DECEMBER 2024

Omgevingsvisie Teylingen

Behorend bij geamendeerd raadsbesluit Omgevingsvisie Teylingen, een florerende toekomst in Teylingen

Marjoleine van Egeraat

Griffier van Teylingen

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 26-03-2025

gemeente TEYLINGEN





Voorwoord

Voor u ligt de Omgevingsvisie Teylingen, ‘Een florerende toekomst voor Teylingen’. Het is een aantrekkelijk document geworden, dankzij de waardevolle input van inwoners, ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties. Hartelijk dank daarvoor!

We hebben goede gesprekken gevoerd met enthousiaste en betrokken inwoners tijdens (digitale) bijeenkomsten, maar ook in persoonlijke gesprekken met een kop koffie midden in de centra van Voorhout, Warmond en Sassenheim.

Teylingen is een prachtige gemeente om te wonen, werken en recreëren. Drie heel eigen kernen gelegen in een rijk divers landschap met een hoge recreatieve, toeristische en economische waarde en potentie. De Teylingers zijn betrokken en wonen hier graag. Zo’n gemeente willen we natuurlijk blijven, maar om te blijven wie je bent moet je ook veranderen en vernieuwen. We zoeken steeds de balans tussen het versterken van onze bijzondere kwaliteiten en het ontwikkelen en innoveren van onze gemeente. De uitdagingen van deze tijd zijn enorm. Denk aan het bouwen van voldoende betaalbare woningen in de gemeente, het op peil houden van het voorzieningenniveau binnen de gemeente, het aantrekkelijk maken van de dorpscentra en de grote opgaven op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie. De Omgevingsvisie werkt de verschillende opgaven voor de fysieke leefomgeving thematisch en gebiedsgericht uit en plaatst die in een integraal afwegingskader in de vorm van de ‘Bloem van Teylingen’.

Wij zijn ervan overtuigd dat wij de opgaven als inwoners, ondernemers en gemeente met elkaar goed aan kunnen vanuit de Teylinger mentaliteit van aanpakken en samenwerken. De volgende stap is om deze omgevingsvisie daadwerkelijk tot leven te brengen. Dat doen we graag met elkaar. De gemeente staat daarom van harte open voor initiatieven die hieraan bijdragen. Op die manier geven we samen vorm aan het ontwikkelen van de (fysieke) leefomgeving en zorgen we voor een florerende toekomst voor Teylingen.



Het ontwerp van de omgevingsvisie heeft zes weken ter inzage gelegen. Verschillende bewoners en organisaties hebben hun zienswijze op de visie gegeven. Waar mogelijk hebben we die input verwerkt. Bedankt voor deze bijdragen!

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie op 12 december vastgesteld, inclusief reactie op de zienswijze en een aantal amendementen. In deze versie vindt u die allemaal terug. We kijken er naar uit om samen uitvoering te geven aan deze Omgevingsvisie!

Namens College van Burgemeester en Wethouders

Marlies Volten

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor het opstellen van deze omgevingsvisie. De inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt kort toegelicht, waarna het participatieproces wordt beschreven. Ook wordt de landelijke, regionale en lokale context waarbinnen de omgevingsvisie is opgesteld beschreven en hebben we aandacht voor het schaalniveau van de omgevingsvisie Teylingen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de kracht van Teylingen: haar identiteit en kernkwaliteiten.

Hoofdstuk 3 koppelt en beschrijft de ambities van de gemeente en de negen centrale opgaven aan de hand van de 'Bloem van Teylingen'.

Hoofdstuk 4 betreft een integraal visiebeeld. Ook zijn de opgaven en uitdagingen per deelgebied in een gebiedsgerichte uitwerking uitgewerkt en geprioriteerd ten opzichte van elkaar.

Hoofdstuk 5 laat zien hoe de Omgevingsvisie Teylingen 2040 te gebruiken is. We benoemen hier de samenhang met andere Omgevingswetinstrumenten en maken een koppeling met de uitvoering van de omgevingsvisie. We benoemen ook de rolverdeling en de belangrijke samenwerking met de regio.

Inhoudsopgave





1. Inleiding 7

1.1 Wat is de Omgevingsvisie Teylingen? 7

1.2 Hoe en met wie maken we de visie? 7

2. De identiteit van Teylingen 21

2.1 De identiteit, kernkwaliteiten en waarden 21

2.2 Een beknopte ontstaansgeschiedenis van de gemeente Teylingen 24



3. De ‘Bloem van Teylingen’: kernboodschap, ambities en opgaven 27

3.1. De Bloem van Teylingen 27
3.1.1. De Bloem van Teylingen: onze kernboodschap en ambities 27
3.1.2. De Bloem van Teylingen: onze opgaven 28

3.2 Thematische opgaven 29
3.2.1 Natuurlijk en groen 29
3.2.2 Cultureel en beleefbaar 35
3.2.3 Energieneutraal en klimaatbestendig 38
3.2.4 Fijn wonen voor iedereen 43
3.2.5 Sociaal en vitaal 47
3.2.6 Veilig en leefbaar 51
3.2.7 Ondernemend 54
3.2.8 Recreatief en toeristisch 58
3.2.9 Bereikbaar 61



4. Visie: hier gaan we voor 65

4.1 De Teylingse koers op kaart: het integrale visiebeeld Teylingen 2040 65

4.2 Gebiedsindeling Omgevingsvisie Teylingen 68

4.3 Deelgebieden 69
Deelgebiedenkaart Teylingen 69
4.3.1. Werking van het afwegingskader per deelgebied 70
4.3.2. De koers per deelgebied 71

4.4. De koers per deelgebied 72
4.4.1 Dorpscentra van de drie dorpen 72
4.4.2 Woongebied van de drie dorpen 80
4.4.3 Bedrijventerreinen 85
4.4.4 Bollengebied 90
4.4.5 Kagerplassen en omgeving 95
4.4.6 Graslanden 100



5 Werken met de omgevingsvisie 105

5.1 Inleiding 105

5.2 (Be)sturingsfilosofie, samenwerking en rol van de gemeente en partners 105

5.3 Operationalisering instrumenten van de Omgevingswet 107

5.4 Beoogde investeringen en dekking 109

5.5 Een levend document 112



1. INLEIDING

1. Inleiding

1.1 Wat is de Omgevingsvisie Teylingen?

Aanleiding

Deze omgevingsvisie is een verplicht instrument onder de Omgevingswet (inwerkingtreding 2024). Deze wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Het doel is dat hierdoor meer snelheid, flexibiliteit en samenhang komt in de ruimtelijke ontwikkeling. De omgevingsvisie is een belangrijke stap bij de invoering van de wet in de gemeente Teylingen. De Omgevingsvisie Teylingen vervangt de structuurvisie Teylingen uit 2015.

Naast deze wettelijke verplichting greep de gemeente Teylingen deze mooie kans met beide handen aan om direct een richtinggevende langetermijnvisie neer te leggen voor het gehele Teylingse grondgebied en de fysieke leefomgeving.

Doel

Hoe ziet Teylingen eruit in de toekomst? Is er meer groen aanwezig in de dorpen door de aanplant van bomen en struiken? Zijn er overal zonnepanelen? Hoe ziet recreatie op de Kagerplassen er dan uit? Hoe bewegen we ons van A naar B? En waar zijn de nieuwe woningen gebouwd? Gaan we bouwen rondom de stations? En zo zijn er nog veel meer vragen die we kunnen stellen. Kortom, in wat voor Teylingen willen we later leven? Op deze vraag hebben we samen het antwoord gezocht. En dat antwoord is opgeschreven in deze omgevingsvisie voor onze gemeente.

De omgevingsvisie van Teylingen beschrijft de langetermijnvisie voor haar leefomgeving op hoofdlijnen. De spreekwoordelijke ‘stip op de horizon’. Heel veel thema’s komen erin terug en die hebben allemaal betrekking op de fysieke leefomgeving. Denk dan bijvoorbeeld aan klimaat, energie, gezondheid, mobiliteit, recreatie, natuur en landschap, bedrijvigheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Ook leggen we een link met het economische en sociale domein. We zetten in de omgevingsvisie in op ambitieuze doelen, maar het is ook een realistisch verhaal want het gaat in op de benodigde acties voor essentiële opgaven. Hierin was het belangrijk om de verschillende thema’s (integraal) af te wegen en heldere keuzes te maken over wat wel of geen prioriteit heeft. Op deze manier is het straks ook duidelijk of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Teylingen voldoende bijdragen aan de langetermijnvisie. Dit is in beginsel namelijk wel de bedoeling.





1.2 Hoe en met wie maken we de visie?

Integraal en participatief tot stand gekomen

In Teylingen zetten we in op een brede betrokkenheid van de samenleving, het maatschappelijk middenveld en onze ketenpartners voor het creëren van draagvlak. We gaan echter het liefst nog verder dan de gemeentelijke vereisten en participatieverplichting en streven ernaar dat een ‘gedeeld verlangen’ ontstaat naar de toekomstige leefomgeving. Daarom hebben we uitgebreid geïnvesteerd in een brede participatie. De participatie in de omgevingsvisie zet vooral in op het ‘samen denken’ en in beperkte mate ‘samen werken’. Deelnemers geven weliswaar advies, maar het uiteindelijk besluit wordt genomen door de gemeenteraad. Daarnaast legt de omgevingsvisie een basis voor ‘samen doen. – we gooien de lijnen uit voor het ontplooien van nieuwe ontwikkelingen. Ook op het gebied van participatie blijven we ontwikkelen. U kunt hier meer informatie over vinden op www.teylingen.nl/participatie

De gemeente Teylingen heeft deze visie samen met zoveel mogelijk betrokkenen uit de Teylingse samenleving gemaakt. Er was een grote bereidheid om mee te denken. We zijn blij met het doorlopen proces en bedanken iedereen die heeft meegewerkt aan deze visie.

Participatieronde I

In mei en juni 2022 is er een eerste brede gebiedsgerichte enquête onder inwoners afgenomen waar goed op is gereageerd. In juni 2022 zijn ook de eerste gesprekken gevoerd met regionale partners, ketenpartners en buurgemeenten van Teylingen over een aantal dilemma's en belangrijke onderwerpen voor de omgevingsvisie. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste opbrengsten uit deze twee expertsessies:

→ **(regionale) Ketenpartners en buurgemeenten:**

- Bespreken bouwen in hogere dichtheden, o.a. op knooppuntlocaties/stations
- Meer ruimte voor OV en langzaam verkeer, minder ruimte voor auto (o.a. in relatie tot parkeernormen)
- Profilering van de verschillende bedrijventerreinen en bespreken waar mogelijk functies mengen
- Water en Bodem sturend
- Visie op toekomst van het bollenareaal
- Maatregelen om bereikbaarheid Bollenstreek te verbeteren (o.a. oost-west verbindingen)
- Omgang overlast Schiphol (ook i.r.t. ontwikkelingsmogelijkheden)

→ **(lokale) Maatschappelijke organisaties:**

- Clustering of spreiding van maatschappelijke voorzieningen (mfa's)
- Toekomst bollenareaal – agrariërs als landschapsbeheerders
- Maatregelen om bereikbaarheid Bollenstreek te verbeteren
- Aandacht voor leefbaarheid in de dorpen (verkeer, ontmoeten, groen, etc.)
- Laat maatschappelijke waarde meetellen in ruimtelijke ontwikkelingen
- Kwalitatieve woonbehoefte en facilitering daarvan (betaalbaar, wonen met zorg, etc.)
- Openstaan voor andere manier van bouwen
- Bescherming van cultureel erfgoed, dit is dynamisch
- Energietransitie – opwekking, vervoer en opslag (met aandacht voor ruimte op het netwerk)

Deze bespreekpunten zijn in verschillende onderdelen van de omgevingsvisie verwerkt en onder de aandacht gebracht. Natuurlijk blijven we samen met onze ketenpartners en netwerkpartners werken aan de genoemde en besproken uitdagingen.

In juni 2022 is vervolgens ook een eerste dorpentour onder de werknaam 'Tour de Teylingen' georganiseerd waar de omgevingsvisie en enquête onder de samenleving onder de aandacht is gebracht. Op donderdag 9 juni zijn we de straat opgegaan om inwoners te informeren over de Omgevingswet en de omgevingsvisie en om belangrijke aandachtspunten voor de huidige situatie en wensen en ideeën voor de toekomst op te halen. Met een barista-bakfiets zijn we langs Voorhout, Warmond en Sassenheim gefietst om daar in het centrum, onder het genot van een kopje koffie en een bonbon, het gesprek aan te gaan met voorbijgangers.

In totaal hebben we die dag circa 60 inwoners gesproken en hen gevraagd om een vragenlijst in te vullen. Het was in deze periode ook mogelijk om de vragenlijst online in te vullen (via de website van de gemeente Teylingen en door het Digipanel). In totaal is de eerste vragenlijst 512 keer ingevuld. Naar aanleiding van alle reacties zijn de kernkwaliteiten en hoofdopgaven verrijkt en aangescherpt. Ook zijn inwoners geïnformeerd over de Omgevingswet en de omgevingsvisie en zijn belangrijke aandachtspunten voor de huidige situatie en wensen en ideeën voor de toekomst opgehaald.

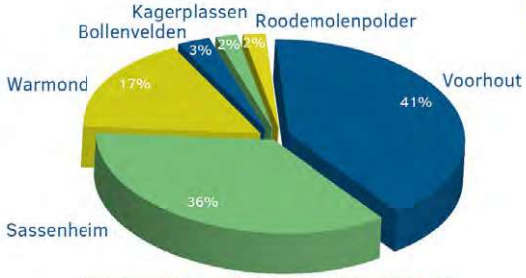
In de Infographic op de volgende pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste resultaten uit de vragenlijst.

