Zienswijzen Omgevingsvisie Teylingen

Zienswijze 1

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland

Aangetekend
Gemeente Teylingen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

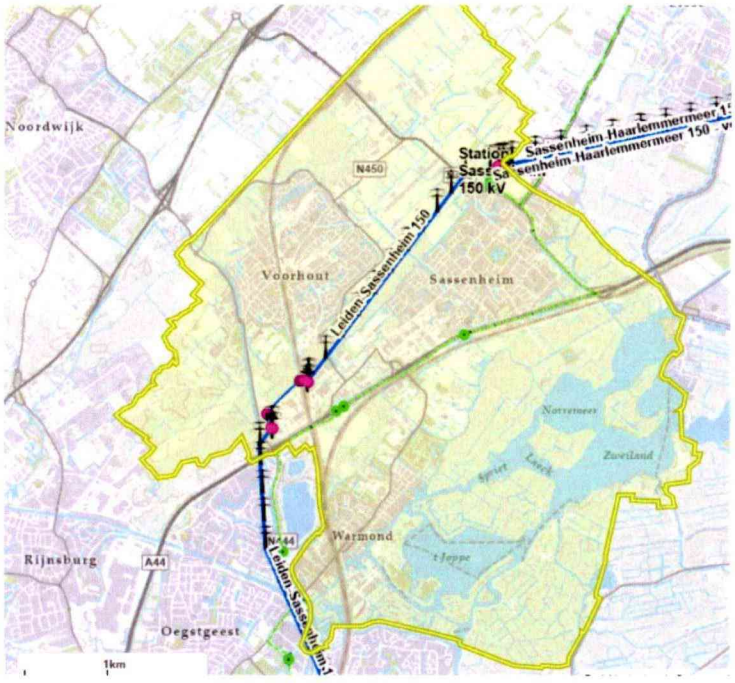
DATUM	4 juli 2024
ONZE REFERENTIE	
BEHANDELD DOOR	
TELEFOON DIRECT	-
E-MAIL	ruimtelijkeplannen@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	1

BETREFT Zienswijze Omgevingsvisie gemeente Teylingen

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs is bekend gemaakt dat de Omgevingsvisie Teylingen ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) bij deze graag gebruik.

Binnen uw gemeente bevinden zich diverse hoogspanningsverbindingen en hoogspanningsstations (110 kV en hoger) die onderdeel uitmaken van het landelijk hoogspanningsnet en die in beheer en eigendom zijn van TenneT. Voor uw informatie is eventueel een DWG/SHP/PNG bestand op te vragen via mail bij ruimtelijkeplannen@tennet.eu.



Algemeen over TenneT
Bij de Elektriciteitswet 1998 (de "E-wet") is TenneT aangewezen als beheerder van het landelijk hoogspanningsnet, welke aangeduid is als vitale infrastructuur. Zij is daarmee verantwoordelijk voor een

ongestoorde werking van dit net om daarmee de levering van elektriciteit zo goed mogelijk te kunnen garanderen.

In dat kader is het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van nieuw te realiseren en gerealiseerde assets ten behoeve van een ongestoorde ligging en aanwezigheid daarvan gedurende de gehele levensfase een zeer belangrijke kerntaak van TenneT. Uitgangspunt daarbij is dat deze vitale infrastructuur een gepaste bescherming verkrijgt en behoudt in ruimtelijke plannen en besluiten die worden op- en vastgesteld voor zowel de onder- als bovengrond. Dit alles met als doel deze infrastructuur niet te verstoren en deze op een effectieve en efficiënte manier in stand te kunnen houden en beheren.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat TenneT u verzoekt om op een passende wijze rekening te (blijven) houden met de aanwezigheid van deze bestaande vitale infrastructuur in uw gemeente en eventuele doorwerking naar een Omgevingsplan.
Door de aanwezigheid van de verschillende hoogspanningsverbindingen en/of hoogspanningsstations vormt TenneT namelijk één van de ruimtevragers en belanghebbenden binnen uw gemeente. Deze bestaande assets wensen wij op een juiste manier planologisch te borgen en te behouden ten behoeve van de leveringszekerheid.

Verbeelding
De ruimtelijke functie van de hoogspanningsinfrastructuur van TenneT is niet doorvertaald op de verbeelding van de Omgevingsvisie. Met name bij de relatief grootschalige hoogspanningsinfrastructuur kan het waardevol zijn het bestaande en eventueel toekomstige ruimtebeslag op te nemen. TenneT verzoekt toevoeging van deze functie op de verbeelding te overwegen, zodat een zorgvuldige belangenafweging kan worden gemaakt.

Energietransitie
De komende decennia gaat de energievoorziening in Nederland fors veranderen. Een stabiel en toekomstbestendig elektriciteitsnetwerk wordt nog meer noodzakelijk vanwege de afnemende beschikbaarheid van fossiele brandstoffen en de opkomst van nieuwe energiebronnen.

Met het oog op de energietransitie kunnen er de komende jaren diverse nutuitbreidingen/wijzigingen gaan plaatsvinden. Eveneens vanwege de klimaatadaptatie zullen er wellicht aanpassingen aan het net noodzakelijk zijn. Hiervoor is ruimte nodig.

In het Investeringsplan (IP) 2022-2031 van TenneT staan de toekomstige ontwikkelingen opgenomen voor Nederland. Het IP is via onderstaande link in te zien en/of te downloaden.
https://www.tennet.eu/nl/bedrijf/publicaties/investeringsplannen/

Om toekomstige ontwikkelingen zo snel mogelijk uit te kunnen voeren, is het gewenst om dit ruimtebeslag op te nemen c.q. te vermelden in uw visie.

Omgevingsvisie gemeente Teylingen

Na het doornemen van uw visie, willen we graag aanvullende aandacht vragen voor de volgende ontwikkelingen die plaatsvinden ter plaatse of in de nabijheid van de hoogspanningsinfrastructuur van TenneT.

Zonneparken

In uw visie staat niet expliciet vermeld dat zonneparken worden ontwikkeld in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding, maar indien dit zal gebeuren adviseert TenneT om tijdig contact op te nemen. Door vooraf ontwikkelplannen te bespreken, kan worden beoordeeld of de verwezenlijking ervan mogelijk is. Dit is mede afhankelijk van de afstand tussen de hoogspanningsverbindingen van TenneT en het te realiseren zonnepark en de aansluitmogelijkheid op het net.

Kleinschalige windturbines

Het staat niet expliciet vermeld, maar indien de gemeente kleinschalige windturbines wil gaan toestaan in het buitengebied, verzoeken wij om een beperkingengebied op te nemen ten opzichte van de aan te houden afstand tot een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Zie voor een verdere uitleg de toegevoegde bijlage.

Windturbines

Wanneer windturbines in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding mogelijk worden gemaakt, verzoeken wij u om bij de aan te houden afstand rekening te houden met het Handboek Risicozonering Windturbines. TenneT acht het risico van windturbines op haar hoogspanningsinfrastructuur aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de afstanden zoals die vermeld staan in het handboek Risicozonering Windturbines (opgesteld in opdracht van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Wij adviseren daarom minimaal deze afstanden aan te houden.

Toegevoegde bijlage

Voor uw informatie zijn in de toegevoegde bijlage situaties aangegeven die de leveringszekerheid en veiligheid (nadelig) van bestaande infra kunnen beïnvloeden en daardoor uitval kunnen veroorzaken. Grootschalig falen van het landelijk hoogspanningsnet kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Aan het voorkomen daarvan draagt een goede publiekrechtelijke bescherming bij. Bij deze het verzoek om ontwikkelingen die mogelijk de betrouwbaarheid en veiligheid van het functioneren kunnen schaden, vooraf af te stemmen met TenneT en pas toe te staan na een positief verkregen schriftelijk advies van TenneT. Eveneens verzoeken we om de toe te passen werkwijze (bijvoorbeeld voor kleinschalige windturbines, BRZO bedrijven) op te nemen in uw handboek.

Vooroverlegpartner

Bij toekomstige plannen of beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijke hoogspanningsnet, zouden wij het prettig vinden om deel te nemen aan het vooroverleg. Op deze manier worden wij vroegtijdig bij plannen betrokken wat maakt dat wij ook tijdig kunnen beoordelen of de veiligheid en leveringszekerheid van onze hoogspanningsverbindingen in het geding komen en of de plannen (technisch) uitvoerbaar zijn.

De plannen of documenten kunnen gestuurd worden naar ruimtelijkeplannen@tennet.eu. Hierbij tevens het

verzoek om dit e-mailadres binnen uw gemeente op te nemen. Eveneens kan via hetzelfde emailadres een overleg worden aangevraagd of vragen worden gesteld.

Heeft u nog vragen?
Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen via onderstaande gegevens. Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u eveneens aan deze persoon richten.

Uw reactie, graag onder vermelding van ons kenmerk, zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
TenneT TSO B.V.

BIJLAGE 1

Windturbines
Wanneer windturbines in de buurt van een hoogspanningsverbinding worden opgericht, dan verzoeken wij u om bij het aanwijzen van gebieden hiervoor rekening te houden met het Handboek Risico Zonering Windturbines. TenneT acht het risico van windturbines op hun infrastructuur aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de afstanden zoals vermeld in het handboek. Indien niet kan worden voldaan aan deze afstanden, adviseren wij om contact op te nemen met ruimtelijke plannen, te bereiken via mail ruimtelijkeplannen@tennet.eu.

Voorwaarden voor kleinschalige windturbines opnemen
Wij verzoeken uw medewerking bij het toestaan van locaties voor kleinschalige windturbines (tot 15 meter) dat rekening wordt gehouden met een werpafstand van 2x nominaal toerental. Deze afstand dient aangehouden te worden ten opzichte van een bovengrondse hoogspanningsverbinding of een hoogspanningsstation. Met betrekking tot ondergrondse hoogspanningsverbindingen dient een minimale afstand van 25 meter vanaf de buitenste kabel te worden aangehouden.
Naar aanleiding van jurisprudentie door de Raad van State is in de uitspraak o.a. bepaald dat regels moeten worden gesteld om daarmee de kans op falen van de windturbine en daarmee een risico op onderbreking van de energielevering te voorkomen. Dit dient te worden geborgd in de regels van een bestemmingsplan en/of een (omgevings)vergunning. Vandaar dat wij graag een uitzondering opgenomen willen hebben dat hierop getoetst wordt door het bevoegd gezag, door een aanpassing van de beleidsregels.

Vogelweidegebieden
Wij willen u erop attenderen dat bij het aanwijzen van vogelweidegebieden een grote kans is op stijging van draadslachtoffers en het onderhoud van de hoogspanningsverbindingen wordt bemoeilijkt. TenneT is hier geen voorstander van en vragen derhalve uw medewerking om bij het aanwijzen van deze gebieden rekening te houden met de hoogspanningsverbinding(en).

Zonnepanelen
In toenemende mate worden zonneparken gerealiseerd. Wanneer een zonnepark binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding zou worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat TenneT de plannen kan toetsen of een realisatie van een park ook technisch uitvoerbaar, danwel toelaatbaar is. Op het kabelbed van een ondergrondse verbinding is een zonnepark niet toegestaan.

Wij verzoeken om hier rekening mee te houden bij het aanwijzen van gebieden waar zonnepanelen worden toegestaan en dat vooraf overleg met ons wordt gehouden.

Waterretentiegebieden
Wij verzoeken medewerking om bij het aanwijzen van een waterretentiegebied rekening te houden met onze hoogspanningsverbindingen en af te stemmen met TenneT. Wanneer de ondergrond van masten en/of een kabel wijzigt, kan dit gevolgen hebben voor de leveringszekerheid en veiligheid van een hoogspanningsverbinding.
Voor een bovengrondse verbinding kan er bijvoorbeeld instabiliteit ontstaan voor de masten door de vernatting van de bodem en hierop zijn de masten niet berekend ten tijde van aanleg.

C2 - Internal Information

Ondergrondse hoogspanningskabels en masten van bovengrondse verbindingen moeten altijd bereikbaar zijn en blijven voor onderhoud en calamiteiten en als een gebied onder water komt te staan is dit niet het geval. Dit kan gevaarlijke situaties veroorzaken en belemmert TenneT in het beheer van de hoogspanningsverbindingen.
Bij het eventueel aanleggen van dijken en/of taluds (om het retentiegebied heen) dient er ook rekening te worden gehouden met hoogspanningsverbindingen in verband met wijzigende zetting van de grond, welke van invloed kan zijn op het niet goed (meer) functioneren van een leiding of mast. Ten tijde van de aanleg van een kabel of mast is dit berekend op de grondzetting.

Versterken/verhogen waterkeringen
Indien er waterkeringen worden versterkt/verhoogd binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding, dan verzoeken wij u om vooraf overleg met TenneT te plegen. Reden hiervoor is dat wij aan veiligheidsnormeringen moeten voldoen qua afstand tussen de ondergrond tot aan de draden van een hoogspanningsverbinding. Op deze manier kunnen wij toetsen of wij nog aan de normen voldoen of dat er wellicht een reconstructie van de hoogspanningsverbinding noodzakelijk is.

Natuurgebieden/Groen/NNN
Bij de ontwikkeling en/of aanwijzing van een natuurgebied (groen) verzoeken wij ook rekening te houden met de hoogspanningsverbindingen. Binnen de belemmerde strook van een bovengrondse hoogspanningsverbinding mogen geen hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht en/of verwijderd. Binnen de belemmerde strook van een ondergrondse kabel mogen geen diepwortelende struiken of bomen worden aangebracht en/of verwijderd.
Ook dit heeft te maken met de leveringszekerheid, de bereikbaarheid en de veiligheid van de omgeving. Wanneer bomen te hoog worden kunnen ze overslag veroorzaken en wanneer ze te diep wortelen kunnen ze rondom een kabel gaan wortelen. TenneT streeft naar een duurzame inrichting binnen de belemmerde strook door bijvoorbeeld heide en/of andere laagblijvende beplanting toe te staan.

Externe Veiligheid
Omdat assets van TenneT niet vallen onder de werkingssfeer van de wetgeving inzake externe veiligheid is er geen onderzoek nodig voor het aspect externe veiligheid bij realisatie van hoogspanningsstations en verbindingen van TenneT. Dit wordt ondersteund doordat in onderzoek van TNO in 2010 is geconstateerd dat de omgeving van TenneT geen zodanige risico's ondervindt als gevolg van hoogspanningsstations. Dit omdat de effecten van de activiteiten op de stations nagenoeg altijd binnen de inrichtingsgrens van een station blijven. Het treffen van maatregelen (en het instellen van een onderzoek hiernaar) is dan ook in principe niet noodzakelijk.

Er dient wel rekening te worden gehouden met de invloed van het falen van masten op de omgeving. Deze omgeving kan zijn een andere bovengrondse hoogspanningsverbinding of bijvoorbeeld een Buisleiding. De masten kunnen dan een risicoverhogend object zijn.
In dat geval is bijna altijd onderzoek nodig naar de mate waarin dit het geval is alsook naar wat het risico dan zou kunnen zijn.

Aanvraag omgevingsvergunningen
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning willen we u adviseren om de initiatiefnemers, vooraf aan de verlening, een gesprek aan te laten gaan met TenneT. Op deze manier kan TenneT voorwaarden stellen voor de uit te voeren (bouw)werken en toetsen of de plannen (technisch) realiseerbaar en toelaatbaar zijn. Eventuele wijzigingen kunnen dan worden verwerkt in de tekening en dan kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen aan de hand van de juiste tekeningen.
Overigens is een bevoegd gezag verplicht om advies in te winnen bij de netbeheerder volgens de regels van een bestemmingsplan voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Vergunningvrije activiteiten
Onder de toekomstige Omgevingswet heeft een bevoegd gezag meer zeggenschap over wat wel of niet is toegestaan binnen de gronden van een gemeente. Eveneens mag zij aan gaan geven wat wel/niet vergunningsvrij mag worden gebouwd.

Zoals hiervoor al aangegeven brengt de aanwezigheid van onze assets beperkingen met zich mee. Voor het toestaan van vergunningvrije activiteiten is het aan te bevelen om hier een uitzondering te maken in gebieden waar zich de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding bevindt. Bijvoorbeeld het vergunningvrij toestaan van een uitbreiding van een schuur binnen de belemmerde strook kan risico's met zich meebrengen. Ten eerste in verband met de veiligheidsnorm waar TenneT aan moet voldoen. Dat is de afstand tussen de draden en de ondergrond. Indien dit niet (meer) voldoende is, dan is de veiligheid van de omgeving niet meer gegarandeerd.
Ten tweede kan dit gevaarlijke situaties tot stand brengen voor personen die zich binnen de belemmerde strook begeven met hoge(re) werktuigen en ten derde is de ongestoorde werking van het hoogspanningsnet dan niet meer gegarandeerd. De leveringszekerheid is een wettelijke taak van TenneT en die nemen wij heel serieus. Grootschalig falen van het landelijk hoogspanningsnet kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.
We zijn daarom benieuwd welke afwegingen de gemeente heeft of worden gemaakt bij het toestaan van vergunningvrij bouwen, indien dit binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding is en willen u verzoeken om hiervoor een beperkingengebied op te nemen in het omgevingsplan.

Eveneens voor het (vergunningvrij) plaatsen van kleinschalige windturbines dient een acceptabele afstand ten opzichte van bovengrondse- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen te worden aangehouden zoals hiervoor vermeld.

Ontwikkeling bedrijventerrein
Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein verzoeken we om een uitsluiting van BRZO bedrijven in de directe nabijheid van hoogspanningsinfrastructuur.
Als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen kan brand- of explosiegevaar aan de orde zijn. Dat kan de ongestoorde ligging of aanwezigheid van assets nadelig beïnvloeden.
Voor TenneT geldt dat vooral BRZO (Besluit Risico Zware Ongevallen)-bedrijven met

explosiegevoelige stoffen en/of brandbare materialen in de directe omgeving van invloed kunnen zijn op de leveringszekerheid.

Wijzigen bestemming
Het wijzigen van een bestemming kan nadelige gevolgen hebben voor een hoogspanningsverbinding. Er dient door ons getoetst te worden of wij nog voldoen aan de NEN veiligheidsnorm. Voor de meeste bestemmingen zijn verschillende afstanden geldig. Zo is de afstand van de bestemming "verkeer" anders dan de afstand van de bestemming "agrarisch" of bijvoorbeeld "industrieterrein".
Het advies is dan ook om altijd afstemming met TenneT te hebben over gewenste ontwikkelingen.

