

GEMEENTE
MIDDEN-DELFLAND

Startnotitie Eerste wijziging Omgevingsvisie Midden-Delfland

22 oktober 2026

Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX Schipluiden
gemeente@middendelfland.nl
www.middendelfland.nl

Cittaslow Midden-Delfland
Kwaliteit van leven

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 2

1.1 Het instrument omgevingsvisie 2
1.2 Opdracht: wijziging van de omgevingsvisie 2
1.3 Planketen 3

2. Ingrijpende externe ontwikkelingen 5

2.1 Ruimtelijke opgaven 5
2.2 Samenhang met opgaven in het sociaal- en economisch domein 6

3. Doel, uitgangspunten, afbakening en samenhang andere trajecten 8

3.1 Doel 8
3.2 Uitgangspunten 8
3.3 Afbakening en samenhang met andere beleidsprocessen (o.a. bouwstenen) 9

4. Aanpak, participatie en communicatie 12

4.1 Aanpak 12
4.2 Participatie 14
4.3 Communicatie 14

5. Planning en mijlpalen 15

6. Organisatie en governance 16

6.1 Organogram projectorganisatie 16
6.2 Rollen, taken en verantwoordelijkheden per laag 16

7. Financiën en capaciteit 17

7.1 Financiën 17
7.2 Capaciteit 17

8. Risico's en aandachtspunten 19

Bijlage 1 – Planning op hoofdlijnen 20

Bijlage 2 – Wettelijke vereisten voor de omgevingsvisie 21

1. INLEIDING

1.1 Het instrument omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een van de zes kerninstrumenten van de Omgevingswet en bevat het strategische, integrale, langetermijnbeleid voor de fysieke leefomgeving. In andere woorden, de omgevingsvisie bevat de door de gemeenteraad vastgestelde algemene kaders voor de toekomstige ontwikkeling van de verschillende delen van de gemeente. De visie heeft een zelfbindend karakter. Dit betekent dat het uitsluitend het gemeentebestuur aan de daarin opgenomen ambities, doelen en beleidskeuzes bindt.

Op grond van de Omgevingswet moeten gemeenten op 1 januari 2027 beschikken over een gemeente dekkende omgevingsvisie die voldoet aan de eisen van die wet. De gemeente voldoet sinds 2021 aan die wettelijke verplichting met haar Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland.

1.2 Opdracht: wijziging van de omgevingsvisie

In het Hoofdlijnenakkoord 2026-2030 Bouwen aan een sterk Midden-Delfland krijgt het college de opdracht om een 'nieuwe' omgevingsvisie op te stellen. Omdat de gemeenteraad al een omgevingsvisie heeft vastgesteld en bekendgemaakt als 'initieel besluit', kan de gemeenteraad de omgevingsvisie alleen aanpassen door het nemen van een wijzigingsbesluit. Het werken met wijzigingsbesluiten past bij de werkwijze van de Omgevingswet, waarbij plannen periodiek worden geactualiseerd. Deze startnotitie betreft een 'wijziging' van de huidige omgevingsvisie. We kiezen hiermee uitdrukkelijk voor het 'nieuwe' werken onder de Omgevingswet.

Het wijzigen van de omgevingsvisie in 2027 sluit aan bij de eerder gemaakte keuze van de gemeenteraad om in 2021 een beleidsarme Omgevingsvisie 1.0 op te stellen als basis en vertrekpunt voor beleidsvernieuwing. Het actualiseren van het strategisch ruimtelijk beleid is urgent vanwege voortschrijdend inzicht over majeure ruimtelijke opgaven als de landbouwtransitie, de energietransitie, klimaatadaptatie, waterbeheer, natuurherstel en de gevolgen van de verstelijking van de Zuidelijke Randstad op het recreatief medegebruik van het landschap. Daarnaast gaat het ook om het actualiseren van ons strategisch beleid ten aanzien van vitale dorpen en het bouwen van betaalbare en passende woningen voor onze inwoners.

Het wijzigen van de omgevingsvisie biedt daarnaast mogelijkheden om het strategisch ruimtelijk beleid en het daaruit volgende uitvoeringsbeleid van de omgevingsprogramma's aan te laten sluiten bij de volgende doelstelling van het hoofdlijnenakkoord: "In de uitvoering verwachten wij dat inwoners en ondernemers meer vrijheid krijgen om vanuit hun visie te werken aan de inrichting van hun eigen woon- en werkomgeving. Dit hoeft niet altijd plaats te vinden binnen de strakke gemeentelijke kaders, maar vooral binnen de bedoeling van een goede ruimtelijke ordening en verdeling van (ruimtelijke en maatschappelijke) functies over de gemeente."

De omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om duidelijk te maken wat goede ruimtelijke ordening is in de context van de gemeente Midden-Delfland of in de taal van de Omgevingswet: een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarbij putten wij inspiratie uit het volgende citaat van de (ontwerp)Nota Ruimte van het Rijk:

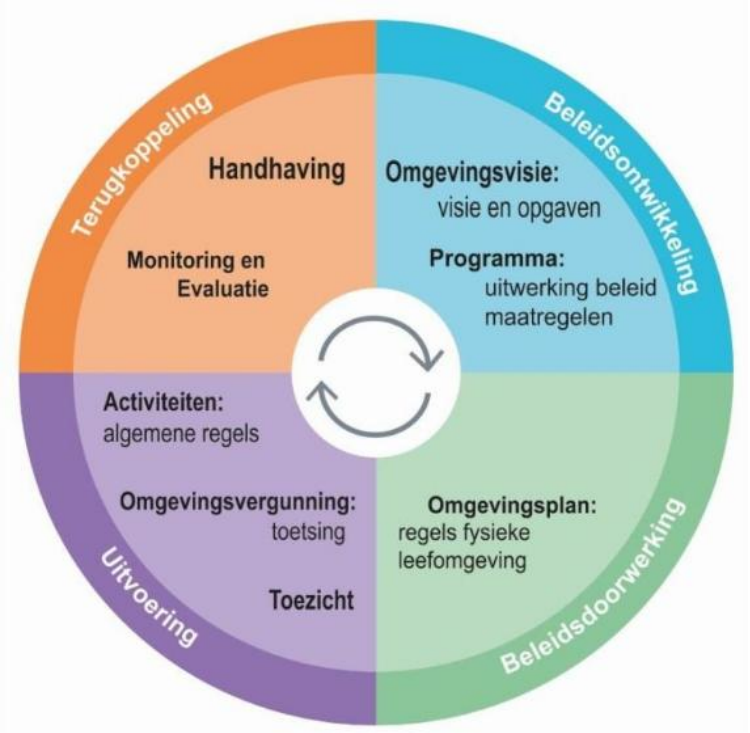
"Ruimtelijke ordening voorziet in de behoeften van de samenleving, in balans met de leefomgeving. Nederlanders moeten prettig en veilig kunnen wonen, werken, ondernemen en recreëren. In de twintigste eeuw heeft de Nederlandse ruimtelijke ordening ervaren dat er grenzen zijn aan de maakbaarheid. Geloof in maakbaarheid was nauw verbonden met een technocratische benadering van ruimte en de ordening van die ruimte. Oftewel, vanuit systemen geredeneerd en niet in eerste plaats vanuit de mens, sterk leunend op technische oplossingen en minder op de natuurlijke kenmerken van het landschap. De ervaring leert dat de Nederlanders voor een groot deel zelf bepalen waar in de toekomst gewoond en gewerkt zal worden, wat ze zullen consumeren, hoe ze reizen en waarheen. Tegelijk moeten we eerlijk zijn over de relatief beperkte ruimte die in ons land beschikbaar is voor individuele behoeften.

