GEMEENTE
MIDDEN-DELFLAND
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
Telefoon 015 380 41 11, www.middendelfland.

REGISTRATIEOVERZICHT

Zienswijze

Registratiedatum

Zaaknummer

Naam

Straat

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode

Plaats

Land

Uw gegevens

Hoe kunnen wij contact met u opnemen over deze zaak?

Heeft iemand u gemachtigd om een zienswijze in te dienen?

Uw zienswijze

Wanneer heeft de gemeente de ter inzage ligging van het ontwerpplan/ontwerpbesluit bekendgemaakt?

Wat is de naam van het ontwerpplan/ontwerpbesluit?

Als het gaat om een ontwerpbesluit omgevingsvergunning, vult u hier het nummer in.

GEMEENTE
MIDDEN-DELFLAND
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
Telefoon 015 380 41 11, www.middendelfland.

REGISTRATIEOVERZICHT

Wat is uw zienswijze op het ontwerpplan of ontwerpbesluit?

Inleiding
U heeft de Ontwerp Dorpenvisie Midden-Delfland ter inzage gelegd en het is mogelijk om tot 18 juni 2026 een zienswijze te geven. We hebben kennis genomen van de visie en maken graag gebruik van de gelegenheid die u biedt om onze zienswijze in te dienen.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).
In de visie, Programma(s) en de ZHOV zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.
Er is naar de visie gekeken vanuit vitaliteit, leefbaarheid voorzieningen, economie en kleinschalige woningbouw in/bij kernen. Over het algemeen is er een mooie consistente lijn in te zien, dat is positief. Ook mooi om te zien hoe het belang van bewoners mede vorm heeft gegeven aan de visie, en hoe die lijn verder is uitgewerkt. Hoewel veel positieve punten, wordt in deze brief gericht op de aandachtspunten.

Zienswijze
Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Vitale Kernen
Belangrijk punt is de relatie die in de dorpenvisie wordt gelegd tussen woningbouw en het behoud van voorzieningen. Woningbouw kan om verschillende redenen noodzakelijk gevonden worden / legitiem zijn, bijvoorbeeld t.b.v. doorstroming en faciliteren van passende woonruimte voor verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd wordt geadviseerd om voorzichtig te zijn met het expliciet koppelen van woningbouw aan het doel om voorzieningen te behouden. Er zijn aanwijzingen dat woningbouw in beperkte mate bijdraagt aan het draagvlak van voorzieningen (want groei aantal inwoners), maar dat andere, bredere ontwikkelingen toch een grotere invloed hebben hierop: schaalvergroting, toenemende automobiliteit en veranderende gebruikersbehoeften, zoals de groei van online winkelen en pakketdiensten. Deze trends maken dat het voorzieningenniveau verandert op een schaal die niet goed te sturen is via lokale woningbouw. Woningen bouwen is belangrijk voor de kernen om andere redenen, maar heeft weinig en geen structurele invloed op voorzieningenbehoud. Het is wel goed dat wanneer er gebouwd wordt, dat te doen in nabijheid van voorzieningen.

Vanuit dit perspectief wordt geadviseerd wanneer de doelstelling voorzieningenbehoud is, vooral in te zetten op directe en gerichte maatregelen, zoals het:
- ondersteunen en faciliteren van initiatieven vanuit inwoners en lokale gemeenschappen (evt. met hulp van de overheid);
- stimuleren van functiemenging en multifunctioneel ruimtegebruik;
- gericht borgen van ruimte voor voorzieningen waarvan er aantoonbaar schaarste is (bijvoorbeeld in de eerstelijnszorg);

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke context van met name Schipluiden en Maasland binnen onze beschermingscategorieën. De dorpsranden van de kernen liggen binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed (categorie 1) en/of groene buffer en belangrijk weidevogelgebied (categorie 2). Hierbinnen zijn er beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling, waarbij transformaties naar stedelijke functies niet mogelijk zijn. Hieronder vallen onder andere woningbouwontwikkelingen in de zuidflank van Schipluiden en ook het realiseren van sportvoorzieningen in de westflank van Maasland.
Wat betreft het bundelen van de sportvoorzieningen uit Maasland en Maassluis is het ook de vraag of het wenselijk is om schaalvergroting toe te staan en dat de inwoners van beide kernen meer moeten reizen.
Verzocht wordt deze ontwikkelingen in Maasland en Schipluiden uit de visie te halen en in te zetten op andere onderdelen om de kernen vitaal te houden.

Over de invulling hoe ruimte te vinden of te houden voor belangrijke voorzieningen, hoe dorps woningen toegevoegd kunnen worden die passend zijn bij de woonbehoefte van ouderen en jongeren en passend bij de dorpse identiteit denken we graag mee.