We zullen graag de bovenstaande punten toelichten in een overleg. Voor een afspraak kunt u een mail sturen naar ruimtelijkeplannen@tennet.eu.
Uiteraard kunt u ook van hetzelfde mailadres gebruik maken voor vragen.

TenneT

Postbus 718, 6800 AS Arnhem

Postbedrijf Holland West



Afzender:
Tennet TSO - 24 uur
Utrechtseweg 310 Gebouw M01
6812 AR Arnhem
NL

Cyclon
Brievenbus

1 van 1
9:00 en 18:00

De gemeenteraad
Gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
NL

Y 9

FKS07T0DITRV2

RX2CC - #XS20X0X#00#0000#

GE2005DD.NL.1008

Zienswijze 2

CUMELA
Brancheorganisatie voor groen, grond en infra

Cumela Nederland
Nijverheidsstraat 13
3861 RJ Nijkerk

Postbus 1156
3860 BD Nijkerk

Gemeente Teylingen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Datum : 2 juli 2024
Betreft : **Zienswijze ontwerp Omgevingsvisie Teylingen**

Per post
Per e-mail: gemeente@teylingen.nl

Geachte heer, mevrouw,

De afgelopen periode is de ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Teylingen opgesteld. Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken tot en met 24 juli 2024.

Namens de cumelabedrijven (leden) van Cumela Nederland die in de gemeente Teylingen zijn gevestigd en werkzaam zijn, wordt een zienswijze ingediend in relatie tot de Omgevingsvisie. In deze zienswijze worden naast de motivatie als belanghebbende, de activiteiten van de cumelasector en diens maatschappelijke uitdagingen nader toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op enkele inhoudelijke thema's.

Belanghebbende

Cumela Nederland is de brancheorganisatie van de ondernemers die met mensen en materieel als specialisten in de groen-, grond- en infrasector werken. Dat doen zij als dienstverlener voor belangrijke opdrachtgevers als agrariërs, gemeenten, waterschappen, provincies, Rijkswaterstaat, bedrijven en natuurschappen. De werkzaamheden van cumelabedrijven bestaan onder andere uit (agrarisch) loonwerk, grondwerkzaamheden, cultuurtechnische werkzaamheden, mestaanwending, infrastructurele projecten, be- en verwerking van meststoffen, compostering en onderhoud van (openbare)groenvoorzieningen, natuurgebieden en oppervlaktewater.

Eén van de kerntaken van Cumela Nederland is het behartigen van de belangen van de bedrijven in deze sector in de breedste zin van het woord. Namens onze leden die in de gemeente Teylingen zijn gevestigd, wordt deze zienswijze ingediend.

Binnen de gemeente Teylingen zijn deze bedrijven nagenoeg allemaal in het buitengebied en/of landelijk gebied van uw gemeente gevestigd. Deze bedrijven bieden een stabiele werkgelegenheid en dragen bij aan een sterk markteconomisch aandeel van het landelijk gebied. Deze ondernemingen 'bewerken' op enigerlei wijze, als cumelabedrijf in de vorm van verhuur of (onder)aanneming, op basis van inschatting 80 - 85% van de gronden (landbouw, watergangen, natuur, infrastructuur, groen-blauwe sector, stedelijk gebied etc.) binnen de gemeente.

Cumela Nederland kan derhalve worden aangemerkt als belanghebbende. Om de belangen van en omgevingswaarden voor deze bedrijven in het buitengebied te beschermen, is deze zienswijze ingediend.

Maatschappelijke uitdagingen en verantwoordelijkheden van de cumelasector

De cumelasector speelt met haar dienstverlening een belangrijke rol bij veel maatschappelijke uitdagingen in het algemeen alsmede bij 'uitdagingen' welke u als gemeente ook grotendeels benoemd in onderhavige visie, waarvan de meeste direct of indirect een positieve bijdrage leveren aan:

- De verbetering van lucht- en water- en bodemkwaliteit;
- De verbetering van waterveiligheid;
- Ecologisch verantwoord beheer van de groene ruimte;
- Bestendigen van duurzame landbouw en voedselproductie;
- Het creëren van korte circulaire stromen waarbij minder afval ontstaat;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- Het versnellen van de energietransitie;
- Het versterken van het landschap en natuur;
- Het behouden en versterken van werkgelegenheid en participatie in plattelandsgemeenten.

Hoe dragen cumelabedrijven bij aan het oplossen van maatschappelijke uitdagingen en wat hebben ze daarvoor nodig

Cumelabedrijven dragen bij aan deze maatschappelijke opgaven vanuit hun technologische kennis, hun natuurlijke drang om te innoveren en hun mentaliteit om altijd hard te willen werken en probleemoplossend bezig te zijn. Hieronder zijn de belangrijkste pijlers voor cumelabedrijven weergegeven.

1. *Vakbekwaam en goed opgeleid personeel*

De basis voor ieder cumelabedrijf is gemotiveerd, goed opgeleid en getraind personeel. Maatschappelijke ontwikkelingen verlangen een steeds bredere en diepere vakkennis van de ondernemer en diens medewerkers. Ze moeten niet alleen kunnen uitleggen wat ze doen, maar ook waarom ze dit doen. Ondernemers doen dit door hun vakkrachten voortdurend op te leiden, te trainen en bij te scholen. Naast persoonlijke opleidingen en trainingen maakt ook procescertificering op bedrijfsniveau hier onderdeel van uit. Bovendien hebben cumelabedrijven door hun jarenlange ervaring zeer nuttige regio-specifieke gebiedskennis waardoor zij hun werkzaamheden effectief en rendabel realiseren.

Kennis van cumelabedrijven door opleiding of certificering bestaat o.a. uit:

- Veiligheid
- Keuring en onderhoud machines
- Green Deal 'Het nieuwe draaien' (efficiënt & zuinig machines bedienen)
- Bodemkunde
- Bemesting & teelt (precisielandbouw)
- (Water-)bodemverbetering
- Voedselveiligheid

2. *Innovatief machinepark & dito werkwijze*

Naast vakbekwame mensen is het moderne machinepark de tweede belangrijke pijler voor een cumela-ondernemer. Cumela-ondernemers onderhouden hun machines zorgvuldig, maken optimaal gebruik van technologische mogelijkheden en innovaties en staan regelmatig zelf aan de wieg van nieuwe ontwikkelingen. Oplossingen die zij voor de maatschappelijke uitdagingen bedenken, zijn zeer uiteenlopend en divers.

Concrete voorbeelden zijn:

- Precisielandbouw met gebruik van
  - GPS-technologie
  - Drone-technologie
  - Drukwisselsystemen / lage bandendruk
- Natuurbeheer met gebruik van bovengenoemde systemen
- Gebruik van een jong machinepark, vervanging iedere 6 – 10 jaar
- Uitrusting nieuwe machines met
  - Roetfilter en scr.-katalysator
  - Hybride technologie
  - Retrofit nabehandelingssystemen
- Gebruik schonere biobrandstoffen
- Ontwikkeling en aanschaf van emissievrije aandrijvingen
  - Elektrisch
  - Waterstof
  - Mierenzuur

3. *Moderne bedrijfslocaties, lokaal in het landelijk werkgebied*

Cumela-ondernemers onderzoeken bij bestaande en nieuwe bedrijfslocaties steeds de mogelijkheden om de impact op de omgeving te minimaliseren en hun bedrijfsprocessen optimaal in te richten. Keuzes op het gebied van bovengenoemde maatschappelijke doelen worden weloverwogen gemaakt. Bij cumelabedrijven c.q. loonbedrijven heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor het uitvoeren van werken.

Cumelasector: *De bedrijven in de cumelasector zijn uniek in hun soort. De sector bestaat uit circa 3.000 bedrijven met een gemiddelde bedrijfsomvang van circa 15 FTE per bedrijf. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedraagt ongeveer 1,25 hectare. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied met een totale jaarlijkse bruto omzet van vier miljard euro. Circa 90% - 95% van de bedrijven in de cumelasector zijn gevestigd in het buitengebied.*

Definitie cumelabedrijf: *bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten in het landelijk gebied, aan agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en overheden, waaronder begrepen dienstverlening ten behoeve van landbouw, grondverzet, groenbeheer, natuur, bosbouw, cultuurtechniek en infra, waarbij gebruik wordt gemaakt van (landbouw-)voertuigen, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen (graafmachines / shovels) en transportmaterieel, met inbegrip van een strategische werkvoorraad aan hulp-, bouw-, grond- of reststoffen (circulariteit).*

De feitelijke activiteiten en de aard van de cumelabedrijven op de bedrijfslocatie, zijn de afgelopen jaren beperkt gewijzigd. De ruimte van het bedrijfsterrein van een cumelabedrijf wordt hoofdzakelijk gebruikt voor:

- Stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen.
- Onderhoud en reparatie aan eigen materieel.
- Ruimte t.b.v. een strategische werkvoorraad van grond- en circulaire stoffen, welke primair vrijkomen bij eigen werkzaamheden en weer lokaal toegepast kunnen worden (hoofdzakelijk groen en grond).
- Voldoende ranggeerruimte om veilig te kunnen werken.

Tot slot is de beschikbaarheid van een bedrijfswoning essentieel in de organisatie van de cumelabedrijven. Door de platte organisatie is een korte lijn tussen directie en uitvoering zowel bedrijfsmatig als economisch van groot belang.

Cumelabedrijven zijn hoofdzakelijk actief in het buitengebied. Het is derhalve essentieel dat deze bedrijven centraal in het werkgebied zijn gelegen met de bedrijfslocatie. Het is van groot belang dat deze positie van deze specifieke bedrijfstak in én voor het landelijk gebied (in brede zin) erkend wordt en behouden blijft, zodat deze bedrijven met inachtneming van de omgevingswaarden de bijdrage kunnen blijven leveren (continuïteit) voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Zienswijze ontwerp Omgevingsvisie gemeente Teylingen

Middels deze zienswijze verzoeken wij u, om het bestaansrecht van onze (lid-)bedrijven – in het buitengebied – te erkennen en om qua omgevingswaarden inpassing te geven aan de opgaven en ontwikkelingen welke voor de bedrijven relevant zijn inzake de fysieke leefomgeving. Dit geldt in relatie tot de vigerende vestigingslocatie alsmede aangaande de uitvoering van werken i.c. 'de plicht' die onze bedrijven hebben om invulling te geven aan de omgevingswaarden, beheer en behoud van de openbare ruimte in brede zin alsmede op het gebied van lokale circulaire economie en duurzaamheid.

Aangaande de ambitie in de visie vervullen de cumelabedrijven reeds een belangrijke rol voor het landelijk gebied in relatie tot aanleg, behouden en versterken van natuur, landschap, economie en passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Gezien de omvang van de activiteiten, deels agrarisch maar ook aanverwant niet-agrarisch, het materieel en materiaal dat wordt toegepast en de ligging ten aanzien van de opdrachtgevers (veelal in het buitengebied) is de ligging van de bedrijfslocaties van cumelabedrijven in het buitengebied essentieel. In de visie wordt een transformatie van de landbouw en tuinbouw beoogd. Dit kan en gaat niet zonder de inbreng en participatie van de cumelabedrijven. Zij zorgen voor een groot deel van het agrarische beheer en productie van de landbouwgronden en tuinbouwgronden. Daarnaast dragen de bedrijven zorg voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van de overige gronden binnen de gemeente.

Wij verzoeken u dan ook om mogelijkheden te creëren om bestaande bedrijfslocaties te kunnen ontwikkelen alsook te kunnen uitbreiden, alsmede nieuwvestiging in het buitengebied mogelijk te maken om uitvoering te kunnen geven aan de in de omgevingsvisie vermelde ambities.

Een belangrijk kenmerk hierbij is, zoals genoemd, de vestigingsplaats van de cumelabedrijven in het buitengebied. Dit typeert deze bedrijfstak, alsmede de concurrentiepositie in de sector.

Door cumelabedrijven niet naar een industrieterrein te verplaatsen worden mogelijke hinderlijke situaties voorkomen. Ontsluitingswegen nabij een industrieterrein zijn vaak niet op de machines berekend en het werk is veelal in het buitengebied. Zo worden onnodige verkeersbewegingen voorkomen (hetgeen bijdraagt aan de ambitie in de visie inzake 'goede toegankelijkheid en veiligheid').

Wij verzoeken u om het bestaansrecht van cumelabedrijven in het buitengebied te erkennen en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.

Cumelabedrijven in de gemeente Teylingen zijn ook deels gevestigd in de bebouwde kom op daartoe gevestigde bedrijfslocaties. Van belang hierbij, is dat er een goede bereikbaarheid is van de bedrijfslocaties voor groot materieel. Ook dienen de plaatsen waar werk uitgevoerd wordt in de gemeente goed bereikbaar te zijn. Ontsluitingswegen in en rondom de gehele gemeente dienen daarom goed bruikbaar te zijn voor het materieel van onze leden. Het materieel bestaat onder andere uit (landbouw-)voertuigen, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen (graafmachines / shovels) en transportmaterieel.

Wij verzoeken u om bij de aanleg, verandering of onderhoud van alle ontsluitingswegen rekening te houden met het materieel van cumelabedrijven.

Vanuit Cumela Nederland nemen wij (tevens) onze verantwoordelijkheid aangaande landbouwverkeer, milieueffecten, natuur, biodiversiteit, energie en duurzaamheid alsmede circulariteit (circulaire economie).

Deze thema's zien wij ook reeds terug in uw visie. Aangaande deze onderwerpen kan de cumelasector een belangrijke bijdrage leveren in uw gemeente. De transitie naar een circulaire economie zal voor alle economische sectoren een omschakeling in productie- en logistieke processen betekenen. Uitdagingen hierbij zijn onder meer:

- de optimalisatie van de inzet van energie en grondstoffen;
- ketensamenwerking en het sluiten van kringlopen;
- zoeken naar andere productieprocessen en verdienmodellen.

Het hoogwaardig hergebruik van afval- en reststromen staat volop in de belangstelling. In september 2016 heeft het Kabinet het Rijksbrede programma Nederland circulair in 2050 gepresenteerd. Hierin zet zij het perspectief op een circulaire economie uiteen: een economie waarin onder meer biotische grondstoffen efficiënt worden ingezet en optimaal worden hergebruikt. Ook beleidsambities met betrekking tot de biobased economy leiden tot een herwaardering van (met name organische) reststromen, namelijk als grondstof voor hoogwaardige biobased producten.

Als organisatie en de afzonderlijke bedrijven zijn wij reeds doende met genoemde 'transitie'. Voormelde ontwikkelingen zijn voor opdrachtgevers en cumelabedrijven reeds aanleiding om 'anders' te 'kijken' naar de reststromen die zij produceren, bijvoorbeeld groenafvalstromen die vrijkomen bij het beheer van groenstroken en wegbermen of grond die beschikbaar komt als gevolg van verschraling van natuurgebieden. Niet langer zien zij deze stromen als 'waardeloos afval', maar veel meer als

potentiële grondstoffen voor nuttige toepassingen. Voor het uitvoering geven van een circulaire economie is voldoende (buiten)opslag noodzakelijk.

Wij verzoeken u om bij de bedrijfslocaties van cumelabedrijven voldoende (buiten)opslagmogelijkheden toe te staan en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.

Cumelabedrijven oriënteren en investeren steeds vaker in de productie en opslag van duurzame energie. Zonnepanelen komen reeds op menig cumelabedrijf voor. Er zijn cumelabedrijven die de komende jaren de zelf opgewekte elektrische energie willen opslaan in een energiehub. Door te investeren in energieopslagsystemen kunnen cumelabedrijven zelf voorzien in hun energiebehoefte, bijvoorbeeld door overdag opgewekte energie tijdelijk op te slaan en in de nachtperiode elektrisch materieel mee op te laden. Ook de productie van waterstof is voor sommige cumelabedrijven een gerede optie in combinatie met een windmolen en/of zonnepanelen.

Wij verzoeken u om bij de bedrijfslocatie van cumelabedrijven voldoende mogelijkheden te creëren om energie op te wekken en op te slaan en dit expliciet de benoemen in de omgevingsvisie.

Resumé

Zonder uitputtend te zijn herkennen wij ons als organisatie (namens onze leden) reeds in grote mate in de voorliggende visie. Desalniettemin zijn er ook diverse thema's c.q. aspecten, zoals voormeld, welke specifiek en in belangrijke mate voor deze 'unieke' bedrijven bijzondere aandacht behoeven en redelijkerwijs erkend dan wel betrokken dienen te worden in de visie (en bij de verdere uitwerking van instrumenten in het kader van de Omgevingswet).

In de visie komt de uitnodiging om het met elkaar te doen nadrukkelijk tot uiting. Als organisatie gaan wij graag op deze uitnodiging in. Ten eerste via deze zienswijze, maar ook op andere wijze willen / kunnen wij participeren bij de verdere uitwerking van de ambities.

Gewijzigd vaststellen

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en conform de beleidslijn van de Omgevingswet, waarbij de gedachte gericht is op *'Ja, mits.....'*, de ontwerp omgevingsvisie gemeente Teylingen op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen i.c. de genoemde aspecten in deze visie c.q. het op te stellen omgevingsplan te betrekken.

Verzocht wordt om samen met ons als belangrijke sector in het buitengebied te kijken naar reële mogelijkheden om het buitengebied / grondgebied van de gemeente Teylingen veiliger, mooier en beter te maken. Wij verzoeken u derhalve om met inachtneming van onderhavige zienswijze deze belangen en gevolgen te heroverwegen.

Indien nadere informatie of een toelichting gewenst is, dan zijn wij uiteraard meer dan bereid om daaraan te voldoen. U en uw medewerkers zijn van harte welkom bij enkele van onze cumelabedrijven om een beter inzicht te krijgen in de uitdagingen en verantwoordelijkheden die onze leden elke dag weer aangaan en thema's gerelateerd aan het buitengebied zoals ruimtegebruik, duurzaamheid, verkeersveiligheid, de kringloop economie en afstanden tot gevoelige objecten te bespreken.

