Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

Via het digitale formulier, eHerkenning

Gemeente Midden-Delfland t.a.v. het college van B&W
Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX Schipluiden

Datum 17 juni 2026

Zienswijze [redacted] inzake ontwerpdorpenvisie Midden-Delfland

Geacht college,

Namens [redacted], kantoorhoudend op [redacted], dien ik deze zienswijze in op het ontwerp van de Dorpenvisie Midden-Delfland (hierna: de Dorpenvisie), die momenteel ter inzage ligt.

1 Inleiding

[redacted] is een beursgenoteerde, internationaal opererende vastgoedgroep met meerdere assets in eigendom en beheer in onder andere de provincie Zuid-Holland. [redacted] richt zich op ontwikkelen, bezitten en beheren van modern en duurzaam vastgoed op strategische locaties, waaronder logistiek, bedrijfsruimtes en datacenters. [redacted] focust zich daarmee op de ontwikkeling en eigendom van essentiële infrastructuur voor de (digitale) economie. In Nederland heeft [redacted] inmiddels een uitgebreid trackrecord en heeft zij de afgelopen jaren vele hoogwaardige duurzame bedrijfsgebouwen gerealiseerd waarna ze als gebouweigenaar en beheerder betrokken blijft bij het vastgoed en de huurders. [redacted] ontwikkelt en investeert voor de lange termijn en richt zich daarmee op het bouwen van duurzame relaties met gemeenten, provincies, en overige stakeholders. Er is dan ook geen sprake van een ‘hit and run” ontwikkelaar

[redacted] is concreet bezig met de acquisitie van een perceel binnen de gemeente Midden-Delfland en beschouwt het bedrijventerrein Hooipolder-Zuid als een strategische investeringslocatie waar mogelijkheden worden gezien om essentiële infrastructuur voor de regio en de provincie Zuid-Holland te ontwikkelen.

De Dorpenvisie is van directe invloed op de (her)ontwikkelmogelijkheden op Hooipolder-Zuid. Omdat er expliciet benoemd wordt dat de Dorpenvisie als bouwsteen voor de herziening van de omgevingsvisie zou dienen, zien wij het als noodzakelijk om onze visie en ambities in een vroegtijdig stadium kenbaar te maken. Dit doen wij niet alleen via deze zienswijze maar ook via direct telefonisch, e-mail contact en gesprekken met de Gemeente Midden-Delfland.

In de komende hoofdstukken komen achtereenvolgens de volgende elementen aan bod:

In **hoofdstuk 2**: het profiel en de functionele invulling van Hooipolder-Zuid;

In **hoofdstuk 3**: de economische vitaliteit en de rol van bedrijventerreinen in de Dorpenvisie;

In **hoofdstuk 4**: de ruimtelijke randvoorwaarden en de doorwerking naar de omgevingsvisie;

In **hoofdstuk 5**: de conclusie.

Wij benadrukken dat wij de ambities van de gemeente voor vitale, toekomstbestendige dorpen onderschrijven en juist daarom constructief willen bijdragen aan de realisatie daarvan.

Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

2 Profiel en functionele invulling Hooipolder-Zuid

2.1 Dorpenvisie

De Dorpenvisie behandelt Hooipolder-Zuid als deelopgave B.4 binnen de gebiedsopgave Groenblauwe Loper in Den Hoorn (p. 37). Op de routekaart dient Hooipolder-Zuid ontwikkeld te worden als: "*hoogwaardig, groen en duurzaam bedrijventerrein met aandacht voor een kwalitatieve overgang van dorp naar het buitengebied, waaronder een voor voetgangers en fietsers goed toegankelijke landschappelijke structuur langs de Gaag."*

Vervolgens komt een specificatie van het gewenste profiel qua bedrijvigheid: "*Binnen de gemeentelijke sturingsmogelijkheden inzetten op een profiel van bedrijvigheid dat past bij, en kwaliteit toevoegt aan het profiel van Den Hoorn, met mogelijke accenten op bijvoorbeeld paardensport (Equestrum), lokaal mkb, ambacht en innovatie."*

Een paar pagina's eerder (p. 29) wordt over nieuwe bedrijvigheid in het algemeen gesteld dat ''*Nieuw ontwikkelde bedrijvigheid zet niet in op massa, maar is relevant en van toegevoegde waarde* voor de bewoners en het profiel van Den Hoorn''.

