

An aerial photograph of a Dutch landscape. A wide river flows from the top right towards the bottom center. On the left bank, there is a large marina filled with many small boats. Further up the river, a road crosses it with a bridge. To the right of the river, a dense residential town with many houses and red-tiled roofs is visible. In the background, there are green fields and a distant city skyline under a hazy sky.

Structuurvisie Midden-Delfland® 2025

5 juli 2011



Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 1 |
| 1.1. | Aanleiding | 1 |
| 1.2. | Doel van de structuurvisie | 1 |
| 1.3. | Leeswijzer | 1 |
| 1.4. | Werkwijze | 1 |
| 2. | Ruimtelijk kader | 3 |
| 2.1. | Inleiding | 3 |
| 2.2. | Beleid | 3 |
| 2.3. | Midden-Delfland in 2011 | 11 |
| 2.4. | Midden-Delfland en de dorpen | 13 |
| 2.5. | Concrete projecten, plannen en aandachts- en/of transformatiegebieden | 16 |
| 3. | Afwegingskader | 17 |
| 3.1. | Uitgangspunten | 17 |
| 3.2. | Wonen | 17 |
| 3.3. | Nieuwe ontwikkelingen | 17 |
| 4. | Visie 2025 | 19 |
| 4.1. | Inleiding | 19 |
| 4.2. | Midden-Delfland | 19 |
| 4.3. | Relatie tussen Landelijk gebied en de dorpen | 19 |
| 4.4. | Ontwikkelingsrichting van de dorpen | 20 |
| | <i>Den Hoorn</i> | 23 |
| | <i>Schipluiden</i> | 27 |
| | <i>Maasland</i> | 29 |
| 5. | Uitvoering | 31 |
| 5.1 | Waarom een (economische) uitvoeringsparagraaf? | 31 |
| 5.2 | Inhoud (economische) uitvoeringsparagraaf | 32 |
| 5.3 | Schema | 32 |
| 5.4 | Beschrijving samenhang | 32 |
| 5.5 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 32 |
| 5.6 | Wettelijke vereisten | 32 |

Legenda



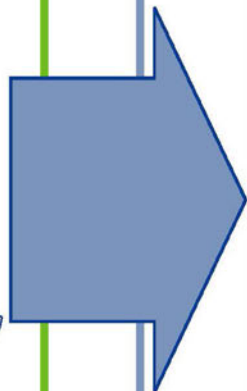
Behoud door Ontwikkeling



Midden-Delfland®
2025



Landschap-
ontwikkelings-
perspectief



Startnotitie

Fase 1

GO/
NO GO

Algemene Structuurvisie
op gemeentelijk niveau

Fase 2

Visie
landelijk
gebied
/
LOP

Uitwerking
naar
de drie
dorpen

Fase 3



1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Midden-Delfland is een groene gemeente waar het prettig wonen en werken is. Door helder beleid en de effectieve uitvoering daarvan is het agrarisch landschap de afgelopen decennia uitgegroeid tot een agrarisch-recreatief landschap, dat een oase van rust vormt te midden van de drukte van de zuidvleugel van de Randstad. Samen met de dorpen en buurtschappen vormt dit een aantrekkelijk geheel. Om de kwaliteit van Midden-Delfland te behouden en te versterken is in de afgelopen jaren veel beleid ontwikkeld en vastgesteld, waarin de kwaliteiten van Midden-Delfland zijn benoemd, beschermd en versterkt. In de voorliggende structuurvisie wordt dit beleid bevestigd en ruimtelijk vertaald. Een structuurvisie is echter meer dan het bundelen van beleidsstukken. In de structuurvisie zal met name ook worden ingegaan op de ruimtelijke vertaling, onderlinge afstemming en uitvoering van dat beleid.

Daarnaast geeft deze structuurvisie een uitwerking op het niveau van de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland, zodat ook de dorpen in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig zijn en aansluiten bij de kwaliteit van de gemeente zoals beschreven in Midden-Delfland* 2025, Vitale Dorpen en het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP)* 2025. De structuurvisie beschrijft zodoende de al eerder vastgestelde kwaliteiten en bouwt daarop voort.

1.2. Doel van de structuurvisie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is over structuurvisies het volgende bepaald:

“De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.”

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. Om de kwaliteiten die in de loop der jaren bereikt zijn te kunnen vasthouden en versterken is het van belang Midden-Delfland* 2025, Behoud door Ontwikkeling en het Landschapontwikkelingsperspectief

(LOP)* 2025 te verankeren in deze nieuwe structuurvisie, waarbij het LOP wordt aangemerkt als een uitwerking van de structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Daarmee wordt geregeld dat de gemeente ook in de toekomst haar zo kenmerkende karakter veilig stelt. Verder functioneert de structuurvisie als toetsingskader voor de ontwikkelingen - en als opmaat voor bestemmingsplannen - in de dorpen.

Midden-Delfland wil ten volle gebruik maken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen zijn daarom als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Wro (grex-wet);
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

1.3. Leeswijzer

De structuurvisie bestaat naast deze inleiding uit een algemeen deel waarin de gemeente, haar beleid en de ruimtelijke kwaliteiten worden beschreven. In het hoofdstuk Afwegingskader worden de uitgangspunten voor de visie afgewogen en bepaald. De werkelijke visie wordt gegeven in hoofdstuk 4 en gaat enerzijds in op Midden-Delfland en het LOP en geeft anderzijds een toekomstbeeld van de drie dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland.

1.4. Werkwijze

De inwoners van Midden-Delfland zijn in de afgelopen jaren intensief betrokken geweest bij het opstellen van diverse plannen en beleidsdocumenten zoals Behoud door Ontwikkeling, Midden-Delfland* 2025 en het Landschapontwikkelingsperspectief * 2025. Deze documenten vormen belangrijke bouwstenen van de structuurvisie. Daarom is het communicatietraject met de bevolking beperkt tot het informeren omtrent de status van de structuurvisie, waarbij wordt aangegeven op welke wijze de eerdere inbreng van de burgers in de structuurvisie is meegenomen. Vanzelfsprekend wordt de bevolking conform de Wet ruimtelijke ordening op basis van de gemeentelijke inspraakverordening betrokken in het proces. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze structuurvisie.



Landschapontwikkelingsperspectief
Midden-Delfland® 2025



gebiedsvisie
Midden-Delfland® 2025



Behoud door ontwikkeling
Visie voor de dorpen van Midden-Delfland



cittaslow

2 Ruimtelijk kader

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante geformuleerde beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Voorts wordt een schets gegeven van de ruimtelijk-functionele opbouw van (de dorpen van) Midden-Delfland in 2010. Vervolgens worden de lopende ontwikkelingen op een rijtje gezet. Zodoende wordt een ruimtelijk kader geschetst dat als basis dient voor de visie.

2.2. Beleid

2.2.1. Rijksbeleid

Midden-Delfland is sinds 1958 Rijksbufferzone. In 1977 is de bescherming van het gebied ook vastgelegd in de Reconstructiewet. Deze maatregelen hebben ertoe geleid dat het gebied haar huidige open karakter heeft kunnen behouden.

Anno 2011 zijn Midden-Delfland en omgeving opnieuw aangewezen als rijksbufferzone. In het kader van Randstad Urgent is Mooi en Vitaal Delfland een van de belangrijke projecten om de Randstad tot een duurzame en concurrerende Europese topregio te maken. Een goede samenwerking tussen de verschillende overheden in het gebied is daarbij essentieel. Met de Hof van Delflandraad wordt de samenwerking in regionaal verband op een ambitieuze wijze ingezet met als doel het oorspronkelijke agrarische cultuur en veenweidelandschap te behouden en te versterken.

Op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is het rijksbeleid stevig verankert en verder vormgegeven.

2.2.2. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het algemeen bestuur van het Stadsgebied Haaglanden heeft op 16 april 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. Het RSP heeft een reikwijdte tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Een regionaal structuurplan als bedoeld in de oude wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden gelijkgesteld met een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij behoudt het regionaal structuurplan het rechtsgevolg dat het onder de oude wet had.

In het RSP wordt gemeld dat in de periode 2001-2020 ongeveer 1000 hectare glastuinbouw in Haaglanden naar andere functies

transformeert, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, water en groen.

Hof van Delfland

Midden-Delfland is een uniek veenweidegebied, omgeven door een (groot)stedelijk gebied met Den Haag, Delft, Zoetermeer, Rotterdam en het 'glas' van het Westland. Zestien partijen werken samen om het kerngebied open en groen te houden en de kwaliteiten ervan te behouden en versterken. Daarbij is het van belang om de verbindingen tussen stad en landschap te verbeteren. Het gaat daarbij om bestuurlijke, economische, recreatieve, sociaal-culturele en ruimtelijke verbindingen.

Met name hiervoor is de Hof van Delflandraad opgericht.

De Hof van Delfland moet uiteindelijk een vitaal metropolitaan landschap worden waar agrarische ondernemers hun producten en diensten aanbieden aan de stedeling met zo weinig mogelijk infrastructurele barrières. Het gebied wordt ingericht met landschap- en stadsparken die voor iedereen eenvoudig bereikbaar, toegankelijk en herkenbaar zijn en waar recreanten volop kunnen genieten van het oorspronkelijke veenweidelandschap, de natuur, het water, de cultuurhistorie en van activiteiten en evenementen die passen bij hun behoeften en levensstijl en bij de omgeving.

Op 25 september 2008 hebben zestien partijen een ambitieverklaring getekend als start van een verdergaande samenwerking. Hierin is afgesproken een Hof van Delflandraad op te richten. In de raad worden afspraken gemaakt om:

- samen een Ruimtelijke Visie voor het gebied op te stellen en deze door te laten werken in alle relevante bestemmingsplannen;
- te zorgen voor behoud en versterking van de landschappelijke, economische, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van het hele gebied;
- structureel geld te besteden aan de ontwikkeling en instandhouding van het agrarisch kerngebied in de Hof van Delfland;
- te waarborgen dat burgers en bedrijven in het gebied bij een loket terecht kunnen voor alle zaken die met de inrichting, de ontwikkeling, de bescherming en het beheer van het gebied te maken hebben;
- te zorgen dat het gebied een herkenbare identiteit heeft, vanuit een gemeenschappelijk idee beheerd wordt,

voldoende planologische bescherming heeft en economisch vitaal blijft.

Waterplan Midden-Delfland

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft samen met de gemeenten in de regio waterplannen opgesteld. Het waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan.

De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente(n) en het Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts één van de plannen die in Midden-Delfland spelen. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

In het Waterstructuurplan wordt ingezet op het versterken van waterrecreatie in en beleving van het landschap, waarbij verbindingen worden gelegd tussen de wateropgave en de recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten van Midden-Delfland.

Tevens zal onderzocht worden of het zinvol en haalbaar is een Waterfonds op te richten voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Dit is van belang voor eventuele verevening conform de Wet ruimtelijke ordening.

2.2.3. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

In de provinciale Structuurvisie van Zuid-Holland zijn de verschillende provinciale belangen samenhangend weergegeven. Voor de lange termijn (tot 2040) staan twee doelen centraal: duurzaamheid, gepaard met klimaatbestendigheid, en versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad.

Voor de periode tot 2020 zijn drie hoofdpunten geformuleerd:

- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Voor de ambities op lange termijn is afstemming tussen de ondergrond, de netwerken en verstedelijking (lagenbenadering) belangrijk. Dit betekent dat bij het inrichten van het stedelijk en landschappelijk netwerk (infrastructuur en gebruik) rekening wordt gehouden met de mogelijkheden die ondergrond, bodem en water voor de inrichting van het gebied op de lange termijn bieden. Zodoende moet ook worden gekeken naar de mogelijke effecten van klimaatverandering en de randvoorwaarden voor een duurzame provincie.

Voor de periode tot 2020 kiest de provincie in de structuurvisie voor een sturing op zowel ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten zijn in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart. Ruimtelijke kwaliteit (inclusief milieukwaliteit) wordt uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.

In de visie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland gevormd door:

- het stedelijk netwerk in het westen en midden van de provincie;
- het landelijk gebied in het oosten, noorden en zuiden van de provincie;
- het landschappelijk netwerk dat het stedelijk en landelijk gebied verbindt.

Het Midden-Delflandgebied is in de visie aangewezen als Provinciaal Landschap. De gebiedsopgaven voor dit provinciaal landschap komen overeen met de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland* 2025 (LOP). Het gaat hierbij om:

- verbetering belevingswaarde ('koe in de wei') en vermindering verrommeling;
- versterken recreatieve functie en landschappelijk netwerk;
- realiseren van een complete Ecologische Hoofdstructuur;
- groenblauwe verbindingen.

Cultuurhistorie is één van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief te bevorderen dat:

- cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
- de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen.

