



**Nota van beantwoording reacties wettelijk vooroverleg  
Voorontwerpbestemmingsplan 'Maaslandse Zoom'**

08 augustus 2022 t/m 23 september 2022

20 februari 2023

Inhoudsopgave:

Blz.

|     |                                                |   |
|-----|------------------------------------------------|---|
| 1.  | Reacties .....                                 | 3 |
| 1.1 | Lijst met indieners reacties vooroverleg ..... | 3 |
| 1.2 | Beantwoording van de vooroverlegreacties ..... | 5 |

1. Reacties vooroverleg

1.1 Lijst met indieners reacties vooroverleg.

| Reactienr. | Namens                         | Organisatieonderdeel      | Postbus | Postcode | Plaats     | Datum ingekomen    |
|------------|--------------------------------|---------------------------|---------|----------|------------|--------------------|
| 1          | KPN                            | Engineering Reconstructie | 3053    | 3800 DB  | AMERSFOORT | 08 augustus 2022   |
| 2          | N.V. Nederlandse Gasunie       | Omgevingsloket            | 19      | 9700 MA  | GRONINGEN  | 08 augustus 2022   |
| 3          | Hoogheemraadschap van Delfland | Planvorming               | 3061    | 2601 DB  | DELFT      | 12 september 2022  |
| 4          | Veiligheidsregio Haaglanden    | Omgevingsveiligheid       | Nr. 1   | 2545 AP  | DEN HAAG   | 21 september 2022  |
| 5          | GGD Haaglanden                 | Milieu en gezondheid      | 16130   | 2500 BC  | DEN HAAG   | 22 september 2022  |
| 6          | Provincie Zuid-Holland         | Beoordeling               | 90602   | 2509 LP  | DEN HAAG   | *28 september 2022 |

\* In onderlinge afstemming is de vooroverlegreactie van de Provincie Zuid-Holland buiten de genoemde termijn van zes weken aangeleverd.

## 1.2 Beantwoording van de vooroverlegreacties.

| Nr. 1 | Reactie<br>KPN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.1.  | <p>Uw bovengenoemd plan heeft voor zover ik kan beoordelen geen consequenties voor de infrastructuur van KPN. Graag wil ik u verzoeken om met de volgende zaken rekening te houden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;</li> <li>• het handhaven van de bestaande tracés;</li> <li>• het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;</li> <li>• het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;</li> </ul> <p>Ik wil u verzoeken voordat u begint met de planontwikkelingen gegevens op te vragen bij de KLIC om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.</p> | <p>De gemeente zorgt ervoor dat de relevante gegevens over de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur tijdig worden opgevraagd bij de KLIC. Wij houden verder zoveel mogelijk rekening met de genoemde zaken, maar deze zijn afhankelijk van het stedenbouwkundig plan. Tijdig wordt met alle (nuts)bedrijven overleg gevoerd over o.a. het kabels- en leidingennet.</p> |

  

| Nr. 2 | Reactie<br>N.V. Nederlandse Gasunie                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reactie gemeente:                         |
| 2.1.  | <p>Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p> | <p>Wordt voor kennisgeving aangenomen</p> |

