

De Maaslandse Poort
Ontwikkelingskader

25 oktober 2016

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Gemeente
Midden-Delfland



Datum: 25 oktober 2016
Werknummer: 260.004.00



De Maaslandse Poort

Inhoudsopgave

- 1. De Maaslandse Poort*
- 2. Bestaande kaders*
- 3. Historische betekenis*
- 4. Huidige situatie*
- 5. Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen*
- 6. Opgaven per (deel)gebied*
- 7. Uitwerking en uitvoeringsstrategie*



Hoofdstuk 1 De Maaslandse Poort

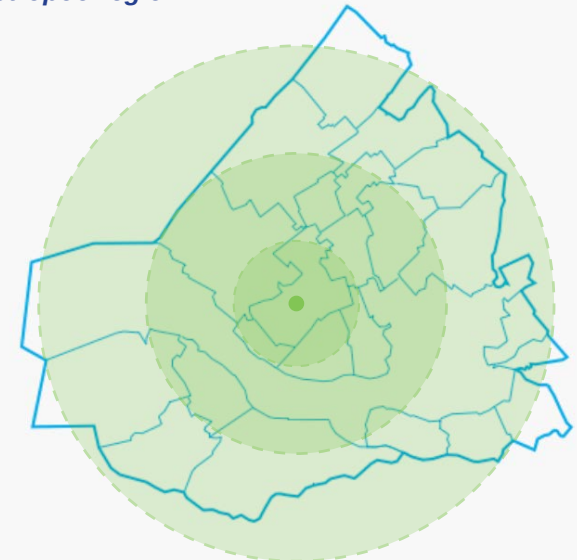
Inleiding

Midden-Delfland is een waardevol agrarisch cultuurlandschap, centraal gelegen in de metropoolregio Rotterdam - Den Haag: een echt 'oer-Hollands' landschap, met weidse uitzichten en koeien in de wei. De ruim 2,2 miljoen inwoners van deze drukbevolkte regio kunnen hier genieten van de rust, de ruimte en de natuur.

Met zoveel steden om zich heen heeft Midden-Delfland een groot potentieel voor kleinschalige recreatie. Denk aan routegebonden recreatie waarbij wandelaars, skaters, fietsers, kanovaarders en rondvaartboten het gebied doorkruisen. Recreanten hebben de mogelijkheid om eetgelegenheden aan te doen, (streek)producten van het land te kopen en bij een bed&breakfast te overnachten. Voor de kwaliteit van het wonen en de economische vitaliteit van de regio is het van groot belang dat Midden-Delfland aantrekkelijk blijft en steeds beter bereikbaar wordt.

Binnen 'Hof van Delfland', het groene netwerk waar Midden-Delfland deel van uitmaakt, zijn zeven poorten benoemd. De Maaslandse Poort is daar vanwege haar strategische ligging en haar relaties met Maassluis één van. Dit knooppunt ontwikkelt zich als een recreatief transferium, waar bezoekers hun auto parkeren, zich in enkele uitspanningen kunnen ophouden en te voet, per fiets, over het water of skatend het Midden-Delfland gebied kunnen verkennen. Van oudsher lopen hier water- en wegverbindingen tussen het historische centrum van Maassluis, Maasland en de groene polders van Midden-Delfland. Het kruispunt transformeert van een concentratie van agrarische handel en nijverheid naar een uitvalsbasis voor recreatie en toerisme.

Midden-Delfland in het hart van de Metropoolregio



De Maaslandse Poort biedt op dit moment een wat rommelige aanblik en is voor bezoekers niet echt uitnodigend. Als entree zou het juist positief moeten bijdragen aan de groene identiteit van Midden-Delfland. Ook de historische relatie met Maassluis is enigszins verloren gegaan. Kortom, hier liggen opgaven om de ruimtelijke kwaliteit en de verbindingen te versterken.

Tegelijk speelt in het plangebied een verkeersprobleem, veroorzaakt door het omvangrijke doorgaande autoverkeer tussen de A20, de N468 en Maassluis via de Oude Veiling en de Maassluiseweg. De veiligheid voor fietsers is in het geding en het verblijfsmilieu wordt belast. Voor de oplossing van dit verkeersvraagstuk worden uitgangspunten en wensen meegegeven. Hiervoor is een apart traject met betrokkenen in Maasland, de gemeente Maassluis en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag gaande.

Met het voorliggende ontwikkelingskader wil de gemeente Midden-Delfland verder inhoud geven aan de Maaslandse Poort. Dit beleidsstuk moet initiatieven in het gebied stimuleren, begeleiden en als beoordelingskader kunnen dienen voor de concrete plannen.

De Poorten van Midden-Delfland

Een 'Poort' van Midden-Delfland kenmerkt zich door:

- Een knooppunt van recreatieve infrastructuur tussen stad en land.
- Een 'Transferium' voor auto, openbaar vervoer, fietsen, wandelen en varen.
- Informatieverstrekking en bewegwijzering.
- Geconcentreerd aanbod van kleinschalige horeca en toeristische en recreatieve voorzieningen.
- Prominent onderdeel van de promotie Midden-Delfland.



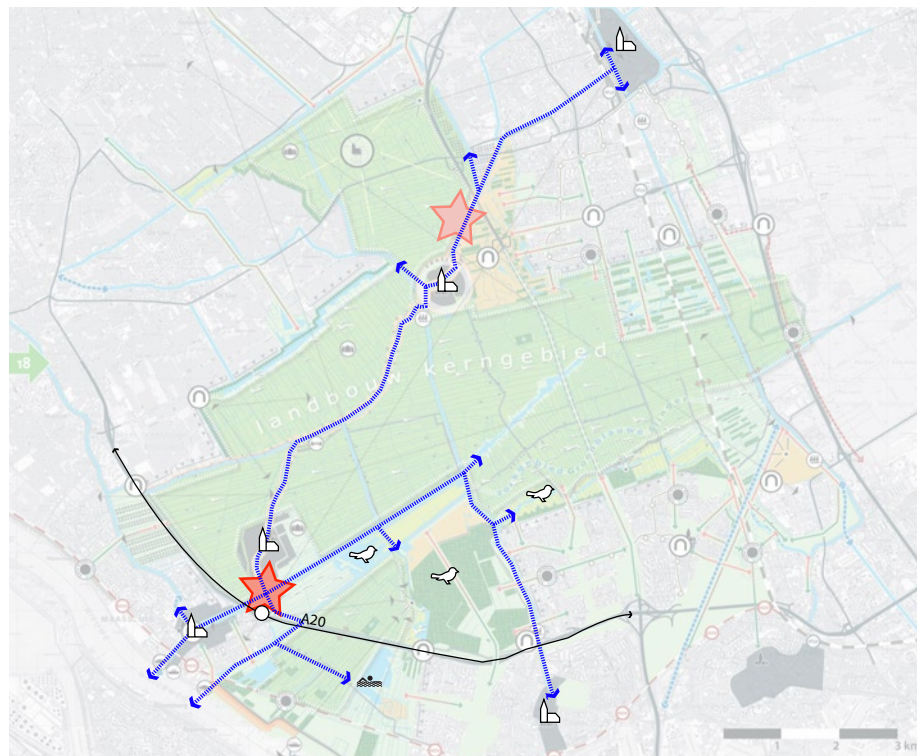
Hof van Delfland (zie p.8)

De 7 Poorten van de Hof van Delfland

Hoofdstuk 2 Bestaande kaders

Gemeentelijke beleidskaders

De afgelopen jaren heeft de gemeente Midden-Delfland verschillende beleidskaders en visies vastgesteld, die van toepassing zijn op het gebied. Soms algemeen, soms specifiek voor de Poort van Maasland: de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, het Landschapsontwikkelingsperspectief (2009), het bestemmingsplan Buitengebied Gras (2014) en de in 2009 voor de Poort van Maasland vastgestelde visie. Op basis van deze beleidsdocumenten is dit ontwikkelingskader opgesteld, met nieuwe afwegingen en keuzes.



Poorten van Midden-Delfland en het water-netwerk geprojecteerd op de kaart van het Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP)

Hof van Delfland

In de Hof van Delfland werken overheden, ondernemers en maatschappelijke organisaties samen aan het behoud en de promotie van Midden-Delfland. Het samenwerkingsverband richt zich niet alleen op het groen-agrarische karakter van het gebied, maar werkt ook aan de bereikbaarheid, de economie en het recreatieve netwerk. Poorten verbinden de omliggende steden via aantrekkelijke verbindingen, met karakteristieke plekken binnen de Hof van Delfland. Momenteel zijn 7 poorten in ontwikkeling, waarvan de Maaslandse Poort er één is. Poorten zijn in feite Toeristische Overstap Punten en vormen de goed herkenbare toegang tot recreatie- en natuurgebieden voor de 2,2 miljoen bewoners uit de Metropoolregio. Recreatieve en horecavoorzieningen worden op deze goedbereikbare plaatsen gebundeld. De komende jaren zal de nodige inzet worden gepleegd om de poorten en TOP's in de regio verder tot ontwikkeling te brengen.

Provinciaal beleid

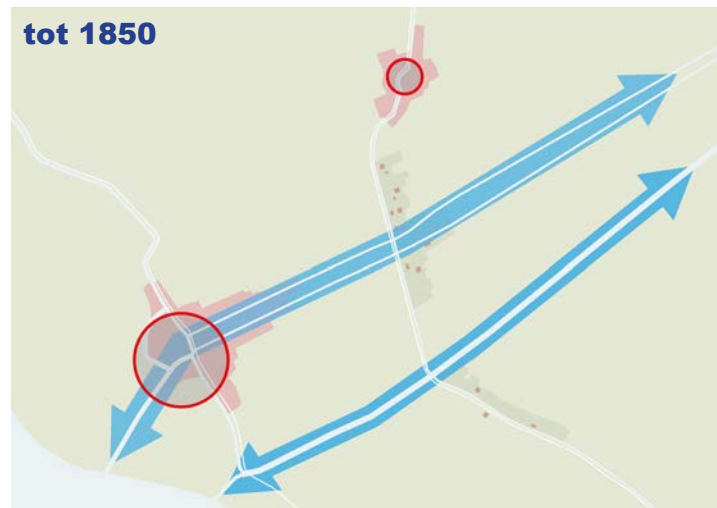
De ontwikkeling van de Poort van Maasland sluit aan op de provinciale doelstellingen zoals verwoord in de Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 en vastgelegd in de Verordening Ruimte. De provincie kiest in deze visie voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers zoals Midden-Delfland. De kerngebieden van Midden-Delfland zijn bovendien aangewezen als cultuurhistorisch Kroonjuweel.

Gemeente Maassluis

Afgelopen jaren werkt de gemeente Maassluis aan een recreatief-toeristische ontwikkeling, mede in relatie tot Midden-Delfland. Voorbeelden zijn de revitalisering van de binnenstad, de vergroening van de Laan 40-45 en op watergebied de restauratie van de Monsterse Sluis en uitbreiding van (drijvende) aanlegsteigers. In de Aalkeetbinnenpolder (Zuidbuurt) zijn extra fietspaden aangelegd en wordt het amoveren van resterende, het landschap ontsierende, glasopstanden nagestreefd. Dit sluit goed aan op het ontwikkelingsbeeld van de Maaslandse Poort. Waar zich raakpunten voordoen met de Maaslandse Poort vindt afstemming plaats.