Het Structuurvisiebeleid voor cultuurhistorie is concreet uitgewerkt in de zogeheten Regioprofielen Cultuurhistorie. Midden-Delfland is daarin aangewezen als “topgebied”; hiervoor geldt als richtlijn “continuïteit van karakter”. Het ensemble Duifpolder, Vlietlanden, Negenhuizen is aangemerkt als “kroonjuweel” waarvoor de richtlijn “behoud van uitzonderlijke kwaliteit” geldt. Voor de thema’s molens en archeologie, die ook buiten de topgebieden voorkomen, bestaan specifieke provinciale richtlijnen. Voor landgoederen en een aantal andere thema’s is beleid in ontwikkeling.

Uitvoeringsstrategie

Naast het visie deel bevat de provinciale structuurvisie een uitvoeringsstrategie, waarin de volgende sporen worden onderscheiden: ordenen, ontwikkelen, onderzoeken en agenderen. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder (eerst kijken naar bestaande terreinen). Deze principes zijn in regelgeving (de provinciale verordening) vastgelegd. Naast ordenen is voor Midden-Delfland ook het ontwikkelen van belang: in de Structuurvisie zijn zeven Integrale Ruimtelijke Projecten (IRP) benoemd, waaronder de integrale ontwikkeling Delft Schiedam (IODS) en de ‘Hof van Delfland’. De provincie heeft daarin een regisserende rol.

2.2.4. Gemeentelijk beleid

De basis

De verschillende visies en plannen die de laatste jaren zijn opgesteld, staan aan de basis van deze structuurvisie. Het betreft:

- Midden-Delfland* 2025
- Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland* 2025
- Behoud door ontwikkeling - Visie voor de dorpen van Midden-Delfland (Behoud door ontwikkeling)
- Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Tot slot wordt op hoofdlijnen ingegaan op het overige relevante beleid en de wijze waarop dat doorvertaald wordt in deze structuurvisie.

Midden-Delfland* 2025

Midden-Delfland* 2025 schetst een beeld van Midden-Delfland alsof het 2025 is. Het geeft een beeld van een groter, herkenbaarder en toegankelijker Midden-Delfland met veel meer eenheid dan in 2005 toen de visie “Midden-Delfland* 2025 werd opgesteld. Midden-Delfland* 2025 is een eerste stap tot het behouden en versterken van het unieke agrarische cultuurlandschap in de druk bevolkte Zuidvleugel van de Randstad. In Midden-Delfland* 2025 staat dat de gebiedsvisie het antwoord is op de uit 1977 daterende

Reconstructiewet. De wet heeft Midden-Delfland jarenlang beschermd tegen de oprukkende verstedelijking in de Zuidvleugel van de randstad, waardoor het gebied zijn karakteristieke open agrarische karakter heeft behouden en is uitgegroeid tot de tuin van de Zuidvleugel. De afgelopen jaren is Midden-Delfland bovendien uitgegroeid tot een belangrijk recreatie- en natuurgebied met behoud van de agrarische identiteit.

De gebiedsvisie omschrijft Midden-Delfland in 2025 aan de hand van thema’s die leiden tot een streefbeeld voor het jaar 2025.

I. Het landschap nodigt uit

Midden-Delfland* profileert zich als een hoogwaardig kwaliteitsproduct met een A-merk-kwaliteit. Rust, ruimte en duurzaamheid omschrijven het imago en de identiteit van het gebied. Dit sluit prima aan bij het Cittaslow-concept als kwaliteitskeurmerk. Het Cittaslow-keurmerk staat onder meer voor een verbetering van de kwaliteit van het milieu en de leefbaarheid, stimuleert de productie en het verbruik van op natuurlijke wijze geproduceerde en milieuvriendelijke levensmiddelen, beschermt de productie van streekproducten, bevordert de kwaliteit van de gastvrijheid en stimuleert bij alle inwoners het bewustzijn dat zij in een Cittaslow leven.

II. De Groene ruimte

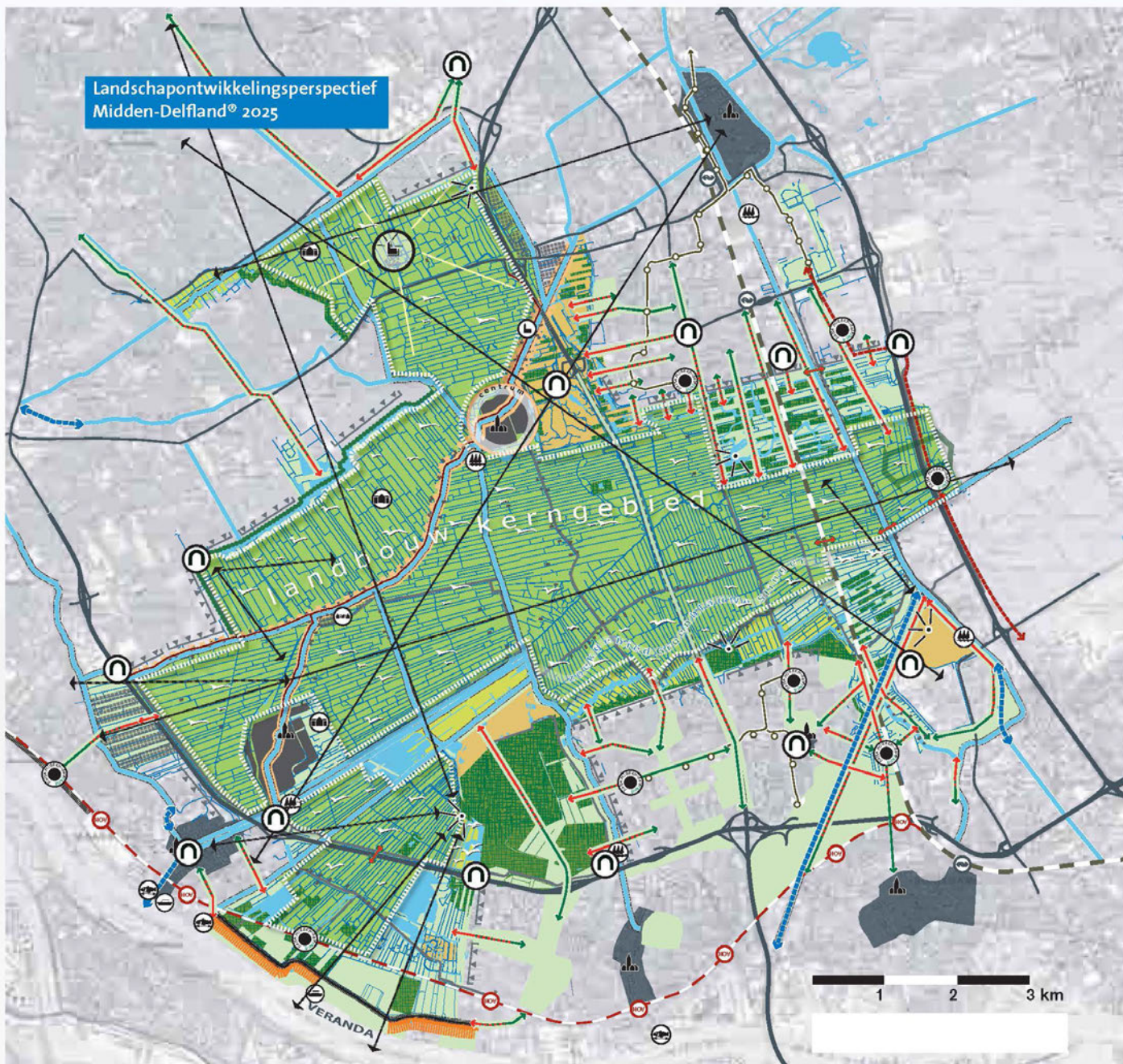
Voor verschillende deelgebieden in Midden-Delfland is een basiskwaliteit benoemd waar bij ruimtelijke ontwikkelingen op wordt gestuurd. Naast een grote ‘groene kern’ worden ‘de gele slinger’ (streekproducten en -diensten), ‘de groene en blauwe vingers’ (verbindingen met omgeving), ‘de rode vlekken’ (de poorten van het gebied) en ‘de strook langs het Westland’ benoemd. De streefbeelden en basiskwaliteiten zijn in het LOP neergelegd en verankerd.

III. Kansen door water

Water is een belangrijke schakel tussen de stedelijke omgeving en het landelijk gebied. Door het herstellen van oude en creëren van nieuwe watergangen en -plassen verbetert niet alleen de veiligheid, maar bovenal de recreatieve en landschappelijke waarde. Koppeling met (nieuwe) voet- en fietspaden en Horeca op de oevers versterken de gebruiks- en belevingswaarde van het gebied.

IV. Koe in de wei

Ook in 2025 is de melkveehouderij een belangrijke economische drager (producent en beheerder) van het landschap. Boeren richten zich op schaalvergroting of ontplooiën nevenactiviteiten (waaronder natuurgerichte recreatie en educatie) voor een gezonde bedrijfsvoering.



V. Genieten

De aantrekkelijkheid van Midden-Delfland* bestaat uit rust en ruimte, maar bovenal door een goede en veilige bereikbaarheid voor recreanten. Een fijnmazig netwerk van fiets-, wandel- en vaarroutes, toegankelijke en aantrekkelijke horecavoorzieningen en streekproducten dragen bij aan het hoogwaardige imago van Midden-Delfland*.

VI. Waarde(n)volle Polders

Het landschap in Midden-Delfland wordt gekenmerkt door poldernatuur, cultuur en historie. Deze waarde(n)volle cultuurhistorische elementen zijn (zichtbaar en toegankelijk) in het landschap aanwezig en dragen bij aan de aantrekkelijke natuurlijke identiteit van het gebied.

VII. Ontmoet de Stad

Verskillende 'Poorten' aan de randen van het gebied dragen bij aan de bereikbaarheid, herkenbaarheid en eenheid van Midden-Delfland. De poorten zijn transferia met parkeer- en informatievoorzieningen als schakel tussen de omliggende steden en het stelsel van fiets-, wandel- en vaarroutes door het gebied en nodigen uit tot een bezoek.

Om het streefbeeld te bereiken zijn in de gebiedsvisie vijf opdrachten geformuleerd.

1. Ontwikkelen van een Landschapontwikkelingsplan
2. Versterken van de relatie stad-platteland door het ontwikkelen van poorten en verbindingen
3. Uitwerken van een Marketingplan dat het imago en de identiteit van Midden-Delfland vestigt.
4. Ontwikkelen van een grondinstrumentarium, een ontwikkelingsinstrument en een financieringsfonds
5. Verankering van de visie in bestuurlijke en maatschappelijke omgeving om de ambities van Midden-Delfland te realiseren.

Anno 2010 is de gebiedsvisie vertaald in een Landschapontwikkelingsperspectief* 2025 en is Midden-Delfland Cittaslow-hoofdstad van Nederland.

Een gebiedsmarketingplan is in de afrondende fase en via de Hof van Delfland wordt de verankering van de visie in de bestuurlijke en maatschappelijke omgeving gerealiseerd.

Landschapontwikkelingsperspectief * 2025 (LOP)

Het Landschapontwikkelingsperspectief bevat een concretisering van de zeven thema's uit de gebiedsvisie. Het brengt de huidige

kwaliteiten van het landschap in kaart en geeft tevens aan welke ontwikkelingsrichting wordt voorzien. Het LOP* 2025 geeft een streefbeeld voor 2025.

Het gebied Midden-Delfland is groter dan de gemeente Midden-Delfland en omgeven wordt door stedelijk gebied. Daarom hebben de gemeenten Delft, Schiedam, Vlaardingen, Maassluis Schiedam, Rotterdam (Overschie) en Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland het LOP samen opgesteld en vastgesteld.

De hoofdpunten van het LOP* 2025 zijn vertaald in concrete maatregelen. De thema's, maatregelen en netwerken hebben een verdere uitwerking gekregen in deel V van het LOP waarin de uitwerkingen per polder zijn geschetst. De uitwerkingen geven een zeer gedetailleerde analyse en ontwikkelingsrichting (streefbeeld) voor de verschillende polders in het gebied.

Het totale LOP in het algemeen en de uitwerkingen per polder zijn feitelijk te beschouwen als een separaat deel van deze structuurvisie. De structuurvisie geeft dan ook alleen op hoofdlijnen aan welke ontwikkelingsrichtingen van belang zijn, opdat de onderlinge relatie tussen dorpen en buitengebied in deze structuurvisie helder kan worden overgebracht'.

Behoud door ontwikkeling

Behoud door ontwikkeling is gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen en buurtschappen in Midden-Delfland met het doel deze nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. Het is, net als het Landschapontwikkelingsperspectief, een vervolg op Midden-Delfland* 2025.

"Behoud door ontwikkeling" is uitgewerkt in de speerpunten:

1. *Gezond Midden-Delfland.* Inwoners voelen zich goed, zowel lichamelijk als geestelijk in het open en groene Midden-Delfland. Midden-Delfland heeft levensbestendige dorpen, afgestemd op de behoeften van jong en oud, niet alleen voor de huidige bewoners maar ook voor de nieuwkomers.
2. *Wonen voor het leven.* De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen. Dorpen ontleen hun kracht mede aan een bevolking die zich vitaal voelt. De Midden-Delflander is gezond en leeft bewust.
3. *Midden-Delfland onderneemt.* Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een

open en groen Midden-Delfland. Ondernemerschap leeft in Midden-Delfland. Bedrijvigheid zorgt voor het kloppend hart van de gemeente. Bestaande en nieuwe ondernemers dragen bij aan bruisende dorpen en buurtschappen.