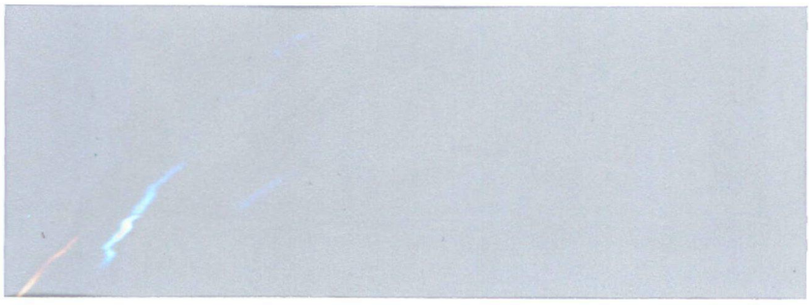
Voor (inhoudelijke) vragen, toelichting e.d. wordt verzocht u te wenden tot ondergetekenden,

Met vriendelijke groet,

Cumela Nederland is een handelsnaam van de Vereniging Cumela Nederland. Statutair gevestigd aan de Nijverheidsstraat 13 in Nijkerk en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40477842.

CUMELA

Brancheorganisatie voor
groen, grond en infra



AANGETEKEND

R **AANGETEKENDE BRIEF** D
Frankering betaald **PostNL**
afz.: 3860BD, 1156 02-07-2024 14:08
NL

3SXASC7441342 2215ZJ 149

	ASD	LDNF 1703/ 3003(Z)

Postbus 149 2215ZJ
Naam: Primera
Adres: Jacoba van Beierenhof 26, 2215JK Voorhout

Zienswijze 3

provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Aan de gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ, Voorhout

Onderwerp
Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Teylingen

Geachte raad,

Inleiding
Op 13 juni heeft u ons de Ontwerp Omgevingsvisie Teylingen toegestuurd. In uw omgevingsvisie worden de kaders gesteld voor de ruimtelijke ontwikkelingen die op langere termijn binnen uw gemeente worden voorzien. Wij maken daarom graag van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze op uw omgevingsvisie te geven.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) en het Omgevingsprogramma. In de visie, de verordening en het programma zijn het beleid en de regels opgenomen voor de borging en de bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Met het oog op de provinciale belangen vastgelegd in ons Omgevingsbeleid hebben wij uw Omgevingsvisie gelezen.

We hebben geconstateerd dat uw Omgevingsvisie in grote lijnen aansluit bij de beleidsdoelen uit het provinciaal Omgevingsbeleid.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

Desondanks hebben wij hieronder enkele opmerkingen ten aanzien van uw Omgevingsvisie en doen u suggesties om mee te nemen in het vervolgtraject. Gelijktijdig met uw Omgevingsvisie heeft ook de herziening 2024 op onderdelen van het provinciaal Omgevingsbeleid ter inzage gelegen. Hoewel deze herziening nog niet formeel van kracht is, noemen wij in deze zienswijze ook aandachtspunten vanuit deze herziening, die naar verwachting in december 2024 door Provinciale Staten (eventueel gewijzigd) wordt vastgesteld.

Zienswijze
Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen: bedrijventerreinen en energie.

Bedrijventerreinen
In paragraaf 3.2.7 gaat u in op ondernemend Teylingen. De paragraaf beschrijft winkelgebieden, agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Voor het onderdeel bedrijventerreinen wordt er op regionaal niveau ook tegelijkertijd gewerkt aan een regionale bedrijventerreinenstrategie, waarin duidelijk wordt of in de regio Holland-Rijnland de vraag en het aanbod aan bedrijventerreinen in balans blijft. Ook transformatielocaties en mogelijke nieuwe bedrijventerreinen worden binnen de regionale bedrijventerreinenstrategie benoemd. Als we de regionale bedrijventerreinenstrategie en de ontwerp Omgevingsvisie naast elkaar leggen komen we tot de volgende conclusies:

- Het voorgestelde transformeren van bedrijventerreinen (zoals voorgesteld voor Industriekade en de Jagtlust) is na vaststelling van de herziening 2024 van het Omgevingsbeleid niet meer mogelijk. Gezien er in de Omgevingsvisie geen duidelijke keuze wordt gemaakt, is het wellicht aan te bevelen om hier dus niet tot transformatie over te gaan. Dit geeft ook duidelijkheid richting de bestaande ondernemers;
- Het is onduidelijk wat er verstaan wordt onder een ‘leisure’ bedrijventerrein. Dit kan geïnterpreteerd worden als zijnde dat milieucategorieën niet optimaal benut worden op het bedrijventerrein. Mogelijk is er een strijdigheid met het provinciaal beleid, afhankelijk van wat er bedoeld wordt met een ‘leisure’ bedrijventerrein. We verwachten dat u in uw Omgevingsvisie aansluit bij het provinciaal beleid en hierop de term ‘leisure’ aanpast;
- Veerpolder wordt genoemd in de concept regionale bedrijventerreinen strategie van de regio als zijnde te transformeren terrein van 6,8 hectare. Dit vinden we niet concreet terug in de Omgevingsvisie.

Energie
In paragraaf 3.2.3 gaat u in op een klimaatbestendig en klimaatneutraal Teylingen. U heeft als ambitie om in 2050 volledig klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn. Deze ambitie heeft een groot aantal ruimtelijke implicaties. Het is goed om te zien dat daar actief aan gewerkt wordt binnen uw gemeente. Vergelijkbaar aan het onderdeel bedrijventerreinen is er ook voor energie een regionale strategie opgesteld in de RES, vanwege de grote regionale implicaties van energievoorzieningen en infrastructuur. Omdat de RES een product is van de regio verwachten we dat de RES en de Omgevingsvisie op elkaar aansluiten, na een vergelijking van de twee vallen de volgende zaken op:

- De zoekgebieden zon en wind op de kaart (paragraaf 3.2.3) komen niet overeen met zoekgebieden op RES 1.0 kaart en/of de provinciale verordening. Het is onduidelijk waarom er gekozen is voor een afwijking van de RES/verordening;
- Voor de zoekgebieden wind wordt in de legenda gesproken over ‘wettelijk beschikbare locaties voor windturbines’, waarom worden die niet ook gewoon zoekgebieden genoemd?;
- In de RES houden alle bestuurders vast aan een energieneutraliteit van 80% in 2050. Dit streven ontbreekt in de Omgevingsvisie;
- Wordt er ook rekening gehouden met de juiste verhouding van zon- en windenergie voor een stabiel elektriciteitsnet?;

Conclusie
Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat de ontwerp Omgevingsvisie op onderdelen afwijkt van regionale (concept) visies en/of het provinciale Omgevingsbeleid. Als provincie blijven we, via onze reguliere ambtelijke overleggen, graag met u in gesprek over uw omgevingsvisie en hier kunnen we, indien gewenst, onze zienswijze toelichten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Zienswijze 4

Warmond 24-07-2024

Geachte Gemeente Teylingen,

Bij deze willen wij een aantal punten onder de aandacht brengen;

Pag 28

- Wij bedrijven geen intensieve landbouw, vandaar dat wij onze bedenkingen hebben bij de gewenste natuur inclusieve kringlooplandbouw en natuurontwikkeling
- Bestaande bedrijven moeten levensvatbaar blijven
- Bedrijfsontwikkelingen moeten mogelijk blijven

Pag 31

- Hoger grondwaterpeil is een ernstige belemmering voor het gebruik als grasland
- Waterberging voor Rijnland is al gerealiseerd in de Haarlemmermeer

Pag 33

- Versterken zichtlijnen moet eruit

Pag 65

- Bestaande ligplaatsen bij boerderijen moeten blijven

Gaarne zijn wij bereid een nadere toelichting te geven op onze zienswijze,

Hoogachtend;

De gezamenlijke gebruikers van ;

Zienswijze 5

Onderwerp: zienswijze ontwerp-omgevingsvisie Teylingen

Geachte lezer,

Onderstaand volgt puntsgewijs namens de
een zienswijze op de ter inzage liggende ontwerp-omgevingsvisie Teylingen.

1.

Het was een kwestie van geduld, maar hij ligt er nu. De fraai vormgegeven ontwerp-omgevingsvisie Teylingen met o.a. een gebiedsgerichte uitwerking. Deze reactie richt zich op de uitwerking die betrekking heeft op het bollengebied, in het bijzonder de locatie waar het bollenbedrijf van
is gevestigd.

2.

Al diverse malen heeft in het (ook recente) verleden in contacten met verschillende gemeente-ambtenaren en voormalig wethouder Van der Zon in woord en geschrift kenbaar gemaakt met de gemeente in conclaaf te willen over de toekomstbestendigheid (o.a. geen bedrijfsopvolger) van zijn bedrijf. Dit mede vanuit de wetenschap dat de huidige omvang van de bedrijfsvoering op de lange termijn ontoereikend zal zijn om te kunnen spreken van een evenwichtige en gezonde bedrijfsvoering. En ingestoken vanuit de wetenschap dat van het oorspronkelijke agrarische karakter van (in ieder geval de zuidkant) van de 's-Gravendamseweg nauwelijks iets over is, omdat de gemeente talloze in strijd met het bestemmingsplan aanwezige activiteiten heeft gedoogd of zelfs heeft gelegaliseerd door aanpassing van het bestemmingsplan. Onder verwijzing naar deze onmiskenbare precedenten (bijv. caravan/camperstalling

In de contacten met de gemeente zijn door
diverse eveneens minder agrarische invullingen geopperd. is daarbij altijd volkomen eerlijk en transparant geweest over zijn bedoelingen. Hij heeft altijd de koninklijke weg willen bewandelen en geen met het bestemmingsplan strijdige activiteiten willen uitvoeren. De plannen konden tot dusverre helaas nog geen genade vinden in de ogen van de gemeente. AIs argument werd aangegeven dat eerst diende te worden gewacht op de ontwikkeling van de Omgevingsvisie.

3.

Los van deze persoonlijke ervaringen, kan in meer algemene zin naar de ontwikkelingen en planologische wijzigingen van dit specifieke deelgebied worden gekeken. In de afgelopen decennia is het gebied meer en meer getransformeerd van een agrarisch gebied in een bedrijventerrein. Toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld afvalinzamelingsdepot) gaan die niet-agrarische functie alleen maar versterken. Met alle ontwikkelingen die de afgelopen decennia aan de 's-Gravendamseweg hebben plaatsgevonden, is het bedrijf van welhaast de spreekwoordelijke "vreemde eend in de bijt" geworden en is een economisch rendabele agrarische bedrijfsuitoefening uit beeld aan het raken. Sprake is van behoorlijke versnippering. Iets dat juist moet worden tegengegaan blijkt uit de concept-omgevingsvisie. Bovendien gaat het om een onomkeerbare versnippering die steeds verder weg komt te staan van de oorspronkelijke agrarische functie. Het komt dan enigszins ongeloofwaardig over dit specifieke deelgebied op de relevante

kaarten te omschrijven als bollengebied. Dat is het namelijk al heel lang nauwelijks meer en gaat het ook nooit meer worden!

4

In de ontwerp-omgevingsvisie wordt de vraag opgeworpen wat de houdbaarheid is van bollengebied dat apart ligt en niet is aangesloten. Welnu, de vraag stellen, is hem in het geval van de specifieke situatie van ook beantwoorden. Maak het mogelijk dat recht wordt gedaan aan de ontwikkelingen die jaren geleden al in gang zijn gezet en sta bedrijfsmatige activiteiten toe.

5.

Het onder punt 4 genoemde pleidooi wint aan relevantie omdat een grote lokale werkgever daadwerkelijk interesse heeft om op het bewuste perceel van de groei van het bedrijf mogelijk te maken. Gesprekken hierover lopen al enig tijd. Ontegenzeggelijk kan hiermee een win-win situatie worden gecreëerd die bovendien planologisch zeer verantwoord is in te passen, niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen en ook qua bouwvolume overeen komt met de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan qua bouwblok biedt. Kortom, ook visueel gezien een alleszins te billijken invulling.

6.

In de ontwerp-omgevingsvisie wordt ook een lans gebroken voor de lokale economische bedrijvigheid. Voeg de daad bij het woord en maak de onder punt 5 genoemde win-win situatie mogelijk.

is graag bereid zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Zienswijze 6

Gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

17 juli 2024

Betreft: zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Teylingen,
zaaknummer Z-24-372073

Geachte leden van de gemeenteraad en betrokkenen bij de Ontwerp Omgevingsvisie,

Allereerst willen wij onze complimenten uitspreken voor de Ontwerp Omgevingsvisie die de gemeente Teylingen heeft opgesteld. De visie getuigt van een weloverwogen en toekomstgerichte aanpak voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De nadruk op duurzaamheid, het behoud van waardevolle gebieden en het streven naar een evenwichtige leefomgeving zijn goede uitgangspunten die bijdragen aan het behoud van het unieke karakter van de regio.

Wij, , hebben met groot interesse de Ontwerp Omgevingsvisie bestudeerd en willen graag een inspraakreactie indienen met betrekking tot een specifieke locatie in Warmond. Deze gronden, gelegen aan de adressen Herenweg 86B en Herenweg 90, worden in de Omgevingsvisie gekenmerkt als Graslanden op strandwal. In het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen zijn de gronden bestemd als Enkelbestemming Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden. Momenteel worden de gronden gebruikt voor plantenkweek, grasland en staan er opstallen (waaronder kassen).

De locatie ligt bijna direct aan de bebouwde kom van Warmond. Wij zien deze locatie als een logische en strategische plek voor toekomstige woningbouwontwikkeling, waarmee we tevens kunnen bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente Teylingen heeft opgesteld in haar Woonvisie. Dit sluit ook aan bij de richtlijnen uit het Voorontwerp Nota Ruimte van 19-06-2024 van de Rijksoverheid, die eveneens een nadruk legt op duurzame ontwikkeling en strategische uitbreiding van woongebieden.

Grondontwikkeling voor Woningbouw
Wij hebben recent afspraken gemaakt met twee grondeigenaren die bereid zijn hun gronden te verkopen om deze vervolgens door VRP te laten ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Deze unieke kans biedt de mogelijkheid om het woningbestand van Warmond op een duurzame en toekomstbestendige wijze uit te breiden. Gezien de nabijheid tot de bestaande bebouwing van Warmond, beschouwen wij dit als een uiterst geschikte locatie voor uitbreiding van het woonbestand. Dit sluit aan bij de behoeften van de gemeente om toekomstige generaties binnen de kern Warmond van passende en toekomstbestendige huisvesting te voorzien.

Bijdrage aan de Woonvisie van Gemeente Teylingen
De Woonvisie van Teylingen legt de nadruk op het creëren van een gevarieerd en duurzaam woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van de inwoners. Ons voorgestelde plan voor deze locatie kan op verschillende manieren bijdragen aan het realiseren van deze doelstellingen:

- Diversiteit van het Woningaanbod: We plannen een mix van woningtypes, inclusief sociale huurwoningen en koopwoningen, die voldoen aan de uiteenlopende behoeften van diverse doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om een inclusieve en diverse woonomgeving te bevorderen.

- Duurzaamheid en Energie: Door de ontwikkeling van energiezuinige en milieuvriendelijke woningen met toepassingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en hoogwaardige isolatie, dragen we bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van zowel de gemeente als de landelijke overheid. Onze focus op het gebruik van duurzame materialen en bouwtechnieken zal helpen om de ecologische voetafdruk van de nieuwe woonwijk te minimaliseren.

- Levensloopbestendig Wonen: We willen woningen ontwikkelen die geschikt zijn voor verschillende levensfasen, zodat bewoners langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, zelfs als hun woonbehoeften veranderen. Dit sluit naadloos aan bij de gemeentelijke ambitie om levensloopbestendige woonoplossingen te bevorderen.

Ideale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen
Een sterk punt van de locatie is de uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van diverse voorzieningen. De gronden liggen op korte afstand van het centrum van Warmond, wat zorgt voor gemakkelijke toegang tot lokale winkels, scholen en andere voorzieningen. Bovendien zijn ook winkels in Sassenheim en het station van Sassenheim binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het centrum en het station van Leiden liggen op fietsafstand. Deze nabijheid vergroot de leefbaarheid en maakt het een aantrekkelijke locatie voor woningzoekenden.

Daarnaast is de locatie strategisch gelegen ten opzichte van belangrijke uitvalswegen zoals de A44 en A4. Deze snelwegen bieden snelle verbindingen naar grotere steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam, wat het woon-werkverkeer aanzienlijk vergemakkelijkt. De uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie ideaal voor zowel lokale bewoners als forenzen.

Het "Straatje er bij" Principe
In het kader van de visie van minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, waarbij het idee "een straatje erbij" wordt bevorderd, zien wij deze locatie als een perfecte invulling van dit principe. Het concept richt zich op het toevoegen van woningen aan de randen van bestaande kernen, zoals een "straatje" aan de bebouwde kom van Warmond. Wij willen dit principe breder treken en in plaats van een "straatje" een "wijkje" realiseren. Deze uitbreiding sluit naadloos aan op de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Door deze gerichte en bescheiden uitbreiding kunnen we op een effectieve manier bijdragen aan de woningnood, zonder dat er grootschalige en ingrijpende veranderingen nodig zijn in het landschap en de bestaande infrastructuur.

Betrokkenheid en ervaring
Onze ervaring binnen de gemeente Teylingen spreekt voor zich. Zo hebben wij succesvol de nieuwbouwwijk ontwikkeld en gebouwd en momenteel ontwikkelen en bouwen we aan het project I dat in 2025 zal worden opgeleverd. Dit project omvat woningen, waarvan 16 kopers reeds woonachtig zijn binnen de gemeente. Andere projecten die wij hebben gebouwd binnen Teylingen zijn de ontwikkelingen aan

Daarnaast zijn wij zeer bekend binnen het ambtelijk werkgebied van HLT Samen, waarin we in de afgelopen jaren diverse succesvolle projecten hebben gerealiseerd.

Ook zijn we in gesprek met de gemeente Lisse om te ontwikkelen en bouwen. Onze ervaring en bekendheid met de regio en haar ambtelijke organisatie stellen ons in staat om effectief samen te werken en constructieve bijdragen te leveren aan de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Samenwerking met STEK en de gemeente
Een ander belangrijk aspect van onze inspraakreactie is onze samenwerking met woningcorporatie STEK, die volop actief is binnen Teylingen. STEK kan nauw betrokken worden bij de ontwikkeling van deze locatie en kan een significante bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente. Deze samenwerking waarborgt niet alleen de ontwikkeling van kwalitatieve woningen, maar ook de integratie van sociale huur en duurzaamheid, wat essentieel is voor een inclusieve en milieuvriendelijke woonomgeving.

