Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan ‘Maaslandse Zoom’

30 maart 2023 t/m 11 mei 2023

Schipluiden, 18 augustus 2023

Inhoudsopgave

Pag.

1. **Inleiding** **3**
   - 1.1 Aanleiding van deze nota 3
   - 1.2 Privacy en spraakrecht reclamanten 3
2. **Overzicht van reclamanten** **4**
3. **Toelichting op het proces** **5**
   - 3.1 Inleiding op het proces 5
   - 3.2 Vaststelling gebiedspaspoort en participatie klankbordgroep 5
   - 3.3 Vaststelling stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 5
   - 3.4 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 6
4. **Beantwoording op de zienswijzen** **7**
   - 4.1 Inleiding op de behandeling 7
   - 4.2 Centrale beantwoording zienswijzen m.b.t. beleidskaders 7
   - 4.3 Centrale beantwoording zienswijzen m.b.t. bouwhoogte 9
   - 4.4 Beantwoording van de zienswijzen 12
     - Reclamant 1 12
     - Reclamant 2 20
     - Reclamant 3 20
     - Reclamant 4 20
     - Reclamant 5 26
     - Reclamant 6 28
     - Reclamant 7 31
     - Reclamant 8 37
     - Reclamant 9 38
     - Reclamant 10 39
     - Reclamant 11 39
     - Reclamant 12 41
   - 4.5 Conclusie 43

Bijlage I – Rapportage klankbordgroep Gebiedspaspoort (2020) **44**

Bijlage II – Impressies op de Maaslandse Zoom **55**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze nota

Op 21 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom. Met ingang van 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan ter visie. Op de gebruikelijke wijze is daarvan kennis gegeven middels een publicatie in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. In deze publicatie is aangegeven dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is op het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Maaslandse Zoom.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom. De gemeente heeft in totaal 12 zienswijzen ontvangen. In de voorliggende nota voorzien wij deze zienswijzen van een inhoudelijke beantwoording. Wij geven daarbij per zienswijze aan of er aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan al dan niet aan te passen.

1.2 Privacy en spreekrecht reclamanten

Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van reclamanten in dit openbare stuk niet weergegeven. Reclamanten krijgen een uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting tijdens de raadscommissievergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken. Tevens worden reclamanten vooraf in de gelegenheid gesteld om – indien gewenst – hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens deze vergadering.

2. Overzicht van reclamanten

Zienswijze	Indiener	Kenmerk	Adres	Plaats	Datum ingekomen
1	[redacted] Reclamant 1	441838	[redacted]	MAASLAND	08 mei 2023
2	[redacted] Reclamant 2	441805	[redacted]	MAASLAND	08 mei 2023
	[redacted] Reclamant 3	461275	[redacted]	MAASLAND	08 mei 2023
	[redacted] Reclamant 4	443356	[redacted]	MAASLAND	09 mei 2023
3	[redacted] Reclamant 5	441937	[redacted]	SCHIPLUIDEN	08 mei 2023
4	[redacted] Reclamant 6	439396	[redacted]	MAASLAND	04 mei 2023
5	[redacted] Reclamant 7	444775	[redacted]	MAASLAND	10 mei 2023
6	[redacted] Reclamant 8	440221	[redacted]	MAASLAND	05 mei 2023
7	[redacted] Reclamant 9	426658	[redacted]	MAASLAND	19 april 2023
8	[redacted] Reclamant 10	446260	[redacted]	MAASLAND	11 mei 2023
9	[redacted] Reclamant 11	416494	[redacted]	MAASLAND	11 april 2023
10	[redacted] Reclamant 12	443422	[redacted]	MAASLAND	09 mei 2023

3. Toelichting op het proces

3.1 Inleiding op het proces

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op het proces tot en met de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom. In chronologische volgorde komen het gebiedspaspoort, de klankbordgroep, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aan bod. Dit geeft een nadere context aan deze nota van beantwoording zienswijzen.

3.2 Vaststelling gebiedspaspoort en participatie klankbordgroep

Voor de woningbouwlocatie Maaslandse Zoom is een gebiedspaspoort opgesteld. Dit document vormt een integraal kader, opdat een krachtige woonbuurt met een eigen identiteit kan groeien in het plangebied. De planvorming van het woningbouwproject Maaslandse Zoom, waaronder het ontwerpbestemmingsplan, is gebaseerd op de uitgangspunten en spelregels uit het gebiedspaspoort. De gemeenteraad heeft het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom in november 2020 vastgesteld. Het gebiedspaspoort fungeert als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader voor de beoogde bouwinitiatieven voor de gemeente.

Om de bewoners te betrekken bij de totstandkoming van het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is een klankbordgroep opgericht. In de klankbordgroep hadden verschillende omwonenden van het plangebied en andere inwoners van Maasland zitting. Voorafgaand aan dit participatietraject kregen geïnteresseerden de mogelijkheid zich aan te melden om deel te nemen aan de klankbordgroep. De klankbordgroep werd ambtelijk begeleid door de gemeente Midden-Delfland.

In 2019 en 2020 kwam de klankbordgroep op drie momenten bijeen om ideeën en suggesties voor het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom te bespreken. De gemeente heeft deze bijeenkomsten gedocumenteerd. Deze verslagen zijn als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel tot vaststelling van het gebiedspaspoort. Ook hebben diverse leden van de klankbordgroep aanvullende aanbevelingen ingestuurd per mail die wij hebben meegenomen/becommentarieerd. Het overzicht van suggesties en ideeën van de klankbordgroep met de gemeentelijke reactie daarop is als bijlage toegevoegd aan deze nota.

3.3 Vaststelling stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Op basis van de uitgangspunten van het door de raad vastgestelde gebiedspaspoort zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeenteraad heeft beide plannen op 22 februari 2022 vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld om richting te geven aan de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte voor het woningbouwproject Maaslandse Zoom. Ze bieden inspiratie en geven uitgangspunten aan de ontwerpers en ze vormen een toetsingskader voor de welstandscommissie. De richtlijnen

waarborgen de kwaliteit van de individuele gebouwen en openbare ruimte én creëren tussen deze twee thema's samenhang binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn gepresenteerd aan de klankbordgroep.

3.4 Terinzageligging ontwerpbestemmingsplan

De inhoud van het gebiedspaspoort, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom. Tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan hebben 12 reclamanten een zienswijze ingediend bij de gemeente, die wij in het vervolg van deze nota beantwoorden.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Inleiding op de behandeling

Na een eerste inventarisatie van de zienswijzen is gebleken dat reclamanten specifieke punten veelvuldig hebben ingebracht. Dit betreffen de onderwerpen 'beleidskaders' en 'bouwhoogte'. Er is voor gekozen om deze thema's zoveel als mogelijk van een centrale beantwoording te voorzien. Dit vergroot de leesbaarheid van deze nota. De gemeentelijke beantwoording op de onderwerpen 'beleidskaders' en 'bouwhoogte' is te lezen in de navolgende paragrafen. Een aantal van de voornoemde zienswijzen behoeven een aanvullende reactie. Dat is te lezen in paragraaf 4.4 van deze nota.

Daarnaast zijn een aantal reclamanten bezorgd over verkeersoverlast als gevolg van de Maaslandse Zoom. Wij hebben het verzoek ontvangen om onafhankelijk en aanvullend verkeersonderzoek uit te laten voeren. Om die reden hebben wij adviesbureau Mobycon benaderd om ons hierover nader te adviseren. Indien het van toepassing is, vermelden wij hun reactie in de beantwoording van de zienswijze.

Alle zienswijzen worden puntsgewijs per reclamant beantwoord in paragraaf 4.4. Indien het van toepassing is, verwijzen wij in onze reactie naar de centrale beantwoording met betrekking tot de thema's 'beleidskaders' en 'bouwhoogte'. Overigens zijn de zienswijzen van reclamanten 2 t/m 4 gebundeld, omdat zij overeenkomstige zienswijzen hebben ingebracht.

4.2 Centrale beantwoording zienswijzen m.b.t. beleidskaders

4.2.1 Actuele beleidskaders bestemmingsplan

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan houdt de gemeenteraad altijd rekening met het gemeentelijk beleid. Dat geldt met name voor de gemeentelijke structuurvisie. Bij het nemen van een besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan de gemeenteraad gemotiveerd afwijken van het gemeentelijk beleid. Deze mogelijkheid geldt ook voor het afwijken van de gemeentelijke structuurvisie.

4.2.2 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld op 26 oktober 2021. Deze omgevingsvisie geldt – volgens het voornoemde raadsbesluit – als structuurvisie, totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Omgevingsvisie 1.0 vervangt de structuurvisie Midden-Delfland 2025 die door de gemeenteraad op 26 oktober 2021 werd ingetrokken. Het woningbouwproject Maaslandse Zoom past binnen de Omgevingsvisie 1.0 en daarmee binnen de nu geldende structuurvisie. In de volgende alinea's wordt dat nader toegelicht.

Het plangebied van de Maaslandse Zoom (hierna: het plangebied) wordt op de kaarten van de Omgevingsvisie 1.0 (op pagina's 14, 18, 28, 32 en 38) aangeduid als onderdeel van de dorpskern Maasland en niet van het buitengebied. De Maaslandse Zoom wordt daarnaast genoemd als voorbeeld van een gewenst binnenstedelijke woningbouwproject (pagina 38 van de Omgevingsvisie 1.0).

Bij het vaststellen van de structuurvisie Midden-Delfland 2025 op 5 juni 2011 heeft de raad bepaald dat zij het Landschapsperspectief (LOP) aanmerkt als uitwerking van de structuurvisie voor het buitengebied van Midden-Delfland. Het vaststellen van de Omgevingsvisie 1.0 heeft geen gevolgen voor deze status van het LOP.

Ten aanzien van het plangebied merken wij op dat dit plangebied op de kaarten van de structuurvisie Midden-Delfland 2025 wordt aangeduid als onderdeel van de dorpskern en binnenstedelijke transformatielocatie voor woningbouw en niet als onderdeel van het buitengebied. Gelet op de inhoud van de structuurvisie Midden-Delfland 2025 en de formulering van het vaststellingsbesluit van deze structuurvisie, geldt het LOP niet als uitwerking van de structuurvisie voor het plangebied.

4.2.3 Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland

De Provincie Zuid-Holland heeft Midden-Delfland op 14 november 2017 aangewezen als een Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) op basis van de Natuurwet en het bidbook Bijzonder Provinciaal Landschap. Bij de aanwijzing van het BPL heeft de provincie een ontwikkelopdracht meegegeven ten aanzien van de stedelijke context en de sturing en borging van de ruimtelijke kwaliteit. Gezamenlijk zetten overheden en gebiedspartijen zich in voor behoud en ontwikkeling van het BPL en geven zij het landschap meer betekenis en waarde voor de inwoners in de omgeving.

De aanwijzing tot Bijzonder Provinciaal Landschap is geen formeel beschermde status. Het bidbook over het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland uit 2017 was de onderlegger voor de aanvraag van overheden en gebiedspartijen voor het verkrijgen van de huidige status van Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit document is geen toetsingskader voor ruimtelijke plannen als een bestemmingsplan.

Het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en de vier kernkwaliteiten van dit landschap worden benoemd In de Omgevingsvisie 1.0. Zodoende maakt het BPL deel uit van het strategisch ruimtelijk beleid van de gemeente Midden-Delfland en het toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. Zoals eerder genoemd wordt het plangebied in de Omgevingsvisie 1.0 aangemerkt als onderdeel van de dorpskern Maasland en niet van het buitengebied.

In de zogenaamde Landschapstafel zijn de bij het BPL betrokken gemeenten en gebiedspartners vertegenwoordigd. De Landschapstafel heeft een visie ontwikkeld die als input wordt gebruikt voor de omgevingsvisies van de gemeentelijke deelnemers. Deze visie is niet vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert niet als formeel toetsingskader voor bestemmingsplannen.

4.2.4 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan heeft als doel om vanuit een samenhangende visie de groenstructuur van de gemeente duurzaam te waarborgen. In dit plan wordt gekeken naar de plaats en betekenis van het openbare groen als integraal onderdeel van de openruimte structuur in de bebouwde kom. Het plangebied is een particulier weiland en valt als zodanig niet onder het Groenbeleidsplan. Om dezelfde reden wordt het plangebied in het Groenbeleidsplan ook niet aangeduid in fig. 3.1 t/m fig. 3.3 als onderdeel van de hoofdgroenstructuur van het dorp Maasland. Wel wordt er in fig. 3.1 van dit beleidsplan een visuele relatie gesuggereerd vanaf het sportpark via het in ontwikkeling zijnde voedselbos naar het boerenerf aan de Commandeurskade 24 in Maasland. Dit voedselbos maakt geen deel uit van het plangebied.
Ten overvloede merken wij op dat het realiseren van een robuuste groenstructuur op buurtniveau deel uitmaakt van het stedenbouwkundige plan voor de Maaslandse Zoom. De gronden die behoren tot deze groenstructuur zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen' en 'Water'.

4.2.5 Conclusie

De zienswijzen die betrekking hebben op de beleidskaders en visies van Midden-Delfland vormen geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4.3 Centrale beantwoording zienswijzen m.b.t. bouwhoogte

4.3.1 Inleiding

De bouwhoogte van de twee meest oostelijk geprojecteerde appartementengebouwen in de Maaslandse Zoom is een onderwerp dat een aantal reclamanten heeft aangehaald in hun zienswijze. Reclamanten vinden de maximale bouwhoogte van deze gebouwen te hoog. Deze paragraaf bevat een nadere onderbouwing van de belangen, keuzes en afwegingen die hebben geleid tot de stedenbouwkundige opzet – inclusief de maximale bouwhoogte van de voornoemde appartementengebouwen - van het woningbouwproject Maaslandse Zoom.

4.3.2 Belangenafweging

De Maaslandse Zoom is één van de weinige woningbouwlocaties binnen de dorpsgrenzen van Midden-Delfland. Daarom is het belangrijk om binnen de stedenbouwkundige opzet te komen tot een optimalisatie van het gewenste woningbouwprogramma en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Die ruimtelijke kwaliteit betreft een evenwicht tussen de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van de woningbouwlocatie. Wij hebben daarbij te maken met diverse belangen van verschillende stakeholders in een brede context. Dit is een spanningsveld, waarin wij afwegingen maken. De (financiële) haalbaarheid van dit woningbouwproject wordt bepaald door het maken van keuzes. Bij de planvorming van de Maaslandse Zoom hebben wij de verschillende belangen op zorgvuldige en integrale wijze afgewogen. Het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Maasland is daarbij ook in dit afwegingskader altijd een voornaam doel geweest. Daarbij is – in samenspraak – zoveel mogelijk rekening gehouden met alle betrokken belangen. Dit betreffen belangen van o.a. inwoners van Maasland, het Hoogheemraadschap, de Provincie Zuid-Holland, de woningbouwcorporatie, de projectontwikkelaar en de gemeente.