4. *Gastvrije dorpen.* Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland. De recreant die op zoek is naar een sportief, culinair of ontspannend tussendoortje voor enkele dagen of voor een paar uur komt in Midden-Delfland ruimschoots aan zijn trekken. Een verblijf kan eventueel gecombineerd worden met een bezoek aan de omliggende steden. Ondanks het toenemende toerisme blijven de rust en kwaliteiten van het landschap en de dorpen behouden.

5. *Bewust op weg.* Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon. Vervoer van, naar en doorheen de dorpen is duurzaam. Mensen verplaatsen zich op een zo schoon, veilig en efficiënt mogelijke manier. Fiets en openbaar vervoer spelen hierin een belangrijke rol. Bovendien vinden experimenten plaats met nieuwe schone vervoersconcepten en transportmiddelen passend bij Midden-Delfland* 2025.

De speerpunten komen terug onder meer de woonvisie en worden doorvertaald in deze structuurvisie, waarbij het accent komt te liggen op de uitwerking naar de dorpen. Voor 't Woudt is dit beleid al nader uitgewerkt in een toekomstvisie die rekening houdt met de specifieke situatie van het buurtschap. Deze toekomstvisie is in concept gereed en is mede dankzij de inzet van burgers, ondernemers, het kerkbestuur en belangenverenigingen tot stand gekomen. De toekomstvisie beschrijft de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor 't Woudt.

Woonvisie

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2025 en is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie bouwt voort op de keuzes en uitspraken die op basis van Midden-Delfland* 2025 en Behoud door Ontwikkeling zijn gemaakt. De visie sluit als vanzelfsprekend ook aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid.

De Woonvisie bevat een toekomstvisie en beleidsambities en is gericht op het wonen in de dorpen. Het wonen in het buitengebied is in het Landschapontwikkelingsperspectief aan de orde.

De woningmarktanalyse, de visie en de ambities leiden tot een aangepast woningbouwprogramma voor de periode 2010 tot 2025. In die periode zijn 1.020 tot 1.220 nieuwe woningen voorzien. De

huidige plannen lopen tot en met 2015 en voorzien in 780 woningen. In de structuurvisie ligt een opgave voor het vinden van ruimte voor de resterende 240 tot 440 woningen.

De Woonvisie geeft globaal richting aan nieuwe ontwikkelingen voor de drie dorpen. Deze richtingen worden in de 'uitwerking naar kernen' verder uitgewerkt.

In de woonvisie wordt de richting aangegeven om te komen tot de gewenste verandering voor de toekomst. Voor de structuurvisie worden hier enkele belangrijke uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen gegeven:

- Uitgaan van de kwaliteiten van Midden-Delfland en de specifieke karakters van de dorpen
- Behoud kleinschaligheid, rust en ruimte
- Bouwen voor doelgroepen; jonge gezinnen / lokale starters en ouderen
- Variatie in woonvormen; eengezinswoningen voor starters, (grondgebonden) nul-tredenwoningen en appartementen die passen in een dorp
- Flexibiliteit in de regelgeving
- Herontwikkeling en uitbreiding van sociale huur en betaalbare koopwoningen.
- Investeren in de woonomgeving het versterken van de ontmoetingsfunctie van pleinen en faciliteren in het vernieuwen en opwaarderen van horeca en kunst en cultuur.
- Voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen in alle drie de dorpen
- Woningbouwopgave, buiten bestaande 780 reeds geplande woningen, van 240 tot 440 woningen.
- Opstellen van gebiedsplannen bij transformatielocaties.

De woonvisie stelt een aantal prioriteiten

Prioriteit 1 Diversiteit en keuzevrijheid

De belangrijkste ambitie is dat de gemeente inzet op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden-Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook is het de bedoeling mensen meer mogelijkheden te bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning.

Prioriteit 2: Ruimte bieden aan gezinnen

De gemeente wil ruimte blijven bieden aan gezinnen, zeker als het (potentiële) gezinnen zijn die al een binding hebben met de gemeente (bijvoorbeeld hier opgegroeid).

Prioriteit 3: Meer mogelijkheden voor lokale starters

De gemeente wil de mogelijkheden voor lokale starters vergroten. Juist deze groep is van belang voor de vitale dorpen en juist deze groep heeft nu te weinig mogelijkheden.

Prioriteit 4: Bereikbaarheid koopsector vergroten

De gemeente wil mensen met een (laag) middeninkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Daarbinnen is in het bijzonder aandacht voor starters.

Prioriteit 5: Omvang, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huur

De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Ingezet wordt op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door stimuleren van de doorstroming.

Prioriteit 6: Een passend aanbod voor senioren

De gemeente speelt in op de vergrijzing door in een gevarieerd woonaanbod voor ouderen (accent op nulredenwoningen) te voorzien in een woonomgeving met voldoende voorzieningen.

Prioriteit 7: Wonen met zorg en welzijn

Mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels mensen met een beperking) moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen.

Prioriteit 8: Energiebesparing en verlaging woonlasten

De gemeente zet in op energiebesparing voor alle inwoners, vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ter beperking van de (toekomstige) woonlasten.

Overige relevant beleid

Relatie Structuurvisie

Naast de hierboven beschreven beleidsdocumenten zijn er binnen de gemeente Midden-Delfland op tal van andere terreinen relevante beleidsdocumenten. Het voert in een structuurvisie te ver om deze te beschrijven. Waar dit 'overig beleid' een relatie heeft met deze visie, wordt dit meegenomen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient altijd gekeken te worden of op het specifieke niveau van de betreffende ontwikkeling randvoorwaarden volgen uit het vastgestelde en in ontwikkeling zijnde beleid. Over een aantal specifieke beleidsvelden kan nog het volgende worden gezegd.

Archeologie

De gemeente Midden-Delfland heeft haar archeologiebeleid geformuleerd in een beleidsnotitie. Daarin is aangegeven welke archeologische verwachtingen aanwezig zijn. In verband met de mogelijke planschade die optreedt wanneer bestemmingsplannen aanlegvergunningstelsels en archeologische regimes bevatten, is het van belang nadrukkelijk aan te geven welke archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze deze in bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Hiermee kan de voorzienbaarheid van eventuele beperkingen van dergelijke maatregelen worden aangegeven.

Vrijstellingenbeleid

In 2009 is door de gemeenteraad een vrijstellingenbeleid vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze met vrijstellingen van een bestemmingsplan omgegaan wordt. De structuurvisie geeft richtlijnen voor grootschalige ingrepen. Bij het verlenen van vrijstellingen en het herzien van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met hetgeen in deze structuurvisie wordt aangegeven.

Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal moeten worden bekeken of de kwaliteit van de bodem een functiewijziging toelaat. Hiertoe heeft de gemeente een Bodemfunctiekaart opgesteld.

Geluidhinder

In het Hogere Waarden beleid van de gemeente en het bijbehorende actieplan is aangegeven dat het aantal 'geluidgehinderden' ten opzichte van de situatie in 2008 niet mag toenemen. Bij de invulling van transformatie- en ontwikkelingslocaties dient hiermee rekening te worden gehouden, met name in de directe omgeving van doorgaande wegen met een onderzoekszone.

Milieubeleid

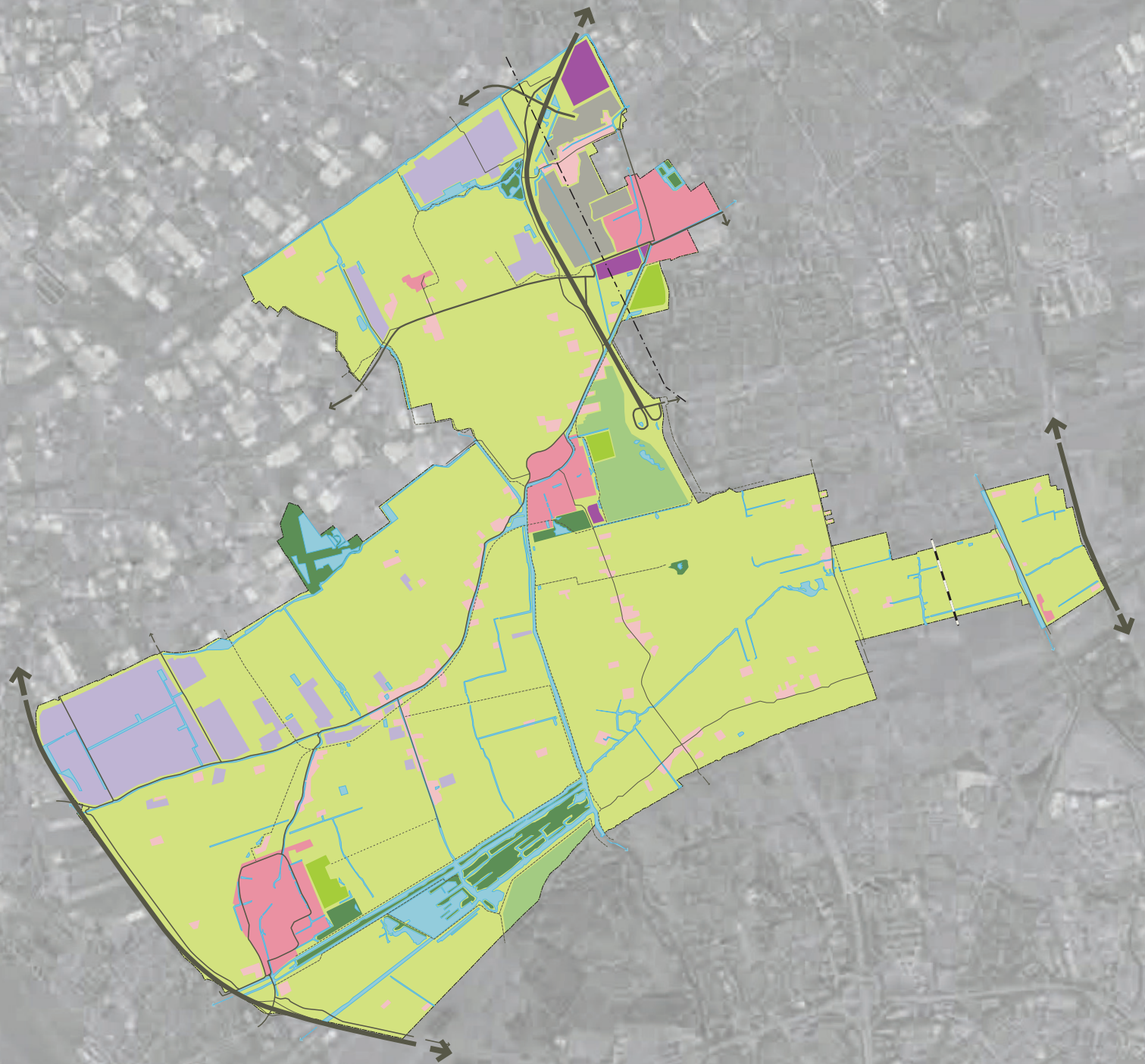
De gemeente heeft een Milieubeleidsplan voor de periode 2011-2014.

Nota Paardenbeleid

De gemeente heeft een Nota Paardenbeleid waarin het beleid voor bedrijfsmatige en hobbymatige alsmede recreatieve en agrarische paardenhouderij is aangegeven.

Overig beleid

Aan overig niet beschreven beleid is in deze structuurvisie wel aandacht besteed. Dit beleid gaf echter geen aanleiding tot een beschrijving in dit hoofdstuk.



2.3. Midden Delfland in 2011

2.3.1. Ruimtelijke opbouw

Midden-Delfland heeft in met name de 20ste eeuw een gedaantewisseling ondergaan. Van platteland met dorpen en steden tot een landelijk gebied in een stedelijke omgeving. De ruimtelijke structuur van het gebied is sinds 1600 echter nauwelijks veranderd. De hoofdstructuur van het polderlandschap is nog steeds sterk aanwezig.

Het Midden-Delfland-gebied wordt vaak aangeduid als de "groene binnentuin van de Zuidvleugel". Daarmee heeft het een duidelijke eigen en vooral bijzondere plek verworven. In de drukte van de Randstad vormt het gebied een groene enclave, een oase van rust. Het meest bijzondere daarbij is dat Midden-Delfland haar beschermde status weet om te zetten in een krachtig beeldmerk.

Wanneer we binnen de grenzen van datzelfde Midden-Delfland kijken is er lang niet zo veel veranderd. Midden-Delfland is niet alleen een open agrarisch en recreatief gebied omgeven door steden. Midden-Delfland is ook een gebied waar het prettig wonen en werken is.

De drie dorpen van de gemeente - Den Hoorn, Schipluiden en Maasland - zijn relatief klein gebleven. Ze hebben hun eigen identiteit met een belangrijk gemeenschappelijk en verbindend element; de ligging aan de Gaag.