2.2 Zorgen [redacted]

Wij zijn het er mee eens dat het uitgangspunt moet zijn dat bedrijvigheid op Hooipolder-Zuid hoogwaardig, groen en duurzaam moet zijn en dat de kwalitatieve overgang naar het buitengebied belangrijk is. Wij hebben echter de volgende zorgen:

2.2.1 Te beperkte en richtinggevende profilering

De Dorpenvisie noemt als mogelijke bedrijvigheid specifiek *"Paardensport (Equestrum), lokaal MKB, ambacht en innovatie".* Ondanks het gebruik van het woord "bijvoorbeeld", vrezen wij dat deze opsomming in de praktijk als limitatief zal worden geïnterpreteerd, zeker wanneer deze Dorpenvisie doorwerkt in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Zo ontbreken in onze visie de termen ''logistiek, transport, bouw, lokale dienstverlening en kleine industrie'' ten aanzien van de huidige gevestigde bedrijvigheid. Daarnaast zouden high-tech dienstverlening, ICT-bedrijvigheid, infrastructurele voorzieningen, digitale rekenkracht en vitale (digitale) infrastructuur toegevoegd moeten worden om te komen tot een innovatief bedrijventerrein.

De in de Dorpenvisie genoemde paardensport is een vrij specifieke bedrijvigheid, terwijl ambacht en innovatie juist weer zeer algemene termen zijn en het is ons niet geheel duidelijk wat de gemeente hieronder verstaat. Graag zien wij daar een nadere onderbouwing van.

Wij vinden dat deze profilering, ondanks de mogelijkheid om creatief met de opties om te gaan, onvoldoende recht geeft aan het volledige potentieel van de locatie. Hooipolder-Zuid leent zich uitstekend voor innovatieve en kennisintensieve bedrijvigheid, mede dankzij de strategische ligging naast de Technische Universiteit Delft, de beschikbaarheid van voldoende energie-infrastructuur en aardwarmte initiatieven, en de toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties voor scale- en startups die verbonden zijn met de campus en de Metroolpoolregio Rotterdam. Door deze connectie aan te gaan zou de positie van de regio sterker worden. Waar veel kenniswerkers ervoor kiezen om na de studie te vertrekken naar grotere steden met meer werkgelegenheid die aansluit bij hun opleiding is het zaak om juist hen zien te behouden. Dit moet enerzijds gebeuren door woningbouw voor huidige en nieuwe inwoners van de Gemeente, maar ook door de juiste werkgelegenheid te faciliteren en daarmee de vergrijzing van de dorpen tegen te gaan en vitaliteit te borgen.

Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

Om deze reden verzoeken wij de Gemeente het gewenste profiel te verbreden en expliciet ruimte te bieden aan innovatieve sectoren, technologiebedrijven en, in de breedste zin, aan de digitale infrastructuur die voor de economische voorspoed en concurrentiekracht van de regio van toenemend belang is. Deze brede profilering sluit beter aan bij de eigen ambitie van de Dorpenvisie om in te zetten op "*innovatie*" en op de bedrijvigheid die "*kwaliteit toevoegt aan het profiel van Den Hoorn*".

2.2.2 Onvoldoende aandacht voor de economische en maatschappelijke meerwaarde

De beschrijving van Hooipolder-Zuid is in de Dorpenvisie voornamelijk ruimtelijk-landschappelijk van aard. Wij missen een nadere duiding van de economische en maatschappelijke meerwaarde die de herontwikkeling van Hooipolder-Zuid naar een innovatieve campus met zich meebrengt.