4.3.3 Volkshuisvesting

In de dorpen van Midden-Delfland streven wij naar een gevarieerd aanbod aan woningen, zodanig dat voor de doelgroepen in Midden-Delfland een geschikte woning beschikbaar is. Hiermee willen wij het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil houden. Vooral dit laatste aspect is een aandachtspunt voor het dorp Maasland. Midden-Delfland is een gezinsgemeente. We richten ons op de doorstroming van senioren (door het realiseren van meer appartementen) en op lokale starters. Daarnaast zorgen we voor woningen ten behoeve van alleenstaanden, éénoudergezinnen en mensen met een laag inkomen. De regionale én de lokale woningbehoefte is urgent. Daartoe verwijzen wij naar de Ladder van Duurzame Verstedelijking, die als bijlage aan het bestemmingsplan Maaslandse Zoom is toegevoegd. Daar wordt deze behoefte aangetoond. De aard van de woningbouwbehoefte en de stedenbouwkundie opzet van de planlocatie hebben geleid tot het volgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen
- 8 2-onder-1-kapwoningen
- 18 grondgebonden eengezinswoningen
- 80 appartementen

Binnen de dorpsgrenzen van Maasland is de Maaslandse Zoom de enige locatie om een substantieel deel van het beoogde en benodigde woningbouwprogramma toe te voegen. Op deze planlocatie voorzien wij Maasland van 108 nieuwe en noodzakelijke woningen. Een kleiner woningbouwprogramma is niet reëel, omdat de realisatie van minder woningen onvoldoende voorziet in de invulling van de woningbehoefte in Maasland.

4.3.4 Stedenbouwkundige opzet

In het planvormingsproces is veel aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft in eerste instantie geresulteerd in het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom met spelregels voor de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit. De input en wensen van de klankbordgroep hebben daar ook aan bijgedragen. Deze integrale benadering heeft geleid tot een kwalitatief en duurzaam woningbouwproject. Het plangebied heeft een smal en langgerekte vorm en bestaat om die reden uit drie deelgebieden. Vanuit het dorp bezien, zijn dit ‘’t Landje’, ‘De Slagen’ en ‘De Uitkijk’. Elk deelgebied wordt gekenmerkt door een eigen bouwhoogte die richting de dorpsgrens steeds verder toeneemt. Een nadere toelichting staat in het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

Door de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is er sprake van een wederzijdse verbinding tussen dorp en land(schap). De brede groene zichtlijn over de lengteas van het plangebied speelt hierin een belangrijke rol. Het is een bewuste en weloverwogen keuze geweest om de woningdichtheid en de bebouwingshoogte richting de dorpsrand toe te laten nemen. Deze opzet zorgt ervoor dat de grondgebonden woningen in de deelgebieden A en B goed aansluiten op de bestaande bebouwing. Dat is overeenkomstig de uitdrukkelijke wens van de omwonenden. Tegelijkertijd biedt deze opzet voor meer mensen de mogelijkheid om te kunnen wonen in de directe nabijheid van en met zicht op het polderlandschap door de aanwezigheid van de appartementencomplexen in deelgebied C.

Het open en groene karakter van het plangebied is een belangrijke kernkwaliteit van de Maaslandse Zoom. Deze kwaliteit wordt mede mogelijk gemaakt door de ambitie om de parkeergelegenheid zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Voor één van de twee appartementencomplexen in deelgebied C is ervoor gekozen om het parkeren op te lossen door middel van een halfverdiepte parkeergarage onder het gebouw. Dat is conform de spelregels van het gebiedspaspoort. Doordat deze keuze veel parkeerplaatsen onttrekt op maaiveldniveau ontstaat meer ruimte voor openbaar gebied, zoals vergroening. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de Maaslandse Zoom én de directe omgeving.

4.3.5 Verantwoorde bouwhoogte

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties in Midden-Delfland is dat de ontwikkeling past bij het dorpse karakter van het betreffende dorp. In het geval van Maasland tellen de bestaande woongebouwen in principe nooit meer dan vier bouwlagen. Dat uitgangspunt is ook terug te vinden in de Omgevingsvisie 1.0 dat gebaseerd is op het bestaande, ruimtelijke beleid. Voor de woningbouwlocatie Maaslandse Zoom zijn er goede redenen om toch een woongebouw van vijf bouwlagen met een halfverdiepte parkeergarage toe te staan. In de volgende alinea's wordt dat nader toegelicht.

Om te komen tot het gewenste woningbouwprogramma binnen de stedenbouwkundige opzet is één woonlaag toegevoegd aan het meest oostelijke appartementencomplex. Deze concessie ten opzichte van het gebiedspaspoort versterkt de stedenbouwkundige opzet van de Maaslandse Zoom, waarbij de bouwhoogte richting de dorpsrand van Maasland geleidelijk toeneemt. Door de halfverdiepte parkeergarage in combinatie met de esthetische vormgeving van de bovenste woonlaag met terugliggende kap bedraagt de maximale hoogte van dit gebouw 18 meter (ter referentie: dat is ongeveer even hoog als de lichtmasten langs de voetbalvelden). Dit is een aanvaardbare bouwhoogte, waarbij wij van mening zijn dat vier woonlagen niet als absolute grens hoeft te worden gehanteerd. Zoals de visualisaties van de Maaslandse Zoom (Bijlage II) aantonen, is ook een appartementengebouw met één extra verdieping – mits zorgvuldig vormgegeven en stedenbouwkundig ingepast – verantwoord en daarmee passend bij het dorpse karakter.

Bezien vanuit het open polderlandschap vormen kerktorens, molens en bomen van oudsher de belangrijkste oriëntatiepunten binnen de skyline van de dorpen. Dat geldt ook nog steeds voor Maasland; het dorp telt twee kerktorens met een hoogte van ongeveer 50 meter die op karakteristieke wijze boven de omliggende bebouwing uitsteken. Het aanzicht van het dorp wordt daarnaast gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele molens en veel hoge bomen. Het hoogste gebouw dat het stedenbouwkundig ontwerp van de Maaslandse Zoom rijk is, wedijvert niet met de kerktorens; dit appartementencomplex met vijf woonlagen wordt deels verscholen gesitueerd tussen de boomkruinen in een boomrijke omgeving. De bomen, de kerktorens en de molens blijven het voornaamste aanzicht van Maasland na de realisatie van dit woningbouwproject.

De Oude Kerk in Maasland is met het buitengebied verbonden door middel van kerkenpaden, zoals het Doelpad. Deze paden vormen belangrijke zichtlijnen op de kerk. De bebouwing van de Maaslandse Zoom ligt op circa 125 meter afstand van (en evenwijdig aan) het dichtstbijzijnde kerkenpad. De realisatie van de appartementengebouwen hebben geen negatieve invloed op deze zichtlijnen vanuit het landschap.

4.3.6 Conclusie

Na de afweging van alle belangen is sprake van een verantwoorde maximale bouwhoogte binnen de stedenbouwkundige opzet van de Maaslandse Zoom, waarbij gemotiveerd wordt afgeweken van een citaat in de Omgevingsvisie 1.0 over 'dorps bouwen'. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4.4 Behandeling van de zienswijzen

Nr. 1	**Reactie** Reclamant 1	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
1.1	Deze zienswijze bevat 2 onderdelen: A. Afwijzing van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging vanwege strijdigheid met regionale gebiedsvisies waaraan de gemeente Midden Delfland actief heeft meegewerkt, alsmede onjuiste omschrijving/argumentatie in de bijlagen van het bestemmingsplan; B. Detailopmerkingen n.a.v. het voorliggende concept Bestemmingsplan Maaslandse Zoom.	Reclamant licht de opbouw van zijn zienswijze hier toe. Dit punt behoeft daarom geen inhoudelijke reactie van de gemeente.
1.2	*A.1 Omgevingsvisie* De recent vastgestelde Omgevingsvisie (V0) omschrijft het plan Maaslandse Zoom als "Binnenstedelijke verdichting". Dit is een gotspe: Het gebied is per sé niet "binnenstedelijk; het is een dorpsrand met uitzichten van zeer hoge waarde (omschrijving LOP). Behalve deze dorpsrand wordt de begrenzing gevormd door sportvelden en een rustieke, buiten de dorpscontouren gelegen begraafplaats die niet als stedenbouwkundige bebouwing zijn aan te merken. De argumentatie van Bureau Wissink (pag.14 van Bijlage 1) "(…) anderzijds is het logisch om deze locatie bij de rode contour te	*A.1 Omgevingsvisie* Alleen de oostzijde van het plangebied grenst aan het buitengebied. Daar bevindt zich een bosperceel van Staatsbosbeheer. Deze bosschage wordt omgevormd tot een voedselbos. Dit voedselbos krijgt vooral een recreatieve functie en niet zozeer een landschappelijke (agrarische) functie. Langs de overige zijden van het plangebied is sprake van stedelijke bebouwing en maatschappelijke functies. Het gaat hier om woningen, een schoolcomplex, wegen, een begraafplaats en sportvelden. De aanwezigheid van de omliggende functies betekent dat het plangebied

	betrekken omdat dan een aangesloten dorpsrand wordt gerealiseerd" raakt dus kant noch wal. De bijbehorende figuur op pag. 14 van bijlage 1, geeft door het rood kleuren van de begraafplaats en de sportvelden een misleidende voorstelling van zaken.	nauwelijks in directe verbinding staat met het open polderlandschap. Dit rechtvaardigt een kwalificatie als binnenstedelijke verdichting. De ontwikkeling van de Maaslandse Zoom verbindt de al bestaande stedelijke functies ten noorden, westen en zuiden van het plangebied met elkaar. Op die manier ontstaat een logische en aaneengesloten dorpsrand. Over de gehele lengte, centraal in het plangebied, is een brede zichtlijn gecreëerd om het zicht op het achterliggende gebied te behouden. Met deze zichtlijn blijft het contact met het polderlandschap behouden, mede omdat er een recreatieve wandelmogelijkheid wordt gecreëerd vanuit het plangebied naar het voedselbos en daarmee ook het open landschap. Van een misleidende voorstelling van zaken is geenszins sprake; het rood gearceerde gebied omvat stedelijke functies. Daaronder vallen ook de voornoemde begraafplaats en sportvelden. Verder verwijzen wij naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.3	*A.2 Landschapsontwikkelingsperspectief 2009 (LOP) en Structuurvisie 2015* De Structuurvisie Midden Delfland 2015 stelt, voor zover het over het huidige plangebied nabij het Lentiz college gaat, ten onrechte (pagina 7 van de Structuurvisie): "Het totale LOP in het algemeen en de uitwerkingen per polder zijn feitelijk te beschouwen als een separaat deel van deze structuurvisie". Dit is dus niet waar. De structuurvisie is voor de planlocatie Maaslandse Zoom juist in strijd met de in het LOP voor de Commandeurspolder geformuleerde uitgangspunten, aanbevelingen en ontwikkelingsrichtingen. De Gemeente Midden Delfland heeft haar burgers daardoor reeds in	*Landschapsontwikkelingsperspectief 2009 (LOP) en Structuurvisie 2015* Wij volstaan hier met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

	2011 onjuist geïnformeerd. Ik heb dit reeds eerder toegelicht als inspreker op 18-12 2018. Het huidige plan voor de Maaslandse Zoom is vervolgens weer in strijd met de Structuurvisie uit 2015 op louter economische gronden. Een afweging met de landschapswaarden ontbreekt geheel.	
1.4	*A.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)* De Gemeente Midden Delfland heeft zich in recente jaren opgeworpen als 'trekker' voor de toekenning van het predicaat "Bijzonder provinciaal landschap" (BPL) voor het gebied "Midden Delfland" zoals dat voorheen onder de Reconstructiewet Midden Delfland viel. Op 14 november 2017 heeft de provincie Zuid Holland de aanvraag gehonoreerd op basis van de Natuurwet en het bidbook Bijzonder Provinciaal Landschap. Zowel volgens de aanvragers als de provincie gaat het om een "voor de bewoners van en rond dit gebied bijzonder waardevol landschap". Het meest actuele document, is de "Visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden Delfland" van augustus 2020 (hierna Visie 2020 genoemd), opgesteld door de in de 'Gebiedstafel Bijzonder 2 van 4 Provinciaal Landschap Midden-Delfland' samenwerkende partijen. Volgens de bijlagen bij deze Visie behoort het Plangebied "Maaslandse Zoom" tot het BPL. Na vier jaar (dus ca. november 2021) zou een evaluatie plaatsvinden. Daar hebben de leden van de klankbordgroep niets meer van vernomen. Wel wordt dit deel van het BPL nu volgebouwd.	*Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)* Wij volstaan hier met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.5	*A.4 Brief gemeenteraad aan projectontwikkelaar Van Mierlo* Ik breng in herinnering de brief, die de gemeente Midden-Delfland op 20 december 2017 aan Van Mierlo (toen de projectontwikkelaar voor "Equestrum", nu van de "Maaslandse Zoom") stuurde. In	*Brief gemeenteraad aan projectontwikkelaar Van Mierlo* De brief waar reclamant naar verwijst, had betrekking op een heel ander plan. Het ging namelijk over een hippische campus met andere functies dan waar nu sprake van is. Het woningbouwplan Maaslandse

	deze brief werden de uitgangspunten en kernkwaliteiten voor het plangebied benoemd: a) het plangebied maakt deel uit van de dorpsrand van Maasland; b) het draagt bij aan het dorpse karakter van Maasland; c) het biedt een doorzicht vanaf de Hofsingel op het open veenweidegebied. De gemeente vindt het belangrijk, dat het benutten en behouden van deze kernkwaliteiten deel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling." Het plan "Equestrum" is niet doorgegaan, waarna de Gemeente Midden Delfland kwam met het plan "Maaslandse Zoom", waarin de genoemde kernkwaliteiten en uitgangspunten niet echt meer herkenbaar zijn.	Zoom houdt juist rekening met de door reclamant genoemde uitgangspunten en kernkwaliteiten. Dit blijkt expliciet uit de stedenbouwkundige opzet. Daarvoor verwijzen wij verder naar paragraaf 4.3. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.6	*B.1 Gebiedspaspoort* Voor het plangebied is een Gebiedspaspoort opgesteld. "Het gebiedspaspoort is een integraal kader opgesteld door bewoners, ontwikkelaar en gemeente om te bereiken dat hier een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het paspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. De communicatie met de gemeente over het gebiedspaspoort is zeer moeizaam verlopen, maar het heeft geen zin dit nu weer te herhalen. Ik beperk me tot de hoofdzaken:	*Gebiedspaspoort* Wij herkennen ons niet in de opmerking dat de communicatie met de klankbordgroep zeer moeizaam zou zijn verlopen. Tijdens de drie gehouden bijeenkomsten van de klankbordgroep is constructief gesproken over achtereenvolgens: analyse, ambities en spelregels voor het plangebied.
1.7	*B.2 Maatschappelijke functie 't Landje'* Bij deelgebied 't Landje' is in de eerste versie van het gebiedspaspoort de spelregel opgenomen dat hier een maatschappelijke functie kan worden toegevoegd. De gemeente heeft deze toevoeging later geschrapt. Ondergetekende heeft meermalen gevraagd om uitbreiding van de Bufferzone tot 20 meter. Dit zou een maatschappelijke functie	*Maatschappelijke functie 't Landje'* Het klopt dat van een maatschappelijke functie in het kader van de totstandkoming van het gebiedspaspoort en de daarop gebaseerde verdere planvorming is afgezien. Bij de eerste versie van het gebiedspaspoort is over het toevoegen van een maatschappelijke functie gesproken. Bijvoorbeeld een invulling met een klein dierenweitje. Bij de verdere ontwikkeling van het gebiedspaspoort is