Verzoek tot samenwerking en verkenning
Wij verzoeken de gemeente Teylingen om samen met ons de mogelijkheden voor deze locatie nader te verkennen. Gezien de bereidwilligheid van de grondeigenaren om hun gronden te ontwikkelen, biedt dit een unieke kans die mogelijk in de toekomst niet meer beschikbaar is. Het niet benutten van deze mogelijkheid zou een gemiste kans zijn voor de verdere duurzame ontwikkeling van Warmond en het huisvesten van haar inwoners.

Conclusie
In conclusie, wij zijn enthousiast over de toekomstplannen van Teylingen en zien deze locatie als een uitstekende mogelijkheid om een waardevolle bijdrage te leveren aan de duurzame uitbreiding van Warmond. De ideale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen maakt het nog aantrekkelijker voor toekomstige bewoners. Wij geloven dat het ontwikkelen van duurzame woningen op deze strategische locatie, in lijn met het "straatje erbij" principe, een positieve bijdrage zal leveren aan de woningnood en de kwaliteit van leven in Teylingen. Bovendien draagt dit plan significant bij aan de doelstellingen van de Woonvisie van Teylingen door het creëren van een divers, betaalbaar en duurzaam woningaanbod dat past bij de behoeften van de gemeenschap.

Wij hopen dat de gemeente onze visie deelt en openstaat voor een constructieve samenwerking om deze locatie te ontwikkelen in lijn met de ambities en doelstellingen van haar beleid en doelstellingen.

Wij danken u voor de overweging van deze inspraakreactie en zien uit naar verdere gesprekken over de mogelijkheden van deze locatie.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 7

ARCHEOLOGISCHE VERENIGING RIJNSTREEK
Afdeling 6 van de Nederlandse Archeologievereniging AWN

Archeonlaan 1a
2408 ZB Alphen aan den Rijn
awnrijnstreek@hotmail.com
KvK 64875598

17 juli 2024

Gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Geachte Raad,

In deze zienswijze wil de Archeologische Vereniging Rijnstreek, afdeling 6 van de landelijke Nederlandse Archeologievereniging (AWN) u vragen in de door u vast te stellen Omgevingsvisie Teylingen nadrukkelijk aandacht te besteden aan rol en medewerking van archeologische vrijwilligers bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen en concrete opgravingen die bij bouwprojecten aan de orde kunnen zijn.

Onze vereniging heeft als werkgebied een ruim aantal gemeenten in de Rijnstreek, waaronder ook Teylingen. Vorig jaar vierde onze vereniging haar 50-jarig bestaan en al die jaren hebben wij ons gericht op de (amateur)archeologie in deze regio. In eerste instantie door het uitvoeren van eigen opgravingen, na het Verdrag van Malta op uitwerken van onderzoek, bijdragen aan professioneel geleide opgravingen en het verzorgen van publicaties op het gebied van de lokale archeologie. En na het Verdrag van Faro richten we ons ook op het maatschappelijk belang van erfgoed en het publieksbereik van de archeologie.

Voorbeelden hiervan zijn onze publicaties (publieksboekjes en dieper uitgewerkte rapporten over archeologische vondsten en opgravingen) die we op onze website gratis aan het publiek beschikbaar stellen (zie daarvoor onze website www.awn-archeologie.nl/afdeling/rijnstreek/ onder het kopje Publicaties).
Onze leden hebben in de Zanderij in Katwijk een voor het publiek geopende opgraving georganiseerd, vrijwilligers van onze vereniging hebben recent meegewerkt aan opgravingen in Zwammerdam (Ipse de Bruggen) en bij het voormalige vliegveld Valkenburg. Ook hebben we vorig jaar in samenwerking met de gemeente Leiden een archeologische opgraving op de Vismarkt in Leiden begeleid en tijdens de Nationale Archeologiedagen in het Leidse stadhuis vondsten uit deze opgraving aan het publiek getoond en uitgelegd.

Wij willen de activiteiten van onze vereniging en onze leden in de komende tijd richten op bijdragen aan archeologisch onderzoek (feitelijk bij opgravingen en via bureau-onderzoek), bijdragen aan de uitwerking en documentatie daarvan en het grote publiek betrekken bij de resultaten. Daarom is het voor onze vereniging en voor onze leden belangrijk om ook in uw

gemeente in contact te kunnen blijven met ruimtelijke ontwikkelingen die archeologisch belang kunnen hebben en zo mogelijk concreet te kunnen bijdragen aan archeologische opgravingen die daaruit voortkomen.

U kunt ons daarbij helpen door in uw Omgevingsvisie (en later in het Omgevingsplan) aandacht te besteden aan het werk van archeologische vrijwilligers in uw gemeente. Wij vragen u daarom aan het eind van paragraaf 3.2.2 Cultureel en Beleefbaar, aan de tekst onder het kopje "Beschermen en benutten archeologie" toe te voegen dat u de inzet van archeologische vrijwilligers vanuit het maatschappelijk veld belangrijk vindt en dat u deze vrijwilligers wilt betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen met archeologisch belang en bij concrete archeologische opgravingen die daaruit voortkomen.

Wij hopen van harte dat u ons hierin wilt steunen.

Hoogachtend,

Zienswijze 8

Aan de gemeenteraad van de gemeente Teylingen
Postbus 149, 2215 ZJ, Voorhout
p/a gemeente@teylingen.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

De erfgoedcommissie heeft kennis genomen van het Ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Teylingen d.d. mei 2024 (zaaknummer: Z-24-372073). Zij geeft daarbij het volgende advies:

Inleiding
De commissie waardeert de wijze waarop de omgevingsvisie een inzichtelijk document is geworden. De borging van én het levendig maken én het behouden van erfgoed zit er nog niet geheel evenwichtig in. Daardoor is het niet altijd even goed te herkennen hoe erfgoedwaarden behouden kunnen blijven. Voor de commissie is de visie straks een van de toetsingskaders inclusief de daarin opgenomen wegingen. Daarom wordt aandacht gevraagd voor de overgang van de visie naar de praktijk en de advisering door de commissie.

Advies
In de visie zijn de dorpskernen onder één web geplaatst, maar deze hebben een eigen karakter. Dat komt nog niet goed naar voren. Het erfgoed (beschermd gezicht Warmond) zou eigen overwegingen moeten krijgen die niet herkend worden in het stuk. Ook de regels voor rijksmonumentaal erfgoed zijn nog niet goed vertaald in de visie.

Tekstueel is de visie goed te begrijpen, maar de afbeeldingen sluiten hier niet altijd goed op aan. Zo hebben de afwegingen die gemaakt zijn in de spinnenwebdiagrammen een nadere toelichting nodig. Bijvoorbeeld: ‘Energieneutraal en klimaatbestendig’ staat in de deelgebieden ‘dorpscentra van de drie dorpen’ en ‘woongebied van de drie dorpen’ hoger dan ‘cultureel en beleefbaar’. En bij het deelgebied ‘Kagerplassen en omgeving’ staat ‘cultureel en beleefbaar’ hoger dan bij de dorpscentra. Deze hiërarchie is wat de commissie betreft onvoldoende genuanceerd en erg contextafhankelijk. Op pagina 35 staat het spanningsveld waarin de commissie moet adviseren goed uitgelegd, maar in het kader van de goede voorlichting en de bruikbaarheid zijn het de andere onderdelen van de visie die op de voorgrond zullen treden. Met name in hoofdstuk 4.3 komen de intrinsieke waarden van de omgevingskwaliteit in het algemeen en erfgoed in het bijzonder in het geding. Dat betekent dat in de getekende belangenafweging het eigenbelang van de omgevingskwaliteit onvoldoende sterk naar voren komt om voor de lezer herkenbaar te zijn.

De commissie vraagt in het licht van bovenstaande opmerkingen nog nadere aandacht voor het opnemen in de visie van landschappelijke erfgoedwaarden en de context waarin het erfgoed zich bevindt. De commissie sluit in dat opzicht aan bij de opmerkingen in de zienswijze van Stichting Oud Sassenheim (mede ondertekend door Historisch Genootschap Warmelda en Historische Kring Voorhout), om landschapselementen zoals zandsloten, karakteristiek groen en historische landwegen op te nemen in tekst en verbeeldingen in de visie. In het landelijk gebied zou de historisch-landschappelijke onderlegger benoemd kunnen worden als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Naast het opnemen in de visie vraagt de commissie ook om het in de werkwijze van de gemeente op te nemen (planvorming en uitvoering). De commissie adviseert graag over erfgoedwaarden en ziet aanleiding om juist waar het gaat om de context van monumenten en de landschappelijke waarden nader te ondersteunen.

Conclusie
De commissie ondersteunt de ambitie van de visie, ziet alle onderdelen benoemd en vraagt aandacht door het toevoegen van één of enkele zinnen in hoofdstuk 4 om afwegingen verder te verduidelijken.

Namens de erfgoedcommissie,

Zienswijze 9

Gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT
gemeente@teylingen.nl

Lisse, 23 juli 2024

Werknr. :
Betreft : Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie Teylingen.

Geachte gemeenteraad,

Namens onze opdrachtgever de familie doen wij u hierbij onze zienswijze toekomen met betrekking tot de Ontwerp Omgevingsvisie Teylingen 'Een Florerende toekomst voor Teylingen'.

Al enige jaren is de familie bezig met het kijken naar een invulling op deze locatie en wil graag door middel van deze zienswijze op de omgevingsvisie de mogelijkheden op deze unieke situatie kenbaar maken.

Het perceel aan de Wasbeeklaan 37 is eigendom van en heeft in het verleden een agrarische bestemming gehad, er hebben ca 1.600m2 aan kassen en 200m2 aan bedrijfsruimte gestaan. De kassen zijn in 1993 na de nieuwbouw van de woning verwijderd waarbij er toen geen gebruik is gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Tot die tijd lag er achter de kassen een onrendabel driehoekig perceel dat voornamelijk voor kleinvee werd gebruikt.

Het totale perceel is ca 6.750m2 groot en heeft op dit moment de bestemming wonen met een bouwvlak van ca 3.300m2 en de bestemming tuin voor de overige 3.450 m2, die inmiddels ook als zodanig is ingericht. Op dit moment woont nog zelfstandig in de woning aan de Wasbeeklaan 37 te Warmond maar ziet op termijn de tuin als steeds grote zorg terwijl ze niet graag wil verhuizen.



Bestemmingsplankaart van het gebied



Luchtfoto van het gebied



PDOK onderlegger met daarin de burgerwoningen (geel)
in de het gebied met diverse functies.

Diversiteit in bestemming in dit deel van Warmond waarbij de bestemming in de omgeving grotendeels Agrarisch Grondgebonden veehouderij en/of bollenzone 1 is hier op een relatief klein oppervlak juist een grotere diversiteit aan functies die elkaar afwisselen:

- trein/busstation en transferium (1)
- horeca (2)
- wonen (3)
- tuin (4)
- kassen (5)
- bollengrond (6)
- grondgebonden veehouderij (7)
- intensieve veehouderij (8)
- recreatie/jachthaven (9)

Dit alles in een gebied van ca 300x550m. Op alle kaarten lijkt het gebeid een bollenzone maar in werkelijkheid is deze zone hier ter plaatse van de Wasbeeklaan minimaal.

In de omgevingsvisie wordt het gebied rond het station diverse malen genoemd:

- Blz 8: Bespreken bouwen in hoger dichtheden; o.a. op knooppuntlocaties/stations
- Blz 41: Fijn wonen voor iedereen; knooppuntontwikkeling rondom station?
- Blz 52: Ondernemend; knooppuntontwikkeling rondom station;
- Blz 56: Recreatief en toeristisch; ontwikkeling van toeristisch knooppunt/transferium

Daarnaast zijn wij verheugd dat deze omgevingsvisie ambities heeft en mogelijkheden biedt om dit hopelijk ook voor deze locatie samen te onderzoeken:

- Blz 10: Maak de Kagerplassen beleefbaar en toegankelijk, ook voor mensen die geen boot hebben.

- Blz 12: Het Rijk heeft als een van de vier prioriteiten: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Combinaties van functies i.p.v. enkelvoudig gebruik.
- Blz 15 en 31: Regionaal – Strategische Agenda: 'onze economie rust in sterke mate op de onderdelen recreatie en toerisme'. Ook wordt hierin waterberging en gebruik van slimme mobiliteit genoemd.
- Blz 19: De omgevingsvisie is geen inrichtingsplan maar gaat over strategische ambities en keuzes op hoofdlijnen.
- Blz 22: Hier wordt genoemd dat Teylingen een hoge recreatieve en toeristische potentie heeft. Gebruik maken van de bestaande verkeerswegen (spoor/weg/water), vergroten oppervlakte-water in veenweidegebied.
- Blz 29: '..ruimte bieden voor recreatieve ontwikkelingen op het water..' 'Meedenken met initiatiefnemers hoe initiatieven goed ingepast kunnen worden (landschap en biodiversiteit).'
- Blz 57/58: Om toeristen langer vast te houden (versterken in oktober tot maart) willen we verblijfsgebieden ontwikkelen of versterken. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan cultuurlandschappen en flora en fauna.
- Blz 58; Nieuwe en bestaande verblijfsrecreatie initiatieven moeten passen bij de identiteit van ons gebied. We gaan de mogelijkheden voor verblijven en routes op en aan het water vergroten.

Gezien bovenstaande zou je als initiatiefnemer mogen concluderen dat er mogelijkheden te over zijn rond het station zoals het perceel Wasbeeklaan 37. Zelfs het naastgelegen perceel zou meegenomen kunnen worden omdat in de toekomst beperkingen ziet voor opvolging door de afmetingen van zijn perceel en de ligging daarvan gezien de hiervoor beschreven functie in de directe omgeving. heeft aangegeven opties open te willen houden en in gesprek te willen wanneer dit nodig mocht zijn.

Verrassend is dan dat op bladzijde 58 staat: 'Nieuwe bungalowparken (huisjesterreinen) niet toegestaan zijn.' Dit is behoorlijk stellig om dit als visie te noemen met alle eerder in de omgevingsvisie genoemde ontwikkelingsmogelijkheden. Onduidelijk vanaf welk aantal dit geldt, grote bungalowparken of zijn een klein aantal huisjes ook niet toegestaan. Wellicht zou je dit zoals dit vaker wordt beschreven in de omgevingsvisie per situatie moeten doen.

Wel worden mogelijkheden geboden voor pop-up campings met tijdelijke bebouwing voor beheer en voorzieningen. Hiermee wordt de mogelijkheid om met de gemeente in gesprek te gaan over recreatieve oplossingen om juist ook in de periode oktober-maart de toeristen langer vast te houden, de kansen voor recreëren aan en/of op het water, het benutten van een locatie dat uitstekend bereikbaar is met openbaar vervoer en de ontwikkelingspotentie rond het station de kop ingedrukt.

In de omgevingsvisie wordt ook genoemd dat langs de infrastructuur locaties worden onderzocht om als zonnevelden te dienen (blz 36). Dit zijn o.a. percelen ten zuiden van de spoorweg (die naast ons perceel loopt) en de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden/Bollenzone 1 hebben. Indien deze locaties gevoelig zouden zijn dan zou je ze op voorhand al niet in de omgevingsvisie noemen terwijl dit gebieden zijn die minder ingesloten liggen dan de percelen aan Wasbeeklaan. Hier lijkt te worden gemeten met 2 maten omdat tot nu toe op onze locatie met de bestemming wonen en tuin niets mogelijk lijkt te zijn.

Op de locatie Wasbeeklaan zou gedacht kunnen worden aan versterking van de lintbebouwing, zoals dat in de toekomst ook kan gebeuren op de Wasbeeklaan woonboten, tiny houses voor sloepeigenaren om in te overnachten, recreatiewoningen aan of op het water. Dit natuurlijk energie

neutraal uitgevoerd waarbij recreatiewoningen op het water zelfs minder of niet afhankelijk van de grondwaterstand of waterstand van de polders.

Tot op heden is er op het eerdere principe verzoek van nog niet officieel gereageerd. Wel is ons aangegeven aansluiting te vinden bij de omgevingsvisie en wij dus stuiten op ambities die met een enkele zin weer teniet worden gedaan.

Graag zouden wij de tekst op bladzijde 58 zodanig aangepast zien dat deze de daarvoor beschreven ambities van de gemeente Teylingen mogelijk kan blijven maken. Dan zou er ook een gesprek met de gemeente mogelijk moeten zijn over wat er wel mogelijk is op het perceel Wasbeeklaan 37 te Warmond.

Er voor dit moment vanuit gaande u voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij, in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 10

STICHTING OUD SASSENHEIM

Opgericht op 8 februari 1990 voor cultuurhistorisch onderzoek en behoud cultureel erfgoed

Aan de gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149, 2215 ZJ Voorhout
Via: gemeente@teylingen.nl en griffie@teylingen.nl

Voorhout, Sassenheim, Warmond, 22 juli 2024

ZIENSWIJZE Ontwerp Omgevingsvisie Teylingen, Z-24-372073

Geachte dames en heren,

Historische King Voorhout (HKV), Stichting Oud Sassenheim (SOS) en Historisch Genootschap Warmelda (Warmelda) hebben met belangstelling de ontwerp Omgevingsvisie Teylingen gelezen. Wij complimenteren u met het voorliggende document. Het erfgoed komt regelmatig aan de orde. Natuurlijk zijn er altijd opmerkingen te maken. Wij doen dat vanwege onze specifieke belangstelling voor cultuurhistorie en erfgoed in onze dorpen. Wat het landelijk gebied betreft profiteren wij van het lidmaatschap van het CHG (Cultuur Historische Genootschap Duin- en Bollenstreek) en in dit verband opgedane ervaringen met de omgevingsvisies van Hillegom (2019), Katwijk (2020), Noordwijk (2021) en Lisse (2022).

ALGEMEEN

Het document is in een heldere, positieve stijl geschreven. Het is goed leesbaar en t.o.v. de visies van Hillegom, Katwijk, Noordwijk en Lisse niet al teveel met “omgevingsvisiejargon” omgeven. Bij de cover vragen wij ons af of de foto van een bollenveld (met de Ruïne) de identiteit van Teylingen voldoende weergeeft. Het bollenveld overheerst nogal, terwijl de waterfoto (de Leede) door de vage blauwe kleurstelling nauwelijks doordringt. In navolging van Hillegom, Noordwijk en Lisse is kennelijk gekozen voor een agrarisch plaatje (bollenveld) als eerste indruk van Teylingen. Katwijk hield het neutraal bij een plattegrond. Voor Teylingen zou de vraag gesteld kunnen worden of een foto met een bollenveld wel helemaal juist is. Het betrekkelijk nieuwe Teylingen roept geen associatie op met bollen. Voor Voorhout is het plaatje passend, maar Sassenheim kent nog nauwelijks bollenvelden en voor Warmond geldt dat het een prachtig watergebied heeft en rijk is aan rijks- en gemeentelijke monumenten (103). Natuurlijk waarderen wij het dat de Ruïne van Teylingen in beeld gebracht is.

