

Bestemmingsplan

Maaslandse Dam 2014

projectnr. 259619
revisie 08
april 2015

auteur(s)

G.A. Damen MSc.
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden

datum vrijgave

28 april 2015

beschrijving revisie 08

Vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring

G.A. Damen MSc.

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Colofon

Projectgroep bestaande uit:

K. Kuiper (gemeente Midden-Delfland)
M. van der Made (gemeente Midden-Delfland)
R.H. van Trigt (Antea Group)
M. Fransen (Antea Group)
G.A. Damen (Antea Group)

Tekstbijdragen:

G.A. Damen
R.H. van Trigt

Datum van uitgave:

28 april 2015

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN CAPELLE A/D IJSSEL

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de projectgroep.

Inhoud

	blz.
1	Inleiding 3
1.1	Aanleiding 3
1.2	Plangrenzen en vigerende planologische regelingen 3
1.3	Karakter van het bestemmingsplan 4
1.4	Leeswijzer toelichting 5
2	Planproces 7
2.1	Voortraject 7
2.2	Beeldkwaliteitplan 7
2.3	Bestemmingsplan 7
3	Beleidskader 9
3.1	Rijksbeleid 9
3.2	Provincie 11
3.3	Gemeentelijk 14
3.4	Samenvatting 21
4	Het plangebied 23
4.1	De ontstaansgeschiedenis van de Commandeurspolder 23
4.2	Ruimtelijke karakteristiek van het gebied Maaslandse Dam 24
4.3	Functionele karakteristiek 25
5	Planbeschrijving 27
5.1	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan 27
5.2	Beschrijving verkaveling 27
5.3	Monumenten 28
6	Milieu- en omgevingsaspecten 31
6.1	Archeologie en cultuurhistorie 31
6.2	Bodem en grondwaterbodem 32
6.3	Kabels en leidingen 33
6.4	Waterparagraaf 33
6.5	Flora en fauna 39
6.6	Verkeer 42
6.7	Luchtkwaliteit 43
6.8	Akoestisch onderzoek 44
6.9	Externe veiligheid 46
6.10	Milieuzonering 47
6.11	Duurzaamheid 50
6.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 50
7	Juridische planopzet 53
7.1	Inleiding 53
7.2	Systematiek van de regels 53
8	Economische aspecten 55
8.1	Exploitatieverplichting 55
8.2	Exploitatieplan 55
8.3	Conclusie 55

9	Inspraak en overleg	57
9.1	Inspraak	57
9.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	57
9.3	Zienswijzen	57

Bijlagen:

Bijlage 1:	Archeologisch onderzoek, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., maart 2010;
Bijlage 2:	Verkennd (water)bodemonderzoek Maaslandse Dam, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., januari 2010 en beoordeling van het onderzoek door gemeente Westland, februari 2010;
Bijlage 3:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Oostgaag 18, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., juni 2011;
Bijlage 4:	Actualisatie natuurtoets, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., november 2013;
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek, Maaslandse Dam, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., oktober 2013;
Bijlage 6:	Bergingsanalyse Maaslandse Dam, Tauw B.V., september 2014;
Bijlage 7:	Nota overlegreacties 3.1.1 Bro.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Delfland heeft een ambitieus beleid neergelegd in de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025: in 2025 moet het gebied Midden-Delfland groter, toegankelijker en duidelijk herkenbaarder zijn dan nu het geval is. De grenzen met de stedelijke omgeving zijn dan vloeiender, de verschillen tussen de functies in het gebied vervagen. Alle ontwikkelingen van de komende jaren staan in het teken van het versterken van het landschap.

De economische basis, de glastuinbouw, is voor het gebied Maaslandse Dam komen te vervallen. Omdat het verspreid liggende glas in Midden-Delfland afbreuk doet aan de openheid van het landschap en weinig ruimtelijke kwaliteit toevoegt, is het zaak een kwaliteitsslag te maken in dit gebied. Dit kan onder andere door het ontwikkelen van een programma binnen het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling van de provincie Zuid-Holland. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom enkele jaren geleden 12 ha verspreid glas opgekocht. De sanering van dit glas mag in de Maaslandse Dam gecompenseerd worden. In dit kader is in 2008 samen met een aantal partners een visie opgesteld voor het gebied. Als vervolg hierop is besloten om naast een beeldkwaliteitplan onderhavig bestemmingsplan te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat de rechtszekerheid van de huidige bewoners van het gebied wordt gewaarborgd en dat daarnaast de toekomstige ontwikkelingen in het gebied mogelijk worden gemaakt. In 2011 is hiertoe het bestemmingsplan Maaslandse Dam door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. In mei 2012 is een deel van dit bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State. Vanwege de tegenvallende verkoop is in de zomer van 2012 een nieuw ontwerp gemaakt voor het project Maaslandse Dam met een andere insteek en een andere verkaveling. Voor deze nieuwe verkaveling is ook een nieuwe planologische procedure noodzakelijk. Samen met een nieuwe beeldkwaliteitplan vormt het voorliggende plan het toetsingskader op basis waarvan de ontwikkeling van de Maaslandse Dam zal worden vormgegeven.

1.2 Plangrenzen en vigerende planologische regelingen

Het gebied, waarvoor dit bestemmingsplan van kracht is, is gelegen in de gemeente Midden-Delfland en maakt onderdeel uit van de Commandeurspolder. Aan de noord- en westzijde wordt het gebied globaal begrensd door de Oostgaag respectievelijk Zuidgaag. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de oude tramkade (Gaagpad) en aan de oostzijde door de Middelwatering en de Kwakelweg. Het vigerende bestemmingsplan 'Maaslandse Dam', dat voor het plangebied wordt vervangen door voorliggend bestemmingsplan, is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2011.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied in rood kader (bron: CycloMedia)

1.3 Karakter van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam', met IMRO-code NL.IMRO.1842.bp13BG02-on01, bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende legenda. Naast bestemmingen kent de legenda aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens). De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling betreffende het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels betreffende de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. Hoofdstuk drie behandelt de algemene bestemmingsregels. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels met betrekking tot de overgangsbepalingen.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting op basis van artikel 3.1.6 Bro. In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

Hierbij komen onder andere het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, motivatie van de ontwikkeling, de juridische regeling en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4 Leeswijzer toelichting

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort het planproces toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de relevante planologische beleidskaders beschreven op de diverse beleidsniveaus. In hoofdstuk 4 wordt naast de ontstaansgeschiedenis van het plangebied ook de huidige situatie van het plangebied beschreven, in zowel ruimtelijke als functionele zin. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten toegelicht die als basis hebben gediend voor de opzet van het bestemmingsplan. Alle van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen en de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 9 worden de resultaten van inspraak en overleg weergegeven.

2 Planproces

2.1 Voortraject

In 2008 heeft de gemeente Midden-Delfland samen met een aantal belangrijke partners zoals Midden-Delfland Vereniging, Stadsgewest Haaglanden, provincie Zuid-Holland, Stichting Groen Goud en een aantal bewoners, voor het gebied Maaslandse Dam een visie opgesteld. In deze visie zijn de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Op basis hiervan is het traject van planvorming in 2009 verder ontwikkeld.

Op 27 september 2011 is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam' vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 24 volumes mogelijk gemaakt waarbij binnen 11 kamers de vestiging van bedrijven en woningen van verschillende ondernemers mogelijk is.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is de markt echter gewijzigd. Het plan zoals dat was opgesteld voldeed niet meer aan de (markt)vraag. Er heeft derhalve een nieuwe studie plaatsgevonden naar de inrichting van het plangebied en het gewenste programma op deze locatie. Voor het plangebied is daarom dit bestemmingsplan opgesteld in combinatie met een beeldkwaliteitplan ter onderbouwing van het woningbouwprogramma van maximaal 42 woningen in het plangebied.

2.2 Beeldkwaliteitplan

In het document 'Geclusterd bouwen in de Maaslandse Dam, Beeldkwaliteitsregels' (november 2013) is een beeld geschetst van de toekomstige bebouwing in samenhang met de reeds aanwezige lintbebouwing langs de Gaag en het karakteristieke landschap.

Er worden bouwregels geformuleerd die een helder en transparant uitgangspunt vormen voor de toekomstige bewoners. Maar het is tevens een inspiratie document dat de mogelijkheden toont om hier in aansluiting met de unieke omgeving een mooie woning te bouwen. Er is eerst uitvoerig naar de gebouwde omgeving gekeken om goede beeldkwaliteitsregels op te stellen. Hiervoor zijn verschillende analysetekeningen gemaakt. De omgeving vormt de inspiratie voor de Maaslandse Dam. De architectuur moet hier vanzelfsprekend ogen en passend zijn in de omgeving.

In het beeldkwaliteitsplan zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. De Maaslandse Dam wordt een nieuw buurtschap met nieuwe en bestaande bewoners. Het is toegestaan om een bedrijf aan huis te realiseren. De kavels en regels zijn ruim genoeg om te wonen en te ondernemen.

Aangezien de Maaslandse Dam in Midden-Delfland ligt worden "Cittaslow" initiatieven van harte ondersteund door de gemeente.

Koppeling met bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied wordt beoordeeld aan de hand van de eisen zoals die in het beeldkwaliteitplan worden opgenomen. Er vindt dan ook een directe koppeling tussen het beeldkwaliteitplan en het voorliggende bestemmingsplan Maaslandse Dam 2014 plaats. De gestelde regels en het geformuleerde kwaliteitsniveau gelden als richtinggevend kader voor de welstandtoets. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel om de boogde kwaliteit en de cultuurhistorisch bepaalde identiteit van het gebied concreet te benoemen, vast te leggen en te borgen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee naast een kaderstellend document ook een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen.

2.3 Bestemmingsplan

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is onder andere de bestemmingsplan procedure veranderd. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

In de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd welke procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan doorlopen moet worden.

In de Wro is het niet meer verplicht om het voorontwerp ter inzage te leggen. De gemeente Midden-Delfland kiest er voor ook deze stap van ter inzage leggen over te slaan. Het voorliggende plan is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Maaslandse Dam, met dien verstande dat beleidswijzigingen hebben plaatsgevonden en de beoogde nieuwe functies in het gebied zijn gewijzigd. Waar voorheen de woon- en bedrijfsfuncties gecombineerd werden in het plangebied is het uitgangspunt voor de locatie voor nu alleen wonen. Qua opzet en locatie van het plan is gekozen voor een nieuwe verkaveling van de woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Barro.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Met de structuurvisie is het Barro in procedure gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht. De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie Ruimte is het beleid ten aanzien van de Rijksbufferzones losgelaten. Het Rijk heeft om zorgvuldig ruimte gebruik te bevorderen een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Bro. De invulling van de duurzaamheidsladder wordt beschreven in paragraaf 3.1.3.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen ontwikkeling van Maaslandse Dam sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. In het regionaal afgestemde woningbouwprogramma van het Stadsgewest Haaglanden is de locatie Maaslandse Dam opgenomen. De 42 woningen in dit plan zijn opgenomen als bijlage van de 'Herijking RSP 2009-2020, actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma'. Dit woningbouwprogramma is op 24 januari 2014 (kenmerk PZH-2013-452929128) door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aanvaard als kader voor de aantoonbare behoefte voor bestemmingsplannen (artikel 2, lid 1 Verordening Ruimte). Door deze aanvaarding kan bij in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangegeven dat de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma en er wordt voldaan aan de eerste stap van de ladder duurzame verstedelijking (brief provincie Zuid-Holland d.d. 24 januari 2014).
2. De realisatie van de beoogde woningbouw kan niet plaatsvinden binnen of aansluitend aan bestaand stads- en dorpsgebied, waar geen ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling. Rondom de kernen binnen de gemeente Midden-Delfland zijn strakke bebouwingscontouren getrokken, waarbinnen onvoldoende ruimte voor de beoogde woningbouw bestaat. Direct aansluitend aan deze bebouwingscontouren is bovendien geen locatie aanwezig, die aan de voorwaarden voor de bouw van de gewenste woningbouwcategorie voldoet. Het plangebied was voorheen in gebruik als glastuinbouwgebied. Door het saneren van verspreid liggend glas is dit gebied vrij gekomen voor een transformatie naar een woongebied. Met de voorgenomen stedelijke invulling van het gebied wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het gebied (zie paragraaf 2.2 van de toelichting).
3. Voor de ontwikkeling van het plan Maaslandse Dam is aan de provincie Zuid-Holland verzocht om een ontheffing van de bebouwingscontour. Gelet op de voorgeschiedenis, de hieraan verbonden sanering van 11,6 hectare verspreid liggend glas en de aangepaste stedenbouwkundige invulling hebben Gedeputeerde Staten op 25 februari 2014 ontheffing verleend aangezien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Dit betekent dat de locatie nu is gelegen binnen het stedelijk gebied.

3.2 Provincie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte. Voor deze beleidstoets is de op 9 juli 2014 geconsolideerde versie van beide documenten geraadpleegd.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit stuurt op (boven)regionaal niveau de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Zuid-Holland. Het belangrijkste doel, dat de provincie Zuid-Holland met die visie nastreeft, is het scheppen van voorwaarden om de provincie economisch nog krachtiger te maken. Dat betekent dat de visie vooral gericht is op:

- bieden van ruimte om te ondernemen;
- het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en houden;
- zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De kern van de sturingsfilosofie, zoals die in de Visie Ruimte en Mobiliteit beschreven wordt, bestaat uit:

- het bieden van ruimte aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijven en overige voorzieningen;
- partnerschappen aangaan met derden;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

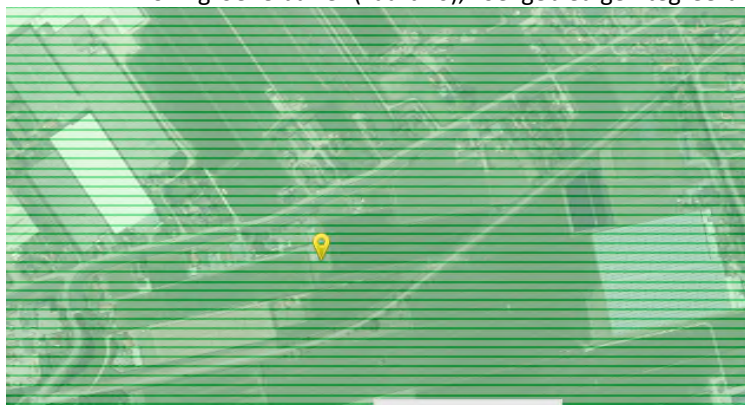
Daarnaast worden in de Visie Ruimte en Mobiliteit 4 thema's onderscheiden:

1. stedelijke gebieden en bestaande netwerken gebruiken om de bevolkingsgroei, de groei van de economische activiteit en de groei van de mobiliteitsbehoefte op te vangen;
2. het versterken van het stedelijk gebied door middel van concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn;
3. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door de herkenbaarheid en de kwaliteit van de verschillende landschapstypen in de provincie Zuid-Holland te verhogen;
4. de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Projectgebied

In figuur 2.1 is een uitsnede van de Visie Ruimte en Mobiliteit weergegeven. De ligging van het projectgebied is geïndiceerd met behulp van het gele icoon. Het gebied, waarin het plangebied valt, is aangemerkt als:

- het veenlandschap van het Groene Hart: behoud van het karakteristiek van het landschap is van belang waarbij de cultuurhistorische kwaliteiten zich lenen voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. De realisatie van het Bentwoud sluit hierop aan;
- gebieden met een specifieke waarde: het gebied is aangewezen voor cultuurhistorie, dagrecreatie, ecologie, landbouw, landschap, natuur, recreatie, verstedelijking, ruimtelijke kwaliteit.
- groene buffer (kaart 10), zoekgebied geïntegreerd warmtenetwerk (kaart 17).



