

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom'



28 juli 2022

Werksnummer	621.147.50
Datum	28 juli 2022
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	5
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	6
4. Conclusie	7
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 8

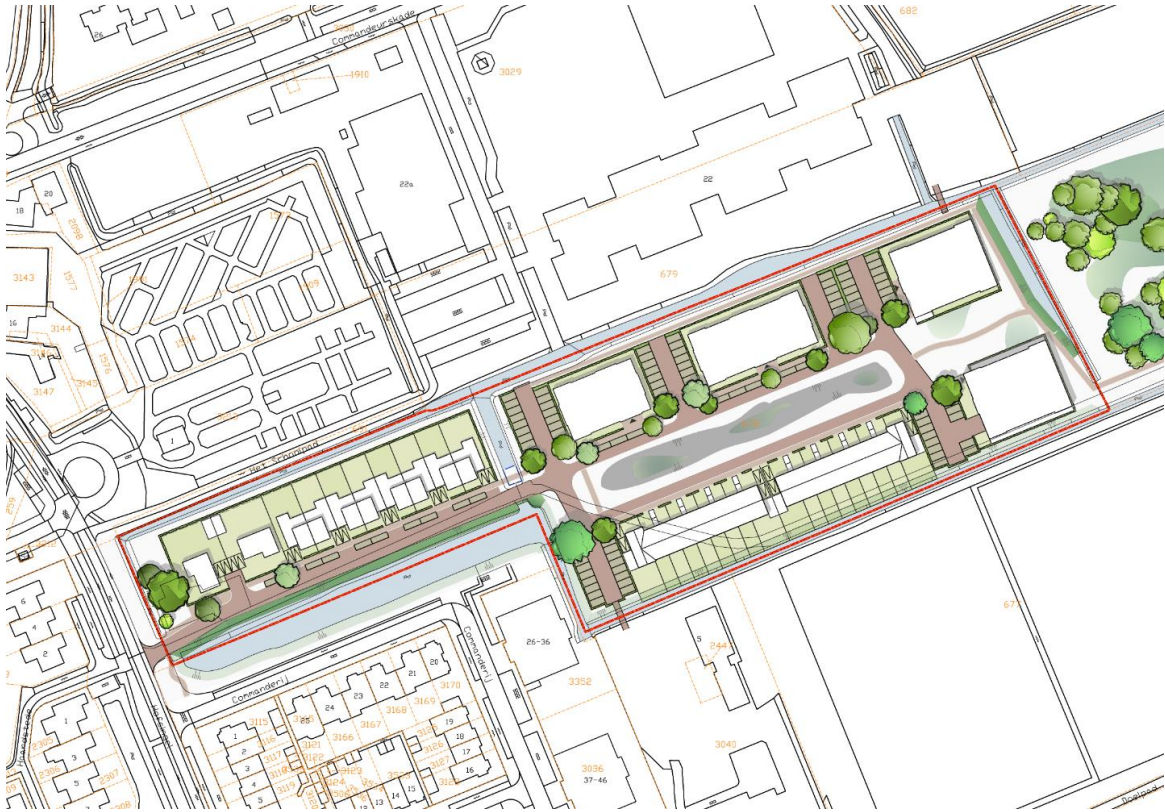
1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de noordkant van de kern Maasland, op een momenteel braakliggend perceel woningbouw te realiseren. Het perceel – bekend als ‘Maaslandse Zoom’ – bevindt zich aan de Hofsingel, ten zuiden van de begraafplaats en mbo Lentiz en ten noorden van de Commanderij en sportvelden. Het betreft een langwerpige kavel, voorheen in gebruik als agrarische (weide)grond. In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit grasland; aan de Hofsingel staat een schuur, verder is het terrein onbebouwd. Aan alle zijden wordt het perceel begrensd door de bestaande watergangen. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 1.1: plangebied bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom'.

De wens is om hier een woongebied met 109 nieuwe woningen te ontwikkelen, met een gevarieerd programma van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Zoals te zien in de voorlopige situatietekening in afbeelding 1.2, zijn deze woningen binnen het plangebied verdeeld over verschillende deelgebieden. Het gebied wordt ontsloten door een lusvormige ontsluitingsweg, die aansluit op de Hofsingel. Langs deze weg en tussen de woonblokken zijn parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast blijven de bestaande groen- en waterstructuren behouden.