1. *Wij geven u in overweging de cover te voorzien van plaatjes die een evenwichtiger beeld geven van Teylingen .*

Context Omgevingsvisie (P12)
In de ontwerp Omgevingsvisie wordt de relatie toegelicht met andere schaalniveaus en beleidsdocumenten (pag. 19). Holland Rijnland wordt als laatste schaalniveau genoemd. In deze context missen wij een beschrijving van de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek

(ISG). Hierin staat niet alleen een inrichtingsvisie voor het landelijk gebied, maar worden ook belangrijke afspraken over de inrichting tot 2030 vermeld. Deze gelden ook voor Teylingen.

2. *Zolang de ISG bestaat stellen wij voor deze intergemeentelijke regeling te noemen en inhoudelijk te beschrijven bij de context van de ontwerp Omgevingsvisie Teylingen (1.3, pag. 12).*
   Verderop (pag. 29) wordt het ISG-beleid immers aangehaald.

Identiteit van Teylingen(pag. 21)
De identiteit van Teylingen wordt in de ontwerp Omgevingsvisie voornamelijk verduidelijkt door de huidige kwaliteiten van de drie kernen te benadrukken. Men gaat uit van het hier en nu. Echter, deze identiteit heeft een oorsprong, een verleden. Het lijkt wel of de historie van Voorhout, Sassenheim en Warmond er niet toe doet. Met alleen de erkenning dat Teylingen niet op nul start (pag. 21) worden de ontstaansgeschiedenis en de karakterverschillen van de drie dorpen overgeslagen. De Ruïne van Teylingen wordt zelfs in dit hoofdstuk over identiteit niet genoemd. Uw gemeentebestuur wil graag een “Florerende toekomst voor Teylingen” (werktitel ontwerp Omgevingsvisie). Wij ook, maar een blik in het verleden van de drie dorpen wordt het document niet waardig bevonden. De ontwerp Omgevingsvisie vermeldt verderop (pag. 25) alleen dat er drie eigen kernen zijn, maar het verleden van de dorpen komt niet aan de orde. M.b.t. uw gewenste “Florerende toekomst” stellen wij: “wie het verleden niet eert, is zijn toekomst niet weerd”. Immers het zijn voornamelijk de kernen die Teylingen zijn identiteit geven.
Wat Sassenheim betreft zouden wij graag de karakteristieke bollenschuren en de vele bijzondere ‘bollenvilla’s’ als afzonderlijke kernkwaliteit genoemd willen zien, naast Park Rusthoff. Bollenvelden daarentegen zijn in Sassenheim nog maar op een hand te tellen. Deze kernkwaliteit geldt voornamelijk voor Voorhout en in mindere mate voor Warmond.

3. *Wij stellen voor Hoofdstuk 2 (de identiteit van Teylingen) aan te vullen met de ontstaansgeschiedenis van de drie dorpen en tot welke karakterverschillen dit onderling heeft geleid. Daarnaast zouden we het op prijstellen als m.b.t. Sassenheim, naast Park Rusthoff ,ook de bollenschuren en ‘bollenvilla’s’ als karakteristiek voor het dorp worden aangeduid. Vele zijn een rijks- gemeentelijk of beeldbepalend monument.*

De bloem van Teylingen (pag. 24)
Wij onderschrijven de mening dat een omgevingsvisie nadrukkelijk geen inrichtingsplan is (pag. 19). Toch worden in de ontwerp Omgevingsvisie ook zaken genoemd die liggen op de fysieke leefomgeving. In deze Zienswijze hebben wij ons hiertoe soms ook laten verleiden.

Opgaven
In de ontwerp Omgevingsvisie heeft uw bestuur de centrale opgaven voor Teylingen uitgewerkt (pag. 26) . Deze geven een breed palet weer aan opgaven en ambities.
Bij de opgaven worden dilemma’s beschreven. Daarbij zijn ambitie en bestaand beleid o.i. niet altijd evenwichtig beschreven. Bijvoorbeeld: Teylingen wil als opgave inzetten op behoud en versterking van de diversiteit in landschappen met aandacht voor cultuurhistorie (pag. 28). Een paar regels verder wordt als opgave gesteld dat “qua routes wordt ingezet op het creëren van stevigere oost-west verbindingen”. Wij erkennen hier het dilemma, maar vinden de uitspraak (het creëren van stevigere oost-west verbindingen) te beleidsmatig en te sterk uitgedrukt t.o.v. de uitgesproken ambitie (opgave) aandacht te hebben voor het behouden en versterken van de diversiteit van het landschap. In Teylingen is geen weg of route meer aan te leggen zonder landschap (bollenvelden) of cultuurhistorie geweld aan te doen.

4. *Wij stellen voor de zinsnede (pag. 28) over het creëren van stevigere oost-west verbindingen af te zwakken vanwege de te verwachte landschappelijke schade. De zin is te sterk uitgedrukt voor een visiedocument.*

Op pagina 29 wordt gesteld dat “voor de strandwallen de focus ligt op de cultuurhistorische en recreatieve waarde van de landgoederenzone en de bollenteelt…”. Wij hebben moeite met alleen de duiding “strandwallen”. Voor strandvlaktes geldt dit even zeer.

5. *Wij stellen voor "en strandvlaktes" aan de betreffende zin toe te voegen*

Even verderop wordt het ISG-beleid aangehaald. Dit voor natuur, landschap en erfgoed o.i. vaak ongelukkig uitgevoerde beleid wordt nu herzien. De governance van het beleid was gebrekkig en veel zaken waren bij de regelgeving niet gedefinieerd.

6. *Wij stellen voor op pagina 29 zaken als besluitvorming, verrommeling en het principe 'de vervuiler betaalt' als aandachtspunten voor nieuw ISG-beleid in de tekst op te nemen.*

Kaarten
De geschetste opgaven zijn in het Hoofdstuk 3 verrijkt met een aantal kaarten die de huidige situatie, belangrijke plekken of lijnen, beschermingsgebieden of juist ambities beschrijven. Uw bestuur schrijft dat de kaartelementen zijn gebaseerd op vastgesteld beleid of nieuwe ambities..

Wij hebben de ervaring dat dergelijke kaarten nog al eens verwarring scheppen. Vermeld is weliswaar dat het verbeeldingen zijn van bestaand beleid en ambitie. Er kan aan de kaarten dus geen status worden ontleend. Het zijn denkrichtingen. Leuk voor een visiegesprek, maar ze bieden voor plannenmakers en burgers geen houvast voor toekomstig beleid (omgevingsplannen, omgevingsprogramma's ,etc). Echter de kaarten zijn ook niet zo gedetailleerd. Neem kaartje 3.2.2 (pag. 33) . Niet duidelijk is wat vastgesteld beleid en wat ambitie is en in onze ogen ontbreken elementen. Waarom zijn niet meer landschappelijke elementen opgenomen of in de tekst genoemd? Leg voor de duidelijkheid ontbrekende elementen (zie hierna) vast op de kaart of beschrijf ze in de tekst.
N.B.: veel elementen zijn aangeduid op de *kaart van Teylingen in het CHG-Memorandum "Grenzen in zicht" (2019).*

Bij het maken van omgevingsplannen zal straks teruggevallen worden op de kaart. Is bijvoorbeeld een landschappelijk element niet weergegeven, bijvoorbeeld: een rustiek landelijk weggetje, een weggetje waarlangs lintbebouwing niet verder wenselijk is, een zandsloot of karakteristieke haag of sloot of haag die in de oorspronkelijke staat terug gebracht zou kunnen worden, dan kan het moeilijk worden dit element later in een omgevingsplan of een omgevingsprogramma ingevoerd te krijgen met een verwijzing naar de Omgevingsvisie die niets vermeldt. Immers op kaart 3.2.2 staan genoemde elementen niet ingetekend of bij de tekst vermeld. Alleen de zichtlijnen zijn goed ingetekend.
Wij missen in de ontwerp Omgevingsvisie ook de vermelding van de Cultuurhistorische Waardenkaart Teylingen (CHWT) . Wij weten niet beter dat deze nog gemaakt of gepubliceerd moet worden. Andere gemeenten hebben hun CHW al online staan.

Kaartje 3.2.2 is ook illustratief voor wat op den duur ging knellen bij de uitvoering van de ISG-regeling. Deze intergemeentelijke regeling gaf ontwikkelaars en gemeenten veel vrijheid, omdat belangrijke landschappelijke elementen niet zijn gedefinieerd, laat staan zijn beschermd. Zo biedt de ISG- 'Landschapsperspectiefkaart' geen bescherming voor landschap, natuur en erfgoed. Vandaar de vele (storende) GOM-woningen op de mooiste locaties in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek.

7. *Wij stellen voor bij hoofdopgave 2 in de tekst en op kaart 3.2.2 meer landschappelijke elementen te benoemen, zodat deze later niet over het hoofd worden gezien als de omgevingsplannen en omgevingsprogramma's worden vastgesteld. Benoeming nu is ook belangrijk voor (de later te vervaardigen Cultuurhistorische W aardenkaart Teylingen.*

8. *Wij stellen voor in de ontwerp Omgevingsvisie ook het e.e.a. op te nemen over de Cultuurhistorische Waardenkaart Teylingen CHWT).*
   NB: de Cultuurhistorische Atlas van de Duin- en Bollenstreek (CHG) biedt voor Teylingen een schat aan informatie en is redelijk up-to-date.

Op pagina 31 wordt gesteld dat het belangrijk is om water en bodem sturend te laten zijn in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Diverse zorgplichten (pagina 32) worden ook genoemd. Wij missen hierbij echter een nadere detaillering. M.b.t. het waterrijke gebied in Warmond bijvoorbeeld wordt weinig gezegd over waterberging, waterafvoer en de problematiek van verzilting. Deze thema's liggen weliswaar op het bordje van het Hoogheemraadschap, maar de zorgplicht van de gemeente m.b.t. deze onderwerpen dient o.i . uitdrukkelijk en in actieve zin vermeld te worden.

9 *Wij stellen voor in de omgevingsvisie nader in te gaan op de problematiek van waterberging, waterafvoer en verzilting*.

Hoofdstuk 4

In 4.4 (pag. 69) worden koersen aangegeven per deelgebied. Op pagina 73 wordt bij Natuurlijk en groen bij Sassenheim de ambitie vermeld om het parkrijke karakter te versterken door groenstructuren te verbinden en de parkkwaliteiten te benutten. Rond het kerkplein en in de smalle straten wil men inzetten op vergroening en klimaatadaptatie. Even verderop wordt vermeld onder Cultureel en beleefbaar dat uw bestuur de relatie met de Ruïne van Teylingen wil verbeteren door middel van een goede langzaamverkeerverbinding.
Wij juichen dit toe en zouden graag een fiets/wandelroute gerealiseerd willen zien achter de Teijlingerlaan langs naar de Ruïne en de daar nog aan te leggen parkvoorziening. Aan de Teijlingerlaan bevinden zich acht oude bollenschuren, die vanaf de voorzijde van de Teijlingerlaan nauwelijks zijn te zien.

10. Wij stellen voor op pagina 73 de ambitie toe te voegen om een groene fiets-wandelroute aan te leggen vanaf het Dorpsplein en die parallel achter de Teijlingerlaan loopt langs de acht bollenschuren en de bollenschuur van Bergman tot de Ruïne van Teylingen met zijn nog aan te leggen groenvoorziening.

Daar waar gesproken wordt over versterking en behoud van gebouwd erfgoed (pag. 73) worden soms concrete zaken genoemd. Stichting Oud Sassenheim wil de ambitie m.b.t. gebouwd erfgoed voor Sassenheim graag verder geconcretiseerd zien. Er zijn panden die geüpgraded zouden kunnen worden naar gemeentelijk monument en panden die de status verdienen van beeldbepalend object. De wens om zich hiervoor te gaan inzetten zouden wij graag vertolkt willen zien in de Omgevingsvisie. Ook de gehele Teijlingerlaan, inclusief de bollenschuren, zouden voorgedragen kunnen worden voor Beschermd dorpsgezicht. De huidige tekst op pagina 73 klinkt nogal statisch en straalt weinig ambitie uit tot behoud en versterking van het erfgoed in Voorhout, Sassenheim en Warmond. Zo ook de tekst op pagina 80, waar alleen nog maar gesproken wordt over behoud van het erfgoed in Teylingen en niets over de bescherming of uitbreiding daarvan.

11. *Wij zouden het prijs stellen als de strekking van hogergenoemde wens (uitbreiding beschermd erfgoed met nieuwe panden en een beschermd dorpsgezicht in Sassenheim) wordt overgenomen in de tekst.*

Deelgebied: Bollengebied 4.4

Bij het afwegingskader voor het deelgebied Bollengebied willen we nog enige opmerkingen over zaken maken die in de betreffende paragrafen niet zijn genoemd.

12. *Graag willen HKV, SOS en Warmelde zien dat de Ontwerp Omgevingsvisie wordt bijgesteld op de volgende punten:*

- *Bij **Cultureel en beleefbaar** (pag. 91) missen we het behoud en het zo mogelijk weer herstellen van zandsloten, die zo kenmerkend zijn voor de identiteit van de streek.*

- *Bij **Energieneutraal en klimaatbestendig** (pag. 91) zouden we het genoemde uitgangspunt: "dat bollengrond gebruikt mag worden voor zonnevelden" verwijderd willen zien. Wij vinden zonnevelden in het buitengebied landschap vervuilend. Idem kleinschalige windturbines.*

- *Bij **Ondernemend** (pag 91) zouden we graag in de tekst opgenomen willen zien dat zeer grote agrarische bedrijven zich vestigen op daartoe ingerichte bedrijventerreinen en de bouw van grote hallen ("dozen") niet meer wordt toegestaan. Ook het z.g."maatwerk" bij het beoordelen van omgevingsvergunningen zou tot een minimum beperkt moeten worden.*

- ***Bij Kagerplassen en omgeving*** zouden wij op pagina 95 (cultuur en beleefbaar) naast de genoemde molens en eendenkooi) ook graag de boerderijen vermeld willen zien

5 Werken met de Omgevingsvisie

13. Bij (regionale) samenwerking vragen wij ons tot slot af of ook de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek (ISG) niet thuis hoort in het voorbeeldrijtje op pagina 105.

Met vriendelijke groet,

Historische Kring Voorhout,
Stichting Oud Sassenheim,
Historisch Genootschap Warmelda,

Zienswijze 11

Zienswijze op de Ontwerp Omgevingsvisie Teylingen

In dit document vindt u een zienswijze op de *Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Teylingen, mei 2024*. Onze zienswijze heeft betrekking op het deelgebied Kagerplassen en omgeving, met als focus de Zwanburgerpolder en de Boterhuispolder.

Leeswijzer

Allereerst gaat onze waardering uit naar de opstellers van dit document. Wij voelen ons betrokken in dit proces en we herkennen ons in de geschetste ambities en opgaven in de bloem van Teylingen en in het Deelgebied Kagerplassen.

In dit document schetsen wij in hoofdstuk 1 de kansen en uitdagingen voor het behoud en de ontwikkeling van belangrijke waarden in het Kagerplassengebied en in het bijzonder in de Zwanburgerpolder en Boterhuispolder. In hoofdstuk 2 dragen we de voor ons belangrijkste punten en randvoorwaarden aan. Dit draagt enerzijds bij aan het bereiken van uw doelen voor het Kagerplassengebied, anderzijds ontstaat hierdoor mogelijkheden op een toekomstbestendig bestaansmodel voor de familiebedrijven in dit gebied waarmee agrarische activiteiten, cultureel erfgoed, natuurwaarden en maatschappelijke & recreatieve functies ook voor de toekomst gewaarborgd worden. In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een puntsgewijze zienswijze per opgave.

Alvast dank voor uw aandacht!

1. Context Kagerplassengebied

Het (kroonjuweel) Kagerplassengebied is een stelsel van veenplassen, dat in combinatie met de in- en omliggende weilanden voor agrarische, recreatieve, en natuurdoeleinden wordt gebruikt. In de eerste helft van de middeleeuwen was het nog wildernis, daarna werd het gebied in gebruik genomen voor akkerbouw (o.a. haver en hennep) en als weilanden voor vee. Door latere ontginningen zijn weilanden met bijzondere verkaveling, boerderijen, molens en gebiedseigen biodiversiteit ontstaan die cultuurlhistorische waarden vertegenwoordigen. Boeren, met name veehouders, worden gezien als de dragers van het gebied. De meeste veehouders in het Kagerplassen gebied, boeren op een manier die ‘men’ graag ziet: relatief kleinschalig en extensief, met eigen (zuivel)verwerking, lokale verkoop en een toegankelijk erf met recreatie, educatie en / of horeca. Er zijn inmiddels zelfs enkele innovatieve concepten ontstaan, zoals Blije Koe Zuivel en winkelconcept Oogst, die landelijke bekendheid verkregen. Bovenal verzorgen boeren het flora- en faunabeheer tegen zeer lage maatschappelijke kosten en houden zij het gebied jaarrond levendig en toegankelijk.

Desalniettemin staat anno 2024 hun bestaanszekerheid onder druk. Door (macro-)economische ontwikkelingen en beleidsdoelstellingen (o.a. NPLG, Klimaatakkoorden, KRW) komen de boeren en daarmee de waarden van het gebied, onder druk te staan. En eerlijk is eerlijk, we staan voor grote opgaven ten aanzien van reductie van stikstof en CO2 uitstoot en verbetering van de waterkwaliteit. Dit geldt niet alleen in het Kagerplassengebied maar ook voor andere gebieden in Nederland. De afgelopen decennia konden bedrijfsvernieuwing en verduurzaming gerealiseerd worden door schaalvergroting en extra inkomsten uit nevenactiviteiten. Inmiddels is schaalvergroting niet meer mogelijk / wenselijk met het oog op genoemde beleidsdoelstellingen en grondschaarste, terwijl de ontwikkelingsruimte in nevenactiviteiten reeds grotendeels ingevuld is. Als wij met elkaar van mening zijn dat boeren de dragers zijn van het gebied, nu en in de toekomst, dan is dit hét moment om (1) boeren die verder willen met hun bedrijfsvoering optimaal te faciliteren door alle mogelijke instrumenten (financiering, beleidsruimte, gemeentelijke gronden, netwerk, etc) in te zetten; (2) boeren / beheerders die in een nieuwe vorm meerwaarde voor het gebied willen creeren, de ruimte geven om nieuwe bedrijfsconcepten te ontwikkelen die bijdragen aan het gebied en (3) nieuwe verbindingen te faciliteren tussen ondernemers en andere gebiedspartners. Zo werken we samen aan een natuurinclusief polder- en plassengebied mét toekomstperspectief.