- Kaart 5: Deltalandschappen**
- veenlandschap
- Kaart 6: Beschermingscategorieën en verblijfsrecreatiegebied**
- beschermingscategorie 2 - gebieden met een specifieke waarde
- Kaart 10: Stad en land verbonden**
- groene buffer
- Kaart 17: Energietransitie**
- zoekgebied geïntegreerd warmtenetwerk
- Kaart 18: Laag van de ondergrond**
- rivierdeltacomplex
 - jonge zeeklei
 - kreekrug
 - oeverwal
 - rivier

Afbeelding 2 Uitsnede kaartbeeld Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland is terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bebouwing buiten de bebouwde kom. De provincie geeft verder aan dat het vestigen van bijvoorbeeld woonfuncties in vrijkomende agrarische en niet-agrarisch bebouwing mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt en de verkeersdruk niet toeneemt.

Een gezamenlijke opgave is om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten. De provincie zet daarom in op de groenblauwe structuur. Dat is een samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes en routes die stad en land met elkaar verbinden: de grote parken en groenblauwe dooradering in de stad, recreatieve stad-land verbindingen en poorten, recreatiegebieden om de stad, de groene buffers en belangrijke recreatieve routes in het landelijk gebied. De groenblauwe structuur staat in verbinding met de gebieden van bijzondere kwaliteit (natuur en kroonjuwelen), de erfgoedlijnen en de overige landschappen in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is een gezamenlijke opgave van provincie, gemeenten en andere partijen om deze structuur in stand te houden, waar nodig verder te ontwikkelen en barrières op te heffen, om zo de kwaliteit en samenhang te verbeteren.

Conclusie

De realisatie van Maaslandse Dam is mogelijk waarbij ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan (paragraaf 2.2) de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de Visie Ruimte en Mobiliteit geen belemmeringen opwerpt.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is één instrument die de provincie Zuid-Holland kan gebruiken om haar beleid uit te voeren. Deze verordening werkt door in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Volgens de Verordening Ruimte maakt het projectgebied deel uit van:

- een (categorie 2) groene buffer;

In de Verordening Ruimte is in artikel 2.2.1 lid 2 aangegeven dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategoriën ruimtelijke kwaliteit, niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Ontheffing van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren, ontheffing verbetering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte zijn voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen in beschermingscategorie 2 gebieden. De provincie stelt zich op het standpunt dat toepassing alleen aan de orde kan zijn, als per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert door fysieke compensaties, eventueel aangevuld met financiële compensatie. In de oude Verordening Ruimte was deze bepaling opgenomen in artikel 3 lid 1. Voor de ontwikkeling van het plan is ontheffing aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland.

Ontheffingsaanvraag gemeente Midden-Delfland

De beoogde ontwikkeling binnen de Maaslandse Dam, in de vorm van 42 nieuwe woningen, is in strijd met het provinciale beleid. In artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte (oud) van de provincie Zuid-Holland is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren, zoals de

gronden van de Maaslandse Dam, bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

In de Verordening Ruimte is echter een aantal algemene ontheffings- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Op basis van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte (oud) kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van de regels van de verordening, zoals de regel in artikel 3 lid 1, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. De gemeente Midden-Delfland heeft tegelijkertijd met het aanbieden van dit bestemmingsplan voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro een onderbouwing van het ontheffingsverzoek in het kader van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte (oud) opgesteld.

Besluit Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op ontheffingsaanvraag (25 februari 2014)

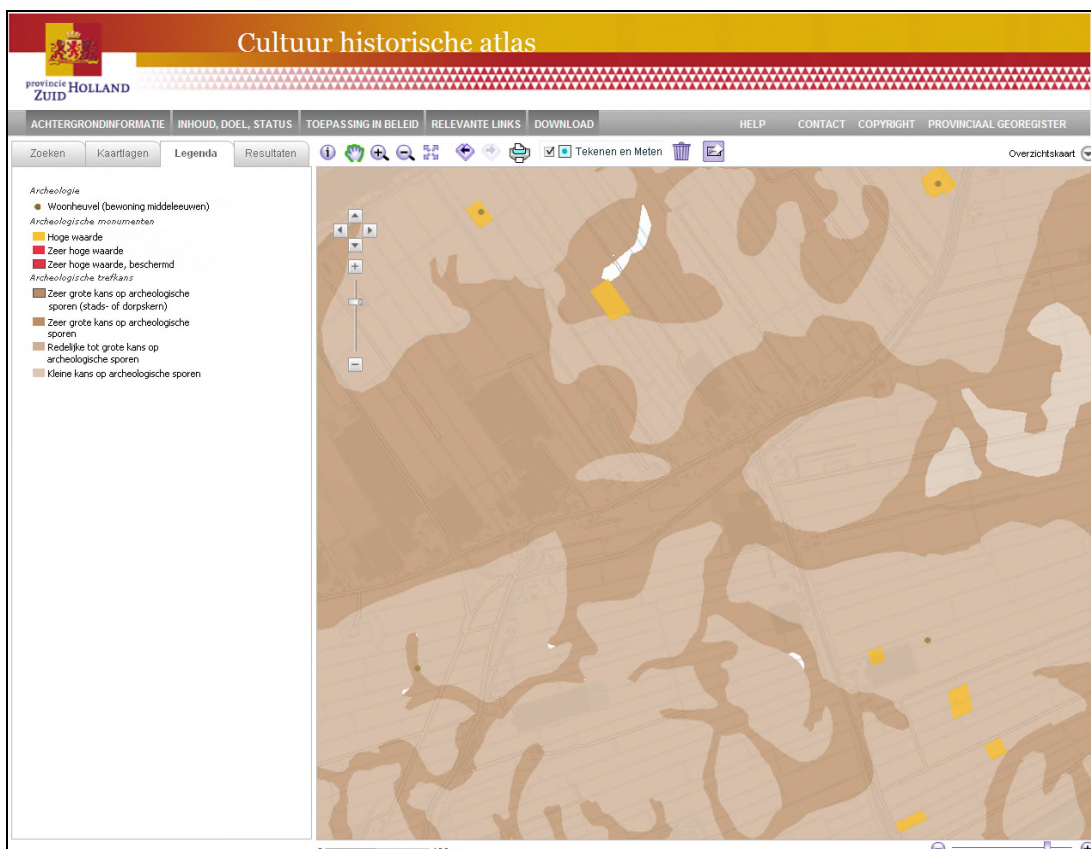
In december 2013 heeft de gemeente Midden-Delfland een ontheffingsverzoek ingediend voor de realisatie van het project Maaslandse Dam buiten de bebouwingscontour. Gelet op de voorgeschiedenis, de hieraan verbonden sanering van 11,6 hectare verspreid liggend glas en de aangepaste stedenbouwkundige invulling hebben Gedeputeerde Staten op 25 februari 2014 ontheffing verleend aangezien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Conclusie

Door de verleende ontheffing is het plan in overeenstemming met de Verordening Ruimte. Dit betreft zowel de oude als de nieuwe Verordening. Het plan voldoet daarmee aan het provinciale beleid.

3.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Het plangebied is op de Cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland (CHS) aangeduid als een gebied met hoofdzakelijk het kenmerk 'hoge trefkans– land en zeer grote kans op archeologische sporen'. Voor een klein gedeelte in het westelijke deel van het plangebied geldt het kenmerk 'middelhoge trefkans – land' en 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen' (zie afbeelding 3). Nader archeologisch onderzoek heeft geresulteerd in een advies om de (middel)hoge verwachtingswaarde voor het plangebied naar beneden bij te stellen en het gebied vrij te geven wat betreft het aspect archeologie (zie ook paragraaf 6.1).



Afbeelding 3: Archeologische trefkans in het plangebied volgens Cultuurhistorische kaart bron: provincie Zuid-Holland

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 *Gebiedsvisie Midden-Delfland*® 2025

Op 8, 9 en 10 september 2005 hebben op initiatief van de gemeente Midden-Delfland circa 125 vertegenwoordigers van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, omliggende gemeenten, ondernemers, agrariërs, natuurbeheerders, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Recreatieschap Midden-Delfland en bewoners met elkaar de *Gebiedsvisie Midden-Delfland*® 2025 ontwikkeld.

De *Gebiedsvisie* is het antwoord op de uit 1977 daterende Reconstructiewet die in 2008 afliep. Onder andere deze wet heeft het gebied de afgelopen jaren beschermd tegen de oprukkende verstedelijking in de Zuidvleugel. Mede door deze bescherming is het Midden-Delfland gebied nu één van de laatste nog opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Gebiedsvisie* worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen. In Midden-Delfland zijn de natuur en het landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en zichtbaar. De zorg voor het landschap en de dorpen is direct herkenbaar. De verspreid liggende glastuinbouw is verdwenen. De vrijkomende gronden zijn teruggegeven aan het landschap of worden benut voor in het landschap passende bebouwing. Gewenste ontwikkelingen stimuleert de visie als vanzelfsprekend. De groene ruimte en het water zijn samen met de dorpen de elementen die het landschap zijn karakteristieke uiterlijk geven.

Conclusie

Bij de inrichting van het plangebied is aansluiting gezocht bij de *Gebiedsvisie*. Door toevoeging van een karakteristiek woonmilieu waarin aansluiting is gezocht met de aanwezige cultuurhistorie en een in het landschap passende bebouwing. In het beeldkwaliteitplan is dit nader omschreven.

3.3.2 **Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025**

De woonvisie is gebaseerd op de recente woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025 en bouwt voort op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 en de Visie Vitale Dorpen (2025) en op de op 10 maart 2009 door de raad vastgestelde 'Startnotitie Woonvisie'. De woonvisie sluit aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken. In deze paragraaf is een samenvatting van de woonvisie opgenomen met daarin vet gemarkeerd het beleid en de ambities die op de Maaslandse Dam van toepassing zijn.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

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

Ambities, prioriteiten en instrumenten

Midden-Delfland legt als gemeente een aantal accenten in het woonbeleid en heeft deze geformuleerd in termen van ambities en instrumenten. Ook geeft Midden-Delfland aan hoe belangrijk men deze ambities vindt. De ambities zijn in volgorde van prioriteit (de belangrijkste eerst):

- Midden-Delfland zet in op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden-Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook wil Midden-Delfland mensen mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning.
- Midden-Delfland wil ruimte blijven bieden aan gezinnen, zeker als het (potentiële) gezinnen zijn die al een binding hebben met de gemeente (bijvoorbeeld hier opgegroeid).
- Midden-Delfland wil de mogelijkheden voor lokale starters vergroten. Juist deze groep is van belang voor onze vitale dorpen en juist deze groep heeft nu te weinig mogelijkheden.
- Binnen de gevarieerde groep van starters legt Midden-Delfland het accent op de groep van 21-30 jarigen met een redelijk inkomen en met de intentie om langdurig in Midden-Delfland te blijven wonen.
- Midden-Delfland wil mensen met een (laag) middeninkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Midden-Delfland zet in op het beter bereikbaar maken van de koopsector. Midden-Delfland heeft daarbinnen in het bijzonder aandacht voor starters.
- Midden-Delfland wil mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Het gaat hier om de lage inkomens (de zogenaamde doelgroep) en de (lage) middeninkomens. Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor de lokale starters. Midden-Delfland zet in op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door stimuleren van de doorstroming.
- Midden-Delfland speelt in op de vergrijzing door in een gevarieerd woonaanbod voor ouderen (accent op nultredenwoningen) te voorzien in een woonomgeving met voldoende voorzieningen.
- Mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels mensen met een beperking) moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast wil Midden-Delfland zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen. Afstemming tussen wonen, zorg en welzijn is daarbij van belang. Midden-Delfland voelt zich ook medeverantwoordelijk voor het huisvesten van kwetsbare groepen.
- We zetten in op energiebesparing voor alle inwoners, vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ter beperking van de (toekomstige) woonlasten.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw binnen het plangebied sluit goed aan op het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod, hetgeen de doorstroming en de binding met de gemeente zal bevorderen. Doordat er meer woningen in een duurdere categorie komen, zal het aanbod van goedkopere woningen toenemen ten gevolge van de doorstroming.

3.3.3 Milieubeleidsplan Midden-Delfland

Het milieubeleidsplan is opgesteld voor de periode 2006-2010. Enerzijds geeft het milieuplan richting aan de milieutaken van de gemeente Midden-Delfland en legt het de verbinding tussen de verschillende milieuthema's. Het biedt daarmee de basis voor het volgens de Wet milieubeheer verplicht jaarlijks op te stellen milieuprogramma. Anderzijds biedt het plan een kader voor andere beleidsterreinen waardoor 'milieu' in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling wordt ingebracht.

Aansluitend aan de kernopgave die voor Midden-Delfland® 2025 is geformuleerd, het in stand houden en versterken van het cultuurlandschap met zijn grote landschappelijke waarden, worden de belangrijkste milieuaspecten behandeld. De hoofddoelstelling van het milieubeleid in Midden-Delfland is; 'het realiseren van een veilige, gezonde en aangename leefomgeving en bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland® 2025'.

Om dit doel te bereiken is gekozen voor de volgende aanpak:

- realiseren en bewaken van een basismilieukwaliteit (gezond, veilig en voorkomen van onnodige hinder);
- actief bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland® 2025;
- differentiëren van milieukwaliteiten naar kenmerken van gebieden: gebiedsgerichte aanpak volgens MIRUP;
- samenwerken en communiceren: externe oriëntatie;
- beleid en uitvoering sterk richten op de regio en de provincie, niet zelf het wiel uitvinden.

3.3.4 Beleid duurzaam bouwen

Het beleid van de gemeente Midden-Delfland richt zich op de categorieën Woningbouw Nieuw, Woningbouw Bestaand, Utiliteitsbouw Nieuw, Utiliteitsbouw Bestaand en Grond-, Weg- en Waterbouw. Voor al deze categorieën gelden de volgende regionale maatregelen:

- uitsluitend gebruik van FSC hout;
- het vermijden van zink, koper en lood wanneer uitloging naar het oppervlaktewater mogelijk is;
- beperking gebruik van PVC.

Verder geldt voor alle categorieën altijd de regel van het "gelijkwaardig of beter principe". Ditzelfde geldt voor de instrumenten die ingezet worden om tot het gestelde doel te komen. Er kan met andere instrumenten hetzelfde of een beter resultaat bereikt worden als wat de gemeente Midden-Delfland voorschrijft. Streven naar hogere ambities vormt dan ook onderdeel van het beleid.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Midden-Delfland

Zowel in de kernen als in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland is veel ruimtelijke kwaliteit aanwezig. Het is derhalve van belang een eenduidig welstandsbeleid voor de gemeente te hebben. Dit heeft geleid tot de 'Welstandsnota Midden-Delfland', die op 21 september 2010 is vastgesteld. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld en is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Dit welstandsniveau sluit aan bij het gehanteerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Het plangebied Maaslandse Dam is gelegen in welstandsgebieden 5 a en 5 c, respectievelijk "Dijklint" en "Buitengebied". Voor het Dijklint geldt een bijzonder welstandsregiem. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsbeleid.