2.3.2. Groen en water

Midden-Delfland is een groene gemeente. Het merendeel van het buitengebied is in gebruik als agrarisch weidegebied. Daarnaast zijn, met name aan de randen van de gemeente en de dorpskernen, groene recreatiegebieden te vinden. De Vlietlanden is als karakteristiek natuurgebied tevens onderdeel van de recreatieve en ecologische hoofdstructuur.

De waterstructuur van Midden-Delfland vormt een belangrijke drager van het landschap. Van oudsher zijn de watergangen de verbindingen tussen de dorpen in de gemeente en de steden daar om heen en zijn bovendien van groot belang voor een goede waterhuishouding in het veenweidegebied. Vervoer over het water heeft de afgelopen eeuwen echter plaats gemaakt voor vervoer over de weg. Naast de waterhuishoudkundige functie zijn de watergangen in Midden-Delfland anno 2010 eveneens een belangrijke drager van de recreatie, maar vormen nog onvoldoende een aaneengesloten netwerk.

Een aantal boezemkaden in de kernen voldoen niet aan de

veiligheidseisen. Omdat er op deze kaden vaak sprake is van medegebruik (denk o.a. aan wegen), hebben kadeverbeteringen mogelijk ruimtelijke gevolgen.

Voor de waterkwantiteit ligt er een opgave om wateroverlast in de kernen te beperken en knelpunten in de berging en afvoer in de polders te verhelpen. In de kernen zullen met name vasthoudmaatregelen (met weinig ruimtelijke impact) een oplossing bieden. Voor de polders wordt eerst een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uitgevoerd. Het doel van deze MKBA is om te bepalen of meer permanente open waterberging noodzakelijk is, of dat waterberging van piekbuien op een andere wijze, bijvoorbeeld via groenblauwe diensten, gerealiseerd kan worden. Dit bepaalt in belangrijke mate de ruimtelijke invulling van de waterbergingsopgave.

De Kaderrichtlijn Water richt zich op verbetering en van de waterkwaliteit van oppervlaktewater. Het realiseren van meer natuurvriendelijke oevers in de waterlichamen is een resultaatverplichting die gemeente en Delfland zijn aangegaan. De kaart van het ecologisch netwerk in het LOP geeft een goed beeld van de ecologische ontwikkeling die voor de KRW noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat in elk geval dat de Gaag tussen Schipluiden en Den Hoorn aangemerkt kan worden als een zone voor ecologische ontwikkeling in de boezem in het landelijk gebied.

2.3.3. Infrastructuur

Midden-Delfland is goed bereikbaar. De verbindingen met de A13, A20 en A4 zijn prima en op lokaal niveau zorgen de N223 en N468 voor een goede bereikbaarheid van de dorpen. Als gevolg hiervan leiden de doorgaande routes in de gemeente, met name in de dorpen, tot hinder door sluipverkeer. Dynamische weg-afsluitingen in het gebied tussen Schipluiden, Delft, Schiedam, Rotterdam (Overschie) en Vlaardingen hebben inmiddels geleid tot een verbetering van de situatie. De doorgaande N468 en de verkeersafwikkeling in Maasland blijven echter zorgwekkend. Met de ingebruikname van de A4 zal de verkeersintensiteit echter minder sterk stijgen. In Den Hoorn zal het doorgaande verkeer uit de dorpskern worden geweerd door de aanleg van de Hooipolderweg en de Harnaschdreef.

2.3.4. Milieu

De aanwezigheid van rijkswegen en belangrijke doorgaande routes dragen niet alleen bij aan een goede bereikbaarheid, maar zorgen ook voor mogelijke belemmeringen bij het zoeken naar nieuwe woongebieden. Door nieuwe infrastructurele ingrepen, zoals in Den Hoorn, ontstaat een beter leefklimaat in het centrum van het dorp.



De Gaag vormt als vaarweg, natuurlijk water, fietsroute en plek voor evenementen de verbindende schakel in de gemeente

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met milieuaspecten. Het Milieubeleidsplan van de gemeente Midden-Delfland loopt tot en met 2014 en zal daarna weer geactualiseerd worden.

2.3.5. Wonen

Het beleid in Midden-Delfland is de afgelopen jaren in grote mate gericht op de agrarisch-recreatieve ontwikkeling van het buitengebied. De dorpen hebben in die tijd een gematigde (Schipluiden en Maasland) tot stormachtige (Den Hoorn) groei doorgemaakt en groeien nog steeds. De visie Behoud door Ontwikkeling beoogt ontwikkelingen van de dorpen. Een ruimtelijke vertaling ontbreekt hier in. De Woonvisie Midden-Delfland geeft aan dat, buiten de huidige woningbouwplannen, tot 2025 een groei van 220 tot 440 woningen nodig is. Gelet op de beperkte ontwikkelingen die in het buitengebied mogelijk zijn, zal deze opgave binnen de bestaande dorpen moeten worden opgevangen. Daarbij wordt tevens ingezet op het creëren van 'vitale' dorpen waar het prettig wonen en leven is. Anno 2010 wordt in de drie dorpen volop gebouwd en zijn tal van ontwikkelingen in voorbereiding (zie 2.5.)

De dorpen zijn redelijk kleinschalig en dorps gebleven. Woningbouw in twee lagen met kap vormt het uitgangspunt. In de dorpscentra komen drie bouwlagen met kap of een terugliggende vierde bouwlaag voor. In Den Hoorn zijn enkele, meer stedelijke appartementencomplexen gerealiseerd. De schaal van deze complexen volgt het meer stedelijke karakter van Den Hoorn.

2.3.6. Voorzieningen

Veel inwoners van Midden-Delfland werken in de naburige gemeenten en zijn voor wat betreft voorzieningen daarop georiënteerd. De omliggende steden voorzien in (stedelijke) voorzieningen als winkelgebieden, theater, ziekenhuis en middelbare scholen. Ook voor de dagelijkse boodschappen wijken veel inwoners uit naar Delft of Maassluis. Uit onderzoek (DPO's op hoofdlijnen) blijkt dat het kernwinkelapparaat (dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen) in de (twee van de drie) dorpskernen enige marktruimte kent.

De drie dorpen hebben ieder een recent aangelegd of vernieuwd sportpark dat voorziet in de behoefte en rekening houdt met de groei van de bevolking. In Den Hoorn is in 2010 een nieuw gezondheidscentrum geopend. Voor met name Maasland wordt nog gewerkt aan een gezondheidscentrum. Zoals in de woonvisie is verwoord is er behoefte aan woningen voor ouderen in de nabijheid van maatschappelijke (zorg)voorzieningen.

2.3.7. Economie

De agrarische melkveehouderij en glastuinbouw zijn belangrijke

economische dragers in Midden-Delfland. De activiteiten die deze bedrijfstak ontplooiën spelen zich vooral in het buitengebied af. De visie Behoud door Ontwikkeling geeft het beleid aan voor de agrarische bedrijvigheid.

Met de ontwikkeling van de Harnaschpolder is binnen de gemeente Midden-Delfland sprake van een ruime voorraad bedrijfsterreinen. De bestaande bedrijventerreinen, zoals de Hooipolder, kunnen daardoor (op termijn) een transformatie ondergaan naar woningbouw. Omdat de transformatie afwijkt van het RSP kan deze pas plaatsvinden na afstemming met het Stadsbestuur Haaglanden. Ook in de dorpen zijn verspreid liggende bedrijven(terreinen) aanwezig die soms vanwege milieuhinder minder goed passen in een woonomgeving. Op termijn kunnen deze bedrijven worden uitgeplaatst naar een andere, meer geschikte locatie. Minder hinderlijke bedrijven kunnen - ook vanwege de gewenste levendigheid - blijven zitten. Met de ontwikkeling van de Maaslandse Poort wordt een recreatieve en kwaliteitsimpuls gegeven aan het entreegebied tussen Maasland en de A20.

2.3.8. Recreatie

In het Midden-Delflandgebied heeft de recreatie de afgelopen jaren een vlucht genomen. Tal van nieuwe recreatieve routes en trekpleisters hebben ertoe geleid dat het gebied beter bereikbaar en ontsloten is en aantrekkelijker is om te bezoeken. In het Landschapsontwikkelingsperspectief wordt de ontwikkeling van het gebied verder uitgewerkt.

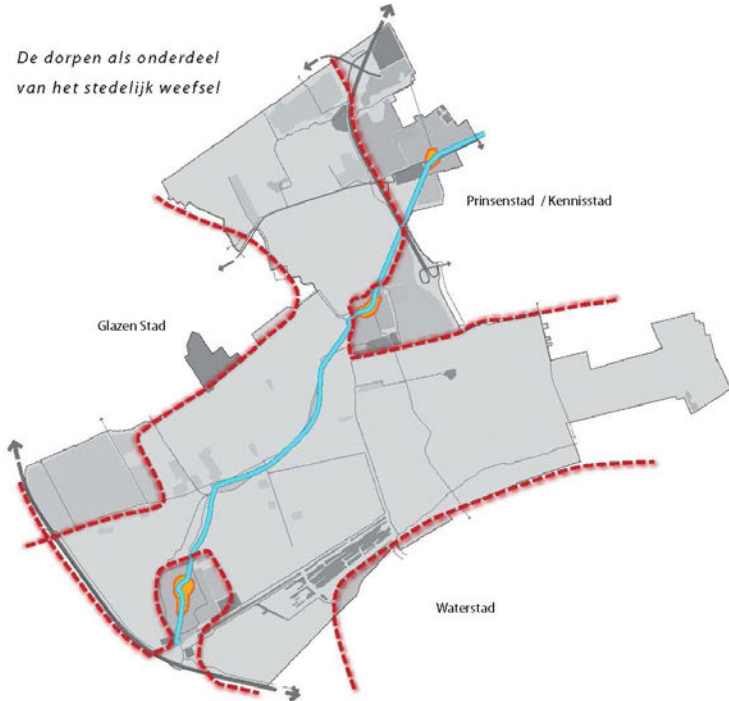
Op de overgang tussen de dorpen en het landelijk gebied zijn nieuwe sport- en groenvoorzieningen gerealiseerd.

2.4. Midden Delfland en de dorpen

2.4.1 Onderlinge samenhang

Over het Midden-Delfland als landelijk gebied is al veel gezegd. Het beleid van de afgelopen jaren werpt zijn vruchten af en met de ontwikkelingen zoals verwoord in het Landschapsontwikkelingsperspectief zal het gebied de komende jaren verder worden vormgegeven.

De drie dorpen, Den Hoorn, Schipluiden en Maasland en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth hebben ieder hun eigen karakter. De voorliggende structuurvisie richt zich voornamelijk op de drie dorpen en op de wijze waarop de dorpen aansluiten op het landelijk gebied. Zoals gezegd is voor 't Woudt een afzonderlijke toekomstvisie opgesteld. De drie dorpen zijn onderling verbonden door de ligging aan de Gaag. De Gaag is als ruggengraat van de gemeente tevens een schakel tussen de dorpen en het landelijk gebied. Van oudsher zijn de drie dorpen dan ook sterk gericht op het water. In de loop der jaren is deze koppeling door de groei van de dorps(kern)en en de

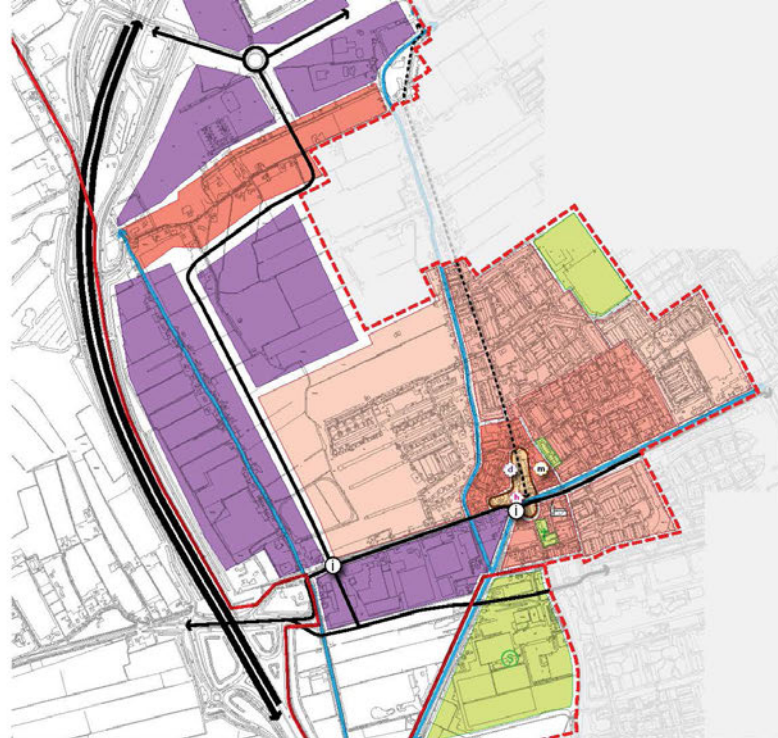


ontwikkeling van sport- en groenvoorzieningen echter minder sterk geworden. Ook het verschuiven van het transport over water naar transport over de weg droeg hieraan bij. Hoewel het water in ieder dorp aanwezig is, vormt het steeds minder een verbindend element met het omliggende landschap en de andere dorpen.