Wij dromen soms en zien dan in 2040 in de Boterhuispolder en Zwanburgerpolder een prachtig, beleefbaar landschap: waar natuur de ruimte heeft gekregen, flora en fauna oude tijden van wildernis doen herleven, waar mensen voedsel produceren en recreëren. Waar al een aantal decennia natuurinclusief wordt geboerd en ondernomen, nieuwe landbouw-, zuivel- en recreatieconcepten zijn ontstaan en de polder als buitenruimte voor de stad en stedelingen wordt benut. Het gebied is via de weg verbonden met Oud Ade, Leiderdorp en Leiden, via het water met Warmond, Oegstgeest, Kaagdorp en Rijpwetering en via de digitale snelweg kijkt de rest van het land mee hoe het Kagerplassengebied zich als voorbeeld ontwikkelt. De grenzen tussen stad en land zijn vervaagd, de sociale cohesie is versterkt en in het gebied is een balans tussen rust en roering ontstaan. Bijzonder is dat er op initiatief van boeren uit het Kagerplassengebied wordt gewerkt aan plannen rondom een ecologische corridor waarmee de verbinding met de Tweede Groene rondom Leiden wordt gezocht die op termijn wellicht doorgetrokken kan worden naar de kust. Kortom, een in

(inter)nationale optiek geslaagd voorbeeld van een natuurinclusief polderlandschap waar functies binnen het Kroonjuweel Kagerplassengebied fijnschalig gecombineerd worden en naar buiten toe verbindingen worden verkend. Kenmerkend in dit gebied zijn de boerderijen, buitenplaatsen en buurtschappen die zich in nauwe samenwerking tussen ondernemers, overheden en andere gebiedspartijen ontwikkelden als innovatieve, verbindende erven.

Om deze gebiedsvisie te realiseren zijn wij van mening dat er in de omgevingsvisie in ieder geval meer gedaan kan worden om:

- de randvoorwaarden voor natuurinclusieve landbouw in het gebied te benoemen en borgen;
- ruimte te bieden aan agrarisch ondernemen in combinatie met maatschappelijke functies zoals natuurbeheer en -ontwikkeling, recreatie, horeca, retail & zorg;
- experimenteerruimte met regelluwe zones voor natuurinclusieve landbouw en natuurbeheer te creëren;
- ontwikkelruimte en functiewijziging toe te staan voor erven waar landbouw niet meer mogelijk of rendabel is naar wonen, recreatie, educatie, zorg en natuurontwikkeling;

Het mes snijdt hiermee aan twee kanten: voor de boeren zijn in dit gebied belangrijke randvoorwaarden voor een toekomstbestendig verdienmodel ontstaan. En het cultureel erfgoed, inclusief het behoud van de functie van de boerenerven, is hiermee ook voor volgende generaties zeker gesteld. Juist de combinatie van kleinschalige landbouw gecombineerd met recreatieve en educatieve functies, maakt het gebied interessant voor de vervagende grenzen tussen stad en platteland. Immers, als de boerenbedrijven zouden verdwijnen, zou het gebied zijn aantrekkelijke en herkenbare identiteit verliezen.

Ten aanzien van de omgevingsvisie maken wij ons zorgen over enkele tegenstrijdige doelstellingen waarvan geimpliceerd wordt dat ze gecombineerd behaald kunnen worden. Wij delen hierop in sommige gevallen een gedetailleerd overwegingskader en verzoeken om in deze kwesties altijd in gesprek te gaan met boeren en andere lokale ondernemers en om maatwerk te bieden.

2. De omgevingsvisie biedt onder voorwaarden perspectief voor familiebedrijven in de Boterhuispolder en Zwanburgerpolder

De Omgevingsvisie Teylingen beschrijft het toekomstbeeld van onze regio. Wij zien uitdagingen maar zeker ook kansen op basis van de opgestelde visie. Het biedt aanknopingspunten om het geschetste toekomstbeeld te bereiken. Echter, de visie bevat naar onze mening ook een misplaatste impliciete tendens dat allerlei functies gecombineerd gerealiseerd kunnen worden, zonder dat de ene functie of waarde ten koste van de andere gaat. Duidelijke keuzes aan de ene kant en meer ontwikkelingsruimte met heldere randvoorwaarden aan de andere kant zijn naar onze mening noodzakelijk om belangrijke doelen uit de visie te waar te maken in het Kagerplassengebied.

Onze stelling is dan ook dat de omgevingsvisie Teylingen onder voorwaarden perspectief biedt voor agrarische familiebedrijven in het Kagerplassengebied.

De in de omgevingsvisie beschreven maatregelen voor het veenweidegebied en de Kagerplassen zijn generiek beschreven. Binnen het gebied verschillen de omstandigheden echter sterk, waardoor maatwerk per polder en soms zelfs per perceel noodzakelijk is. ***Wij vragen de gemeente dan ook om bij de uitwerking van de omgevingsvisie naar omgevingsplannen voor de Boterhuispolder en de Zwanburgerpolder, maatwerk mogelijk te maken.***

2.1 Randvoorwaarden voor natuurinclusieve kringlooplandbouw

Om in het Kagerplassengebied en specifiek de Boterhuispolder en Zwanburgerpolder natuurinclusieve landbouw te kunnen blijven uitoefenen vragen wij om goede randvoorwaarden en maatwerk op de volgende punten

- ***De nuances op het thema water & bodem beter te duiden en de boeren met hun kennis een centralere rol in het oplossen van de uitdagingen te geven;*** Het belang van ‘water & bodem sturend’ is duidelijk. Problematisch in de visie is dat ‘geschermd’ wordt met ‘vernatting’, terwijl de impact en uitwerking ervan niet beschreven wordt. ‘Vernatting’ is een veelgebruikte, generieke term die in bepaalde gevallen bodemdaling kan afremmen en biodiversiteit kan verbeteren, maar vaak ook voor andere, grotere problemen kan zorgen en natuurinclusieve landbouw onmogelijk maakt. Daarbij komt dat de praktische uitvoerbaarheid vaak lastig is en veel maatschappelijke kosten met zich meebrengt omdat de ogenschijnlijk korte klap van peilverhoging vaak niet effectief is. In het specifieke geval van de Zwanburgerpolder en de Boterhuispolder is sprake van een klei-op-veen bodem en staat het huidige waterpeil het grootste deel van het jaar al boven het veen. Enkel gedurende droge zomers ontstaat door verdamping een holle waterspiegel in het midden van percelen en kan tijdelijke, plaatselijke vernatting uitkomst bieden. Extremere vernatting betekent dat onze dieren nauwelijks meer naar buiten kunnen, er geen gras van eigen land geoogst kan worden en bepaalde planten en diersoorten verdrongen worden waardoor de bestaande biodiversiteit kan afnemen. Kortom ‘schermen’ met een dergelijke maatregel ondermijnt de ambitie van natuurinclusieve landbouw in het Kagerplassengebied en werkt averechts op een aantal in de omgevingsvisie genoemde doelstellingen.

- ***Niet lichtzinnig doen over terugkeer van biodiversiteit en ambassadeurssoorten en ruimte bieden aan nieuwe natuurconcepten (p.95)***. De afgelopen decennia zijn biodiversiteit en weidevogels, in lijn met de landelijke trend, enorm achteruitgegaan (de Boterhuispolder vormt gelukkig een positieve uitzondering). Er zijn op dit gebied geen eenvoudige ingrepen mogelijk en eventuele verbeteringen gaan met grote investeringen gepaard. Hoewel op specifieke onderdelen provinciale vergoedingen beschikbaar zijn, wegen die in de meeste gevallen niet op tegen het productiviteitsverlies van land dat hiervoor beschikbaar wordt gesteld. Tegelijkertijd zien we in Nederland en daarbuiten nieuwe natuurconcepten ontstaan waarbij verwildering en eco-toerisme gecombineerd worden. Wij verzoeken om in de omgevingsvisie op te nemen dat daar waar natuur- en weidevogeldoelstellingen op agrarische gronden worden beoogd, er ook meer ruimte voor eco-toerisme of ontwikkeling van andere, passende verdienmodellen wordt geboden.
- ***Vrijkomende (gemeentelijke) gronden worden zoveel mogelijk in beheer gebracht bij boeren in het gebied****. De gemeentelijke grondposities zijn een ideaal instrument om extensivering van de landbouw te bevorderen en het toekomstperspectief van natuurinclusieve landbouw te verbeteren.*

2.2 Ontwikkelruimte voor boerderijen die doorgaan en transformeren

In de omgevingsvisie Teylingen is beschreven dat er ruimte zou moeten zijn om delen van boerenerven te splitsen, functies toe te voegen of na bedrijfsbeëindiging te transformeren naar woningen. Naast het mogelijk maken van toevoegen van woningen op de boerenerven vragen wij ook om toekomstperspectief voor de agrariërs die juist willen blijven doorgaan. De randvoorwaarden hiervoor zijn:

- **Meer ruimte bieden voor nevenactiviteiten voor agrarische bedrijven en ruimte voor nieuwe product of bedrijfsconcepten;** De meeste agrarische bedrijven in het Kagerplassengebied hebben (van oudsher) een kleinere schaal dan het landelijk gemiddelde. Om toch voldoende inkomen te verdienen zijn nevenactiviteiten ontplooid. Veel agrarische bedrijven hebben zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden omdat de ruimte van toegestane nevenactiviteiten reeds ingevuld is en nationaal en provinciaal beleid (PPLG / NPLG) uitbreiding van de landbouwfunctie niet toelaat. Er is zelfs een situatie denkbaar waarin de omvang van de landbouwactiviteiten moet worden teruggedrongen en dan tevens een deel van de nevenactiviteiten moet worden gestaakt omdat de omzet uit nevenactiviteiten niet hoger mag zijn dan uit de landbouwactiviteiten (een regel in het huidige bestemmingsplan). Wij vragen de gemeente Teylingen om agrarische bedrijven (1) meer ruimte voor nevenactiviteiten te bieden (2) de ruimte te geven om te experimenteren met nieuwe vormen van landgebruik en nevenactiviteiten (3) in het omgevingsplan de eis los te laten dat de omzet uit nevenactiviteiten niet groter mag zijn dan uit primaire landbouwactiviteiten.
- *Kroonjuweel Kagerplassen*: het gebied is onderdeel van het Kroonjuweel Kagerplassen. Door externe factoren (zoals stikstof, ganzenpopulatie en klimaatverandering) gaat de natuurwaarde in dit gebied in sommige gebieden achteruit. De Laker- en Kogjespolder verslempen, de weidevogelstand loopt in veel polders terug (de Boterhuispolder is in dat opzicht een positieve uitzondering) Deze ontwikkeling is al ingezet en zal zonder ingrijpen verder gaan. Door de status “Kroonjuweel” zijn aanpassingen om verdere aantasting van de natuurwaarde

tegen te gaan of beter nog: de natuurwaarden te herstellen, nu niet mogelijk. Wij vragen de gemeente Teylingen om ruimte te bieden om de natuurwaarde te herstellen en hierover gezamenlijk met ons het gesprek aan te gaan met de Provincie Zuid-Holland.

2.3 Veiligheid

In de omgevingsvisie wordt ingezet op het beter beleefbaar maken van het gebied. Het gebied is uitgestrekt en uit ervaring blijkt dat dit helaas ook ruimte biedt voor ondermijning en overlast, onder andere bij de recreatieplekken die in het verleden zijn gerealiseerd langs de Zijldijk en Zwanburgerpolder. Het is onduidelijk wie verantwoordelijk is (of verantwoordelijkheid neemt) voor de handhaving in dit gebied.

- Bij de *parkeerplekken en recreatiezones langs Zijldijk* wordt in toenemende mate ‘s avonds in het donker ‘gerecreerd’. Met name in de winter. Er is veel zwerfafval en de manier van 'recreëren' geeft een onveilig gevoel. De dijk wordt in de volksmond ook wel ‘de drugsdijk’ genoemd. Of dit terecht is kunnen wij niet beoordelen. Er is nauwelijks toezicht op de dijk, zeker ‘s avonds en ‘s winters niet. Uit een gesprek met een wijkagent in Teylingen is gebleken dat de Zijldijk voor hen te ver weg is en dat er niet of nauwelijks afspraken zijn met dichterbij gestationeerde teams.
- Bij de *aanlegplaatsen langs de Kagerplassen* worden in voorjaar en zomer soms feestjes gehouden (dit kan eens gebeuren en als het niet te vaak is dan is dat geen groot probleem). In de jaren 2020 - 2022 werden deze aanlegplaatsen regelmatig gebruikt door geruchtmakende individuen op verpauperde boten, waaronder een ex-gedetineerde een man die door de politie verdacht werd van het stelen van boten en buitenboordmotoren. De politie gaf aan hier nauwelijks toezicht te kunnen houden, dat baarde ons zorgen.

Het bovenstaande in acht nemende

- vragen wij de gemeente Teylingen om allereerst het toezicht op huidige recreatieplekken te regelen alvorens nieuwe recreatieplekken te overwegen.
- in de omgevingsvisie een paragraaf ‘visie op toezicht en handhaving’ op dit onderwerp toe te voegen.

3. Zienswijze op de opgaven uit de Omgevingsvisie Teylingen

In hoofdstuk 2 hebben wij de meest prangende punten toegelicht. In hoofdstuk 3 gaan wij puntsgewijs in op de verschillende opgaven uit de omgevingsvisie. Daarbij geven wij aan op welke randvoorwaarde uit hoofdstuk 2 de zienswijze betrekking heeft.

1.1 Opgave 1: Natuurlijk groen (paragraaf 3.2.1 Omgevingsvisie Teylingen)

In de ontwerp omgevingsvisie ligt voor het Veenweidegebied de focus op de *beleefbaarheid van het weidse Hollandse landschap en landschapsverbetering*. Hiermee wordt beoogd:

- *Het tegen gaan van bodemdaling*
- *Het verbeteren van bodem- en waterkwaliteit*

- *Het versterken van biodiversiteit onder andere ten behoeve van weidevogels*

  De opgave die in de visie wordt beschreven is *de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw en natuurontwikkeling*. De in de omgevingsvisie genoemde maatregelen hiervoor zijn:
  - *Vernatten van het veenweide landschap, met als gevolg verdere extensivering van het landgebruik.*
  - *Het beter/meer beleefbaar maken van het landschap door het behoud/versterken van zichtlijnen, het realiseren van routes en het bieden van ruimte voor kleinschalige recreatie*.

  Wij onderschrijven dat boeren de drijvende krachten zijn in deze polders en hebben op de hierbovengenoemde bulletpunten al eerder in dit document onze visie gedeeld.. Wij blijven graag met de gemeente in gesprek om afgewogen (maatwerk) oplossingen en input voor beleid ten aanzien van deze polders in samenhang en samenwerking vorm te geven.

  Op een aantal in de omgevingsvisie genoemde onderdelen, stellen wij aanscherpingen voor. Hieronder volgt een opsomming.

  a) De definitie van Natuurinclusieve kringlooplandbouw is voor veel uitleg vatbaar. De landbouw in de Zwanburgerpolder en Boterhuispolder bestaat al generaties lang uit kleinschalige (natuur inclusieve) landbouw. De boeren zijn de drijvende kracht in deze polders. In het huidige economische klimaat is kleinschalige landbouw sec, economisch niet rendabel. De boeren in dit gebied (verenigd in Wei en Water) zien noodzaak en mogelijkheden om nieuwe functies toe te voegen aan de bedrijfsvoering wat bijdraagt aan een noodzakelijke verbetering van onze financiële huishouding, waardoor de gezonde boerenbedrijven voor deze polder behouden kunnen blijven. Hierbij denken we niet aan grootschalige landbouw of veeteelt, maar juist meer kleinschalige functies zoals, *short-stay, natuureducatie, verkoop streekproducten, kleinschalige recreatie, etc*. Hiermee dragen wij bij aan meerdere doelstellingen uit de omgevingsvisie: het behoud van de boerenbedrijven in de polders en daarmee het beheer van de natuur (inclusief weidevogels) en biodiversiteit, het beter beleefbaar maken van de polders, vergroten van ondernemerschap en verbeteren van recreatieve functies van het gebied. Er bestaat nog geen ideale mix van landbouw en andere functies, dit is volop in ontwikkeling. Dit vraagt tijd, experimenteerruimte en maatwerk per bedrijf. Wij vragen daarom om een regelluwe zone waarbinnen wij kunnen experimenteren met verschillende functies om vervolgens na een periode van circa 2 jaar de resultaten van onze experimenten met de gemeente te bespreken en te bepalen hoe de gewenste functies kunnen worden verankerd in beleid. (sluit aan bij 2.2).

  b) In de omgevingsvisie wordt *het vernatten van de het Veenweidelandschap* genoemd *als een mogelijke maatregel voor het tegengaan van bodemdaling, het verbeteren van de bodem en waterkwaliteit en het versterken van de biodiversiteit.* Op pagina 96 over het Kagerplassengebied wordt geschreven: *‘We zetten in op een robuust watersysteem in de veengebieden met een optimale bediening ten behoeve van de klimaatopgave en het voorkomen van verdere bodemdaling.’* Wij onderschrijven dat vernatten in bepaalde gevallen kan

bijdragen aan het tegengaan van bodemdaling en het verbeteren van de biodiversiteit. Wij willen de gemeente erop attent maken

- dat bodemdaling in het Kagerplassengebied (gemiddeld 0,3 mm per jaar) veel lager ligt dan in andere Veenweidegebieden (5-10 mm per jaar)
- dat het waterpeil in de Kagerplassenpolder al relatief hoog staat en het grootste deel van het jaar reeds de veenlaag bedekt. Enkel in heel droge zomers niet, maar het waterpeil is in die situatie geen bruikbaar instrument [voor uitleg op dit punt en alternatieve mogelijkheden zijn we bereikbaar]
- Vernatting een generieke maatregel is die in verschillende polders een verschillend effect zal hebben. In het geval van de Zwanburgerpolder en de Boterhuispolder, waar het huidige waterpeil al boven het veen staat, is vernatten juist conflicterend met andere opgaves uit de visie.
- Verdere vernatting betekent dat agrarische bedrijven zullen moeten staken omdat koeien niet meer naar buiten kunnen en de voerproductie sterk daalt. Hiermee gaan ook een groot deel van de in de vorige paragraaf beschreven waarden verloren en stijgen de maatschappelijke beheerkosten enorm.