	gemakkelijker maken. Deze grotere buffer was mogelijk door de afstand tussen achterliggende woonblokken (B1 en B2) wat aan te passen. De architect zou de mogelijkheid hiertoe onderzoeken maar van dat onderzoek heeft de klankbordgroep nooit meer iets vernomen en ook is er niets veranderd aan de bufferzone. Graag krijgen wij alsnog inzage in de afweging van de architect (diepte bufferzone versus de afstand tussen verder van de Hofsingel gelegen woonblokken).	die gedachte niet verder besproken, mede omdat de hoofdfunctie van dit deelgebied (’t Landje’) wonen is. Gerekend vanaf de Hofsingel is in de planvorming een groene/openbare zone van circa 18 meter opgenomen, conform het gebiedspaspoort. Dit profiel is als volgt opgebouwd: een smalle groenstrook met bestaande (forse) bomen, een sloot en een groene bufferzone van 10 meter diep. Deze bufferzone wordt voorzien van gebiedseigen en inheemse beplanting. De daadwerkelijke bebouwing bevindt zich vervolgens een aantal meters van de toekomstige eigendomsgrens. De gemeente heeft in het ontwerpbestemmingsplan een meer dan voldoende diepe groene buffer opgenomen. De wens van de reclamant om op deze plek een groene bufferzone van minimaal 20 meter te realiseren gaat ten koste van de haalbaarheid van het plan en de kwaliteit van de woningen. In de planvorming is sprake van een afgewogen stedenbouwkundige invulling, die ook door de betrokken adviesbureaus – zowel stedenbouwkundig als architectonisch - onderschreven worden. Een groene bufferzone van 10 meter zorgt naar onze mening daarom voor een meer dan voldoende landschap-pelijke/groene uitstraling. Daarbij merken wij overigens op dat de bebouwing als gevolg van deze brede groene bufferzone in het plangebied op aanzienlijk grotere afstand aanvangt ten opzichte van de bestaande woningen aan de Hofsingel in het plan Commanderij. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.8	*B.3 Ontsluiting van het plangebied en verkeerskundig onderzoek* Het ontwerp bestemmingsplan kent slechts één ontsluitingsweg die aansluit op de Hofsingel ter plaatse van de Haardstede. Bewoners	*Ontsluiting van het plangebied en verkeerskundig onderzoek* Deze zienswijze legden wij voor aan extern bureau Mobycon. Zij

	van de Haardstede hebben bij herhaling aangegeven dat de ontsluiting van het meer naar achteren gelegen deel van de plangebied Maaslandse Zoom, via de bestaande weg langs Lentiz en de Commandeurskade kan plaatsvinden. De gemeente kiest niet voor een ontsluiting via de route (Commandeurskade) langs het Lentiz College o.a. omdat het schoolverkeer dan gemengd zou worden met het woonverkeer van de nieuwe wijk. Een groot gedeelte van het schoolverkeer verloopt echter nu al via het Schoolpad, zodat dit argument geen hout snijdt. Het argument dat er langs de Commandeurskade kleine kinderen spelen gaat evenzeer op voor de groeiende groep kleine kinderen uit de Haardstede en Plantage die nabij de huidige aansluiting van de Haardstede op de Hofsingel spelen. Daar zou in de toekomst ook al het verkeer uit de 'Maaslandse Zoom' bijkomen. Ook is door omwonenden gewezen op de naastliggende en qua grootte vergelijkbare wijk Commanderij die maar liefst drie ontsluitingen heeft, waarlangs ook een gedeelte van de nieuwe wijk ontsloten zou kunnen worden. Het verkeerskundig onderzoek van Mobicon (bijlage 12 bij het concept bestemmingsplan) onderzoekt alleen de gevolgen van de variant volgens het ontwerp bestemmingsplan en niet de genoemde alternatieven. Dit is onvoldoende. Een aanvullend verkeerskundig onderzoek, inclusief veiligheid-aspecten van de verschillende ontsluitingsmogelijkheden, uit te voeren door een onafhankelijk verkeerskundig bureau, is daarom alsnog nodig.	onderzochten of aanvullend onderzoek nodig is. In de onderstaande reactie is met de bevindingen van Mobycon rekening gehouden. Het plangebied heeft één ontsluiting voor het autoverkeer die direct aansluit op de Hofsingel die een verzamelfunctie heeft in het dorp. Daarnaast is er sprake van een calamiteitenontsluiting via het perceel van de Vogelvereniging Maasland/Euterpe. Ook zijn er diverse wandelverbindingen tussen het plangebied en de omgeving. Een indirecte ontsluiting van Maaslandse Zoom via de naastgelegen woonwijk de Commanderij of via het Lentiz College / Commandeurs-kade leidt tot extra conflicten met langzaam verkeer dat zich al op deze routes bevindt. Een directe ontsluiting van Maaslandse Zoom op de Hofsingel is veiliger en kan verkeersveilig worden vormgegeven. Een dergelijke ontsluiting is een standaard oplossing conform de landelijke richtlijnen. De Haardstede en Plantage zelf worden niet zwaarder belast door het verkeer van Maaslandse Zoom. In de Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom is al aangetoond dat de toekomstige hoeveelheid autoverkeer via het kruispunt Hofsingel voldoet aan de richtlijnen voor een 30 km/uur zone. Het uit laten voeren van aanvullend extern onderzoek is overbodig, omdat in de Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom is aangetoond dat de voorgestelde ontsluiting voldoet aan de richtlijnen wat betreft de hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.9	*B.4 Nokhoogte* De afspraak tussen gemeente en klankbordgroep, gemaakt in de 1e klankbordgroep-vergadering voor deelgebied A, 't Landje' was:	*Nokhoogte* Op de verbeelding van het bestemmingsplan staan twee maatvoeringen ter plekke van de bouwvlakken. Deze maatvoeringen

	"1 woonlaag , met kap" (zie verslag 1e vergadering, d.d. 18-09-2019). Daar past een nokhoogte van 7,5 meter niet bij. Dat leidt in de praktijk te gemakkelijk tot 2 woonlagen + een vliering, wat strijdig zou zijn met de gemaakte afspraak. Beperk de nokhoogte tot 7 meter.	voorzien in een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte. In deelgebied 't Landje (het deelgebied het dichtst bij de Hofsingel) bedragen deze hoogtes respectievelijk 7 meter en 3,5 meter, overeenkomstig de wensen van de klankbordgroep. Zoals gebruikelijk is, bevat het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom algemene afwijkingsregels (artikel 12). Daarmee heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van maten met ten hoogste 10%. Voor wat betreft de opmerking van reclamant over twee woonlagen en een vliering verwijzen wij naar de maximale goothoogte van 3,5 meter. Deze maatvoering waarborgt een landelijke uitstraling (lees: één bouwlaag met een kap) van de woningen in deelgebied 't Landje'. Dat is overeenkomstig de wensen van de klankbordgroep en volgens de spelregels van het gebiedspaspoort. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.10	*B.5 Zichtlijnen* De afstanden tussen de gevels van de woningen in "de Slagen" en de bestaande woningen aan de Commanderij staan in het Gebiedspaspoort duidelijk aangegeven voor Deel B, "De Slagen", voor de woningen op Deel A, "Het Landje", echter niet. Onderstaande profielen laten dat zien. Hierdoor is er onzekerheid over de zichtlijnen. In de bijlagen bij het bestemmingsplan zijn verder twee verschillende tekeningen te vinden voor wat betreft de locatie van de eerste woning op "het Landje", gerekend vanaf de Hofsingel. In de tekening bij het ontwerp bestemmingsplan staat de eerste woning op 'het Landje' ten opzichte van de overige nieuwe	*Zichtlijnen* Op de stedenbouwkundige tekening van de toekomstige situatie (afbeelding 2.3 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) staat de eerste vrijstaande woning iets zuidelijker geprojecteerd dan de naastgelegen vrijstaande woning. Gelet op de mogelijkheden die het bouwperceel biedt, is er nog geen definitieve duidelijkheid dat de woning exact overeenkomstig deze stedenbouwkundige tekening gebouwd wordt. De positionering van de twee vrijstaande woningen vormen een speelse weergave van de kavelindeling in deelgebied 't Landje'. De beleving van de afstand tot de bestaande woningbouw, waaronder die van reclamant, wordt hiermee verwaarloosbaar beïnvloed. De woning van reclamant ligt namelijk op aanzienlijke afstand van de beoogde woning. De te bouwen woningen worden

	woningen iets naar voren. De afstand van de voorgevel van deze woning tot de woningen aan de Commanderij is daardoor kleiner dan bij de rest van de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de zichtlijn voor de bewoners van de Haardstede onnodig versmald. De inrichtingsschets van KuiperCompagnons kent dit probleem niet en voldoet ook beter aan de gedachte van de 'bufferzone'. Voorgesteld wordt de visie volgens de schets van Kuiper Compagnons aan te houden bij de verdere uitwerking. In ieder geval dient de afstand tussen de gevels van de nieuwe woningen op "het Landje" tot de gevels van de bestaande woningen aan de Commanderij nergens kleiner te zijn dan bij de daarop volgende woningen, opdat de zichtlijn niet onnodig plaatselijk versmald wordt.	bovendien aan het zicht onttrokken door de bestaande bomen langs de Hofsingel en door de beplanting in de aan te leggen brede groene bufferzone van 10 meter diep. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
1.11	*B.6 Bomen deelgebied A 't Landje'* Er is een ambtelijke inventarisatie van de bomen in deelgebied A, 't Landje (gesitueerd langs de Hofsingel). Het gebiedspaspoort geeft ten onrechte voor een Es en een Esdoorn aan dat deze niet beschermenswaardig zijn. Dit komt niet overeen met de inventarisatie. Uit de inventarisatie blijkt namelijk dat deze bomen op zich in een goede conditie zijn. Dit is eerder gemeld door de klankbordgroep. De Gemeente heeft toen in een reactie gesteld het gebiedspaspoort hierop aan te passen en waarde te hechten aan het behoud van gezonde bomen als deze inpasbaar zijn. Het verzoek is het gebiedspaspoort aan te passen conform de gemaakte afspraken.	*Bomen deelgebied A 't Landje'* De gemeente hecht in het algemeen aan het behoud van gezonde bomen. In het plangebied (het plandeel 't Landje'), staan enkele bomen. Daar is een inventarisatie van gemaakt, waaronder twee combinaties van een Es en een Esdoorn, genaamd 'Es en Esdoorn 1' en 'Es en Esdoorn 2'. Uit deze inventarisatie blijkt dat Combinatie 1 niet behoudenswaardig is. Combinatie 2 is alleen behoudenswaardig indien beide bomen goed inpasbaar zijn. Als dat het geval is, is het nodig dat deze bomen gesnoeid worden. Reclamant verzoekt het gebiedspaspoort aan te passen. Het gebiedspaspoort is al door de raad vastgesteld en maakt geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan waarop reclamant een zienswijze kon geven. De gemeente volgt de geformuleerde handelwijze zoals opgenomen in de inventarisatie. Overigens geldt hier ook dat het eventuele verlies aan bomen ruimschoots wordt gecompenseerd met nieuwe beplanting in de ruime bufferzone aan de Hofsingel. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 2	**Reactie** Reclamanten 2 t/m 4	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
2.1	*Aankoop woning* In 1997 kochten reclamanten hun huidige 2-onder-1-kap woning. Reclamanten betaalden destijds 30.000 gulden meer voor hun woning, dan de identieke 2-onder-1- kapwoning(en) in dezelfde wijk aan de Doelstraat. Die woningen hebben 307 m2 grond oppervlak, terwijl de woning van reclamanten zelfs minder grondoppervlak hebben, namelijk 272 m2 grond oppervlak. De uitleg voor de meerprijs destijds, was dat reclamanten zicht hadden op een weiland wat tevens de rode contour van de bebouwing was. Dit betekende dat het uitzicht van reclamanten agrarisch of recreatief zou blijven, dus dat er geen bebouwing en/of woningbouw mocht komen. Het bestemmingsplan was geldig tot 2025.	*Aankoop woning* Reclamanten geven aan indertijd extra betaald te hebben voor hun woning vanwege het huidige uitzicht. Reclamanten geven daarbij niet aan wie heeft aangegeven dat er geen bebouwing zou plaats vinden op de locatie waar zij uitzicht op hebben. Ook hebben zij daartoe geen (schriftelijk) bewijs aangeleverd. Wat daar ook van zij, dit betekent niet dat daardoor het recht ontstaat op het behoud van dit vrije uitzicht. De gemeente heeft er ook begrip voor dat reclamanten waarde hechten aan hun uitzicht. Mede daarom is ervoor gekozen om juist in het aangrenzende deel van het plangebied te kiezen voor een landelijke uitstraling van de bebouwing. De beoogde bebouwing is daar laag (met een maximale nokhoogte van 8 meter) en de stedenbouwkundige opzet is open (vrijstaand en 2-onder-1-kap). De voorzijde van deze woningen zijn op het zuiden geörienteerd, waardoor reclamanten geen zicht hebben op schuttingen op de achtererven. De afstand van de woningen van reclamanten tot aan de beoogde bebouwing bedraagt circa 45 meter en wordt onderbroken door een bestaande brede waterloop met een natuurvriendelijke oever. Wij zijn van mening dat reclamanten een acceptabel uitzicht en woongenot behouden in de nieuwe situatie. De besluitvorming door de gemeente bij de keuze op de planlocatie Maaslandse Zoom bebouwing planologisch mogelijk te maken, wordt onder andere bepaald door een zorgvuldige en objectieve afweging van alle betrokken belangen. Wij verwijzen reclamanten naar paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op de belangen, keuzes en

		afwegingen die hebben geleid tot de stedenbouwkundige opzet van dit woningbouwproject. Wat reclamanten bedoelen met de opmerking dat het bestemmingsplan geldig was tot 2025 is onduidelijk. Als dit ten doel heeft aan te geven dat reclamanten een vrij uitzicht zouden hebben tot 2025, dan komt dit (vrijwel) overeen met de planning van de beoogde bebouwing. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.2	*Drie beleidskaders* Tevens bestonden er nog drie plannen: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) tot aan 2025, het Groenbeleidsplan van 2007-2022 en nu ook de Structuurvisie tot aan 2025.	*Drie beleidskaders* De omstandigheid dat in het (soms verre) verleden beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd voor een locatie betekent niet dat daar niet van afgeweken kan worden. Na verloop van tijd kan er sprake zijn van gewijzigde inzichten die afwijking van bestaand (achterhaald) beleid rechtvaardigen. Het is wel nodig dat dit gemotiveerd gebeurt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt om die reden uitgebreid ingegaan op de noodzaak van de beoogde woningbouw op deze locatie. Verder verwijzen wij naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.3	*Plan 1: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) tot aan 2025* In 2009 is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld en opgenomen in de structuurvisie. Het blijkt dat de bebouwingscontour op de kaart van de structuurvisie anders wordt aangegeven dan op de kaarten van het LOP. Terwijl er gesuggereerd wordt dat deze overeen komen, maar ze zijn juist in strijd met elkaar. De Gemeente Midden-Delfland spant zich samen	*Plan 1: het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) tot aan 2025* Wij volstaan hier met een verwijzing de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

	met andere partijen in voor het 'Bijzonder Provinciaal Landschap Midden Delfland', maar is tegelijkertijd van plan is in datzelfde landschap een woonwijk te bouwen, onder de noemer een "Binnenstedelijke verdichting" (zie 3.3.2. van de omgevingsvisie 1.0). Hier is sprake van misleiding.	
2.4	*Plan 2: het Groenbeleidsplan 2007 – 2022* Ook is er een groenbeleid voor het gebied van de mogelijk toekomstige Maaslandse Zoom. Men spreekt over Sportpark Commandeur, bestaande uit; sportvelden, bos, grasveld, open groene ruimtes en een recreatief ecologisch waardevol gebied. Het gebied vormt aansluitend op een veenweide een belangrijke groene drager van de dorpsrand. Het streefbeeld legt de nadruk op een toeristische recreatieve functie met een natuurlijke landschappelijke opzet die aansluit binnen het open karakter van het veenweide gebied. Door bebouwing is de recreatieve functie van het gebied verdwenen.	*Plan 2: het Groenbeleidsplan 2007 – 2022* Het plangebied Maaslandse Zoom bestaat voornamelijk uit weiland, dat ondanks de groene en landschappelijke uitstraling, een zeer soortenarm type gebied is. Met de beoogde ontwikkeling kunnen lokale biotopen worden geïntegreerd, en kan de biodiversiteit worden ondersteund. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen dragen bij aan de verhoging van de biodiversiteit en ecologische kwaliteit. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt een positieve impuls gegeven aan de ecologische kwaliteit binnen de contouren van het plangebied. Voor wat betreft de verdere beantwoording van zienswijzen over beleidskaders volstaan wij met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.5	*Plan 3: Structuurvisie tot aan 2025* De structuurvisie Midden-Delfland is vastgesteld in 2012 en zou leidend zijn tot 2025. Het maken van een structuurvisie is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook een middel om de gewenste toekomst van de Gemeente Midden-Delfland in een juridisch kader vast te leggen.	*Plan 3: Structuurvisie tot aan 2025* Wij volstaan hier met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
2.6	*Woongenot* Naast- en deels aanvullend op eerder genoemde punten waarom reclamanten het niet eens zijn met Ontwerpbesluit Maaslandse	*Woongenot* Wij verwijzen reclamanten naar de reactie van de gemeente onder 2.1. Indien reclamanten verwachten of kunnen aantonen dat zij in