Hoofdstuk 3 Historische betekenis

De ontwikkeling van een recreatief-toeristisch transferium bij de entree van Maasland vindt plaats op een historische plek. Het gebied heeft als kruispunt van waterwegen een lange geschiedenis.



Het water centraal

Van oudsher vormen de twee vlieten een belangrijke verbinding tussen Maassluis en het achterland met de Vlaardingervaart (tussen Delft en Vlaardingen). De oorsprong van de vlieten gaat terug tot de 14^e eeuw. De Noordvliet en Zuid- of Middelvliet werden gegraven om de waterafvoer vanuit het achterland naar de Maas te verbeteren. De Boonervliet, ten zuidoosten van de Poort werd enkele tientallen jaren later gegraven. Op de plek waar de weg van Maasland naar Vlaardingen de vlieten kruiste, ontstond een op- en afstappunt voor de trekschuit. Vanaf dit punt voer de trekschuit van 1645 tot ver in de negentiende eeuw zesmaal per dag heen en weer tussen Maassluis en Delft. Op donderdag ging er van Maasland nog een extra marktschuit naar Delft.

Handel en nijverheid

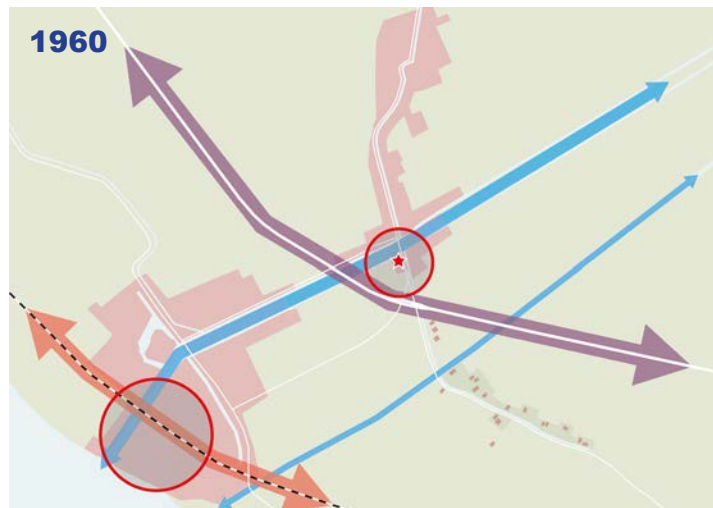
De bedrijvigheid op en rond de kruising nam in de loop der eeuwen toe. *“Op 19 februari 1906 werd door een aantal Maaslandse tuinders een veilingvereniging voor groenten en fruit opgericht. De eerste veiling werd gehouden in een café (nu 't Wapen van Maeslant) aan de Kerkweg. Het jaar daarop werd naast het café een stukje grond gehuurd en een eigen gebouw neergezet. Tien jaar lang brachten de*



Maaslandse tuinders daar hun waar; kopers waren vooral de groenteboeren uit Maassluis en Vlaardingen. Aan de weg stonden de handkarren van de kooplui. De tuinders, 10 á 15 in getal, brachten hun producten voornamelijk met de schuit.

In 1916 kocht de vereniging een terrein bij Het Huis ter Lucht. De ligging, zowel aan het water als aan de weg, was belangrijk. De tuinders moesten de veiling makkelijk kunnen bereiken. Het nieuwe veilinggebouw kreeg een doorvaartroute: zo konden de veilingsschippers met hun schuit de veiling in varen. Zij voeren tussen de veilingklok en de banken met de handelaren.”

(bron: [www. http://tweegezichten.middendelfland.net/](http://tweegezichten.middendelfland.net/))



Van handelsknoop naar vervoersknoop

Historische kaarten van omstreek 1920 laten een clustering van bedrijvigheid in Maasland zien, waaronder een industriewindmolen, een lijnoliefabriek en houtzaagmolen. De ligging aan het water en de oude stoomtramlijn tussen Westland, Delft en Maasland was aantrekkelijk vanwege de aan- en afvoer van producten en materialen. Door de opkomst van de auto en de aanleg van de A20 in de jaren zestig van de vorige eeuw werd het vervoer over water steeds minder belangrijk, waardoor de voordelen van de ligging aan het water verloren gingen. Ook de oude stoomtramlijn werd in de jaren zestig opgeheven. Uiteindelijk sloot ook de veiling in 1967 haar deuren. Het partycentrum “De Oude Veiling” en de voormalige kistenfabriek herinneren nog aan de tijd waarin volop handel werd gedreven in Maasland.



In de tweede helft van de 20ste eeuw is de betekenis van het gebied voor handel vrijwel verdwenen. Het gebied wordt tot vandaag de dag hoofdzakelijk gedomineerd door verkeer, met name als gevolg van de ligging aan verschillende wegen en de aanwezigheid van een OV-knoop voor busvervoer.

Naar een recreatief knooppunt

Met de opkomst van de recreatieve sector en de toenemende aantrekkingskracht van Midden-Delfland krijgt het gebied wederom een belangrijke functie: als overstappunt en recreatief transferium, waarbij de relatie tussen de verschillende vaar-, fiets en wandelroutes in het gebied een vergelijkbare waarde hebben als de oude historische functie. De ambitie is om 'oude kwaliteiten', zoals het water met de jaagpaden, uitspanningen en overnachtingsplaatsen te laten herleven.





Landschappelijke kwaliteiten herstellen

Het landschap van Midden-Delfland is ontstaan onder invloed van de zee en kermerkt zich door met kreken, geulen en stroomruggen, die zichtbaar zijn als hoogteverschillen in het landschap. Als gevolg van ontginningen en landbouwkundig gebruik is de polder sinds 1500 flink gedaald. Parallel aan de twee Vlieten ontstond een slagenlandschap met stroken grond die van de Kortebuurt tot aan de Vlaardingervaart liepen. Het slotenpatroon in de polder zorgde voor de afwatering.

Van oudsher worden de Kerkweg en Kortebuurt gekenmerkt door de vergezichten op het achtergelegen open polderlandschap van Midden-Delfland. De vele zichtlijnen, verkavelingsstructuur, watergangen en vergezichten zijn kenmerkend voor het landschap van Midden-Delfland. Deze landschappelijke kenmerken zijn de afgelopen eeuwen gedeeltelijk verloren gegaan, onder meer door de aanleg van de Rijksweg A20, die het oorspronkelijke polderlandschap en de historische route van Maasland naar Vlaardingen doorkruist.

Door de eeuwen heen is er langs de route Kerkweg - Kortebuurt diverse nieuwe bebouwing verschenen, in enkele gevallen zelfs op de hoger gelegen delen 'midden in het landschap'. Daarnaast zijn er diverse bosschages ontstaan en zijn er andere beplantingselementen aangebracht. Hierdoor zijn de lange zichtlijnen, vergezichten en het zicht op het water voor een gedeeltelijk verloren zijn gegaan. Gelet hierop bestaat de ambitie om de huidige zichtlijnen te koesteren en waar mogelijk oude zichtlijnen c.q. vergezichten te herstellen. Het open polderlandschap van Midden-Delfland vormt immers de grote kracht van het gebied en dient dan ook zoveel mogelijk zichtbaar te worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Huidige situatie

Inleiding

Midden-Delfland is centraal gelegen in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Het gebied kan worden aangemerkt als een waardevol agrarisch cultuurlandschap. De Maaslandse Poort is een van de zeven poorten binnen 'Hof van Delfland', het groene netwerk waar Midden-Delfland deel van uitmaakt. De Maaslandse Poort is een knoop in het netwerk van wegen en watergangen, dat zich uitstrekt van Maassluis tot diep in Midden-Delfland. Het is een plek waar de bezoeker van Midden-Delfland kennismaat met het gebied. De kern van de Poort wordt reeds bepaald door de bundeling van voorzieningen waarmee de bezoeker het gebied bereikt: het OV-punt, de parkeerplaatsen en fietsvoorzieningen. Direct daaraan grenzend zijn horecavoorzieningen en andere verblijfsplekken aanwezig waar de identiteit van Midden-Delfland zo veel mogelijk wordt gepresenteerd.

Karakter van het gebied

In de huidige situatie biedt de Maaslandse Poort een wat rommelige aanblik en is het niet uitnodigend voor bezoekers. Het gebied wordt gekenmerkt door een goede bereikbaarheid, maar wordt tevens gedomineerd door verkeer op de A20 en doorgaand verkeer over de Oude Veiling en Maassluiseweg. Door de koppeling van deze verkeersroutes met het OV-knooppunt en fietsenstalling is het een logische plek voor een poort. De aanwezigheid van recreatieve voorzieningen als een recreatief parkeerterrein en Toeristisch Overstap Punt (TOP) en horeca (MiddenInn, 't Sonnetje, Bavette, Partycentrum InZicht en het Wapen van Maasland) vormen een belangrijke elementen die voor een aantrekkelijke en levendige poort kunnen zorgen.

De beleving van het gebied maakt het echter een minder aantrekkelijke entree van Midden-Delfland, Maasland en Maassluis en fungeert niet als visitekaartje. Het huidige en toekomstige recreatieve gebruik van het gebied wordt nog in onvoldoende mate duidelijk bij aankomst. Dit ligt met name aan de netwerken die in de huidige situatie nog in onvoldoende mate worden benut. De mogelijkheden die het gebied kent met betrekking tot de toeristisch-recreatieve aspecten komen in de huidige situatie onvoldoende tot hun recht.

Ruimtelijke structuur

Het gebied rond de Maaslandse Poort bestaat uit meerdere delen met ieder een eigen karakter. Direct naast de op- en afritten van de A20 ligt het busstation en daarachter de parkeerplaats.

Aan de westzijde van de Oude Veiling domineren vrij grootschalige bedrijven en parkeren. De oude kistenfabriek staat al tijden leeg en geeft het gebied een verlaten uitstraling.

Aan de oostzijde ligt de Kortebuurt met woningen in het groen. Het contrast met de westzijde van de Oude Veiling is groot. Op enkele plekken zijn lange zichtlijnen of kleine doorkijkjes over het water of land naar het landschap. Nabij het recreatief parkeerterrein en TOP openbaart het open agrarische cultuurlandschap zich duidelijker en maken boerenpaden het gebied voor de wandelaar toegankelijk.



Hoofdstuk 5 Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

De Maaslandse Poort

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen staan centraal in de poortgedachte. Nieuwe recreatieve functies die passen bij het karakter en de schaal van de Maaslandse poort zorgen voor meer aantrekkingskracht. Recreatieve functies die passen bij het gebied zijn: horeca, detailhandel (streekprodukten), logiesaccommodaties (bed en breakfast en recreatiewoningen), fietsverhuur, kanoverhuur en rondvaartboten, informatievoorziening (bewegwijzering en informatiezuilen) en recreatieve infrastructuur.