In het spanningsveld tussen individuele behoeften, inzet door de overheid en de mogelijkheden en beperkingen van het ruimtelijk systeem willen we goede keuzes maken: tegemoetkomen aan de ruimtevraag vanuit de samenleving en tegelijk de schaarse ruimte eerlijk verdelen en toekomstbestendig aansluiten bij beschikbaarheid van energie en water en bij het natuurlijk systeem van water, bodem en ecologie."

1.3 Planketen

Onder de Omgevingswet is het de bedoeling dat gemeenten werken volgens de beleidscyclus en daarbij gebruik maken van de kerninstrumenten die hen in de wet beschikbaar zijn gesteld. Het gaat daarbij met name over een koppeling tussen omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en omgevingsplan, waarbij gestuurd wordt op het realiseren van ambities en doelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dit noemen wij de planketen. Dat betekent dat wij bij het wijzigen van de omgevingsvisie, en daarmee het strategisch ruimtelijk beleid, rekening houden met de andere instrumenten en de uitvoerbaarheid van het beleid.

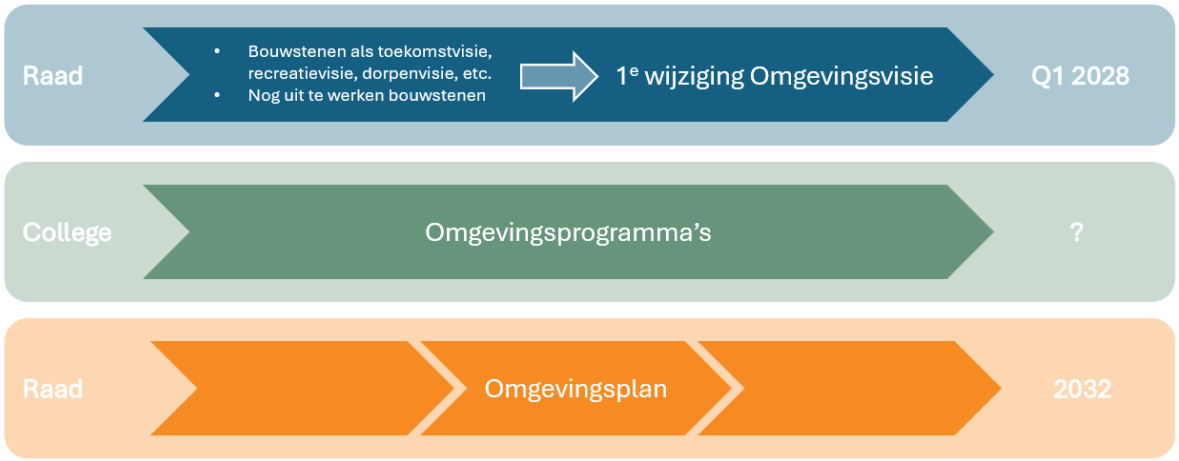
In de Omgevingsvisie 1.0 staat dat wij, de in het verlengde van de omgevingsvisie, programma's opstellen met projecten voor gebieden of thema's die volgen uit de ambities en doelen die worden genoemd in de omgevingsvisie. De exacte invulling hiervan moest nog worden bepaald. Bij het opstellen van deze wijziging van de omgevingsvisie stellen wij het benoemen van ambities en doelen centraal. Wij stemmen de indeling van de omgevingsvisie en de indeling van de omgevingsprogramma's op elkaar af. Wij zijn voornemens om daarbij te kiezen voor een beperkt aantal omgevingsprogramma's om de uitvoering van de omgevingsvisie overzichtelijk te houden.



Afb. 1 De beleidscyclus van de Omgevingswet

Aanpak planketen tot 2032

De drie instrumenten omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en omgevingsplan vormen één planketen. Binnen die planketen staat verbinden van (strategisch) beleid en uitvoering centraal. Dat maakt het noodzakelijk om de planning van de omgevingsvisie en het omgevingsplan op elkaar af te stemmen. Daarbij houden wij ook rekening met de beschikbare middelen en ambtelijke capaciteit.



Afb. 2 De planketen tot 2032

Omgevingsvisie
Vanwege de vereiste ambtelijke capaciteit zijn wij voornemens om niet vaker dan een keer per vier jaar een grote inhoudelijke wijziging van de omgevingsvisie uit te voeren. In de tussenliggende periode kunnen wij indien nodig technische wijzigingen en kleine inhoudelijke wijzigingen doorvoeren. Wij verwachten dat deze eerste wijziging van de omgevingsvisie vooral gevolgen heeft voor de omgevingsprogramma's en niet direct voor het omgevingsplan. Wel is het denkbaar dat een onderzoek naar een mogelijke wijzigen van de regels van het omgevingsplan over een specifiek thema of gebied een maatregel is die wordt opgenomen in een omgevingsprogramma.

Omgevingsprogramma's
Wij starten met het bouwen van de vrijwillige omgevingsprogramma's op het moment dat de definitiefase van de wijziging omgevingsvisie is afgerond en de opbouw en indeling voldoende duidelijk is. Dat maakt het mogelijk om de opbouw en de indeling van de omgevingsprogramma's te bepalen.

Wij zijn al gestart met het opstellen van twee wettelijk verplichte programma's: het volkshuisvestingsprogramma en het warmteprogramma. Deze moeten respectievelijk gereed zijn op 1 juli en 31 december 2027. Deze programma's worden in eerste instantie vastgesteld als zelfstandig programma dat losstaat van de omgevingsprogramma's. Wij inventariseren in de eerste helft van 2027 welke elementen uit gemeentelijke beleidsdocumenten kunnen worden vertaald naar concrete maatregelen die uitvoerbaar zijn binnen vijf jaar. Dit zijn maatregelen die deel kunnen uitmaken van een (vrijwillige) omgevingsprogramma. Deze inventarisatie geeft een eerste beeld van de (deel)onderwerpen, (sub)doelen en maatregelen per omgevingsprogramma.

Omgevingsplan
Wij zijn wettelijk verplicht om vóór 2032 het gebiedsdekkend omgevingsplan gereed te hebben, dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Wij doen dat stapsgewijs per deelgebied en in de volgende volgorde:

1. Bestaande woongebieden;
2. Lokale bedrijventerreinen;
3. Bedrijventerrein Harnaschpolder;
4. Centrumgebieden;
5. Duurzame glastuinbouwgebieden;
6. Bijzonder Provinciaal Landschap.

Deze omzetting is in beginsel beleidsarm. Een kleine wijziging van de regels over een specifiek thema kan eventueel worden meegenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die afwijken van het omgevingsplan kunnen mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Zo houden wij het wijzigen van het omgevingsplan overzichtelijk en hanteerbaar.

2. INGRIJPENDE EXTERNE ONTWIKKELINGEN

In de volgende alinea's beschrijven wij de meest ingrijpende externe ontwikkelingen waar wij bij het opstellen van de wijziging omgevingsvisie rekening mee moeten houden.

2.1 Ruimtelijke opgaven

Verstedelijkingsopgave NOVEX Zuidelijke Randstad
NOVEX Zuidelijke Randstad is een groot landelijk en regionaal samenwerkingsprogramma in de provincie Zuid-Holland. Binnen dit NOVEX-gebied werken het Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen samen om de grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in goede banen te leiden. Het plangebied omvat de Leidse, Haagse en Rotterdamse regio als ook de regio Drechtsteden. Het doel van de samenwerking is het realiseren van brede welvaart. Dit betekent dat de grootschalige verstedelijking en economische groei niet ten koste mogen gaan van de leefomgeving, maar juist moeten bijdragen aan een gezonde, veilige en groene regio waar inwoners prettig kunnen leven. Dat is vastgelegd in het gezamenlijke Ontwikkelperspectief NOVEX Zuidelijke Randstad en de bijbehorende Uitvoeringsagenda.