Afbeelding 1.2: situatietekening (bron: Kokon, juni 2022).

De beoogde realisatie van de woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' van de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied kent hierin grotendeels de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Met het oog op de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling, is voorafgaand aan het bestemmingsplan een gebiedspaspoort opgesteld. Dit gebiedspaspoort is opgesteld als integraal kader voor de te ontwikkelen locatie, als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader voor de gemeente. Aan de hand van vijf thema's (identiteit en ruimtelijke kwaliteit; klimaat en ruimtegebruik; groen, ecologie en water; wonen, welzijn en sociale verbondenheid; mobiliteit) zijn hierin ambities en spelregels geformuleerd. Deze vormen de basis voor de uitwerking van een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan. De geformuleerde spelregels zijn nadrukkelijk verwerkt in het ontwerp voor de ontwikkeling, de relevante aspecten zijn vervolgens ook juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Deze omvang van een ontwikkeling staat beschreven in het Besluit m.e.r. in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

Voor het bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom' is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings-)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings-) plichtig is:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het plangebied kent een oppervlak van circa 22.925 m², dat in de huidige situatie vrijwel onbebouwd is. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 109 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling blijft zodoende qua omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan-m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. Kenmerken project / activiteit

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied, en de bouw van in totaal 109 woningen. Het gaat om een gevarieerd programma met zowel grondgebonden woningen – rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen – als appartementen. Zoals te zien in de situatietekening in afbeelding 1.2 zijn de woningen verdeeld over verschillende deelgebieden. In het smallere deel aan de westzijde zijn vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Het middengedeelte bestaat uit twee blokken met appartementen aan de noordkant, en rijwoningen in het zuiden. Tenslotte zijn aan de oostelijke kop van het plangebied twee appartementengebouwen voorzien.

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

Uit de situatietekening blijkt ook dat de bestaande landschappelijke en verkavelingsstructuren zo veel mogelijk zijn behouden. De langwerpige verkavelingsstructuur met een westelijk en oostelijk deel is ook in de toekomstige situatie herkenbaar. Ook de watergangen die het perceel begrenzen blijven intact. Daarnaast is in de verkaveling en verdeling van bebouwing over een noordelijk en zuidelijk deel de zichtlijn door het midden van het plangebied gewaarborgd. De randen van het plangebied worden groen ingericht, en bestaande groenstructuren (in het bijzonder de bomen langs de Hofsingel) blijven behouden.

De realisatie van in totaal 109 woningen blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt beslaat een oppervlakte van circa 22.925 m², waarmee het ruimschoots onder de drempelwaarde 100 hectare blijft.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt globaal gezien aan de noordzijde van de kern Maasland, aan de Hofsingel (zie afbeelding 1.1). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de algemene begraafplaats en mbo Lentiz aan de Commandeurskade, aan de zuidkant door de Commanderij en sportvelden van MVV '27. Aan beide zijden vormt de bestaande watergang een duidelijke afscheiding van de

percelen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Hofsingel, aan de oostkant vormt een bestaande watergang ten oosten van het schoolterrein de plangrens.

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

3. Samenhang met andere activiteiten

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van een braakliggend voorheen agrarisch perceel tot een nieuw woongebied. Er is verder geen sprake van directe samenhang met andere activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