ENQUÊTERESULTATEN OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN

512 ingevulde enquêtes

LEEFTIJD RESPONDENTEN

t/m 34 jaar	9%
35 t/m 54 jaar	35%
55t/m 64 jaar	25%
65 jaar en ouder	28%



WOONPLAATS RESPONDENTEN

GEZELLIGER CENTRUM
GEZONDE OMGEVING
BIODIVERSITEIT
RECREATIE
OUDEREN EN MINDERVALIDEN
MEER WONINGEN
GROEN EN WATER
DUURZAAM WONEN
DUURZAME MOBILITEIT
KUNST CULTUUR HISTORIE
DUURZAME BOERENBEDRIJVEN

VISIE OP DE TOEKOMST

meest genoemde belangrijke onderwerpen voor...

"De verkeersveiligheid in het centrum/Herenstraat moet beter. Voorkeur voor een fietsstraat, waarin de auto te gast is."

VOORHOUT

Gezelliger centrum	31%
Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	30%
Meer aandacht voor een gezonde omgeving	28%

"Met name in Voorhout moet de eigenheid bewaakt worden, gezien de sterke groei van het dorp."

"Een groot aandachtspunt is de aanwezigheid van Schiphol in relatie tot de leefbaarheid. Geluidsoverlast van de vliegtuigen is de afgelopen jaren ontzettend toegenomen. Hier graag aandacht voor hebben in de omgevingsvisie."

SASSENHEIM

Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	25%
Meer aandacht voor ouderen en mindervaliden	23%
Meer groen en water	21%

"Sassenheim heeft een prima voorzieningenniveau en een mooi centrum, met een mix van oud en nieuw. Er mag wel meer groen komen."

WARMOND

Gezelliger centrum	22%
Meer woningen	22%
Meer aandacht voor ouderen en mindervaliden	20%
Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	19%

"Warmond is als een groene oase ingeklemd tussen het stedelijke, dat is het mooie."

"Cluster de winkels in Warmond tot een klein, compact winkelgebied. De winkels liggen nu verspreid over het lint"

"Voorkeur voor zonnepanelen op daken. Geen zonnevelden en windturbines in het landschap, want de grond is al schaars en het is zonde van het landschap."

BOLLENVELDEN

Boerenbedrijven die het milieu niet belasten	49%
Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	38%
Meer groene ommetjes, terrassen en ontspanning (recreatie)	25%

"Bouw de bollenvelden niet te veel vol. Het open landschap moet herkenbaar blijven anders verliest het landschap zijn karakter."

KAGERPLASSEN

Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	40%
Meer groene ommetjes, terrassen en ontspanning (recreatie)	36%
Meer aandacht voor een gezonde omgeving	22%

"Versterk de verbinding met de landgoederen."

ROODEMOLENPOLDER

Meer natuur en aandacht voor verschillende dieren en planten (biodiversiteit)	42%
Boerenbedrijven die het milieu niet belasten	21%
Meer groene ommetjes, terrassen en ontspanning (recreatie)	18%
Meer aandacht voor een gezonde omgeving	18%

Participatieronde II

In april 2023 is een tweede participatieweek met verscheidene bespreek-momenten met interne en externe partners en de samenleving georganiseerd. In deze participatieronde zijn wederom twee expertsessies georganiseerd, met de (regionale) ketenpartners en buurgemeenten en met de (lokale) maatschappelijke organisaties.



Belangrijke resultaten uit dit gesprek met ketenpartners waren:

- Haak aan op regionale omgevingsagenda en strategie mobiliteit (met verhaallijnen stedelijke as, duin/bollenstreek etc.);
- Nieuwe geluidscontour Schiphol opnemen (nieuwe contour 48Lden vanaf 1 januari 2024);
- Visie Elsgeesterpolder; aansluiten op Regionale investeringsagenda. Vanuit Teylingen wordt wel waarde gehecht aan behoud polder, maar niet aan intensivering recreatie in die polder;
- Stuur op een aaneengesloten bollengebied en ga versnippering tegen. Anders implodeert het bollengebied.
- Maak de Kagerplassen beleefbaar en toegankelijk, ook voor de mensen die geen boot hebben;
- Doorfietspaden liever niet door winkelcentra;
- Standpunt innemen over spoorwegovergang bij Voorhout.

Belangrijkste resultaten van het gesprek met het maatschappelijk middenveld waren:

- Sluit goed aan op het NPLG met toekomstperspectieven voor de landbouw die hout snijden.
- Compacte winkelcentra sluit aan op detailhandelvisie.
- Sluit aan op de bedrijventerreinenstrategie.
- Zet in op meervoudig ruimtegebruik.
- Neem een visie voor hoogbouw op.
- Geen verdozing op de bedrijventerreinen en neem standpunt in.
- Vrijkomende agrarische bebouwing en strategie voor boerenerven.
- Zichtlijnen in relatie tot GOM-woningen werden besproken.
- Kagerplassen potentie voor weidevogels.
- Verbreedt functies in de Roodemolenpolder, te eenzijdig gebruik.
- Pleit voor boerenwindmolens op het erf, dit was beperkt onderdeel van de RES.
- Bibliotheek op stationslocatie Voorhout als kans.





Ook zijn we tijdens een tweede ‘Tour de Teylingen’ de kernen ingegaan om de concept koers met een aantal bespreekpunten bespreekbaar te maken. Met een respons van 836 respondenten is er ook goed gereageerd op een tweede enquête.

In het kort: we zien dat inwoners vergroening, (duurzaam) wonen, sociale aangelegenheden en een autoluw centrum belangrijk vinden in de woongebieden. Met betrekking tot bedrijventerreinen, zien inwoners mogelijkheden voor commerciële/maatschappelijke functies: over het transformeren naar woongebieden zijn de meningen verdeeld. Het bollengebied moet volgens inwoners vooral blijven zoals deze is, maar kan de gemeente een rol pakken om landschapsverrommeling tegen te gaan. De Kagerplassen ziet men liever niet ontwikkelen tot een trekpleister, maar juist als rustig gebied met behoud van het cultuurhistorisch karakter.

De resultaten van de enquête hebben bijgedragen aan het maakproces van de omgevingsvisie en enkele resultaten en quotes zijn op gepaste plek in de omgevingsvisie opgenomen.

Koersnotitie Omgevingsvisie Teylingen

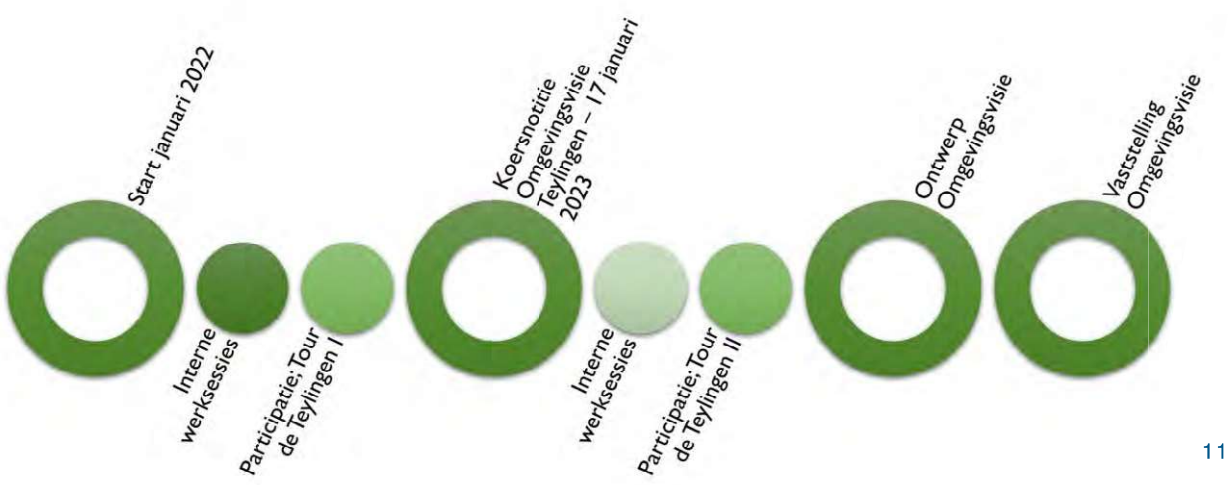
Op 17 januari 2023 is als tussenresultaat de Koersnotitie Omgevingsvisie Teylingen door het college vastgesteld. De Koersnotitie is in samenwerking met inwoners, raadsleden, college en medewerkers van de gemeente opgesteld.

Hierin staan de kernkwaliteiten van de gemeente Teylingen en de opgaven in verschillende thema’s en gebieden waar we de komende jaren mee te maken krijgen. Het is dus een belangrijk vertrekpunt geweest om de verdere koers voor de omgevingsvisie te bepalen.

Tijdlijn proces

Het ontwerp van de Omgevingsvisie Teylingen is 13 juni 2024 aan de gemeente gepresenteerd. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen, zodat iedereen erop kon reageren. De visie is aangepast op basis van de binnengekomen zienswijzen. Vervolgens hebben college en raad de nota beantwoording zienswijzen en de Omgevingsvisie Teylingen vastgesteld.

■ Figuur: Tijdlijn en stappen Omgevingsvisie Teylingen



1.3 **Context Omgevingsvisie Teylingen?**

Hieronder beschrijven we eerst hoe we de positie van Teylingen in de landelijke, provinciale en regionale context zien, op weg naar 2040.

Nationaal – NOVI (2020)

Het Rijk stelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) dat Nederland in de toekomst een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving moet bieden en economisch moet kunnen floreren. Met de NOVI wordt toegewerkt naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie: zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief, waarbij grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden. Daarbij erkent het Rijk dat de druk op de ruimte en de leefomgeving voortdurend om een afweging van verschillende belangen vraagt.

De opgaven waar we voor staan komen samen in vier prioriteiten die samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Deze vier prioritaire opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om een zorgvuldige afweging te maken.

Die inrichtingsprincipes zijn:

- **Combineren boven enkelvoudig** – in verband met beperkte beschikbare ruimte geeft het Rijk voorrang aan combinaties van functies in plaats van enkelvoudig gebruik van de ruimte. Denk aan zonnepanelen op daken en gevels van woningen en bedrijfsgebouwen, zoals loodsen en kantoorpanden;
- **Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal** – dat betekent meer dan de identiteit koppelen aan de huidige ruimtelijke invulling. Naast de economische functie van een gebied, kijkt het Rijk ook naar natuur, cultureel erfgoed, milieu, bodem- en watersysteem, landschappelijke schoonheid, et cetera.;
- **Afwentelen voorkomen** – dat wil zeggen dat negatieve gevolgen van ons handelen worden voorkomen: dat geldt zowel voor afwentelen in ruimte (we verplaatsen de overlast naar elders) als in tijd (de volgende generatie krijgt de negatieve effecten van ons handelen).

Provinciaal – POVI (2022)

De provincie Zuid-Holland heeft een provinciale omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau. Het (deels door de mens gevormde) landschap kent een unieke combinatie van kust-, veen- en rivierdeltalandschap. Contrasten en overgangen tussen stad en land, tussen infrastructuur en landschap, en tussen dynamiek en rust vormen hierin een grote kwaliteit. Historische en moderne steden, mainports en greenports vormen in de delta een meerkernige metropool die in vergelijking met concurrerende stedelijke gebieden over de grens dunbevolkt is. Een omgeving die op veel plekken historie ademt, en daardoor

ook toeristisch aantrekkelijk is. De strategische ligging en het directe verband met het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit en de Rijn-Ruhrregio bepaalt de identiteit van Zuid-Holland. Dit brengt kansen en opgaven meet zich mee voor de verdere versterking van Zuid-Holland en haar concurrentiepositie. De eisen die de Zuid-Hollandse samenleving en de internationale markten stellen, zijn in beweging. Dat vraagt voortdurend om waakzaamheid en actie. In haar omgevingsvisie benoemt de provincie zeven vernieuwingsambities om antwoord te geven op de strategische uitdagingen waar de provincie voor staat en om een betere leefomgeving te waarborgen:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Ruimtelijke puzzel per provincie

Om tot een inrichtingsplan voor Nederland te kunnen komen, moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn. De provincies, waterschappen en gemeentes hebben dit gedaan in hun omgevingsvisies. De nationale opgaven, doelen en richtlijnen vanuit de diverse nationale programma's (zoals benoemd in de Nationale Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Ordeningsbrief) zijn per provincie samengebracht in een zogeheten startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De 12 provincies gaan nu aan de slag om met de waterschappen en gemeenten de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in hun eigen provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