De strategische keuzes en investeringen voor de regio zijn opgebouwd rond drie leidende programmalijnen uit de Uitvoeringsagenda van de Zuidelijke Randstad:

1. Toekomstbestendige verstedelijking: de vier regio's moeten fors uitbreiden met nieuwe woningen en werklocaties. De focus ligt hierbij sterk op binnenstedelijke woningbouw (onder andere langs de spoorzone van de 'Oude Lijn') in directe samenhang met betere bereikbaarheid en openbaar vervoer;
2. Gezonde, klimaatadaptieve delta: de vier regio's houden bij de inrichting van de fysieke leefomgeving rekening met klimaatverandering. Denk daarbij aan maatregelen tegen wateroverlast en hitte, en het versterken van groen in en om de stad.
3. Toekomstbestendige economie: Het stimuleren van de transitie naar een duurzame en circulaire economie, met behoud van de internationale concurrentiepositie van deze economische motor.

Het grondgebied van onze gemeente ligt niet langs de ‘Oude Lijn’ waar de grote woningbouwlocaties worden gepland. Evenwel kan Midden-Delfland een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities en doelen van de programmalijn Gezonde, klimaatadaptieve delta. Als gevolg van de verstedelijking neemt het aantal stadsbewoners toe dat profijt heeft van een kwalitatief hoogwaardig landschap in de directe omgeving. Dat biedt ook kansen voor Midden-Delfland. Verder kan de programmalijn toekomstbestendige economie kansen bieden voor de land- en tuinbouw en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooipolder-Zuid.

Klimaatverandering en waterveiligheid
Als gevolg van wereldwijde klimaatverandering krijgen wij in Nederland te maken met extreem weer met langdurige perioden van droogte en hevige regenbuien. Ook moeten wij rekening houden met een zeespiegelstijging van 1,2 meter of zelfs 2 meter rond het jaar 2100. Nederland is extra kwetsbaar voor deze stijging, omdat een groot deel van Nederland onder de zeespiegel ligt. Door het treffen van klimaatadaptieve maatregelen passen wij onze leefomgeving zo aan dat de schade, overlast en gezondheidsrisico's nu en in de toekomst worden geminimaliseerd. Omdat wij bij gebiedsontwikkeling gebieden inrichten en gebouwen oprichten voor een periode van 50 tot 100 jaar is het belangrijk dat wij nu al rekening houden met de ruimtevraag van deze klimaatadaptieve maatregelen, waaronder het onbebouwd laten van de ruimte die nodig is voor het versterken van waterkeringen.

Energietransitie
Nederland heeft als ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Dat betekent dat Nederland per saldo geen broeikasgassen meer uitstoot: de beperkte uitstoot die dan nog overblijft, wordt gecompenseerd door CO_2-opslag of andere vormen van koolstofverwijdering. De energietransitie in

Nederland is de omschakeling van een energiesysteem dat grotendeels afhankelijk is van aardgas, olie en kolen naar een systeem dat draait op duurzame energiebronnen zoals zon, wind, aardwarmte en duurzame elektriciteit. Daarbij worden woningen, bedrijven en vervoer stap voor stap verduurzaamd en neemt het gebruik van fossiele brandstoffen af. Het doel is om de uitstoot van broeikasgassen sterk te verminderen, de afhankelijkheid van fossiele energie terug te dringen en een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam energiesysteem te creëren. De energietransitie vraagt daarom niet alleen om nieuwe energiebronnen, maar ook om energiebesparing, een zwaarder elektriciteitsnet, opslag van energie en veranderingen in de inrichting van de leefomgeving.

Landbouwtransitie
De landbouwtransitie is de omschakeling naar een duurzaam en economisch toekomstbestendig landbouwsysteem. Deze transitie wordt aangejaagd door een samenloop van klimaat-, natuur-, water- en stikstofopgaven (hiervoor bestaan Europese en nationale doelstellingen), veranderende maatschappelijke verwachtingen en de behoefte aan een toekomstbestendig verdienmodel voor agrariërs. Hierdoor ontstaat de noodzaak om landbouw duurzamer, weerbaarder en meer in balans met haar omgeving te organiseren. De landbouwtransitie kan verschillende vormen aannemen, zoals kringlooplandbouw, natuurinclusieve landbouw, regeneratieve landbouw, biologische landbouw, hoogtechnologische landbouw, etc. Iedere vorm legt zo zijn eigen accent op onderdelen binnen deze transitie. Belangrijke onderdelen zijn in ieder geval: vermindering van broeikasgas- en stikstofuitstoot, natuurherstel, duurzaam bodem- en waterbeheer en dierenwelzijn. Nieuwe verdienmodellen voor de landbouw zijn hierbij cruciaal. Dit kan via bedrijfsverbreding op verschillende manieren worden vormgegeven. Bijvoorbeeld, door het leveren van ecosysteemdiensten, als koolstofvastlegging, natuur- en landschapsbeheer en waterberging, het leveren van producten direct aan de consument via de korte keten, en andere neventakken als zorg, educatie, recreatie, duurzame energie.

Midden-Delfland al jarenlang in 'transitie'
In Midden-Delfland zetten we al jarenlang in op deze 'transitie' via het *programma Duurzaam Boer Blijven*. De resultaten die we jaarlijks monitoren, tonen aan dat het stimuleren van boeren werkt: de melkveehouders in Midden-Delfland behoren tot de 25% best scorende boeren in Nederland. We erkennen dat ieder boerenbedrijf uniek is en dat niet elk boerenbedrijf zich in de brede basisaanpak van het programma, zijnde kringlooplandbouw, kan vinden. Voor boeren die zich minder herkennen in de kringlooplandbouwaanpak zijn er binnen het programma ook andere mogelijkheden om aan te sluiten, passend bij de eigen bedrijfsvoering.

Natuurherstel
De staat van de natuur en biodiversiteit in Nederland staat al langere tijd onder zware druk. Hierbij verkeert een groot deel van de beschermde natuur in een ongunstige ecologische conditie. De Europese Natuurherstelverordening verplicht EU-lidstaten om natuur te herstellen. Deze verordening heeft grote, directe gevolgen voor de ruimtelijke ordening, gebiedsontwikkeling en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

2.2 Samenhang met opgaven in het sociaal- en economisch domein
Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Daarom kijken wij bij het wijzigen van de Omgevingsvisie ook naar de samenhang van de ruimtelijke opgaven met de opgaven in het sociaal- en economisch domein.

Ruimtelijk-economische opgaven
Bij het opstellen van de wijziging van de omgevingsvisie inventariseren wij ook welke ruimtelijk-economische opgaven spelen in Midden-Delfland. Voorbeelden van dergelijke opgaven zijn:
- Behoud van voorzieningen en werkgelegenheid in de dorpen;

- Het aantrekken en behouden van (innovatieve) bedrijven die bijdragen aan brede welvaart in de gemeente en de regio;
- Aanpak verouderde bedrijventerreinen/beter benutten van bedrijventerreinen (meervoudig ruimtegebruik);
- Bereikbaarheid van bedrijven;
- Ruimte voor de circulaire economie als voorwaarde voor een duurzame lokale economie;
- Versterken economische ecosystemen binnen de regio als voorwaarde voor een sterke en toekomstbestendige lokale economie.