De toetsing aan de selectiecriteria in lijn met bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG (zie Bijlage I) maakt duidelijk dat hooguit in beperkte mate sprake is van nadelige effecten op het milieu, en dat er mogelijk ook positieve effecten zijn. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de afweging van deze verschillende aspecten in bijlage I en de daarbij uitgevoerde onderzoeken blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling hooguit in beperkte mate en geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel en in beperkte mate optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	±	±	In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' kent vrijwel het hele plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Op de recentere archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland ligt het plangebied binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. In dit kader is door Vestigia een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek adviseert Vestigia om bij de bestemmingsplanwijziging voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen, waarbij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv onderzoeksplichtig zijn. Bij ingrepen dient dan een vervolgonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en de mate van verstoring binnen het plangebied. In reactie op het conceptrapport heeft Erfgoed Delft, namens de gemeente, aangegeven akkoord te zijn met de bevindingen en het advies. Daarbij is opgemerkt dat bij vervolgonderzoek moet worden geboord tot minstens 2 meter -maaiveld (zoals in het rapport vermeld) of, indien de verstoring dieper reikt dan 2 meter, tot minstens 30 cm onder de geplande verstoring. Voor heipalen worden over het algemeen geen vereisten gesteld, met uitzondering als er in een zeer dicht heigrid wordt geboord. Uitgangspunt daarbij is dat in de toekomst nog 'normaal' archeologisch onderzoek rondom de heipalen mogelijk moet zijn. Naar aanleiding van de bevindingen wordt in het bestemmingsplan voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Uiteindelijk zal voor de omgevingsvergunning voor het bouwen het benodigde vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels in gang gezet.
Bedrijven en milieuzonering	±	-	Het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De gemeente hanteert dit als

			uitgangspunt, gezien de verschillende functies die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn – naast woningen onder meer een begraafplaats, onderwijscomplex en sportvelden. Dit betekent dat de richtafstanden van de VNG met één stap ‘verminderd’ kunnen worden. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende (potentieel) milieubelastende functies c.q. bestemmingen aanwezig. In dit kader heeft KuiperCompagnons een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Daaruit blijkt dat van de uitgezette richtafstanden alleen die van de onderwijslocatie (noordzijde), het braakliggend perceel (zuidzijde) en de sportvelden (zuidzijde) reiken tot in het plangebied. De richtafstand van de onderwijslocatie en het braakliggende perceel bedraagt 10 m. Hiermee is in het ontwerp van het plangebied rekening gehouden. Langs de noord- en zuidrand van het plangebied is een zone voorzien met groen en water, en de woningen bevinden zich niet binnen 10 meter van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Aan de richtafstand wordt zodoende voldaan. De richtafstand van de sportvelden (30 m) valt wel gedeeltelijk over de geprojecteerde bouwvlakken. Dat betekent dat de nieuwe woningen alleen kunnen worden gerealiseerd als uit nader onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd. Bij sportvelden zijn met name de milieuaspecten geluid en licht van belang. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling te bepalen, heeft DGMR daarom een akoestisch en lichthinderonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn de in het VNG-stappenplan genoemde grenswaarden (stap 2 en 3) gemodelleerd voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus. Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidsniveaus bepalend zijn voor het mogelijke bebouwingsgebied. Qua langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt met de nieuwe bebouwing aan stap 2 grotendeels, en stap 3 geheel voldaan. Enkel de maximale geluidsniveaus zorgen wel voor een overschrijding van de in het stappenplan genoemde grenswaarden, in vrijwel het gehele plangebied. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door de scheidsrechtersfluitjes, en daarnaast door stemgeluid. Onderzocht is of het mogelijk is met maatregelen – een scherm – de maximale geluidsniveaus in het plangebied te verlagen zijn.
--	--	--	---

			Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat hiervoor schermen van tenminste 5 m hoog zijn om de maximale geluidsniveaus terug te brengen tot onder de grenswaarden uit stap 2 en 3. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt acht de gemeente een dergelijk hoog scherm niet wenselijk. Woningbouw kan in stap 4 toch toegestaan worden. Daarbij dient de gemeente grondig te onderbouwen waarom de optredende geluidsbelasting in dit geval toch aanvaardbaar is. In de rapportage van DGMR is in dit kader een motivering opgenomen, waarmee onderbouwd is dat in dit geval – ondanks de hoogte van de maximale geluidsniveaus – wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het lichthinderonderzoek is gebleken dat de huidige veldverlichting zorgt voor overschrijdingen van de grenswaarden, in vrijwel het gehele plangebied. Door aangepaste armaturen toe te passen, is in het gehele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect lichthinder. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst. Naar aanleiding van de beoordeling van de ODH worden de quickscan en het nader geluid- en lichtonderzoek nog aangepast en aangevuld.
Bodem	+	+	ABO-Milieuconsult heeft in 2021 voor het plangebied een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater, dient de hypothese “de onderzoekslocatie is verdacht” aangenomen te worden. De licht verhoogde waarden in de boven- en ondergrond en het grondwater zijn echter dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
Bezonnning	±	±	De nieuwe woningen worden in verschillende woonblokken gerealiseerd, waartussen ruime afstand bestaat. De appartementengebouwen aan de oostkant worden alzijdig en vrijstaand gerealiseerd. Zodoende is bij alle nieuwe woningen sprake van voldoende bezonnning en daglichttoetreding. Gezien de beperkte bouwhoogtes en ruime afstand tot woningen in de omgeving, heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de bezonnning bij bestaande woningen.
Brandveiligheid	+	+	Er wordt voldaan aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Cultuurhistorie	±	±	Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De gronden bestaan in de huidige situatie grotendeels uit braakliggend grasland. Voor archeologische waarden, zie 'Archeologie'. Onder 'Landschap' wordt ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in het bestaande (historische) landschap.
Duurzaamheid	±	+	Met de nieuwe ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos gerealiseerd, en voldoen ze aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarbij is in het kader van het gebiedspaspoort specifiek ingezet op 'Cittaslow', en de duurzaamheidsambities die daarbij horen. De ambities en spelregels zijn ingedeeld in vijf thema's, die zijn opgehangen aan duurzaamheid als overkoepelend element. In het bijzonder is aandacht besteed aan energieneutraal bouwen, duurzame materialen, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Om in te spelen op de energietransitie, worden de woningen bijna energieneutraal gebouwd (BENG). Ze worden slim gesitueerd qua bezonning, gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting en zijn voorbereid op de uitwisseling van elektriciteit (smart grid). Energie wordt opgewekt door middel van een in het gebied passende vorm van opwekking. Qua materiaalgebruik wordt gebruik gemaakt van geryclede materialen en materiaal met een lage CO₂-emissie. Daarmee wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen, maar ook een gezondere leefomgeving. Hierover zijn in het gebiedspaspoort verschillende spelregels opgesteld. Wat betreft klimaatadaptatie wordt rekening gehouden met zaken als hevige regenval en hittestress. Regenwater wordt vanaf het dak van de woningen eerst gebufferd en vervolgens langzaam afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Zowel de openbare ruimte als de woonkavels dragen bij aan de klimaatadaptatie, bijvoorbeeld middels regentonnen en open verharding. Omdat het plangebied minder geschikt is voor infiltratie, wordt hemelwater met name bovengronds afgevoerd richting de open watergangen. De bestaande structuur van watergangen blijft behouden; daarnaast wordt ter compensatie van de toename in verharding voorzien in extra oppervlaktewater en waterberging.

			Tot slot wordt met de ontwikkeling rekening gehouden met natuur en biodiversiteit. Ondanks de groene uitstraling is het perceel een zeer soortenarm gebied. Zowel de toekomstige openbare ruimte als 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. Hiervoor zijn verschillende spelregels gesteld, waaraan het plan is getoetst.
Ecologie	±	±	Door ABO-Milieuconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wnb beschermde soorten. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wnb benodigd. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingzones. Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd natuurgebied, zoals een Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Daarnaast heeft KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Daaruit wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de nieuwe woningen in het plangebied. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling.
Energie	±	+	Zie hiervoor onder 'Duurzaamheid'.
Externe veiligheid	±	±	Met de voorgenenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is zodoende niet nodig.
Geluid	±	±	KuiperCompagnons heeft in het kader van de ontwikkeling in 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat alleen de geluidsbelasting door verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geringe overschrijding van de