	Zoom, heeft het Ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom veel effect op het woongenot van reclamanten en de waarde van hun woning.	aanmerking komen voor planschadevergoeding kunnen zij daarvoor een aanvraag indienen bij de gemeente. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.7	*Effect op woningwaarde* Op dit moment is er geen verkeer voor het huis van reclamanten, is er een weiland met aangrenzend de begraafplaats met mooi groen eromheen, natuur, vogels, rust en uitzicht. Dit beeld gaat verdwijnen door de bouw van een complete woonwijk met 109 woningen waarvan al het verkeer voor het huis van reclamanten de wijk in- en uit rijdt. Ook heeft dit effect op de waarde van het huis van reclamanten.	*Effect op woningwaarde* Wij verwijzen reclamanten naar de reactie van de gemeente onder 2.1. Indien reclamanten verwachten of kunnen aantonen dat zij in aanmerking komen voor planschadevergoeding kunnen zij daarvoor een aanvraag indienen bij de gemeente. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.8	*Vrees voor fysieke schade* Voordat het zover is dat men kan gaan wonen in de Maaslandse Zoom, zal er een lange periode zwaar bouwverkeer door het veenlandschap rijden. Dit veroorzaakt veel lawaai en trillingen , waardoor reclamanten schade aan hun huis vrezen. Dit hebben reclamanten helaas tien jaar geleden ook ervaren tijdens de bouw van het Lentiz College. Ten tijde van de bouw van Het Lentiz College lagen reclamanten te schudden in hun bed, ook zijn er door de trillingen verschillende scheuren in het huis van reclamanten ontstaan, zelfs door de badkamertegels heen. Ook dit heeft effect op de waarde van hun huis.	*Vrees voor fysieke schade* Reclamanten vrezen voor fysieke schade aan hun woning door zwaar bouwverkeer. Hoewel dit onderwerp niet relevant is voor het bestemmingsplan, voelen wij ons wel geroepen om een reactie te geven. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de (voorbereiding van de) woningbouw en de eventuele schade die de werkzaamheden tot gevolg hebben. De projectontwikkelaar is de initiatiefnemer. Deze partij is als zodanig aansprakelijk voor aantoonbare schade aan de woning van reclamanten indien dat aantoonbaar is veroorzaakt door de werkzaamheden voor de Maaslandse Zoom. Overigens is i.v.m. de voorbelasting van het plangebied ook een nulmeting gedaan bij de omliggende woningen. Verder verwijzen wij reclamanten naar de reactie van de gemeente onder 2.7. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2.9	*Nokhoogte* Reclamanten (reclamant(en) zat(en) in de klankbordgroep) is toegezegd door de projectleider dat de nokhoogte van de woningen tegenover reclamanten niet hoger dan 2 etages zou zijn dus maximaal 6 meter om enigszins tegemoet te komen aan een aangetast uitzicht en niet tegen hoge daken aan te hoeven kijken. In de huidige plannen gaat men nu naar een nokhoogte van 8,5 meter. Dit is niet volgens afspraak en reclamanten zijn het daar niet mee eens.	*Nokhoogte* Met de klankbordgroep (waaronder reclamanten) is destijds samengewerkt aan de totstandkoming van het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom. Tijdens dit proces zijn vanuit de zijde van de gemeente geen toezeggingen gedaan over bouwhoogtes. De gemeente heeft aangegeven dat de klankbordgroep adviseert, maar niet beslist over de inhoud van het gebiedspaspoort. Bij het raadsvoorstel voor vaststelling van het gebiedspaspoort is de rapportage "Overzicht van suggesties/ideeën klankbordgroep en de gemeentelijke recatie daarop voor het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom (2020-16452)" gevoegd. Dit document bevat de volgende reactie van de gemeente op de wens van de klankbordgroep om de goot- en nokhoogte in het eerste deel van het plangebied te maximeren op respectievelijk 3-3,5 meter en 6 à 7 meter: *'De gemeente herkent en heeft begrip voor de wens van de klankbordgroep een landelijke sfeer te creëren, met name op het perceelsgedeelte 't Landje'. Het gebiedspaspoort voorziet daar nu al voor een groot deel in. Om het landelijk karakter echter nog meer te benadrukken, verzoeken wij de initiatiefnemer de mogelijkheid van een goothoogte van 3,0–3,5 meter en een nokhoogte van 7 meter in het eerste deel (A) te onderzoeken. Een nokhoogte tot 8 meter blijft daarbij voor de initiatiefnemer een escape. In het tweede deel (B1) is een goothoogte van 3,5-4,0 meter en een nokhoogte van 8 meter passend, met afwisseling in bouwhoogte zodat er geen stenen front ontstaat.'* Wij verwijzen reclamanten naar paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op de belangen, keuzes en afwegingen die hebben geleid tot de stedenbouwkundige opzet van dit woningbouwproject. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2.10	*Eerder bezwaar tegen Omgevingsvisie* Op 22 april 2021 hebben reclamanten al eens eerder bezwaar ingediend tegen het Ontwerp Omgevingsvisie (1.0) Midden-Delfland. Hier staan argumenten in zoals het niet verwijzen naar relevante documenten waarin het gebied Maaslandse Zoom valt (in een groene vinger gebied) en in de Visie Bijzonder Provinciaal landschap omschreven wordt als een gebied in de provinciale beschermings-categorie 2. Deze zal als aparte bijlage meegestuurd worden.	*Eerder bezwaar tegen Omgevingsvisie* Wij volstaan hier met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. beleidskaders in paragraaf 4.2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.11	*Niet gehoord voelen* Ten slotte voelen reclamanten zich niet gehoord en misleid. Reclamanten willen graag dat minimaal de nokhoogte van de woningen tegenover hun woonhuis naar maximaal 6 meter gaan zoals eerder afgesproken. Mochten de plannen rondom Maaslandse Zoom doorgaan, gaan reclamanten er vanuit dat er ook gekeken wordt naar een passende planschade en een passende schadevergoeding voor het huis van reclamanten (scheuren) ten gevolge van de bouwperiode.	*Niet gehoord voelen* Reclamanten sluiten hun zienswijze af met de opmerking dat zij zich niet gehoord en misleid voelen. Voor de planvorming is een klankbordgroep gevormd, waarin onder andere reclamant(en) zitting in had(den). Deze klankbordgroep is door de gemeente geïnitieerd in aanvulling op het wettelijke participatietraject voor ruimtelijke plannen, waaronder deze bestemmingsplanprocedure. In drie zittingen van de klankbordgroep hebben deelnemers invloed uitgeoefend op het gebiedspaspoort, waarop de latere planvorming verder is gebaseerd. Zie daartoe de rapportage "Overzicht van suggesties/ideeën klankbordgroep en de gemeentelijke reactie daarop voor het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom". Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt de gebruikelijke procedure gevolgd, waarbij de mogelijkheid is/wordt geboden te reageren op de inhoud van het bestemmingsplan. Wij herkennen ons daarom geenszins in de opmerking van reclamanten dat zij zich niet gehoord en misleid voelen door de gemeente. *Planschade* Volgens artikel 6.1 lid 4 van de Wro moet een aanvraag om planschadevergoeding ingediend zijn na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In dat geval start een

		planschadeprocedure. Voor wat betreft eventuele schadevorming als gevolg van de (voorbereiding van de) woningbouw verwijzen wij reclamanten naar onze reactie onder 2.8. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 3	**Reactie** Reclamant 5	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
3.1	*Woontorens* Het ontwerpbestemmingsplan maakt aan de oostzijde de bouw mogelijk van twee woontorens met een bouwhoogte van 17,50 meter. Deze gebouwen staan aan de rand van het open weidegebied en zullen vanuit verschillende richtingen het zicht domineren. Reclamanten vinden dit niet passen in het dorpssilhouet, waarin tot nu toe alleen de twee kerktorens erbovenuit steken. De woontorens zullen met hun extreme hoogte ook de kwaliteit van de beoogde zichtlijn tenietdoen en een dissonant zijn in het landschap van de Commandeurspolder. Reclamanten verzoeken de gemeente de bouwhoogte terug te brengen naar maximaal 12 meter, vergelijkbaar met de appartementengebouwen in de naastgelegen Commanderij.	*Woontorens* Onder een woontoren verstaan wij een gebouw dat aanmerkelijk hoger is dan de breedte en lengte van hetzelfde gebouw. Een dergelijk gebouw wordt in het plangebied Maaslandse Zoom niet gerealiseerd. Het begrip woontoren is daarom niet van toepassing. In de planvorming van de Maaslandse Zoom spreken wij daarom van appartementengebouwen. De zichtlijn over de lengte van het plangebied hebben wij zo breed als mogelijk gehouden. De opmerking van reclamant dat de kwaliteit van de zichtlijn beter wordt als de hoogte met één woonlaag wordt verminderd, onderschrijven wij niet. De beleving en kwaliteit van de zichtlijn zal met deze aanpassing naar ons oordeel niet vergroten, maar hetzelfde blijven. Verder verwijzen wij naar de centrale beantwoording m.b.t. bouwhoogte in paragraaf 4.3. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2	*Aanvullende fietsroute* Het plan Maaslandse Zoom biedt een kans om de omgeving van het dorp te verrijken met nieuwe wandel- en fietsroutes. In de toelichting wordt, tot voldoening van reclamant, een wandelroute vanaf de Commandeurskade, via het plangebied en het Voedselbos naar het Doelpad genoemd. Op 'Kaart Spelregels' in het Gebiedspaspoort staat een andere 'recreatieve route' aangegeven, die via de vlindertuin kan aansluiten op het Molenslootpad. Deze route zou een aantrekkelijke fietsverbinding kunnen zijn. Reclamant verzoekt de gemeente in het plangebied en daaraan sluitend de uitvoering van deze fietsroute ruimtelijk en financieel mogelijk te maken.	*Aanvullende fietsroute* In het gebiedspaspoort wordt uitsluitend gesproken over een wandelroute; er is geen sprake van een fietsroute. In de (juridische) planvorming is dit gegeven als uitgangspunt genomen. De wens om deze recreatieve wandelroutes via het plangebied richting de Commandeurskade te creëren, is ten tijde van de vaststelling van het gebiedspaspoort geuit door de gemeenteraad. Aanvullend heeft de raad geen voorkeur uitgesproken voor een fietsverbinding. De beoogde wandelroute loopt via het Molenslootpad door het voedselbos en sluit ter hoogte van de twee appartementencomplexen aan op het plangebied. Van de door reclamant genoemde verbinding die voortvloeit uit het gebiedspaspoort wordt geen gebruik gemaakt. Dat heeft te maken met de ontwikkeling van het voedselbos. De in het voedselbos aangelegde wandelpadenstructuur biedt namelijk een veel aantrekkelijker route om door het plangebied te wandelen in de richting van de Commandeurskade. Het plangebied is al goed bereikbaar per fiets. Een fietsverbinding door de nieuwe woonwijk zien wij niet als toevoegde recreatieve waarde ten opzichte van de al beoogde recreatieve wandelverbindingen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
3.3	*Erfdienstbaarheid eendenkooi* Het plangebied is belast met een erfdienstbaarheid, een recht van overpad, vanaf de Hofsingel richting de in de Commandeurspolder gelegen eendenkooi. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze erfdienstbaarheid niet genoemd, noch de wijze waarop met dit recht wordt omgegaan. Naar verluid zou met de eigenaar van de eendenkooi een afspraak	*Erfdienstbaarheid eendenkooi* Het klopt dat het plangebied is belast met een erfdienstbaarheid, een recht van overpad, vanaf de Hofsingel richting de in de Commandeurspolder gelegen eendenkooi. Om de woningbouw in de Maaslandse Zoom te kunnen realiseren is het nodig om deze erfdienstbaarheid te beëindigen. Over het opheffen van de

	zijn gemaakt om een nieuwe toegangsweg vanaf het Doelpad te creëren. Daar heeft reclamant bezwaar tegen. In dit verband verwijst reclamant naar zijn brief van 7 september 2021 over 'Doelpad 9', waarin reclamant de dreigende verstoring van de polder aldaar aan de orde heeft gesteld. Het bevreemdt reclamant derhalve dat de oplossing van de erfdienstbaarheid niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en reclamant verzoekt de gemeente in feite om het bestaande overpad op enigerlei wijze binnen het plangebied in te passen.	erfdienstbaarheid hebben de betrokken partijen met een vaststellingsovereenkomst privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Wij vullen de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom aan met een korte tekst over de opheffing van de erfdienstbaarheid in het plangebied. Deze zienswijze vormt – met uitzondering van de voornoemde aanpassing – verder geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 4	**Reactie** Reclamant 6	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
4.1	*Aansluiting op het rioleringsstelsel* Reclamanten wonen op de begane grond van het appartementengebouw aan de Commanderij, grenzend aan de "Maaslandse Zoom". Dit betreft drie appartementen. Er is in twee van de drie appartementen in het verleden bij hevige regenval rioolwater omhoog gekomen in de wasmachinebakken, toiletten en doucheputjes. Dit heeft net niet geleid tot rioolwater in de woningen. Eind 2019 is aan één van de bewoners door een medewerker van de gemeente Midden-Delfland, die verantwoordelijk is voor de riolering, het volgende meegedeeld: In de Commanderij wordt schoon en vuil water apart afgevoerd. Echter, aan de Hofsingel, grenzend aan de Commanderij, is er geen gescheiden afvoer van schoon en vuil water. Zodra de riolering in de Hofsingel bij hevige regenval zijn water niet meer kwijt kan, loopt het riool van de Commanderij vol met als gevolg dat het rioolwater bij ons in het appartementengebouw omhoog komt.	*Aansluiting op het rioleringsstelsel* De aangrenzende wijk Commanderij heeft een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en hemelwater in afzonderlijke leidingen worden verzameld en afgevoerd. Reclamanten geven aan dat in het verleden rioolwater in hun saniatire voorzieningen omhoog is gekomen. Dit heeft kunnen gebeuren, doordat de vuilwateraansluiting van het gebouw per abuis op het hemelwaterriool was aangesloten. Deze situatie is destijds opgelost door de gemeente. Onderdeel van deze oplossing was de realisatie van een ontspanningsput. Sindsdien heeft dit probleem zich gelukkig niet meer voorgedaan. Het rioolstelsel van de Maaslandse Zoom wordt na realisatie via een persleiding aangesloten op het bestaande rioolsysteem. De persleiding mondt uit op een put op het gemengde (vuilwater en regenwater samen) vrij verval stelsel aan de Hofsingel.