In Den Hoorn wordt het centrum aan het water al lange tijd gedomineerd door een verkeersknooppunt, waardoor het dorpscentrum zich langzaam aan afkeerde van de Gaag. Ook in Schipluiden ontwikkelde het centrum zich meer en meer langs de Keenenburgweg, waarmee de verbindende functie van de voorzieningen tussen de oude kern en het winkelgebied afnam. In Maasland zijn rond het oude dorp nieuwe woonwijken ontwikkeld, waardoor de historische kern nog duidelijk te onderscheiden is, maar ook enigszins geïsoleerd ligt.

De aanleg van de A4, de ontwikkeling van de Harnaschpolder, de aanleg van sportparken en de golfbaan Midden-Delfland aan de rand van Delft hebben ertoe geleid dat in Den Hoorn en ook Schipluiden meer in de "invloedsfeer" van Delft zijn komen te liggen, overigens zonder dat dit de bewoners het gevoel geeft dat zij in een wijk van Delft wonen. De relatie tussen dorp en land is daarmee enigszins afgenomen.

Hoewel dit voor Maasland in mindere mate geldt, is er al met al sprake van een geleidelijke verschuiving van dorpskernen langs de Gaag tot



woonkernen in het groen aan de rand van de stad.

Nu in het LOP* 2025 de visie op het buitengebied is verwoord, is het zaak de dorpen verder te ontwikkelen. Naast een recreatief-toeristische ontwikkeling die aanhaakt op de visie uit het LOP, is een meer ruimtelijk-functionele visie op de dorpen noodzakelijk om kwaliteiten met grote kracht te versterken.

2.4.2. Den Hoorn

Van de drie dorpen heeft Den Hoorn de sterkste groei doorgemaakt. De ligging nabij Delft heeft tot gevolg gehad dat het dorp, met name in de periode tussen 1950 en 1970 en vanaf 1990, flink gegroeid is. Het dorp telt inmiddels zo'n 6500 inwoners en met de huidige ontwikkelingen zal het inwonertal in 2019 rond de 8000 inwoners liggen. De sterke groei heeft bijgedragen aan een relatief hoog commercieel voorzieningenniveau, ondanks de nabijheid van de stad Delft.

Den Hoorn is anno 2010 ook nog volop in ontwikkeling. Het doortrekken van de A4 tot Delft-Zuid heeft er toe geleid dat het dorp nog meer dan voorheen onderdeel is gaan uitmaken van het stedelijk weefsel. Het toevoegen van delen van de Voordijkshoornse Polder en Harnaschpolder aan de gemeente Delft heeft geleid tot de stormachtige ontwikkeling van het gebied. De komende jaren zijn tal van ontwikkelingen voorzien om de groei in goede banen te



leiden. De herontwikkeling van de dorpskern, waarbij het centrum een impuls moet krijgen en de winkelveorzieningen verder moeten groeien, moet nog van de grond komen.

2.4.3. Schipluiden

Schipluiden is het centrale dorp in Midden-Delfland en kent een sterke relatie met het omliggende gebied. De dorpskern is sterk gekoppeld aan de historische structuur; de Vlaardingse Vaart met aan weerszijden de Dorpsstraat, Vlaardingerkade en Singel. De Valbrug verbindt de Dorpsstraat met de Keenenburgerweg, waaraan de winkelveorzieningen zijn gelegen. Mede door het drukke verkeer rond de brug ontbreekt een goede relatie tussen de historische kern en het winkelgebied.

Het doorgaande verkeer wordt om het dorp heen geleid. Het grootste deel van de inwoners woont aan de zijde van de Keenenburgweg, waar ook de winkels en voorzieningen zijn, wat voor opstopping in de dorpskern leidt. Fietzers die het dorp aandoen komen niet automatisch uit op een centrale plek aan het water, maar maken veelal gebruik van de groene dorpsrand.

Schipluiden ligt aan alle zijden in het groen. De N468 is moeilijk overstekbaar (alleen bij de begraafplaats). Daardoor zijn het dorp en de polder - met name 't Woudt - minder makkelijk te bereiken dan



gewenst is. Hieraan wordt ook bijgedragen door de ligging van de stedelijke groenvoorzieningen (sportpark, golfbaan en groen).

2.4.4. Maasland

Maasland heeft een pittoreske, oude dorpskern met een grote cultuurhistorische waarde. Het gebied rond de kerkring en water van de Gaag is dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De groei van Maasland heeft de oude structuur echter niet alleen gerespecteerd en intact gelaten, de woonwijken rond het centrum hebben nauwelijks relatie met de oude kern. Hierdoor kent het historische Maasland een enigszins geïsoleerde ligging en weinig relatie met het omliggende woongebied.

Ook de doorgaande verkeersstromen worden op verschillende wijzen door het dorp geleid, waarbij de oude historische route door het centrum is ontzien. Daardoor komt niemand meer vanzelfsprekend in het oude dorp.

De enigszins verspreid liggende winkelveorzieningen hebben evenmin een sterke relatie met het water en de oude kern. Met de verplaatsing van de supermarkt naar het nieuwe complex aan de Huis te Veldelaan is meer aansluiting gezocht bij de oude en doorgaande structuren en routes.

2.5. Concrete projecten, plannen en aandachts- en/of transformatiegebieden

Midden Delfland anno 2010 is volop in ontwikkeling. Tal van projecten zijn in uitvoering of voorbereiding. Deze ontwikkelingen zijn niet allemaal zichtbaar. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van concrete, lopende projecten die niet in de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek zijn meegenomen, maar binnen deze structuurvisie als 'vast gegeven' zijn beschouwd.

Naast concrete lopende projecten is een groot aantal gebieden aanwezig waar de komende jaren ontwikkelingen plaatsvinden. Deze gebieden worden in deze paragraaf benoemd, zodat ze in de visie kunnen worden meegenomen. Het gaat bijvoorbeeld om nieuwe inbreidingslocaties herstructureringsgebieden et cetera, waarvoor nog geen concrete plannen zijn.

Het gaat om de volgende projecten en gebieden:

Den Hoorn

Concrete plannen

- Harnaschpolder (inclusief woningbouw Woudselaan en Lookwest)
- Hooipolder (inclusief uitbreiding)
- Infrastructurele ingrepen Harnaschdreef / Hooipolderweg

Aandachts- en/of transformatiegebieden

- Centrumontwikkeling
- Zone tussen Dijkshoornseweg en Lookwatering
- Kassencomplex Hoornsekade
- kavel Oranjelaan
- Balkengat

Schipluiden

Concrete plannen

- Keenenburg III
- Korpershoek II
- Keenenburg V
- Dr. J. De Koninglaan / Schoolplein

Aandachts- en/of transformatiegebieden

- Centrum
- Dorpsentree's (Wildeboer en Langstraat)

Maasland

Concrete plannen

- Kastanjehof

Aandachts- en/of transformatiegebieden

- Het Ambacht
- Het Spreeuwenest
- Uitbeiding Commandeurspolder (binnen rode contour)
- Poort / Entree van Maasland
- aannemersbedrijf 's Heerensraat / Diepenburchstraat
- Centrum / Zone rond Slot de Houvelaan

Ook buiten de kernen zijn verschillende plannen en projecten die in het LOP en/of andere beleidsdocumenten zijn opgenomen.

Buiten de dorpen

Concrete plannen

- De Maaslandse Dam
- A4 / IODS

Transformatiegebieden

- "Woudtse poort"
- Saneren verspreid liggend glas

3 Afwegingskader

3.1. Uitgangspunten

De afgelopen zeven jaar is er veel gebeurd. De gemeente Midden-Delfland heeft met haar inwoners en ondernemers gewerkt aan de totstandkoming van onder meer Midden-Delfland* 2025, het LOP, Behoud door ontwikkeling en de Woonvisie. Al deze beleidsstukken gaan hand in hand, zijn onderling consistent en sluiten goed aan op het eerder geformuleerde rijks en provinciaal beleid. De lopende ontwikkelingen passen in dit beleid.

Desondanks zijn er enkele onderwerpen die in het kader van deze structuurvisie aandacht behoeven, omdat ze in de toekomst uit de pas kunnen gaan lopen. Het ligt voor de hand hierover nu in deze structuurvisie uitspraken te doen. Het kader op basis waarvan ruimtelijke afwegingen moeten plaatsvinden, bestaat logischerwijs uit de uitgangspunten zoals geformuleerd in de hiervoor genoemde beleidsstukken die het fundament vormen van deze structuurvisie (Midden-Delfland* 2025, LOP, visie Vitale Dorpen, Woonvisie). Bij de ontwikkeling van locaties en initiatieven krijgen deze aandacht voor kwaliteit.

3.2. Wonen

Eén van de mogelijke tegenstrijdigheden hangt samen met de woningbouwopgave die voortvloeit uit de woonvisie. Afgezien van alle bekende projecten is nog ruimte nodig voor 220 tot 440 woningen. Gelet op hetgeen is gesteld in het Landschapsontwikkelingsperspectief is woningbouw in het landelijk gebied geen optie. Daarom moet in het kader van deze structuurvisie worden gezocht naar mogelijkheden om de extra woningbouw binnenstedelijk op te vangen door gebieden binnen de bebouwingscontour te transformeren naar woongebieden.

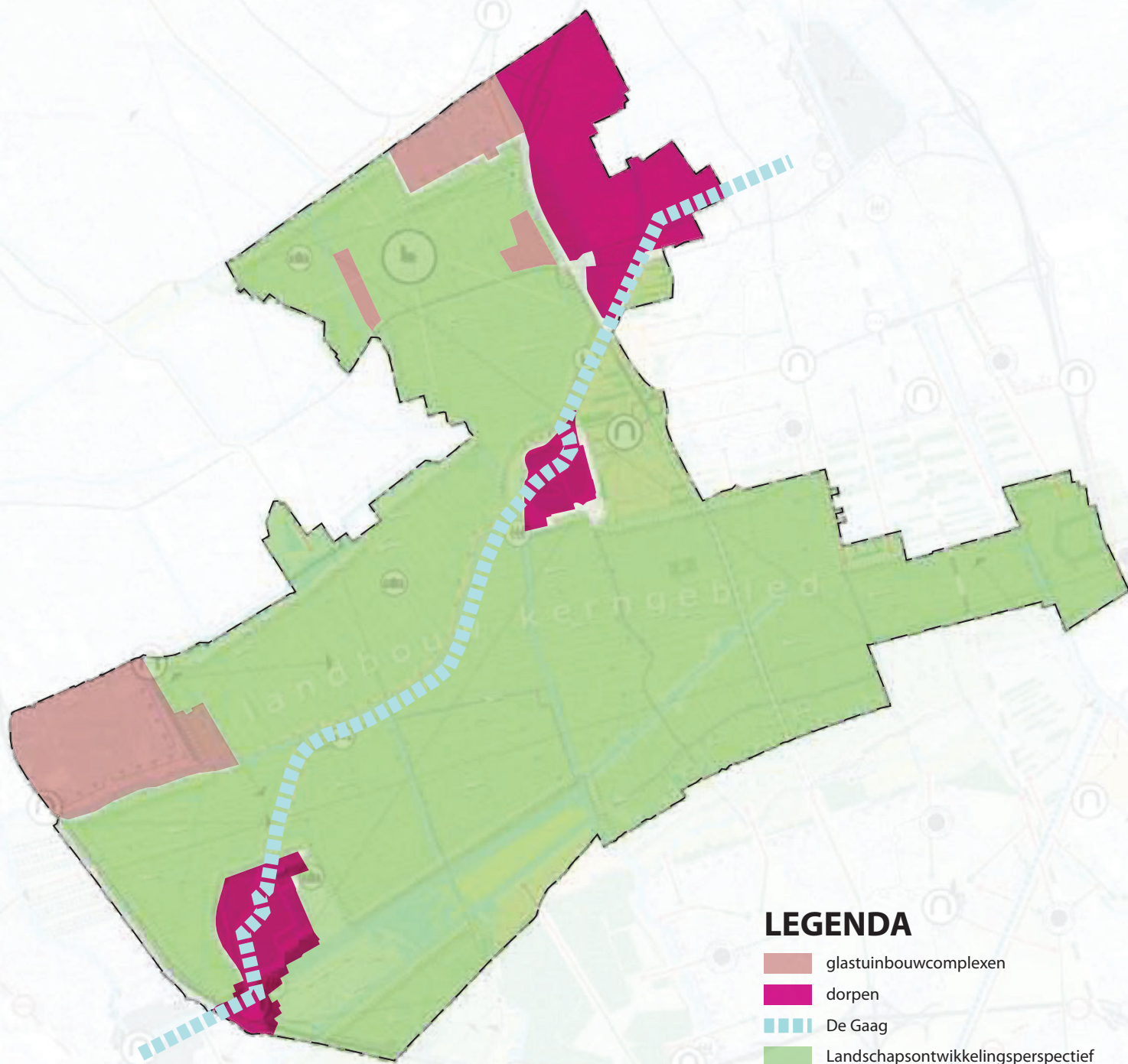
In deze ontwerpstructuurvisie is een aantal (binnenstedelijke) locaties genoemd en op kaart weergegeven. Het is nog niet bekend hoeveel van de benodigde 220 tot 440 extra woningen (op basis van de Woonvisie) hier gerealiseerd kunnen worden.