			voorkeursgrenswaarde (1 dB). Omdat het 30 km-wegen betreft is het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde. Verder wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid kan worden voldaan, door een geluidsluwe gevel en buitenruimte en het plaatsen van één of twee slaapkamers aan die zijde.
Groen	±	±	Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit grasland, als voormalige agrarische weidegrond. Met de ontwikkeling worden deze gronden gedeeltelijk bebouwd. Daarbij blijven de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden. Zo blijven in het bijzonder de bomen langs de Hofsingel behouden, en worden de randen van het plangebied ingericht als groene zones. Ook de zichtlijn door het midden van het plangebied krijgt een groene inrichting en blijft vrij van bebouwing. In het bestemmingsplan is deze groenstructuur ook vastgelegd met de bestemming 'Groen'. Daarbij is het plangebied ondanks de groene uitstraling een zeer soortenarm type gebied. Met de ontwikkeling wordt gezocht naar mogelijkheden om lokale biotopen te integreren en de biodiversiteit te ondersteunen (zie ook onder 'Duurzaamheid'). Daartoe worden onder meer groen-blauwe zones langs de randen van het plangebied ingericht, natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en gevarieerde en gebiedseigen beplanting geplaatst.
Landschap	±	±	Voor het gebied is een gebiedspaspoort opgesteld, met als doel de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing te borgen. Op basis van een ruimtelijke analyse van het gebied zijn ambities en spelregels geformuleerd, waarop de toekomstige inrichting gebaseerd is. In het ontwerp zijn de bestaande landschappelijke structuren zo veel mogelijk behouden. De langwerpige verkavelingsstructuur (met westelijk en oostelijk deel) is ook in de toekomstige situatie herkenbaar. Het nieuw bebouwde gebied met de woningen wordt verbonden met het omliggende landschap door behoud en toevoeging van doorlopende groen- en waterstructuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Doordat deze structuren ook als zichtlijn dienen vormt het plangebied een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied. Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Het gebied krijgt een eigen identiteit door

			architectonische en stedenbouwkundige samenhang. De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende dorpse en landelijke identiteit. De woonbuurt heeft een zichtrelatie met het open landschap. Daarnaast wordt een fysieke verbinding tussen het landelijk gebied en de woonbuurt gelegd met 'De Uitkijk', de nieuwe dorpsrand richting het open landschap. Met 'uitkijktorens' die georiënteerd zijn op het achterliggende landschap wordt een directe relatie gelegd tussen het woongebied en het buitengebied.
Luchtkwaliteit	+	+	In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen (aan één ontsluitingsweg) in de regel is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 109 nieuwe woningen mogelijk, en blijft zodoende ruim onder dit criterium. Nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet worden overschreden. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Mobiliteit	±	-	Het plangebied wordt ontsloten door een centrale toegangsweg, die aan de westkant aansluit op de Hofsingel. Aan de zuidkant van het plangebied is daarnaast een ontsluiting uitsluitend voor calamiteitenverkeer voorzien. Via de ontsluiting op de Hofsingel wordt het verkeer verdeeld in noordelijke en zuidelijke richting. In noordelijke richting ligt op korte afstand de N468 (Molenweg). Richting het zuiden zorgt de Hofsingel (via enkele andere wegen) voor aansluiting op de A20. Om de effecten van het extra autoverkeer als gevolg van het nieuwe woongebied in beeld te brengen en te beoordelen, heeft Mobycon in 2022 een verkeerskundige toetsing uitgevoerd. Hierin de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend op basis van het woningprogramma en kencijfers van het CROW. Na toedeling van deze toekomstige verkeersgeneratie over de bestaande infrastructuur en intensiteiten, worden de volgende conclusies getrokken: - Zowel in de huidige situatie (zonder Maaslandse Zoom) als in de toekomstige situatie (met Maaslandse Zoom) wordt de

			voorkeursgrenswaarde van 4.000 en de grenswaarde van 5.000 motorvoertuigen per werkdagemaal op enkele wegvakken in Maasland overschreden. - Er is één extra wegvak waar een nieuwe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt door de realisatie van Maaslandse Zoom (Burgemeester Groot-Enzerinksingel tussen Boumare en Lisdodde). - Er zijn ten gevolge van Maaslandse Zoom geen extra overschrijdingen van de grenswaarde op de huidige aandachtswegvakken. Wel wordt de hoeveelheid autoverkeer op de huidige aandachtswegvakken ten gevolge van Maaslandse Zoom iets groter (maximaal +6%). Naar aanleiding van deze bevindingen worden in het onderzoek enkele aanbevelingen gedaan, voor mogelijke (inrichtings)maatregelen om de verkeersdruk te beperken. Voor wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Het parkeerbeleid van de gemeente Midden-Delfland is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020'. In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is al een sluitende parkeerbalans opgesteld. Op basis daarvan is in het stedenbouwkundig ontwerp de beoogde parkeeroplossing uitgewerkt, waarmee in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerruimte.
Ruimtelijke kwaliteit	±	+	Voor de ontwikkeling van het gebied is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Expliciet komt dit voort uit de provinciale omgevingsverordening; in gebieden aangeduid als 'beschermingscategorie 2 – groene buffer' zijn ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in transformatie alleen toegestaan onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is gewaarborgd. Naar aanleiding hiervan is voor 'Maaslandse Zoom' een gebiedspaspoort opgesteld. Dit vormt een integraal kader voor de te ontwikkelen locatie, waarmee de woningen ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig kunnen worden ingepast in de omgeving en een krachtige woonbuurt met een eigen identiteit kan ontstaan. Het dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader voor de gemeente. Het gebiedspaspoort is tot stand gekomen in samenwerking met omwonenden, en is