Hiermee verdwijnt het cultureel erfgoed, zullen de polders niet meer door de boeren onderhouden kunnen worden, neemt de bedrijvigheid af en zal het minder aantrekkelijk worden voor toerisme. Wij zien graag maatwerk per polder en zijn bereid om hier met de gemeente over in gesprek te gaan. De kennis die wij inmiddels hierover hebben opgedaan is essentieel. Momenteel doen we met enkele experts, waaronder Deltares, onderzoek en experimenteren we met onder meer plaatselijke inundatie.

c) De omgevingsvisie *zet in op het verbeteren van de biodiversiteit door in te zetten op het terug laten komen van diverse ambassadeurssoorten*. Het is ons onduidelijk wat hier precies wordt bedoeld. Gaat het om soorten die bijvoorbeeld 30 jaar geleden in dit gebied aanwezig waren of wordt er verder of juist minder ver teruggekeken? Het inzetten op specifieke ambassadeurssoorten kan betekenen dat andere Flora en Fauna wordt teruggedrongen. Dit zou effect kunnen hebben op de natuurwaarden en onze bedrijfsvoering. Ook hier stellen we voor om in nauw overleg tot maatwerk voor deze polder te komen.

d) De omgevingsvisie noemt het *behoud/versterken van zichtlijnen en realiseren van routes als maatregel voor het beter beleefbaar maken van het landschap in het Veenweide gebied*. Voor natuurinclusieve kringlooplandbouw met een verbreding van functies op de boerenerven, is aanplant van (hogere) beplanting noodzakelijk. Dit hoeft naar onze mening echter geen beperking te zijn voor de zichtlijnen. De hagen en aanplant zijn een waarde voor de groen-blauwe dooradering en inpassing van de bebouwing in het landschap. De aanplant zal kleinschalig en versnipperd zijn waardoor het onderdeel vormt van de karakteristieke boerenerven in het gebied. Het versterken van zichtlijnen is naar onze mening maatwerk wat vraagt om een integrale afweging tussen esthetische opgaven, klimaat en economie. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten en hierover zien we ook graag samenwerking met de gemeente.

1.2 Opgave 2: Cultureel en beleefbaar (paragraaf 3.2.2)

Wij zijn net als de gemeente *trots op onze identiteit, het erfgoed, monumenten en de cultuurhistorie*. De boeren in de Zwanburgerpolder en Boterhuispolder zijn onderdelen van dit erfgoed en willen dit beschermen en versterken. De maatregelen die hiervoor in de omgevingsvisie zijn beschreven zijn:

- *herwaarderen van cultuurhistorische objecten*
- *meer beleving van cultuurhistorie*
- *maatwerk voor behoud erfgoed en recreatie/landbouw*

Op een aantal van de in de omgevingsvisie genoemde maatregelen ten aanzien van de opgave Cultureel en beleefbaar plaatsen wij de volgende opmerkingen.

a. Een groot deel van het deelgebied Kagerplassen en omgeving valt onder ‘Kroonjuweel cultuurhistorie’ van Provincie Zuid-Holland. Hierachter is het beleid vooral gericht op ‘bescherming van het landschap en de cultuurhistorische elementen’ hierin zoals ‘molens en eendenkooi’. In de Kroonjuwelen wordt ook de verkaveling aangehaald die specifiek is voor dit gebied en behouden dient te worden. Voor het in stand houden van het Kroonjuweel zijn de veehouders nodig. Vanuit deze doelstelling kan beredeneerd worden dat geborgd moet worden dat de boeren, die de dragers zijn van het landschap, in dit gebied moeten blijven voortbestaan. Daarentegen zien wij ook een keerzijde van de Kroonjuweel Cultuurhistorie. Door externe factoren (zoals stikstof, ganzenpopulatie en klimaatverandering) gaat de natuurwaarde in dit gebied achteruit (bijvoorbeeld in de Lakerpolder waar de dotterbloemhooilanden zich terugtrekken naar de randen en het midden wegzakt). Deze ontwikkeling is al ingezet en zal zonder ingrijpen verder gaan. Door de status “Kroonjuweel” zijn aanpassingen om verdere aantasting van de natuurwaarde tegen te gaan of beter nog: de natuurwaarden te herstellen, nu vaak niet mogelijk. Wij vragen de gemeente Teylingen om ruimte te bieden om de natuurwaarde te herstellen en hierover gezamenlijk met ons het gesprek aan te gaan met de Provincie Zuid-Holland. (sluit aan bij 2.2)

1.3 Opgave 3: energieneutraal en klimaatbestendig(paragraaf 3.2.3)

De hoofddoelstelling voor deze opgave is, zo lezen wij in de visie, om in *2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal* zijn. Belangrijke onderwerpen *zijn droogte en bodemdaling veenweide gebied*. Aanpak van de hoofddoelstelling wordt bereikt door:

- *Toe naar duurzame warmtebronnen (waaronder van het gas af)*
- *Isolatie van erfgoed*
- *Aansluiten bij Blauwe Lens (Rijnland)*
- *Klimaat adaptieve inrichting*
- *Inzetten op robuust watersysteem in de veengebieden met optimale bediening tbv klimaatopgave en voorkomen verdere bodemdaling*
- *Landschap transformatie naar hoogpolig tapijt met mozaïek van landgebruiksvormen met recreatie en teelten die bodemtype reflecteren.*
- *Veehouderij, akkerbouw en opengrondgroententeelt is gezamenlijk moeilijk vol te houden -> hiervoor heroverwegen peilbesluiten en drooglegginsnormen met medeoverheden*

- Inzetten op aanpassen landgebruik indien nodig. Voorstel hiervoor? Is naar onze mening niet nodig en niet wenselijk.

Wij onderschrijven de klimaatambitie van de gemeente. De geformuleerde opgaven zijn naar onze mening echter te abstract en generiek beschreven. Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat voor de Zwanburgerpolder en de Boterhuispolder maatwerkoplossingen noodzakelijk en mogelijk zijn. Wij zien een aanscherping van de doelstelling in:

a. *In de visie is te lezen dat: Vanwege het behoud van het erfgoed is in het gebied weinig ruimte voor energietransitie. Langs infra zijn zonnevelden mogelijk en op de erven een windturbine*. Hierdoor lijkt het uitgesloten om bestaande daken te benutten voor de opwekking van zonne-energie of om een kleinschalig zonneveld op of langs een erf te realiseren.
   Dit is onduidelijk geformuleerd in de omgevingsvisie. Het enige mogelijke alternatief lijkt door de formulering een kleinschalige windmolen. Naar onze mening zijn zonnepanelen op de bestaande daken namelijk wel mogelijk in tegenstelling tot kleine windmolens. Om te voldoen aan de klimaatambities en om de bedrijfsvoering gezond te houden vragen wij de mogelijkheid om in gesprek met de gemeente maatwerkoplossingen uit te werken, zonder op voorhand alternatieven uit te sluiten. Graag zien wij tevens dat het toestaan van “zon op dak en rond het erf en kleine windmolens’ eveneens mogelijk worden gemaakt.. (sluit aan bij 2.2)

b. *Voor het tegengaan van de bodemdaling wordt ingezet op een robuust watersysteem waarbij waterbeheer wordt afgestemd op de bodemcondities.* Hiervoor is nodig een landschapstransformatie naar ‘e*en hoogpolig tapijt met mozaïek van landgebruiksvormen met recreatie en teelten die bodemtype reflecteren*’. Het is onduidelijk wat hier precies mee wordt bedoeld en lijkt overgeschreven uit een ander rapport. We adviseren deze zin te schrappen. (sluit aan bij 2.1)

c. In het kader van het inzetten op een robuust watersysteem wordt in de visie ook gemeld *dat Veehouderij, akkerbouw en opengrondgroenteelt gezamenlijk moeilijk vol te houden is en dat indien nodig hiervoor peilbesluiten en drooglegginsnormen met andere daarvoor verantwoordelijke medeoverheden worden heroverwogen*. Wij vinden dit een verrassende zin aangezien hiervan in het Kagerplassengebied niet of nauwelijks sprake is. Het lijkt of het uit een ander rapport is overgeschreven. (sluit aan bij 2.1)

d. Onder verwijzing naar pagina 95 van de Omgevingsvisie: *Inzetten op aanpassen landgebruik indien nodig*. Dit is naar onze mening niet nodig en. Het veranderende klimaat levert met name uitdagingen op het gebied van beweiding en voerwinning. Indien aanpassing echt nodig is dient aanpassing van landgebruik gecombineerd te worden met het bieden van ruimte voor nieuwe verdienmodellen.

1.4 Opgave 4: fijn wonen voor iedereen (paragraaf 3.2.4)

De hoofdoelstelling voor deze opgave is *het realiseren van fijn wonen voor iedereen*.
De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- *De polders zijn geen uitbreidingslocatie, geen ruimte voor nieuwe woningen*
- *Splitsen van grote boerderijen en bedrijfswoningen is onder voorwaarden en met maatwerk mogelijk*
- *Bij bedrijfsbeëindiging zou ruimte moeten zijn om het geheel om te vormen naar wonen, dus ook uitbreiden van wooneenheden wat voorheen de stal was.*
- *Waarborgen van historisch erf met nieuw gebruik wat ook nieuwbouw/transformatie kan zijn*
- *Hierbij gaat het om maatwerk met vertrekpunt agrarisch ensemble*

De afgelopen decennia zijn de grenzen tussen stad en (platte) land vervaagd. Dit biedt naar onze mening een kans om een groot aantal doelstellingen uit deze Omgevingsvisie waar te maken en om de ambities te verzilveren. Zoals aangegeven, dragen wij hier ook in de toekomst graag ons steentje aan bij. Wij zijn positief gestemd dat de polders niet als uitbreidingslocatie zijn benoemd. Hierdoor blijft het cultureel erfgoed behouden.
Desondanks hebben wij wel enkele zorgpunten ten aanzien van de omgevingsvisie.

a. Het *toestaan van het splitsen van grote boerderijen en bedrijfswoningen en het omvormen naar woningen bij bedrijfsbeëindiging* is een goede maatwerkoplossing om karakteristiek boerenerfgoed (erf typologie) te behouden. Daarnaast is het belangrijk om verbreding van de functies op de boerenerven toe te staan. Door het (in maatwerk) toestaan van meer kleinschalige functies zoals, short-stay, natuureducatie, verkoop streekproducten, kleinschalige recreatie, etc. kunnen de boerenbedrijven transformeren naar financieel gezonde boerenbedrijven waar ruimte is voor duurzame kringlooplandbouw. (sluit aan bij 2.1 en 2.2)

b. De boeren zijn de dragers van het landschap. Wij beheren de gronden al vele decennia lang. Dit willen wij graag nog jaren blijven doen. Wij zien graag dat gewaarborgd wordt dat vrijkomende gronden op een duurzame wijze aan lokale agrariërs worden verpacht, bij voorkeur via erfpacht om daarmee extensiver te kunnen werken en een duurzame toekomst te borgen

1.5 Opgave 5: sociaal en vitaal (paragraaf 3.2.5)

De Hoofddoelstelling: voor deze opgave is: *Teylingen vitaal en sociaal houden*.
Met de volgende uitgangspunten:

- *Groen + blauw behouden ivm gezondheid*
- *Grote waarde voor inwoners als groen uitloopgebied*
- *Ruimte bieden voor ommetjes in landschap en inzetten op creëren van groenblauwe verbindingen tussen dorpen en Kagerplassen (mn vanuit Warmond)*
- *Bescherming natuurwaarden heeft prioriteit*

Wij onderschrijven deze ambitie en denken dat wij gezamenlijk met de gemeente een rol kunnen spelen in het bereiken van deze ambities. Zoals al door ons is aangegeven, zijn de grenzen tussen stad en (platte) land de afgelopen decennia vervaagd. Het buitengebied biedt mensen de kans om even te ontsnappen aan de dagelijkse beslommeringen.

Tevens hebben we ook een punt van zorg.

a. Wij zien een discrepantie tussen het bieden van ruimte voor ommetjes, waardoor er meer mensen naar het gebied gaan, en het beschermen en uitbreiden van de natuurwaarden. Een toename van water- en autorecreatieplekken zorgt voor meer overlast en zwerfvuil. Dat kan een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Er zal een balans gevonden moeten worden in rust en reuring en de hoeveel extra bezoekers die het gebied aankan. Dit verkennen wij graag gezamenlijk met de gemeente.

1.6 Opgave 6: Veilig en leefbaar (paragraaf 3.2.6):

De hoofddoelstelling van deze opgave is *het versterken van subjectieve veiligheid en verminderen ondermijnende activiteiten*. Met als aandachtspunten:

- *Zorgen voor balans tussen leefbaarheid, levendigheid en veiligheid*
- *Sociaalveilige inrichting verzorgen*
- *Veilige mobiliteit*
- *Afwegen milieubelasting en omgevingsveiligheid*

Wij onderschrijven deze opgave. Graag geven wij de volgende zaken ter overweging mee.

a. Er is er nu al sprake van ondermijning/criminele activiteiten in het gebied. Langs de Zijldijk zijn veel nachtelijke hangjongeren en (soft)drugs gebruik. Het is onduidelijk welke politiedienst hier verantwoordelijk is. Teylingse politie heeft aangegeven dat het te ver is, Leiden heeft dit niet als prioriteit. Wij vragen aan de gemeente om prioriteit toe te kennen aan handhaving in dit gebied en hierover afspraken te maken met de daartoe bevoegde handhavers. (sluit aan bij 2.3)
b. Welke maatregelen zijn voorzien om ondermijning/criminele activiteiten tegen te gaan? Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de agrariërs hierdoor wordt geschaad, willen wij hierover graag in gesprek met de gemeente. (sluit aan bij 2.3)
c. *Het gebied wordt ruimtelijk beperkt door de 48 Lden contour*. Staat dit niet haaks op opgave 4 om meer woningen toe te staan in het gebied?

1.7 Opgave 7: ondernemend (paragraaf 3.2.7)

De hoofddoelstelling van deze opgave is *het behoud en versterken van de balans tussen milieu en bedrijvigheid*, waarbij *de gezondheid van de inwoners en het beschermen van de omgeving* een grote rol speelt. Locatie specifieke aandachtspunten voor deze opgave zijn:

- agrarische bedrijf
    - *Balans tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen*

- *Faciliteren transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw, hierop is nog geen beleid geformuleerd (p53), maar de gemeente gaat hiervoor in samenwerking met regio en gebiedspartners aan de slag.*
- *Raakvlak met provinciaal programma landelijk gebied (PZH)*
- *Veenpolder: focus op leisure als aanvulling op huidige toeristische sector binnen de gemeente*
- *Verkennen belang toekomstbestendige agrarische bedrijven in de graslanden. Ja, mits-principe (?)*
- *Focus op extensief en natuurinclusief, vooral in veenweidegebied*
- *Kleinschalige detailhandel (korte keten initiatieven) moet kunnen op boerenerven. Ook functiemenging.*
- *Geen ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging bedrijvigheid dat op bedrijventerrein thuishoort.*

Wij onderschrijven deze opgave.
In de Omgevingsvisie zijn de maatregelen (logischerwijs) nog niet concreet uitgewerkt. We zijn verheugd te lezen dat de gemeente de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw zal faciliteren. Hierop vinden we graag de zeer welkome en noodzakelijke samenwerking. En gaan dan ook graag met de gemeente in gesprek om deze ambitie gezamenlijk te concretiseren. Hierbij zien wij mogelijkheden om de Zwanburgerpolder en de Boterhuispolder als proeftuin naar voren te schuiven. Waarbij we een regelluwe zone en ruimte voor experimenten voorstellen.
Onze aandachtspunten bij deze opgaven zijn:

a. Landbouwtransitie is een gezamenlijke opgave. Om toekomstbestendige natuurinclusieve landbouw mogelijk te maken is het essentieel dat dit economisch uit kan. Niet in de laatste plaats om de in de Omgevingsvisie genoemde doelstellingen in beide polders ook in de toekomst waar te kunnen maken. Hiervoor is het noodzakelijk dat zogenaamde neventakken (neveninkomsten voor de boeren uit andere inkomstenbronnen dan agrarische activiteiten als hoofdinkomsten)) als volwaardig onderdeel van de bedrijfsvoering worden gestimuleerd door de gemeente, ondersteund met beleid en maatregelen. In het faciliteren door de gemeente en de uitwerking van de voorwaarden voor de transitie naar toekomstbestendige kringlooplandbouw voorzien we in de maatregelen (of definitie) een passage over “natuurinclusieve landbouw met economisch perspectief” (sluit aan bij 2.2)
b. Toestaan van kleinschalige detailhandel als maatregel om een meer lokaal geproduceerd, gezond en duurzaam voedingsaanbod te stimuleren. Dit draagt ons inziens bij aan ontmoeting, het vergroten van de sociale betrokkenheid en het verkorten van de voedselproductieketen (die overigens niet wordt genoemd in de Omgevingsvisie). Ons is niet duidelijk hoe het toestaan van kleinschalige detailhandel in het ruimtelijk beleid is/of zal worden opgenomen. Ook hier vragen we experimenteerruimte van de gemeente.

1.8 Opgave 8: recreatief en toeristisch (paragraaf 3.2.8)

De hoofddoelstelling van deze opgave is *het aanbrengen van balans tussen toerisme en natuur*. Met als aandachtspunten:

- Functie: versterken beleefbaarheid en landschapsverbetering
    - *Versterken Veenweide gebied*
    - *Verbeteren water-land verbindingen*
    - *Vergroten van de verblijfsrecreatie*
    - *Investeringen in recreatie en toerisme niet ten koste van landschappelijke kwaliteiten en natuur- en cultuurhistorische waarden. Daarom zijn enkele eilanden aangewezen als stiltegebied en/of juist recreatiegebied*
    - *In de Kagerplassen watersport faciliteren door uitbreiding routes, aanlegplaatsen voor kano's en passantenplaatsen. Hierbij rekening houden met (sociale) veiligheid bewoners en recreatie. Uitgangspunt is uitbreiding van ligplaatsen bij bestaande jachthavens voorkeur boven vinden locaties nieuwe jachthavens met ligplaatsen*
    - *Ruimte voor recreatief aanbod (voor mensen zonder boot), inclusief kleinschalige verblijfsrecreatie en inachtneming natuur- en landschapskwaliteit*
    - *Bestaande linten bij campingbedrijven en agrarische bedrijven in stand houden maar niet uitbreiden*

a. De ambitie is groot. Wij missen een balans in de voorgestelde maatregelen. Graag gaan wij met de gemeente in gesprek om meer balans in de maatregelen te brengen, waardoor de bedrijfsvoering van de agrariërs in het gebied gewaarborgd blijft.