3.3.6 **Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 (LOP)**

In het LOP zetten de gemeenten Midden-Delfland, Delft, Rotterdam-Overschie, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis samen met het Hoogheemraadschap van Delfland de gezamenlijke koers uit voor de ontwikkeling van het Midden-Delflandgebied tot 2025. In het LOP wordt een concrete vertaling gegeven aan de thema's uit de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 (zie paragraaf 3.3.1).

In het LOP zijn de huidige kwaliteiten van het Midden-Delflandgebied in kaart gebracht en is aangegeven op welke plekken deze kwaliteiten in stand gehouden dan wel versterkt dienen te worden. Daarnaast geeft het LOP aan waar ruimtelijke, economische en recreatieve ontwikkelingen in het Midden-Delflandgebied wenselijk en mogelijk zijn om haar functie van authentiek landschap en 'groene binnentuin' van de stedelijke omgeving te kunnen blijven vervullen. Het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 zal elke vier jaar op nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd.

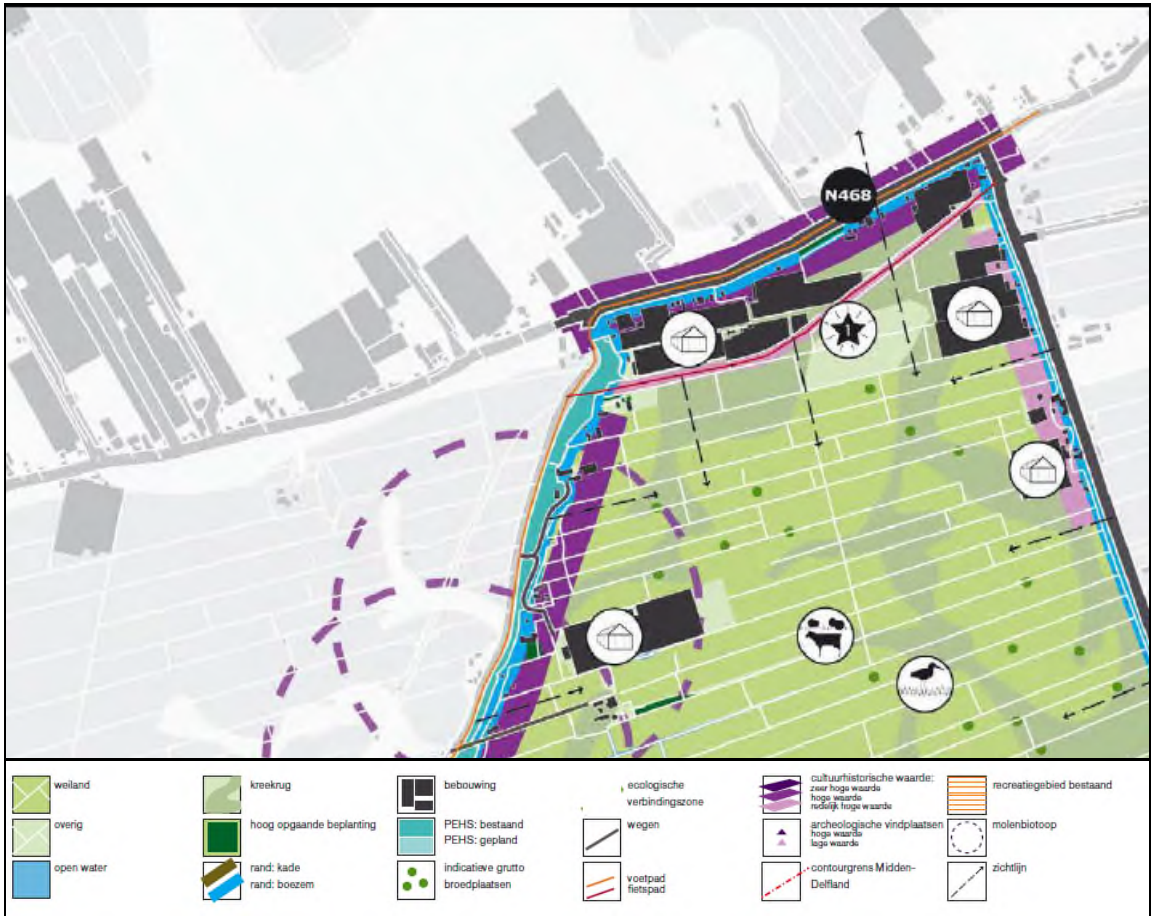
Het LOP vormt het kader voor de bestemmingsplannen buitengebied. In het LOP worden de volgende kernkwaliteiten van Midden-Delfland benoemd;

- de agrarische identiteit (koe in de wei);
- de openheid;
- het robuuste watersysteem;
- de robuuste natuur;
- de cultuurhistorische waarden;
- de verbinding tussen stad en land.

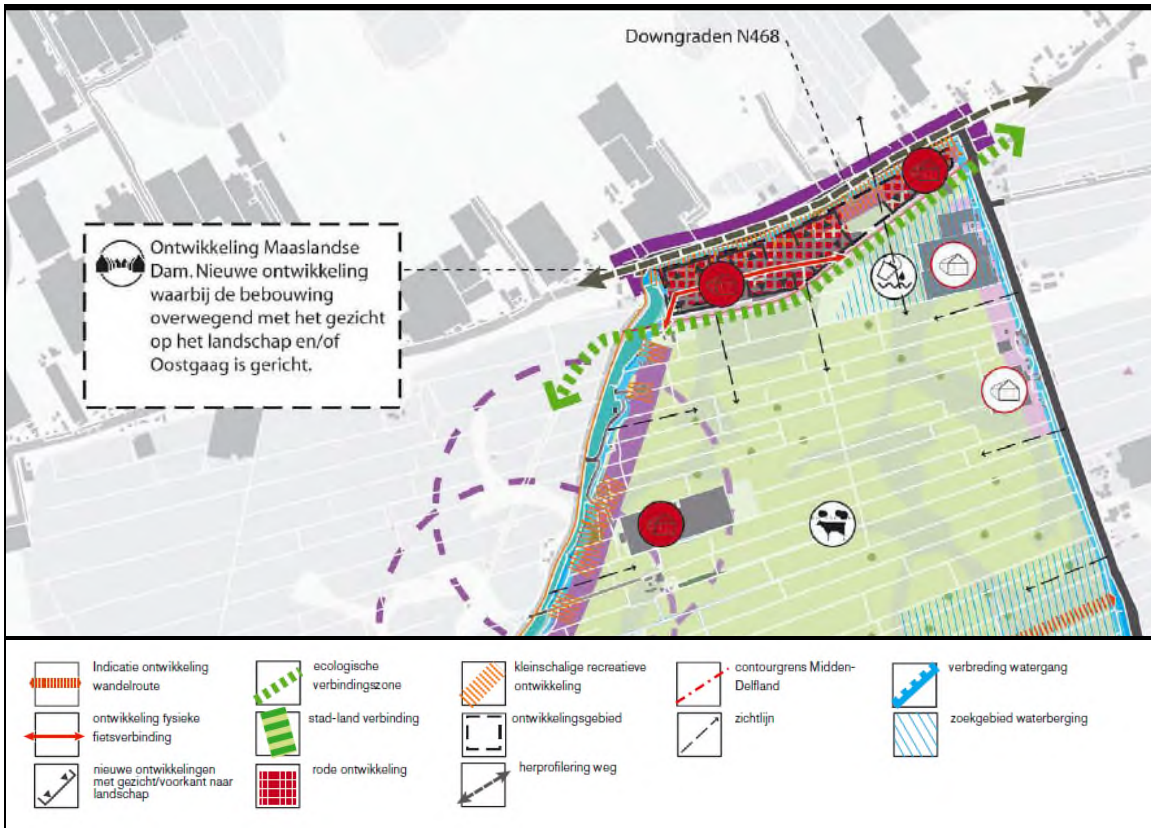
Bovengenoemde kernkwaliteiten dienen met het oog op nieuwe ontwikkelingen (die verband houden met hierna genoemde trends) in het gebied te worden beschermd en waar nodig versterkt.

Om het Midden-Delflandgebied vitaal en authentiek te houden en op een aantrekkelijke manier toegankelijk te laten zijn voor de omwonende stedelingen, zijn ook de relevante trends die daarop van invloed zijn in het LOP benoemd;

- schaalvergroting in de landbouw voor productie voor de wereldmarkt naast productie voor de regionale markt;
- verandering van het landschap van productiegebied naar gebruikgebied;
- vergrijzing, ontgroening en verkleuring van Nederland;
- een grotere welvaart, die leidt tot meer mobiliteit en andere wensen op het gebied van wonen, welzijn, 'wellness' en zorg;
- globalisering versus lokalisering;
- een grotere internationale concurrentiestrijd, waarin unieke regionale vestigingscondities doorslaggevend zijn;
- verandering van het klimaat waardoor er meer ruimte voor waterberging nodig is.



Afbeelding 4: Ruimtelijke kwaliteit (LOP 2025) bron: gemeente Midden-Delfland



Afbeelding 5: Ontwikkelingsrichting (LOP 2025) bron: gemeente Midden-Delfland

Om de zes genoemde kernkwaliteiten in stand te houden worden een aantal streefpunten genoemd;

- versterking van het contrast land - stad;
- versterking van de relaties met de bredere omgeving;
- versterking van de relaties met de directe omgeving;
- versterking van de kwaliteit van de randen;
- zonering van het recreatief gebruik: stad - rand - land;
- versterking van het agrarisch kerngebied;
- versterking van het kerngebied weidevogels;
- benutting van de kwaliteiten van het land als recreatief uitloopgebied;
- benutten van de recreatieve potenties van het water;
- versterking van de oost-west verbinding.

Maaslandse Dam

In het kader van 'gras voor glas' wordt specifiek voor het plangebied Maaslandse Dam aangegeven dat het verspreid liggende glas in Midden-Delfland afbreuk doet aan de openheid van het landschap en weinig ruimtelijke kwaliteit toevoegt. De (niet duurzame) glasbestanden worden waar mogelijk gesaneerd, waarna de locatie wordt herontwikkeld. In een aantal gevallen komt de eigenaar voor financiële compensatie in aanmerking (ruimte voor ruimteregeling).

Ontwikkelingsperspectief

Het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 is op polderniveau nader geconcretiseerd. Per polder zijn de ruimtelijke kwaliteiten in beeld gebracht die als grondslag gebruikt zijn bij de uitwerking van de mogelijke ontwikkelingsrichting van de afzonderlijke polders. De aangegeven ruimtelijke kwaliteiten en de ontwikkelingsrichting vormen tezamen het afwegingskader dat op polderniveau gehanteerd zal worden bij het beoordelen van nieuwe initiatieven op hun wenselijkheid.

Het plangebied Maaslandse Dam maakt onderdeel uit van de Commandeurspolder. In de afbeeldingen 7 en 8 zijn respectievelijk de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de ontwikkelingsrichting van het gebied weergegeven. Voor Maaslandse Dam worden de volgende ontwikkelingen omschreven;

- het verwijderen van glasopstanden;
- Maaslandse Dam wordt verder ontwikkeld met rode functies in lage dichtheden;
- de bestaande wandelpaden op de Commandeurskade blijven ook in de toekomst openbaar toegankelijk en behouden het kleinschalige karakter. Geen verhard pad over deze kades;
- er blijft een zichtrelatie vanaf de tramkade door de Maaslandse Dam heen naar de Kralingerpolder (zie afbeelding *ruimtelijke kwaliteit*);
- ontwikkelen van een ecologische verbindingszone (EVZ) ten zuiden van de tramkade in ZW-NO richting. Inrichten als bloemrijk grasland voor vlinderpopulaties;
- recreatieontwikkeling voornamelijk door middel van het versterken van recreatieve routes en kleinschalige ontwikkelingen in de historische linten.

3.3.7 Waterplan Midden-Delfland

Het Waterplan bestaat uit drie fasen: de Watervisie, het Waterstructuurplan en het Uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland. De watervisie is door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden (D&H) vastgesteld op 2 oktober 2007. Het waterstructuurplan heeft in het voorjaar van 2009 ter inzage gelegen. Het waterstructuurplan en het uitvoeringsprogramma zijn vervolgens op 8 oktober 2009 vastgesteld door het Hoogheemraadschap. De gemeente Midden-Delfland heeft het Waterplan op 29 september 2009 vastgesteld.

De visie die in het Waterplan wordt beschreven, leidt tot de volgende punten die worden uitgewerkt in het waterstructuurplan en het uitvoeringsprogramma van het Waterplan Midden-Delfland:

Waarborgen veiligheid

- verbeteringsprojecten waterkeringen in beeld brengen;
- aangeven koppelingsmogelijkheden bij verbetering dijken en kades;
- procesafspraken maken voor ontwikkelingen in en om waterkeringen.

Waterbergingsopgave inpassen in het gebied

- beleid afvoer neerslag in stedelijk gebied;
- inbedding en uitwerken resultaten ABC-Polderstudies in het waterstructuurplan;
- de ruimtelijke vertaling van de wateropgave als bouwsteen inbrengen in het LOP;
- in beeld brengen van de mogelijke win-win situaties (bijvoorbeeld combinatie van water, recreatie, natuur).

Verbetering waterkwaliteit en ecologie

- in beeld brengen van de ecologische en waterkwaliteitsdoelstellingen en knelpunten;
- beschrijven van maatregelen voor de verbetering van waterkwaliteit en ecologie, onderverdeeld in “geen spijt” maatregelen en gewenste maatregelen;
- gewenste kwaliteitsmaatregelen als bouwsteen inbrengen in het LOP;
- omschrijven diffuse bronnenbeleid.

Samenwerking in de afvalwaterketen

De gemeente en het Hoogheemraadschap werken al intensief samen in de afvalwaterketen. Er is regelmatig overleg, er worden samen studies uitgevoerd en er zijn afspraken gemaakt. In het Waterplan worden afspraken gemaakt over:

- het opstellen van een gezamenlijke afkoppelvisie waarin wordt aangegeven welke wijken geschikt zijn om af te koppelen en hoe moet worden omgegaan met afgekoppeld regenwater;
- het opstellen van een streefbeeld per zuiveringsregio;
- het opstellen van een meerjaren-investeringsplan in samenhang met de operationele kosten per zuiveringskring;
- een verdere uitwerking van de gegevensverwerking en de uitwisseling van gegevens van het meetprogramma voor overstorten;
- hoe invulling kan worden gegeven aan telemetrie en real time control van de gehele keten;
- hoe de gemeente met het Hoogheemraadschap invulling wil geven aan het verbreed rioolrecht, de zorgplicht en een waterloket.

Beheer en onderhoud

- het bepalen van ambitieniveaus en het opstellen van een kwaliteitskaart in het kader van het beheerdersoverleg;
- baggerprogramma's afstemmen;
- inzicht geven in de opzet en stand van zaken van de pilot ecologisch onderhoud;
- inzicht geven in achtergronden en opzet van het ecologisch onderhoud waterkeringen.

De visie is uitgewerkt in het Waterstructuurplan. Het Waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken worden gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan. Het Waterplan is onder andere afgestemd op het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 (LOP) (zie paragraaf 3.3.6).