De Dorpenvisie stelt als overkoepelende ambitie dat de dorpen "vitaal en toekomstbestendig" moeten blijven. Hoe dit daadwerkelijk bereikt wordt, bijvoorbeeld door het creëren van meer werkgelegenheid, investeringen en economische activiteiten op de bedrijventerreinen, wordt echter nauwelijks genoemd als drager van deze vitaliteit of toekomstbestendigheid.

Wij zijn van mening dat de herontwikkeling van Hooipolder-Zuid kan bijdragen aan:

- Directe en indirecte werkgelegenheid voor inwoners van de Gemeente Midden-Delfland;
- Aansluiting op de innovatie in de regio met nabijgelegen TU Delft en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waardoor scale-ups en kennisintensieve bedrijven zich hier huisvesten of behouden blijven;
- Verduurzaming van zowel commercieel- als residentieel vastgoed en projecten, door middel van slimme energieoplossingen zoals bijvoorbeeld warmtekrachtkoppeling en gebruik van restwarmte.

Wij verzoeken de Gemeente om in de Dorpenvisie, en in de doorwerking naar de omgevingsvisie, een economische onderbouwing en visie op de maatschappelijke meerwaarde op te nemen voor een innovatief Hooipolder-Zuid. In die onderbouwing kan de meerwaarde van uiteenlopende typen bedrijvigheid, waaronder innovatieve sectoren en digitale infrastructuur, inzichtelijk wordt gemaakt om de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de dorpen te onderstrepen.

3 Economische vitaliteit en de rol van bedrijventerreinen

3.1 Dorpenvisie

De Dorpenvisie hanteert als centraal uitgangspunt "geen groeivisie, maar een vitaliteitsvisie" (p. 11). Ontwikkeling is nodig, maar wordt gezien als een middel, niet een doel. Groei moet bijdragen aan de vitaliteit van het dorp; het in stand houden van voorzieningen, het mogelijk maken van doorstroming en het bieden van perspectief voor verschillende generaties staan voorop.

Hierbij wordt opgemerkt dat Den Hoorn het grootste en meest stedelijke dorp is van Midden-Delfland en dat het bedrijventerrein Harnaschpolder ervoor zorgt dat Den Hoorn "een rol in het regionale economische ecosysteem" heeft. Tegelijkertijd lezen wij ook dat er onder haar inwoners het gevoel heerst dat "Den Hoorn in het verleden al veel ontwikkelingen heeft opgevangen" en dat er behoefte is aan een eerlijkere verdeling van de toekomstige opgaven (p.13).

Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

3.2 Zorgen [redacted]

3.2.1 Eenzijdige focus op woningbouw en recreatie

Wij constateren dat de Dorpenvisie overwegend is gericht op woningbouw, (sociale) voorzieningen, recreatie en landschap. De economische functie van (toekomstige) bedrijventerreinen, als bron van werkgelegenheid, innovatie en gemeentelijke inkomsten wordt niet of nauwelijks aangehaald. Werkgelegenheid komt helemaal niet terug in de Dorpenvisie. Dit vinden wij opmerkelijk aangezien het juist het doel van de Dorpenvisie is om de dorpen vitaal en toekomstbestendig te maken. Add link woningbouw + werkgelegenheid

Bedrijventerreinen zoals Hooipolder-Zuid en Harnaschpolder zien wij als essentieel voor de (digitale en economische) vitaliteit van Den Hoorn en de gemeente als geheel. Zij genereren werkgelegenheid, trekken ondernemers en kennisintensieve organisaties aan. Deze bedrijven trekken o.a. jonge werknemers aan. Studenten die zijn afgestudeerd aan bijvoorbeeld de TU Delft zullen zoeken naar passend werk en willen als starters de woningmarkt op. Dat deze economische componenten niet wordt behandeld in de Dorpenvisie, zien wij als een gemiste kans voor de gemeente.