Sociaal-maatschappelijke opgaven
Bij het opstellen van de wijziging van de omgevingsvisie inventariseren wij de ruimtelijk relevante sociaal-maatschappelijke opgaven in Midden-Delfland. Een deel van deze opgaven heeft een relatie met de woningbouwopgave en de leefbaarheid van de dorpen. Voorbeelden van dergelijke sociaal-maatschappelijke opgaven zijn:

- Leefbaarheid en sociale cohesie;
- Vergrijzing en ontgroening;
- Armoede/kansenongelijkheid;
- Gezondheid en gezonde leefomgeving;
- Inclusie: (fysieke) toegankelijkheid voor alle inwoners.

3. DOEL, UITGANGSPUNTEN, AFBAKENING EN SAMENHANG ANDERE TRAJECTEN

3.1 Doel

Met de wijzing van de omgevingsvisie willen wij bereiken dat de gemeente vanaf 2028 beschikt over een actuele omgevingsvisie die richting geeft aan de gewenste toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Midden-Delfland.

De omgevingsvisie is actueel

Met de wijziging actualiseren wij de ambities, doelen, keuzes en ontwikkelingsrichtingen voor een planhorizon tot 2050 met een doorkijk voor watersysteem en waterveiligheid tot 2100. Door een heldere opzet en indeling kan de omgevingsvisie snel en eenvoudig op onderdelen worden gewijzigd. Zo wordt het eenvoudig de omgevingsvisie ook na 2028 actueel te houden.

De omgevingsvisie is richtinggevend

Met de wijziging versterken wij de functie van de omgevingsvisie als strategisch afwegingskader. Door het benoemen van duidelijke ambities, doelen, keuzes en ontwikkelingsrichtingen en een integrale en gebiedsgerichte visie op de aanpak van ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven vormt de omgevingsvisie een goede basis voor omgevingsprogramma's en het omgevingsplan.

3.2 Uitgangspunten

Methodische uitgangspunten

- De omgevingsvisie wordt gewijzigd in plaats van volledig opnieuw opgesteld. Dit sluit aan bij de systematiek van de Omgevingswet en maakt de wijzigingen inzichtelijk voor de gemeenteraad, bijvoorbeeld via een was-wordt-tabel.
- Er wordt gebruikgemaakt van de lagenbenadering: ondergrond, netwerken en occupatie (grondgebruik). Hiermee wordt aangesloten bij de opbouw van het ruimtelijk beleid van Rijk en provincie, waaronder het principe ‘water en bodem sturend’. De lagenbenadering helpt ons om richting 2050 toekomstbestendige keuzes te maken. We vermijden zoveel mogelijk ontwikkelingen die later tot hoge kosten leiden voor beheer en onderhoud of aanpassingen. Wij betrekken de lagenbenadering ook bij het ordenen van de omgevingsprogramma's.
- De omgevingsvisie is gericht op het jaar 2050 (net als de Toekomstvisie 2050) met een doorkijk voor het watersysteem en de waterveiligheid tot 2100. Die doorkijk is nodig om op een goede wijze invulling te kunnen geven aan het principe ‘water en bodem sturend'.
- De bestaande schaalniveaus van de Omgevingsvisie 1.0 worden behouden, dit zijn: regio, grondgebied gemeente en deelgebieden. Ten aanzien van de regio merken wij op dat wij nu meer samenwerken met de regio aan (boven)regionale opgaven, Wij doen dat in de samenwerkingsverbanden van de Haagse Regio, de NOVEX Zuidelijke Randstad en de Landschapstafel Bijzonder Provinciaal Landschap.

Opbouw en relatie met omgevingsprogramma's

- De opbouw, indeling en detailniveau van de omgevingsvisie wordt aangepast, zodat deze goed is afgestemd met de opbouw van de omgevingsprogramma's. Hierdoor ontstaat een duidelijke relatie tussen strategisch beleid en uitvoering.
- De visie bevat zowel thematische (sectorale) als gebiedsgerichte (integrale) onderdelen. Deze opbouw sluit aan bij de uitvoeringspraktijk en de inrichting van de omgevingsprogramma's.
- Tekst en beeld worden beperkt tot strategische keuzes en ontwikkelrichtingen. De tactische uitwerking hiervan krijgt een plaats in de omgevingsprogramma's, waardoor de omgevingsvisie overzichtelijk blijft en eenvoudig actueel te houden is.

Ruimtelijke schaal en gebiedsindeling

- De bestaande gebiedsindeling van de Omgevingsvisie 1.0 wordt grotendeels behouden, daarbij gaat het om de volgende vier gebiedstypen:
    - Bijzonder Provinciaal Landschap;
    - De dorpskernen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden;
    - De duurzaam bestemde glastuinbouwgebieden;
    - Regionaal bedrijventerrein Harnaschpolder en het te ontwikkelen bedrijventerrein Hooipolder-Zuid.
- Wij hanteren dezelfde gebiedsindeling voor de gebiedsgerichte omgevingsprogramma's.

Inhoudelijke kwaliteitsprincipes

- Kwaliteit van de fysieke leefomgeving vormt een centraal uitgangspunt. Daarbij maken wij onderscheid tussen de volgende drie kwaliteitsbegrippen:
    - Ruimtelijke kwaliteit als balans tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde en hulpmiddel bij het zorgvuldig afwegen van belangen en het maken van ruimtelijke keuzes.
    - Omgevingskwaliteit, waarbij het gaat om architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed.
    - Milieukwaliteit, waarbij het gaat om de mate waarin onze leefomgeving schoon, veilig en gezond is voor mens, plant en dier.

Participatie

- De participatie ziet op de wijzing van de omgevingsvisie.
- De wijziging van de omgevingsvisie baseren wij onder andere op bouwstenen, waarover al eerder is geparticipeerd. Ruimtelijke keuzes die horen bij die bouwstenen en die ongewijzigd worden overgenomen in het wijzigingsbesluit stellen wij niet opnieuw ter discussie.

3.3 Afbakening en samenhang met andere beleidsprocessen (o.a. bouwstenen)

Deze startnotitie gaat uitsluitend over de eerste wijziging van de omgevingsvisie in de periode 2027-2028. Deze startnotitie gaat daarbij niet over een aanpak in de volle breedte voor wat betreft de planketen of een projectaanpak voor de nog op te stellen omgevingsprogramma’s. Als er uit het visietraject mogelijke projecten en maatregelen volgen dan wordt dit uiteraard meegenomen in andere trajecten binnen de planketen.

Wij maken bij het opstellen van de wijziging omgevingsvisie gebruik van zogenaamde bouwstenen. Dat zijn beleidsproducten over een specifiek beleidsveld of een specifiek gebied of gebiedstype. Deze beleidsproducten hebben een eigen traject doorlopen, inclusief een eigen participatieproces. Het is niet zeker dat elk beleidsproduct leidt tot aanpassingen van het strategisch beleid als genoemd in de omgevingsvisie. Beleidsproducten kunnen zich ook beperken tot de actualisatie van het uitvoeringsbeleid. In dat geval hebben de beleidsproducten alleen gevolgen voor de inhoud van de omgevingsprogramma's en/of de regels en werkingsgebieden van het omgevingsplan.

Bij de wijziging van de omgevingsvisie betrekken wij in ieder geval de onderstaande beleidsdocumenten. Een deel van deze beleidsdocumenten dient uitsluitend als bouwsteen voor de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. Andere beleidsdocumenten dienen ook andere doelen en kunnen ook onderwerpen en beleidsdoelen omvatten die geen betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en vallen buiten de reikwijdte van de Omgevingswet.