3.4 Samenvatting

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan past binnen het ruimtelijke beleid van de Rijksoverheid, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Midden-Delfland. De kern van het ruimtelijke beleid in de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met ruimte om te gaan. Hierbij wordt de ruimtelijke vraag zoveel mogelijk gehonoreerd en wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Dit dient vervolgens binnen de door de provincie vastgestelde regels plaats te vinden. De gemeente heeft in goed overleg met de diverse partners een gebied aangewezen waar de compensatie van het gesaneerde glas als ontwikkelingslocatie kan worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is door de provincie Zuid-Holland een ontheffing verleend van de in de Verordening Ruimte aangewezen bebouwingscontouren. Hiermee wordt de beschikbare ruimte efficiënt gebruikt en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het Midden-Delfland gebied vergroot.

4 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied van Midden-Delfland. De Maaslandse Dam ligt in het meest noordelijke gedeelte van de Commandeurspolder.

4.1 De ontstaansgeschiedenis van de Commandeurspolder

Ontginning

In de IJzertijd (600 - 12 voor Chr.) en de daarop volgende Romeinse Tijd (12 voor Chr. – 450 na Chr.) zijn delen van Midden-Delfland vrij intensief bewoond geweest. Van deze bewoning zijn in het bodemarchief tal van sporen overgebleven. De Commandeurspolder is vanaf de Maasdijk gezien de tweede polder in een serie van drie polders (Dijkpolder-*Commandeurspolder*-Duifpolder) die een samenhang in ontginningspatroon vertoont; de lange smalle kavels liggen in elkaars verlengde. De polder is ontgonnen vanaf de oostkant van de Zuidgaag. Vanuit de grafelijke curtis/hof (beheerscentrum) van Maasland werden de ontginningen, die later deze polders gingen vormen, georganiseerd. Het van oorsprong vrij hoge gebied van circa 1.000 ha groot vormde de oudste curtis van Maasland.

Waterlopen

De Westgaag is van oorsprong een natuurlijke waterloop (de Spartel), in de Middeleeuwen vergraven en verbreed. Dat geldt ook voor de Zuidgaag. Voor de Oostgaag is het oorspronkelijke karakter minder duidelijk, maar ook dit water gaat terug op een natuurlijk stroompje. Voordat de Vlieten werden gegraven vormden de Oost- en Zuidgaag een afwatering in de richting van de sluizen in de Maasdijk bij Hutjeshoek ten westen van Vlaardingen. De Middelwatering werd in de 13^e eeuw gegraven naar de watering langs de Rijkskade (Broekpolder), om via de 'Honderd Gaerden' eveneens uit te wateren bij Hutjeshoek. De Noordvliet is onderdeel van de grote middeleeuwse afwatering (met Middelvliet en Boonervliet) van Delfland vanaf de Vlaardingervaart richting Maassluis. Rond 1330 kwam de eerste fase gereed met het graven van de Noordvliet en Middelvliet. Om de afwateringscapaciteit verder te vergroten werd in 1380 de Boonervliet gegraven. Op de kade van de Noordvliet lag vanaf het midden van de 17^e eeuw het jaagpad van de trekvaartroute tussen Delft en Maassluis. De route werd geschikt gemaakt voor de trekschuit. Deze heeft gevaren tot 1924. De afwatering van de polders kon met de introductie van de windmolen begin 15^e eeuw sterk verbeterd worden. De eerste vermelding van een molen in de Commandeurspolder dateert van 1586. De molen stond ter hoogte van de Molensloot, waar nu het Commandeurspoldergemaal staat.

Kades en kreekruggen

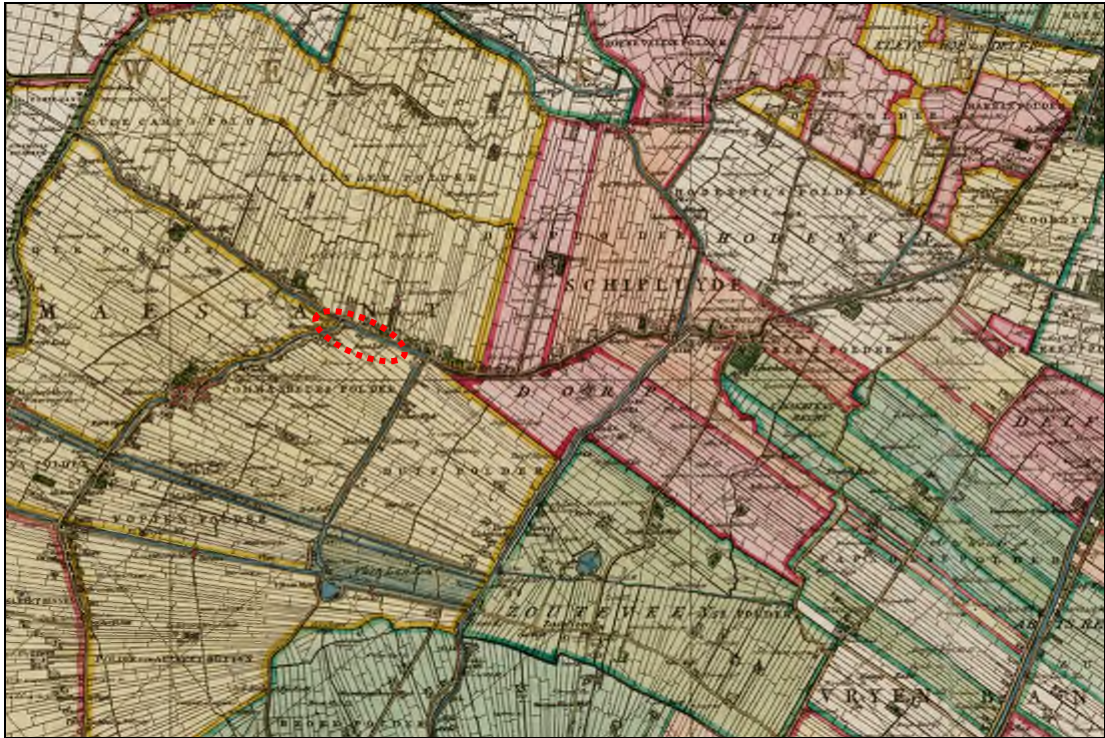
Bij de ontginning werd het veen ontwaterd en voornamelijk als akkerland in gebruik genomen. Hierdoor kwam een proces van bodemdaling op gang. Men reageerde hierop met het aanleggen van dijken en kaden. Daarnaast werden huisplaatsen verhoogd waardoor huisterpen ontstonden. Als dit gepaard ging met lintbebouwing ontstond een doorgaande 'dorpsterp'. Bij meer verspreide bebouwing ontstond een mengvorm van kade en individuele huisterpen, zoals op de hoek van de Oostgaag en de Middelwatering. De aanwezige verlamde kreekbeddingen waren bij de ontginning overdekt met veen. In de middeleeuwse verkaveling spelen ze dan ook geen rol. Als gevolg van de ontwatering en het landbouwkundig gebruik is het oppervlakteveen verdwenen (geoxideerd). De kreekruggen zijn daardoor in het huidige maaiveld weer zichtbaar.

Ontwikkeling bewonerspatroon

Binnen de Commandeurspolder is de Zuidgaag als primaire ontginningsas te karakteriseren, met Maasland als kerndorp. Op de kaart van Kruikius uit 1712 (zie afbeelding 9) is buiten het dorp een los bewonerslint langs de Zuidgaag aangegeven. Ook de 13^e eeuwse Middelwatering trok enige bewoning aan en is daarmee te beschouwen als de secundaire bewoningsas. De kaart van 1712 laat daar enkele zeer verspreide boerderijen zien, waaronder de huidige bebouwing op de hoek van de Oostgaag en de Middelwatering.

Aan het afwateringskanaal Noordvliet is nagenoeg niet gebouwd. Aan de Oostgaag stond rond 1850 nog vrijwel geen bebouwing. De Oostgaag vormt eigenlijk de zijkant van de Commandeurspolder.

Pas in de 20^e eeuw is hier op enige schaal gebouwd toen in 1912 de trambaan werd aangelegd en de strip tussen de boezemkade en de trambaan (Maaslandse Dam) zich ontwikkelde als tuinbouwgebied. De tram heeft tot 1967 gereden.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart van Kruius uit 1712 met in het rood de globale ligging van het plangebied, bron: TU Delft

4.2 Ruimtelijke karakteristiek van het gebied Maaslandse Dam

De Oostgaag

De boezemvaart langs de Oostgaag is net als de Zuidgaag een oorspronkelijke veenstroom, maar heeft een minder golvend tracé dan de Zuidgaag. Door de verhoogde ligging van de trambaan is het uitzicht over de rest van de Commandeurspolder beperkt. De aanwezige doorzichten vanaf de kade naar de polder zijn waardevol omdat de relatie tussen de Oostgaag en de rest van de polder daardoor herkenbaar blijft. De trambaan is een los element in de polder die door zijn ligging het polderpatroon doorsnijdt. De trambaan kan door de doorzichten naar de polder zijn karakter als los element daarin behouden; voorkomen moet worden dat de trambaan als rand van de polder wordt gezien. Het gebruik van de gronden heeft zich daarentegen onder invloed van de aanwezigheid van de trambaan en door de warmoezeniersgronden wél anders ontwikkeld dan in de rest van de Commandeurspolder. In het gebied Maaslandse Dam zijn tuinderijen ontstaan die later grotendeels zijn omgezet in kassen. Het bebouwingslint langs de Oostgaag bestaat merendeels uit woningen die in de jaren '20-'30 van de vorige eeuw zijn gebouwd en die op een eigen aanberming langs de kade staan. De oorspronkelijke kavelrichting ligt hier evenwijdig aan de kade, maar de verkaveling is door de aanleg van de trambaan niet meer goed herkenbaar in het gebied.

In de huidige situatie is het bebouwingslint langs de Oostgaag als eenheid te ervaren met het dichte bebouwingslint van de Kralingerpolder aan de overzijde van de vaart. De kade heeft een eenduidige vorm, met een smalle kruin en een strak, steil talud. De oevers hebben een harde beschoeiing. De teensloot is, in tegenstelling tot de Zuidgaag en de Middelwatering, van minder groot belang bij de Oostgaag. De teensloot is dan ook slechts hier en daar aanwezig en speelt geen grote rol in de beleving. De woningen zijn niet met de kade verweven, maar liggen er naast, meestal op een verhoogd erf. De kenmerkende beplanting staat vooral in de particuliere tuinen. De bruggen en 'waterstoepen' vormen knooppunten langs de kade. De vegetatie op de kade bestaat uit ruigtekruiden en grasland. Er is weinig tot geen oevervegetatie langs de boezem aanwezig.

De Middelwatering

De Middelwatering werd in de 13^e eeuw gegraven. Het van oorsprong kunstmatige karakter van de vaart is nu niet meer herkenbaar. Het smalle boezemwater met beplante kaden aan weerszijden heeft nu het karakter van een besloten groene tunnel met een licht slingerend beloop. Aan de kant van de Oostgaag liggen drie bebouwingsclusters met een grote variatie in bebouwingstypologie. De meeste woningen liggen op een iets verhoogd maaiveld achter de kade.

De Zuidgaag

Langs deze oudste ontginningsbasis van de polder heeft de kade geen autonome vorm, maar is er een kenmerkende verwevenheid ontstaan tussen het grondlichaam van de kade, buitendijks vlietland, beplanting (fruitbomen, hagen en knotbomen) en bebouwing.

4.3 Functionele karakteristiek

Tot voor kort bestond het plangebied hoofdzakelijk uit lintbebouwing met gronden met een hoofdzakelijk agrarische bestemming. Binnen deze bestemming was ook glastuinbouw toegestaan waardoor een groot deel van het gebied uit kassen bestond. Ten zuiden van het plangebied, over het Gaagpad, loopt een regionale fietsroute. Binnen het plangebied, net ten noorden van het Gaagpad, ligt ook een woning met een oude kas die opgeknapt wordt en binnen de nieuwe planontwikkeling behouden blijft. In de zuidwesthoek van het plan is een klein natuurgebied gelegen dat onderdeel uitmaakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Deze gronden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een natuurbestemming, waarbinnen geen bebouwing wordt toegestaan.

5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan Maaslandse Dam opgesteld. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel om de kwaliteit van het gebied concreet te benoemen en vast te leggen. Het geeft op basis van een proefverkaveling, die is opgenomen in het beeldkwaliteitplan, de regels en karakteristieken die nodig zijn om de gewenste uitstraling van het gebied te behalen.

Daarnaast is er in het beeldkwaliteitplan zo veel als mogelijk speelruimte gegeven om de potentiële bewoners hun kavels zelf in te laten vullen. Het bestemmingsplan Maaslandse Dam 2014 heeft daarom een grote mate van flexibiliteit.

5.2 Beschrijving verkaveling

Relatie met het landschap

Het landschap van Midden-Delfland is een oase van rust, ruimte en boerenleven te midden van het drukste stedelijk gebied van Nederland. Het landschap wordt gekarakteriseerd door openheid, en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbepanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte “vlieten”. De weidse vergezichten over de weilanden bieden een adembenemend uitzicht op het silhouet van de steden en de haven aan de horizon. Dit landschap heeft een lange geschiedenis die vanaf de vele fiets- en wandelpaden (waarvan sommigen dwars door het boerenland lopen) nog steeds goed is waar te nemen. Een oude vaart (de Gaag) te midden van de weilanden, verbindt de drie dorpen (Den Hoorn, Maasland en Schipluiden) van Midden-Delfland met de Maas.

De Maaslandse Dam ligt in het zuiden van de gemeente Midden Delfland tegen Maasland aan. De bouwlocatie ligt tussen het oude lint in de scherpe bocht in de Gaag en de voormalige tramdijk. Deze tramdijk is inmiddels ontdaan van rails en is nu een veel gebruikte fietsroute door Midden-Delfland, beter bekend als het Gaagpad. Over het oude lint langs de Gaag loopt een schelpenpaadje dat openbaar toegankelijk is en verbonden wordt met de routes in het nieuwe buurtschap zodat ommetjes door het buurtschap mogelijk zijn. De gemetselde brug aan de zuidzijde van de locatie is de entree van het buurtschap. Afdalend langs de oude tramdijk komt men bij het hart van de buurt: de “Meent”. Deze centrale plek van het buurtschap heet de “Meent” omdat het een Zuid-Hollandse naam is voor de meer bekende “Brink” (vroeger de drinkplaats voor het vee). De Meent in de Maaslandse Dam is een lommerrijke plek met een grote vijver.

Verkaveling en inrichting

Om samenhang en rust in de architectuur en buitenruimte te creëren is gekozen voor een eenvoudig beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan met een beperkt palet aan materialen.

