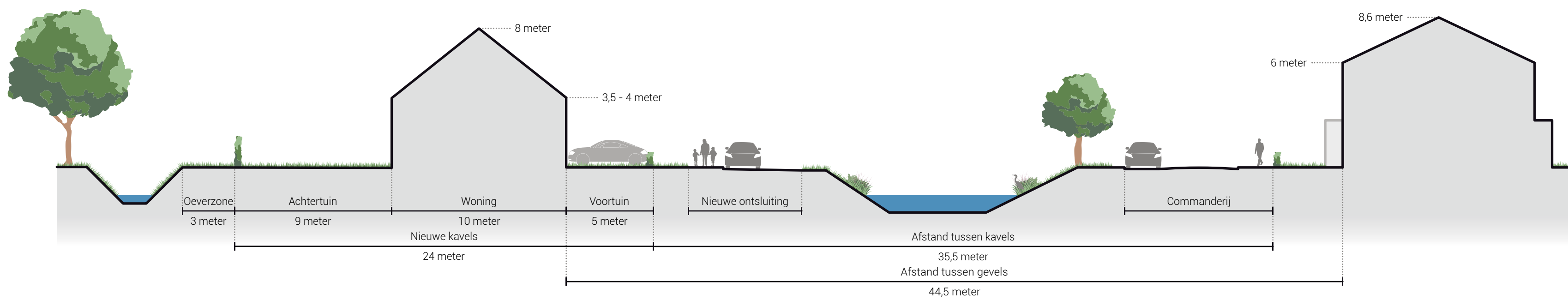
MAASLANDSE ZOOM SPELREGELS



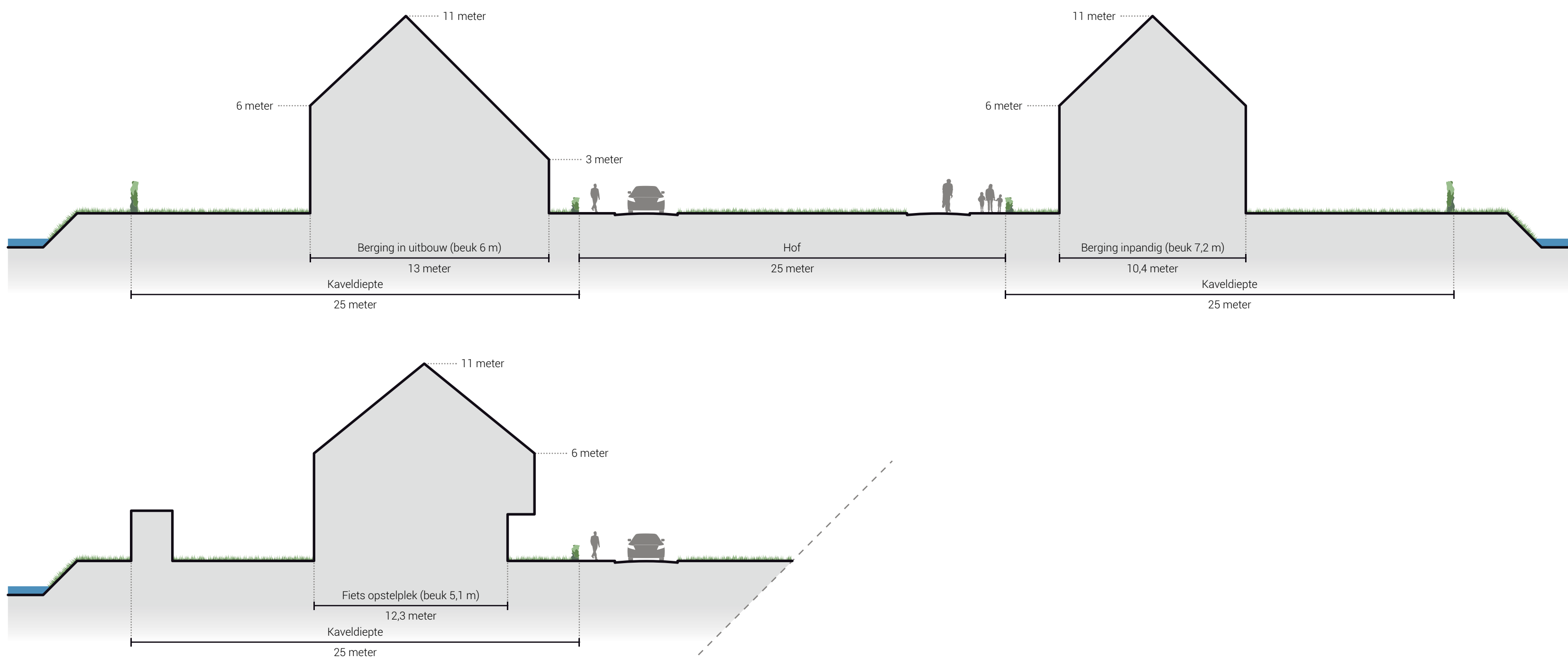
Profiel 'T' landje - oeverzone 10 meter



Profiel de Slagen - oeverzone 3 meter



Profiel de Slagen - open ruimte en woningtypes



Inspiratiebeelden architectuur oplopend in dichtheid