			geen blauwdruk maar een uitnodiging voor een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Op basis van het gebiedspaspoort is een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan bevat de belangrijkste uitgangspunten en richtlijnen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de architectuur en openbare ruimte. Daartoe zijn ook verschillende welstandscriteria geformuleerd. Het dient als inspirerende leidraad en als toetsingskader voor het uiteindelijke ontwerp van de bouwplannen. Aan de hand van vijf thema's gaan deze documenten nader in op de borging van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied: • Identiteit en ruimtelijke kwaliteit; • Klimaat en ruimtegebruik; • Groen, ecologie en water; • Wonen, welzijn en verbondenheid; • Mobiliteit. Aan de hand van deze vijf thema's, zijn in het gebiedspaspoort 'spelregels' voor de ontwikkeling bepaald. De spelregels vormen de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, en de uitgangspunten wat betreft architectuur en openbare ruimte in het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp van het nieuwe woongebied wordt dan ook nadrukkelijk afgestemd op de vooraf geformuleerde spelregels, en getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan. De relevante aspecten worden vervolgens ook juridisch vertaald in het bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de maximaal toegestane bouwhoogtes, het vastleggen van de groen- en waterstructuren en het vrijwaren van de zichtlijn. Zo wordt het nieuwe woongebied zorgvuldig ingepast in de omgeving, en verbonden met het omliggende landschap door het behoud en toevoeging van doorlopende groen- en waterstructuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Doordat deze structuren ook als zichtlijn dienen vormt het plangebied tegelijk een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied.
Water	±	+	In het kader van de ontwikkeling van Maaslandse Zoom heeft Waterfeit in 2022 een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het concept hiervan wordt nog met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd en waar nodig aangevuld.

			Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden begrensd door een watergang. Aan de noord- en zuidzijde zorgen de poldersloten voor de langwerpige en verkavelingsstructuur en het herkenbare (kavel)patroon van het slagenlandschap. Aan de oost- en westkant zijn deze sloten verbonden door dwars op de verkavelingsstructuur lopende watergangen, die de begrenzing van het perceel vormen. Ook tussen het smallere westelijke en bredere oostelijke deel van het plangebied loopt een watergang. Deze bestaande watergangen blijven behouden. Het plangebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De gronden kennen in het vigerende bestemmingsplan dan ook geen beschermende dubbelbestemming. Het plan vormt daarom geen belemmering voor de waterveiligheid en bescherming van waterkeringen. Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het gebied toe. Watercompensatie is zodoende benodigd. In het gebiedspaspoort en stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het realiseren van de wateropgave. Het bestaande systeem van watergangen in en rondom het plangebied blijft behouden, en uitgebreid ten behoeve van watercompensatie. Daarnaast is het 'bosje' van Staatsbosbeheer ten oosten van het plangebied aangemerkt als mogelijk zoekgebied voor watercompensatie. Met de oppervlakten aan bestaande en toekomstige verharding zal de watersleutel van het hoogheemraadschap worden ingevuld. Hieruit volgt wat de precieze wateropgave (in m² of m³) is. Over de precieze invulling van de benodigde watercompensatie zal vervolgens in overleg worden getreden met het hoogheemraadschap. De overige wateraspecten, zoals uiteengezet in de toelichting van het wijzigingsplan, vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
--	--	--	---