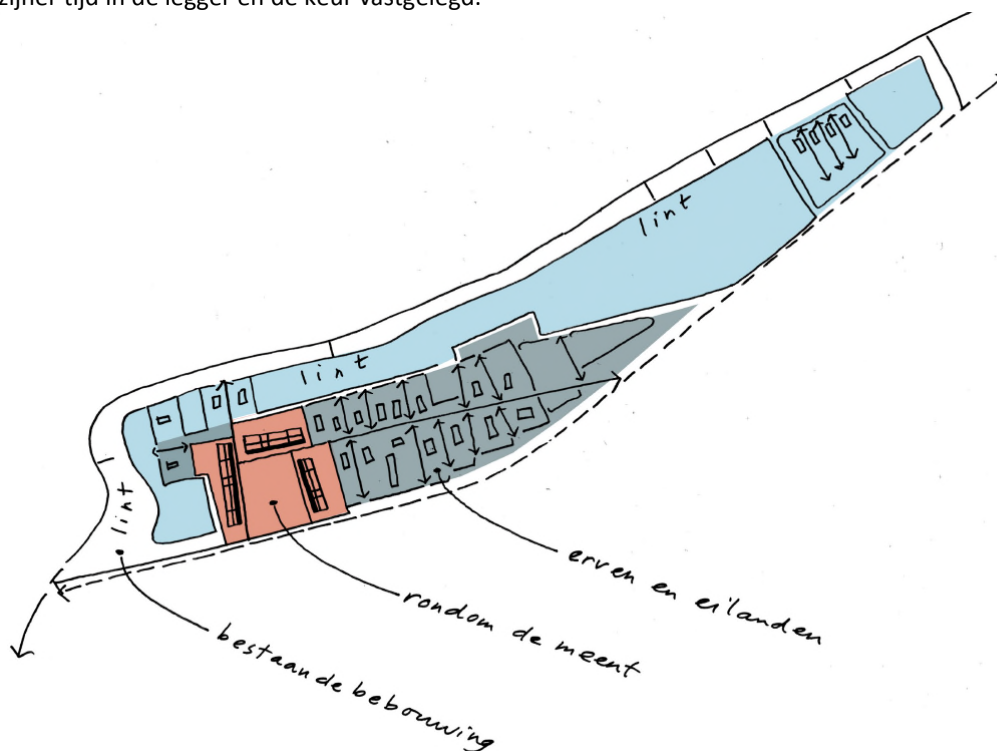
Rond de Meent staan voorname gevarieerde huizen aaneengesloten gebouwd. Buiten de Meent aan de woonstraten liggen ruime kavels die erven en eilanden genoemd worden. Om de samenhang van bouwen in de Maaslandse Dam te waarborgen en een eenduidige uitstraling na te streven, is er voor gekozen om het gevelmateriaal als randvoorwaarde voor het bouwen te bepalen. Voor het gevelmateriaal en kleur is naar de traditionele architectuur in de omgeving gekeken. Hier komt overwegend zandkleurig gemêleerd metselwerk voor in combinatie met oranje gebakken (keramische) dakpannen. Rieten kappen komen ook voor. De boerderij die midden in de Maaslandse Dam staat, is een goed voorbeeld. Deze boerderij wordt hoogwaardig gerestaureerd en er komt op het erf weer een originele kniekas te staan. De materialen van deze boerderij en van velen in de omgeving zijn uitgangspunt voor de nieuwbouw in dit buurtschap:

Gevel: gemetseld met een hoogwaardige gemêleerd zandkleurige metselsteen.
Dak: traditionele oranje keramische dakpan (terracotta) of een rieten kap.

Bij de bouwaanvraag dient een proefpaneel met de toe te passen metselsteen ter toetsing te worden ingediend.

De inrichting van de openbare ruimte wordt hoogwaardig met een landelijke uitstraling. Het gebied kent vele sloten met natuurlijk oevers. Deze zijn nodig voor de waterhuishouding maar geven ook ruimte voor speelaanleiding. De eilanden krijgen rondom een rietkraag en de onbebouwde eilanden worden als natuurlijke speelplekken ingericht of een als fruit boomgaard gebruikt door de buurt.

Alle watergangen moeten onderhouden kunnen worden. De doorstroming van het water moet gegarandeerd worden. Het Hoogheemraadschap hecht vooral belang aan een deugdelijk onderhoud van de watergangen langs de percelen in het westelijke en noordelijk deel van het plangebied. De eigenaren van de kavels die aan water zijn gelegen, worden verplicht het talud, de damwand of beschoeiing en het bij zijn bouwkavel behorende water te onderhouden en in stand te houden. De voorwaarden worden te zijner tijd in de legger en de keur vastgelegd.



Afbeelding 7: Opzet van de verkaveling en de woonbuurten van Maaslandse Dam (bron: Franz_Ziegler)

5.3 Monumenten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Gebouwen en objecten die minimaal 50 jaar oud zijn en die van (inter-)nationaal belang zijn door hun schoonheid, hun betekenis of hun cultuurhistorische waarde, kunnen door de rijksoverheid als beschermd rijksmonument worden aangewezen.

Gebouwen en objecten waarvan de historische betekenis van lokaal belang is, kunnen door de gemeenteraad als beschermd gemeentelijk monument worden aangewezen. Binnen het plangebied liggen geen rijksmonumenten. Wel liggen er een aantal gemeentelijke monumenten binnen het plangebied (monumentenlijst gemeente Midden-Delfland d.d. 15 februari 2010). Het gaat om de objecten op de volgende adressen:

- Oostgaag 4;
- Oostgaag 6;
- Oostgaag 12;
- Oostgaag 16;

- Oostgaag 18;
- Oostgaag 20;
- Oostgaag 22.

Deze monumenten worden reeds voldoende beschermd door de gemeentelijke monumentenverordening en worden daarom niet aangegeven op de verbeelding.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

In de periode augustus - november 2009 is in opdracht van de gemeente Midden-Delfland door Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud BV een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het archeologisch onderzoek was de toekomstige herinrichting van het gebied, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Maaslandse Dam. De uitkomsten van dat onderzoek hebben er toe geleid dat het plangebied archeologisch vrijgegeven is. De planwijziging die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt verschilt qua afbakening van het plangebied niet ten opzichte van de oude plannen.

Ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie kan dus verwezen worden naar het verrichte onderzoek. Onderstaand is de conclusie van dit onderzoek opgenomen op basis van de toelichting uit het voorgaande bestemmingsplan Maaslandse Dam. In de bijlage 1 is het rapport opgenomen.

Conclusie onderzoek

Doel van het onderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel en het formuleren van aanbevelingen voor de wijze waarop met eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan. Vervolgens is het gespecificeerde verwachtingsmodel getoetst door middel van een veldonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek luidde de verwachting dat binnen het plangebied een kreekkrug aanwezig is. Daarnaast luidde de verwachting dat op de hierbij behorende oeverafzettingen archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn uit de IJzertijd en/of Romeinse tijd. Het veldonderzoek heeft inderdaad de aanwezigheid van een kreekkrug bevestigd. De aangetroffen afzettingen behoren echter tot dek- en/of geulafzettingen, die archeologisch minder interessant zijn dan oeverafzettingen. Dergelijke oeverafzettingen zijn nagenoeg niet aangetroffen binnen het plangebied, en waar aanwezig zijn deze (mogelijk) verstoord. In tegenstelling tot de verwachtingen zijn tijdens het veldonderzoek in de boorkernen of aan het oppervlak geen archeologische waarden aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een (intacte) vindplaats. Weliswaar is in één boring wat kolengruis aangetroffen, maar de geringe hoeveelheid hiervan en het feit dat dit verder nergens is aangetroffen, geeft geen reden om te denken aan de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de (middel)hoge verwachtingswaarde van het plangebied niet (meer) gerechtvaardigd is en het plangebied een lage verwachtingswaarde zou moeten worden toegekend. Op basis van het bureauonderzoek en het veldonderzoek wordt geadviseerd om de (middel)hoge verwachtingswaarde voor het plangebied naar beneden toe bij te stellen en het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie, en wel om de volgende redenen:

1. er lijkt binnen het plangebied vooral sprake te zijn van dek- en geulafzettingen (die archeologisch veel minder interessant zijn);
2. een duidelijke oeverwal is niet aangetoond (wel archeologisch zeer interessant);
3. er zijn geen archeologische indicatoren (vondstmateriaal en/of lagen) aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats;
4. de afwezigheid van veen ondersteunt het idee dat binnen het plangebied alleen sprake is van dek- en geulafzettingen (het veen is hierdoor geërodeerd).

Voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat echter altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog is ook mogelijk.

6.2 Bodem en grondwaterbodem

Voor vaststelling van het oude bestemmingsplan Maaslandse Dam zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de laatste inrichtingstekening is de grens van het plangebied enigszins gewijzigd. Het huidige plangebied valt binnen de grens van de destijds uitgevoerde historisch onderzoeken voorafgaand aan de bodemonderzoeken.

Uitgevoerde werkzaamheden

Ten behoeven van de bestemmingsplanwijziging voor het project Maaslandse Dam zijn in 2010 en 2011 onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend (water)bodemonderzoek Maaslandse Dam te Maasland uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. met kenmerk 200083 d.d. 7 januari 2010;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostgaag 18 te Maasland uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. met kenmerk 242185 d.d. 6 juni 2011.

Voor de bestemmingsplanwijziging is het nodig om na te gaan of er in de bodem ter plaatse van het plangebied substantiële (ernstige) verontreinigingen aanwezig zijn die de toekomstige bestemming mogelijk in de weg kunnen staan. Hierbij worden gegevens verzameld over de bodemkwaliteit. Verder wordt nagegaan of op basis van de huidige en voormalige activiteiten locaties met mogelijke bodemverontreiniging aanwezig zijn en wat de vermoedelijke aard en ligging van deze (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging is.

De in 2010 en 2011 uitgevoerde bodemonderzoeken (zie bijlage 2 en bijlage 3 van het bestemmingsplan) hoeven in het kader van de bestemmingsplanwijziging niet geactualiseerd te worden omdat het terreingebruik sindsdien ongewijzigd is waardoor de onderzoeksresultaten nog voldoende actueel zijn. Op 22 februari 2010 heeft de gemeente Westland het bodemonderzoek voor de locatie Maaslandse Dam beoordeeld. In de toets (kenmerk 10_11090) wordt gesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt, met uitzondering van de niet onderzochte "dammetjes" in de onderzochte watergangen, voor de geplande herinrichting en bestemmingswijziging van het plangebied (van glastuinbouw naar woningbouwlocatie).

Conclusie

Wet en regelgeving

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijzigingen. In de Wet Bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Onderzoek

In januari 2010 is door Oranjewoud een bodemonderzoek uitgevoerd naar de omstandigheden ter plaatse. Uit het onderzoek blijkt dat het er enkele zware metalen in het grondwater boven de interventiewaarde worden aangetroffen. Volgens provinciaal beleid zijn daar geen maatregelen voor noodzakelijk, mede omdat er geen risico is. De oorzaak is een chemische onevenwichtigheid in het grondwater veroorzaakt door het glastuinbouwverleden van de locatie. De ervaring leert dat deze onevenwichtigheid zichzelf herstelt gedurende de jaren. Daarnaast worden onder de interventiewaarde worden diverse bestrijdingsmiddelen en afbraakproducten daarvan gevonden. Deze geven in de aangetroffen concentratie slechts een beperkt risico waar de wetgever geen maatregelen voor eist.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de grond formeel geschikt is voor woningbouw met moestuin. Echter gezien het feit dat de betreffende organische stoffen ook in de laagste concentratie beperkte risico's geven is het niet wenselijk dat op het originele maaiveld getuinierd wordt.

Voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie heeft voorbelasting plaatsgevonden. Deze voorbelasting is op dit moment op de locatie aanwezig en zorgt voor een halve meter (0,5 meter) aan grond op de locatie. Er zijn daarnaast geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande watergangen in het plangebied.

Nu het oorspronkelijk maaiveld wordt opgehoogd is de grond zeker geschikt voor woningen en tuinen. Ook zonder deze maatregel is er voor bewoners geen enkele wettelijke verplichting of belemmering om de locatie te gebruiken.

6.3 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas, door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening door leidingen met een diameter groter of gelijk aan 18".

In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen zoals hierboven bedoeld.

6.4 Waterparagraaf

6.4.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Onderdeel van de procedure is het doorlopen van een watertoets. In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en toekomstige situatie.

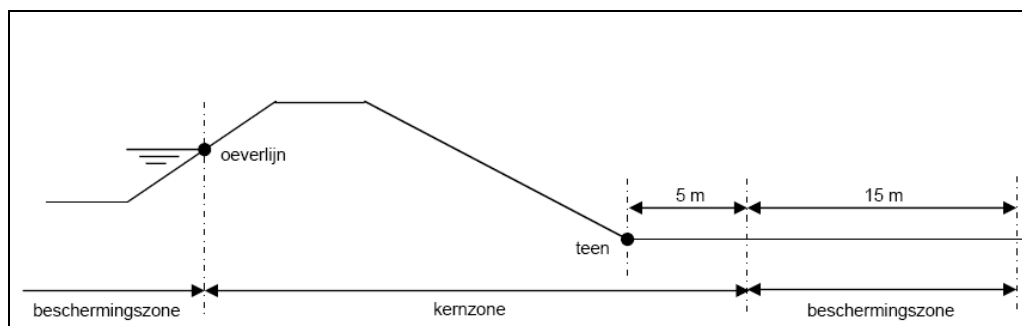
6.4.2 Huidige situatie

Algemeen

Het gebied bestond tot voor kort grotendeels uit glastuinbouw. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 66.000 m² (oostelijk deel circa 1,1 ha en westelijk deel circa 5,5 ha). Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP -2,0 m tot circa NAP -1,3 m.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de boezemwateren de Zuidgaag en de Oostgaag lopen veenkaden die dienst doen als boezemkade. De waterkeringen bestaan uit een kernzone en een beschermingszone. De beschermingszone van de keringen bedraagt 15 m. De kernzone is afhankelijk van de te keren waterpeilen. De kernzones ter plaatse van het plangebied bedragen in het westelijk deel 20,25 m (langs de Zuidgaag) en in het oostelijk deel 19,50 m (langs de Oostgaag). De beschermingszone en kernzone tezamen vormen de keurzone. In afbeelding 8 is deze keuze schematisch weergegeven.