Toekomstvisie 2050 (2024)

De gemeenteraad heeft besloten dat de Toekomstvisie 2050, als product van de gemeenschap, als richtinggevend document dient voor de verdere ontwikkeling van beleid en initiatieven in de gemeente, waaronder de dorpsvisies en de Omgevingsvisie 2.0. De toekomstvisie is een integrale

visie voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland. In de toekomstvisie worden de volgende vijf ambities genoemd:

1. Midden-Delfland heeft levendige dorpen waar je je jong kunt voelen en oud kan worden;
2. In 2050 zijn natuur en landbouw verweven. Boer en burger werken daarin samen;
3. De gemeente faciliteert en stimuleert met succes initiatieven vanuit de samenleving;
4. Het landschap en de dorpen hebben een eigen identiteit en zijn beleefbaar en aantrekkelijk;
5. De dorpen en het landschap zijn verbonden met elkaar en met de omliggende gemeenten.

Visiedocument VITA Cittaslow Nederland (2024)
Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow-keurmerk. VITA bevat de actuele omschrijving van de missie en de visie van Cittaslow Nederland.

Missie: een Cittaslow-gemeente wil een bloeiende, veilige en sociale leef-, woon- en werkomgeving zijn waar iedere inwoner, ondernemer en bezoeker zich thuis voelt. Een actieve gemeenschap voor alle generaties waarin in- en ontspanning in balans zijn, waardoor de kwaliteit van leven wordt benadrukt en bevorderd.

Visie: De Nederlandse Cittaslow-gemeenten zijn, als dragers van het Cittaslow-keurmerk, gericht op een duurzame omgeving met uiteenlopende voorzieningen die de kwaliteit van leven voor haar gemeenschap ten goede komt. Als gemeente faciliteren en initiëren we op het gebied van sociale verbinding, lokaal ondernemerschap, duurzaamheid en historisch én cultureel erfgoed met oog voor kwaliteit. We vernieuwen, met respect voor het bestaande in een hoogwaardig en divers landschap dat (soms zelfs internationaal) uitstekend bereikbaar is via weg, water en/of spoor.

Kernwaarden: het visiedocument verbindt de missie en de visie van Cittaslow Nederland aan de volgende kernwaarden: verbinding, identiteit, toekomstbestendigheid en ambitie. Deze vormen samen net het Italiaanse woord VITA, leven.

Manifest Cittaslow (2026)
Het Internationale Cittaslow netwerk heeft tijdens de jaarvergadering van 2026 een nieuw manifest vastgesteld. Daarin staat hoe gemeenten kunnen bijdragen aan een goed leven voor inwoners, met respect voor mens, natuur en gemeenschap. De basis van Cittaslow blijft daarbij hetzelfde: streven naar een goede balans tussen economische, sociale en ecologische belangen.

De kern van het manifest is eenvoudig: denk lokaal, werk samen met de lokale gemeenschappen en maak keuzes die bijdragen aan de kwaliteit van leven, nu én in de toekomst met behoud van de lokale identiteit. De uitgangspunten zijn herkenbaar voor onze gemeente: samenwerken met inwoners, zorgvuldig omgaan met ons landschap, aandacht hebben voor kwetsbare mensen, ruimte bieden voor ontmoeting, duurzame keuzes maken en denken vanuit de lange termijn. Daarbij gaat het ook om het vertalen van de gedeelde ideeën over kwaliteit van leven naar concrete plannen en acties in samenwerking tussen inwoners en gemeente.

Dorpenvisie (2026)
Het doel van de dorpenvisie is om richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling, leefbaarheid en vitaliteit van de drie dorpskernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland tot het jaar 2050. De visie vormt een uitwerking van de bredere Toekomstvisie 2050. De dorpenvisie is een integrale gebiedsvisie voor het deelgebied dorpen. De visie bestaat uit drie onderdelen: een paspoort, een kompas en een routekaart voor elk dorp. Het paspoort verbeeldt het DNA en de identiteit van het dorp en benoemt kwaliteiten en opgaven. Het kompas schetst een kwalitatief toekomstbeeld voor 2050 die past bij de identiteit en opgaven van het dorp. De routekaart vormt de stap naar realisatie en benoemt gebiedsopgaven en verkenningen.

Visie op Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Midden-Delfland (2026)
Midden-Delfland staat voor een grote opgave. We hebben te maken met een dubbele vergrijzing, een toenemende zorgvraag en tegelijkertijd een afname van het aantal mantelzorgers. Ook zien we dat de woningmarkt onder druk staat en dat passende woningen voor verschillende doelgroepen niet altijd beschikbaar zijn. Bovendien verandert de zorg: mensen wonen langer zelfstandig thuis en ondersteuning wordt steeds vaker in de eigen leefomgeving georganiseerd. Deze ontwikkelingen vragen om andere keuzes en een nieuwe manier van samenwerken. In deze visie kiezen we nadrukkelijk voor een integrale benadering waarin wonen, welzijn en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. We willen dat inwoners zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen, met behoud van eigen regie en met ondersteuning dichtbij wanneer dat nodig is. Dit vraagt om toekomstbestendige woningen, vitale dorpen en sterke sociale netwerken waarin mensen naar elkaar omkijken. Dat kan de gemeente Midden-Delfland niet alleen. Deze visie is dan ook tot stand gekomen en kan alleen worden uitgevoerd in nauwe samenwerking met de woningcorporatie, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners in en rond Midden-Delfland.

Deze integrale visie brengt alle opgaven voor de verschillende doelgroepen in kaart en vertaalt deze naar ambities, acties en uitvoeringsprogramma's voor wonen en zorg. De visie zal geïntegreerd worden in de omgevingsvisie, zodat deze in samenhang met onder andere de visie op mobiliteit, verduurzaming en de energietransitie kan worden bezien en uitgevoerd. Daarnaast dient het de uitwerking van een verplicht volkshuisvestingsprogramma, voor 1 juli 2027, met veranderende rollen voor gemeenteraad en college en specifieke eisen aan participatie.

Inclusieagenda (2026)
De Lokale Inclusie Agenda is een verplichting die voortkomt uit het VN-verdrag Handicap. Het is een uitvoeringsagenda die samen met inwoners is opgesteld. In deze uitvoeringsagenda staan concrete acties om de fysieke, financiële, sociale en digitale toegankelijkheid te verbeteren voor alle inwoners van Midden-Delfland. Zowel de wettelijke verplichtingen uit het VN-verdrag Handicap over fysieke toegankelijkheid als de ambities uit de lokale uitvoeringsagenda inclusie zijn relevant voor de omgevingsvisie.

Recreatiebeleid 2050 (2027)
Het recreatiebeleid 2050 betreft een herijking van het gemeentelijk recreatiebeleid en vormt een bouwsteen voor de wijziging omgevingsvisie en de bijbehorende omgevingsprogramma's.
Het recreatiebeleid formuleert vier opgaven met betrekking tot recreatie:

A. Het benutten van de dorpen en het landschap voor het bieden van een gezonde leefomgeving om te recreëren;
B. Het uitbreiden en behouden van het recreatieaanbod in relatie tot de groeiende vraag en in de juiste verhouding tot landbouw en natuur;
C. Het accommoderen van recreatie met behoud van de leefbaarheid van de dorpen en de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
D. Het combineren van klimaatadaptatie en recreatie voor een toekomstbestendig landschap.

De ambitie is dat Midden-Delfland een bijdrage levert aan de lokale, regionale en bovenregionale recreatiebehoefte op het schaalniveau van de gemeente, het Bijzonder Provinciaal Landschap en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We ontwikkelen recreatiemogelijkheden met aandacht voor verschillende doelgroepen en deelgebieden (entreegebieden, dorpen, agrarisch kerngebied, natuurgebieden).
- We sturen op efficiënt ruimtegebruik door meervoudig, multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik.
- We nemen recreatie vroegtijdig mee in ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingsbeleid.
- We gaan uit van spreiding van recreatie in ruimte en tijd.