| Nr. 3 | Reactie<br>Hoogheemraadschap van Delfland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.1.  | Voor deze ontwikkeling geldt een wateropgave ter compensatie van toenemende verharding. In het waterhuishoudkundige plan is de wateropgave toegelicht. Echter verzoeken wij u in de waterparagraaf duidelijk te maken, wat de grootte van de wateropgave is en nader uit te werken, op welke manier de wateropgave ingevuld wordt. Wij vragen u in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarin de wateropgave vastgelegd wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Het aangepaste en geactualiseerde waterhuishoudkundig plan zal z.s.m. worden aangeleverd, zodat deze aan het ontwerpbestemmingsplan kan worden toegevoegd. In de waterparagraaf zal de uitwerking en invulling van de wateropgave conform het (concept) waterhuishoudkundig plan worden overgenomen. Tevens nemen wij een voorwaardelijke verplichting op in de regels van het bestemmingsplan, waarin de wateropgave wordt vastgelegd.                                                                                                                                                                                     |
| 3.2.  | Wij vragen u in de waterparagraaf aan te geven, op welke manier invulling aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in dit plan gegeven wordt. In het waterhuishoudkundige plan is het onderdeel klimaatadaptatie toegelicht. Echter verzoeken wij u aan de waterparagraaf ook de belangrijke conclusies, zoals het toepassen van een wadi, toe te voegen. Met betrekking tot de wadi geven wij u mee, dat het belangrijk is, dat de gekozen maatregel goed functioneert, past binnen het gebied en ook op de lange termijn betrouwbaar is. De eigenaar van het perceel is immers zelf volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en het in stand houden van de voorziening. Vanuit onze waterhuishouding wordt geadviseerd de uitstroomleidingen van de wadi en het hemelwaterstelsel op de kopse kant van de watergangen te plaatsen, om de doorstroming te bevorderen. | De waterparagraaf vullen wij aan met een nadere toelichting over de manier waarop invulling wordt gegeven aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Ook breiden wij het waterhuishoudkundig plan uit met de onderdelen droogte en neerslag uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Na de realisatie neemt de Gemeente Midden-Delfland de wadi over in eigendom en beheer, zodat de werking hiervan op de lange termijn geborgd is. In het rioleringsplan wordt de wadi nader uitgewerkt. Er zijn geen doodlopende watergangen aanwezig rondom het plangebied Maaslandse Zoom, zodat er geen sprake is van een kopse kant. |
| 3.3.  | Voor nieuwbouw wordt geadviseerd een gescheiden aansluiting aan te bieden, indien die nog niet aanwezig is. Zo kan in de toekomst, wanneer de riolering voor een gescheiden stelsel vervangen wordt, de woning erop aangesloten worden. Wij verzoeken u de volgende tekst in het bestemmingsplan op te nemen: "Het rioolgemaal, dat al het afvalwater van Maasland verzamelt, behaalt bij buien de piekbelasting. Het hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente gaan apart van het bestemmingsplan dit traject breder oppakken."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Het gehele plangebied wordt voorzien van een gescheiden stelsel. De door u voorgestelde tekst nemen wij op in de waterparagraaf. De hoeveelheid berging in het stelsel wordt in het rioleringsplan nader uitgewerkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Nr. 4 | Reactie<br>Veiligheidsregio Haaglanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1   | <p>In de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden – invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 2.3 van 11 mei 2021 (zie bijlage) is de werkwijze beschreven van de VRH voor de ontwikkelingen die in het kader van externe veiligheid door de VRH van een specifiek advies worden voorzien. Deze notitie is afgestemd met de gemeenten.</p> <p>De ontwikkeling waar het adviesverzoek betrekking op heeft, valt weliswaar onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de notitie, maar zal in het kader van externe veiligheid niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. In verband met de aanwezigheid van onderstaande risicobron, wordt echter verwezen naar de notitie.</p> <p>Risicobron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propaantank (Commandeurskade 24), gelegen op circa 100 meter ten noorden van het plangebied</li> <li>• Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de in de notitie opgenomen maatregelen voor: Propaantanks</li> </ul> | <p>Wij treffen de genoemde maatregelen uit de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden – invulling van de adviserol bij ruimtelijke plannen' die betrekking hebben op de aanwezigheid van de propaantank als risicobron.</p> |
| 4.2   | <p>Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Bij de realisatie van deze gebiedsontwikkeling houden wij uiteraard rekening met de bereikbaarheid van de hulpdiensten, evenals de aanwezigheid van voldoende blusmiddelen.</p>                                                       |