De kwaliteit in de Maaslandse Poort wordt niet alleen bepaalt door functies. Ook de eerste aanblik draagt bij aan de keuze of voorbijgangers doorrijden of stoppen om het gebied nader te verkennen. Het huidige beeld nodigt niet uit om te blijven en komt niet overeen met de kwaliteit die zowel het dorp Maasland als het Midden-Delfland gebied te bieden heeft. Hier is verbetering nodig!

landelijk gebied

*bestaand dorps gebied
Maasland*

landelijk gebied

C

B

A

C

*bestaand stedelijk gebied
Maassluis*

- A Transferium
- B Entreegebied
- C Landschap

Drie zones: transferium, entreegebied en landschap

De Maaslandse Poort ligt op de overgang tussen stad en land. Aan de oostzijde reikt het open veenweide landschap van de Foppenpolder direct tot aan de kern van het gebied. Het poortgebied is op te delen in drie zones.

A. De kern van het gebied wordt gevormd door het transferium rond de TOP, met de recreatieve parkeervoorziening, het busstation en de horecagelegenheden MiddenInn, 't Sonnetje en het restaurant Bavette. Dit Transferium (A) vormt de plek waar verschillende stromen bij elkaar komen en vertrekken. In deze zone moet de bezoeker zich direct bij aankomst thuisvoelen en op een natuurlijke manier zijn reis naar het Midden-Delfland gebied kunnen vervolgen. Informatieverstrekking en gelegenheden om kort te verblijven zijn daarbij van belang.

Na de realisatie van het Toeristisch Overstap Punt (TOP) en de reconstructie van de rotonde onder het viaduct is in 2014 met subsidie van de provincie een recreatieve parkeervoorziening gerealiseerd en is het (afsluitbare) vrachtwagenparkeerterrein verplaatst. De komende tijd wordt er op verkeersgebied en qua inrichting meer gedaan om de entree aantrekkelijker te maken.

B. De eerste kennismaking met Midden-Delfland vindt plaats als bezoekers vanaf de A20 of uit de richting van Maassluis het gebied binnenkomen. De entree van deze zone bepaalt de aantrekkingskracht van de Poort en bepaalt in belangrijke mate of en op in welke richting de bezoeker zijn weg zal vervolgen. De huidige uitstraling van het Entreegebied (B) is matig. Vooral de oude, leegstaande Kistenfabriek en het braakliggende terrein aan de westzijde van de Oude Veiling doen afbreuk aan het beeld. Aan de oostzijde, langs de Korte buurt, is het beeld kleinschaliger en groen. De infrastructuur wordt gekenmerkt door veel asfalt, een wirwar van wegen, fiets- en wandelpaden en een woud aan verkeers- en informatieborden. Nieuwe ontwikkelingen langs de wegen kunnen bijdragen aan meer groene geleding van de openbare ruimte.

C. In een grotere zone rond het Transferium en het Entreegebied bevindt zich het landschap (C), onderdeel van Midden-Delfland. Maatregelen in het kader van de poortgedachte beperken zich hier voornamelijk tot het uitbreiden van verbindingen en kleinschalige in het landschap passende, recreatieve voorzieningen. Langs de bebouwing van het dorpsgebied van Maasland is een harde grens te trekken, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Gras (2013) en in de provinciale verordening (de begrenzing Stedelijk- en Dorpsgebied). Ontwikkelingen buiten die grens zijn slechts beperkt toelaatbaar. Hier is met name de directe relatie met het open veenweidegebied van belang. Door behoud van zichtlijnen en aanbrengen van wandelpaden kan deze onderlinge relatie versterkt worden. Bebouwing is slechts in beperkte mate gewenst en in principe alleen indien deze bebouwing het gebruik van routes ondersteunt of de overgang tussen stad en land versterkt.



Bestaande routes en netwerken in het gebied

Drie zones verbonden door netwerken en routes

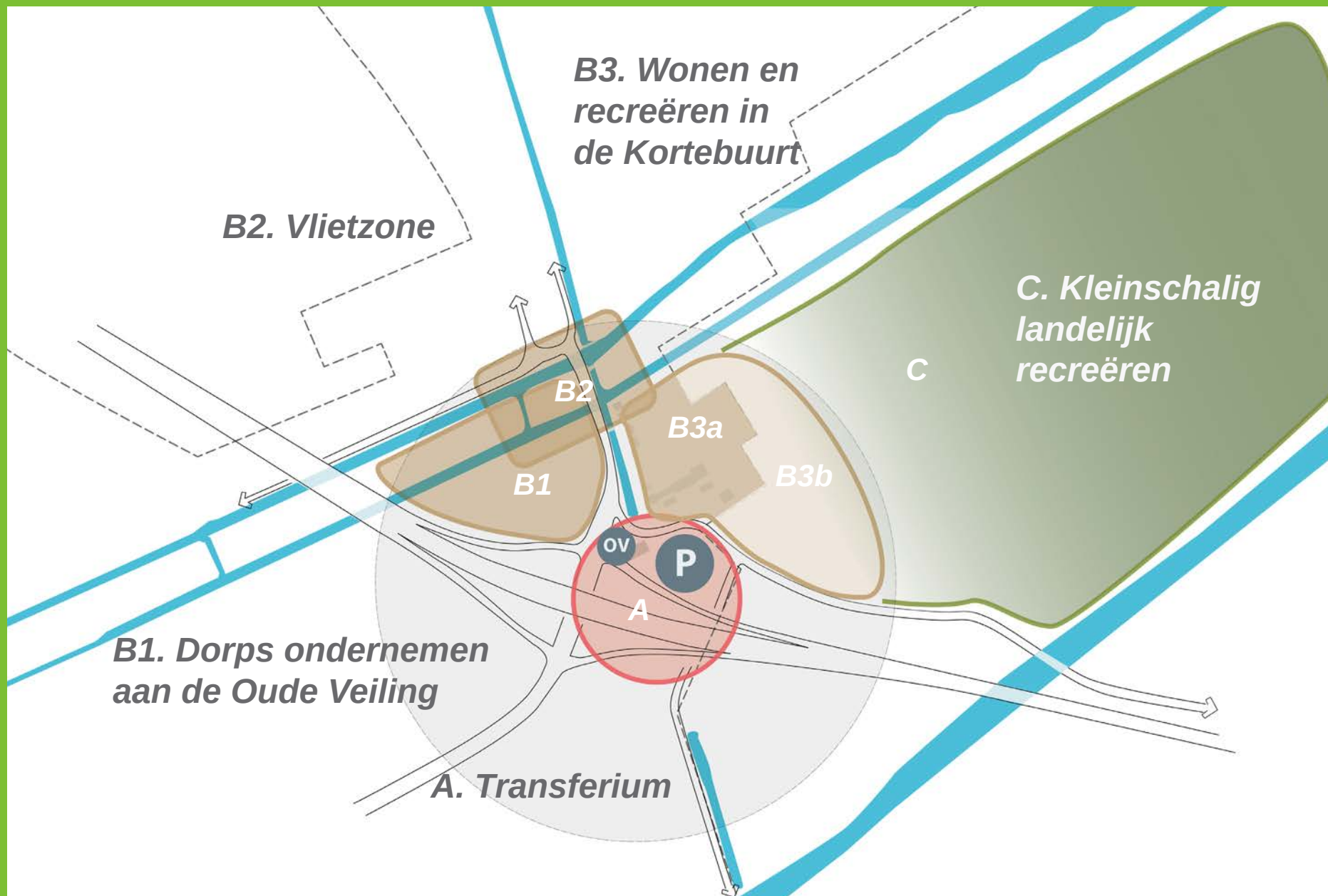
Bij de ontwikkeling van de Maaslandse Poort gaat de aandacht vooral uit naar de toegankelijkheid van Midden-Delfland voor verschillende groepen recreanten. Van belang daarbij is dat de verschillende zones met elkaar worden verbonden, waardoor recreanten snel tussen het transferium en landelijk gebied kunnen bewegen.

Naast het versterken en verbeteren van routes zijn ingrepen die de verkeersveiligheid vergroten hard nodig. Met name waar het gaat om kruisende verkeersstromen. Speciale aandacht gaat uit naar het knelpunt voor fietsers op het kruispunt Oude Veiling-Kerkweg-Koningin Julianaweg-Maassluiseweg.

Een onbelemmerde verbinding tussen het centrum van Maassluis en Maasland is het streven. Het recreatief routenetwerk dient op enkele punten veiliger te worden en ontbrekende schakels moeten worden aangebracht. Dat geldt onder meer voor de aansluitingen van het Transferium (het busstation en de recreatieve parkeerplaats) op de wandel-, fiets- en vaarroutes in de directe omgeving. Het onderzoek naar de verkeersstromen over de Oude Veiling pakt Midden-Delfland samen op met de gemeente Maassluis. Er worden oplossingen gezocht voor de korte termijn en voor de lange termijn.



Meer is niet altijd beter. De Maaslandse Poort vraagt om heldere bewegwijzering en duidelijke routes



Drie zones met verschillende deelgebieden

Verschillende deelgebieden verbonden door netwerken en routes

De drie zones zijn te beschouwen als gebieden met ieder hun eigen opgave. Het Entreegebied is onderverdeeld in drie afzonderlijke deelgebieden:

A. Transferium

B1. Dorps ondernemen aan de Oude Veiling

B2. Vlietzone

B3. Kleinschalig wonen en recreëren in de Kortebuurt (binnen de bebouwingscontour (a) en daarbuiten (b) gelegen)