De ambitie wordt gerealiseerd aan de hand van vier actielijnen:

1. Versterken van positionering en gebiedsidentiteit.
2. Verbeteren van verbindingen.
3. Versterken van voorzieningen en verblijfskwaliteit.
4. Beleving van het agrarisch- en natuurlijk landschap en het bijbehorend erfgoed.

4. AANPAK, PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

4.1 Aanpak

Globaal doorloopt het proces de onderstaande fasen. Na iedere fase volgt een besluit of go/no-go moment. Gedurende het proces ontvangt de gemeenteraad een rapportage van de voortgang via de maandinformatie van college aan commissie.

A. Initiatiefase

In deze fase worden de contouren van het project bepaald en worden de uitgangspunten voor het vervolgproces vastgesteld:

- Bepalen van het doel en de afbakening van het project.
- Bepalen uitgangspunten vervolgproces.
- In kaart brengen van de randvoorwaarden en benodigde budgetten voor de wijziging van de visie.
- Bepalen van de benodigde projectorganisatie, inclusief werkgroepen beleidsvelden.
- Verkennen welke externe partijen en belanghebbenden naar verwachting bij het project betrokken moeten worden.
- Starten van de werving van een extern bureau en opstellen van een uitvraag en gunningsleidraad.
- Selecteren van een extern bureau en opdracht verstrekken.
- Voorbereiden van de aanpak voor de volgende projectfase.

Resultaat: De voorliggende startnotitie die wordt vastgesteld door de raad.

B. Definitiefase

In deze fase worden de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor de omgevingsvisie vastgesteld en vastgelegd in een projectplan:

- Startbijeenkomst met extern bureau.
- Uitvoeren analyse vigerende strategische beleidsstukken in de fysieke leefomgeving, waaronder de omgevingsvisie 1.0.
- Nader uitwerken en valideren van opgaven, wensen, belangen en randvoorwaarden als basis voor de inhoud van de omgevingsvisie. Dit is in eerste instantie intern en komt later terug in het participatietraject.
- Afbakenen van de inhoud van de omgevingsvisie, inclusief het bepalen van de opbouw en indeling van de omgevingsvisie.
- Opstellen van een hoofdlijnennotitie over de inhoud van de omgevingsvisie.
- Bepalen of een mer-procedure nodig is. Als dit het geval is, dan dient de planning van het overall project aangepast te worden.
- Bepalen hoe de knip wordt gemaakt tussen strategisch beleid (omgevingsvisie) en uitvoeringsbeleid (omgevingsprogramma's).
- Uitvoeren van een stakeholderanalyse.
- Opstellen van een participatie- en communicatieaanpak.

Resultaat: Een projectplan inclusief eisen, uitgangspunten, participatieaanpak, en gedetailleerde planning voor de komende fases welke wordt vastgesteld door het college en toegestuurd naar de raad ter informatie. De uitgangspunten zijn gebaseerd op een hoofdlijnennotitie die optioneel ter consultatie wordt voorgelegd aan de raadscommissie en vervolgens wordt vastgesteld door de raad.

C. Ontwerpfase

In deze fase worden de analyses, participatieresultaten en beleidskeuzes uitgewerkt tot een concept omgevingsvisie:

- Voor de al bestaande bouwstenen (zie 3.3 Afbakening):

    - Bouwstenen analyseren op wat opgenomen moet worden in de omgevingsvisie, wat in de omgevingsprogramma's moet landen en wat terecht moet komen in het omgevingsplan.
    - Bouwstenen analyseren op hoe ze overeenkomen, elkaar aanvullen, en botsen met elkaar.
- Opwerken van bouwstenen voor beleidsthema's waar nog geen actuele visie op is gevormd door middel van thematische werkgroepen.
- Organiseren en begeleiden van een of meerdere gebiedsateliers per gedefinieerd gebied in de omgevingsvisie om alle relevante bouwstenen samen te voegen tot een ontwikkelperspectief per gebied.
- Participatie met stakeholders en inwoners.
- Uitwerken van concept omgevingsvisie.
- Ambtelijke en bestuurlijke toetsing.

Resultaat: Een concept omgevingsvisie welke wordt vastgesteld door het college en ter inzagelegging wordt aangeboden aan de raad.

D. Realisatiefase
In deze fase wordt de concept omgevingsvisie afgerond, vastgesteld en gepubliceerd:
- Terinzagelegging.
- Verwerken van zienswijzen.
- Opstellen definitieve omgevingsvisie.
- Publicatie en bekendmaking.
- Opstellen Aanpak beheer en actualisatie omgevingsvisie.

Resultaat: Een geactualiseerde omgevingsvisie welke wordt vastgesteld door de raad en een aanpak voor het beheer en actualisatie van de omgevingsvisie welke wordt vastgesteld door het college. Het laatste is onderdeel van een nog op te stellen aanpak planketen welke moet worden vastgesteld door de raad. Dit ligt buiten de scope van dit project.

E. Nazorgfase
In deze fase wordt gezorgd voor de implementatie, monitoring en het beheer van de gewijzigde omgevingsvisie:
- Verwerken van de gewijzigde omgevingsvisie in gemeentelijke werkprocessen, omgevingsprogramma's (indien al vastgesteld door college) en beleidsinstrumenten.
- Informeren van inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers, samenwerkingspartners en collega's over de vastgestelde wijzigingen.
- Evalueren van het doorlopen proces, waaronder participatie, communicatie en besluitvorming.
- Vastleggen van leerpunten voor toekomstige wijzigingen van de omgevingsvisie.
- Inrichten van monitoring van de ambities, doelen en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.
- Voorbereiden van toekomstige actualisaties van de omgevingsvisie volgens de door de raad vastgestelde wijzigingssystematiek.
- Het hele project documenteren en archiveren in het zaaksysteem.

Resultaat: De gewijzigde omgevingsvisie is geborgd in de gemeentelijke organisatie, de monitoring en actualisatie van de omgevingsvisie zijn georganiseerd en een evaluatie van het project is beschikbaar.

4.2 Participatie

De Wet versterking participatie op decentraal niveau is per januari 2025 van kracht geworden. Met de nieuwe wet zijn de overheden verplicht een participatieverordening op te stellen met heldere kaders voor participatie. Daarin leggen overheden vast hoe inwoners betrokken worden bij de voorbereiding, uitvoering én evaluatie van beleid. De gemeente heeft haar participatieverordening in november 2025 vastgesteld. Daarnaast is in artikel 10.7 Omgevingsbesluit opgenomen dat een gemeente moet motiveren bij de vaststelling van de omgevingsvisie hoe zij participatie heeft toegepast en wat de resultaten hiervan zijn.