| Nr. 5 | Reactie<br>GGD Haaglanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.1   | <p>Het voorontwerp Bestemmingsplan "Maaslandse Zoom" is een aansprekend plan voor een woonwijk met woningen voor diverse doelgroepen, sociale huur en koop woningen. Het plangebied ligt in een aantrekkelijke omgeving met voldoende groen watergangen en een aangrenzend bosperceel van Staatsbosbeheer. Aan weerszijde van het plan staan een MBO school en sportvelden. In de gemeenschappelijke openbare ruimte is naast de ontsluitingsweg voornamelijk (speel)groen gecombineerd met water gepland. Een ontmoetingsplek voor bewoners zou een toegevoegde waarde zijn. Eventueel te realiseren op het aangrenzende braakliggende perceel met maatschappelijke bestemming.</p> <p>Wij zijn blij te lezen dat voor de basis van het plan gewerkt is met de vaststelling van een gebiedspaspoort waardoor inwoners en omwonenden betrokken zijn bij de planvorming.</p> | <p>Maaslandse Zoom biedt ruimte aan de bewoners voor recreatie en ontmoeting ter plekke van een groot centraal groen hof. Dit openbare groengebied is meer dan alleen de aanwezigheid van (speel)groen in combinatie met water. De gemeente stimuleert ontmoeting, recreatie, sociale cohesie en interactie. Om die reden richten de bestemmingsregels, die betrekking hebben op groen, zich dan ook specifiek op gemeenschapsevenementen voor buurtbewoners en recreatieve voorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan Maaslandse Zoom geven hier een nadere toelichting op.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.2   | <p>Het plan wordt gerealiseerd op een locatie met overwegend schone gezonde lucht. Luchtkwaliteit levert zodoende geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.3   | <p>Geluidhinder kan leiden tot slaapverstoring, verhoogde bloeddruk en hart- en vaatziekten. Ook onder wettelijk toegestane waarden kunnen bewoners gezondheidsschade oplopen door geluidshinder.</p> <p>Ter bescherming van de gezondheid adviseren wij overdag maximaal 50 dB op de hoogst belaste gevel en 's nachts maximaal 40 dB van alle bronnen bij elkaar, zonder juridische aftrek. Op deze locatie (met name op de eerstelijnsbebouwing naast de sportvelden) is de huidige maximale gevelbelasting overdag tussen de 62 dB en 83 dB en 's avonds tot 23 uur (bron sportvelden) maximaal tussen de 51 en 78dB.</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>De gemeente neemt de gezondheid van haar inwoners uitermate serieus. Om die reden heeft de projectontwikkelaar gedegen akoestisch onderzoek laten uitvoeren m.b.t. geluidsoverlast. Hieruit komt naar voren dat het piekgeluid als gevolg van scheidsrechtshuizen de voornaamste overlastbron is. De onderzoeksrapporten zijn getoetst door de Omgevingsdienst Haaglanden en onder opmerkingen akkoord bevonden. De projectontwikkelaar maakt in de privaatrechtelijke sfeer afspraken met de voetbalvereniging over de realisering van een groen en duurzaam geluidsscherm langs het plangebied. Naast maatregelen met betrekking tot de geluidsoverdracht treft de projectontwikkelaar passende maatregelen voor de gevelwering van de woningen langs de sportvelden, zoals loggia's (geen dove gevels) ter plekke van de buitenruimten (balkons) van de appartementen en voor de</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan grote geluidhinder ondervindt van de aangrenzende sportvelden en beperkte geluidhinder van de 30 km wegen. Om de geluidsbelasting van de sportvelden op de woningen te beperken zouden de volgende maatregelen ook onderzocht en overwogen moeten worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaats de woningen verder naar achteren (eerstelij rij-woningen en appartementenblok) zodat een minimale voortuin, en maximale achtertuin ontstaat.</li> <li>• Leg de ontsluitingsweg, ringweg langs de woningen, aan de andere kant van de rijwoningen langs de sportvelden.