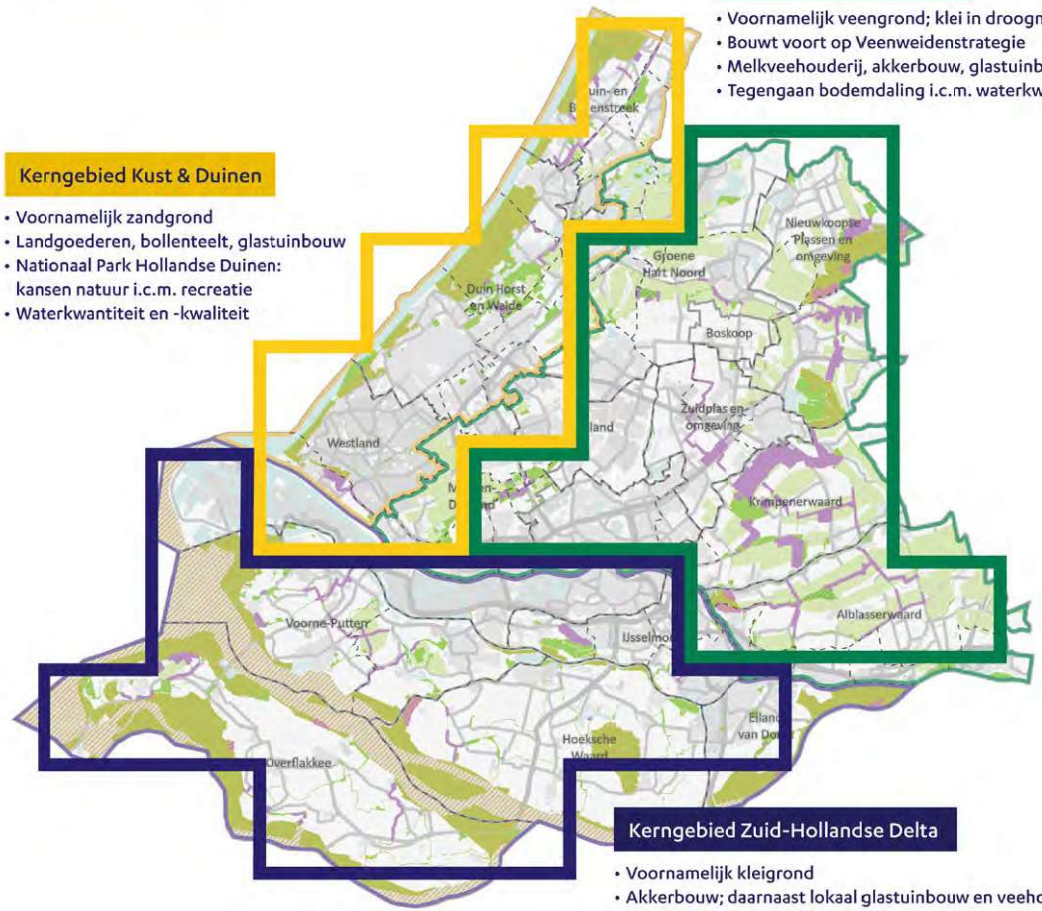
In het startpakket zitten concrete opgaven die direct ruimtelijk in te passen zijn (bijvoorbeeld 100.000 woningen), maar ook globalere doelen/opgaven, zoals 'rekening houden met zeespiegelstijging' of 'meer ruimte voor waterberging'. Omdat nog niet alle opgaven concreet zijn, werken provincies en het Rijk nauw samen om kansen te benutten en keuzes te maken als er knelpunten zijn. De VNG, IPO en UvW hebben een handreiking gebiedsgericht werken opgesteld als onderdeel van het startpakket. Provincies hebben in oktober 2023 deze zoektocht afgesloten met een ruimtelijk voorstel. Daarin zijn de nationale opgaven en decentrale opgaven opgenomen. Deze worden vervolgens door Rijk en provincie uitgewerkt naar een ruimtelijk arrangement. Daarin maken het Rijk en provincies wederkerige, bestuurlijke afspraken die nodig zijn om de gelegde puzzel daadwerkelijk uit te voeren. De resultaten hiervan nemen we mee in de volgende versie van de omgevingsvisie.

Provinciaal - uitwerking NPLG

In het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) worden vier doelen in samenhang opgepakt, op het gebied van natuur, water, klimaat en stikstof. De provincies werken de doelen met gebiedspartners verder uit in gebiedsplannen. De Provincie Zuid-Holland heeft hiervoor het landelijk gebied onderverdeeld in drie kerngebieden: Kust en Duinen, Veenweiden en Zuid-Hollandse Delta. De provincie werkt in haar gebiedsplannen aan het toekomstperspectief voor het gebied op hoofdlijnen, een beschrijving van de noodzakelijke maatregelen om de doelen te realiseren en een vraag naar de Rijksoverheid met wat daarvoor nodig is.

Teylingen is onderdeel van zowel het kerngebied 'Kust en duinen' maar ook van het kerngebied 'Veenweiden' (zie ook de volgende afbeelding).

provincie Zuid-Holland



Naar een nieuwe balans in het landelijk gebied

Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied (ZH-PLG)

Waar werken wij aan?

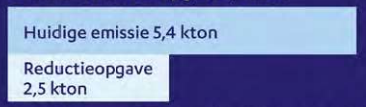
- Behalen (inter-)nationale doelen voor stikstof-reductie, natuurherstel, waterkwaliteit en klimaat
- Natuurlijke omstandigheden en gebruiksfuncties in balans
- Water en bodem sturend
- Duurzaam toekomstperspectief land- en tuinbouw

Maatregelpakketten ZH-PLG in ontwikkeling:

- Toekomstbestendige landbouw
- Landschap & natuurversterking
- Verbetering waterkwaliteit
- Toekomstbestendig watersysteem

Aanpak stikstof

- Generieke reductieopgave 2,5 kTon



- Toewerken naar KPI's per bedrijf en per gebied

Samen werken aan het ZH-PLG

- Meer dan 150 partners
- Toetsbaar voorontwerp 1 juli 2023
- Mede adhv invulling natuurdoelen verder invullen met partners

Zuid-Holland in cijfers

3,7 miljoen inwoners

2 miljoen werkzame personen (2021)

177 miljard euro BNP (2021)

4.500 agrarische bedrijven

4,0 – 5,9%
van Zuid-Holland
Inschatting bestaand oppervlak groenblauwe dooradering. Waarvan driekwart droog en een kwart nat. De doelstelling is **10%**

Agrarisch natuurbeheer



16.811 hectare totaal, waarvan **15.506 hectare** leefgebied open grasland
(bron: RVO, 2020)

Natuurnetwerk inclusief Natura 2000



(bron: landelijke Voortgangsrapportage Natuur, 2022)

Bodemgebruik



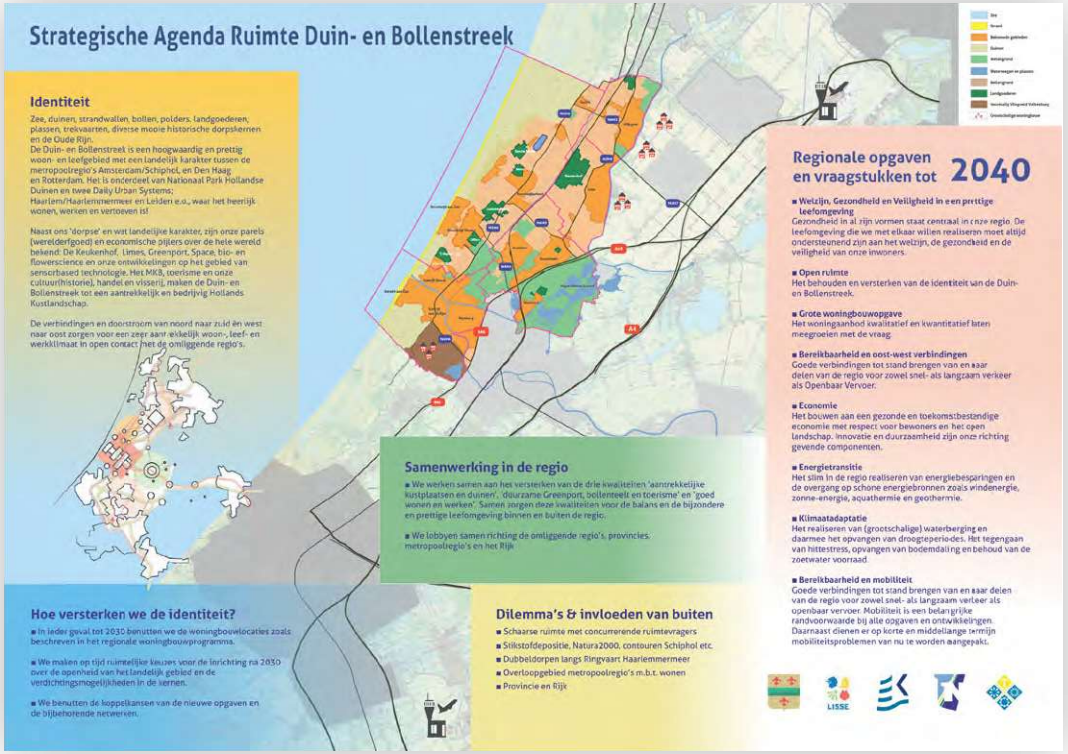
- Agricultuur **44,9%**
- Groen en recreatie **10,5%**
- Water **20,3%**
- Mobiliteit **4,0%**
- Kassen **2,4%**
- Werken **5,0%**
- Voorzieningen **1,7%**
- Wonen **11,0%**

(bron: toekomstonderzoek Zuid-Holland 50-50)

Regionaal - Strategische Agenda Ruimte Duin- en Bollenstreek (2021)

De Duin- en Bollenstreek is een hoogwaardig en prettig woon- en leefgebied met een landelijk karakter tussen de metropoolregio's Amsterdam/Schiphol, en Den Haag en Rotterdam. De regio kenmerkt zich door haar aantrekkelijke kustplaatsen en duinen, de typische (door de mens gevormde) Hollandse landschappen, de innovatieve bollenteelt en de Duurzame Greenport, de cultuurhistorie en recreatieve mogelijkheden (Keukenhof, Limes, trekvaarten en plassen, landgoederen, et cetera) en doordat het er goed wonen en werken is. De regio presenteert de volgende regionale opgaven:

1. **Prettige leefomgeving en vitale dorpskernen:** De leefomgeving die we met elkaar willen realiseren in onze regio moet altijd ondersteunend zijn aan het geluk, de gezondheid en de veiligheid van onze inwoners. De woon-, werk- en leefgebieden nodigen uit tot gezond gedrag en de natuur en het open landschap is altijd dichtbij.
2. **Open ruimte:** We willen de identiteit van de Duin- en Bollenstreek versterken met behoud van natuur, een open cultuurlandschap met een transitie naar een duurzame bollenteelt en landbouw met meer biodiversiteit en aandacht voor klimaatadaptatie. Een ruim recreatief routenetwerk verbindt de woon-, werk- en leefgebieden met de recreatiegebieden en natuurlijke landschappen.
3. **Grote woningbouwopgave:** We kiezen ervoor om het woningaanbod kwalitatief en kwantitatief te laten meegroeien met de vraag. Tot 2030 zijn de woningbouwlocaties benoemd. Ook daarna vangen we een groot deel van de regionale woningbouwopgave op in het gebied rond de Oude Rijn. Daarnaast anticiperen we op de grootschalige verstedelijking aan de overkant van de Ringvaart. Bij de overige dorpskernen is op kleine schaal ruimte om in de lokale behoefte voor wonen/werken te voorzien.
4. **Economie:** Onze economie rust in sterke mate op de onderdelen recreatie en toerisme, de zorgsector, bollenteelt en handel, space, lifescience en health en het mkb. We vergroten economische draagkracht door het vergroten van de werkgelegenheid in nabijheid, het inzetten op de nieuwe economie en het verkleinen van uitgaande pendel. We stimuleren een innovatieve (nieuwe) economie en werkgelegenheid (functiemenging en zzp-ers) met bijbehorende netwerken.
5. **Energietransitie:** Alle gemeenten zetten zich in om energiebesparingen te realiseren. Daarnaast werken we aan de opwek, vervoer- en opslag en het gebruik van schone energiebronnen zoals windenergie, zonne-energie, aqua- en geothermie. Kosten/baten/draagvlak overwegingen en energie-infra dicht bij de eindgebruiker zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Windturbines en zonnevelden realiseren we in principe langs de bestaande en nieuwe infrastructuren, mits het cultuurlandschap zoveel mogelijk bewaard blijft.
6. **Klimaatadaptatie:** Binnen de streek wordt (grootschalige) waterberging gerealiseerd om hevige regenval op te vangen. Hierbij verzilveren we meekoppelkansen met andere functies als natuur, recreatie, energie en mobiliteit. We treffen maatregelen om bodemdaling te voorkomen, zorgen voor voldoende groen in bebouwd gebied en we zorgen voor adequate kustversterking.
7. **Bereikbaarheid en mobiliteit:** We starten het proces om samen met Provincie en Rijk structurele oplossingen te kunnen realiseren die randvoorwaardelijk zijn om de genoemde ambities te kunnen realiseren. Het onderhouden en uitbouwen van de noord-zuidverbindingen, het aanleggen van hoogwaardige oost-west verbindingen voor (H)OV en nieuwe weginfrastructuur aan de zuidkant van de streek, krijgt veel aandacht. Het realiseren van mobiliteitshubs kan als schakel tussen de (vervoers)systemen dienen om ketenmobiliteit te bevorderen, met gebruik van slimme mobiliteit.



Voor de Placemat Strategische Agenda Ruimte Duin- en Bollenstreek klik hier.

Aan de strategische agenda is ook een Uitvoeringsprogramma Duin- en Bollenstreek en een Economische Agenda Duin- en Bollenstreek gekoppeld. Belangrijke prioriteiten hierin zijn op een aantal onderdelen benoemd in de omgevingsvisie Teylingen.

Regionaal - Regionale Omgevingsagenda 2040 Holland Rijnland

De Duin- en Bollenstreek is als 'subregio' onderdeel van de grotere regio Holland Rijnland. In dat verband is Teylingen onderdeel van de Regionale Omgevingsagenda 2040 Holland Rijnland (ROA; zie het kader hieronder), de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) en de Regionale Mobiliteitsstrategie.