4.3 Communicatie

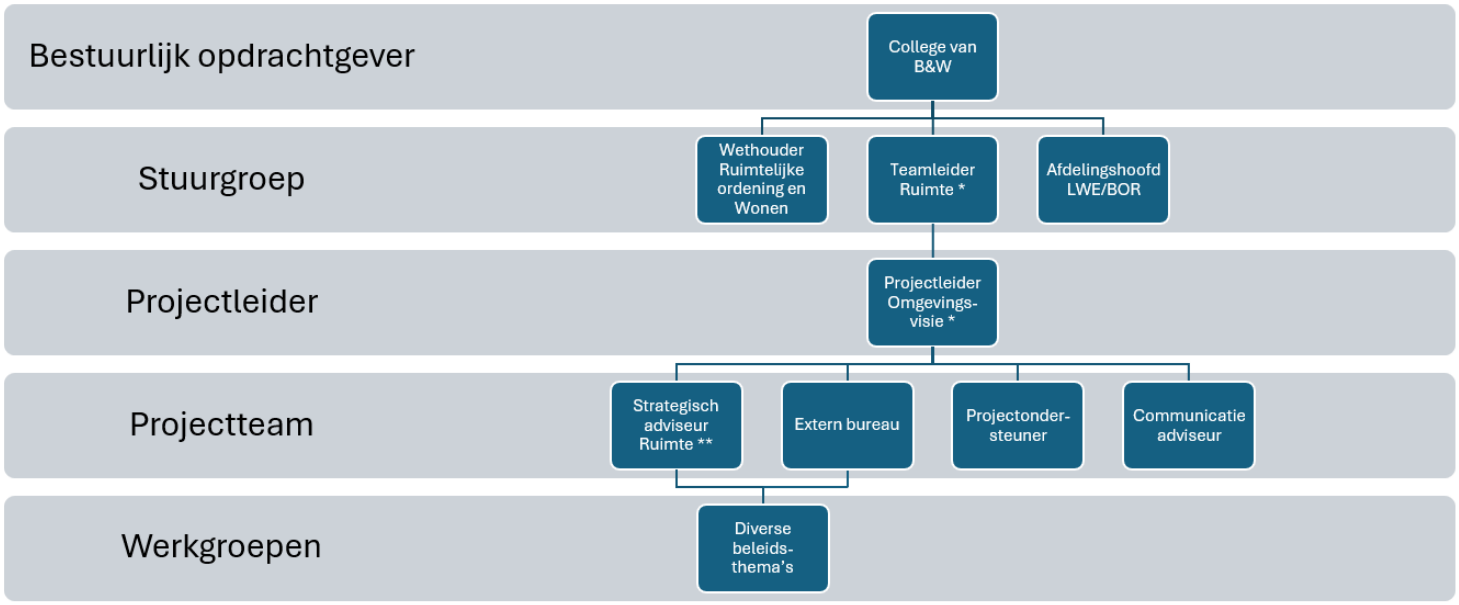
Bovenstaande leidt daarnaast tot een communicatieplan. Beiden worden geïntegreerd in één participatie- en communicatieplan.

5. PLANNING EN MIJLPALEN

De planning per projectfase is als volgt (zie bijlage 1): de initiatiefase, waar we ons op dit moment in bevinden, ronden wij in Q4 2026 af. De tweede fase, de definitiefase, voltooien wij in Q2 2027. In Q3 2027 maken we de ontwerpfase af. De oplevering van de gewijzigde omgevingsvisie is gepland in Q1 2028, welke plaatsvindt in de realisatiefase. Vervolgens ronden we het project af in Q2 2028. Een gedetailleerde planning wordt uitgewerkt in het op te stellen projectplan in de definitiefase.

6. ORGANISATIE EN GOVERNANCE

6.1 Organogram projectorganisatie



Afb. 3 Organogram projectorganisatie

** De teamleider Ruimte is ambtelijk opdrachtgever, de projectleider Omgevingsvisie is ambtelijk opdrachtnemer.*
*** De strategisch adviseur Ruimte vormt een tweespan met de projectleider Omgevingsvisie en is verantwoordelijk voor de inhoud.*

Binnen de ambtelijke organisatie opereert een schil rondom de projectorganisatie Omgevingsvisie, namelijk het kernteam implementatie Omgevingswet. Dit kernteam is in het leven geroepen, omdat er momenteel geen budget en capaciteit is voor een programmamanager implementatie Omgevingswet. Het kernteam zet de lijnen uit, pakt op onderdelen de implementatie van de Omgevingswet op, bewaakt de overall planning en samenhang. Het kernteam bestaat uit: teamleider Ruimte (in plaats van de programmamanager), inhoudelijk ondersteuner, strategisch adviseur Ruimte, projectleider Omgevingsplan, en projectleider Omgevingsvisie. Het kernteam is voornemens om hieraan op termijn een projectleider Omgevingsprogramma's aan toe te voegen.

6.2 Rollen, taken en verantwoordelijkheden per laag

Laag	Rol	Taken en verantwoordelijkheden
Bestuurlijk opdrachtgever	Bestuurlijk eigenaar van het project	Vaststellen van kaders, besluiten nemen over belangrijke mijlpalen, beschikbaar stellen van middelen en vaststellen van de gewijzigde omgevingsvisie.
Stuurgroep	Sturende en besluit voorbereidende rol	Bewaken van planning, kwaliteit, middelen en bestuurlijke doelen. Oplossen van knelpunten en geven van richting aan het project. Voorbereiden van bestuurlijke besluitvorming.
Projectleider Omgevingsvisie	Dagelijkse leiding van het project	Aansturen van projectteam en externe partijen, bewaken van voortgang, risico's, planning en budget, rapporteren aan de stuurgroep.

Projectteam	Coördinerende en uitvoerende kern van het project	Uitwerken van de wijziging van de omgevingsvisie, organiseren van participatie, verzorgen van communicatie, coördineren van onderzoeken en opstellen van producten en besluitstukken.
Werkgroepen	Inhoudelijke expertise en uitvoering	Leveren van vakinhoudelijke input, beoordelen van voorstellen, aanleveren van gegevens en adviseren over thema's binnen de wijziging van de omgevingsvisie.

7. FINANCIËN EN CAPACITEIT

7.1 Financiën

Wij verwachten op basis van de uitgedachte aanpak (zie H4. Aanpak, participatie en communicatie) dat de wijziging van de omgevingsvisie € 85.000,- tot € 100.000,- kost. Dit betreft kosten voor het inhuren van een extern bureau en is exclusief de kosten van ambtelijke inzet. Er is al relatief veel voorwerk gedaan wat betreft het opwerken van bouwstenen, waarbij intensieve participatie heeft plaatsgevonden. De bovengenoemde inschatting qua kosten zijn exclusief kosten voor een mer-procedure. Als in de volgende projectfase blijkt dat deze doorlopen moet worden, moet extra budget aangevraagd worden bij de gemeenteraad.

7.2 Capaciteit

	Rol	Tijdsbesteding per week
Projectteam	Projectleider Omgevingsvisie	8-12 uur
	Strategisch adviseur Ruimte	10-14 uur
	Projectondersteuner	2-4 uur
	Communicatieadviseur	1-3 uur
Werkgroepen	Inhoudelijke medewerkers	2-3 uur per medewerker

Verwacht wordt dat gemiddeld gedurende het project circa 0,25 fte ingezet wordt voor projectleiding en 0,35 fte voor inhoudelijke coördinatie. De benodigde inzet neemt tijdelijk toe tijdens de ontwerpfase, participatiemomenten en bestuurlijke besluitvorming.

8. RISICO’S EN AANDACHTSPUNTEN

Voor de voorgestelde aanpak zijn verschillende risico’s en aandachtspunten geïdentificeerd op het vlak van scope, bestuurlijke verwachtingen, capaciteit, bestuurlijke consensus, en planning.