</li> <li>• Verplaats het zuidoostelijk appartementenblok naar de andere kant van de rij-woningen zodat er minder woningen aan een hoge geluidsbelasting worden blootgesteld.</li> </ul> <p>Het plaatsen van een scherm van 2,5 meter hoog zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de buitenruimtes van de rijwoningen (overdrachtsmaatregel). Maak het voorgestelde 2,5 meter hoge geluidsscherm zo groen en aantrekkelijk mogelijk. Denk aan de mogelijkheid het tot een 'kunstwerk' te maken of om bijvoorbeeld een 4 meter hoge klassieke elzenhaag toe te voegen of het geluidsscherm als landschapselement in te passen.</p> <p>Afsluitbare balkons/loggia's die zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de appartementen zijn een optie om een geluidsluwe buitenruimte te maken. Liever zien we ook bij de appartementen de realisatie van een geluidsluwe zijde met toegankelijke buitenruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij adviseren de slaapkamers niet achter een geluidsluwe (dove) gevel te realiseren, maar juist aan de geluidsluwe zijde van de woningen. Een dove gevel vinden we als GGD echter ongewenst vanuit het oogpunt van gezondheid. Bewoners kunnen niet spuien en hebben geen keuzevrijheid om een raam open te zetten. Deze beperking kan gezondheidsklachten geven.</li> </ul> | <p>grondgebonden woningen in de vorm van een geluidsscherm. De gemeente zorgt ervoor dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat woningbouwproject Maaslandse Zoom daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De ontwerpvoorstellen van de GGD op de stedenbouwkundige verkaveling om de geluidsbelasting van de sportvelden op de woningen te reduceren zijn in een eerder stadium van het planproces besproken met de projectontwikkelaar. Deze aanpassingen bleken niet haalbaar of wenselijk te zijn, omdat het conflicteert met andere wezenlijke belangen. Conform het vastgestelde gebiedspaspoort is het één en ander in participatieverband tot stand gekomen en binnen de gemeente vastgesteld.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Zorg voor een binnenwaarde van 33 dB. Indien daarvoor veel isolatie wordt toegepast is het verstandig om de eisen aan het geluidsniveau tussen de burens met 3dB te verlagen. Het is dan namelijk aannemelijk dat men hinder van de burens zal gaan ondervinden bij extra goede isolatie van de buitenmuren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                            |
| 5.4 | <p>Lichthinder neemt in Nederland ook na de komst van ledverlichting nog steeds toe. Minder energieverbruik en veel licht, helaas vaak te veel fel wit licht. Dat is schadelijk voor het dag nacht ritme, nachtrust, ecologie en een gezonde leegomgeving. Kunstlicht moet geen hinder veroorzaken en alleen functioneel aanwezig zijn op de plek waar het nodig is.</p> <p>Uit het lichthinderonderzoek is gebleken dat de huidige sportveldverlichting zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden in vrijwel het gehele plangebied. Om lichthinder van de sportvelden te voorkomen adviseren we de in het lichtonderzoek voorgestelde oplossing volledig uit te voeren. Door het toepassen van afgeschermd armaturen op de velden 2 en 3 zal er voor het gehele plangebied, wat lichthinder betreft, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn. Beter nog alle bestaande, en ook toekomstige sportveldverlichting te voorzien van afgeschermd armaturen. Deze investering heeft zeker bij de afnemende energiekosten (ledverlichting, groene stroom) grote toegevoegde waarde.</p> | Wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                        |
| 5.5 | Wij denken dat onze kennis over de relatie tussen gezondheid en de leefomgeving van toegevoegde waarde is voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Graag blijven we betrokken bij de realisatie hiervan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente stelt de GGD op de hoogte van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan. |