C. Kleinschalig landelijk recreëren

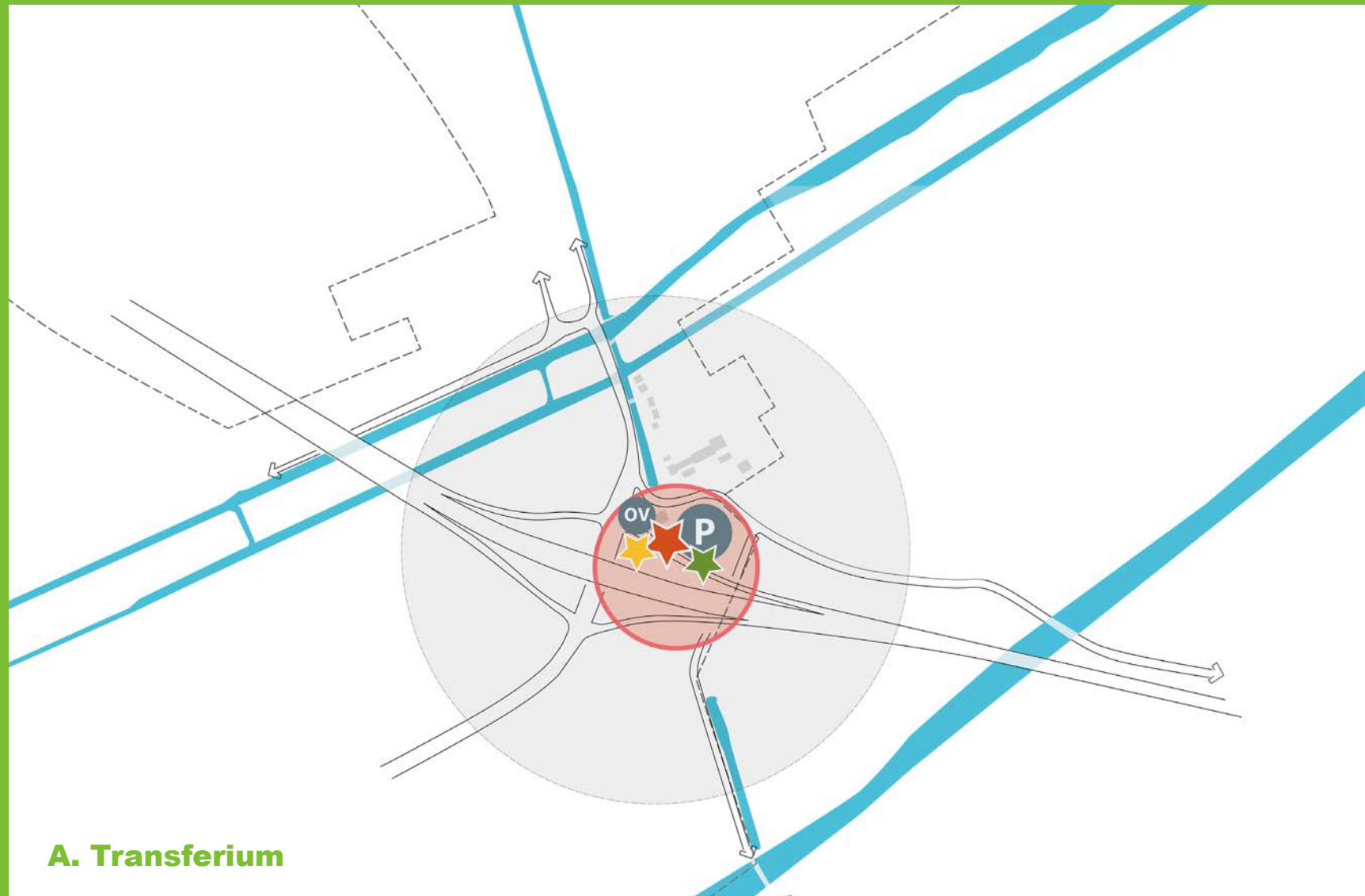
Naast de drie deelgebieden vormt het thema 'netwerken en routes' een verbindend element door bovengenoemde zones. De opgave hierbij overstijgt de drie zones en vormt daarmee een integrale opgave waarbij ontwikkelingen in de deelgebieden en het verbeteren en toevoegen van routes hand in hand gaan.

De ontwikkelingsrichting per (deel)gebied is in hoofdstuk 7 verder uitgewerkt, waarbij per (deel)gebied de belangrijkste opgaven benoemd zijn en eventuele randvoorwaarden voor ontwikkelingen worden gegeven.

Opgaven op hoofdlijnen

Gelet op het vorenstaande kunnen we de volgende uitgangspunten voor de ontwikkelingsvisie formuleren:

- Er is sprake van een toeristisch recreatieve ontwikkeling;
- De focus ligt op het verbeteren van bestaande netwerken tussen stad en land en uitbreiden met nieuwe routes zowel voor voetgangers, fietsers als watergebonden recreatie;
- Er wordt gestreefd naar versterking van de groenstructuur en behoud van uitzicht op het cultuurhistorische veenweidelandschap;
- Er komt op meerdere plaatsen een toegankelijke informatievoorziening over het Midden-Delfland gebied;
- De ontwikkeling van stedelijke functies ligt aan de Oude Veiling;
- Aan de oostzijde ligt achter de bebouwing een harde bebouwingslijn, waarbuiten slechts bij uitzondering; bebouwing is toegestaan en uitsluitend ter ondersteuning van landelijke functies en routes;
- Nieuwbouw sluit aan op de karakteristiek van Midden-Delfland en ondersteunt en begeleidt de belangrijkste routes.
- Het doorgaande autoverkeer tussen de A20 en Maassluis wordt gereguleerd en fietsverkeer wordt veiliger.
- Netwerken en routes versterken.



A. Transferium



Referenties en Sfeerimpressies

Hoofdstuk 6 Opgaven per (deel)gebied

A. Transferium

Het transferium vormt de kernzone van de Maaslandse Poort. In dit gebied is het letterlijk een 'komen en gaan' van mensen. Het bieden van voorzieningen voor het Toeristisch Overstap Punt is daarmee het belangrijkste doel van deze zone. Daartussen in moeten ze op een prettige, rustige maar efficiënte manier hun vervolg kunnen plannen en routes kunnen uitstippelen. Bij het transferium zijn drie voorzieningen van belang: infrastructuur, informatieverstrekking en verblijfsplekken.

1. Infrastructuur

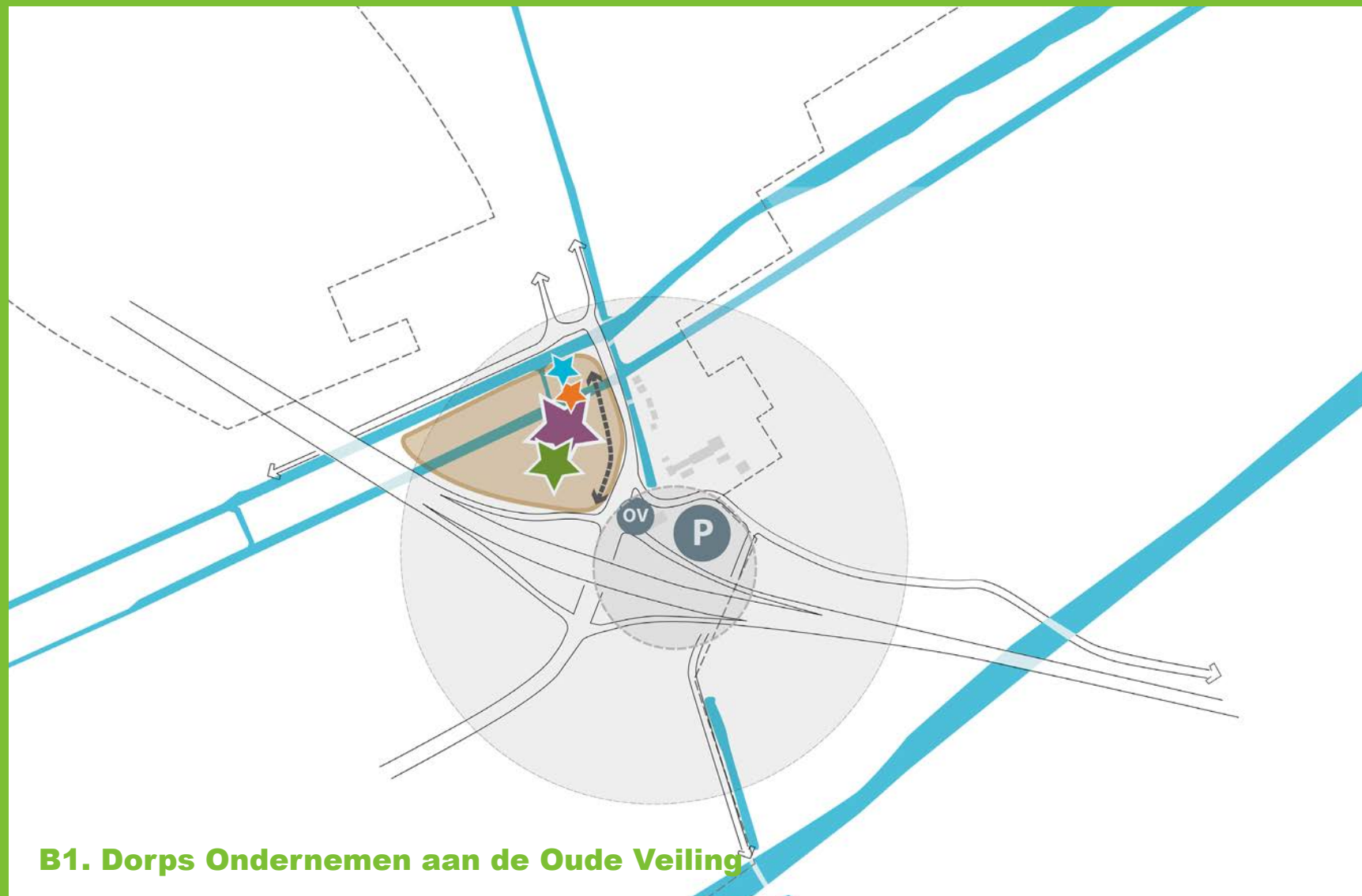
De Maaslandse Poort heeft al prima voorzieningen voor het openbaar vervoer en autoverkeer. Voor fietsers kunnen de voorzieningen nog worden verbeterd, bijvoorbeeld door de uitbreiding van de huidige fietsenstalling bij MiddenInn. Op het gebied van waterrecreatie is versterking wenselijk, door het verbinden van het waternetwerk met het transferium. Voor de veiligheid van voetgangers en fietsers rond het recreatieve parkeerterrein zijn aanvullende voorzieningen nodig.

2. Informatievoorziening

Met fysieke en virtuele informatievoorziening van overheids- en gebiedsorganisaties wordt de ontwikkeling van de Maaslandse Poort ondersteund. Via de website van de Hof van Delfland en via regionale brochures en kaartmateriaal is informatievoorziening over de Maaslandse poort beschikbaar. Promotie van routestructuren en activiteiten in de Poort zijn zichtbaar voor de 2,2 miljoen inwoners van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Regionale knooppuntbewegwijzering zorgt voor de vindbare nieuwe en bestaande routestructuren voor wandelaars, skaters, fietsers en vaarrecreanten. Binnen de Poort zelf kunnen op strategische plekken informatiezuilen worden toegevoegd.