1.9 Opgave 9: bereikbaar (paragraaf 3.2.9)

De hoofddoelstelling voor deze opgave is het opstellen van een mobiliteitsvisie waar *aandacht is voor een goede bereikbaarheid, verduurzaming, OV systemen, actieve mobiliteit*.

De mobiliteitsvisie is nog niet opgesteld. Graag worden wij actief betrokken bij het opstellen van deze visie.

Zienswijze 12

ORANJE  BUURT

Aan de gemeenteraad van Teylingen
betreft: zienswijze omgevingsvisie
zaaknummer: Z-24-372073.

Sassenheim, 14 juli 2024.

Geachte leden van de Raad,

Hierbij leggen wij u graag onze zienswijze voor over het ter visie liggende ontwerp van de Omgevingsvisie Teylingen. Wij hopen dat u er bij het vaststellen van de definitieve versie mee rekening zult willen houden.

1. Algemeen

Allereerst: onze waardering voor dit beleidsstuk.
- goed leesbaar, overzichtelijk
- uitvoerig voorbereid met participatie en overleg
- aandacht voor beleid andere overheden
- continuïteit t.o.v. eerder beleid.

Als dit ook in de praktijk de lijn is van de gemeente kunnen we toekomst wel aan.

2. Onze voornaamste accenten bij de omgevingsvisie vanuit de Oranjewijk

- Het motto **"Bloem van Teylingen"** – handhaving eigenheid van de drie dorpen – ondersteunen wij.
- Daaruit vloeit ons inziens voort dat ook het tussengelegen landelijk gebied gehandhaafd dient te blijven. De **corridor tussen Voorhout en Sassenheim** (de Roode Molenpolder en de Mottige polder c.a.) dient daartoe als te beschermen landschap expliciet in de omgevingsvisie opgenomen te worden.
- Een **gecoördineerde aanpak wonen** is daarbij van groot belang. Ook Teylingen moet bijdragen aan de taakstelling om het tekort aan woningen aan te pakken. Echter, voorkomen moet worden dat de huidige stagnatie - die naar het lijkt bestaat in de regionale samenwerking binnen Holland Rijnland en bij de Greenport ontwikkelingsmaatschappij (GOM) - ertoe leidt dat incidentele initiatieven te zeer maatgevend worden bij de realisering van nieuwe woonruimte.
- Het huidige vooral **faciliterende beleid arbeidsmigratie schiet tekort.**
  In het 2e decennium van de deze eeuw is in de Greenport het aantal arbeidsmigranten gestegen van minder dan 2000 naar meer dan 10.000. In Teylingen ging het om een stijging van 225 naar 755 (d.i. 14% per jaar)[1]. Voor 2030 wordt een beperktere stijging voorzien – deels als gevolg van

[1] Rapport Decisio 2021 i.o.v. Greenport Duin en Bollenstreek
https://www.taskforcehuisvesting.nl/images/files/Arbeidsmigranten_in_de_Greenport_Duin-_en_Bollenstreek_-_definitieve_rapportage_-_30_april_2021.pdf

de "corona-dip". Echter, het betreft hier alleen een *rekenkundige* prognose en het gaat om aantallen bovenop de prognose van de reguliere bevolkingsontwikkeling.

- Een **goed geregisseerde participatie bij de uitvoering** van de visie is van groot belang in het vervolg op de uitgebreide participatierondes: bij de voorbereiding van de omgevingsvisie en met verwijzing van het beleidskader participatie dat onlangs werd vastgesteld is.
- De **omgevingswet benoemt** – naast de algemene trend naar verbetering van de participatie in het openbaar bestuur – een aantal **beginselen** die bij de toepassing van de wet in acht genomen dienen te worden. Wij pleiten er voor deze beginselen in het vervolg **herkenbaar toe te passen.**

3. toelichting

Getriggerd door recente plannen van de combinatie *Flexwonen.nu* en *Flexible Human Services* om aan de van den Berch van Heemstedeweg 45 een huisvestingsproject voor arbeidsmigranten te realiseren, hebben wij met bijzondere belangstelling de passages in de omgevingsvisie gelezen die daarmee verband houden.

3.1. ruimtelijke kwaliteiten

Het motto "De bloem van Teylingen" staat voor het eigen karakter van de drie dorpen, dat behouden dient te blijven. Dat onderschrijven we graag. Zeker ook omdat die keuze ruimtelijke consequenties heeft, nu er in de periode tot 2040 nog een aanzienlijke bouwtaakstelling ligt waaraan ook Teylingen niet ontkomt. De nu voorziene nieuwbouw – vooral in Voorhout – voldoet aan de gemaakt keuze.

Het motto heeft niet alleen gevolgen voor verdere verstedelijking, maar in onze regio misschien nog wel meer voor het landelijke gebied dat de ruimtelijke scheiding tussen de dorpen (en verdere omgeving) markeert.

In de randstad is het landelijk gebied sowieso kwetsbaar, omdat:
- het aantal ruimtelijke claims vanuit het stedelijk gebied dat knabbelt aan het landelijke gebied een vrijwel permanent karakter heeft – ook wanneer dit in eerste instantie van 'tijdelijke aard' is.
- het aantal belanghebbenden dat voor het behoud van dit gebied opkomt per definitie zeer beperkt is. De complexiteit van de ontwikkelingen en de wet- en regelgeving vormt voor dit "opkomen" nog een extra drempel. Dit maakt dat, meer nog dan in het stedelijk gebied, de (gemeentelijke) overheid ***de*** instantie is die verantwoordelijkheid draagt voor het algemeen belang van het in stand houden en versterken van het landelijke gebied.
- de in het gebied dominante vormen van agrarische bedrijfsvoering – bollenteelt en rundveehouderij – aan de vooravond van ingrijpende transities staan;

Vanuit onze eigen betrokkenheid zien wij de tamelijk smalle corridor tussen Voorhout en Sassenheim, voor een groot deel bestaande uit grasland naast sierteelt, als het meest kwetsbare onderdeel van het landelijk gebied. In de omgevingsvisie wordt in navolging ook van eerdere keuzen (Pact van Teylingen, intergemeentelijke structuurvisie 2016) en het provinciaal beleid, uitdrukkelijk gekozen voor handhaving van de nog intacte landschappelijke waarden van deze corridor.
Op blz. 100 van de visie lezen wij: ***De ambitie is de Roodemolenpolder een open gebied te houden en zichtlijnen niet te doorbreken.*** We onderschrijven dit graag. Tegelijkertijd vinden we de formulering erg voorzichtig; dit leidt ons tot het volgende:

In de paragrafen 4.4.4. (bollengebied) en 4.4.6. (graslanden) wordt de corridor helaas niet expliciet als te beschermen landschap genoemd. Gezien de kwetsbaarheid van de corridor vinden wij dit een omissie die zou moeten worden rechtgezet.

In de betreffende paragrafen zijn wel passages opgenomen over de toekomstige mogelijkheden van woningbouw[2]. Meest relevant voor de benadering die gekozen wordt lijkt ons de passage die betrekking heeft op de graslanden in Sassenheim Noord. Wij vatten die samen als:
- geen ruimte voor nieuwe woningen/nieuwbouw
- bij bedrijfsbeëindiging is conversie naar woonfunctie met maatwerk denkbaar, mits historisch erfgoed in acht genomen wordt en er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en toekomstig gebruik past in de voorziene maatschappelijke transities (voorbeelden: kringlooplandbouw, zorgboerderij).

Die benadering vertalend naar de corridor – m.n. Roode Molenpolder en Mottige polder – lijkt ons dat passend. Extra landschappelijke aandachtpunten zijn dan wel:
- het intact blijven van de zichtlijnen; zie ook kaartje op blz 33 (par. 3.2.2 CULTUREEL EN BELEEFBAAR)
- de bescherming van de betreffende graslanden krachtens de provinciale omgevingsverordening (beschermingsklasse 1)[3]
- het gegeven dat de van den Berch van Heemstedeweg een hoofdroute is voor het fietsverkeer (zie mobiliteitsplan Teylingen 2023[4], kaarten nr 13 en 14)

Inmiddels is bij de evaluatie van het ISG 2016 geconstateerd dat er over het omgaan met initiatieven voor woningbouw in het buitengebied nogal wat onduidelijkheid heerst (zie conclusies van het betreffende rapport "Vitalere greenport en vitaler landschap - Onderzoek naar de toegevoegde waarde van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport").

3.2. Volkshuisvesting:

In paragraaf 3.2.4. van de omgevingsvisie staat dat ook Teylingen zijn verantwoordelijkheid wil nemen voor een goede huisvesting van verschillende doelgroepen, waaronder ook

---

[2] In par 4.4.4: Binnen het huidige ISG-beleid willen we de realisatie van GOM-woningen geclusterd aanpakken en willen bij voorkeur aansluiten aan bestaande gebouwde gebieden (clusters aan de kern). Dit zodat er geen bebouwingslinten ontstaan die zichtlijnen breken. Tot op heden is er vaak geen sprake van woningontwikkeling in clustervorm bij ontwikkeling van GOM-woningen. Dit is wel wenselijk. We zijn terughoudend met het behandelen van nieuwe aanvragen totdat de ISG is herijkt.
In par 4.4.6: (….). De graslanden in Sassenheim-Noord bezien we in samenhang met de door de gemeente Lisse op te stellen ontwikkelvisie Rooversbroekpolder. In dit deelgebied is geen ruimte voor nieuwe woningen/woningbouw. Het splitsen van grote boerderijen en bedrijfswoningen is onder voorwaarden en met maatwerk mogelijk. Bij bedrijfsbeëindiging zou ruimte moeten zijn om het geheel om te vormen naar wonen, dus ook uitbreiden van wooneenheden in wat voorheen de stal was. Uitgangspunt is dan om het historisch erf te waarborgen met nieuw gebruik. Dit kan dan ook nieuwbouw zijn. Het gaat hierbij steeds om maatwerk waarbij het vertrekpunt een agrarisch ensemble is. Vaak hebben deze locaties geen belemmeringen qua parkeren. Wel zullen we in dit geval strakker moeten sturen op de realisatie van de gewenste prijscategorieën en woninggrootte. Voor dit gebied zou geen ondergrens moeten gelden voor de afweging qua programmering. Een agrarisch bedrijf dat stopt kan veel bebouwing saneren waardoor er vaak ook 'iets voor terug kan komen' zodanig dat naar rato er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Verder zijn leegkomende boerderijen van waarde als ze in relatie met het land een nieuwe invulling krijgen. Zoals een woongemeenschap met kringlooplandbouw of een zorgfunctie.
[3] ZH omgevingsverordening: https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/zuid-hollandse-omgevingsverordening/
[4] Mobiliteitsplan: Verzending (teylingen.nl)

arbeidsmigranten.
Dat onderschrijven wij graag.

Tegelijkertijd vestigen wij er de aandacht op dat de manier waarop dat gebeurt extra aandacht behoeft. Wanneer arbeidsmigranten via een gecombineerde constructie van een dienstverband met een uitzendbureau en huisvesting in een Flexibel wonen project geworven worden, is doorgaans sprake van een mate van afhankelijkheid die grote risico's met zich mee brengt, zowel voor de betrokken arbeidsmigranten als voor de lokale gemeenschap.

De steeds gangbaarder constructie waarbij arbeidsmigranten met gebruikmaking van de EU-uitzendrichtlijn of de EU-detacheringsrichtlijn worden geworven en tewerk gesteld maakt dat er aanmerkelijke financiële voordelen verbonden zijn voor werkgevers om op die manier personeel te werven. In maart 2024 heeft de Adviesraad Migratie hierover een indringend advies uitgebracht [5] Het gaat om risico's in directie zin voor de betreffende arbeidsmigranten en in afgeleide zin voor Nederlandse werknemers die met hen moeten "concurreren".

Risico's die variëren van een moreel aanvechtbare materiële rechtspositie tot acute probleemsituaties bij het – vaak op zeer korte termijn – beëindigen van het dienstverband, gepaard gaande met het beëindigen van de huur van de woonunit. In het laatste geval wordt immers naast de betrokken arbeidsmigrant ook de lokale gemeenschap met de gevolgen daarvan geconfronteerd.

De relevantie voor de omgevingsvisie is ons inziens dat de beschreven gemeentelijke medewerking aan huisvesting van een kwetsbare groep als arbeidsmigranten gepaard zou moeten gaan met:
- allereerst een ***beleid*** dat meer inhoudt dan het zonder meer faciliteren van de steeds toenemende stroom aan arbeidsmigranten. De nu geldende *Beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek"* stelt de facto geen getalsmatige grenzen**.** Dat betekent dat indien de groei van het aantal arbeidsmigranten na de z.g. corona-dip wederom dezelfde omvang aanneemt als in de eerste decennia van deze eeuw, gesproken moet worden van een moeilijk of niet te beheersen vraagstuk. Het recente kort na elkaar in de publiciteit komen van nieuwe initiatieven voor woonunits voor arbeidsmigranten illustreert dit. Het ***faciliterend karakter*** van de beleidsregel en het daarop afgestemde raadsbesluit op grond waarvan afwijkingen mogelijk zijn van geldende bestemmingsvoorschriften[6] is ons inziens geheel achterhaald. Kon 15 jaar geleden misschien nog gezegd worden dat het aantrekken van buitenlandse arbeidskrachten noodzakelijk was om een beperkt aantal vacatures te vervullen. De enorme aantallen waarover we het nu hebben – en niets wijst op vermindering van deze toestroom – geven aan dat deze praktijk een geheel eigen leven is gaan leiden.

Er zijn gemeenten die – strevend naar balans tussen de al forse reguliere bouwtaakstelling en de wens om ordelijk om te gaan met de instroom van arbeidsmigranten – ***een limiet*** stellen aan de aantal arbeidsmigranten die bedrijven kunnen aantrekken[7]. Wij denken dat ook en vooral vanuit

---

[5] "geen derderangs burgers"
https://www.google.com/search?q=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520(1).pdf&rlz=1C1PRFI_enNL898NL898&oq=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520(1).pdf&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCDIwNjVqMGo3qAIAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

[6] zie het recente raadsbesluit i.z. "Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen"

[7] https://www.ewmagazine.nl/nederland/achtergrond/2020/02/gemeenten-hebben-er-genoeg-van-en-willen-rem-op-arbeidsmigranten-738457/

de overweging dat de ruimte een steeds schaarser goed is, een dergelijk beleid ook in Teylingen (en de andere greenport gemeenten) zeer urgent is.

Verder:
- ***bindende afspraken*** met zowel de inlenende bedrijven, het betreffende uitzendbureau (indien aan de orde), als de verhuurder die misstanden voorkomen;
- een locatiekeuze die past in de ruimtelijke visie op de toekomst van onze mooie gemeente, met speciale aandacht voor ruimtelijk kwetsbare elementen;
– in het geval van beoogde tijdelijkheid (soms blijkt niets permanenter dan beoogde tijdelijkheid!) bindende en niet vrijblijvende (boetebeding!) afspraken met de verhurende exploitant van het huisvestingsproject.

Deze kanttekeningen maken dat het versterken, respectievelijk het nieuw leven in blazen van regionale samenwerking met andere gemeenten en maatschappelijke partners van groot belang is te achten voor een uitvoeringspraktijk die daadwerkelijk recht doet aan de aansprekende omgevingsvisie die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Wij realiseren ons dat de taakstelling voor de komende jaren fors is en soms lastige keuzen met zich mee brengt. Juist daarom moet voorkomen worden dat in de praktijk een Hap-Snap situatie ontstaat waarbij incidentele initiatieven de boventoon voeren.

Vooralsnog is in elk geval van groot belang dat – ook vooruitlopend op de voorziene herijking van het ISG - de omgevingsvisie als bestuurlijk toetsingskader voor de beoordeling van zich voordoende initiatieven wordt gehanteerd.

3.3. uitvoeringspraktijk

De omgevingsvisie is een nieuw instrument. In de omgevingswet is meer aandacht voor operationele aspecten van de uitvoeringspraktijk dan de Wet op de ruimtelijke ordening. Terecht wordt daaraan ook aandacht geschonken in de ontwerp-visie.
Afgezien van de concrete visie die uiteraard het startpunt van de uitvoering is, gelden op grond van de nieuwe wet een aantal beginselen die daarbij in acht moeten worden genomen. Deze worden op blz 107 van de ontwerp-visie genoemd:
– 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;
– combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
– kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en
– afwenteling wordt voorkomen.
Deze beginselen passen bij een eigentijdse opvatting van de rol van de overheid.

In de verdere uiteenzetting van het instrumentarium nemen de financiën en het grondbeleid begrijpelijkerwijs een belangrijk plaats in. Tegen die achtergrond is het bijzonder jammer dat momenteel de samenwerkende gemeenten in het ISG-gebied gekozen hebben voor een afwachtende houding t.a.v. zich aandienende mogelijkheden grondposities te verwerven bij bedrijfsbeëindiging in het buitengebied.
Juist aan de van den Berch van Heemstedeweg kwamen kort na elkaar de nrs 39 en 45 te koop. Bij een slagvaardige toepassing van “voorzorgbeginsel” en “preventief handelen” door hetzij de gemeente Teylingen hetzij GOM kan een mooie gelegenheid gecreëerd worden om proactief in de

geest van het geldend bestemmingsplan en de omgevingsvisie en in overleg – beleidskader participatie! - met de bewoners van aanpalende wijken passend invulling te geven aan een breed gedragen toekomstvisie.

Dat kan nog steeds. Dat moet nog steeds, vinden wij. Maar het is wel een stuk lastiger geworden.

In afwachting van uw reactie en uiteraard gaarne bereid om in overleg te treden, verblijven wij.

Comité Oranjebuurt
namens een groot aantal bewoners (zie bijgevoegde lijst)