3.2.2 Duurzaamheid als kans i.p.v. eis

De Dorpenvisie streeft naar een duurzame warmtevoorziening voor de regio (p. 28). Wij willen de Gemeente er graag op attenderen dat bepaalde typen hoogwaardige bedrijvigheid een significante bijdrage kunnen leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door restwarmtelevering aan omliggende woonwijken of kassen. Dit type synergie tussen dit soort bedrijven en haar omgeving wordt in de Dorpenvisie niet benoemd, maar sluit naar onze mening naadloos aan bij de ambitie van de gemeente.

Wij verzoeken de gemeente daarom ook om deze koppelkans expliciet te benoemen in de Dorpenvisie, danwel in de latere uitwerking richting omgevingsvisie of andere beleidsstukken. Dat zet immers aan tot het uitdenken van creatieve toepassingen en alleen dan kunnen er toekomstbestendige oplossingen voor de gemeente worden bedacht.

4 Ruimtelijke randvoorwaarden en doorwerking naar omgevingsvisie

4.1 Dorpenvisie

De Dorpenvisie hanteert als overkoepelend speerpunt voor Den Hoorn: "*uitgaan van maximale bouwhoogtes van in principe 4 tot 6 lagen*" (p. 34). Daarnaast wordt de Dorpenvisie expliciet gepositioneerd als "*bouwsteen voor de herziening van de omgevingsvisie van Midden-Delfland*" (p. 5).

4.2 Onze zorgen

4.2.1 Bouwhoogte onvoldoende gedifferentieerd

De maximale bouwhoogte wordt in deze Dorpenvisie heel breed geformuleerd voor heel Den Hoorn. De genoemde hoogte van 4 tot 6 lagen lijkt ingegeven vanuit een woningbouwperspectief en hiermee zal waarschijnlijk beoogd zijn om het dorpse karakter te waarborgen. Wij vinden echter dat een bedrijventerrein hier los van zou moeten staan en wezenlijk andere ruimtelijke uitdagingen en dynamiek kent dan een woonwijk. In een bedrijventerrein zou het juist wel passend zijn om de hoogte in te gaan om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van een multifunctioneel gebouw in de beperkt beschikbare ruimte. Daarbij zijn het aantal bouwlagen minder relevant, maar is het logischer om uit te gaan van een bepaald aantal meters als maximale bouwhoogte, waarbij uitzonderingen gemaakt zouden

Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

kunnen voor functies die of ontwikkelingen die in bredere zin waarde toevoegen aan de gemeente of de regio.

Om die reden verzoeken wij de gemeente om in de Dorpenvisie, of in de latere uitwerking tot het omgevingsplan, te differentiëren in bouwhoogte naar functie en locatie. Een bedrijventerrein als Hooipolder-Zuid, gelegen aan de rand van het dorp, naast de A4 aan de andere zijde grenzend aan het buitengebied, leent zich wat ons betreft uitstekend voor een eigen ruimtelijk regime. Het mixen van functies en intensivering van het bedrijventerrein zou hierbij centraal moeten staan Dit regime kan vervolgens ruimte maken voor de beoogde landschappelijke kwaliteit en de functionele vereisten van hoogwaardige bedrijvigheid.

4.2.2 Risico van voortijdige inperking van ontwikkelmogelijkheden

De Dorpenvisie erkent dat zij *“Het vertrekpunt [is] voor verdere verkenningen, onderzoeken en planvorming waarbij ruimte is voor toekomstige haalbaarheids- en belangenafwegingen” (p 5*. Tegelijk zien wij dat de keuzes die nu worden vastgelegd het risico met zich meebrengen dat de ontwikkelmogelijkheden al in een vroeg stadium worden ingeperkt. Dit zelfs al voordat de benodigde verkenningen, haalbaarheidsstudies en participatie gesprekken met belanghebbenden hebben kunnen plaatsvinden. In de Dorpenvisie wordt gesteld dat met inwoners, stakeholders en de gemeente is gewerkt aan de Dorpenvisie (p.8), maar het is niet duidelijk of en zo ja, hoeveel, eigenaren en gebruikers van het bedrijventerrein hierin zijn betrokken. Hoofdstuk 2 van de Dorpenvisie heet ‘’Voor en met bewoners’’, maar hierin ontbreken expliciet de ondernemers en investeerders die wel kunnen bijdragen aan de vitale, duurzame en toekomstbestendige ambities van de gemeente.