3. Verblijfsplekken

De bestaande horeca (MiddenInn) draagt goed bij aan het profiel van de Poort. Een (kleinschalige) uitbreiding daarvan, bijvoorbeeld in combinatie met een verbetering van de fietsenstalling is mogelijk. Ook de picknickplaats aan de overzijde van het recreatieve parkeerterrein (met uitzicht over de weilanden) past in dit geheel



B1. Dorps Ondernemen aan de Oude Veiling

B1. Entreegebied - Dorps Ondernemen aan de Oude Veiling

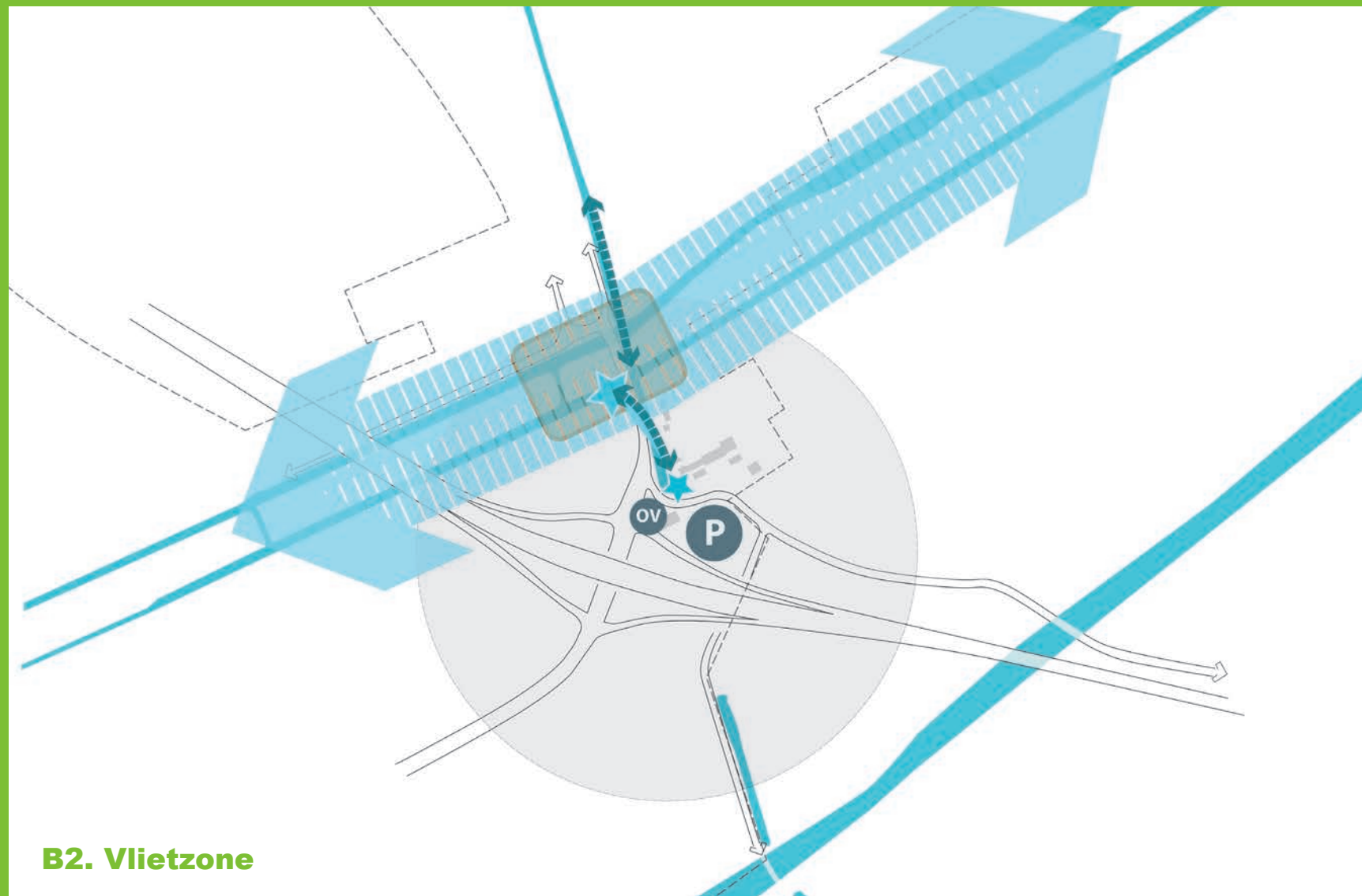
Bij 'Dorps Ondernemen aan de Oude Veiling' ligt de focus op bedrijvigheid. De bestaande bedrijven (aannemersbedrijf en partycentrum) wordt gehandhaafd. Het partycentrum Inzicht bevindt zich in het voormalige veilinggebouw, een markante locatie uit de tuinbouwgeschiedenis van Maasland. De oude, leegstaande kistenfabriek kan een nieuwe functie krijgen of worden vervangen door nieuwe bebouwing. Qua nieuwe functies ligt het accent op een toeristische-recreatieve invulling, met een diversiteit aan o.a. detailhandel, horeca en culturele en maatschappelijke voorzieningen.

De relatief grootschalige bedrijfsbebouwing dient bij vervanging plaats te maken voor een kleinere korrelgrootte, waardoor de bebouwing in massa beter aansluit op de karakteristiek van Midden-Delfland. Nieuwe bebouwing bestaat bij voorkeur uit één of twee lagen met kap, maar kan richting de A20 als accent ook uit drie bouwlagen bestaan. Een meer gesloten bebouwingswand, opgebouwd uit meerdere kleine, vrijstaande objecten in een duidelijke rooilijn, zal de route vanaf de A20 naar Maasland beter begeleiden en daarmee versterken. Door de bebouwing op voldoende afstand van de Oude Veiling te leggen ontstaat ruimte om een groener wegprofiel te realiseren. Hier kan dan ook een betere wandelroute tussen het Transferium en de Vlietzone ontstaan. Bij de Oude Veiling, tussen de twee Vlieten, ligt een opgave om het waternetwerk beter bereikbaar te maken.

Diversiteit in bebouwing, schaal- en korrelgrootte heeft daarbij de voorkeur boven een uniforme en monotone wand. Een landelijk uitstraling sluit goed aan op het karakter van het gebied en zorgt voor een duidelijk onderscheid met het meer stedelijke Maassluis. Bedrijfsbebouwing of buitenterreinen met parkeren en opslag dienen (zoals op het kaartje hiernaast is aangegeven) zo groen mogelijk te worden ingericht of omzoomd. Parkeren op eigen terrein bij bedrijven is in alle deelgebieden het uitgangspunt.



Referenties en sfeerimpressies





Referenties en Sfeerimpressies

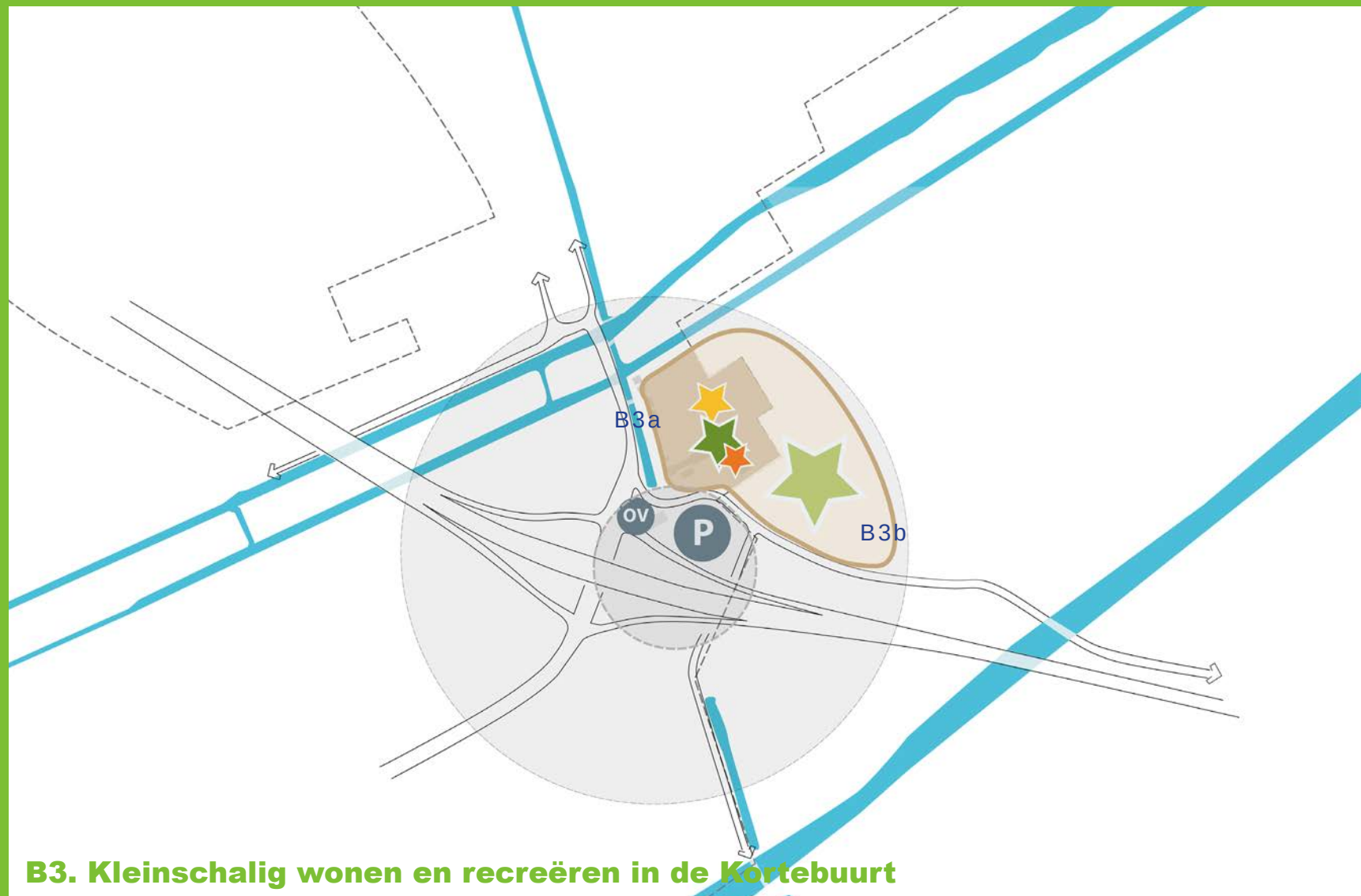
B2. Entreegebied - Vlietzone

Waar de fiets- en wandelnetwerken rond de Maaslandse Poort voornamelijk in noord-zuid richting langs de Oude veilig lopen, is het waternetwerk rond Maasland haaks daarop georiënteerd. De twee parallel lopende Vlieten en de zuidelijker gelegen Boonervliet verbinden Maassluis met natuur- en recreatiegebied de Vlietlanden, de Foppenplas en het Bommeer. De watergang langs de Oude Veiling en de Kerkweg richting de dorpskern van Maasland is door lage bruggen minder toegankelijk en daarmee in recreatief opzicht ondergeschikt aan de Vlieten.

Een belangrijke opgave in de Vlietzone ligt in het verhogen van de bereikbaarheid van het waternetwerk. Bijvoorbeeld door een recreatief-toeristische trekker op de plek waar de Oude Veiling en de twee Vlieten elkaar raken. Ook de eerder genoemde wandelverbindingen ten oosten en westen van de Oude Veiling, verbeterde routes en duidelijke bewegwijzering of informatievoorziening bij het Transferium dragen bij aan de bereikbaarheid. Voorts vormt de versterking van de waterroutes een belangrijke basis voor de ontwikkelingen in de Maaslandse Poort. Vanuit het provinciale project Culturele Erfgoedlijn Trekvaarten is er veel aandacht voor het versterken van de historische waterroute via de Noordvliet. De voormalige (water)verbinding richting Boonervliet en richting Maassluis eveneens het herstellen waard.

Een andere opgave in de Vlietzone betreft de eerder genoemde veilige en onbelemmerde fietsroute tussen Maassluis en Maasland/Midden-Delfland. Dit voornemen maakt onderdeel uit van de verkeersproblematiek die samen met Maassluis wordt aangepakt.