Hierin zijn op regionaal niveau strategische keuzes tot 2040 gemaakt die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals leefbaarheid, wonen, werken, mobiliteit, natuur en landschap, economie en toerisme, klimaat en energie.

De Regionale Omgevingsagenda 2040 (ROA) bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimtevragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Hieronder staan eerst kort de belangrijkste kwaliteiten (de 'vele gezichten') weergegeven en vervolgens de keuzes voor de toekomst, zoals die staan beschreven in de omgevingsagenda.

Een regio met vele gezichten

De gevarieerde economie met topsectoren in de regio biedt kansen voor verdere regiobrede vernieuwing. Met onder meer het Bio Science Park, Unmanned Valley, de Greenports, een krachtig en sterk mkb, als ook een universiteit en verschillende hbo- en mbo-instellingen hebben we hiervoor in de regio Holland Rijnland de kennis, kunde en kwaliteiten in huis. Wat wordt bedacht, kan ook worden gemaakt. En we hebben nog ruimte voor vestiging van nieuwe bedrijven.

Het spoor Brussel-Rotterdam-Amsterdam, autosnelwegen A4, A44, N11 en A12 én goede mogelijkheden voor (duurzaam) containervervoer, maakt onze regio goed verbonden met zowel noord, zuid áls oost. Station Leiden Centraal vormt het centrale ov-knooppunt en verbindt de regio met de wereld om ons heen. Zee, strand, duinen, strandwallen en -vlakten, landgoederen en bloembollenvelden, Hollandse plassen, droogmakerijen en veenweidegebieden in het Groene Hart, aaneengeregen door de Oude Rijn, maken Holland Rijnland aantrekkelijk om te leven, te recreëren en te bezoeken en dat alles in het meest

verstedelijkte deel van het land. Dit brede palet aan kwaliteiten en mogelijkheden willen we koesteren én voorbereiden op de grote (transformatie) opgaven van de toekomst.

Samen keuzes maken voor de toekomst

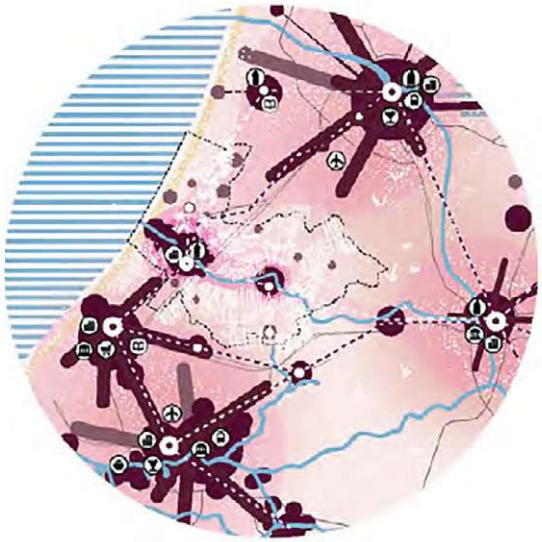
De verschillende ruimtevragende activiteiten in Holland Rijnland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat leidt tot de integrale hoofdopgave: zoeken naar balans. We nemen daarbij in de regio onze verantwoordelijkheid voor nu én in de toekomst. We werken samen aan een sterke, gezonde en toekomstbestendige regio.

We bouwen in regionaal verband de topsectoren Life Science, Space en Health uit en ontwikkelen nationaal en internationaal opererende kennisclusters tot centers of excellence. Hier sluiten we het breed mkb op aan, zo werken we aan een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid. In combinatie met versterking van de economie is passende huisvesting noodzakelijk, zeker gezien de huidige wooncrisis: daarom realiseren we binnen Holland Rijnland flinke woningbouwaantallen. Binnen een ecologisch raamwerk worden de functies wonen en werken gecombineerd met (nieuwe) natuur en water. Woningbouw levert zo een bijdrage aan biodiversiteit, klimaatbestendige inrichting en groene en gezonde steden. We kiezen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen en programmeren woningbouw zoveel mogelijk in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Investeringen in infrastructuur voor verschillende vormen van mobiliteit en in de energievoorziening zijn nodig om de condities voor deze groei op orde te brengen. Vanuit onze afspraken in het Klimaatakkoord en de uitwerking in de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) creëren we voldoende plekken om duurzame energie op te wekken. De Greenports en agrarische bedrijven zijn een belangrijk onderdeel van onze economie en maken samen het landschap. We zoeken naar een balans tussen deze sectoren en natuurlijke processen die beide worden beïnvloed door de klimaatverandering. Dat vraagt om een toekomstperspectief voor ons landschap. En daarbij betrekken we onze partners in het groen, maar nadrukkelijk ook in de blauwe sector (zoals het Hoogheemraadschap).

We houden de lange termijn steeds in het vizier: we respecteren bestaande afspraken en zoeken tegelijkertijd voor de middellange en lange termijn naar aanvullende oplossingen. Zo een aanvulling is de introductie van de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn als drager voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland. Dat betekent dat we inzetten op beperkte extra woningbouw in of nabij de overige kernen. Hierbij is wel van belang dat de kernen vitaal blijven. Beperkte extra woningbouw is mogelijk, primair voor de lokale behoefte. Rondom de vitale en veelkleurige kernen is voldoende natuur en water dichtbij huis. Dat maakt onze regio tot een prettig leef- en vestigingsgebied, aantrekkelijk voor recreatie en toerisme. Onze groengebieden koesteren én beschermen we. Tegelijkertijd zijn we ons ervan bewust dat het landgebruik zoals we dat nu kennen onder druk staat door de klimaatverandering. Dit hangt ook sterk samen met de beschikbaarheid en het gebruik van water. Andere teelt moet in de toekomst wellicht mogelijk zijn. Zo zou bijvoorbeeld bollenteelt plaats kunnen maken voor biobased gewassen die nodig zijn voor de bouw en die bijdragen aan verlaging van de CO_2 uitstoot. Parallel aan de nadere uitwerking van een integrale verstedelijkingsstrategie voor Holland Rijnland willen we daarom toewerken naar een nadere uitwerking van een regionale landschapsstrategie, als toekomstperspectief voor het landschap: ‘de kracht van rust en ruimte’.

Met de Regionale Omgevingsagenda zetten we met de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit, met als doel een sterke en gezonde toekomstbestendige regio.

Metropoolregios: Holland Rijnland ligt centraal in de Randstad als scharnierpunt tussen de grote metropoolregio's van ons land. Nationale noord-zuid assen verbinden de regio met de metropoolregio's en de twee luchthavens. De regio draagt bij aan de agglomeratiekracht zonder haar eigen identiteit te verliezen.



Economie: Holland Rijnland heeft een gevarieerde economie met een sterke combinatie van denken en doen. Met economische topsectoren: life sciences & health, ruimtevaartsector (space) en de Greenports staat Holland Rijnland internationaal op de kaart en maakt het onderdeel uit van (inter)nationale kennis- en handelsnetwerken.



Landschap: Holland Rijnland kent grote diversiteit aan karakteristieke (open) landschappen met zee, strand en duinen, landgoederen, polders, Hollandse plassen, de veelkleurige bloemenvelden en historische steden en dorpen. Een door historie gevormde omgeving, Holland in het klein.



■ (beeld: Posad Maxwan)





Schaalniveau omgevingsvisie

De omgevingsvisie gaat over verschillende schaalniveaus. Het is in hoofdzaak een verhaal op gemeentelijk niveau, dat past binnen de grotere perspectieven van Nederland en van de Duin- en Bollenstreek. Maar we dalen ook nog af naar een koers per deelgebied om de gemaakte keuzes concreet te maken en uitgangspunten scherp te krijgen. Het gaat dan om de woongebieden van Sassenheim, Voorhout en Warmond, de centrumgebieden van die drie kernen, de aanwezige bedrijventerreinen, de Kagerplassen en omgeving, de bollenvelden, de graslanden en het veenweidegebied.

De omgevingsvisie is nadrukkelijk geen inrichtingsplan of blauwdruk. Daarom zoeken we in de omgevingsvisie niet het niveau van ‘de stoeptegel’ op, maar hebben we het over de strategische ambities (waar willen we naartoe), opgaven (wat moeten we daarvoor doen) en keuzes (hoe gaan we dat voor elkaar krijgen) op hoofdlijnen.

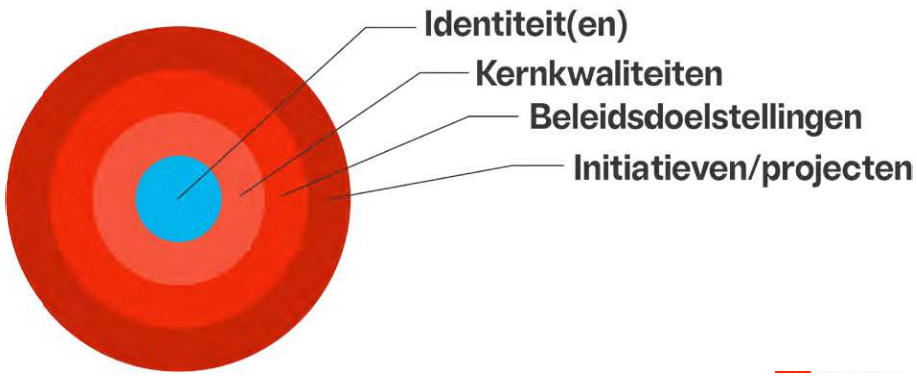
We leggen in deze omgevingsvisie ook een relatie met andere relevante beleidsdocumenten, zoals de Strategische Agenda van de Duin- en Bollenstreek, de Regionale Energie Strategie, het gemeentelijke Woonprogramma, de Mobiliteitsvisie, de Maatschappelijke Agenda en de Centrumvisies en Centrumplannen. Daardoor kan het wel zijn dat sommige thema’s, en/of deelgebieden net iets concreter zijn uitgewerkt dan anderen. Sommige van de bestaande beleidsstukken gaan namelijk al gedetailleerd in op bepaalde thema’s, waarbij ander beleid dat minder doet of nog in de maak is. We hebben daarom de keuze gemaakt om waar mogelijk ambities juist al op een concreet detailniveau te beschrijven. Hiermee zetten we een duidelijke stip op de horizon. Ook is het postief bij het opstellen van regels in het omgevingsplan. Bovendien zijn bewoners, ondernemers en organisaties zo beter op de hoogte van wat zij van de gemeente kunnen verwachten. In het vervolg zal de omgevingsvisie ook met regelmaat worden geactualiseerd en daarmee op bepaalde punten scherper en concreter worden.



2. DE IDENTITEIT VAN TEYLINGEN

2. De identiteit van Teylingen

2.1 De identiteit, kernkwaliteiten en waarden



De identiteit en kernkwaliteiten van de gemeente Teylingen lopen als ‘rode draad’ door de omgevingsvisie. We willen de lijnen uit het verleden verrijken en doortrekken naar de toekomst. De kernkwaliteiten vormen daarmee de kern (zie onderstaande afbeelding) voor de gemeentebrede koers en het afwegingskader, dat helpt bij zowel het maken van beleidskeuzes, als bij het afwegen van initiatieven.
De beleidskeuzes, uitvoeringsgerichte stappen en initiatieven kunnen door de jaren heen wisselen, maar de identiteit en kernkwaliteiten blijven als het goed is min of meer gelijk. Hiermee bieden we een solide basis voor de ontwikkeling van onze mooie gemeente.

In dit hoofdstuk beschrijven we daarom de identiteit van Teylingen in het hier en nu. Teylingen kent nu al vele kwaliteiten. Een belangrijk doel van deze omgevingsvisie is namelijk om de al bestaande kwaliteiten van Teylingen in de toekomst te behouden en zoveel mogelijk te versterken. We starten dan ook niet op ‘nul’. De identiteit van Teylingen kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten en -waarden:

Landschappelijke (waterrijke) diversiteit

Kleurrijk bollengebied



Hollands veenweidelandschap



Recreatief Kagerplassengebied



Parken, groengebieden en landgoederen



Rustig wonen tussen grote steden

Nabij de stad Leiden

Midden in de Randstad

Goed verbonden via weg en spoor







Van (regionale) economische waarde

Innovatieve Greenport (teelt en handel)

Lokale mix van bedrijvigheid

Nabij de mainport Schiphol





Drie kernen met een eigen karakter

Sassenheim: winkelen en ontmoeten | park Rusthoff | station





Voorhout : goed wonen | voorzieningen in de buurt | station





Warmond : karakteristiek | waterrecreatie | landgoed





Hoge recreatieve/toeristische potentie

Beleven van de bollenvelden

Proeven van de cultuurhistorie

Recreatie op het water





Sociaal betrokken

Actief verenigingsleven

Activiteiten en evenementen

Sociale projecten zodat iedereen kan meedoen



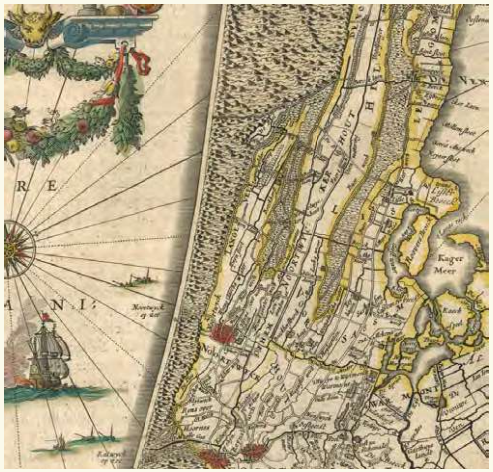




Sociaal betrokken
Actief verenigingsleven, activiteiten en evenementen, sociale projecten zodat iedereen kan meedoen
Drie kernen met een eigen karakter
Sassenheim: Winkelen, park Rusthoff en station
Voorhout: Goed wonen, alle voorzieningen in de buurt, station
Warmond: Karakteristiek, waterrecreatie, landgoed
Hoge recreatieve/toeristische potentie
winkelen en ontmoeten, beleven van bollenvelden, proeven van cultuurhistorie, recreatie op het water
Van (regionale) economische waarde
Innovatieve Greenport, lokale mix van bedrijvigheid en nabij de mainport Schiphol
Rustig wonen tussen grote steden
Nabij de stad Leiden, middden in de Randstad en goed verbonden met het spoor
Landschappelijke(waterrijke) diversiteit
kleurrijk bollengebied, Hollands veenweidelandschap, recreatief Kaçerplassengebied, park, groengebieden en landgoederen
Sassenheim

2.2 **Een beknopte ontstaansgeschiedenis van de gemeente Teylingen**

Ontstaan op oude strandwallen



■ Een kaart uit 1645 met een landschap van oude strandwallen en strandvlakten



■ Oude strandwal bij Voorhout, in gebruik als akkerland. Aan weerszijden liggen de strandvlakten, in gebruik als weiland.