Afbeelding 8: Overzicht keurzone (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

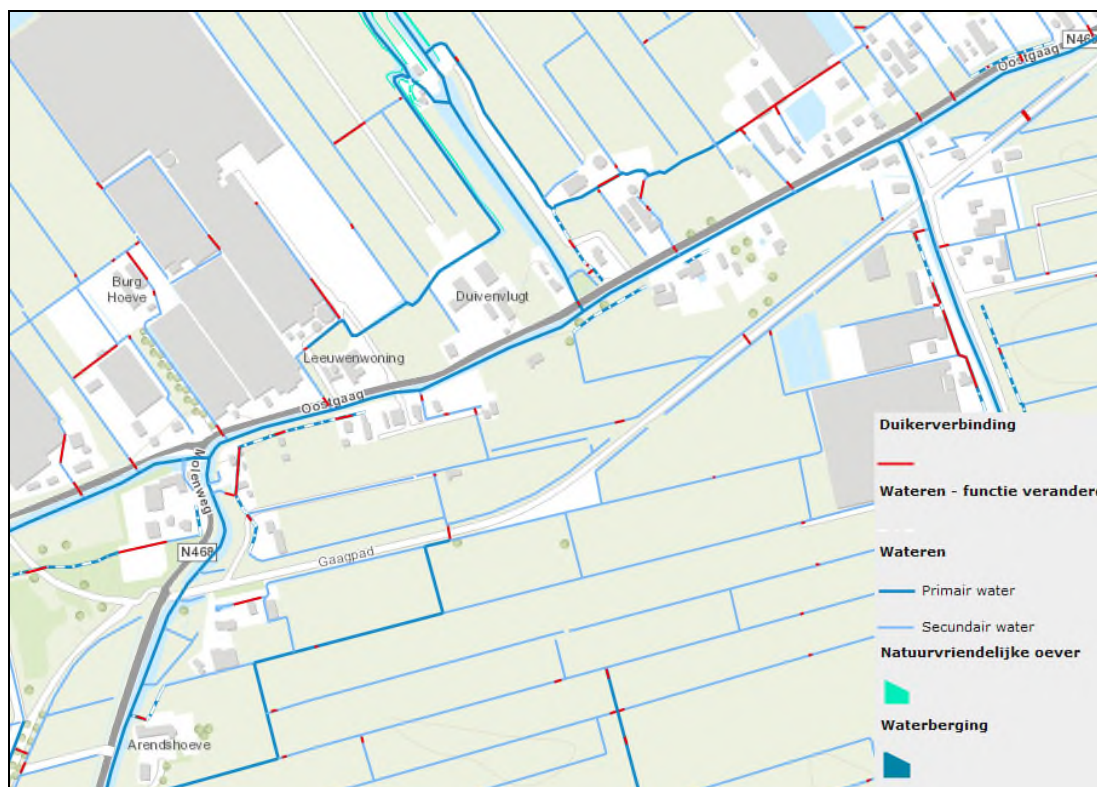
Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Commandeurspolder, dat bestaat uit verschillende peilgebieden. De polder wordt door middel van een gemaal (capaciteit 48 m³/min) af op de Zuidgaag. Tijdens droogte wordt op verschillende plaatsen water ingelaten in de polder. Het plangebied ligt verspreid over vijf peilgebieden, te weten peilgebieden III, IIIa, IIIb, IIIc en VIIIa. De peilen in deze gebieden zijn allen vast, variërend van NAP -1,96 m tot NAP -2,79 m.

De Zuidgaag en de Oostgaag, ten westen en noorden van het plangebied, zijn boezemwateren (hoofdwatergangen). Het streefpeil van dit boezemwater wordt gehandhaafd op NAP -0,43 m.

In het plangebied liggen verschillende watergangen met de status "overig water", die overtollig water uit het plangebied naar het zuiden afvoeren. Via twee duikers gelegen onder het Gaagpad wordt het water afgevoerd. Het water wordt vervolgens verder naar het zuiden afgevoerd richting het gemaal van de Commandeurspolder dat net ten noorden van de woonkern Maasland ligt.

Vanuit het Waterplan van de gemeente Midden-Delfland heeft de Commandeurspolder de taakstelling gekregen voor de berging van 17.000 m³ water.



Afbeelding 9: Uitsnede van de leggerkaart (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

Waterkwaliteit en ecologie

Het plangebied is niet opgenomen in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aan de westkant net buiten het plangebied is een strook Ecologische Hoofdstructuur aanwezig.

Delfland probeert bij kadeverbeteringsprojecten de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW) waar mogelijk proberen te realiseren. Het belangrijkste doel is het oppervlaktewater in een meer gezonde chemische en ecologische toestand te brengen. Dit wordt onder andere gedaan door middel van de aanleg van natuurlijke oevers en het maken van paaiplaatsen voor vissen. Op de Kanskaart van de Kaderrichtlijn Water is aangegeven dat er langs de boezem van de Commandeurspolder natuurvriendelijke oevers ontwikkeld kunnen worden. Er is echter toch besloten aan de noordzijde van de Commandeurspolder geen natuurvriendelijke oevers te ontwikkelen.

Onderhoud en bagger

Het Hoogheemraadschap van Delfland is beheerder van het oppervlaktewater. Delfland is tevens onderhoudsplichtige van de hoofdwatergangen (de Zuidgaag en de Oostgaag). Voor de overige watergangen die gelegen zijn in het plangebied zijn de perceeleigenaren de onderhoudsplichtige.

Afwatering en riolering

In de huidige situatie is in het plangebied riolering aanwezig. Het type rioleringsstelsel is drukriolering waarop de waterafvoer van de woningen in het plangebied is aangesloten.

6.4.3 Toekomstige situatie

Algemeen

In het voormalige kassengebied, gelegen aan de Maaslandse Dam tussen Maasdam en Schipluiden, worden 42 woningen gerealiseerd. In afbeelding 10 is een schets van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 10: Schets / Impressie van het toekomstige plangebied (bron: gemeente Midden-Delfland)

In het onderstaande wordt aangegeven hoe het toekomstige watersysteem aan de richtlijnen van de gemeente en het hoogheemraadschap voldoet.

Veiligheid en waterkeringen

De waterkering langs de Oostgaag en Zuidgaag zijn in de afgelopen jaren verbeterd. De kernzones in het plangebied hebben een breedte van 20,25 m (west) en 19,50 m (oost). De beschermingszone bedraagt 15 m. Dit samen levert een Keurzone op van 35,25 m en 34,50 m.

Wanneer er rekening wordt gehouden met de Keurzone rond de kades zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft dit thema. Wanneer er door de ontwikkeling van dit plan werkzaamheden binnen de Keurzone van de waterkeringen plaatsvinden, dient een vergunning op grond van de Waterwet te worden aangevraagd (watervergunning).

Waterkwantiteit

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met compenserend oppervlaktewater. De hoeveelheid compensatie is afhankelijk van de functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd en toelaatbare peilstijging in het betreffende peilvak. Wanneer er oppervlaktewater gedempt wordt, moet dit binnen hetzelfde peilvak gecompenseerd worden.

In het plangebied is sprake van functieverandering van glastuinbouw naar stedelijk gebied. Hierdoor dient, conform de provinciale waterverordening Zuid-Holland, het beschermingsniveau tegen wateroverlast te worden verhoogd van 1/50 per jaar naar 1/100 per jaar. Om een beschermingsniveau van 1/100 per jaar te kunnen realiseren, is berekend dat 2.000 m³ aanvullende waterberging in het gebied nodig is.

Het Hoogheemraadschap streeft naar een robuust watersysteem in dit gebied, dit betekent één waterpeil voor het gehele gebied. In verband met de aanwezige (oude) bebouwing, is dit echter niet mogelijk. Het aantal peilgebieden in het plangebied wordt door de ontwikkeling teruggebracht naar drie. Het westelijke peilgebied krijgt een vast peil op NAP -2,54 m. Ter hoogte van Oostgaag 6 komt een peilscheiding. In het gebied tussen Oostgaag 6 en Oostgaag 10 zal een vast peil van NAP -1,96 m gehanteerd worden. Ten oosten daarvan komt het vaste peil op NAP -2,73 m te liggen.

Voor aanpassingen van watergangen moet voldaan worden aan 'Beleidsregel Dempen en graven' van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor aanpassing van kunstwerken in de watergang, zoals duikers en stuwen, moet voldaan worden aan 'Beleidsregel Kunstwerken in wateren' van Hoogheemraadschap van Delfland. Voor het aanpassen van watergangen of kunstwerken moet een watervergunning aangevraagd worden. Daarnaast dient de gemeente Midden-Delfland zorg te dragen voor een goede waterdoorstroming.

Waterkwaliteit en ecologie

Ten westen van het plangebied ligt een gebied dat opgenomen is in de EHS. Bij de ontwikkeling moet vermeden worden dat er werkzaamheden plaatsvinden binnen de EHS.

Door het hoogheemraadschap is aangegeven dat tijdens de kadeverbeteringsstudie is bepaald dat het aanleggen van natuurvriendelijke oevers ter plaatse van het plangebied niet mogelijk is vanwege de huidige bebouwing die dicht op de dijk staat.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit worden vermeden. Om die reden is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen, om verontreinigingen te voorkomen.

Wanneer er duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen gebruikt worden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot dit thema.

Afvalwater en riolering

Bij ontwikkelingen is het van belang om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden en af te voeren naar het oppervlaktewater. Daarbij moet worden voldaan aan de Beslisboom Afkoppelen en de Leidraad Rioleringen West-Nederland.

Droogweerafvoer (DWA)

Het vuilwater van de nieuwe woningen wordt middels een aan te leggen DWA-riool aangesloten op het bestaande stelsel en afgevoerd richting de rioolwaterzuivering.

In de huidige situatie ligt er drukriolering. In de toekomst wordt het verhard oppervlak van het plangebied afgekoppeld. De nieuw aan te leggen droogweerafvoer stroomt onder vrijval naar een rioolgemaal. Met de gemeente dient overlegd te worden of de capaciteit van het drukriool voldoende is.

Hemelwaterafvoer (HWA)

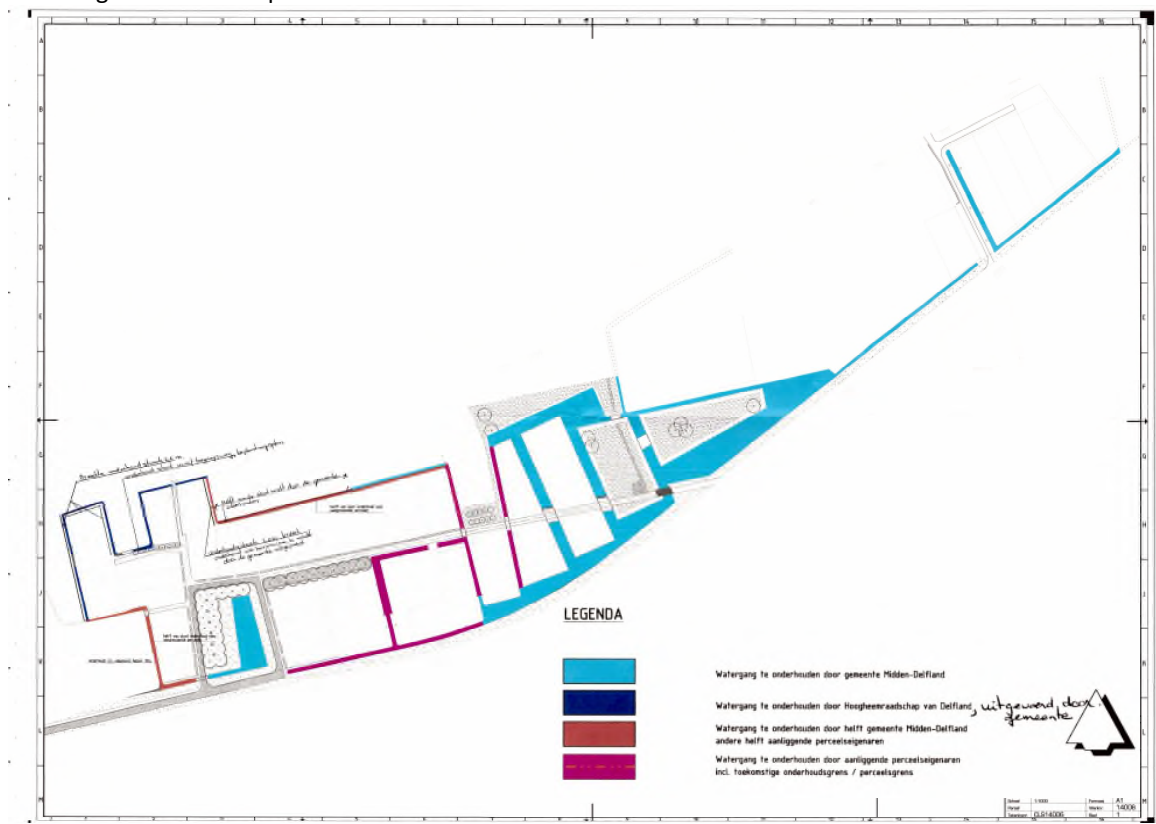
Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. De af te koppelen oppervlakken bestaan uit niet-uitloegende materialen. Door het afkoppelen wordt het schone hemelwater in het gebied vastgehouden. Hiermee

wordt de afvoer uit het gebied naar de rioolwaterzuivering beperkt en het aantal riooloverstorten geminimaliseerd.

Onderhoud watergangen en bagger

In het plangebied zijn primaire watergangen (langs de Oostgaag en Zuidgaag) gelegen en secundaire watergangen (in het plangebied zelf). Het plan voorziet in het wijzigen en het vergroten van de waterstructuur. Voor de belangrijkste watergangen is de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Daarnaast zijn ook in de legger de onderhoudsstroken benoemd langs watergangen voor een goed beheer en onderhoud van wateren.

Voor het onderhoud van de watergangen in het plangebied is een onderhoudskaart opgesteld waarin het onderhoud per watergang is aangegeven. Deze kaart is onderstaand opgenomen en afgestemd met het Hoogheemraadschap Delfland.



Afbeelding 11: Onderhoudskaart watergangen in plangebied (bron: gemeente Midden-Delfland)

Door ingenieursbureau Tauw B.V. is de waterberging van het plangebied in beeld gebracht per deelgebied. In onderstaande afbeelding is het resultaat weergegeven.



Afbeelding 12: Overzicht waterberging voor de 4 deelgebieden in het plangebied (bron: gemeente Midden-Delfland/ Tauw)

Relatie waterberging en bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Maaslandse Dam 2014 is voor de deelgebied 1 en deelgebied 3 een gedetailleerde bestemming opgenomen waarbij in deze gebieden een bergingstekort is. Dit tekort kan worden opgelost door de extra waterberging in deelgebieden 2 en 4. In onderstaande tabel is per deelgebied de berekening van de waterbergingsopgave weergegeven.

Deelgebied	Oppervlak bouwphase	Minimaal vereiste berging conform eisen HH Delfland (325 m ³ /ha)	Beoogde hoeveelheid waterberging conform inrichtingsplan	Bergingstekort (-/-) of -overschot in m ³
Deelgebied 1	4,16 ha	1.352,0 m ³	877,9 m ³	-/- 474,1 m ³
Deelgebied 2	2,57 ha	835,3 m ³	2.014,2 m ³	1.179,9 m ³
Deelgebied 3	1,03 ha	334,8 m ³	210,7 m ³	-/- 124,1 m ³
Deelgebied 4	0,61 ha	198,3 m ³	1.399,2 m ³	1.200,9 m ³

Voor de deelgebieden 2 en 4 voorziet het bestemmingsplan Maaslandse Dam 2014 in een flexibele invulling van het plangebied door de bestemming Woongebied (deelgebied 2) en de bestemming Groen - 1 (deelgebied 4). Voor de nadere uitwerking van deze deelgebieden zijn in de regels voorwaarden opgenomen voor de waterberging. De memo van Tauw is als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In artikel 5.1 en 15.4.1 is opgenomen dat een afwijking van de hoeveelheid waterberging mogelijk is mits wordt aangetoond dat in het totale plangebied van het bestemmingsplan (de deelgebieden 1 t/m 4 uit bovenstaande tabel) voldoende water aanwezig is conform de waterbergingsnormen van de waterbeheerder. In de bestemming Water (artikel 10) is tevens de volledige wateropgave per deelgebied als leidende opgave benoemd.

6.4.4 Conclusie

De gemeente Midden-Delfland heeft het voornemen in het gebied Maaslandse Dam 42 woningen te realiseren. Dit gebied was voorheen bebouwd met kassen en daarmee vrijwel geheel verhard.