Tot slot is een gedeelte van de Vlietzone - tussen de oude veiling en de A20 - aangewezen als studiegebied, waar in de toekomst ruimte is voor kleinschalige watergebonden recreatieve voorzieningen, zoals aanlegsteigers en de verhuur van kano's. Tevens is er ruimte voor kleinschalige voorzieningen, zoals picknickplaatsen.



B3. Kleinschalig wonen en recreëren in de Korte buurt

B3. Entreegebied - Kleinschalig wonen en recreëren in de Kortebuurt

Ten noordoosten van het Transferium is een directe relatie met het veenweidelandschap van Midden-Delfland. Bezoekers aan het gebied ervaren hier de openheid en het groene karakter van Midden-Delfland. Deze openheid en de vergezichten zijn een belangrijke kernkwaliteit van het gebied en moeten gekoesterd worden. Tegelijkertijd ligt in dit gebied dé kans om de Maaslandse Poort in verbinding te brengen met het landschap. Zorgvuldigheid is geboden. Deelgebied “Wonen en recreëren in de Kortebuurt” kent een tweedeling, waarbij de wijze waarop ontwikkelingen vormgegeven kunnen worden in de deelgebieden onderling verschilt.

B3a

Aan de oostzijde van de Maaslandse Poort ligt het accent op wonen en kleinschalig landelijk recreëren. De aanwezige horeca (‘t Sonnetje, Bavette), het informatiepaneel en het boerenpad door de weilanden vormen daarvoor een prima basis waarop in de toekomst verder kan worden voortgeborduurd. In het deel binnen de bebouwingscontour (bestaand stedelijk gebied) vormen de bestaande percelen het uitgangspunt. Intensivering van deze percelen is binnen een bandbreedte mogelijk. Het accent ligt op wonen, horeca en recreatie en daaraan ondergeschikte voorzieningen. De korrelgrootte van nieuwe gebouwen is klein en sluit aan op de bestaande bebouwing. Eén bouwlaag met kap is het uitgangspunt. Natuurlijke materialen zoals hout en riet in combinatie met glas vormen de basis. Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat voornamelijk uit natuur- en aardetinten.

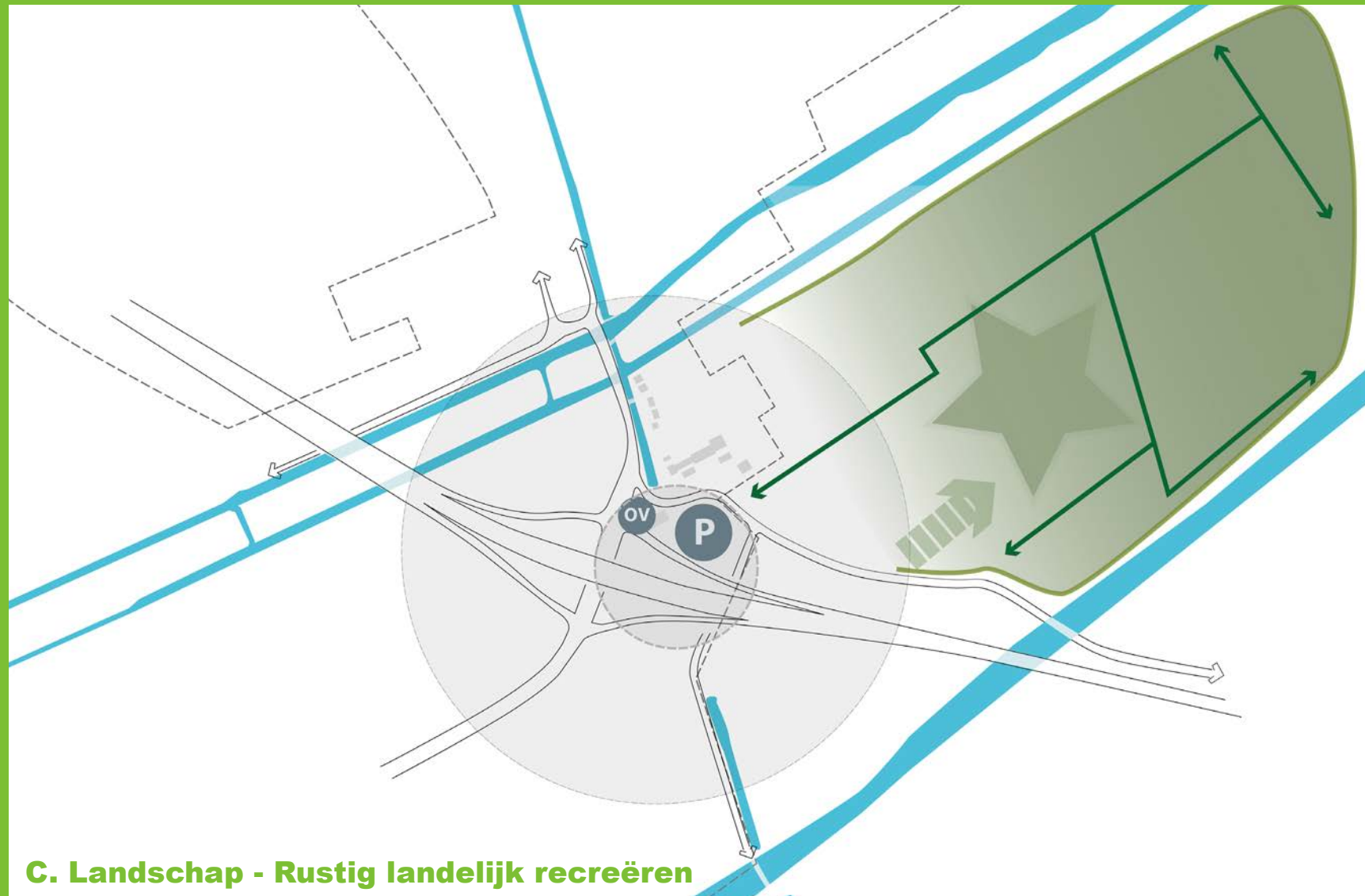
Een andere opgave voor de Kortebuurt ligt in het zoeken naar de verbindingen tussen het Transferium en de Vlietzone. Bezoekers moeten vanuit het Transferium zowel de boerenwandelpaden als het recreatieve waternetwerk kunnen vinden. Aandacht voor de aanwezigheid van het water moet juist in de zone rond het Transferium én langs de Kortebuurt worden gezocht, bijvoorbeeld door een originele verwijzing naar water in de vorm van een ‘sloep op het droge’ als start van de route naar de Vlietzone.

B3b

In het deel buiten het bestaand stedelijk gebied is nieuwbouw in principe niet gewenst. Uitzonderingen zijn mogelijk als bebouwing is ter ondersteuning van recreatieve routes of plekken in het landschap. In dat geval is de korrelgrootte nog kleiner en het materiaal- en kleurgebruik nog ingetogener dan in bestaand stedelijk gebied. Als bebouwing wordt toegevoegd, wordt gezocht naar een optimale situering, waardoor de openheid van het landschap en de aanwezige zichtlijnen niet worden verstoord.



Referenties en sfeerimpressies





C. Landschap - Kleinschalig landelijk recreëren

In de buitenste zone, het Landschap, staat het open veenweidegebied en de natuur van Midden-Delfland centraal.

Ontwikkelingen beperken zich hier tot landschappelijke voorzieningen en wandelpaden door het boerenland. In beperkte mate zijn bouwwerken mogelijk, ter ondersteuning van de boerenpaden. Daarbij valt te denken aan een hek, brug of informatiepaneel. Grotere bouwwerken zijn alleen bij hoge uitzondering voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf mogelijk, mits toelaatbaar via het bestemmingsplan en passend bij de openheid van het landschap en aanwezige zichtlijnen.



Referenties en Sfeerimpressies



Bestaande en nieuwe netwerken en routes in het gebied

Netwerken en routes - verbinden en versterken

Netwerken en routes vormen het verbindende element door de verschillende deelgebieden. Centraal staat het verbeteren van bestaande netwerken tussen stad en land en het uitbreiden met nieuwe routes zowel voor voetgangers, fietsers als watergebonden recreatie.

Ontwikkelingen richten zich op het toevoegen van nieuwe routes aan het bestaande netwerk. Daarnaast ligt de focus op het veiliger maken van de verkeerssituatie op bepaalde plaatsen. Onder andere het doorgaande autoverkeer tussen de A20 en Maassluis wordt gereguleerd en fietsverkeer wordt veiliger.

Autoverkeer A20-Maassluis-N468

Midden-Delfland werkt samen met de gemeente Maassluis en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag aan het verkeersvraagstuk rond de Oude Veiling en de Maassluiseweg. Bij het zoeken naar oplossingen worden bewoners en belanghebbende organisaties betrokken. Er is enerzijds aandacht voor de kortetermijnproblematiek, waarbij vooral gekeken wordt naar de oversteekbaarheid van de Oude Veiling voor fietsers en voetgangers. Voor de langere termijn wordt gekeken naar de verkeersafwikkeling na het gereedkomen van de Dijkpolder in Maassluis en de Blankenburgverbinding bij Vlaardingen. De wens om het gebruik van de N468 als doorgaande route te ontmoedigen speelt bij de zoektocht naar oplossingen nadrukkelijk een rol.

Voor de korte termijn is een principe oplossing door de gemeente voorgesteld. Hierbij zou het fietspad aan de Noordkant van de Maassluiseweg komen. Dit voorstel wordt in overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Voor deze oplossingen zijn naar verwachting geen wijzigingen in het profiel van de Oude Veiling nodig, maar waarschijnlijk wel van de Maassluiseweg. Zowel de kortetermijn als de langetermijnoplossingen kunnen binnen de ruimtelijke uitgangspunten van dit ontwikkelingskader worden ingepast.

Langzaam verkeer

Om de Maaslandse Poort beter bereikbaar te maken wordt ingezet op het verbeteren van bestaande fiets- en wandelpaden. Daarbij wordt enerzijds ingezet op het versterken van bestaande fietsroutes, door het aanbrengen van duidelijke bewegwijzering, het realiseren veilige oversteekplaatsen en het creëren van een uitgebreid routenetwerk door Midden-Delfland. De OV-knoop met fietsenstalling vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Eén van de opgaven in de Vlietzone betreft een veilige en onbelemmerde fietsroute tussen Maassluis en Maasland/Midden-

Delfland. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de 'slow lanes' tussen stad en land, die landschapsarchitect Adriaan Geuze voor Midden-Delfland aanbeveelt.

Naast het versterken van fietsroutes, wordt tevens ingezet op het herstellen van relaties in de (voet)padenstructuur. De bestaande voetpaden vormen daarbij het uitgangspunt. In aanvulling daarop wordt gezocht naar mogelijkheden om het bestaande netwerk te verdichten, waardoor er meer opties ontstaat om het Midden-Delfland gebied te ontdekken. Door de aanleg van 'boerenpaden' in het open polderlandschap wordt het gebied beter beleefbaar voor wandelaars.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is niet alleen van groot belang voor de bereikbaarheid van de Maaslands Poort, maar ook ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Op dit moment is het parkeren een probleem. De gemeentelijke normen voor parkeren zijn ook in de Maaslandse Poort van toepassing. Dit betekent dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Watergebonden verkeer

Naast voet- en fietspaden wordt ook getracht de waterverbinding tussen Maassluis en de Vlietlanden te versterken. De Noordvliet en Zuid- of Middelvliet spelen daarbij een belangrijke rol, mede gelet op de ligging na bij de voormalige kistenfabriek en de OV-knoop. Ook de Boonervliet moet een bijdrage leveren aan het versterken en beter bereikbaar maken van het waternetwerk van Midden-Delfland. Door extensieve ontwikkeling van de vlietzone met onder andere aanlegplaatsen kan een hub ontwikkeld worden tussen Maassluis en Midden-Delfland.

Landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

Toekomstige ontwikkelingen moeten passen in hun omgeving en naar aard en schaal aansluiten op de bestaande bebouwing en de beschrijvingen in dit ontwikkelingskader. Bij de uitwerking is het van belang rekening te houden met beleidskaders, waaronder het door de Provincie Zuid-Holland opgestelde gebiedsprofiel Midden-Delfland en de Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied, van de gemeente Midden-Delfland

Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Het gebiedsprofiel Midden-Delfland bevat een beschrijving van karakteristieken, uitgangspunten, kwaliteiten en ambitie van het open agrarisch landschap van Midden-Delfland. Het biedt partijen handvatten om ontwikkelingen te initiëren zodanig dat kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Voor De Maaslandse Poort zijn de volgende thema's uit het gebiedsprofiel relevant:

- Herkenbaar waterrijk veen(weide);
- Water als structuurdrager;
- Kwaliteit stads- en dorpsranden;
- Linten blijven linten;
- Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap.

De openheid en de beleving van het landelijk gebied, de verbinding tussen stad en land en het behoud en versterken van bestaande structuren zijn voor de kwaliteit van het gebied van groot belang. Bij de uitvoering van de plannen moet hier nader op worden ingegaan.

Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing dient met een beeldkwaliteitplan te worden aangetoond op welke wijze nieuwe ontwikkelingen passen in hun omgeving en aansluiten op de kwaliteiten in het gebied. Bij het uitwerken van de plannen kan worden gekeken naar de 'Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied' van de gemeente Midden-Delfland. Hoewel dit document voornamelijk ingaat op de herinrichting van bestaande en voormalige agrarische bedrijfskavels, bevat het principes en voorbeelden met betrekking tot situering van bebouwing, zichtlijnen en architectuur die tevens van toepassing zijn op de kleinschaligere ingrepen in deelgebied C. Landschap en bij de ontwikkelingen in het deelgebied B. Entreegebied.

Het handboek bevat algemene randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit in het veenweidegebied:

- rode ontwikkelingen bevinden zich aan de bestaande kernen/linten en op de kreekruggen (Linten blijven linten);
- het behoud of versterken van het contrast tussen hoge boezemkade en lage polder is voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen aan kades;
- behoud van de cultuurhistorische kavelstructuur;
- sloten worden waar mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers om zo de biodiversiteit in het gebied te verhogen;
- het bestaande verkavelingspatroon met slotenpatronen is essentieel.
- oude verkavelingsstructuren worden hersteld. Damping van sloten is niet mogelijk.
- afgravingen of vergravingen van de kreekruggen is uitgesloten.

Voor het topgebied provinciaal landschap Midden-Delfland is 'Continuïteit van karakter' de algemene richtlijn. Deze richtlijn is meegenomen in het gebiedsprofiel. Voor cultuurhistorisch waardevolle linten gelden de volgende richtlijnen:

Kavel

- herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek;
- in stand houden van het profiel van het polderlint dat is opgebouwd uit opeenvolgend: een kavel, waterloop, weg met beplanting, waterloop, kavel;
- vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de polderlinten;

- in stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing (open doorzichten);

Bebouwing

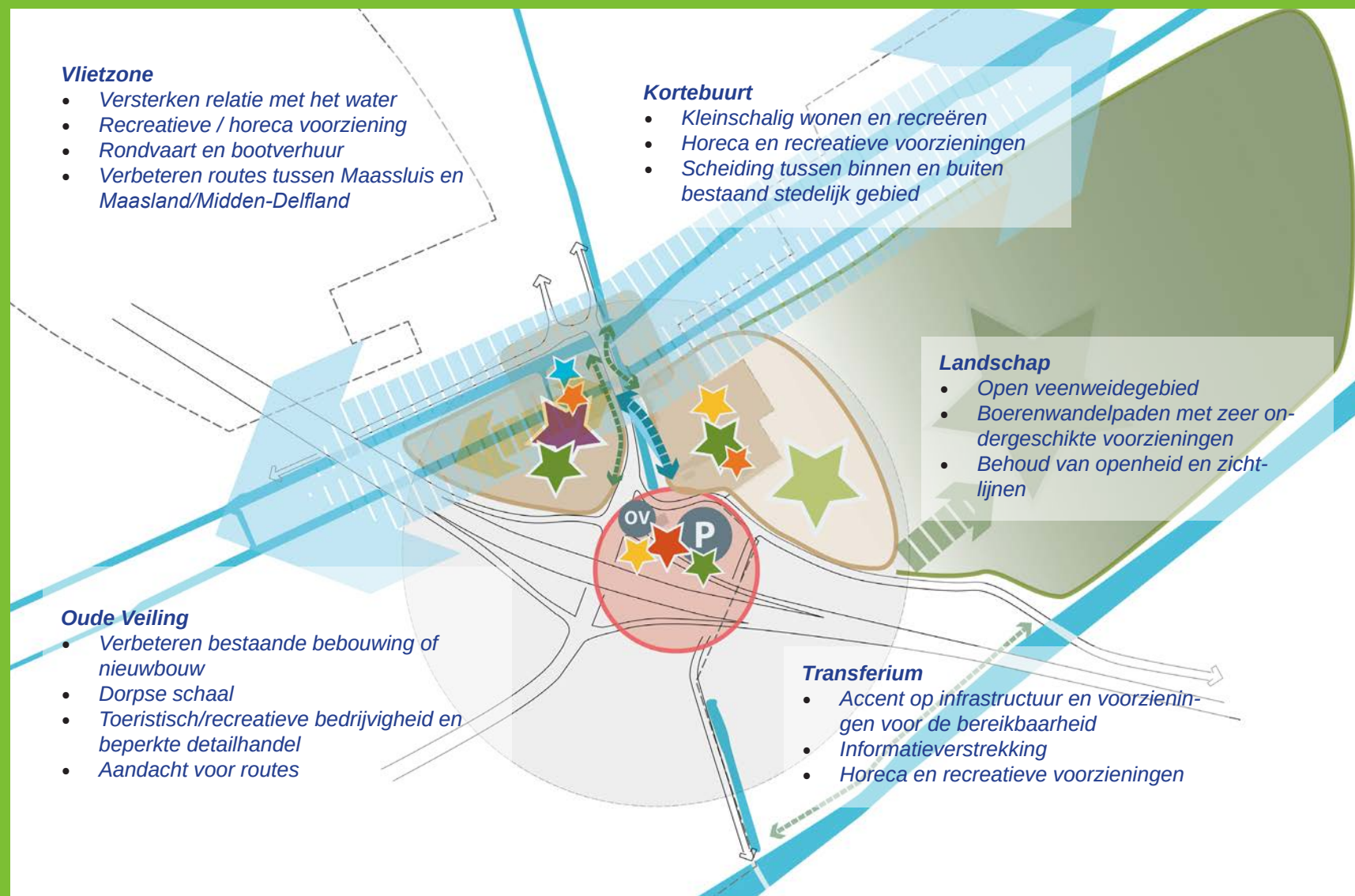
- continueren van de, afhankelijk van het bebouwingslint, overwegende symmetrie of asymmetrie van het lint;
- kavelopbouw als bestaand: de bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- doorzetten van de overwegend agrarische karakter van de bebouwing (landelijk archetype).

Ontwikkeling bestaande bouw

- rekening houden met het historische karakter van (monumentale) bebouwing en cultuurhistorische waardevolle erfinrichting;
- vorm, maat, positie op het erf, presentatie naar zijn omgeving en materialisatie van dergelijke bebouwing dient behouden te blijven en/of versterkt te worden.

Welstandscriteria waardevolle linten

De Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied geeft ook welstandscriteria voor de linten. Bij de beoordeling van bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het open karakter en de karakteristieke bebouwing, waarbij in samenhang met de beschrijving wordt getoetst aan de hand de onderstaande criteria. Dit zijn de criteria uit de welstandsnota voor het waardevol lint. Daarnaast zijn criteria toegevoegd die volgen uit Visie Westgaag.