	Eind 2019 is voor het appartementengebouw van reclamanten een ontspanningsput gemaakt, waarbij overtollig water bij hevige regenval omhoog de stoep op wordt gegooid, zodat het niet meer bij reclamanten in huis omhoog kan komen. Echter, sindsdien is er geen extreme regenval meer geweest, waardoor reclamanten niet weten of de ontspanningsput echt werkt. Er is nooit rioolwater door de put de stoep op gegooid. In de "Maaslandse Zoom" gaan 109 woningen gebouwd worden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan "Maaslandse Zoom", blz. 50, wordt het rioolwater via een persleiding afgevoerd naar de bestaande riolering in de Hofstede. Een medewerker van de projectontwikkelaar heeft aan reclamanten op de inloopbijeenkomst "Maaslandse Zoom" op 19 april jI. aangegeven dat het afvalwater van de "Maasland-se Zoom" via een persleiding richting de omgeving Doelstraat wordt afgevoerd. In het Waterhuishoudkundig plan, bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan "Maaslandse Zoom", staat op blz. 21 dat onderzocht moet worden of het mogelijk is om direct op de bestaande persleiding in de Hofsingel aan te sluiten of dat op de bestaande gemengde riolering aangesloten moet worden. Hier bestaat dus een verschil tussen het ontwerpbestemmingsplan "Maaslandse Zoom" en het Waterhuishoudkundig plan. Indien de riolering in de "Maaslandse Zoom" ook op de gemengde riolering van de Hofsingel wordt aangesloten, zal het vaker gebeuren dat bij hevige regenval het riool van de Hofsingel zijn water niet meer kwijt kan, waarbij vervolgens het riool van de Commanderij vol loopt. Dit zal vaker leiden tot omhoog komend rioolwater in de Commanderij. Reclamanten vrezen dat dit een keer echt goed fout gaat, waarbij	Dit gemengde stelsel leidt het rioolwater vervolgens rechtstreeks naar het “Gemaal Doelstraat”. Die brengt het water uiteindelijk via de persleiding naar het stelsel in de Prinses Beatrixlaan. Dit betekent dat er alleen sprake is van een indirecte verbinding tussen het rioolstelsel van de Maaslandse Zoom en de Commanderij. De waterberging van de Maaslandse Zoom vindt voor het overgrote deel plaats binnen de contouren van het plangebied. Dit betekent dat er, als gevolg van de realisering van de Maaslandse Zoom, slechts heel weinig extra hemelwater wordt afgevoerd op het bestaande rioolstelsel ten opzichte van de huidige situatie. Reclamanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan (en de bijbehorende stukken) staat dat er sprake kan zijn van piekbelasting van het hoofdgemaal. Dit betreft een hoofdgemaal van het Hoogheemraadschap van Delfland aan de Molenweide. Dit gemaal staat niet in verbinding met het rioolsysteem aan de Hofsingel en Commanderij. Gelet op deze onderbouwing leidt de realisering van de Maaslandse Zoom niet tot wateroverlast voor de omgeving. Dit betekent dat het bestaande rioolstelsel, waarop de woningen van reclamanten zijn aangesloten, ook na de realisering van de Maaslandse Zoom adequaat functioneert en daarom geen aanpassing behoeft. Na de aanpassing van de aansluiting en de realisatie van de ontspanningsput zijn er geen problemen meer geconstateerd. Het Hoogheemraadschap speelde hier geen rol in. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

	het rioolwater van binnen uit de woningen inloopt. Een aansluiting van de riolering van de "Maaslandse Zoom" op de bestaande gemengde riolering van de Hofsingel vinden reclamanten niet wenselijk. Daarnaast wordt op bladzijde 21 van het Waterhuishoudkundig plan en in bijlage 16, Nota van beantwoording reacties wettelijk vooroverleg – Voorontwerpbestem-mingsplan "Maaslandse Zoom", bij het ontwerpbestemmingsplan "Maaslandse Zoom" op blz. 5 vermeld, dat het rioolgemaal dat al het afvalwater van Maasland verzamelt bij buien de piekbelasting behaalt. Het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente gaan apart van het bestemmingsplan dit traject breder oppakken. Als nu al bij buien dit rioolgemaal de piekbelasting behaalt, dan kan het rioolgemaal bij hevige buien het afvalwater van Maasland niet verwerken. Als daar nog 109 woningen van de "Maaslandse Zoom" bij komen, zal dit rioolgemaal de verwerking helemaal niet meer aankunnen. Het is prettig dat er wordt vermeld dat het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente dit traject apart van het bestemmingsplan breder gaan oppakken. Er ontbreekt echter een plan en tijdstip wanneer dit klaar moet zijn. Reclamanten zijn van mening dat dit opgelost moet zijn, voordat de 109 woningen van de "Maaslandse Zoom" in gebruik worden genomen, om problemen met rioolwater in de woningen aan de Commanderij en in heel Maasland te voorkomen. Bovendien worden er binnen een paar maanden al 30 woningen op de locatie Euterpe in gebruik genomen en er zullen ook nog 18 woningen aan de Slot de Houvelaan bijgebouwd worden, wat uiteraard ook voor meer afvalwater in Maasland zal zorgen. Reclamanten vinden het ook heel belangrijk dat het Hoogheemraadschap van Delfland weet van de rioolwaterproblemen aan de Commanderij.	

Nr. 5	**Reactie** Reclamant 7	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
5.1	*Gebiedspaspoort* Voor het plangebied is een Gebiedspaspoort opgesteld. De communicatie van de gemeente met de klankbordgroep en omwonenden over het gebiedspaspoort is zeer moeizaam verlopen. Het college heeft dit achteraf erkend en aangegeven de communicatie over een gebiedspaspoort een volgende keer anders te laten verlopen (zie de notulen van de vorige gemeente vergadering, punt gebiedspaspoort Maaslandse Zoom, waarbij door omwonenden van het spreekrecht gebruik werd gemaakt). Er mag aangenomen worden dat verbetering van de communicatie van de gemeente naar klankbordgroep en omwonenden, ook voor de vervolg behandeling van het concept bestemmingsplan Maaslandse Zoom geldt.	*Gebiedspaspoort* Wij herkennen ons niet in de opmerking dat de communicatie met de klankbordgroep zeer moeizaam zou zijn verlopen. Tijdens de drie gehouden bijeenkomsten van de klankbordgroep is achtereenvolgens constructief gesproken over analyse, ambities en spelregels voor het plangebied. De ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplanproces. Een ingediende zienswijze handelen wij af door deze in behandeling te nemen, van een beantwoording te voorzien en een standpunt in te nemen over het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze. Zoals gebruikelijk stellen wij reclamanten in de gelegenheid om hun zienswijze in de raadscommissie mondeling toe te lichten. Deze zienswijze ziet niet op een inhoudelijke wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.2	*Maatschappelijke functie 't Landje'* Bij deelgebied 't Landje' is in de eerste versie van het gebiedspaspoort de spelregel opgenomen dat hier een maatschappelijke functie kan worden toegevoegd. De gemeente heeft deze toevoeging later geschrapt. Via de klankbordgroep is meerdere malen gevraagd om uitbreiding van de Bufferzone tot 20 meter. Dit zou een maatschappelijke	*Maatschappelijke functie 't Landje'* Het klopt dat van een maatschappelijke functie is afgezien in het kader van de totstandkoming van het gebiedspaspoort en de daarop gebaseerde verdere planvorming. Bij de eerste versie van het gebiedspaspoort is gesproken over het toevoegen van een maatschappelijke functie, zoals een invulling met een klein dierenweitje. Bij de verdere ontwikkeling van het gebiedspaspoort is

	functie gemakkelijker maken. Deze grotere buffer was mogelijk door de afstand tussen achterliggende woonblokken (B1 en B2) wat aan te passen. De architect zou de mogelijkheid hiertoe onderzoeken maar van dat onderzoek heeft de klankbordgroep nooit meer iets vernomen en ook is er niets veranderd aan de bufferzone. Graag krijgen klankbordgroep en omwonenden alsnog inzage in de afweging van de architect betreffende diepte bufferzone versus de afstand tussen verder van de Hofsingel gelegen woonblokken.	die gedachte niet verder besproken, mede omdat de hoofdfunctie van dit deelgebied (’t Landje’) wonen is. Vanaf de Hofsingel gerekend is in de planvorming een groene/openbare zone van circa 18 meter opgenomen, conform het gebiedspaspoort. Dit profiel is als volgt opgebouwd: een smalle groenstrook met bestaande (forse) bomen, een sloot en een groene bufferzone van 10 meter diep. Deze bufferzone wordt voorzien van gebiedseigen en inheemse beplanting. De daadwerkelijke bebouwing bevindt zich vervolgens een aantal meters van de toekomstige eigendomsgrens. Op basis van het gebiedspaspoort heeft de architect/stedenbouw-kundige een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dat kader zijn ook vanuit de optiek van stedenbouw keuzes gemaakt en voorstellen gedaan over de inrichting van het gebied. Daarbij is ook rekening gehouden met de diepte van de bufferzone en de afstand tussen de diverse woonblokken. Zou naar het oordeel van de stedenbouwkundige in het gebiedspaspoort sprake zijn geweest van ongewenste stedenbouwkundige uitgangspunten, dan zou daarvan gewag zijn gemaakt bij het opstellen van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.3	*Vormgeving verkeersaansluiting* Het advies voor verkeersaansluiting is erg vaag omschreven: "zorgvuldige vormgeving van aansluiting". Het is nodig om hier meer concreet over te zijn in het concept bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan kent slechts één ontsluitingsweg die aansluit op de Hofsingel ter plaatse van de Haardstede.	*Vormgeving verkeersaansluiting* Deze zienswijze legden wij voor aan extern bureau Mobycon. Zij onderzochten of aanvullend onderzoek nodig is. In de onderstaande reactie is met de bevindingen van Mobycon rekening gehouden.

	Bewoners van de Haardstede hebben bij herhaling aangegeven dat de ontsluiting van het meer naar achteren gelegen deel van de plangebied Maaslandse Zoom, via de bestaande weg langs Lentiz, de Commandeurskade kan plaatsvinden. De gemeente kiest niet voor een ontsluiting via de route (Commandeurskade) langs het Lentiz College o.a. omdat het schoolverkeer dan gemengd zou worden met het woonverkeer van de nieuwe wijk. Een groot gedeelte van het schoolverkeer verloopt echter nu al via het Schoolpad, waardoor dit argument geen waarde heeft. Het argument dat er langs de Commandeurskade kleine kinderen spelen gaat evenzeer op voor de groeiende groep kleine kinderen uit de Haardstede en Plantage, die nabij de huidige aansluiting van de Haardstede op de Hofsingel spelen. In de toekomst zou daar al het verkeer uit de 'Maaslandse Zoom' bijkomen.	De term 'zorgvuldige' vormgeving van de aansluiting van de Maaslandse Zoom op de Hofsingel is inderdaad gebruikt in de aanbevelingen van de 'Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom'. Wat met zorgvuldig wordt bedoeld staat op pagina 9 van dat rapport weergegeven, namelijk: – Onderbreken fietsstroken ter plaatse van het kruispunt; – Geen verschil tussen de uitstraling van de verharding tussen het kruispunt en de zijstraat; – Aanbrengen taludmarkering op het kruispunt (kruispunt niet verhoogd vanwege busroute. Overigens is de vormgeving van de inrichting geen onderdeel van het bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.4	*Ontsluiting van het plangebied en verkeerskundig onderzoek* Ook is door omwonenden gewezen op de naastliggende en qua grootte vergelijkbare wijk Commanderij, die maar liefst drie ontsluitingen bevat, waarlangs ook een gedeelte van de nieuwe wijk ontsloten zou kunnen worden. Het verkeerskundig onderzoek van Mobicon (bijlage 12 bij het concept bestemmingsplan) onderzoekt alleen de gevolgen van de variant volgens het ontwerp bestemmingsplan en niet de genoemde alternatieven. Dit is daardoor onvoldoende en onvolledig. Een aanvullend verkeerskundig onderzoek, inclusief veiligheid-aspecten van de verschillende ontsluitingsmogelijkheden, uit te voeren door een onafhankelijk verkeerskundig bureau, is daarom alsnog nodig.	*Ontsluiting van het plangebied en verkeerskundig onderzoek* Zie beantwoording zienswijze 1.8. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