Een van de beschikbare locaties is de Hooipolder. De transformatie naar woningbouw is hier gekoppeld aan een belangrijke voorwaarde. Voor de bedrijven die als gevolg van die transformatie verdwijnen, moet nieuwe ruimte - buiten de reeds geplande bedrijventerreinen - worden gevonden. Tegelijkertijd is er voldoende ruimte voor

bedrijven in de Harnaschpolder en een toekomstig tekort aan woongebieden. Dit dient nader te worden bekeken.

3.3. Nieuwe ontwikkelingen

Ook nu nog niet te voorziene ontwikkelingen en initiatieven die zich kunnen aandienen, moeten worden afgewogen tegen de achtergrond van de uitgangspunten van de centrale beleidsstukken.



4 Visie 2025

4.1. Inleiding

De structuurvisie Midden-Delfland 2025 bestaat feitelijk uit twee delen: het gebied waarvoor het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) als visie geldt (groen op de visiekaart) en het gebied waarvoor nog geen ruimtelijke visie is vastgesteld (roze op de kaart).

Omdat het LOP een vastgesteld kader betreft, is in de structuurvisie niet nader ingegaan op gebied dat valt onder het LOP. Wel zal nader worden ingegaan op de relatie tussen het LOP-gebied en het overige gebied van de gemeente Midden-Delfland. Naast de glastuinbouwcomplexen (de Oude Camppolder en Woudse Droogmakerij; zie lichtroze gebieden op de visiekaart) omvat dit gebied de drie dorpen en niet verstedelijkte ruimte binnen de rode contour.

Voor de dorpen zijn drie afzonderlijke visiekaarten gemaakt. De structuurvisie bestaat daardoor uit vijf separate kaarten:

1. Visiekaart Midden-Delfland
2. Landschapontwikkelingsperspectief
3. Dorpen
 - 3a. Den Hoorn
 - 3b. Schipluiden
 - 3c. Maasland

4.2. Midden-Delfland

LOP-gebied

Voor het buitengebied van de gemeente is een Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) opgesteld (zie ook paragraaf 2.2.4.). In dit LOP worden zoals gezegd de kwaliteiten van het gebied verwoord, worden kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden ontwikkelingsprincipes en voorbeeldprojecten voorgedragen. Per polder is een gedetailleerde uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit en gewenste ontwikkelingsrichting gemaakt. Het LOP wijst tevens plekken aan waar 'poorten naar Midden-Delfland' ontwikkeld kunnen worden. Met het LOP heeft de gemeente een visie voor haar buitengebied voor handen.

Glastuinbouwgebieden Oude Camppolder en Woudse Droogmakerij
Bij de gemeentelijke herindeling in 2004 is de gemeentegrens tussen

de nieuwe gemeentes Westland en Midden-Delfland gewijzigd waarbij in hoofdzaak is aangesloten op de verhouding 'Glas' en 'Gras'. In Midden-Delfland zijn nog twee grotere glastuinbouwbedrijfsgebieden aanwezig, de Oude Camppolder en de Woudse Droogmakerij.

In beide gebieden zijn moderne (duurzame) glastuinbouwbedrijven gevestigd en is geen sprake van een noodzaak tot herstructurering. In het kader van het LOP en de Ruimtelijke Visie van de Hof van Delfland is in de Zwethzone de 'Woudse Poort' voorzien. De Woudse Poort kan zich op termijn als "Slowfood" poort van Midden-Delfland ontwikkelen, zeker als aangesloten wordt op de al aanwezige druivenkwekerij Nieuw Tuinzicht en de diverse horecagelegenheden. De poort ligt goed bereikbaar vanaf de A4. Bovendien is hiervandaan het Midden-Delflandgebied te voet, per fiets en over het water goed toegankelijk. Bezien zal worden in hoeverre dit spoort met ontwikkelingen in het kader van de Hof van Delflandraad.

Dorpen

Aangezien voor het gebied waarvoor het LOP is opgesteld geen nieuwe ontwikkelingen of andere visies zijn voorzien, heeft het grootste deel van de in deze structuurvisie geformuleerde visie betrekking op de dorpen. Onder "dorp" wordt per dorp het gebied binnen de bebouwingscontour uit de provinciale verordening verstaan. In hoofdstuk 4.3 wordt ingegaan op de relatie tussen het landelijk gebied en de dorpskernen, waarna in 4.4 en verder per kern een visie op de komende 15 jaar wordt gegeven.

4.3. Relatie tussen Landelijk gebied en dorpen

Dorpen belangrijk voor recreatie

In het recreatief aantrekkelijke Midden-Delfland zijn de historische dorpen - naast de verschillende poorten aan de randen van het gebied, de routes door het gebied en de verschillende trekpleisters in het gebied - een belangrijke vierde bouwsteen voor de ontwikkeling van de recreatie. De dorpen vormen daarbij enerzijds een uitvalsbasis voor inwoners en bezoekers van het gebied en anderzijds een rust- en informatiepunt. Een goede verbinding tussen de dorpskernen en koppeling met cultuurhistorie en landschap zijn essentieel voor het versterken van het recreatieve karakter en dragen bij aan de beleving van Midden-Delfland. Om dat te kunnen bereiken wordt teruggesproken op de oorsprong van de dorpen.



Den Hoorn



Recreëren en wonen

In het levendige Midden-Delfland wordt niet alleen gerecreëerd. De dorpen zijn er op de eerste plaats voor de inwoners en ondernemers. In 2025 is het goed wonen en werken in de drie dorpen. Voorzieningen zijn op een acceptabel niveau gebracht c.q. gehouden dat passend is bij het desbetreffende dorp.

De Gaag

Zoals in paragraaf 2.4. is uiteengezet hebben de drie dorpen de ligging aan de Gaag als belangrijk gemeenschappelijk cultuurhistorisch kenmerk. De versterking van de Gaag als verbinding tussen de dorpen en als verbinding tussen dorp en landschap moet als (een van de) uitgangspunt(en) worden genomen bij nieuwe ontwikkelingen. Het betreft hier overigens de functionele en ruimtelijke betekenis van de Gaag en niet zozeer het fysiek versterken van de kades van deze waterloop. Voor iedere kern zal deze versterking wezenlijk anders zijn.

4.4. Ontwikkelingsrichting van de dorpen

Anno 2025

Hoe hebben de dorpen zich in 2025 ontwikkeld tot vitale dorpen? Hoe zijn de dorpen dan verbonden met het agro-recreatieve ommeland?

Dit is hieronder per dorp beschreven.

Den Hoorn

Ruim voor 2025 is de verkeerssituatie van het centrum verbeterd, waardoor de routes langs het water een prettig verblijfsgebied vormen. Den Hoorn heeft daarmee haar oude gezicht aan het water terug. Routes over het water en langs oude historische lijnen verbinden het nieuwe dorpscentrum met het netwerk aan routes in

het buitengebied. De horeca concentreert zich langs de Hoornsekade en zoekt daarmee relatie met het water en de recreatie. Niet ver van het centrum ligt tevens de nieuwe waterrecreatie-“hot spot”; de nieuwe jachthaven “t Balkengat”. In 2025 is het winkelgebied van Den Hoorn volwassen en doet recht aan een dorp van formaat. Den Hoorn heeft een integrale centrumontwikkeling ondergaan waarbij het dorpse karakter behouden is en het winkelcluster rond de Dijkshoornseweg en een maatschappelijke cluster aan het Koningin Julianaplein het nieuwe Horecahart aan het water versterken.

Schipluiden



Schipluiden

De koppeling tussen het water, de historische kern en recreatievoorzieningen is in Schipluiden anno 2010 al sterk aanwezig. In 2025 spelen ook de routes voor verkeer in op het cultuurhistorische en recreatieve karakter van het dorp. Het autoverkeer wordt beter door het dorp geleid en fietsroutes komen tezamen op een nieuwe plek

aan of nabij het water. Schipluiden is daarmee een echt centrum van Midden-Delfland en dient als rustplaats en uitvalsbasis voor een bezoek aan het gebied. Waar de (winkel)voorzieningen in Schipluiden in 2010 nog los van het water lagen, is in de centrumontwikkeling van het dorp meer aansluiting gezocht bij de oude structuur, waardoor

kernwinkelgebied en historische kern elkaar versterken. De bedrijven bij de entrees van het dorp zijn vervangen door passender functies.

Maasland



Maasland

In Maasland is de doorlopende historische structuur als uitgangspunt genomen. Dankzij het stimuleren en verbeteren van de oude route tussen de entree van Maasland, het centrum en de Gaagweg richting Schipluiden als recreatieve verbinding is het centrum toegankelijker geworden. Door het versterken van de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur en het hergroeperen van ruimtelijk-functionele gebieden rond de oude kern zijn cultuurhistorie en recreatie gekoppeld aan maatschappelijke en winkelvoorzieningen. Het accent ligt op de kruising van de Huis te Veldelaan en de Gaag. Op dit punt hebben zowel interne ontsluitingsroutes als recreatieve routes, de historische kern en de winkelconcentratie elkaar gevonden. Daardoor is een levendig dorpscentrum ontstaan dat de aanwezige kwaliteiten volledig benut. De oude dorpskern is bovendien aantrekkelijker geworden door het stimuleren van horeca, ambachtelijke bedrijfjes, winkeltjes en galerieën langs het water, waardoor er een prettig verblijfsgebied ontstaat met een grote aantrekkingskracht voor bewoners en recreanten.



Den Hoorn

Waar het dorp gedurende een halve eeuw steeds verder werd ingekapseld door het stedelijk weefsel van Delft, is er bewust voor gekozen om het dorp niet te laten uitgroeien tot een buitenwijk van Delft, maar is haar eigen identiteit als uitgangspunt voor ontwikkeling genomen. Het dorpse karakter moet worden versterkt.

De historie van Den Hoorn ligt aan het water. Door de aanleg van de Zuidhoornseweg en Harnaschdreef heeft het dorpscentrum niet langer hinder van verkeer. De inrichting van de Woudseweg en Hoornseweg tot 30 km-gebied versterkt het woon- en leefklimaat in het dorp.

Den Hoorn richt zich daarom weer op het water. De huidige horecaconcentratie aan de Hoornsewal/Hoornseweg kan worden versterkt. De herinrichting van het gebied draagt daaraan bij. De concentratie van winkelvoorzieningen spitst zich toe op de Horeca-cluster en de kruising Hof van Delftstraat/Dijkshoornseweg, waarbij de Dijkshoornseweg zich richting het water tot autovrij gebied heeft ontpopt. Het overige gebied wordt zoveel mogelijk autoluw ingericht en de ontwikkeling van het centrum heeft bijgedragen aan een goede parkeeroplossing.

In het herontwikkelingsplan voor het centrum, aan welk plan momenteel wordt gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorpse karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing. Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering. Diezelfde Lookwatering groeit uit tot een belangrijk element binnen de waterstructuur. De zone tussen de Dijkshoornseweg (de dijk van de Lookwatering) en Lookwatering biedt daarbij kansen voor nieuwe woonmilieus die zich sterk richten op het water. Daarbij is het uitgangspunt dat passend bij de cultuurhistorisch verantwoorde en bestaande situatie wordt gebouwd. Dit betekent - gelet op het karakter van een bebouwingslint - afwisselend en

vrijstaand bouwen. De bebouwing aan weerszijden van de straat Beresteijn wordt geherstructureerd.

Ook het Balkengat is een plek waar nieuwe woningen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een algehele kwaliteitsverbetering. Direct aansluitend kan de begraafplaats uitbreiden. Ook de nieuwe Hooipolderweg zal aan dit gebied, mits goed groen ingepast, structuur geven.