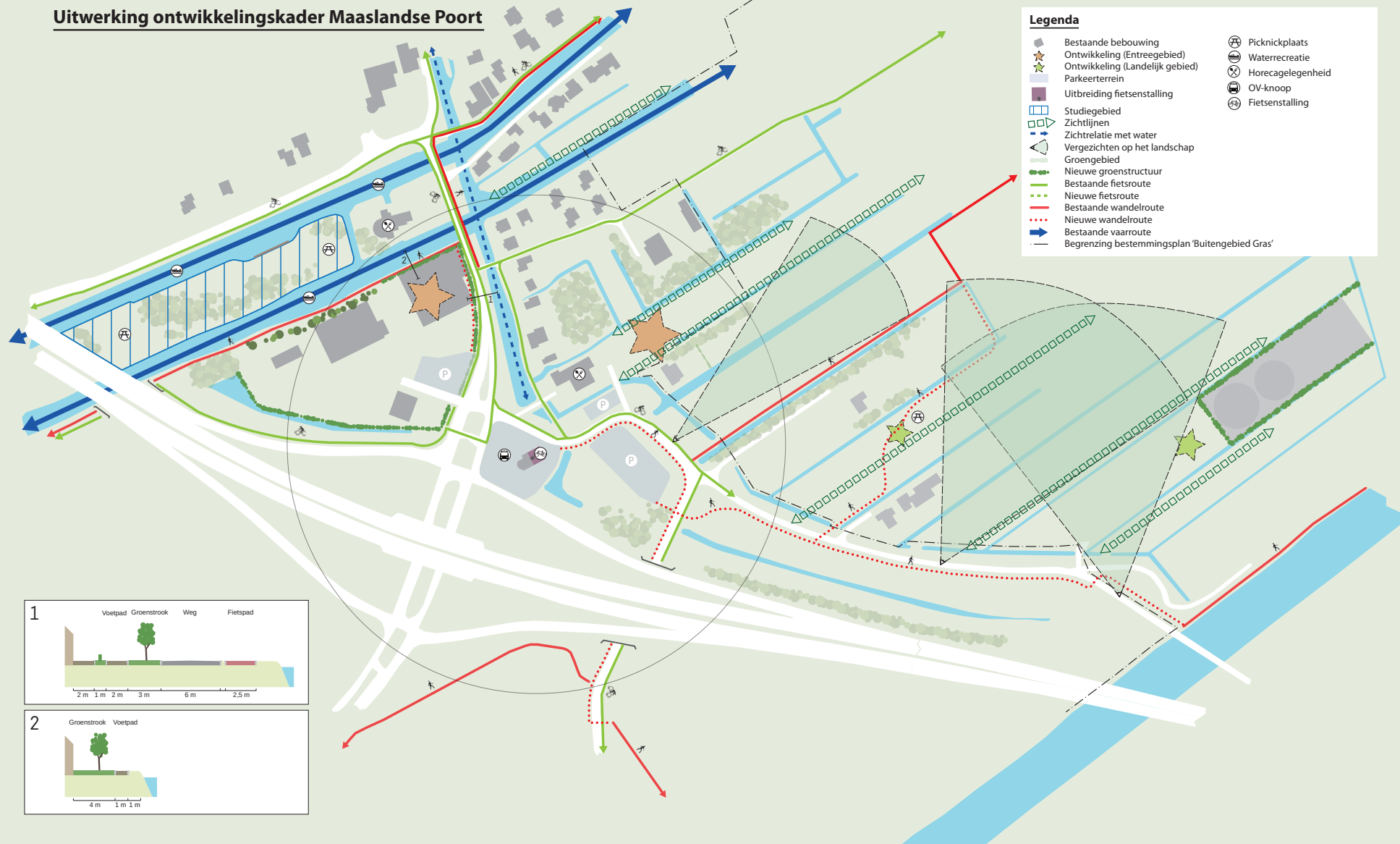


Concluderend

Dit ontwikkelingskader is geen uitgewerkt plan, maar geeft richting aan de ontwikkelingen in het gebied. Vanuit verschillende zones zijn deelgebieden met ieder een eigen opgave benoemd. Hiermee is het zowel een inspiratiekader voor initiatiefnemers, als een toetsingskader voor de gemeente Midden-Delfland om initiatieven te beoordelen.

De kaart op pagina 38 geeft een overzicht van de deelgebieden en belangrijkste ontwikkelingen en wordt kort aangegeven waarop het accent bij ontwikkeling komt te liggen.

Uitwerking ontwikkelingskader Maaslandse Poort



HOOFDSTUK 7. Uitwerking en uitvoeringsstrategie

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de reeds bekende, gewenste ontwikkelingen en de wijze waarop die door de verschillende partijen nader kunnen worden vormgegeven.

Dit ontwikkelingskader vormt het vertrekpunt voor nieuwe (op reeds lopende) initiatieven. Het vormt het eerste toetsingskader en dient als inspiratiebron om initiatiefnemers met hun ideeën naar buiten te laten komen. In samenspraak met de gemeente Midden-Delfland kunnen de randvoorwaarden voor de uitwerking nader worden vastgesteld.

Uitwerking bekende ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen zijn reeds in voorbereiding. Het stadium waarin de planvorming zich bevindt verschilt per geval. In lijn met dit ontwikkelingskader wordt de komende periode de focus gelegd op onder andere initiatieven vanuit ondernemers / particulieren en plannen die de gemeente uitvoert. Onderstaande plannen zijn reeds bekend en zullen elk kort worden toegelicht.

Uitvoering Gemeente Midden-Delfland

- a. Ontwikkeling Transferium: uitbreiding fietsenstalling en recreatieve voorzieningen
- b. Aanpak openbare ruimte en verbeteren routes en verkeersveiligheid

Initiatieven ondernemers / particulieren

- c. Plannen Kortebuurt: uitbreiding recreatieve voorzieningen Sonneveld
- d. Plannen landelijk gebied: stal Van Buuren en bedrijfswoning Sonneveld
- e. Initiatieven Oude Veiling: locatie kistenfabriek en uitbreiding watersport

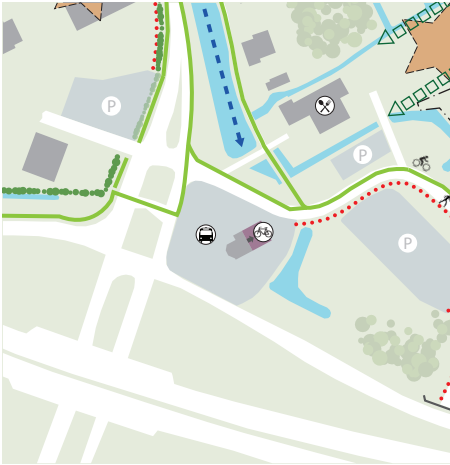
Overig

- f. Studiegebied Vlietzone



Nieuwe netwerken en routes door gemeente (openbaar gebied) en/of particulieren netwerken (prive-eigendom, zoals boerenpaden)

Uitvoering gemeente



A. Ontwikkeling Transferium

Na de realisering van de parkeerterreinen voor recreanten en vrachtwagens en het TOP, blijven in dit gebied nog enkele opgaven over.

Uitbreiding van de stallingscapaciteit voor fietsen

De capaciteit van de huidige fietsenstalling schiet tekort. De omgeving van de stalling wordt ontsierd door rondslingerende fietsen. Verbetering is mogelijk door een intensiever gebruik van de bestaande accommodatie en door uitbreiding van de capaciteit met een nieuwe stalling. Hiervoor zijn plannen in voorbereiding, dan wel in uitvoering. De kosten van een uitbreiding worden gedekt uit gereserveerd budget.

Toekomst van wegrestaurant MiddenInn

Het pachtcontract tussen de gemeente en de huidige pachter van MiddenInn is in 2016 verlengt. Overwogen wordt om het eigendom en het beheer van de fietsenstalling te scheiden van de horecafunctie.

B. Aanpak openbare ruimte, uitbreiding recreatieve routes en bewegwijzering

De gemeente neemt het voortouw in het aanpakken van de openbare ruimte. Het betreft hier met name het verbeteren van de verkeersveiligheid, de bewegwijzering en netwerken en routes.

Vanaf het busstation en het recreatieve parkeerterrein ontbreken veilige en aantrekkelijke wandelroutes naar het weidepad, de Boonervliet en de Zuidbuurt. Op bijgaande kaart zijn suggesties voor aanvullende paden weergegeven. Tevens dient de bewegwijzering voor wandelaars en fietsers te worden uitgebreid. Ten aanzien van waterrecreatie wordt een verkenning gedaan naar de uitbreiding van de waterverbindingen en aanleg van voorzieningen in de Vlietzone.

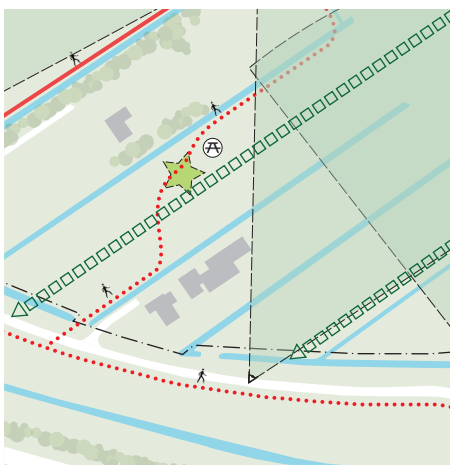
Routes langs bestaande wegen in de openbare ruimte zullen door de gemeente Midden-Delfland worden gerealiseerd. Wandelpaden, fietsverbindingen en boerenlandpaden op privéterreinen worden door de initiatiefnemers van de verschillende ontwikkelingen gerealiseerd.



Initiatieven ondernemers / particulieren

C. Plannen van de familie Sonneveld: uitbreiding recreatieve voorzieningen

Plan:	de Koebocht
Functie(s):	recreatiewoningen, winkel voor streekproducten en informatiepunt een nieuwe fietsroute twee woningen en een beheerderswoning bestaande bedrijfswoningen transformeren naar ruimte voor beheer van horeca- en recreatievoorzieningen
Locatie:	erf van de boerderij ter plaatse van de voormalige stallen
Verantwoordelijkheden:	Sonneveld



D. Plannen landelijk gebied: Plan Van Buuren en bedrijfswoning Sonneveld

Plan:	stal Van Buuren
Functie(s):	recreatief en agrarisch (transformatie oude stallen naar een nieuwe stal ca. 150m2)
Locatie:	weideperceel van Van Buuren (ca. 4 ha groot)
Verantwoordelijkheden:	Van Buuren
Plan:	nieuwe bedrijfswoning familie Sonneveld
Functie(s):	bedrijfswoning
Locatie:	nabij de nieuwe stallen van Sonneveld aan de Boonervliet
Verantwoordelijkheden:	Sonneveld





Initiatieven ondernemers / particulieren

E. Initiatieven voor de Oude Veiling

Plan: Kistenfabriek
 Functie(s): recreatief-toeristisch incl. beperkte detailhandel
 Locatie: langs de Oude Veiling, voormalige Kistenfabriek
 Verantwoordelijkheden: eigenaar Kistenfabriek

Plan: uitbreiding waterrecreatie
 Functie(s): aanlegplaats voor rondvaarten, uit te breiden met arrangementen
 Locatie: aan de Noordvliet
 Verantwoordelijkheden: diversen



Nader te bepalen

F. Studiegebied Vlietzone

Achter de Oude Veiling tussen de twee Vlietsen, ligt een ongerept stuk natuur. De gebruikswaarde is gering door de invloedssfeer van de nabijgelegen bedrijven en de Rijksweg A20. Dit gebied kan op voorzichtige en kleinschalige wijze ontsloten worden voor recreatie in de vorm van een aanlegplaats en voorzieningen als een picknickplaats. Het gebied kan op een eenvoudige wijze een grote bijdrage leveren aan het verbeteren van de waterrecreatieve structuur en de beleving van de oude kwaliteiten van het gebied.

Procedure

Na vaststellen van dit ontwikkelingskader is dit het toetsingskader voor de gemeente Midden-Delfland bij nieuwe ontwikkelingen in de Maaslandse Poort. Bij ontwikkelingen van particulieren of ontwikkelende partijen ligt het initiatief bij deze partijen. Door een principeverzoek in te dienen bij de Gemeente Midden-Delfland kunnen zij hun ideeën kenbaar maken. In overleg met de gemeente kunnen deze verder worden uitgewerkt. De initiatiefnemer is daarna zelf verantwoordelijk om plannen te laten uitwerken, een beeldkwaliteitplan te leveren waarin wordt ingegaan op de wijze waarop de plannen passen binnen de omgeving. Ook een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan, dient door de initiatiefnemer aangeleverd te worden. Begeleiding door een externe adviseur is daarbij wenselijk. De ruimtelijke procedure zal uiteindelijk door de gemeente Midden-Delfland moeten worden opgestart.

De initiatiefnemer is daarmee inhoudelijk verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde documenten en informatie; de gemeente faciliteert en verzorgt de ruimtelijke procedure. Hierbij kunnen in een zogenoemde anterieure overeenkomst afspraken over onder meer kosten worden gemaakt.

Op de ruimtelijke procedures zijn de gebruikelijke inspraakmogelijkheden van toepassing. Hierdoor worden omwonenden en belanghebbenden tijdig geïnformeerd over de nieuwe ontwikkelingen en kunnen zijn inspraakreacties of zienswijzen kenbaar maken. Bij grotere ontwikkelingen kan de gemeente een informatieavond organiseren.