Langs de noord- en westzijde van het plangebied ligt de Oostgaag en Zuidgaag, die deel uitmaken van het boezemsysteem van het boezemsysteem van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Langs de Oostgaag en Zuidgaag ligt een kade, waar onlangs kadeverbetering is gerealiseerd. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van de kade zijn vergunningsplichtig.

In het plangebied is sprake van functieverandering van glastuinbouw naar stedelijk gebied. Hierdoor dient, conform de provinciale waterverordening Zuid-Holland, het beschermingsniveau tegen wateroverlast te worden verhoogd van 1/50 per jaar naar 1/100 per jaar. Om een beschermingsniveau van 1/100 per jaar te kunnen realiseren, is berekend dat 2.000 m³ aanvullende waterberging in het gebied nodig is.

Het is van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorkomen dat de waterkwaliteit verslechtert. Wanneer in het plangebied wordt gewerkt met duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen, worden geen negatieve effecten verwacht.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het schone hemelwater wordt hierdoor in het gebied vastgehouden en niet afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De droogweerafvoer vindt plaats onder vrijverval naar het bestaande drukriool langs de Oostgaag. Over de capaciteit van dit drukriool dient overlegd te worden met de gemeente.

6.5 Flora en fauna

6.5.1 Inleiding

Voorafgaand aan ruimtelijke inrichting in het landelijk of stedelijk gebied moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad kan een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk zijn. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

De beschermde soorten zijn momenteel ingedeeld in vier categorieën:

- algemene soorten (zgn. tabel 1 soorten) waarvoor geen ontheffingsplicht geldt wegens een algehele vrijstelling;
- overige soorten ('middengroep', de zgn. tabel 2 soorten) waarvoor alleen een vrijstelling geldt indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde Gedragscode. Wordt niet volgens een gedragscode gewerkt, dan is een ontheffing noodzakelijk;
- strikt beschermde soorten van bijlage IV Habitatrichtlijn / bijlage I AMvB (zgn. tabel 3 soorten) waarvoor een ontheffingsplicht geldt voor werkzaamheden die leiden tot verstoring van deze soorten of vernietiging van het leefgebied bij o.a. ruimtelijke ontwikkelingen;
- broedende vogels (eveneens strikt beschermd), waarvoor geen ontheffing wordt verleend om deze in de broedperiode te verstoren. Voor sommige soorten geniet ook het nest en de directe omgeving bescherming en mogen niet zonder meer worden verwijderd.

Werkzaamheden kunnen in het algemeen soepel doorgang vinden indien er geen 'strikt beschermde soorten' of vaste verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetroffen.

6.5.2 Historische gegevens

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. heeft op 11 december 2009 een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied. De belangrijkste conclusies van deze natuurtoets zijn hieronder opgenomen.

Conclusies

Op en in de directe omgeving van het plangebied is een geschikt broedbiotoop voor vogels aanwezig. Het is middels de Flora- en faunawet verboden om broedende vogels te verstoren. Hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen, omdat negatieve effecten eenvoudig zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.

De werkzaamheden moeten bij voorkeur buiten het broedseizoen (circa 15 maart tot circa 15 juli) uitgevoerd worden. Wanneer dit noodzakelijkerwijs niet mogelijk is, moeten maatregelen genomen worden om te voorkomen dat vogels in het plangebied gaan broeden. Dergelijke maatregelen kunnen eruit bestaan door voor het broedseizoen eventueel aanwezig bomen, struiken en andere vegetaties te verwijderen. Hierdoor is het gebied onaantrekkelijk voor vogels om te broeden en zijn er geen effecten op (broed)vogels tijdens het broedseizoen.

Het verdient aanbeveling om bij start van de werkzaamheden in de nazomer, het terrein voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog te laten inspecteren op broedvogels met late legsels. Deze legsels mogen niet worden verstoord, ook niet na het broedseizoen. Indien de werkzaamheden ruim na het broedseizoen zullen starten, zullen er geen broedende vogels meer aanwezig zijn. Negatieve effecten op broedende vogels zijn dan vanzelfsprekend niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als veilige periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

6.5.3 Update natuurtoets

De gegevens uit de natuurtoets van 2009 zijn voor de huidige situatie van het plangebied niet relevant. Er hebben inmiddels werkzaamheden plaatsgevonden waarbij voorbelasting (zand) is aangebracht en enkele opstallen zijn gesloopt.

Ook is natuur niet plaats- en tijdgebonden wat betekent dat de soorten die in 2009 zijn aangetroffen niet per se in 2013 nog in dezelfde hoeveelheid en op dezelfde plaats hoeven voor te komen.

In november 2013 is daarom een veldbezoek gebracht aan het plangebied. De volledige natuurtoets is in bijlage 4 opgenomen.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Oostgaag (N468), aan de overzijde van de watergang en de Commandeurskade. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het Gaagpad welke druk gebruikt wordt als fietsroute door Midden Delfland. Het plangebied werd gebruikt voor de glastuinbouw. In 2011 is het plangebied deels voorbelast met zand. Doordat de voorbelasting reeds voor langere periode aanwezig is op locatie zijn de zandlichamen begroeid met verschillende gras- en pioniersoorten. In afbeelding 13 is

de ligging van het plangebied gegeven na het slopen van de kassen en het aanbrengen van de voorbelasting.



Afbeelding 13: Plangebied na aanbrengen van de voorbelasting (bron: Google Maps)

Voornemen

In de huidige situatie zijn de kassen gesloopt, de nodige watergangen gedempt, de aanwezige vegetatie gerooid, de riolering aangelegd en is een voorbelasting aangebracht. Voor de inrichting van het plangebied worden grote ingrepen niet meer verwacht. De werkzaamheden bestaan dus uit de bouw van de maximaal 42 woningen: aanvoer materiaal en materieel, heien, bouwen van de constructies van de huizen en het afbouwen (ramen, elektriciteit etc.).

6.5.4 Conclusie

6.5.4.1 Conclusies soortenbescherming

Tabel 2 en 3-soorten

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets dat ter hoogte van het plangebied Maaslandse Dam geen beschermde Tabel 2- en 3-soorten in het kader van de flora- en faunawet zijn aangetroffen en/of worden verwacht die de voorgenomen nieuwbouwoontwikkeling kunnen beïnvloeden.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij de vegetatie verwijderd wordt, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied.

Geadviseerd wordt om werkzaamheden aan de vegetatie buiten het broedseizoen uit te voeren. Zo dient voorafgaand aan het broedseizoen de vegetatie verwijderd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog.

Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1) De werkzaamheden aan de vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- 2) Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

Vervolgonderzoek

In het kader van zwaar beschermde flora- en faunasoorten is een vervolgonderzoek niet aan de orde.

6.5.4.2 Conclusies gebiedenbescherming

EHS

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Derhalve heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen negatief effect op. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Ook zijn er geen effecten op de omliggende EHS-gebieden. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Het plangebied maakt onderdeel uit van een weidevogelgebied; het plangebied behoort echter niet tot een belangrijk weidevogelgebied. Derhalve is er van vervolgstappen geen sprake.

Natura 2000

Er is geen Natura 2000-gebied in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Op circa 7,2 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Vanwege de afstand en de omvang van de nieuwbouwontwikkeling kunnen effecten van de ontwikkeling op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Natuurbeheerplan (2014)

Het plangebied grenst in het zuidwesten aan de EHS. In het Natuurbeheerplan Zuid Holland is dit gebied aangewezen voor de beheertypen 'vochtig hooiland (N10.02)' en 'moeras (N05.01)'. Tevens is het plangebied en de omgeving aangewezen als weidevogelgebied. In het natuurbeheerplan is al rekening gehouden met de ontwikkeling van Maaslandse Dam en ontsluiting ter hoogte van het Gaagpad en Molenweg.



Afbeelding 14: Uitsnede natuurbeheerplan (bron: Provincie Zuid-Holland)

6.6 Verkeer

In het kader van de ontwikkeling van Maaslandse Dam is in 2009 al een verkeersstudie uitgevoerd, waarin de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling werden onderzocht. Op basis van deze verkeersstudie zijn de volgende conclusies getrokken:

- De capaciteit van de ontsluitende wegen van de Maaslandse Dam wordt in de huidige situatie niet overschreden.
- De intensiteiten in de autonome situatie 2021 nemen af op de Molenweg en Oostgaag vanwege het doortrekken van de A4. Hierdoor wordt, ook in de autonome situatie, de capaciteit van de ontsluitende wegen niet situatie overschreden.
- In 2021 inclusief ontwikkeling van de Maaslandse Dam stijgen de intensiteiten licht, maar de capaciteit wordt niet overschreden.
- Ontsluiting per fiets en openbaar vervoer langs de Maaslandse Dam is aanwezig.

Het programma in het plangebied is ten opzichte van de berekende 600 mvt/etmaal (2009) teruggebracht. Op basis van het programma worden er maximaal 42 woningen gerealiseerd. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning met karakter 'landelijk wonen' genereert

9,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) (bron: CROW-publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden"). Dit betekent een naar boven afgeronde verkeersproductie van 384 mvt/etmaal.

De bovenstaande conclusies zijn derhalve nog steeds relevant.

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 *Beleid en wetgeving*

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen.

In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case.

Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

De NIBM-tool juni 2011 is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een handleiding beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

6.7.2 Toets

Conform de Wetmilieubeheer en het bijbehorende 'Besluit niet in betekende mate' kan de ontwikkeling als "Niet in betekende mate" worden gekarakteriseerd. Dit besluit definieert bijvoorbeeld een woningbouwproject van 1.500 woningen met 1 bijbehorende ontsluitingsweg als "niet in betekende mate". 1.500 woningen brengt ca 7.000 verkeersbewegingen met zich mee. De realisatie van 42 woningen zal ruimschoots voldoen aan dit criterium qua toename van het aantal verkeersbewegingen.

NIBM-Tool

Met behulp van de NIBM-Tool is voor de woningbouwopgave op de locatie 'Maaslandse Dam' uitgegaan van een worstcase aanname van 42 woningen op deze locatie met een verkeersgeneratie van 9,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning waarvan ook nog 5% bestaat uit vrachtverkeer. De maximale bijdrage van dit extra verkeer (afgerond naar boven 384 motorvoertuigbewegingen) aan de luchtkwaliteit is 0,50 µg/m³ aan NO₂ en 0,13 µg/m³ aan PM₁₀. Deze waarden blijven onder de 1,2 µg/m³ die voor beide stoffen geldt als grens voor Niet in Betekende Mate bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De ontwikkeling van de locatie Maaslandse Dam met 42 nieuwe woningen leidt tot een zeer beperkte toename van het verkeer en daarmee tot een marginale verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de Grootchalige Concentratiekaart Nederland 2009 (<http://geodata.rivm.nl/gcn/>) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ 24,8 µg/m³ en voor PM₁₀ 20,7 µg/m³ beide gemeten in 2012.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ worden niet overschreden. Dit geldt ook voor de overige stoffen. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt in geen van de berekende jaren met meer dan de toegestane 35x overschreden.

6.7.3 Conclusie

Het plan betreft de ontwikkeling van 42 woningen. In het plangebied Maaslandse Dam is er een redelijke tot goede luchtkwaliteit.

De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.8 Akoestisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Midden-Delfland is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bouwplan aan de Oostgaag te Maasland door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. Binnen het plangebied zullen maximaal 42 woningen gerealiseerd gaan worden. Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai ter plaatse van het bouwplan

en de wettelijke gevolgen daarvan. De exacte invulling van het bouwplan is nog niet vastgelegd, derhalve is de geluidbelasting op het plangebied middels vrije veld contouren bepaald. Door het berekenen van de geluidbelasting in het plangebied kan worden bepaald wat de precieze aandachtspunten en/of benodigde procedures zijn voor het aspect geluid bij de verdere invulling van het plangebied. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in de onderstaande tabellen weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

6.8.1 Samenvatting akoestisch onderzoek

Tabel 1: Conclusies geluidbelasting vanwege de N468 Oostgaag/Molenweg

afstand woning vanaf de as van de weg		geluidbelasting	conclusie ¹
2 woonlagen (beoordelingshoogte 4,5 meter)	1 woonlaag (beoordelingshoogte 1,5 meter)		
0 - 42 meter	0 - 30 meter	> 53 dB	Geluidbelasting is hoger dan de maximaal te ontheffen geluidbelasting. Woningen kunnen alleen worden gerealiseerd met toepassing van specifieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een dove gevel ² .
42 - 85 meter	30 - 67 meter	48 tot 53 dB	Geluidbelasting is hoger dan de voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Voor de bouw van woningen binnen deze contouren is het nodig dat door B&W hogere grenswaarden worden vastgesteld. De Wet geluidhinder biedt deze mogelijkheid onder de voorwaarde dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen, zoals bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt of geluidafschermdende voorzieningen, in voldoende mate zijn afgewogen.
> 85 meter	> 67 meter	<= 48 dB	Geluidbelasting is lager dan of gelijk aan de voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Uit de Wet geluidhinder volgen geen beperkende voorwaarden voor realisatie van de woningen.

¹ Dit geldt niet voor de geprojecteerde woningen die langs het weggedeelte van de N468 liggen waarvoor een maximaal toegestane van 30 km/uur geldt. Hiervoor zijn geen formele eisen ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel aandacht te worden gegeven aan de geluidsgevolgen.

² Gevel die voldoet aan vereisten voor geluidwering die volgt uit het Bouwbesluit en waarin geen te openen delen aanwezig zijn.

Tabel 2: Conclusies geluidbelasting vanwege de Westgaag

afstand woning vanaf de as van de weg		geluidbelasting	conclusie
2 woonlagen (beoordelingshoogte 4,5 meter)	1 woonlaag (beoordelingshoogte 1,5 meter)		
niet aan de orde binnen het plan	niet aan de orde binnen het plan	> 53 dB	Geluidbelasting is hoger dan de maximaal te ontheffen geluidbelasting. Woningen kunnen alleen worden gerealiseerd met toepassing van specifieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een dove gevel.
tot 32 meter	niet aan de orde binnen het plan	>48 dB	Geluidbelasting is hoger dan de voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Voor de bouw van woningen binnen deze contouren is het nodig dat door B&W hogere grenswaarden worden vastgesteld. De Wet geluidhinder biedt deze mogelijkheid onder de voorwaarde dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen, zoals bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt of geluidafschermdende voorzieningen, in voldoende mate zijn afgewogen.
> 32 meter	overal binnen het plan	<= 48 dB	Geluidbelasting is lager dan of gelijk aan de voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. Uit de Wet geluidhinder volgen geen beperkende voorwaarden voor realisatie van de woningen.

De overige wegen hebben geen invloed op het plan.

Geadviseerd wordt om bij verdere invulling van het plangebied woningen, zo veel als haalbaar is, buiten de 48 dB contour te realiseren. Hierbij kan tevens worden meegenomen dat woningen die beperkt blijven tot 1 woonlaag (alleen wonen op begane grond) op kortere afstand tot de weg (Oostgaag) kunnen worden gerealiseerd.

De woningen die binnen de 48 dB contour worden gerealiseerd zijn grotendeels gebonden aan aanvullende vereisten voor de geluidwering. Deze eisen volgen uit het Bouwbesluit.