De kuststrook waaraan de gemeente Teylingen ligt, behoort tot de oudst bewoonde delen van Holland. Vanaf zo'n 5.000 jaar geleden zijn in dit gebied strandwallen ontstaan door inwerking van de zee, waarbij jongere strandwallen gevormd werden ten westen van de oudere. De kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond zijn ontstaan op de oude strandwallen, toen de kust dus meer naar het oosten lag dan tegenwoordig. Deze ontwikkeling van strandwallen duurde tot in de Romeinse Tijd. Als gevolg van zandwinning, uitbreiding van steden en dorpen en grondbewerking voor de bloembollenteelt zijn in de regio de strandwallen inmiddels geheel afgegraven. Het moerasgebied ten oosten van de oude strandwal veranderde in de loop der eeuwen in veengebied, die werden bedijkt, ingepolderd en in cultuur gebracht.

De tijd van de ridderhofsteden



■ 19e-eeuwse prent van Slot Teylingen

Vanaf het jaar 1.150 begonnen de edelen van Teylingen een voorname rol te spelen in de streek. In de 13e eeuw ontstonden een drietal ridderhofsteden rond Sassenheim: aan de zuidzijde, nabij de aftakking van de strandwal naar Warmond een kasteel van de heren van Alkemade; aan de NO-zijde, aan de oostelijke rand van de strandwal (aan de "Leede") de ridderhofstede Ter Leede; en vlak ten noorden van het dorp lag een door een gracht omgeven volksburcht langs de westelijke rand van de strandwal. Heer Dirk van Teylingen liet deze waterburcht rond 1.250 uitbouwen en versterken tot een woonburcht. Het Slot Teylingen werd een regelmatige verblijfplaats voor de Hollandse graven en gravinnen. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Teylingen in brand gestoken en daarna gedeeltelijk hersteld. Nog later brandde de donjon uit en daarna verviel het kasteel tot wat we nu nog kennen als de Ruïne van Teylingen.

Buitenplaatsen en de bollenteelt

In de 17e eeuw raakte het binnenduingebied in trek bij rijke kooplieden en aristocraten uit Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag, die zich naast hun huis in de stad een buitenplaats konden veroorloven. Oostergeest en het Bos van Krantz (het parkbos rond Huys te Warmont) in Warmond, het Overbosch in Voorhout, en Buitenplaatsen Groot Leerust en Rusthoff in Sassenheim zijn ingericht in de Engelse landschapsstijl die in de 18e eeuw populair was en de natuur als inspiratiebron had. Na de Franse Revolutie raakten veel buitenplaatsen in verval. Het onderhoud van de landhuizen, tuinen en duinbossen was niet meer



■ Bloemistknechts en bollenarbeiders in de 20e eeuw



■ Een bloembolkunstwerk in Voorhout

op te brengen en veel personeel werd ontslagen. De eigenaren zochten andere economische functies voor hun gronden: de bossen werden gekapt en het duinzand werd afgevoerd en gebruikt voor de aanleg van stadswijken en spoorlijnen. In de overblijvende moestuinen begonnen de tuinlieden van de buitenplaatsen voor zichzelf. Ze experimenteerden met het telen van bloembollen en het veredelen van nieuwe soorten planten en bloemen. Aanvankelijk teelde men bloembollen als bijverdienste, maar al snel bleek dat tulpen, hyacinten en narcissen uitstekend gedijen op deze zandgronden. Overal in de Bollenstreek ontstonden bedrijven die waren gespecialiseerd in de teelt en de behandeling van bloembollen. Vooral tijdens het eerste kwart van de twintigste eeuw beleefde het bloembollenvak gouden tijden.

Van industrialisatie naar moderne tijd

In 1657 werd ook de Leidsevaart gegraven, die van Haarlem naar Leiden loopt en destijds een belangrijke route voor trekschuiten.

Warmond ontwikkelde zich van boerendorp naar een ‘Heerlijkheid’ tot een welgesteld dorp aan de Kagerplassen. Het recreatie-eiland Koudenhoorn werd in de tachtiger jaren ingericht.



■ De Leidsevaart ter hoogte van de voormalige boerderij De Knip



■ Huys te Warmont



■ Luchtfoto van Warmond

Voorhout begon langzaam te groeien door de aanleg van de Leidse trekvaart en de bollenteelt. In 1842 wordt ook de spoorlijn Haarlem-Leiden geopend. Het dorp Voorhout groeit al enkele decennia zeer snel, vanwege de bouw van nieuwbouwwijken, zoals Oosthout, Hoogh Teylingen, Hooghkamer en Nieuw Boekhorst.

Sassenheim ontwikkelde zich vooral als industriegemeente én forensengemeente. Modernisering van panden en nieuwbouw zorgden voor drastische veranderingen in de bebouwing. Veel van het karakteristieke dorpsgezicht ging daarmee verloren. Vanaf de 50-er jaren is de nadruk komen te liggen op het aantrekken van lichte industrie met industrieterreinen als Jagtlust, Industriekade en Sassenheim-Zuid. De ligging direct aan de Rijksweg A44 is hierbij belangrijk geweest. De ontwikkeling als woongemeente is geleidelijk verlopen met de ontwikkeling van woonwijken zoals Postwijk, de Kagerbuurt, Wasbeek, Mennepark en Overteylingen. Sassenheim heeft zich van de 3 kernen het meest nadrukkelijk ontwikkeld tot winkelcentrum.



■ Drie rijksmonumenten in Sassenheim: Ruïne van Teylingen, Gebr. Bergman en Monte Carlo. | Foto: archief SOS

Op 1 januari 2006 is de gemeente ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Teylingen kent ook drie kleine buurtschappen genaamd Klinkenberg, Oosteinde en Teijlingen. De naam van de gemeente is uiteraard afgeleid van het voormalige Slot Teylingen, nu een ruïne in de buurtschap Teijlingen.

gemeente TEYLINGEN



3. DE 'BLOEM VAN TEYLINGEN':

KERNBOODSCHAP, AMBITIES EN OPGAVEN

3. De ‘Bloem van Teylingen’: kernboodschap, ambities en opgaven

3.1. De Bloem van Teylingen

3.1.1. De Bloem van Teylingen: onze kernboodschap en ambities

Om onze kernboodschap, ambities en opgaven met elkaar te verbinden is de Bloem van Teylingen ontwikkeld. De bloem geeft duidelijk weer hoe wij, vanuit onze kernkwaliteiten, invulling geven aan onze florerende toekomst. We geven inhoud aan onze kernboodschap en drie ambities door de komende jaren aan de slag te gaan met negen hoofdopgaven. De bloem is leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe initiatieven in onze gemeente.

Teylingen is een prachtige gemeente om te wonen, werken en recreëren. Drie heel eigen kernen gelegen in een rijk divers landschap met een hoge recreatieve, toeristische en (regionaal) economische waarde en potentie. De Teylingers zijn betrokken en wonen hier graag. Zo’n gemeente willen we natuurlijk blijven. Maar om te blijven wie je bent moet je ook veranderen.

Teylingen wenst de eigen identiteit, bijzondere waarden, kwaliteiten en variatie in zowel kernen als landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. We zoeken hierin steeds de balans met het versterken van onze bijzondere kwaliteiten maar ook met ontwikkelen en innoveren van onze gemeente. Voor onze volgende generaties willen we een duurzame gemeente zijn die ook gekenmerkt kan worden als een ‘Global Goal gemeente’[1].



■ Afbeelding: de ‘Bloem van Teylingen’

1 Sinds 2020 is Teylingen een ‘Global Goal gemeente’. De Global Goals (ook wel SDG’s) zijn duurzame ontwikkelingsdoelen, vastgesteld door de Verenigde Naties. Het eerste en belangrijkste doel is: minder extreme armoede in 2030.

Onze kernboodschap luidt dan ook:

In Teylingen zijn behoud, versterking, ontwikkeling en innovatie in balans om op de lange termijn een florerende gemeente te zijn en blijven. Een florerende Toekomst voor Teylingen.

De kernboodschap is de stamper van onze Bloem van Teylingen. Om deze belangrijke kernboodschap uit te dragen zetten we in de Omgevingsvisie Teylingen drie ambities centraal. We streven ernaar dat in de gemeente Teylingen de volgende drie ambities altijd in balans zijn:

1. Goed leven met verbinding tussen mensen
2. Beleefbaar en toekomstbestendig hart in de Duin- en Bollenstreek
3. Werken aan een vitale en duurzame economie

Deze drie ambities staan gelijk aan vormen van ecologische-, sociale- en economische duurzaamheid en komen voort uit de *Triple P* gedachte van duurzame ontwikkeling: People-Planet-Profit/Prosperity. De *Triple P* gedachte gaat er vanuit dat mensen, planeet en welvaart op een harmonieuze wijze samengebracht moeten én kunnen worden, omdat alleen dan een duurzame toekomst gerealiseerd kan worden.

3.1.2. De Bloem van Teylingen: onze opgaven

Hoe houdt Teylingen de komende jaren de drie bovenstaande ambities in balans? Teylingen heeft vele verschillende opgaven die variëren van het bouwen van woningen en aanleggen van groen/blauw tot het stimuleren van circulariteit. Deze opgaven zijn soms goed samen te realiseren. Maar soms ook niet. Alle opgaven vragen iets van de gemeente. Belangrijkste is dat zij vragen om ruimte. We willen zorgvuldig en creatief met de beschikbare ruimte omgaan, zodat we Teylingen aantrekkelijk en leefbaar houden. Meervoudig ruimtegebruik om binnen onze beperkte ruimte meerdere ambities en opgaven te vervullen, kan hierbij een belangrijke oplossingsrichting zijn.

Hoe we invulling geven aan onze hoofdopgaven komt voort uit onze drie ambities. Door de verschillende opgaven met elkaar te verbinden kan een integrale oplossing (oplossing voor meerdere vraagstukken) worden gevonden en daarmee een grotere bijdrage worden geleverd aan de ambities.

In de omgevingsvisie zijn negen centrale opgaven uitgewerkt die goed het brede palet aan opgaven en ambities weergeven.

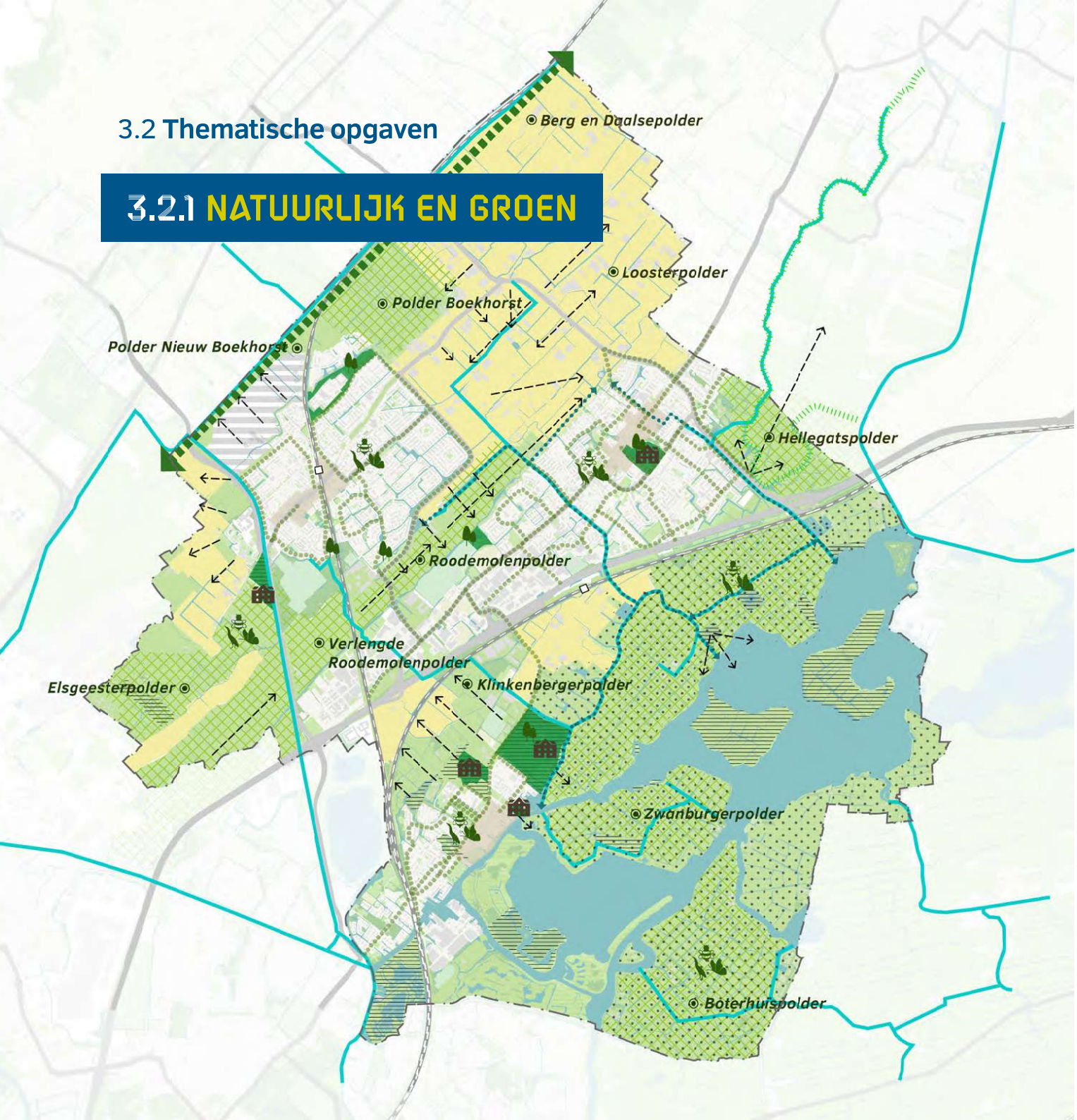
De negen hoofdopgaven zijn:

1. Natuurlijk en groen
2. Cultureel en beleefbaar
3. Energieneutraal en klimaatbestendig
4. Fijn wonen voor iedereen
5. Sociaal en vitaal
6. Veilig en leefbaar
7. Ondernemend
8. Recreatief en toeristisch
9. Bereikbaar

In de volgende paragrafen zijn de negen centrale opgaven verder uitgewerkt. Per opgave zijn de belangrijkste thema's benoemd. De opgaven zijn verrijkt met een aantal kaarten die de huidige situatie, belangrijke plekken of lijnen, beschermingsgebieden of juist ambities beschrijven. De kaartelementen zijn gebaseerd op vastgesteld beleid of nieuwe ambities.

3.2 Thematische opgaven

3.2.1 NATUURLIJK EN GROEN



Legenda

- NatuurnetwerkNederland
- Veenweidegebied, landschapsverbetering en versterking beleving
- Graslanden op strandwal
- Plassen, behoud natuurwaarden/verbeteren ecologische kwaliteit en recreatieve ontwikkeling
- Parken, groengebieden en landgoederen, behoud
- Bollenteeltgebied, herstructurering, innovatie, landschapsverbetering
- Weidevogelgebied
- Toekomstige uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst
- Ecologische verbinding Leidsevaart
- Droogmakerij, dijk met ringsloot
- Groenstructuren
- Waterloop, handhaven
- Waterloop, verbetering doorvaarbaarheid
- Biodiversiteit versterken
- Landgoederen, versterken cultuurhistorische/ recreatieve waarde
- Versterking koppeling met de parken
- Handhaven/versterking landschappelijke zichtlijnen

Trends en ontwikkelingen

Eén van de kernkwaliteiten van Teylingen is de hoge landschappelijke (waterrijke) diversiteit met haar kleurrijke bollngebied, Hollandse veenweidelandschap, prachtige recreatieve Kagerplassengebied en enkele parken, groengebieden en landgoederen. Het is zaak deze diversiteit te behouden en te versterken. Zeker met de trends en ontwikkelingen die ook voor Teylingen van belang zijn en invloed hebben op natuur en groen:

- → Landschappelijke structuren vervagen of verdwijnen zelfs.
- → Er komen veel (nieuwe) ruimteclaims op het landschap af.
- → De biodiversiteit neemt af en de kwaliteit van natuur/water is er doorgaans slecht aan toe.
  - Ruimtelijke-, water- en milieucondities zijn niet op orde voor natuurbehoud.
  - Water en Bodem sturend[1] heeft de nodige implicaties voor de leefomgeving en ondergrond.

Opgaven

Toekomstbestendig en toegankelijk maken van onze landschappen

We zetten in op het behoud en de versterking van de diversiteit in landschappen met aandacht voor cultuurhistorie. Er ligt hier ook een relatie met een rendabel en duurzaam toekomstperspectief voor landbouw. Een klimaatrobuuste inrichting van het landschap en gevarieerde biodiversiteit heeft onze voorkeur. Qua routes zetten we in op het creëren van stevigere oost-west verbindingen, van het ene landschap naar het andere landschap. Dit draagt ook bij aan de recreatieve beleefbaarheid.

- → Voor het veenweidegebied geldt dat de focus ligt op de beleefbaarheid van het weidse Hollandse landschap en landschapsverbetering. Met name ook het tegengaan van bodemdaling, het verbeteren van bodem-/ waterkwaliteit en het versterken van biodiversiteit onder andere ten behoeve van weidevogels. In dit kader ligt een opgave tot transitie naar een meer natuurinclusieve kringlooplandbouw en natuurontwikkeling. Het vernatten van het veenweidelandschap is een mogelijke maatregel en zou kunnen leiden tot verdere extensivering van het landgebruik. Daarnaast zetten we in op het beleefbaar maken van het landschap (onder andere behoud/versterken zichtlijnen en realiseren routes) en bieden van ruimte voor kleinschalige recreatie.



1 'Water en bodem sturend' wil zeggen dat het bodem-watersysteem een doorslaggevende rol speelt bij de inrichting van Nederland. Daardoor is ons land beter bestand tegen klimaatverandering en voorkomen we nog meer druk op de biodiversiteit. Zie ook laatste opgave 'Water en Bodem sturend'.

→ Het Kagerplassengebied is aangewezen als provinciale groene buffer. De focus ligt op natuurbehoud, het verbeteren van de ecologische kwaliteit en ruimte bieden voor recreatieve ontwikkelingen op het water (bijvoorbeeld varen/zeilen etc.), onder andere op Koudenhoorn. Hierin is het zaak een goede balans te vinden om te voorkomen dat een te hoge recreatieve druk een bedreiging vormt voor de biodiversiteit. We denken daarom met aanvragers mee hoe initiatieven goed ingepast kunnen worden. Elke ontwikkeling heeft namelijk effect op landschap en biodiversiteit.

→ Voor de strandwallen en de strandvlaktes ligt de focus op de cultuurhistorische en recreatieve waarde van de landgoederenzone en de bollenteelt als vitale economische sector. Het is van belang om het bollengebied te herstructureren (het ISG beleid is hierin leidend), ruimtelijke structuren te versterken, beeldkwaliteit te verbeteren/verrommeling tegengaan (onder andere accentueren entrees en bermen), biodiversiteit te versterken (onder andere ecologische akkerranden en ecologische verbindingen) en duurzame innovatie in de bollensector aan te jagen. Teylingen kent al succesverhalen waar ook agrariërs als landschapsbeheerder optreden en zich richten op weidevogelbeheer. Het behoud van agrariërs in de omgeving is van groot belang. Functiemenging en verschillende vormen van landbouw zijn noodzakelijk voor de toekomst. Te denken valt aan verbouw van voedsel, gewassen voor bouwmaterialen, educatie/recreatie en verbinding met natuur en landschapsbeheer.

3-30-300 vuistregel

Houdt in dat we in grote lijnen streven naar:
3 bomen zichtbaar vanuit elk huis
30 procent groen in elke buurt
300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte

Het wijkgroen versterken in de dorpen

We hebben de ambitie om het wijkgroen in de dorpen te versterken. Dit hangt ook sterk samen met het klimaatadaptief maken van de dorpen. We hanteren 50 – 100m² nieuw openbaar groen per nieuw te realiseren woning . Daarnaast nemen we de 3-30-300 vuistregel op als norm bij nieuwe ontwikkelingen en herstructurering (zie kader). We streven naar 3 zichtbare bomen vanuit elk huis. De 30% staat voor boomkroonbedekking van de wijk, de wijk moet voor 30% in de schaduw liggen. Binnen 300 meter vanuit huis ben je bij een park of groene verblijfsruimte.

We zetten in op het creëren van een robuuste bomenstructuur en het vergroten van het boomkroonoppervlak waarbij we groengebieden verbinden. Er loopt momenteel een traject voor een groenbeheerplan gericht op behoud van groen, beheer van groen en mogelijke vervanging van groen (het groenbeheerplan is in 2022 vastgesteld en loopt tot 2031). Uitgangspunt is meer biodiversiteit en de juiste boom op de juiste plek. We betrekken inwoners en ketenpartners bij het vergroenen van de omgeving. De energietransitie knelt op sommige vlakken met de klimaat- en biodiversiteitsopgaven. Nu meer bewoners zonnepanelen op hun daken leggen, neemt ook het aantal verzoeken toe om bomen te kappen. Dit i.v.m. de schaduw die een boom kan geven op de panelen. De energietransitie zou niet moeten leiden tot het verlies van groen en natuurwaarden (met name in de centra/woonwijken).

Betere bomen: kwaliteit voor kwantiteit

In een gezonde samenleving spelen bomen een onmisbare rol. Ze zijn niet alleen mooi of imposant om te zien, ze zijn ook functioneel en vertegenwoordigen verschillende functies en waarden. Dit zijn ecologische, cultuurhistorische en sociale waarden. Bomen hebben ook stedenbouwkundige-, ruimtelijke en milieutechnische functies. De visie op bomen die is vastgelegd in het bomenbeleid is de volgende: ‘Kwaliteit voor kwantiteit door toepassing van de juiste boom op de juist plaats’. Het Teylingse bomenbeleid hanteert daarbij de volgende vijf uitgangspunten:

1. Het bomenbestand moet vitaal en toekomstbestendig zijn en daarmee minder vatbaar voor ziekten en aantastingen.
2. Het bomenbestand moet aantrekkelijk blijven en structureel in kwaliteit verbeteren.

3. Het bomenbestand moet een meerwaarde geven aan de leefomgeving, de beleving en de ecologische waarde.
4. Bomen moeten in hun groeiplaats duurzaam tot volle wasdom uit kunnen groeien.
5. Het bomenbeleid moet draagvlak hebben bij de bewoners. Participatie gaat een steeds grotere rol spelen, ook bij boombeheer



■ Een grote boom in het straatbeeld van Sassenheim, Beatrixstraat vanuit Tijlooststraat

Verbeteren leefomgeving inheemse flora en fauna soorten

Voor een gezonde en prettige leefomgeving zijn de kwaliteit en kwantiteit van groen en water in de gemeente van belang. Bij biodiversiteit gaat het om de verscheidenheid aan levensvormen (flora en fauna) op aarde, ofwel de diversiteit aan soorten die onderling in een samenhangend geheel (een ecosysteem) met elkaar en met hun omgeving verbonden zijn. Ecosystemen leveren ook producten en diensten die onmisbaar zijn voor mensen. Voorbeelden van deze ecosysteemdiensten zijn schone lucht, voorkomen van hittestress, opnemen of vastleggen van CO_2, waterberging en ruimte voor ontspanning.

Verlies aan biodiversiteit is dus niet alleen het verlies van (bedreigde) soorten, maar leidt ook tot een vermindering van de kwaliteit van onze leefomgeving en kan invloed hebben op onze gezondheid. Via landelijk en gemeentelijk natuurbeleid wordt geprobeerd om de natuur te beschermen en de wereldwijde afname in biodiversiteit af te remmen. Ambities voor Teylingen bestaan uit: 1. behouden huidig niveau aan soorten 2. verbeteren huidig niveau en 3. bewustwording creëren.

We hebben als doel het verbeteren van de leefomgeving voor aangewezen ambassadeursoorten en meeliftende doelsoorten, per leefgebieden en de verbindingen daartussen. Hierdoor blijft de lokale biodiversiteit behouden en wordt het verbeterd in het diverse landschap dat Teylingen rijk is. Een verbetering van het leefklimaat voor dieren en planten, heeft tevens als effect dat het leefgebied van de mens verbetert. Zowel voor de huidige als toekomstige generatie(s). Dit is overigens een langdurig proces en het kan dan ook lang duren voordat effecten zichtbaar worden.

De gemeenteraad heeft in haar Raadsprogramma 2022-2026 ‘Samen maken we Teylingen’ benoemd dat zij het aantal dieren en planten in de gemeente willen vergroten. Ook is dit benoemd in het plan Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024. Hoe we de lokale biodiversiteit een impuls geven is uitgewerkt in het recent vastgestelde Programma Biodiversiteit. Het Programma gaat, binnen de dorpen en in het buitengebied, zorgen voor een vergroting van de biodiversiteit.

Maatregelen om de lokale biodiversiteit te bevorderen hebben betrekking op o.a. het aanbrengen van groen dat erop is gericht om het leefgebied van specifieke faunasoorten te verbeteren, ecologisch groenbeheer, en natuurinclusief bouwen.