| Nr. 6 | Reactie<br>Provincie Zuid-Holland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Reactie wettelijk vooroverleg:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Reactie gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.1   | Het valt op dat er twee appartementsgebouwen zijn bedacht op de overgang van stad naar land. Graag zien wij aandacht voor een groene inpassing hiervan. Ook aandacht voor recreatieve verbindingen (ommetjes) met het buitengebied missen wij. Dat is een gemiste kans. Het lijkt ons wat dat betreft verstandig als er een bescheiden "landschapsplan" wordt gemaakt waarmee het plangebied wordt geanalyseerd/geoptimaliseerd in relatie tot het omliggende gebied. Een plangebied staat immers nooit op zichzelf en in dit kwetsbare gebied verdient dit extra aandacht. | Het ontwerp van de Maaslandse Zoom is gebaseerd op het gebiedspaspoort dat in afstemming met de gemeente en een klankbordgroep van omwonenden opgesteld is. Dit document (vastgesteld door de raad) bevat verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten die voorwaarden stellen aan de dorpse én landelijke uitstraling van de Maaslandse Zoom. Daarbij is er ook aandacht voor de verbinding met de directe omgeving. Het plangebied wordt toegankelijk en interessant voor wandelaars, waarbij aangesloten wordt op de bestaande wandelpaden en het voedselbos aan de oostelijke plangrens. Door middel van functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze recreatieve aansluitingen juridisch geborgd. De ontwikkeling van de Maaslandse Zoom vormt zodoende een verrijking voor de recreatie(ve routes). Voor de volledigheid voegen wij een recreatieve routekaart toe aan de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede een extra aanvulling op de voornoemde aspecten. Het gebiedspaspoort is toegevoegd als bijlage van de toelichting. |
| 6.2   | Qua ontwerpkeuze voor parkeren, kunnen wij ons voorstellen dat een half-/verdiepte parkeergelegenheid onderzocht kan worden om het verstedelijkte beeld te verzachten in deze randzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | De realisatie van (half)verdiepte parkeergelegenheid in het hele plangebied is financieel niet haalbaar. Desalniettemin wordt het meest oostelijke appartementsgebouw voorzien van een halfverdiepte parkeergarage. Dat is conform de spelregels van het voornoemde gebiedspaspoort Maaslandse Zoom. Daarmee komen wij ook tot op zekere hoogte tegemoet aan de wens van de provincie Zuid-Holland. De parkeerpockets aan de randen van het plangebied zullen landschappelijk worden ingepast met een groene omkadering. Op deze manier behouden wij de centrale groene as en een vrije zichtlijn richting het polderlandschap van Midden-Delfland. Deze zichtlijn is één van de belangrijkste kernkwaliteiten van het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | In het plan zijn "circa 102 woningen" beoogd. Uit de figuur op pagina 44 van de plantoelichting blijkt dat circa 30% sociale woningbouw is beoogd. Wij vragen u om in de plantoelichting aan te geven in welke prijsklassen de woningen beoogd zijn zodat zeker is dat het hier om sociale woningen gaat. De grens voor sociale koop bedraagt maximaal €200.000,-.                                                                                                   | Het woningbouwproject Maaslandse Zoom voorziet in de realisatie van 109 diverse soorten woningen. Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan aanvullen met informatie over de prijsklassen. In de gemeente Midden-Delfland bedraagt de grens voor sociale koopwoningen maximaal €206.000,- voor het peiljaar 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.4 | Onder verwijzing naar de brief van Gedeputeerde Staten aan u over de regionale woningbouwprogramma (PZH-2022-798755157 dd. 22-02-2022) vragen wij om voor onderhavig plan in te zetten op meer sociale woningbouw. Het zou een mooie geste zijn van u als u ook de 10 appartementen die op pagina 44 zijn benoemd als 'bereikbaar' toewijst aan de categorie 'sociaal', zodat dan in totaal sprake is van 42 sociale huur- en/of koopwoningen (ca. 42%) in het plan. | <p>Wij zijn bekend met de betreffende brief van de provincie. Wij zijn ons ook bewust van de urgente vraag naar sociale huur- en/of koopwoningen in Midden-Delfland. Inmiddels hebben wij met de Provincie afgesproken dat de projectontwikkelaar in contact treedt met de woningbouwcorporatie Wonen Midden-Delfland over het omzetten van de beoogde sociale koopwoningen in sociale huurwoningen. Dit gesprek is gaande en verloopt voorspoedig.</p> <p>Het omzetten van de 10 'bereikbare' appartementen naar de categorie 'sociaal' vinden wij niet gewenst. Juist aan de categorie 'bereikbaar' is een grote behoefte in onze gemeente. Deze appartementen zullen overigens, net als de sociale huurwoningen, onder het beheer vallen van Wonen Midden-Delfland.</p> |
| 6.5 | Er is nog plan-specifieke aandacht nodig voor de risico's van klimaatverandering, zoals aangegeven in artikel 6.35a van de verordening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wij vullen de toelichting van het bestemmingsplan aan met plan-specifieke informatie over de risico's van klimaatverandering. Daarnaast moet het plangebied voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit wordt vastgelegd in een waterhuishoudkundig plan, wat onderdeel gaat uitmaken van het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.6 | Wij dringen er op aan om bij de vaststelling van plannen voor de stikstofberekeningen altijd uit te gaan van de laatste versie van Aerius Calculator en van de juiste verkeersgegevens (ook in verband met de begin dit jaar ingevoerde vaste rekengrenzen van 25 km voor alle stikstofbronnen).                                                                                                                                                                     | Wij dragen er zorg voor dat de stikstofberekeningen die ten grondslag worden gelegd aan het vaststellingbesluit zijn gebaseerd op de op dat moment geldende modellen en de juiste verkeersgegevens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.7 | Gezien het bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom' valt binnen het Bijzonder Provinciaal landschap Midden-Delfland, dat door Provinciale Staten is vastgesteld als politiek-bestuurlijk gevoelige locatie, zullen Provinciale Staten geïnformeerd worden aan de hand van relevante historische informatie en deze ambtelijke vooroverlegreactie.                                                                                                                           | Het is de missie van de gemeente Midden-Delfland om de kwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap te behouden en versterken; het bestaansrecht van de gemeente is hierop gebaseerd. Al vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling in 2017 is het uitgangspunt dat de Maaslandse Zoom een landelijke en groene uitstraling krijgt die past bij de noordoostelijke dorpsrand van Maasland, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur gebaseerd is op het slotenpatroon van het plangebied en                                                                                                                                                                                                                                                                            |

---

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | het behoud van een zichtlijn op het veenweidelandschap. Dit uitgangspunt hebben wij nadrukkelijk verwerkt in het gebiedspaspoort, op basis waarvan het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn opgesteld. Het watersysteem in het plangebied is één van de belangrijkste dragers van deze gebiedsontwikkeling. |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|