

Aanvullende informatie Plan Kralingerhoek in relatie tot ruimtelijk beleid

Inleiding

In het overleg tussen de gemeente Midden-Delfland en de Provincie Zuid-Holland op 20 april j.l. werden enkele vragen gesteld ten aanzien van de ruimtelijke inpassing van het plan Kralingerhoek in Maasland.

In deze notitie is aanvullende informatie opgenomen om de opgave helder te krijgen.

Zowel het provinciaal beleid (Gebiedsprofiel Midden-Delfland) als de gemeente visie Westgaag en het Landschapontwikkelingsperspectief doen uitspraken over de kwaliteit van het Midden-Delflandgebied in het algemeen en over de linten (waaronder de Westgaag) in het bijzonder. Eén van de belangrijkste uitgangspunten daarbij is het behouden en versterken van de openheid van het gebied en het zorgen voor zichtlijnen richting het landschap. Linten blijven linten en liggen zoveel mogelijk los in het landschap.

Hoewel het plangebied Kralingerhoek net buiten de grens van het Midden-Delflandgebied ligt, acht de gemeente de visies toch relevant.



De Westgaag in relatie tot andere linten

De Westgaag ligt op de grens van 'glas en gras'. In de verschillende documenten is duidelijk te zien dat er een harde lijn te trekken is, direct ten oosten en zuiden van het plangebied. In tegenstelling tot de Oostgaag en Molenweg is hier slechts aan één zijde zicht op de polder. Het zicht vanaf de Westgaag op het plangebied en gebied daarachter wordt belemmerd door de aanwezige opstallen in en direct achter het lint en door de 'wand van (duurzaam) glas' op korte afstand achter het lint. Hoewel het niet mogelijk is om het lint op deze plek echt 'los' te leggen, wordt in het gestreeft naar een kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt het lint vergroend en worden de bedrijven die nu aan de Westgaag liggen en het beeld domineren, achter het lint geplaatst. Waar mogelijk worden groene buffers toegevoegd, bijvoorbeeld op plaatsen waar nu nog kassen of loodsen staan.



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Het plangebied ligt net buiten het veenweidegebied aan de rand van het glastuinbouwgebied



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Weg door stad en land

De Westgaag is niet opgenomen als lint met panorama op de polder. Het zicht richting het zuiden is echter wel open. De noordzijde is gesloten en wordt gedomineerd door bestaande bebouwing en een 'wand van duurzaam glas'.



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Water als structuurdrager

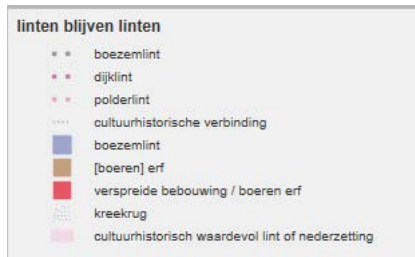
Vanaf de Westgaag (water) is in het gebiedsprofiel wél een panorama benoemd. Ook hier zoals eerder beschreven éénzijdig.



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Linten blijven linten

De Westgaag is benoemd als cultuurhistorisch waardevol boezemlint. Het vergroenen van het lint en uitplaatsen van bedrijven versterkt dit karakter.



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Werkgebieden met karakter

Het plangebied is aangeduid als glastuinbouwgebied en ligt aan de bebouwde zijde van de 'harde grens glas gras'. Op basis van het gebieds-profiel kan dus worden gesteld dat sprake is van een werkgebied.



Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Zicht op het landelijk gebied

De ruimtelijke situatie zoals in het gebiedsprofiel van de provincie is opgenomen, is in onderstaand kaartbeeld nogmaals weergegeven. Vanaf de Oostgaag, Molenweg en A20 zijn panorama's op de polder benoemd. De linten liggen hier los in het landschap en zicht op het open achterliggende gebied is aanwezig. Aan de Westgaag is achter het lint een harde bebouwingswand die zicht beperkt. Hier is geen sprake van een achterliggend open landschap. Aan de overzijde van het water is wel een polderpanorama aanwezig.



Ruimtegebruik voor en na

Op onderstaande ruimtegebruikskaartjes is duidelijk te zien dat in de huidige situatie reeds veel bebouwing aanwezig is (of toegestaan). Licht paars zijn de (deels voormalige) glastuinbouwcomplexen. Donkerpaars de huidige bedrijven. Het open gebied is lichtgroen aangegeven en de linten en gronden met opgaande beplanting en kleinschalige bebouwing zijn donkergroen gekleurd.

In de nieuwe situatie is aan drie zijden meer groen als buffer aanwezig (midden-groen van kleur). De uitbreiding van de bedrijven is paars aangemerkt. Deze vlek biedt bovendien ruimte aan een derde bedrijf waarbij de voorwaarde is dat dit bedrijf uit het Midden-Delflandgebied komt en de huidige bedrijfsbebouwing aldaar gesaneerd wordt. Het plan Kralingerhoek heeft daarmee ook effecten op de kwaliteit van het open veenweidegebied en geeft uitvoering aan de doelstelling om verspreid liggende bedrijven daar weg te halen.