Economie
5.2 Den Hoorn
Op bestaand bedrijventerrein en opgenomen op de provinciale bedrijventerreinenkaart is 'woningbouw' ingetekend (zie kaartje hieronder, net onder de tekst 'GO: Groenblauwe loper'). Bedrijventerreinen op de provinciale bedrijventerreinenkaart hebben conform de provinciale Omgevingsverordening een beschermde status en mogen niet getransformeerd worden. Deze locatie heeft weliswaar een planologisch regime met een wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Echter ook op wijzigingsbevoegdheden gelden de provinciale regels. Ook de locatie van de brandweerkazerne [redacted], [redacted] staat op de bedrijventerreinenkaart en mag niet getransformeerd worden.
Verzocht wordt om hier rekening mee te houden.

5.2 B.4. Ontwikkeling Hooipolder-Zuid (p. 37)
De provinciale Omgevingsverordening (Herziening 2025, geldend vanaf publicatie in juli/provinciaal blad) bepaalt dat nieuwe omgevingsplannen voor bedrijventerreinen de hoogst mogelijke milieugebruiksruimte (voorheen milieucategorie) mogelijk moet maken. Daarnaast wordt de minimale milieucategorie voor bedrijventerreinen geïntroduceerd. Lokaal midden- en kleinbedrijf, ambachten en innovatie passen daar – afhankelijk van de verschijningsvorm – mogelijk in. Paardensport (Equestrum) wellicht niet.
In de huidige provinciale Omgevingsverordening staat onder andere in Artikel 7.52 (bedrijven), lid 1 Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe met de grootst mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een hoogst mogelijke geluidruimte zone en geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk omgevingsplan of ontwikkelingen als bedoeld in artikel 7.47.
En in lid 2. Voor zover het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven die passen binnen geluidruimte zone 2 of geurruimte zone 2 of milieucategorie 3 en hoger, wordt het toelaten van bedrijven uitgesloten die passen in geluidruimte zone 1 en geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2.
Wij verzoeken dit mee te nemen de vaststelling van de visie en de verdere uitwerking van de locatie.

5.3 C.1. Transformatie bedrijventerrein / ontwikkeling en herontwikkeling schaatsbaan e.o. tot groene woonbuurt
In de dorpenvisie staat niet beschreven welk bedrijventerrein is beoogd om te transformeren. Het bedrijventerrein aan de Zouteveenseweg dat hieronder afgebeeld is staat opgenomen op de provinciale bedrijventerreinenkaart. Het terrein is geen onderdeel van de (aanvaarde) regionale bedrijventerreinenstrategie van de MRDH en mag niet worden getransformeerd. Verzocht wordt om hier rekening mee te houden.

5.4. Maasland E. Verkenning Het Ambacht
De provincie Zuid-Holland juicht beter benutten van bedrijventerreinen, via bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik, toe. De provinciale Omgevingsverordening stelt grenzen aan hoeverre er gemengd kan worden. Het is aan te bevelen om in een vroeg stadium van de verkenning hierover met ons contact op te nemen.

4D-Ordening en klimaat adaptatie
De kwaliteiten van bodem en ondergrond in betreffende veenweidelandschap worden niet onder de aandacht gebracht. Dat is op zich ook niet bezwaarlijk want de dorpenvisie vormt een bouwsteen voor de herziening van de veel bredere Omgevingsvisie van Midden-Delfland. In de inleiding staat: "Binnen de omgevingsvisie wordt de dorpenvisie integraal samengebracht met andere visietrajecten onder andere rondom het landelijk gebied, ecologie, recreatie,

warmte, positieve gezondheid en inclusie." Daarom willen we u – in het kader van https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/water/water-bodem-sturend/ – enerzijds attenderen op het (natuurlijk) watersysteem i.r.t. https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaatadaptatie/ en anderzijds op het (natuurlijk) bodemsysteem i.r.t. https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/milieu/4d-ordening/ van betreffende veenweidelandschap met alle ruimtelijke consequenties op en onder het oppervlak. Daarmee samenhangend attenderen we u tevens op de drie recente en meest relevante PZH-webpagina's i.r.t. Zuid-Hollandse steden én dorpen:

? https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/woningbouw/versnelling-woningbouw-vliegende-brigade/expertteam-toekomstbestendige-woningbouw/
? https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuurinclusief-zuid-holland/
? https://www.groenegezondestad.nl/

Opvallend is dat 'Integraal aanpakken van klimaatopgaven' wel als aandachtspunt wordt genoemd ten aanzien van Den Hoorn (blz. 37) en Schipluiden (blz. 41), maar niet ten aanzien van Maasland (blz. 43, e.v.) terwijl Klimaatopgaven in kaart | Provincie Zuid-Holland laten zien dat de opgaven in Maasland niet anders zijn dan in Den Hoorn en Schipluiden. Wij verzoeken u ook daar aandacht aan te geven.

Conclusie
Wij verzoeken u om uw Dorpenvisie Midden-Delfland aan te passen naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen. Als provincie blijven we graag met u in gesprek over voornoemde zienswijzen in de reguliere ambtelijke overleggen.

Hoogachtend,

Bijlage

Zienswijze_op_Ontwerp_Dorpenvisie Midden-Delfland (2)(Ondertekend).pdf