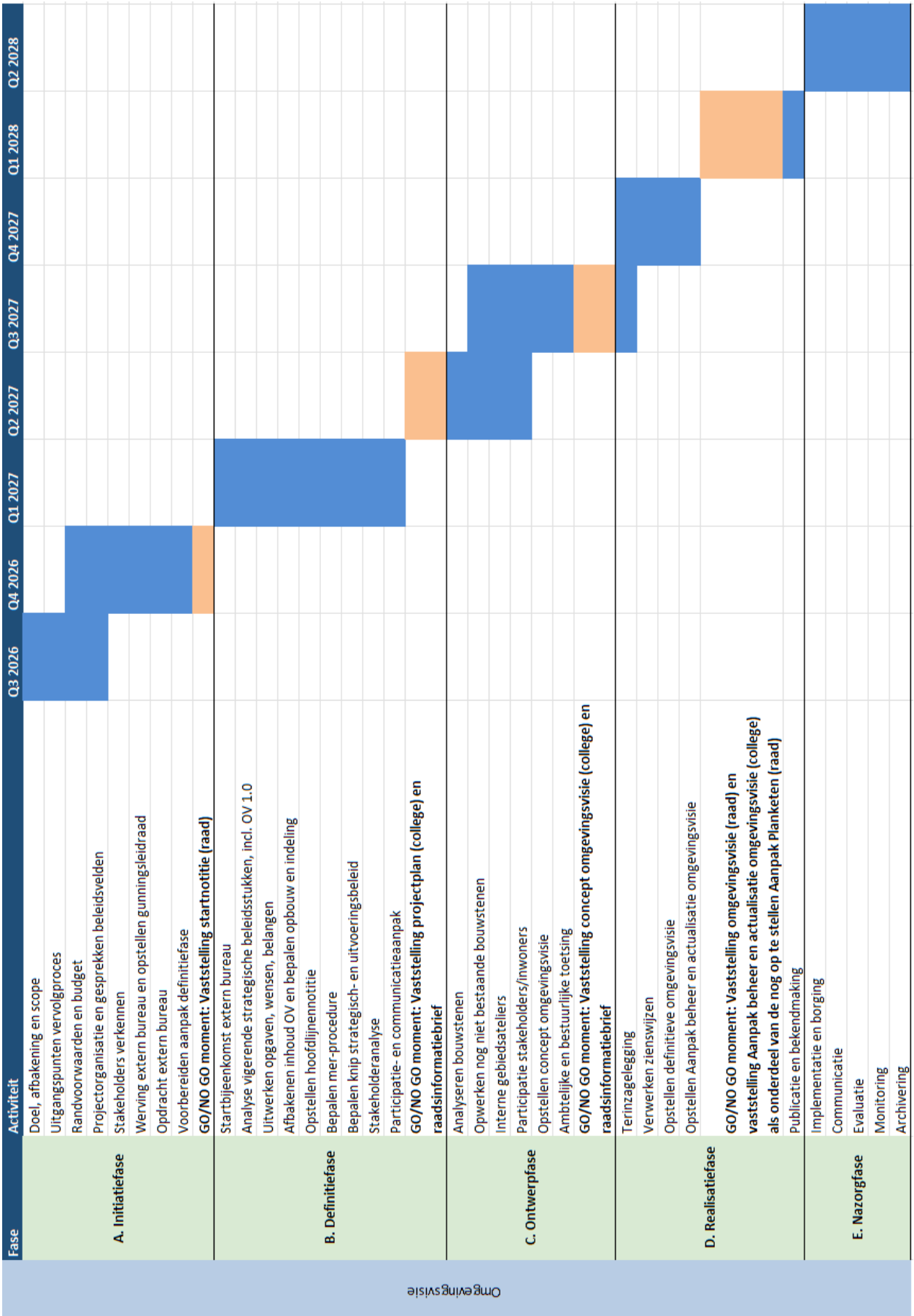
1. Onvoldoende afbakening van de opgave en onvoldoende bestuurlijke consensus
    - Risico: Tijdens de definitiefase blijkt dat er uiteenlopende verwachtingen bestaan over welke thema's wel en niet onderdeel zijn van de wijziging van de omgevingsvisie.
    - Aandachtspunt: Besteed expliciet aandacht aan de afbakening en richting van de omgevingsvisie en laat deze vroeg bestuurlijk bevestigen. Dit doen wij door middel van een raadsconsultatiemoment en het vaststellen van een hoofdlijnennotitie.

2. Onduidelijke scheiding tussen omgevingsvisie, programma's en omgevingsplan
    - Risico: Discussies ontstaan over het detailniveau van de omgevingsvisie en welke onderwerpen strategisch dan wel uitvoerend van aard zijn.
    - Aandachtspunt: De "knip" tussen visie, programma's en omgevingsplan al vroeg in de definitiefase uitwerken en bestuurlijk bespreken.

3. Onvoldoende beschikbaarheid van de organisatie
    - Risico: Medewerkers zijn onvoldoende beschikbaar vanwege reguliere werkzaamheden en andere projecten.
    - Aandachtspunt: Capaciteit vooraf reserveren en bestuurlijk borgen.

4. MER-plicht blijkt noodzakelijk
    - Risico: Tijdens de definitiefase wordt vastgesteld dat een plan-mer-procedure nodig is.
    - Aandachtspunt: Zo vroeg mogelijk laten toetsen door deskundigen en gemeenteraad vooraf op de hoogte stellen van dit risico. Dit vraagt namelijk extra budget welke nu niet voorhanden is binnen het budget Implementatie van de Omgevingswet en resulteert in uitloop van de planning.

BIJLAGE 1 – PLANNING OP HOOFDLIJNEN



BIJLAGE 2 – WETTELIJKE VEREISTEN VOOR DE OMGEVINGSVISIE

Inhoudelijke vereisten
Hoewel een omgevingsvisie vormvrij is, bevat deze volgens de Omgevingswet in ieder geval een beschrijving van de hoofdlijnen van:

- De kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- De voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (onder- en bovengrond, incl. water);
- De hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

Milieubeginselen
Ook geeft de wet aan dat het bevoegde gezag rekening moet houden met een aantal beginselen uit het milieubeleid: het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden, het beginsel dat de vervuiler betaalt. De beginselen zorgen voor inhoudelijke sturing op het beleid voor de fysieke leefomgeving. Omdat de Omgevingswet niet alleen over het milieu gaat, is de doorwerking van het voorzorgsbeginsel en het preventiebeginsel breder dan in het Europese recht.

Milieueffectrapportage
Of een milieu-effect rapportage (mer) opgesteld moet worden voor een visie, is afhankelijk van de inhoud van deze visie. Het doel van een mer is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het milieueffectrapport of de mer-beoordeling beschrijft de effecten van een plan op het milieu. Er is een mer-plicht als de visie een voldoende concreet 'kader' (bijv. aanduiding van een locatie of tracé) bevat die bindend is voor een later mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig besluit. Het doorlopen van een plan mer-procedure kan een belangrijke meerwaarde bieden bij het opstellen van de visie. Zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het concreter maken van ambities en doelstellingen, eventueel onderzoek naar alternatieven en keuzen, het integraal beoordelen van doelstellingen en effecten.

Participatie
Vroegtijdige publieksparticipatie is essentieel. De omgevingsvisie moet aangeven hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (motiveringsplicht). Hoe de gemeente daar invulling aan geeft mag zij zelf weten.

Digitalisering
De omgevingsvisie moet voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van vormgeving, structuur en doorzoekbaarheid om opgenomen te kunnen worden in het digitale stelsel voor informatievoorziening over de fysieke leefomgeving. De visie moet worden opgesteld en gepubliceerd met de technische standaard STOP/TPOD.

Wisselwerking met andere bestuurslagen
De visie moet rekening houden met de omgevingsvisies van andere bestuursorganen (nationaal, provinciaal) en de verantwoordelijkheden en visies van omliggende gemeenten, waterschap en provincie.

Procedurele aspecten
De gemeenteraad is wettelijk bevoegd voor het vaststellen van een omgevingsvisie. De wijze waarop de voorbereiding van een visie plaatsvindt is aan de gemeente om te bepalen. Zodra het concept is vastgesteld start de formele vaststellingsprocedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). Dat betekent dat het ontwerp gepubliceerd dient te worden, en iedereen zienswijzen naar voren kan brengen. Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen het bestuursorgaan dat de visie heeft opgesteld. De omgevingsvisie heeft geen juridische gevolgen.