Het realiseren van woningen binnen de 53 dB contour kan indien deze woningen (op de gevels waar sprake is van een geluidbelasting > 53 dB) worden uitgevoerd als zogenoemde 'dove gevel'. Dat wil zeggen een gevel die voldoet aan de vereisten uit het Bouwbesluit en waarin geen te openen delen aanwezig zijn.

Voor de geprojecteerde woningen die langs het weggedeelte liggen waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van 30 km/uur zijn genoemde vereisten ingevolge de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit niet van toepassing. Echter vanuit invulling van goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening is het aan te bevelen om bovenstaande redenering ook door te zetten voor de woningen langs het gedeelte waar 30 km/uur geldt. Dus ook hier streven naar, zo veel als haalbaar is, realiseren van de woningen buiten de 48 dB contour en bij realisatie van woningen binnen de 48 dB contour voldoende aandacht geven aan de isolatie van de woningen (bijvoorbeeld door hiervoor vergelijkbare eisen te stellen als die uit Bouwbesluit gelden voor de woningen waarvoor een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld).

6.8.2 **Conclusie**

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn vertaald naar het bestemmingsplan. De zones waarbinnen maatregelen noodzakelijk zijn hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg - 1' (maatregelen op 1^e bouwlaag (maaiveld) en hoger) en 'geluidzone - weg - 2' (maatregelen op 2^e bouwlaag (vanaf 3 meter) en hoger) gekregen.

6.9 **Externe veiligheid**

Het transport, het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeluk deze stoffen kunnen vrijkomen. Het begrip externe veiligheid geeft inzicht in het risico voor omwonenden. Indien bij ruimtelijke ontwikkelingen risicobronnen in de nabijheid van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dient dit te worden meegewogen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Het beleid inzake externe veiligheid vindt, als het gaat om inrichtingen, zijn wettelijke grondslag in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (hierna: Bevi). Externe veiligheid wordt in dit besluit gedefinieerd als: *"de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is."*

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op verwonding of overlijden ten gevolge van een ongeval (plaatsgebonden risico);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico).

Het Bevi geeft daartoe veiligheidsnormen en bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening dient te houden met externe veiligheid. Het Bevi maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico houdt het risico in dat op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar, een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} .

Dit betekent dat de kans dat iemand buiten de inrichting overlijdt ten gevolge van een ongeval in die inrichting niet hoger mag zijn dan 1 op de miljoen jaar. Dit kan grafisch worden weergegeven door een risicocontour. Voor een aantal categorieën inrichtingen is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen een vaste veiligheidscontour vastgelegd. Voor overige inrichtingen wordt de veiligheidscontour door het bevoegd gezag bepaald. Binnen de vastgestelde contour mogen zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Factoren externe veiligheid Maaslandse Dam

In het kader van externe veiligheid is voor Maaslandse Dam naar de volgende mogelijke aspecten gekeken:

1. route gevaarlijke stoffen;
2. hoofdtransportleiding aardolie/gas;
3. CO₂-leiding;
4. BEVI-inrichtingen;
5. Propaantanks.

1. route gevaarlijke stoffen

Niet van toepassing.

2. hoofdtransportleiding aardolie/gas

Op 200 m afstand van het plangebied ligt een aardolieleiding. De PR 10⁻⁶ contour ligt op 12 m van de leiding. De contour van het groepsrisico ligt volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland buiten het plangebied.

3. CO₂-leiding

Niet aanwezig.

4. BEVI- inrichtingen

Niet van toepassing.

5. Propaantanks

Niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de Maaslandse Dam.

6.10 Milieuzonering

Zowel ruimtelijke ordening als milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden is binnen onderhavig bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van genoemde VNG brochure, kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent een gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 m voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 m en de richtafstand van 100 m voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 m. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie gebiedstype	richtafstand in meters	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'gemengd gebied'.

Funcziemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funcziemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funcziemenging en om gebieden waar bewust funcziemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funcziemenging niet direct toepasbaar, omdat er bij funcziemenging geen sprake is van een scheiding tussen wonen en werken. Wel wordt deze lijst gebruikt als basis om te komen tot een lijst van gewenste bedrijvigheid in een bepaald gebied. De randvoorwaarden zoals deze zijn verwoord in de VNG-brochure worden daarbij gehanteerd:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Milieuozonering plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied wordt het karakter van een rustige woonwijk nagestreefd. De hoofdfunctie zal wonen zijn met daarbij een ondergeschikte mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te kunnen uitvoeren.

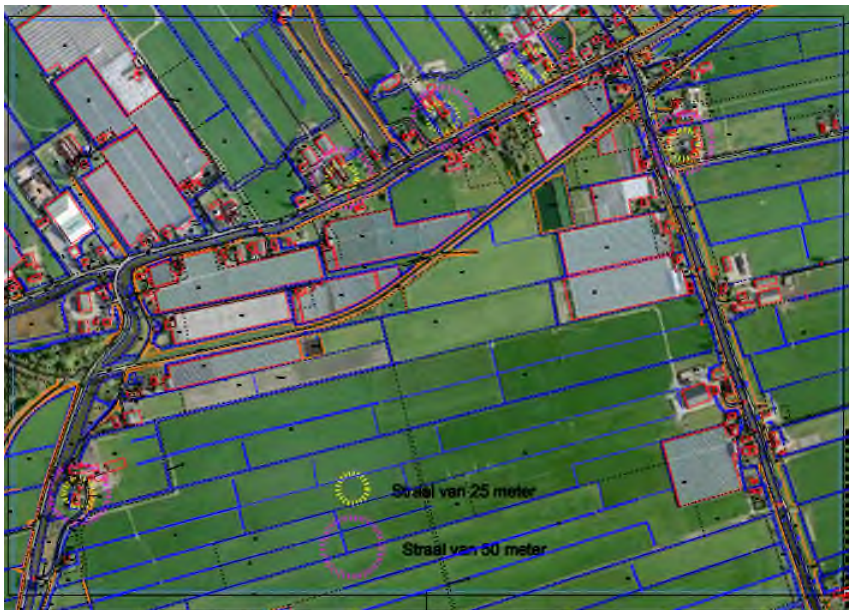
De richtafstanden voor een rustige woonwijk zijn daarom van toepassing. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn, mede door de transformatie van het gebied, geen bedrijven meer aanwezig. De gronden zijn overwegend voor 'Wonen' bestemd met uitzondering van een agrarisch perceel (Agrarisch).

Als gevolg van de directe aanwezigheid van een individuele woning kunnen eisen worden opgelegd aan bedrijven, om te voorkomen dat overlast ontstaat. Deze afweging vindt dan plaats (of heeft reeds plaatsgevonden) in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu voor het betreffende bedrijf. Het bestemmingsplan biedt een grove scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies. De concrete inperking van de milieuhinder vindt zoals gezegd plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu.

Uitgangspunt is dat voor al de (bedrijfs-)activiteiten specifieke vergunningen worden afgegeven en meldingen gedaan op grond van de Wet milieubeheer. Voor het plangebied is toepassing gegeven aan het basisprincipe 'rustige woonwijk' uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering'.

Omgeving plangebied

Rondom het plangebied liggen een aantal veehouderijen. De geurcirkels van deze bedrijven met een straal van respectievelijk 25 m en 50 m liggen niet over het te ontwikkelen plangebied. De veehouderijen vormen daarom geen belemmering voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.



Afbeelding 15: Geurcirkels van veehouderijen (bron: gemeente Midden-Delfland)

6.11 Duurzaamheid

6.11.1 *Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011*

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

6.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6.12.1 *Achtergrond*

Voor activiteiten die in een bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is het in sommige gevallen verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren. De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. In het Besluit m.e.r. (gewijzigd 2011) is bepaald voor welke activiteiten een m.e.r. verplicht is. Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten, met bijbehorende drempelwaarden, staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Door de wijziging van het Besluit m.e.r. in het voorjaar van 2011 is het tegenwoordig ook verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald worden. Deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte (bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat aan de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen aparte procedurevereisten zitten (vandaar de term vormvrij). Qua inhoud gelden vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r.

De voorgenomen activiteit in dit bestemmingsplan, de realisatie van 42 woningen, valt onder de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' in onderdeel D, categorie 11.2.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening → het bestemmingsplan

De realisatie van 42 woningen valt ruim onder de drempelwaarden van 2.000 woningen. Zoals hiervoor beschreven is het na wijziging van het Besluit m.e.r. in 2011 echter wel verplicht om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In dit hoofdstuk van de ruimtelijke onderbouwing wordt daaraan voldaan.

6.12.2 *Toets van de activiteit in een vormvrije m.e.r.-beoordeling*

In paragraaf 6.11.1 is reeds aangegeven dat er bepaalde inhoudelijke vereisten bestaan voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.

In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

6.12.3 *Kenmerken van het project*

Het project betreft de realisatie van maximaal 42 woningen in het plangebied Maaslandse Dam dat voorheen een agrarische functie had. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn op dit moment voorbelast door het aanbrengen van een zandpakket.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de 42 woningen onderbouwd op basis van bekende informatie/gegevens uit het verleden en nieuw uitgevoerde onderzoeken (zie hiervoor de beschrijving in hoofdstuk 6 van deze toelichting).

Het project heeft geen bijzondere kenmerken ten aanzien van:

- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

6.12.4 *Plaats van het project*

Het plangebied is gelegen in de gemeente Midden-Delfland en maakt onderdeel uit van de Commandeurspolder. Aan de noord- en westzijde wordt het gebied globaal begrensd door de Oostgaag respectievelijk Zuidgaag. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de oude tramkade (Gaagpad) en aan de oostzijde door de Middelwatering en de Kwakelweg.

Voor gebieden die niet direct grenzen aan het plangebied worden geen effecten verwacht.

6.12.5 *Kenmerken van het potentiële effect*

Natuur

De ecologische waarde van het perceel wordt laag ingeschat. Naar aanleiding van de eerder uitgevoerde natuurtoets zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart ondermeer door het voorbelasten van het

plangebied. Uit een recente natuurtoets blijkt verder dat er geen begerenswaardige biotopen voorkomen voor flora en fauna.

De bouwwerkzaamheden leiden wel tot enige tijdelijke geluidsverstoring op de naastgelegen Ecologische Verbindingszone, maar dit heeft geen permanente gevolgen.

Verkeer, lucht en geluid

Er wordt als gevolg van de woningbouwontwikkeling een beperkte toename van verkeer van en naar het plangebied verwacht (ca. 384 motorvoertuigbewegingen per dag). Dit heeft een marginaal effect op de geluidbelasting en luchtkwaliteit rond het plangebied.

Externe veiligheid en milieuhinder

De bouw van de woningen heeft geen effecten op de externe veiligheidssituatie in het gebied. Binnen de hindercontouren van omliggende agrarische bedrijven worden geen woningen gerealiseerd. De realisatie van de woningen vormt dus geen belemmering voor omliggende bestaande functies. Zodoende zijn er geen effecten voor externe veiligheid en milieuhinder.

Bodem en water

Door middel van een verkennend bodemonderzoek is er een goed beeld van de bodem bekend. Het plangebied is geschikt voor de functie wonen. Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Er is geen effect op de waterhuishouding: bestaande watergangen worden niet belemmerd en beschermingszones van watergangen worden gerespecteerd. Daarnaast wordt in het plan voorzien in de wateropgave voor het peilgebied van 2.000 m³. Er wordt rekening houdend met de toelaatbare peilstijging van 0,30 m in het gebied, bijna 7.000 m² aan extra oppervlaktewater gerealiseerd in het plan.

Cultuurhistorie en archeologie

Het project tast geen cultuurhistorische waarden aan. Op basis van een archeologisch onderzoek ter plaatse is ook aangetoond dat het gebied archeologisch kan worden vrijgegeven.

6.12.6 Conclusie

Op basis van beschikbare gegevens blijkt dat de voorgenomen activiteiten van het bestemmingsplan Maaslandse Dam niet leiden tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. De effecten zijn niet van een dusdanige omvang dat het criterium belangrijke nadelige milieugevolgen van toepassing is. Het is dus niet noodzakelijk om een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam 2014' voorziet in de woningbouwontwikkeling ter plaatse van de Oostgaag en Commendeurkade, voorheen kassen gebied en thans grasland. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling mogelijk te maken en rechtszekerheid te bieden aan direct omwonenden, de ontwikkelende partij en de gemeente Midden-Delfland. Het bestemmingsplan sluit aan bij de landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012).

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Het plan kent een tweedeling in bestemmingswijze. De bestaande woonbebouwing welke conserverend bestemd is door middel van de bestemming 'Wonen' en de nieuwe ontwikkeling van 42 woningen welke bestemd zijn binnen de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Woongebied'.

7.2 Systematiek van de regels

Voor het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam 2014' te Maasland wordt aangesloten op de handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingsregels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen.
- Algemene aanduidingsregel: dit artikel bevat gebiedsaanduidingen die op meer dan één bestemming van toepassing zijn. Om de leesbaarheid te vergroten worden deze aanduidingen niet steeds per bestemming herhaald maar opgenomen in de algemene aanduidingsregel.
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen.
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel bevat wijzigingsregels die gelden voor het gehele bestemmingsplan om kleine afwijkingen bij begrenzingen te wijzigen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

8 Economische aspecten

8.1 Exploatieverplichting

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

8.2 Exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in het bestemmingsplan waarin een bouwplan is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van de gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd. Voor de locatie van de Maaslandse dam is met de enige andere grondeigenaar, Oostgaag 18, een anterieure overeenkomst afgesloten. De overige gronden zijn in eigendom van de gemeente.

8.3 Conclusie

Een grondexploitatieopzet geeft aan dat plan financieel haalbaar is. In de exploitatie is rekening gehouden met de volgende investeringen/kostenposten:

- verwerving en schadeloosstelling;
- milieuvoorziening en grond onderzoek;
- bouw- en woonrijp maken;
- planontwikkelingskosten;
- rente.

9 Inspraak en overleg

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor commentaar toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Daarnaast wordt eenieder in de gelegenheid gebracht te reageren op het nieuwe bestemmingsplan.

9.1 Inspraak

In 2011 is hiertoe het bestemmingsplan Maaslandse Dam door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. In mei 2012 is een deel van dit bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State. Doordat een nieuwe verkaveling voor het plangebied wordt voorgestaan is er een nieuwe planologische procedure noodzakelijk. Samen met een nieuwe beeldkwaliteitplan vormt het voorliggende plan het toetsingskader op basis waarvan de ontwikkeling van de Maaslandse Dam zal worden vormgegeven.

In verband met feit dat de voorgesteld ontwikkeling van woningbouw op de locatie qua contour en grootte niet afwijkt van het vigerende plan wordt de procedure voor een voorontwerp niet noodzakelijk geacht.

9.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan “Maaslandse Dam” is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 26 februari 2014 aan de overleginstanties toegezonden. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken een reactie te geven op het plan. De samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan is als bijlage 7 bij de toelichting van het plan opgenomen.

9.3 Zienswijzen

Na het vooroverleg heeft het plan de procedure op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro vanaf 3 oktober 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan langs elektronische weg beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland.

Tevens is het ontwerp bestemmingsplan (conform artikel 3.8 lid 1 sub b Wro) langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn en aan het betrokken waterschap.

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Maaslandse Dam 2014” dat als bijlage bij het Raadsbesluit is opgenomen zijn deze zienswijzen samengevat, alsmede de beantwoording daarvan.