5.5	*Voetgangsontsluiting* Er wordt geschreven op pag 56 dat de gemeente meer lopen nastreeft om autoverkeer te beperken. Tegelijkertijd is de voetgangersontsluiting niet beschreven in het bestemmingsplan. In het verleden heeft een omwonende gevraagd om hier aandacht aan te besteden zoals een zebrapad en extra trottoir langs de Hofsingel. Hier is toen op gereageerd dat een zebrapad niet hoort in een 30km zone. Waarom er zeer recent dan nog een zebrapad is aangelegd bij de Boumare en waarom er nog ongeveer 20 zebrapaden in Maasland bestaan, is nooit beantwoord. Meer informatie over en een uitwerking van de voetgangersontsluiting in het concept bestemmingsplan is daarom nodig.	*Voetgangersontsluiting* Deze zienswijze legden wij voor aan extern bureau Mobycon. Zij onderzochten of aanvullend onderzoek nodig is. In de onderstaande reactie is met de bevindingen van Mobycon rekening gehouden. In de 'Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom' is voor de aansluiting van de Maaslandse Zoom op de Hofsingel aangegeven: 'Voor voetgangers wordt een trottoir aangebracht langs de noordzijde van de ontsluiting met een verbinding naar het bestaande trottoir aan de oostzijde van de Hofsingel.' De voetgangersontsluiting is dus wel beschreven. Een zebrapad wordt in 30 km/u zones alleen aangelegd op drukke oversteeklocaties. Het aantal oversteekbewegingen zal op dit punt zeer beperkt zijn, waardoor geen zebrapad wordt voorgesteld. Overigens is de vormgeving van de inrichting geen onderdeel van het bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.6	*Energietransitie en parkeren* Er wordt in sectie 4.10 en 4.11 over energie transitie en parkeren niets beschreven over elektrisch laden. Het is nodig om informatie over en een uitwerking van energie transitie en parkeren in het concept bestemmingsplan op te nemen.	*Energie transitie en parkeren* Voorzieningen ten behoeve van elektrisch laden behoren tot de vormgeving van de inrichting. Laadpalen vormen derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.7	*Nokhoogte* De afspraak tussen gemeente en klankbordgroep, gemaakt in de 1e klankbordgroep-vergadering voor deelgebied A, 't Landje' was: "1 woonlaag , met kap" (zie verslag 1e vergadering, d.d. 18-09-2019). Daar past een nokhoogte van 7,5 meter niet bij. Dat leidt in de praktijk namelijk te gemakkelijk tot 2 woonlagen + een vliering, wat	*Nokhoogte* Op de verbeelding van het bestemmingsplan staan twee maatvoeringen ter plekke van de bouwvlakken. Deze maatvoeringen voorzien in een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte. In deelgebied 't Landje bedragen deze hoogtes respectievelijk 7 meter en 3,5 meter, overeenkomstig de wensen

	strijdig zou zijn met de gemaakte afspraak. Beperk de nokhoogte tot 7 meter. In het concept bestemmingsplan kunnen de goot- en bouwhoogtes niet terug gevonden worden. Wel zijn er regels te vinden voor aanbouw en uitbouw. Waar staan de goot- en bouwhoogtes vermeld? In sectie 3.3 / pg 23 wordt bebouwing met meer dan 4 lagen als niet passend beschreven. Betekent dit dat de appartementen niet hoger worden dan 4 lagen?	van de klankbordgroep. Zoals gebruikelijk is, bevat het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom algemene afwijkingsregels (artikel 12). Daarmee heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van maten met ten hoogste 10%. Voor wat betreft de opmerking van reclamant over twee woonlagen en een vliering verwijzen wij naar de maximale goothoogte van 3,5 meter. Deze maatvoering waarborgt een landelijke uitstraling (lees: één bouwlaag met een kap) van de woningen in deelgebied 't Landje'. Dat is overeenkomstig de wensen van de klankbordgroep en volgens de spelregels van het door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.8	*Zichtlijnen* De afstanden tussen de gevels van de woningen in "de Slagen" en de bestaande woningen aan de Commanderij staan in het Gebiedspaspoort duidelijk aangegeven voor Deel B, "De Slagen", maar voor de woningen op Deel A, "Het Landje", echter niet. Onderstaande profielen laten dat zien. Hierdoor is er onzekerheid en onduidelijkheid over de zichtlijnen. In de bijlagen bij het bestemmingsplan zijn verder twee verschillende tekeningen te vinden betreffende de locatie van de eerste woning op "het Landje", gerekend vanaf de Hofsingel. In de tekening bij het ontwerpbestemmingsplan staat de eerste woning op 'het Landje' ten opzichte van de overige nieuwe woningen naar voren. De afstand van de voorgevel van deze woning tot de woningen aan de Commanderij is daardoor kleiner dan bij de rest van de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de zichtlijn voor de	*Zichtlijnen* Op de stedenbouwkundige tekening (dit is dus niet de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan) staat de eerste vrijstaande woning iets zuidelijker geprojecteerd dan de andere vrijstaande woning. Gelet op de mogelijkheden die het bouwperceel biedt, is het nog niet defintief duidelijk of de eerstgenoemde woning exact overeenkomstig de stedenbouwkundige tekening gebouwd wordt. De positionering van beide vrijstaande woningen geven een speelse indeling van de kavels weer. De beleving van de afstand tot de bestaande woningbouw, waaronder die van reclamant, wordt hiermee verwaarloosbaar beïnvloed. De woning van reclamant ligt namelijk op aanzienlijke afstand van de beoogde vrijstaande woning. Deze woning wordt bovendien aan het zicht onttrokken door de bestaande bomen langs de Hofsingel en door de beplanting in de aan te leggen brede groene bufferzone van 10 meter diep.

	bewoners van de Haardstede onnodig versmald. De inrichtingsschets van Kuiper Compagnons heeft dit probleem niet en voldoet ook beter aan de gedachte van de 'bufferzone'. Voorgesteld wordt de visie volgens de schets van Kuiper Compagnons aan te houden bij de verdere uitwerking. In ieder geval dient de afstand tussen de gevels van de nieuwe woningen op "het Landje" tot de gevels van de bestaande woningen aan de Commanderij nergens kleiner te zijn dan bij de daarop volgende woningen, zodat de zichtlijn niet onnodig plaatselijk versmald wordt.	Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.9	*Bomen deelgebied A 't Landje'* Er is een ambtelijke inventarisatie van de bomen in deelgebied A, 't Landje (gesitueerd langs de Hofsingel). Het gebiedspaspoort geeft ten onrechte voor een Es en een Esdoorn aan dat deze niet beschermenswaardig zijn. Dit komt niet overeen met de inventarisatie. Uit de inventarisatie blijkt namelijk dat deze bomen op zich in een goede conditie zijn. Dit is eerder gemeld door de klankbordgroep. De Gemeente heeft toen hierop gereageerd het gebiedspaspoort Pagina 4 van 4 hierop aan te passen en waarde te hechten aan het behoud van gezonde bomen als deze inpasbaar zijn. Het verzoek is het gebiedspaspoort aan te passen conform de gemaakte afspraken.	*Bomen deelgebied A 't Landje'* In het algemeen hecht de gemeente aan het behoud van gezonde bomen. In het plangebied (deelgebied 't Landje') staan enkele bomen, waarvan een inventarisatie is gemaakt. Onder andere zijn er 2 combinaties van een Es en een Esdoorn, genaamd Es en Esdoorn 1 en Es en Esdoorn 2. Combinatie 1 is niet behoudenswaardig. Combinatie 2 is behoudenswaardig alleen als deze 2 bomen goed inpasbaar zijn. Als dat het geval is, moeten deze 2 bomen gesnoeid worden. Reclamant verzoekt het gebiedspaspoort aan te passen. Het gebiedspaspoort is al eerder door de raad vastgesteld en kan niet meer worden aangepast. De gemeente volgt de geformuleerde handelwijze zoals opgenomen in de inventarisatie. Overigens geldt hier ook dat het eventueel verlies aan bomen ruimschoots wordt gecompenseerd met nieuwe beplanting in de ruime bufferzone in het westelijke deel van het plangebied. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 6	**Reactie** Reclamant 8	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
6.1	*Verkeersstromen* In het rapport m.b.t. de verkeersstromen komt totaal niet naar voren dat de drukte op de kruising Haardstede/Hofsingel enorm zal toenemen. In de rapporten wordt in het geheel niet gesproken over een opdracht aan een onafhankelijk verkeersonderzoekbureau tot het onderzoeken van de mogelijkheden voor een gespreidere afvoer van de verkeersstromen uit de te bouwen nieuwe wijk. Hierom is door de Haardstede bewoners herhaaldelijk gevraagd. Waarom wordt dit genegeerd?	*Verkeersstromen* Deze zienswijze hebben wij voorgelegd aan het onafhankelijke onderzoeksbureau Mobycon. Zij onderzochten of aanvullend onderzoek nodig is. In de onderstaande reactie is met de bevindingen van Mobycon rekening gehouden. De 'Verkeerskundige toetsing Maaslandse Zoom' toont aan dat de toekomstige hoeveelheid autoverkeer via het kruispunt Hofsingel voldoet aan de richtlijnen voor een 30km/u zone. Een indirecte aansluiting van het plangebied Maaslandse Zoom via de naastgelegen woonwijk Commanderij of via de Commandeurskade / Lentiz College leidt tot extra conflicten met langzaam verkeer dat zich al op deze routes bevindt. Een directe ontsluiting van Maaslandse Zoom op de Hofsingel is veiliger en kan verkeersveilig worden vormgegeven. Een dergelijke ontsluiting is een standaard oplossing conform de landelijke richtlijnen. Het uit laten voeren van aanvullend onderzoek is overbodig, omdat de 'Verkeers-kundige toetsing Maaslandse Zoom' al aantoont dat de voorgestelde ontsluiting voldoet aan de richtlijnen wat betreft de hoeveelheid verkeer en verkeersveiligheid. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 7	Reactie Reclamant 9	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
7.1	*Verkeersoverlast* Via deze weg wil reclamant aangeven dat reclamant bezwaar maakt tegen bovengenoemd nieuwbouwproject, reden van het bezwaar is, de verkeersoverlast die dit project ongetwijfeld met zich mee gaat brengen, niet alleen tijdens de bouw, maar ook de periode erna, als deze wijk klaar is.	*Verkeersoverlast* In de 'Verkeerskundige toetsing Maaslandse zoom' is aangetoond dat de toekomstige hoeveelheid autoverkeer via het kruispunt Hofsingel voldoet aan de richtlijnen voor een 30 km/u zone. Het minimaliseren van verkeersoverlast tijdens de bouw zal in het vervolgproces worden onderzocht en is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Helaas is dergelijke overlast nooit volledig te voorkomen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
7.2	*Geluidsoverlast* Reclamant heeft de informatie/ toelichting doorgenomen, op de 30 km wegen in Maasland, met name de Hofsingel, waaraan de wijk komt te liggen, is de geluidsbeleving nu al hoger dan de toegestane voorkeur grenswaarde. Laat staan met ruim 100 woningen erbij in het dorp…. Ook zonder dit stuk doorgelezen te hebben had reclamant bezwaar gemaakt, die zelf woonachtig is aan de Hofsingel. Helaas wordt het dorp steeds drukker, er is constant verkeer… overdag. De nieuw te bouwen huizen worden met geluidluwe gevel gebouwd, tuin ook op een gunstige plek, maar de huidige woningen zijn in het merendeel niet zo op de kaart gezet. Reclamant maakt zich zorgen! Dank voor het lezen!!	*Geluidsoverlast* Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen in de Maaslandse Zoom. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met slechts 1dB. Deze toename is niet waarneembaar. Daarom is er geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een onevenredige toename van geluidsbelasting. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 8	Reactie Reclamant 10	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
8.1	*Hoogte appartementengebouwen* Reclamant wil bezwaar maken tegen het appartementengebouw van 5 hoog. 3 Hoog is normaal hier in Maasland. Waarom wordt dat hoge gebouw niet aan de schoolkant gebouwd? Maak gewoon appartementen van 3 Hoog. Tegen 5 hoog maakt reclamant bezwaar.	*Hoogte appartementengebouwen* Wij volstaan hier met een verwijzing naar de centrale beantwoording m.b.t. bouwhoogte in paragraaf 4.3. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr. 9	Reactie Reclamant 11	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
9.1	*Goot- en bouwhoogtes* Reclamant vermoedt dat er goot- en bouwhoogtes vastgesteld zijn, maar reclamant kan deze nu niet terug vinden in het bestemmingsplan. Wel ziet reclamant dat deze regels voor aanbouw en uitbouw. Waar staan de goot- en bouwhoogtes vermeld?	*Goot- en bouwhoogtes* Goothoogte en bouwhoogte staan vermeld als maatvoering op de verbeelding van het bestemmingsplan.
9.2	*Elektrisch laden* Er wordt in sectie 4.10 en 4.11 over energietransitie en parkeren niks geschreven over elektrisch laden. Wat zijn hiervoor de plannen?	*Electrisch laden* Voorzieningen ten behoeve van elektrisch laden behoren tot de vormgeving van de inrichting. Laadpalen vormen derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
9.3	*Hoogte appartementen*	*Hoogte appartementen* Het klopt dat in de Omgevingsvisie 1.0 staat dat de gemeente vier bouwlagen het maximum vindt. De bebouwing in de Maaslandse

	In sectie 3.3 / pg 23 wordt bebouwing met meer dan 4 lagen als niet passend beschreven. Betekent dit dat de appartementen niet hoger worden dan 4 lagen?	Zoom conformeert zich hieraan, met uitzondering van het meest oostelijke appartementengebouw in deelgebied C. De Omgevingsvisie 1.0 is een beleidsarm stuk, waarvan de inhoud gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande inzichten. Bij de Omgevingsvisie 2.0 zal dit thema onderwerp van aandacht zijn. Dit betekent dat wij met een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing af kunnen wijken van de Omgevingsvisie 1.0. Wij verwijzen derhalve naar paragraaf 4.3 in deze nota. Hier staat een uitgebreide onderbouwing waarom deze incidentele afwijkende bouwhoogte verantwoord is. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
9.4	*Verkeersaanluiting* Het advies voor verkeersaansluiting is nu erg vaag omschreven: "zorgvuldige vormgeving van aansluiting". Het is gewenst om hier meer concreet al in te sturen in het bestemmingsplan dan het in dit vage te laten. Mogelijk zal hier meer ruimte voor nodig zijn dan beschikbaar zoals het creëren van een groter kruispunt voor overzicht.	*Verkeersaansluiting* Zie beantwoording zienswijze 5.3. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
9.5	*Voetgangersontsluiting* Er wordt geschreven op pag. 56 dat de gemeente meer lopen nastreeft om autoverkeer te beperken. Tegelijkertijd is de voetgangersontsluiting niet beschreven in het bestemmingsplan. In het verleden heeft reclamant al gevraagd om hier aandacht aan te besteden zoals een zebrapad en een extra trottoir langs de Hofsingel. Hier is toen op gereageerd dat een zebra pad niet hoort in een 30km zone. Waarom er zeer recent dan nog een zebrapad is aangelegd bij de Boumare en waarom er nog ongeveer 20 zebrapaden in Maasland bestaan is nooit beantwoord. Vraag van	*Voetgangersontsluiting* Zie beantwoording zienswijze 5.3. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

	reclamant is dus om de voetgangersontsluiting voldoende aandacht te geven in het bestemmingsplan.	