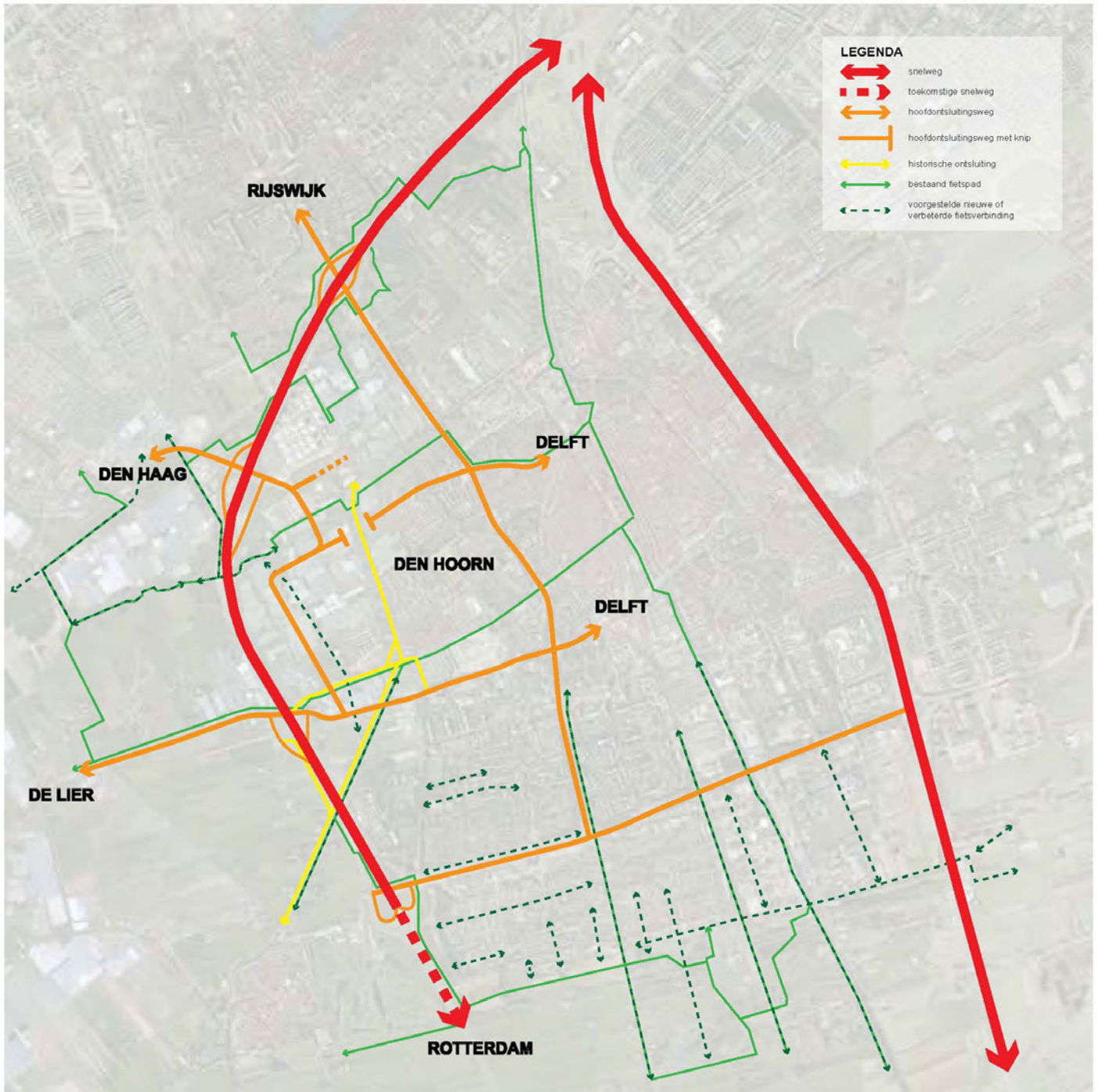
In Den Hoorn zijn enkele kleinere locaties in ontwikkeling gebracht waarbij het accent voornamelijk ligt op woningbouw. In de nabijheid van Hoornbloem en het gezondheidscentrum wordt gezocht naar mogelijkheden voor zorggerelateerde woningen, nultredenwoningen en seniorenappartementen. Dergelijke woningen dienen ook nabij het dorpscentrum te liggen.

Het bedrijventerrein Harnaschpolder wordt ingericht als een zeer modern en duurzaam bedrijventerrein waar ook ruimte is voor woonwerk-units. Midden in het gebied ligt een kreekzone. Het gevolg van de doortrekking van de A4 zal zijn dat dit bedrijventerrein aantrekkelijk wordt voor bedrijven die gericht zijn op een goede ontsluiting. Parallel aan de A4 ligt een ondergrondse 150 kV-leiding. Deze verbinding wordt verplaatst en gecombineerd met het tracé van de 380 kV hoogspanningsverbinding. Zodoende wordt het mogelijk om het huidige tracé van de 150 kV verbinding te ontwikkelen als woningbouwlocatie.

In recreatief opzicht vormt Den Hoorn een belangrijke schakel in het netwerk van routes. De oude verbindingen tussen Delft, De Lier en Schipluiden worden versterkt en verbeterd voor recreatief verkeer. De Dijkshoornseweg en Tanthofkade vormen belangrijke dwarsverbindingen. Dit geldt ook voor de Lookwatering en de Harnaskade voor wandel- en fietsverkeer. Vanuit het noorden van Den Hoorn vormt de Woudselaan eveneens een belangrijke route naar het buitengebied, waarbij aansluiting gezocht wordt bij de "Woudtse Poort".

Fietspaden Midden-Delflandgebied







Schipluiden

Schipluiden heeft in 2011 veel basiskwaliteiten waarop voortgebouwd kan worden. De levendigheid in de historische kern is in 2025 nog beter door een koppeling met het kernwinkelgebied.

In de directe nabijheid van de Valbrug komen het oude en nieuwe dorpscentrum bijeen en ontstaat een centrale plek. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is een eventuele ingreep in de verkeersstructuur van Schipluiden. De situatie bij de brug is daardoor veel overzichtelijker en minder druk. Hier dienen langzaam en snel verkeer gescheiden te worden, bijvoorbeeld door een loop- en fietsbrug die verbonden is met de bestaande brug.

Te bezien valt of het haalbaar is de wijk Keenenburg geheel of gedeeltelijk te ontsluiten op de Tiendweg. Een goede begeleiding van het (auto)verkeer zal moeten zorgen dat de autonome groei van het verkeer en nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toename van het aantal auto's door het dorpscentrum. Dit dient verkeerskundig nader te worden onderzocht. Er wordt niet gekozen voor een rondweg (langs de sportvelden), omdat die het groene karakter van het gebied aantast, een aanzuigende werking heeft op (sluip)verkeer en een hoge milieubelasting tot gevolg heeft.

Het centrum van Schipluiden heeft een transformatie ondergaan. De diverse panden aan de Keenenburgweg die vrij komen, de kas van Van Santen en het opwaarden van het hofje langs de Keenenburgweg worden daarin betrokken. De uitbreiding richting het zuiden is een halt toegeroepen. Een nieuwe centrumontwikkeling richt zich meer op de oorspronkelijke ligging aan het water. De nieuwbouw respecteert de oude dorpse bebouwing en sluit met maximaal drie bouwlagen daarop aan.

Om Schipluiden te kunnen ontwikkelen tot centraal dorp in Midden-Delfland is het van belang bezoekers naar het dorp te leiden. Automobilisten weten in 2025 precies waar ze moeten zijn, nu de autobedrijven aan de entrees van het dorp hebben plaatsgemaakt voor passende en uitnodigende bebouwing. Tegelijkertijd is er voor gekozen om de onbebouwde groene punt langs de Gaag aan de noordzijde van het dorp open te houden. Hiermee wordt het groene karakter van het dorp benadrukt.

Fietsers worden niet langer via de groene dorpsrand om het dorp geleid, maar worden naar het dorps hart aan de kade geleid.



Maasland

In 2025 is Maasland nog meer dan in 2011 een levendig dorp waar het prettig is om te wonen en te werken. De bestaande kwaliteiten zijn verder versterkt en op tal van plekken hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die de leefbaarheid vergroten en het dorp aantrekkelijk maken om in te wonen en te blijven wonen.

De kwalitatieve versterking van Maasland is gekoppeld aan een versterking van het recreatieve Maasland. In de kern zijn daartoe drie zones aangewezen: de cultuurhistorische dorpszone, de centrumzone en de maatschappelijke woon-zorgzone. De kruising van de Huis te Veldelaan met de Gaag vormt de centrale plek van het dorp. De locatie kenmerkt zich door de ligging aan het water en de doorgaande recreatieve route daarlangs. De nabijheid van de historische dorpskern en de goede bereikbaarheid door ligging aan de interne ontsluitingsstructuur van het dorp en de koppeling met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt het nieuwe dorpshart centraal tussen winkelvoorzieningen (de supermarkt aan het Huis te Veldecomplex) en de maatschappelijke zone ten oosten van de Gaag.

Het maatschappelijke cluster rond de Meester Postlaan wordt versterkt. Een nieuw gezondheidscentrum sluit hier direct aan op deze cluster. Indien dit niet mogelijk blijkt kan een dergelijke voorziening ook worden gerealiseerd in het secundaire maatschappelijke-culturele cluster aan Slot de Houvelaan. Deze locatie is eveneens goed bereikbaar en op relatief korte afstand van de woonzorgzone gelegen.

Een levendig centrum ontstaat niet vanzelf. Met de verplaatsing van de supermarkt van de Kastanjehof naar de Huis te Veldelaan/Veldesteijn (locatie Spreeuwennest), is de trekker van het winkelgebied verplaatst. Om de inwoners van Maasland een goed voorzieningenniveau te kunnen bieden wordt het noodzakelijk geacht de overige winkelvoorzieningen te concentreren in de nabijheid van de supermarkt. Een koppeling aan de cultuurhistorische Kerkweg en Gaag draagt bij aan een markant en herkenbaar centrum. De nu vrijgekomen Kastanjehof zal worden herontwikkeld met maatschappelijke voorzieningen en woningen. De genoemde elementen zijn opgenomen in de stedenbouwkundige schets voor het centrum, die momenteel in concept gereed is.

Een levendig centrum heeft ook veel te bieden aan de recreant. Voor de bezoeker van Midden-Delfland is het beschermd dorpsgezicht van Maasland een van de trekpleisters bij een bezoek aan de gemeente. Een fraaie, karakteristieke dorpskern is daarvoor echter niet toereikend. In 2025 is de historische kern verlevendigd door de aanwezigheid van ambachtelijke winkels, galerieën en horeca. Het Kerkplein vormt zodoende een tweede, meer recreatieve, poot van de centrumontwikkeling. Een verblijf in Maasland combineert daarmee het nuttige met het aangename.

Vanuit de Maaslandse Poort van Maasland, waar bezoekers van buiten de eerste kennismaking met het gebied hebben, lopen fiets- en wandelroutes niet alleen direct naar het buitengebied, maar ook naar de historische dorpskern van Maasland. Voor de Poort heeft de gemeenteraad op hoofdlijnen een ontwikkelrichting vastgesteld.

De relatie met het buitengebied wordt eveneens versterkt. Gelet op de aanwezige bruggen over de Gaag is het bevaren van het water thans nog niet mogelijk. Onderzocht zal moeten worden hoe de Gaag ter plaatse van Maasland wel bevaarbaar te maken is. Ook is het van belang om de Kerkweg (alsmede het fietspad aan de overzijde) en de 's Herenstraat als doorgaande route voor recreanten duidelijk en helder vorm te geven. In dat kader zijn de entrees van het dorp aan zowel de zuidkant (kruising Oude Veiling/Kerkweg) als aan de noordzijde (kruising Molenweg/Prinses Beatrixstraat/'s Herenstraat) opnieuw vormgegeven.

De doortrekking van de A4 zal de autonome groei van het autoverkeer in Maasland tot op zekere hoogte compenseren. Daarom hoeft in de structuurvisie niet te worden voorzien in nieuwe infrastructuur. Wel wordt uitgegaan van de herinrichting van de Molenweg. Een randweg is niet gewenst omdat die het buitengebied en de nu goed afgeronde rand van het dorp aantast, een aanzuigende werking op sluipverkeer heeft en negatieve milieugevolgen kent.

Tot slot zijn in Maasland verschillende woningbouwprojecten ontwikkeld. Maasland draagt daarin bij aan de extra vraag naar woningen en biedt ruimte voor 100 tot 150 woningen op de verschillende (binnenstedelijke) transformatielocaties.

Alternatief voor uitvoeringsschema en projectbeschrijvingen

Voor een meer flexibele invulling van de uitvoeringsparagraaf is het mogelijk om de feitelijke benoeming van projecten door te schuiven. Daartoe dient een uitvoeringsprogramma te worden opgesteld dat jaarlijks of tweejaarlijks wordt herzien. Ook vierjaarlijks in combinatie met een complete herziening van de structuurvisie is denkbaar. Hieronder wordt aangegeven op welke wijze de uitvoeringsparagraaf op een flexibele wijze kan worden vormgegeven.

De nieuwe rol van gemeenten is steeds meer uitvoeringsgericht en faciliterend van karakter. In de uitvoering gaat het om maatwerk rondom initiatieven. De gewenste kwaliteit bij nieuwe initiatieven kan worden bewaakt door het formuleren van heldere, eenduidige uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkeling.

Om de flexibiliteit in de uitvoering te waarborgen, stelt de gemeente een meerjaren uitvoeringsprogramma op. Dit programma zal de gemeente twee- of vierjaarlijks, of indien nodig eerder, herijken. Daarbij wordt gerapporteerd over de voortgang en wordt de concrete inzet voor de komende jaren aangegeven. Bezien zal worden of en welke gebiedspartners hierbij betrokken zullen worden. Voor de korte termijn (5 jaar) geeft de gemeente aan wat de projecten zijn die we in het kader van de Structuurvisie uitwerken. Voorbeeld van een eerste project is de uitwerking van de plannen in bestemmingsplannen. De gemeente streeft ernaar de structuurvisie elke vier jaar te herzien. Op deze wijze blijft het ruimtelijk beleid van de gemeente Midden-Delfland 'up to date' en wordt de continuïteit van beleid gewaarborgd.