De gemeente Teylingen zorgt zelf actief voor de verbetering van de biodiversiteit met haar partners. Ook Holland Rijnland zorgt ervoor dat er vanuit het Regionaal Groenprogramma fondsen ter beschikking worden gesteld om projecten uit te voeren die biodiversiteit vergroten.
Meer leest u op https://www.teylingen.nl/biodiversiteit

*“**Bestaand groen verbeteren en groenstructuren op elkaar laten aansluiten**. Meer bomen en struiken en met kruidenmixen in de bermen. Slootkanten niet optrekken zodat beesten ook de sloten uit kunnen. Verder dorpen toegang voor auto's onaantrekkelijk maken.”*

Regie voeren op bodem en ondergrond

Voor het realiseren van diverse maatschappelijke opgaven is de bodem en de ondergrond onmisbaar. Denk daarbij aan zaken als energietransitie, woningbouw, klimaatadaptie, een gezonde en veilige leefomgeving, onder- en bovengrondse infrastructuren en verbetering van de biodiversiteit. Het gebruik van de ondergrond is ook onlosmakelijk verbonden met het gebruik van de bovengrond. Maatregelen op of in de bodem en ondergrond, die getroffen worden ten gunste van de ene opgave hebben vaak ook effect op de andere opgaven. Daarnaast hebben we de aandacht voor de omgang met nieuwe ruimteclaims, ook in de ondergrond. We beschouwen bodem en ondergrond daarom in een vroeg stadium bij gebiedsontwikkeling en planvorming en houden ook rekening met toekomstig gebruik van de ondergrond (meervoudig gebruik). Bij de toekenning van functies voor gebieden houden we rekening met de aanwezige kwaliteit van de bodem. We staan geen kwaliteitsverslechtering toe van de bodem en waar mogelijk hebben we de voorkeur voor een verbetering. We voorkomen nieuwe verontreinigingen en overige aantastingen van de bodem en saneren of beheren bestaande verontreinigingen. We zien toe op een goede balans tussen benutten en beschermen van de bodem. We staan voor het duurzaam, veilig en efficiënt benutten van de bodem. Hierbij wordt rekening gehouden met archeologische waarden in de bodem.

Water en Bodem sturend

Het is belangrijk om Water en Bodem sturend te laten zijn in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de kamerbrief[1] wordt actie door 'Water en Bodem sturend' op onder andere de volgende aspecten concreet gemaakt:

- → Toename van zoetwatervoorraden door het opslaan van regenwater (waterberging).
- → Niet meer bouwen op plaatsen die later nodig zijn voor het bergen en afvoeren van water, zoals in de diepste delen van diepe polders.
- → Het minder bedekken van de bodem (minder stenen in de stad) voor een gezondere bodem, betere omgang met hitte en minder wateroverlast.
- → Een hoger grondwaterpeil in een aantal gebieden. Een hoger grondwaterpeil zorgt voor voldoende water bij droogte, vertraagt daling van veenbodems en vermindert hiermee de uitstoot van broeikasgassen.
- → Voldoende (schoon) water en zuiniger omgaan met drinkwater (minder verbruik).
- → Waterkwaliteit door o.a. gebruik van gewasbeschermingsmiddelen



■ Veenweide in de Boterhuispolder

1 https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend

Zorgplichten water

De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten, te weten afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeentelijke zorgplichten hebben inhoudelijk een sterke samenhang met de zorgplichten voor het zuiveren van afvalwater en die voor het regionaal watersysteem van de waterbeheerder, in dit geval Hoogheemraadschap van Rijnland.

Zorgplicht afvalwater

De gemeente is verantwoordelijk voor aanleg en beheer van openbare vuilwaterriolen (of gelijkwaardige voorzieningen) binnen de bebouwde kom en transport van het afvalwater naar een zuiveringtechnisch werk (bijvoorbeeld de RWZI). Bij de invulling van de zorgplicht afvalwater in de gemeentelijke omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied en tussen huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater.

Zorgplicht hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Als de gemeente hemelwater inzamelt, is ze ook verantwoordelijk voor de verdere omgang, inclusief de lozing op oppervlaktewater of in de bodem. De gemeente kan het zowel gescheiden van als gemengd met afvalwater inzamelen. De gekozen route bepaalt de betrokkenheid van de waterbeheerder. Het waterschap kan betrokken zijn als beheerder van de ontvangende zuivering of van het ontvangende oppervlaktewater, soms van beide.

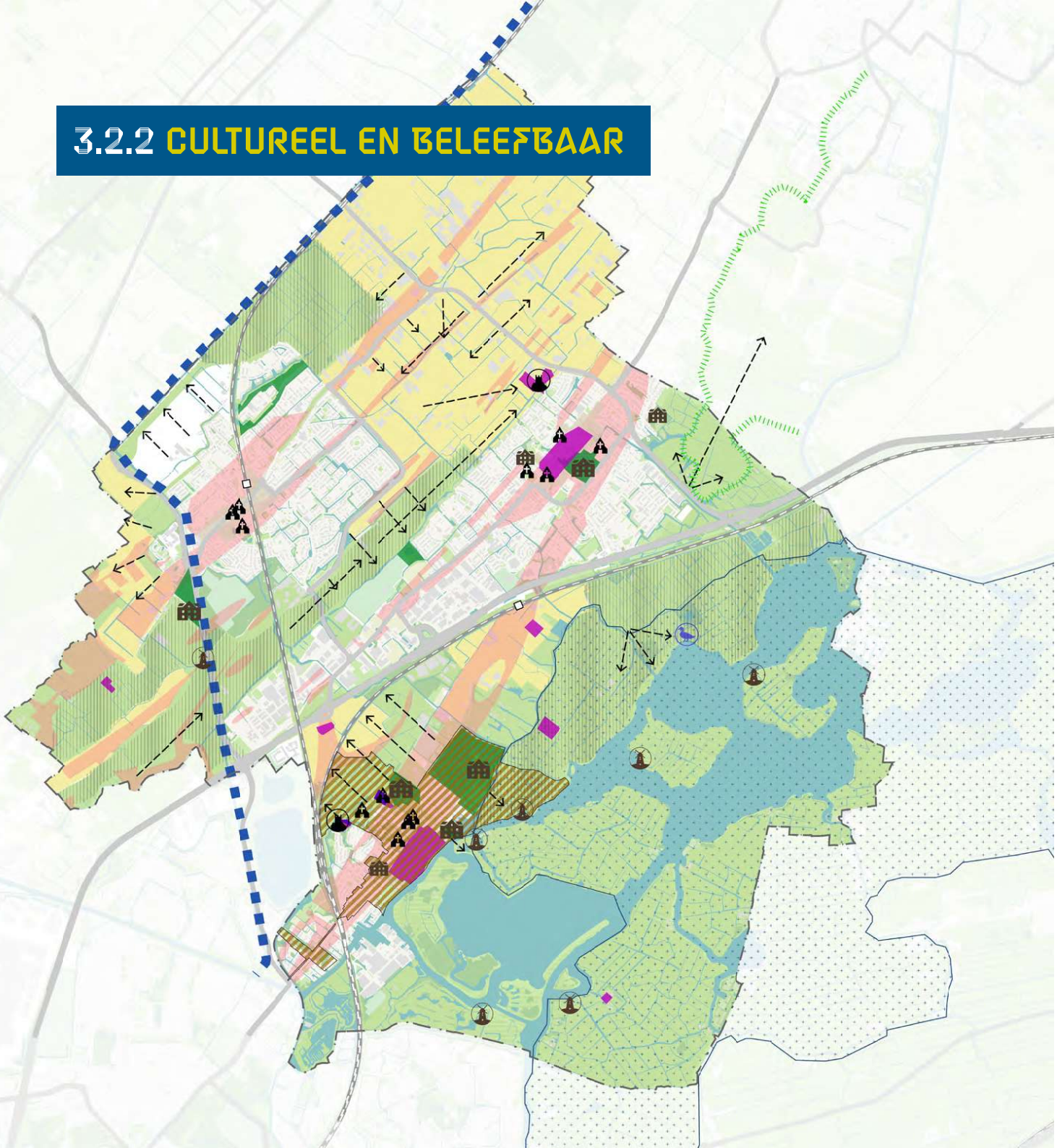
Zorgplicht grondwater

De gemeente is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen in de openbare ruimte om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstanden voor de aan die grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen. Althans, voor zover de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoren. Vaak zal het gaan om het aanbieden van inzamelvoorzieningen voor overtollig grondwater. Als de gemeente inzamelt, is ze ook verantwoordelijk voor de verdere omgang met het grondwater. Ook is de gemeente aanspreekpunt bij grondwaterproblemen: zij heeft de regie bij het onderzoeken van oorzaken en oplossingen. Het algemene uitgangspunt dat de gemeente hanteert, is dat eigenaren van gebouwen en percelen zelf verantwoordelijk zijn voor de verwerking van overtollig grondwater, tenzij dit in het belang van de leefbaarheid of volksgezondheid niet haalbaar en niet doelmatig is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar gebiedstypen. Dat geldt dus ook voor de gemeente zelf als gebouw- en perceeleigenaar. Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de grondwaterstand, zodat er bij deze nieuwbouw geen nadelige gevolgen ontstaan, maar er ook niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Zorgplicht drinkwater

Naast de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater heeft de gemeente net als de andere overheden een zorgplicht drinkwater. Deze zorgplicht heeft inhoudelijk een sterke samenhang met de zorgplichten voor het zuiveren van afvalwater en die voor het regionaal watersysteem van de waterbeheerder. De provincie is leidend in de bescherming van grondwater dat bestemd is voor de openbare drinkwatervoorziening. De gemeente volgt het beleid dat hiervoor in de provinciale omgevingsvisie wordt opgenomen. Waar nodig neemt de gemeente regels op in het omgevingsplan om de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden te beschermen. Onder de zorgplicht valt ook het beschermen van de infrastructuur die nodig is voor de levering van drinkwater aan inwoners.

3.2.2 CULTUREEL EN BELEEFBAAR



Legenda

- Graslanden
- Kagerplassen
- Beschermd grasland
- Kroonjuweel cultuurhistorie - provincie
- Parken, groengebieden en landgoederen
- Droogmakerij, dijk met ringsloot
- Bollenteeltgebied
- Beschermd dorpsgezicht
- Landgoed
- Kerk
- Molen
- Eendenkooi
- Ruïne Teylingen
- Trekvaart Leiden-Haarlem
- Handhaven/versterking landschappelijke zichtlijnen
- Hoge verwachting archeologische waarden op basis van gemeentelijke verwachtingskaart
- Terreinen van provinciaal archeologisch belang vanuit de provinciale verordening ruimte
- Archeologische rijksmonumenten

Trends en ontwikkelingen

Teylingen is trots op haar identiteit, de verhalen die hier te vertellen zijn, al het mooie erfgoed, monumenten en de cultuurhistorie. Teylingen wil deze waarden beschermen en versterken. Daarbij houden we rekening met de volgende trends en ontwikkelingen:

- → Herwaardering van cultuurhistorische objecten en historische verhalen van het dorp.
- → Er komt meer focus te liggen op beleving van cultuur(historie) in het landschap.
- → Cultuurhistorische structuren vervagen of verdwijnen zelfs.

Opgaven



Versterken van cultuurhistorie en erfgoed



Beschermen en benutten archeologie

Versterken van cultuurhistorie en erfgoed

We versterken erfgoed (materieel en immaterieel; bovengronds en ondergronds) als onderdeel van de Teylingse identiteit, verhaal en cultuur. Het verhaal van de bollenteelt is al heel sterk, maar het verhaal van kastelen, landgoederen, boerderijen, Trekvaart en de Kagerplassen mag ook zeker verteld worden. Hierin mag er ook aandacht zijn voor de ontstaansgeschiedenis van de drie dorpen. Dit doen we door het promoten van culturele activiteiten in alle drie de dorpen en het 'levend houden' van verhalen, gebruiken en tradities. We gebruiken de identiteit ook om 'het verhaal van de toekomst' vorm te geven en de geschiedenis door te geven. Daarin zoeken we de balans tussen behoud en ontwikkeling.

Voorbeelden van Teylings immaterieel erfgoed zijn:

- → Bollen en bloemen
- → Gras en koeien
- → Plassen, vaarten, sloten
- → Tuinen en parken
- → Religie
- → Overige gebruiken en tradities

We profileren het erfgoed in haar omgeving – gebruiken, zichtbaar en beleefbaar maken – en het eventueel zelfs recreatief in te zetten. Het project van de ruïne van Teylingen is hiervan een goed voorbeeld. Daarnaast is het ook belangrijk om ruimte te bieden aan passende herbestemming en herontwikkeling van erfgoed. Op die wijze kan erfgoed behouden blijven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de karakteristieke bollenschuren in het bollengebied. Dit vraagt om maatwerk en actief meedenken vanuit de gemeente.

De ruïne van Teylingen, beter beleefbaar maken

Het behouden van gebouwd erfgoed en andere zichtbare dragers, inclusief de richtlijnen voor welstand zijn dynamisch bij ruimtelijke ontwikkelingen. Kortom, het belang van erfgoedwaarde en de bijdrage aan de identiteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving aan de ene kant en de economische waarde die eraan hangt aan de andere kant vragen om goede afwegingen. Particuliere eigenaren en beheerders, erfgoedexperts en de overheid hebben hierbij een belangrijke rol.