Nr.10	**Reactie** Reclamant 12	
	Zienswijze	**Reactie gemeente:**
10.1	*Planvorming* Hoewel reclamant graag blijft uitkijken op een open groen land is reclamant niet geheel ontevreden over de plannen en is reclamant blij voor de Maaslandse jeugd dat er gebouwd wordt in dit mooie dorp.	*Planvorming* Voor kennisgeving aangenomen. Wij waarderen het feit dat reclamant de bredere context van de planvorming inziet.
10.2	*Aankoop woning* In 1997 kocht reclamant zijn huidige twee onder een kap woning aan de Commanderij. Reclamant betaalde destijds 30.000 gulden meer dan vergelijkbare woningen aan de Doelstraat, terwijl deze 35m2 meer grond hebben. Omgerekend tegen de destijds geldende grondprijs van 550 gulden per m2 was dit 49.250 gulden meer. De uitleg voor de meerprijs destijds was dat reclamant zicht had op een weiland wat tevens de rode contour van de bebouwing was. Dit betekende dat het uitzicht van reclamant agrarisch of recreatief zou blijven en er geen bebouwing en/of woningbouw mocht komen. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn huis daalt door de bouw van woningen. • Op dit moment is er geen verkeer voor het huis van reclamant, is er een weiland met aangrenzend de begraafplaats met mooi groen eromheen, natuur, vogels, rust en uitzicht. Dit beeld gaat verdwijnen door de bouw van een complete	*Aankoop woning* Reclamant geeft aan indertijd extra betaald te hebben voor zijn woning vanwege het huidige uitzicht. Reclamant geeft daarbij niet aan wie heeft aangegeven dat er geen bebouwing zou plaats vinden op de locatie waar reclamant uitzicht op heeft. Ook heeft reclamant daartoe geen (schriftelijk) bewijs aangeleverd. Wat daar ook van zij, dit betekent niet dat daardoor het recht ontstaat op het behoud van dit vrije uitzicht. De gemeente heeft er ook begrip voor dat reclamant waarde hecht aan het bestaande uitzicht. Mede daarom is ervoor gekozen om juist in het aangrenzende deel van het plangebied te kiezen voor een landelijke uitstraling van de bebouwing. De beoogde bebouwing is daar laag (met een maximale nokhoogte van 8 meter) en de stedenbouwkundige opzet is open (vrijstaand en 2-onder-1-kap). De voorzijde van deze woningen zijn op het zuiden geörienteerd, waardoor reclamant geen zicht heeft op schuttingen op de achtererven. De afstand van de woningen van reclamanten tot aan

	woonwijk met 109 woningen waarvan al het verkeer voor het huis van reclamant de wijk in- en uit rijdt.	de beoogde bebouwing bedraagt circa 45 meter en wordt onderbroken door een bestaande brede waterloop met een natuurvriendelijke oever. Wij zijn van mening dat reclamanten een acceptabel uitzicht en woongenot behouden in de nieuwe situatie. De besluitvorming door de gemeente bij de keuze op de planlocatie Maaslandse Zoom bebouwing planologisch mogelijk te maken, wordt onder andere bepaald door een zorgvuldige en objectieve afweging van alle betrokken belangen. Wij verwijzen reclamant naar paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op de belangen, keuzes en afwegingen die hebben geleid tot de stedenbouwkundige opzet van dit woningbouwproject. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
10.3	*Vrees voor fysieke schade* Tijdens de bouw zal er een lange periode zwaar bouwverkeer door het veenlandschap rijden. Dit kan veel lawaai en trillingen veroorzaken, waardoor reclamant schade vreest aan zijn huis. Dit heeft reclamant helaas tien jaar geleden ook ervaren tijdens de bouw van het Lentiz College.	*Vrees voor fysieke schade* Reclamant vreest voor fysieke schade aan zijn woning door zwaar bouwverkeer. Hoewel dit onderwerp niet relevant is voor het bestemmingsplan, voelen wij ons wel geroepen om een reactie te geven. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de (voorbereiding van de) woningbouw en de eventuele schade die de werkzaamheden tot gevolg hebben. De projectontwikkelaar is de initiatiefnemer. Deze partij is als zodanig aansprakelijk voor aantoonbare schade aan de woning van reclamant indien dat aantoonbaar is veroorzaakt door de werkzaamheden voor de Maaslandse Zoom.

		Overigens is i.v.m. de voorbelasting van het plangebied ook een nulmeting gedaan bij de omliggende woningen. Verder verwijzen wij reclamant naar de reactie van de gemeente onder 10.5. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
10.4	*Nokhoogte* Aan de klankboordgroep is door de projectleider van de Maaslandse Zoom destijds toegezegd dat de woningen voor het huis van reclamant zouden bestaan uit maximaal 2 etages, dus maximaal 6 meter nokhoogte. In de huidige plannen gaat men nu uit van een nokhoogte van 8 meter. Dit is tegenstrijdig met de gemaakte afspraak. Reclamant wil dat de gemaakte afspraak over de nokhoogte nageleefd wordt.	*Nokhoogte* Wij verwijzen reclamant naar de beantwoording onder punt 2.9. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.
10.5	*Planschadevergoeding* Mochten de plannen rondom Maaslandse Zoom doorgaan dan zal reclamant te zijner tijd een planschadevergoeding indienen.	*Planschadevergoeding* Indien reclamanten verwachten of kunnen aantonen dat zij in aanmerking komen voor planschadevergoeding kunnen zij daarvoor een aanvraag indienen bij de gemeente. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

4.5 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze als verwoord onder 3.3 vullen wij de toeliching van het ontwerpbestemmingplan Maaslandse Zoom aan met een korte tekst. Dit betreft een nadere toelichting op het opheffen van de erfdienstbaarheid in het plangebied. De zienswijzen geven verder geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, toelichting of regels van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom.

BIJLAGE I

Overzicht van suggesties/ideeën

klankbordgroep en de gemeentelijke reactie daarop

voor het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom (2020)

I. Aanleiding

Klankbordgroep
Om de bewoners van Maasland bij de totstandkoming van het gebiedspaspoort te betrekken is een klankbordgropep opgericht. De klankbordgroep kwam drie maal (18-09-2019, 31-10-2019 en 29-04-2020) samen om ideeën en suggesties voor het gebiedspaspoort met elkaar te bespreken. Door diverse klankbordgroepleden zijn ook via de mail nog aanbevelingen gedaan. Binnen de klankbordgoep spelen diverse belangen/inzichten. Niet altijd is er sprake van een unanieme mening over een onderwerp. Dit wordt dan in de rapportage aangegeven. Het komt ook voor dat een idee/suggestie van een deel van de klankbordgroep is ingediend, omdat er een voor hen specifiek belang speelt. Dat wordt ook in de rapportage aangegeven.

Gebiedspaspoort
Voor de woningbouwlocatie Maaslandse Zoom maakt de gemeente een Gebiedspaspoort. Het gebiedspaspoort is een integraal kader opgesteld door bewoners, ontwikkelaar en gemeente om te bereiken dat hier een krachtige woonbuurt kan groeien met een eigen identiteit. Het paspoort dient als leidraad voor de ontwikkelaar en als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente.

De gemeente Midden-Delfland is een Cittaslow gemeente. In het gebiedspaspoort houden wij hier expliciet rekening mee. Het paspoort bevat daarom de volgende 5 thema's:

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

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

II. Reacties klankbordgroep

Het plangebied bestaat uit 3 sferen, gerekend vanaf de Hofsingel: eerst een groene buffer, vervolgens 't Landje, De Slagen en De Uitkijk. Het gebiedspaspoort laat, wederom gerekend vanaf de Hofsingel, een oplopend bouwvolume/bouwhoogte zien.

Spelregels gebiedspaspoort voor bebouwing ’t Landje (A) en de Slagen (B1)
Eerste deel (A): Circa 4 woningen rondom een gemeenschappelijk erf. Goothoogte 4 meter, nokhoogte 8 meter.
Tweede deel (B1): Geschakelde woningen (circa 7), afwisselend in bouwhoogte om een bebouwingsfront te voorkomen. Goothoogte 4 meter, nokhoogte 8 meter.

Wensen van klankbordgroep ’t Landje:
De reacties van de klankbordgroep hebben voornamelijk betrekking op de landelijke uitstraling van dit eerste deel van het plangebied, gerekend vanaf de Hofsingel. Met name de bewoners van de Commanderij (de 2 onder 1 kapwoningen) en de Haardstede vragen deze bebouwing een landelijk karakter te geven, ruim opgezet, met een goothoogte van 3-3,5 meter en een nokhoogte van 6 a 7 meter. Men wil niet dat hier steile daken ontstaan, zoals bijvoorbeeld aan de Boumare in Maasland.

Reactie gemeente:
Zoals bij alle woningbouwplannen speelt ook hier de haalbaarheid een belangrijke rol. In het gebiedspaspoort houden we hier rekening mee. Zouden we dat niet doen, dan is er een kans dat er uiteindelijk geen woningbouwplan komt dat gebaseerd is op dit gebiedspaspoort. In dit spanningsveld moeten keuzes worden gemaakt. De haalbaarheid van een woningbouwplan heeft betrekking op verschillende invalshoeken: volkshuisvestelijk, economisch/financieel en stedenbouwkundig/architectonisch.
De gemeente herkent en heeft begrip voor de wens van de klankbordgroep een landelijke sfeer te creëren, met name op het perceelsgedeelte ’t Landje. Het gebiedspaspoort voorziet daar nu al voor een groot deel in. Om het landelijk karakter echter nog meer te benadrukken, verzoeken wij de initiatiefnemer de mogelijkheid van een goothoogte van 3,0 – 3,5 meter en een nokhoogte van 7 meter in het eerste deel (A) te onderzoeken. Een nokhoogte tot 8 meter blijft daarbij voor de initiatiefnemer een escape. In het tweede deel (B1) is een goothoogte van 3,5 – 4,0 meter en een nokhoogte van 8 meter passend, met afwisseling in bouwhoogte zodat er geen stenen front ontstaat.
De bebouwingsdichtheid/bebouwingshoogte, gezien vanaf de Hofsingel richting het achterliggende gebied loopt op. Door het opnemen van een spelregel ten aanzien van de vrees voor te steile daken kunnen te steile daken voorkomen worden.

Groene bufferzone tussen Hofsingel en ’t Landje
Vanaf de Hofsingel gerekend is in het gebiedspaspoort een groene/openbare zone van circa 18 meter opgenomen. Deze is als volgt opgebouwd: een smalle groenstrook met bomen, een sloot en de groene bufferzone van 10 meter. De daadwerkelijke bebouwing ligt vervolgens ook weer een aantal meters van de toekomstige eigendomsgrens. Zo staat het opgenomen in de doorsnede van ’t Landje: Oeverzone.

Wensen klankbordgroep groene bufferzone:
De leden van de klankbordgroep hechten veel waarde aan een groen en landelijk aanzicht van de nieuwe woningbouwlocatie. De klankbordgroep vindt een diepere groene bufferzone (minimaal 20 mter) gewenst om het landelijke karakter te kunnen benadrukken.

Reactie gemeente:
De gemeente wil – net als de klankbordgroep – een voldoende diepe groene buffer handhaven/realiseren. De wens van (een deel van) de klankbordgroep om hier een groene bufferzone van minimaal 20 meter te handhaven/realiseren gaat te zeer ten koste van de haalbaarheid van het plan. Een groene bufferzone van 10 meter zorgt voor een meer dan voldoende landschappelijke/groene uitstarling. Zou de bufferzone wel verbreed worden tot 20 meter (of meer), dan gaat dat ten koste van een nieuw te graven dwarssloot vlak achter 't Landje. Voor dat te graven water moet dan een alternatief gezocht worden, waar eigenlijk geen aanvaardbare mogelijkheid voor is. Bovendien zorgt deze sloot ervoor dat er een mooie en kwalitatieve onderbreking is tussen twee verschillende woningtypes.
In de huidige situatie is er geen sprake van van beplanting over de volle breedte van het perceel langs de Hofsingel. De vrees van de bewoners dat er een te direct zicht is op bebouwing kan wellicht (deels) worden weggenomen door in het gebiedspaspoort de eis op te nemen dat dat er nieuwe bomen en struiken (gebiedseigen en inheemse beplanting) geplant moeten worden in de 10 meter diepe bufferzone.

Ontsluiting van het plangebied
De ontsluiting van het plangebied kan langs twee zijden worden aangelegd. Aan de zijde van de Commanderij en aan de zijde van de begraafplaats. Er wordt niet gekozen voor een ontsluiting via de route (commandeurskade) langs het Lentiz College. Daarmee zou het schoolverkeer gemengd worden met het woonverkeer van de nieuwe wijk. Dat is ongewenst, omdat er nu al sprake is van drukte op de Commandeurskade. Ook levert het extra verkeer op in de nieuwe woonwijk, omdat auto-, fiets- en brommerverkeer van school de mogelijkheid krijgt hier te gaan rijden.

Wensen klankbordgroep ten aanzien van de ontsluiting:
De klankbordgroep is niet eensgezind over de locatie van de ontsluiting. De bewoners van het (noordelijk gelegen) appartementencomplex aan de Commanderij willen de weg aan de zijde van de begraafplaats. Zij vrezen verkeersoverlast omdat dan al het verkeer langs hun appartementengebouw rijdt. Voorts geeft men aan dat het een lange weg wordt die uitnodigt tot hard rijden. Snelheidsbelemmerende maatregelen leiden weer tot geluid van remmende en optrekkende auto's.
De bewoners van de 2 onder 1 kapwoningen aan de Commanderij geven de voorkeur aan de ontsluiting aan de zijde van de Commanderij, voornamelijk omdat daardoor de woningen op 't Landje met de voorzijde richting hun woningen geprojecteerd worden. Dat voorkomt de kans op minder fraaie schuttingen ter afscherming van achtertuinen. Ook staan de woningen in die situatie op iets grotere afstand van de Commanderij.

Reactie gemeente:
Beide varianten hebben voor- en nadelen. De meest gewenste locatie van de ontsluiting is aan de zuidzijde (zijde Commanderij). Het voordeel van projectie aan de noordzijde (begraafplaats) is dat de achtertuinen in het gebied 't Landje qua bezonning gunstiger uitkomen. De verwachting is echter dat deze voldoende diep zullen zijn om (een deel van de dag) zonlicht te hebben.

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

Zichtlijnen
In het plangebied is sprake van drie zichtlijnen. De belangrijkste is de zichtlijn centraal in het gebied. Een tweede belangrijke zichtlijn ligt langs de begraafplaats/Lentiz. De daar aanwezige waterloop wordt verbreed en heeft een oeverzone van 3 meter, waardoor de zichtlijn robuuster wordt dan nu het geval is. De derde zichtlijn ligt aan de zuidzijde van het plangebied ter hoogte van het meest noordelijke appartementencomplex aan de Commanderij. Deze laatste zichtlijn is niet zichtbaar vanaf de Hofsingel.
Met deze zichtlijnen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden in het gebiedspaspoort. In het Landschapsontwikkelingsperspectief, de structuurvisie en de Gebiedsvisie wordt het belang van zichtlijnen genoemd.

<u>Wensen klankbordgroep:</u>
In de klankbordgroep hecht men met name aan de robuuste zichtlijn in het midden van het gebied. Men vraagt hier het parkeren zoveel als mogelijk te beperken, omdat dit het zicht richting het open gebied belemmert. Men vraagt in het gebiedspaspoort op te nemen dat de breedte van deze centrale zichtlijn 31 meter is van gevel tot gevel zowel ter hoogte van het gebied De Slagen als ter hoogte van het gebied De Uitkijk.

<u>Reactie gemeente:</u>
Wij proberen het parkeren zoveel als mogelijk uit beeld te houden. Dit kan door gebruik te maken van parkeerkoffers tussen huizenblokken en door groene afscherming van parkeerplaatsen. Dat er in het gebied (geparkeerde) auto's zichtbaar zullen zijn, is waarschijnlijk niet geheel te voorkomen. Dit is afhankelijk van of in het plan voldoende ruimte is om deze volledig uit het zicht te houden.

Wij streven naar een zo breed mogelijke centrale zichtlijn. Dat geldt ook voor de zichtlijn ter hoogte van de 2 appartementengebouwen (het gebied De Uitkijk). Aansluitend op het gebied De Uitkijk ligt het gebied De Slagen. Tussen de rijwoningen in het gebied De Slagen is de breedte van de zichtlijn van gevel tot gevel 31 meter. Die breedte is inclusief voortuinen, trottoirs, weg en de centrale groene zone. De centrale groene zone is circa 21 meter breed. Zoals aangegveen, blijft er een kans bestaan dat er auto's zichtbaar zijn in de zichtlijn. Wij kunnen daarom niet garanderen dat sprake is van een volkomen vrij zicht over de volle breedte van de zichtlijn van gevel tot gevel (31 meter) voor de gebieden De Uitkijk en De Slagen. De minimale breedte van de zichtlijn bedraagt circa 21 meter. Dat is de breedte van de centrale *groene* ruimte in deze 2 gebieden. Parkeren in deze groene zone is niet toegestaan.