Ons verzoek aan de gemeente is om zorg te dragen dat de Dorpenvisie voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor nadere uitwerking en planvorming voor Hooipolder-Zuid. Dit zou o.a. kunnen door:

a. Het bedrijvenprofiel niet-limitatief te formuleren en te verbreden; en

b. Bouwhoogtes onderscheiden naar locatie en functie, maar in ieder geval apart beoordelen voor een bedrijventerrein of een woonwijk; en

c. Expliciet benoemen dat de concrete invulling van Hooipolder-Zuid onderwerp is van een (gezamenlijk) vervolgtraject waarin vanuit een open blik participatie door belanghebbenden van het bedrijventerrein mogelijk is

4.2.3 Mobiliteit en verkeersafwikkeling

De Dorpenvisie besteedt in de routekaart onder A.5. aandacht voor de mobiliteitsaanpak van de Hoornseweg en aan de organisatie van de primaire verkeersafwikkeling via de Zuidhoornseweg (p. 36). De gevolgen voor het verkeer van de herontwikkeling van Hooipolder-Zuid worden echter niet genoemd en wij vragen ons dan ook af welke richting de nadere uitwerking hiervan in de omgevingsvisie van de gemeente zou moeten worden.

Wij verzoeken de gemeente voor de verdere uitwerking van de gebiedsopgave Hooipolder-Zuid een integrale verkeerskundige analyse uit te voeren. In deze analyse kunnen de effecten van zowel de woningbouwambities als de toevoeging van vitale en innovatieve bedrijvigheid, die kennisintensief kan zijn en dus veel werkgelegenheid en een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee kan brengen, op het wegennet worden beschouwd. Indien gewenst en mogelijk willen wij graag meedenken met de gemeente wat specifiekere eisen of scenario’s zouden kunnen zijn.

Docusign Envelope ID: 6EC31DBD-043E-843E-824B-04823152F350

5 Conclusie

Wij willen nogmaals benadrukken dat we de kernambities van de Dorpenvisie onderschrijven. Met name het versterken van de vitaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid lijkt ons een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente en de regio. Wij zijn ervan overtuigd dat een duurzame herontwikkeling van Hooipolder-Zuid hieraan een essentiële bijdrage kan leveren. Om dit te kunnen doen verzoeken wij de gemeente om:

i. Het bedrijvenprofiel voor Hooipolder te verbreden en niet-limitatief te formuleren, zodat ook innovatie en kennisintensieve sectoren expliciet worden gefaciliteerd.
ii. De economische dimensie van de verschillende bedrijventerreinen nadrukkelijk te verankeren in de Dorpenvisie als onderdeel van de vitaliteitsambities.
iii. Bouwhoogtes te differentiëren naar functie en locatie, zodat bedrijventerreinen een eigen passende maat krijgen en ingespeeld kan worden op intensivering.
iv. Voldoende flexibiliteit te borgen in de Dorpenvisie om de ontwikkelmogelijkheden van Hooipolder-Zuid niet voortijdig in te perken.
v. Een integrale verkeerskundige analyse uit te voeren voor de nadere uitwerking van de gebiedsopgave Hooipolder-Zuid om een optimale mobiliteit en verkeersafwikkeling te onderzoeken.

Wij verzoeken u vriendelijk om deze zienswijze te betrekken bij de definitieve vaststelling van de Dorpenvisie en de verdere uitwerking richting de omgevingsvisie. Indien behoefte is aan een nadere toelichting dan zijn wij daar uiteraard toe bereid. Daarnaast kijken wij uit naar de mogelijke toekomstige samenwerking op Hooipolder-Zuid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Development

[redacted]

[redacted]

Development

[redacted]