Daarnaast wordt aangegeven hoe we in de toekomst met de nog resterende dilemma's zullen omgaan. Te denken valt hierbij aan het borgen van leefomgevingkwaliteit. Bij dit thema gaat het om meer dan alleen het voldoen aan de exacte normen. Het gaat er om integraal naar de leefomgevingkwaliteit te kijken. Andere items zijn hinder tijdens de aanlegfase, de toekomstige woningbehoefte of fasering voor de meest belaste gebieden (bijvoorbeeld door deze als laatste te verdichten).

Het meerjaren uitvoeringsprogramma wordt mede opgesteld aan de hand van de overeengekomen gebiedsgerichte uitwerkingen. Op deze wijze kan de gemeente meebewegen met niet of moeilijk beïnvloedbare ontwikkelingen. Deze werkwijze biedt ook de beste garanties om tot kostenverhaal te komen. Vanuit de actuele situatie kan met ontwikkelingspartners een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen worden afgesproken of – indien nodig – via het bestemmingsplan/exploitatatieplan worden

afgedwongen.

Tevens kunnen afspraken worden gemaakt over bestemmingsplan overschrijdende fysieke maatregelen en bovenplanse verevening. Een fictief voorbeeld volgt hieronder.

In de gemeente zal in de toekomst een recreatieve voorziening komen. Deze recreatieve voorziening is op de kaart weergegeven als een ontwikkelingslocatie. Van belang hierbij is om te weten of het een bovenwijkse verevening, bovenplanse verevening of ruimtelijke ontwikkeling is.

Bovenwijkse verevening

Een bovenwijkse verevening gaat er vanuit dat de kosten die buiten het ontwikkelingsgebied worden gemaakt, verhaald kunnen worden op de ontwikkeling. Wanneer blijkt dat in het dorp behoefte is aan deze recreatieve voorziening kunnen deze kosten (deels) verhaald worden op toekomstige andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld woningbouwlocaties. Deze woningbouwlocaties hebben namelijk profijt bij een nieuwe recreatieve voorziening. Wanneer deze nieuwe woningbouwlocaties in zijn totaliteit vijf procent van het totaaloppervlak van de gemeente beslaan, zal ook vijf procent van de te maken kosten voor de recreatieve voorziening verhaald kunnen worden op deze woningbouwlocaties. De overige 95 is toe te schrijven aan de rest van het dorp. Het gehele dorp heeft namelijk belang bij deze recreatieve voorziening. Het nut van deze recreatieve voorziening is er in het dorp echter niet, waardoor dit niet als bovenwijkse verevening aangemerkt kan worden.

Een bovenwijkse verevening hoeft niet als ontwikkelingslocatie in de structuurvisie aangewezen te zijn. Bij voorkeur wordt de bovenwijkse verevening wel opgenomen in de structuurvisie. Dit om de toerekening naar exploitatiegebieden en vorderingen te maken.

Bovenplanse verevening

Bij een bovenplanse verevening zijn de te maken kosten voor de recreatieve voorziening alleen terug te halen als

5 Uitvoering

5.1 Waarom een (economische) uitvoeringsparagraaf?

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de genoemde ontwikkelingen te realiseren en dus ook te financieren. Daarvoor is deze uitvoeringsparagraaf opgenomen.

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen. Dit kan gebeuren door een fonds in te stellen waarvoor bijdragen worden gevraagd in exploitatieplannen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Daarnaast of in plaats daarvan kunnen in anterieure (vooraf) overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden bedongen (artikel 6.24 lid 1 Wro). In beginsel kiest de gemeente voor de werkwijze van financiële bijdragen in anterieure overeenkomsten. Mocht dit niet lukken, dan wordt verevend door toepassing artikel 6.13 Wro. Deze vorm van bovenplanse verevening kan alleen door een fonds in te stellen en stelt hoge eisen aan de onderbouwing van het kostenverhaal.

De werkwijze van financiële bijdragen is effectiever te regelen in een structuurvisie. Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Dit andere gebied hoeft niet in de directe omgeving van het exploitatiegebied te liggen.

Onder bovenplanse kosten worden zowel verstaan kosten voor bovenplanse (bovenwijkse) voorzieningen als locatieverevening. Voor zowel bovenplanse verevening via het exploitatieplan als via een of meer anterieure overeenkomsten is een basis in de structuurvisie vereist. Meer concreet houdt dit vereiste in, dat de locaties ten laste waarvan de bijdragen komen dan wel de locaties / voorzieningen waaraan de bijdragen ten goede komen, in de structuurvisie moeten worden benoemd en dat de onderlinge samenhang tussen de overschot- en tekortlocaties / voorzieningen moet worden aangegeven.

Dit is in deze uitvoeringsparagraaf in hoofdlijnen gedaan. De nadere onderbouwing zal de komende jaren in uitvoeringsprogramma's worden uitgewerkt.

deze ook daadwerkelijk in de structuurvisie aangewezen zijn. Dit kan door gebruik te maken van een uitvoeringskaart en/of een uitvoeringsprogramma. Daarnaast moet de toekomstige ontwikkeling een ruimtelijke samenhang hebben met de locatie waarvandaan de kosten verhaald worden. De ontwikkelingslocatie betaalt op deze manier mee aan de toekomstige ontwikkeling.

Wanneer in dit geval kosten verhaald willen worden, dient ook een exploitatieplan aanwezig te zijn. In dit plan is aangegeven hoeveel van de opbrengsten bij moeten dragen aan de te maken kosten voor de recreatieve voorziening. Van belang hierbij is het profijt, de proportionaliteit en de toerekenbaarheid. De realisatie van de recreatieve voorziening is moeilijk als bovenplanse verevening aan te merken. Dit omdat locaties waaruit opbrengsten ruimtelijk niet afhankelijk zijn van de voorziening. Zonder de voorziening zouden de woningbouwlocaties namelijk nog steeds gerealiseerd kunnen worden.

Ruimtelijke ontwikkeling

Een laatste mogelijkheid is een anterieure overeenkomst tussen twee partijen, bijvoorbeeld een gemeente en een projectontwikkelaar. Dit is een overeenkomst die uitgaat van een 'vrijwillige' bijdrage. Tussen de gemeente en projectontwikkelaar is in dit geval vooraf een afspraak gemaakt wat de bijdrage is die in de ontwikkeling wordt gestoken. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een projectontwikkelaar woningen mag bouwen in de buurt van de toekomstige recreatieve voorziening. Dit mag dan alleen als deze bijdraagt in de ontwikkeling van de recreatieve voorziening. Een anterieure overeenkomst mag alleen plaatsvinden als deze locatie in de structuurvisie is benoemd.

Een ruimtelijke ontwikkeling is in dit geval de enige optie, waarbij een anterieure overeenkomst benodigd is. Er is geen nut en er is geen ruimtelijke samenhang tussen de recreatieve voorziening en de toekomstige woningbouwlocaties.

5.1.2 Rol van de gemeente

De gemeente voert waar mogelijk en gewenst een actief grondbeleid, wat wil zeggen dat het kostenverhaal geregeld wordt via de gronduitgifte(prijs). De gemeente kan hiertoe de diverse grondbeleidsinstrumenten zoals voorkeursrecht en onteigening inzetten. In de Wet ruimtelijke ordening wordt onder meer aangegeven dat het publiekrechtelijk kostenverhaal plaats vindt via een nieuw instrument, te weten het exploitatieplan. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met een bestemmingsplan of (uitgebreide) omgevingsvergunning worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via overeenkomsten).

5.2 Inhoud (economische) uitvoeringsparagraaf

Deze uitvoeringsparagraaf bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beschrijving van voorziene ontwikkelingen per thema
- Omschrijving samenhang tussen de overschot- en tekortlocaties en voorzieningen

5.3 Schema

In een schema worden de verschillende ontwikkellocaties en de bovenplanse openbare voorzieningen weergegeven. Daarbij kan een groepering plaatsgevinden binnen thema's. Tevens dient in het kader van de uitvoering te worden aangegeven welke fasering in de tijd het meest voor de hand ligt en welke prioriteit aan de maatregel wordt toegedacht. Ook dienen de primaire trekkers van de ontwikkeling aangegeven en tot slot wordt aangegeven of de betreffende maatregel een overschot- of tekortlocatie betreft dan wel onderdeel uitmaakt van de bovenplanse openbare voorzieningen.

Het schema wordt opgesteld zodra duidelijkheid bestaat over de (definitieve) plannen en projecten in deze structuurvisie. Dit hangt mede af van de aantal woningen die gerealiseerd kunnen worden op de beschikbare locaties.

5.4 Beschrijving samenhang

5.4.1 Inleiding

Om bovenplannen te kunnen verevenen tussen overschotlocaties enerzijds en tekortlocaties en openbare voorzieningen anderzijds moet er samenhang bestaan tussen deze locaties / voorzieningen.

5.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.5.1 Voorbereiding

De bevolking van Midden-Delfland is in de afgelopen jaren intensief betrokken geweest bij het opstellen van diverse plannen en beleidsdocumenten zoals Behoud door Ontwikkeling, de Gebiedsvisie Midden-Delfland* 2025 en het Landschapontwikkelingsperspectief* 2025. Deze documenten vormen belangrijke bouwstenen van de structuurvisie. Daarom is het communicatietraject met de bevolking over deze structuurvisie beperkt blijven tot het informeren omtrent de status van de structuurvisie, waarbij wordt aangegeven op welke wijze de eerdere inbreng van de burgers in de structuurvisie is meegenomen.

5.5.2 Inspraak en overleg

Vanwege de intensieve traject dat aan de structuurvisie vooraf is gegaan, wordt uitgegaan van het direct opstellen van een ontwerp-structuurvisie (en niet eerst een voorontwerp). Uiteraard wordt in het verdere traject de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op de ontwerp-structuurvisie geboden.

De ontwerp-structuurvisie zal daartoe gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In die periode zullen tevens één of meerdere informatieavonden worden gehouden voor belanghebbenden en belangstellenden. Vooralsnog wordt rekening gehouden met drie inloopavonden in de drie verschillende dorpen. Voor deze avonden zullen sleutelfiguren, stakeholders en maatschappelijke organisaties speciaal worden uitgenodigd.

5.5.3 Handhaving

De structuurvisie is alleen bindend voor het bestuur. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. Dit betekent dat de structuurvisie doorvertaald moet worden in bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient tevens te worden gekeken naar de achterliggende beleidsdocumenten. Ook de handhaafbaarheid van bestemmingsplannen is van belang.

5.6 Wettelijke vereisten

5.6.1 Een gemeentelijke structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is over structuurvisies het volgende bepaald (hoofdstuk 2, artikel 2.1, eerste lid): 'De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen

van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.' Met deze laatste zin wordt de relatie gelegd met de grondexploitatiewet die integraal in de Wro is opgenomen.

5.6.2 Vormvrije m.e.r.-procedure

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Omdat er geen ondergrens aan de omvang van de activiteiten is verbonden zal voor veel kaderstellende plannen en voor veel besluiten een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk zijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor bestemmingsplannen en structuurvisies waarin een aantal activiteiten mogelijk wordt gemaakt.

Het LOP is in 2009 vastgesteld. Nu is het LOP opgenomen in de structuurvisie. Het is op dit moment echter nog niet helemaal duidelijk welk deel wanneer zal worden uitgevoerd. De kans is echter aanwezig dat voor een deel van (de maatregelen uit) het LOP of voor het totaal een vormvrije m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. Indien uit nadere studie blijkt, dat dit het geval is, zal de structuurvisie op dit onderdeel partieel worden herzien.

Vooralsnog lijkt er geen sprake te zijn van zodanige maatregelen die voortvloeien uit de structuurvisie, dat een plan-MER moet plaatsvinden.

5.6.3 Digitale verplichtingen ten aanzien van gemeentelijke structuurvisies

In beginsel is een structuurvisie vorm- en procedurevrij. In de Wro is echter bepaald dat de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van een structuurvisie via elektronische weg moet plaatsvinden en dat bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van structuurvisies.

Per 1 januari 2010 zijn de digitale verplichtingen van de Wro in werking getreden, ook voor structuurvisies. Deze moeten dan worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld conform het IMRO2008 en het STRI2008. De technische uitvoerbaarheid hiervan is vastgelegd in de Praktijkrichtlijn gemeentelijke Structuurvisies, ook wel de PRGsv2008 genaamd. Het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) legt vast dat een structuurvisie in elk geval bevat een geometrische plaatsbepaling van het gebied waarop de visie betrekking heeft. Deze structuurvisie is opgesteld conform deze Praktijkrichtlijn. Als zodanig kan een ieder via internet een perceel aanklikken en zien welk beleid uit de structuurvisie daarop van toepassing is.