Recreatieve route langs appartementengebouw Commanderij
Met recreatieve routes willen we verbindingen leggen tussen het nieuwe gebied en de aantrekkelijke landelijke omgeving. De belangrijkste recreatieve route is voorzien vanaf het doelpad richting het perceel van Staatsbosbeheer aan de oostzijde van het plangebied. Er is ook een recreatieve route bedacht langs het appartementencomplex. Die route sluit aan op het nieuwe plangebied nabij de eerste rijtjes huizen.

<u>Wens (deel van de) klankbordgroep:</u>
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij maken zich zorgen over de gevolgen van de recreatieve route langs hun appartement. Men vreest voor een flinke toename van recreatief en ander verkeer (fietsers/scooters). De rust die men nu op balkons en in de gemeenschappelijke tuin ervaart, zal volgens de bewoners drastisch verminderen. De aansluiting van een brug op de bestaande vlonder over de sloot komt te dicht op hun gemeenschappelijke tuin. De kans dat de vlonder als hangplek wordt gebruikt wordt hierdoor ook groter. De overlast die dat met zich meebrengt zal leiden tot een grote vermindering van het woongenot.
Men stelt een alternatieve recreatieve route voor via het perceel waar nu de vogelclub nog gevestigd is. De voorgestelde route zou dan lopen tussen het voetbalveld en de huisvesting van de vogelclub. De route komt dan uit bij de achterzijde van de rijtjeswoningen.

<u>Reactie gemeente:</u>
Deze (extra) recreatieve route heeft een zekere meerwaarde voor het gebied. Er bestaat echter ook begrip voor de zorg van de bewoners van het appartementencomplex. De route loopt inderdaad dicht langs balkons en de gemeenschappelijke tuin. Deze recreatieve route schrappen wij om die reden uit het gebiedspaspoort. Het creëren van een alternatieve route via het perceel waar nu de vogelclub gevestigd is, houden wij open. Deze mogelijkheid nemen wij mee als de ontwikkeling van het gebied van de vogelclub ter hand wordt genomen. Nu kunnen wij nog niet aangeven waar die route op het perceel van de vogelclub zal komen te liggen. Voor de aansluiting op de Maaslandse Zoom reserveren wij een smalle strook (circa 2 meter) in het nieuwe gebied tussen de sloot en de eerste rijtjeswoning (ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere kopgevel', gele ster). Zie ook hierna: paragraaf 'Groenstrook tussen appartementencomplex en rijtjeswoningen).
De locatie van de aansluiting van een recreatieve route op de Maaslandse Zoom is daarbij overigens afhankelijk van het stedenbouwkundig plan zoals de ontwikkelaar bij de gemeente gaat indienen. Dat kan betekenen dat de aansluiting op een andere plek mogelijk wordt gemaakt.

Groenstrook tussen appartementencomplex en rijtjeswoningen
Tussen het meest noordelijk gesitueerde appartementencomplex en de eerste rijtjeswoningen in het nieuwe gebied liggen een smal strookje tuin, een sloot van circa 3 meter en een oeverzone van 3 meter. Daarna maakt het gebiedspapoort de bouw van een eerste rijtjeswoning mogelijk.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Omdat de eerste rijtjeswoning erg dicht op het appartementencomplex kan worden gebouwd, willen de bewoners daar een groenstrook die het zicht van de gevel (voor een deel) weg neemt. Ook voorkomt het dat er dan een weg wordt aangelegd.

Reactie gemeente:
Onder verwijzing naar hetgeen is aangegeven bij paragraaf 'Recreatieve route langs appartementengebouw Commanderij', willen wij de wens van de bewoners combineren met de mogelijkheid hier in de toekomst een recreatieve route aan te leggen die aansluit op het perceel waar nu de vogelclub is gevestigd. Daarom willen wij naast de eerste rijtjeswoning een ruimtereservering in het gebiedspapoort opnemen die deze toekomstige route mogelijk maakt.
De locatie van de aansluiting op de Maaslandse Zoom is daarbij overigens afhankelijk van het stedenbouwkundig plan zoals de ontwikkelaar bij de gemeente gaat indienen. Dat kan betekenen dat de aansluiting op een andere plek mogelijk wordt gemaakt.

Nokhoogte "De Slagen" en bijzondere kopgevel
In deelgebied B2 zijn rijtjeshuizen geprojecteerd. Dit zijn langgerekte bouwvolumes. De goothoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte is 11 meter. Er is sprake van een afwisseling in rooilijnen en in goot- en nokhoogte om eentonigheid te voorkomen.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij vinden de nokhoogte van 11 mter te hoog. Men geeft aan dat dit soort hoogbouw aan de rand, grenzend aan het open gebied (perceel Staatsbosbeheer), moet worden gesitueerd. Men wenst een nokhoogte van maximaal 8 meter, zonder een spits toelopend dak.
Verder vraagt men om nadere informatie over de gele ster op de kaart behorende bij de spelregels die aanduidt dat daar een rijtjeswoning komt met een bijzondere kopgevel. Men vraagt deze niet te dicht bij het appartementencomplex te situeren, en zodanig gebouwd dat dit de privacy van de bewoners niet aantast.

Reactie gemeente:
De bouw van rijtjeswoningen met een goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter is aan te merken als een niet ongebruikelijke bouwhoogte voor dit soort woningen. Door deze nokhoogte ontstaat op de tweede verdieping een verblijfruimte die door een gezin voor diverse doeleinden in gebruik kan worden genomen. De hoogte sluit ook goed aan op de andere hoogtes in het plangebied. Gerekend van de

zijde van de Hofsingel is zodoende sprake van oplopende nokhoogtes/bouwhoogtes. De gemeente wil dat de rijtjes woningen niet uit monotone gevelbeelden gaan bestaan. Dit betekent dat sprake moet zijn van speelsheid met (licht) verspringende gevels en ook verschillende nokhoogtes. Om die reden willen wij het gebiedspaspoort aanpassen door in de tekst op te nemen dat circa 60% van de rijtjeswoningen een hoogte mag hebben van maximaal 11 meter. Zo zorgen we ervoor dat niet overal dezelfde bouwhoogtes ontstaan. De afwisseling in nokhoogte kan en mag in beperkte mate plaats vinden.
Met de aanwijzing op de plankaart van 'bijzondere kopgevel', wordt bedoeld dat hier geen 'blinde' kopgevel mag komen teneinde te voorkomen dat sprake is van uitzicht (ook vanaf de Hofsingel!) op een 'kale' stenen muur. Op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de aanduiding 'bijzondere kopgevel', is nu nog niet bekend. De ontwikkelaar besteedt daar aandacht aan in het stedebouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Mogelijke parkeerproblemen Maaslandse Zoom en Commanderij
Op de kaart behorende bij de spelregels staat in zwarte belijning (met pijlen) aangegeven waar zowel in het plangebied als buiten het plangebied de auto ontsluitingen lopen. Zo zijn er ook 2 lijnen met pijlen op de kaart opgenomen op het perceel van Lentiz. Deze lijnen hebben de bedoeling aan te duiden waar een calamiteiten route kan komen te liggen.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij vrezen verkeers/parkeeroverlast als er een verkeersverbinding wordt gerealiseerd vanaf het perceel van Lentiz op de Maaslandse Zoom.

Reactie gemeente:
De kaart behorende bij de spelregels geeft nu geen duidelijk beeld van wat bedoeld wordt. De lijnen met pijlen hebben de bedoeling calamiteitenroutes aan te geven. Er is dus geen sprake van een reguliere/structurele verbinding tussen beide gebieden. Afhankelijk van waar en hoe de bebouwing gesitueerd wordt, kan de ontwikkelaar kiezen voor een van beide mogelijkheden die nu op de kaart aangegeven zijn. In de nadere uitwerking (het stedenbouwkundig plan) van dit gebiedspaspoort wordt de keuze gemaakt. Wij passen het gebiedspaspoort aan zodat er een duidelijk beeld ontstaat van wat de bedoeling is.

Waterhuishoudkundig plan/riolering
In het woningbouwplan wordt aandacht besteed aan diverse waterhuishoudkundig aspecten. Dat gebeurt voor een deel in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, met name als het gaat om het graven van vervangend water (het verbreden van sloten etc.). Ook wordt er aandacht besteed aan de afvoer van (regen)water.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij ervaarden tot voor kort rioleringsproblemen bij hevige regenval. De gemeente heeft naar aanleiding van deze klacht een voorziening getroffen die overtollig water bij hevige regenval afvoert. De bewoners vrezen dat als de nieuwe wijk aangesloten wordt op het riool de problemen weer terug kunnen komen.

Reactie gemeente
De gemeente draagt zorg voor en is verantwoordelijke voor een goede werking van de riolering, zowel voor bestaande wijken als voor nieuw te bouwen wijken. De gemaakte opmerkingen nemen wij mee bij de ontwikkeling van het rioleringsplan voor de Maaslandse Zoom.

Maatschappelijke functie 't Landje
Bij deelgebied 't Landje' is in de spelregels opgenomen dat hier een maatschappelijke functie kan worden toegevoegd.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij vragen wat hiermee bedoeld wordt.

Reactie gemeente:
Bij de eerste versie van het gebiedspaspoort is over het toevoegen van een maatschappelijke functie gesproken. Bijvoorbeeld een klein dierenweitje. Bij de verdere ontwikkeling van het gebiedspaspoort is die gedachte niet verder besproken. De hoofdfunctie van 't Landje' is wonen. Gelet op de huidige ideeën omtrent de invulling van dit (kleine) gebiedje langs de Hofsingel is er te weinig ruimte om invulling te geven aan een maatschappelijke functie. Wij schrappen deze toevoeging uit het gebiedspaspoort.

Recreatieve route van bos Staatsbosbeheer richting Doelpad
Wij willen het nieuwe woongebied verbinden met het omliggende gebied door het aanleggen van recreatieve routes.

Wens (deel van de) klankbordgroep:
Bewoners van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw aan de Commanderij vragen gebruik te maken van een bestaand wandelpad vanaf het Doelpad om zodoende een verbindig te maken met het daarachter liggende perceel van Staatsbosbeheer.

Reactie gemeente:
Op de kaart behorende bij de spelregels staat vanaf het Doelpad al een recreatieve route aangegeven. Bedoeling is gebruik te maken van het al aanwezige pad. Deze is echter iets te oostelijk op de kaart aangebracht. Dit passen wij aan. De bedoeling is dit pad aan te laten sluiten op het nieuwe woongebied maar ook om een verbinding te creëren met de Commandeurskade.

Verkeerssituatie Commandeurskade
De afwikkeling van autoverkeer vindt nu plaats binnen de grenzen van het plangebied. Er is geen sprake van een verbinding met het omliggende gebied voor autoverkeer met uitzondering van de rechtstreekse ontsluiting op de Hofsingel.

Wens klankbordgroeplid/bewoners Commandeurskade:
De Commandeurskade is nu de enige toegangsweg voor het autoverkeer van en naar de Lentiz school. Het komt steeds vaker voor dat de weg vol staat met auto's. Het is geen veilige situatie. Men doet de suggestie om de Commandeurskade vanaf nummer 20 tot de sporthal eenrichtingsverkeer te maken. Het eenrichtingsverkeer moet vervolgens via de nieuwe wijk weer aansluiten op de Hofsingel.
Mocht dit niet mogelijk zijn, dan ziet men het fietspad langs de begraafplaats als alternatief. Dit fietspad kan dan geschikt worden gemaakt voor verkeer van Lentiz naar de Hofsingel.

Reactie gemeente:
Er wordt niet gekozen voor een ontsluiting via de route (commandeurskade) langs het Lentiz College. Daarmee zou het schoolverkeer gemengd worden met het woonverkeer van de nieuwe wijk. Dat is ongewenst, omdat er nu al sprake is van drukte op de Commandeurskade. Ook levert het extra verkeer op in de nieuwe woonwijk, omdat auto-, fiets- en brommerverkeer van school de mogelijkheid krijgt hier te gaan rijden.
Het geschikt maken van het aanwezige fietspad langs de begraafplaats voor autoverkeer is geen optie. Dit zou ten koste gaan van grondoppervlak die in de toekomst mogelijk nodig is voor het uitbreiden van de begraafcapaciteit.

Locatie van de bushalte aan de Hofsingel
Ter hoogte van de algemene begraafplaats is aan de Hofsingel aan weerszijden van de weg een bushalte aanwezig.

Wens klankbordgroeplid/bewoners Commandeurskade:
De locatie van deze bushaltes vindt men onhandig. Bij de haltes is het op bepaalde tijden erg druk met leerlingen van het Lentiz. Als er naast het huidige verkeer op de Hofsingel ook nog eens het verkeer vanuit de nieuwe wijk erbij komt, dan zal dat de situatie niet verbeteren. Verplaatsing van de bushaltes vindt men daarom wenselijk. Men geeft geen alternatieve locatie voor de bushalte aan.

Reactie gemeente:
De locatie van de bushalte is voornamelijk ingegeven vanuit de gedachte dat leerlingen van het Lentiz hier gebruik van maken. Het is dan van belang dat deze halte zich op een zo kort mogelijke afstand van de school bevindt. Daaraan voldoet de locatie nu. Leerlingen kunnen zich via zowel de Commandeurskade als via het fietspad langs de begraafplaats van en naar de bushalte begeven. In de directe omgeving van de school zijn geen beschiktere locatie(s) die binnen de busroute vallen.

Bomen deelgebied A 't Landje
Er is een ambtelijke inventarisatie van de bomen in deelgebied A, 't Landje (gesitueerd langs de Hofsingel). Het gebiedspaspoort geeft voor een Es en een Esdoorn aan dat deze niet beschermenswaardig zijn. Uit de inventarisatie blijkt dat deze bomen op zich in een goede conditie zijn. Bij de Es bestaan twijfels over de houdbaarheid. Het advies is de bomen te behouden als zij goed inpasbaar zijn. Als zij behouden worden, dan moeten zij gesnoeid worden.

Opmerking klankbordgroep:
In het gebiedspaspoort staat dat het hier gaat om een niet beschermenswaardige boom. Dit komt niet overeen met de inventarisatie.

Reactie gemeente:
Wij passen het gebiedspapoort aan. De gemeente hecht waarde aan het behoud van (gezonde) bomen. Bij goede inpasbaarheid worden ze behouden.

III. Conclusie

Gelet op de beantwoording vormt een aantal reacties van de klankbordgroep aanleiding om het gebiedspaspoort aan te passen.

BIJLAGE II

Impressies op de Maaslandse Zoom


Molenweg
Commandeurskade
Lentiz | VMBO Maasland
Pr. Beatrixlaan
N468
Beatrixbank
Tijdelijk gesloten
s-Herenstraat
Algemene begraafplaats
Hofsingel
Commanderij
Kinderlogopedie
& Logopedie Klaver 4
Louter Control
Plantage
4 Your Skin, praktijk
voor huidverbetering
Voedselbos Maasland
Doelpad
Mokenslootpad
Marion Suijker
coaching & training
Het Doelhof
1
2
3