Onder gebouwd erfgoed en zichtbare dragers vallen onder andere:

- Rijks- en gemeentelijke monumenten, zoals kerken en historische woonhuizen, traditionele karakteristieke bollenschuren, boerderijen, molens en eendenkooi;
- Rijks beschermd dorpsgezicht (Warmond);
- Beeldbepalende objecten in de dorpen, woonhuizen;
- Beeldbepalende objecten in het landschap, zoals bollenschuren en boerderijen. Ook landschappelijke zichtlijnen zijn belangrijk om te bewaken;
- Groene en blauwe elementen, zoals beschermende bomen(rijen), historische parken en vijvers, landgoed- en kasteelbiotopen (inclusief woonhuis, buitenplaats, toegangshekken, orangerie, et cetera);

Monumenten in het Rijksbeschermd dorpsgezicht van Warmond

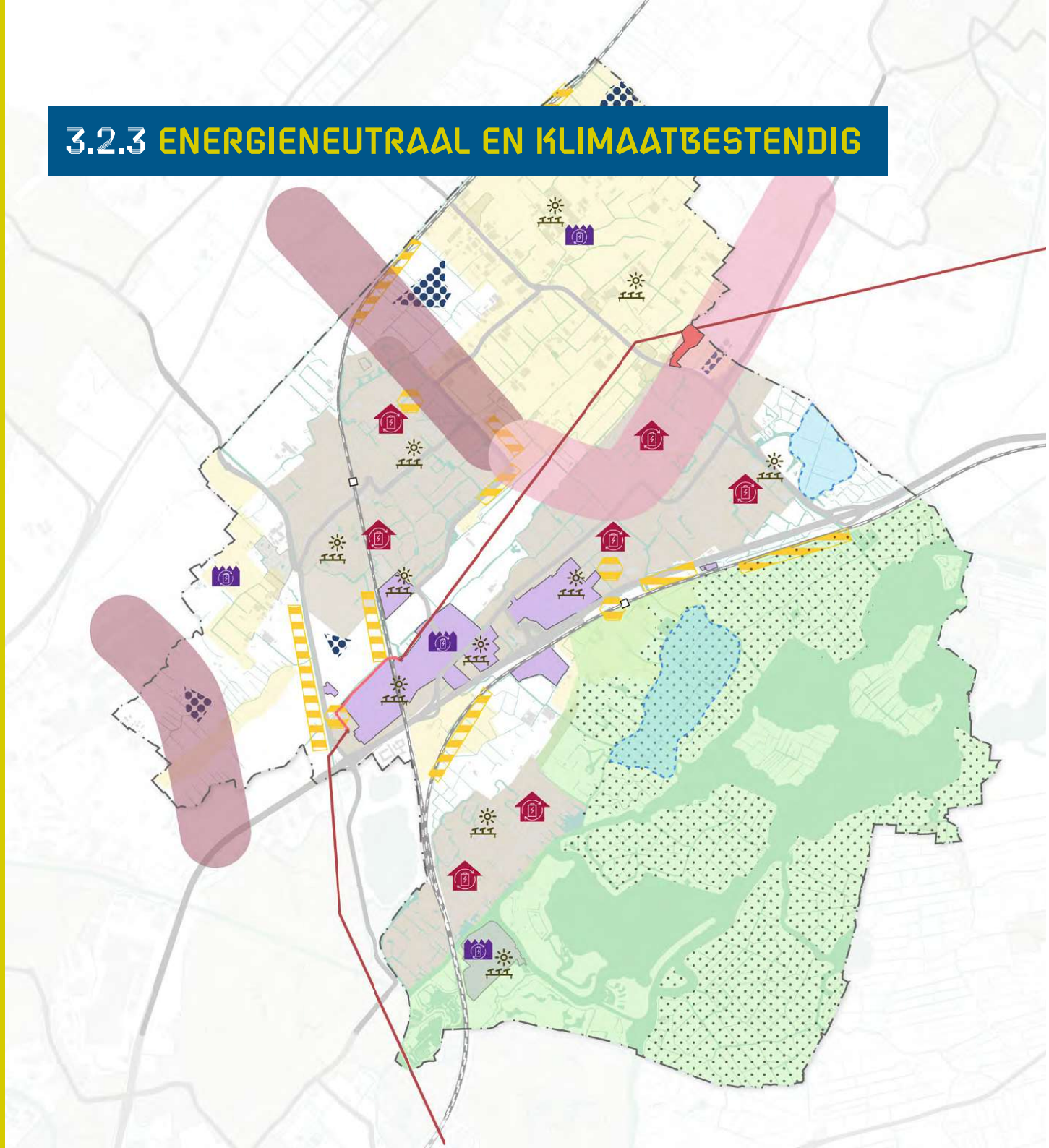
Rijksmonumenten en het Rijksbeschermd dorpsgezicht Warmond genieten een wettelijke bescherming. Gemeentelijke monumenten worden beschermd door een gemeentelijke verordening. De gemeente legt beeldbepalende objecten vast in het omgevingsplan en gebruikt hiervoor drie criteria (cultuurhistorische-, architectonische- en situationele waarde), zodat ingezet kan worden op behoud van het exterieur en als het kan vergunningsvrij gebouwd kan worden.

Aandachtspunt is dat het behoud van gebouwd erfgoed ook een spanningsveld met zich meebrengt. Onder andere op het gebied van woningbouw/-transformatie, de verduurzaming van gebouwen (denk aan onder andere het plaatsen van zonnepanelen) en recreatieve ontwikkelingen. Dit vraagt telkens om maatwerk.

Beschermen en benutten archeologie

We beschermen archeologische terreinen, monumenten en gebieden met een archeologische verwachting in het omgevingsplan: hiervoor wordt de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidskaart gebruikt. Daarnaast benutten we kansen om archeologie zichtbaar te maken in de omgeving. We blijven hiervoor graag samenwerken met lokale organisaties en vrijwilligers

3.2.3 ENERGIENEUTRAAL EN KLIMAATBESTENDIG



Legenda

Energieneutraal

- Energiebesparing met focus op bestaande en nieuwe woningvoorraad
- Energebesparing met focus op teeltbedrijven in het buitengebied en bedrijven op bedrijventerrein
- Bedrijventerrein, focus op energieneutraal en circulariteit
- Bollenteeltgebied focus op innovatie en duurzaamheid
- Zoekgebieden voor windturbines
- Zoekgebieden zonnevelden, langs infrastructuur en parkeerplaatsen
- Zoveel mogelijk zon op dak
- Mogelijke toekomstige warmtenet tracés tot 2030
- Mogelijke toekomstige warmtenet tracés tot 2030 - 2035

Hoogspanningsinfrastructuur

- Station Sassenheim 150kV
- Hoogspanning Leidingdelen (bovengronds)
- Hoogspanning Leidingdelen (ondergronds)

Klimaatadaptatie

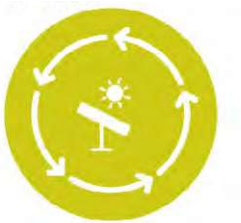
- Diepe polders: overstroming en verzilting, maar ook waterberging
- Natuur: droogte
- Veenweidegebied: bodemdaling
- Bedrijventerreinen: hittestress en wateroverlast
- Bollenteeltgebied: droogte, verzilting en extreme neerslag
- Dorpskernen: hittestress en wateroverlast

Trends en ontwikkelingen

We staan voor de opgave om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn, zodat ook de generaties na ons prettig kunnen leven in Teylingen. Daarvoor moeten we inspelen op de volgende trends en ontwikkelingen:

- → Gebouwen moeten van 'het aardgas af' en aangesloten worden op een beschikbare duurzame warmtebron.
- → Opgave tot realiseren duurzame energieopwekking in het landschap, dit neemt groot ruimtebeslag in.
- → Energienetwerk loopt tegen grenzen van capaciteit aan, uitbreiding van het netwerk is noodzakelijk.
- → Door klimaatverandering krijgen we steeds meer te maken met extreem weer (wateroverlast en hittestress). Actuele kaarten met betrekking tot klimaatadaptatie en knelpunten zijn te vinden op https://hltsamen.klimaatmonitor.net/.
- → Het is steeds lastiger de zoetwaterbeschikbaarheid en drinkwaterbeschikbaarheid te blijven garanderen.
- → Bij het plaatsen of vervangen van groen (bomen of anders) streven we ernaar om te kiezen voor volwassen, robuust groen om de leefomgeving direct een impuls te geven.

Opgaven



Energieneutraal Teylingen



Klimaatadaptief Teylingen

Naar een energieneutraal Teylingen

Teylingen moet de komende periode verder werken aan een duurzame toekomst en aan het uitvoeren van zowel de lokale energiestrategie als de transitievisie warmte. Hierbij is samenwerking met de inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en Energiecoöperatie Teylingen essentieel. Alleen samen kan Teylingen de ambities waarmaken. Dit werken we uit langs vijf sporen van de lokale energiestrategie:

1. Zelf het goede voorbeeld geven als gemeentelijke organisatie;
2. Stimuleer energiebesparing en pas hybride warmtepompen toe;
3. Faciliteer de groei van elektrische verkeer en duurzame mobiliteit;
4. Stimuleer de ontwikkeling van zonnepanelen en zonnecollectoren op daken;
5. Nader onderzoek opwekking elektriciteit met wind en zon langs infrastructuur en in het buitengebied.

Ontwikkelingen in de energietransitie volgen elkaar snel op en we houden oog voor de actualiteit. We blijven tijdig evalueren en waar nodig sturen we bij.

Bestaande wijken worden pas aardgasvrij als er betrouwbare en betaalbare alternatieve warmtebronnen zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zetten we in op ENG in plaats van BENG of wellicht zelfs energie-leverend.

Energiebesparing

We stimuleren en faciliteren energiebesparing en verminderen de CO_2-uitstoot bij:

- → woningen, onder andere isoleren en gedragsverandering (doel is 15% besparing in 2030, ten opzichte van 2014). De betaalbaarheid voor individuele huishoudens voor het verduurzamen (isoleren, zonnepanelen op dak, warmtepomp) van woningen is een aandachtspunt.
- → (teelt)bedrijven, onder andere efficiëntere technieken en circulariteit;
- → duurzame mobiliteit, met in de eerste plaats actieve mobiliteit, daarna inzet openbaar vervoer en elektrisch rijden. Actieve mobiliteit bevordert naast energiebesparing ook de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners.

Opwekking duurzame energie

In Holland Rijnland verband is besloten dat de regio in 2050 energieneutraal is door 80% van de gebruikte energie in eigen regio op te wekken en 20% te importeren. Voor de opwek van duurzame energie is het van belang om te zoeken naar passende locaties vanuit het elektriciteits-netwerk, de ruimtelijke kwaliteit en het draagvlak. Er is overeenstemming over de volgorde waarop wij in Teylingen willen toewerken naar meer duurzame elektriciteit. Beginnend bij kleinschalige opwek rondom huis en werk, en toewerkend naar grootschalige duurzame opwek op daken. We zien de volgende prioritering:

1. Zonnepanelen op daken, groot- en kleinschalig;
2. ZonPV-velden langs infrastructuur;
3. Kleinschalige windturbines.

Prioritering duurzame elektriciteitsopwekking (Lokale energiestrategie Teylingen)

In de RES 1.0. Rijnland zijn diverse zoekgebieden aangewezen voor windturbines en zonnevelden, naast het benutten van (grote) daken van woningen en bedrijfsgebouwen voor zonnepanelen. In de LES 1.0. zijn deze zoekgebieden verder verfijnd. (Extra) kansen liggen bij infrastructurele knooppunten, het gebruik van de randen van de dorpen en restruimtes. Op dit moment zien we geen kansen voor zonneweides in het buitengebied en de Roodemolenpolder. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan kan dit opnieuw worden onderzocht. Natura2000-, NNN-gebieden, kroonjuweel Kagerplassengebied en eersteklas bollengronden zijn uitgesloten. De gemeente staat in principe positief tegenover de realisatie van kleinschalige duurzame energieopwekking in de vorm van kleinschalige wind- turbines bij zowel bij agrariërs als bedrijven. Hier zal een beleidskader voor worden opgesteld.

Warmtetransitie

In de bebouwde kommen liggen mogelijkheden voor zowel collectieve warmtenetten of warmte- en koude opslag, als individuele oplossingen in de vorm van een (hybride) warmtepomp. Voor (delen van) Voorhout en Sassenheim lijkt een warmtenet met geothermie als belangrijkste warmtebron kansrijk. Voor Warmond lijkt opwek door aquathermie een optie. In het buitengebied ligt de focus op enkele individuele warmteoplossingen, waaronder een (hybride) warmtepomp. Ook een combinatie van verschillende warmtebronnen kan een optie zijn. We onderschrijven de mogelijke risico's van geothermie en hier zullen we bij de onderzoeken naar aardwarmte rekening mee houden.

De TransitieVisie Warmte is leidend als plan. De TransitieVisie Warmte van Teylingen is momenteel nog vrij abstract. Die wensen we in de toekomst concreter te maken. Wat wel vaststaat is dat we een aantal straten zullen openbreken, dat als we inzetten op all-electric ook transformatorhuisjes in de openbare ruimte geplaatst moeten worden en dat warmtenetten vragen om nieuwe kabels en leidingen. Dit is dus een aardige ruimteclaim.

Momenteel verkennen de Bollenstreekgemeenten, de woningcorporaties en initiatiefnemer Aardwarmte Rijnland de mogelijkheden voor de winning van aardwarmte. De vooruitzichten over de haalbaarheid zijn positief en medio 2025 zal hierover meer duidelijk worden.

De verwachting is dat de uitrol van aardwarmte in de Bollenstreek grote invloed zal hebben op de keuze voor startwijken.

Infrastructuur

Inpassing van vervoer en opslag van de duurzame energie leidt ertoe dat het huidige energienetwerk verzwaard of uitgebreid moet worden. Het opslaan van energie in thuisaccu's of buurtbatterijen heeft daarbij de aandacht. De ruimtelijke (on)mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld ruimte in de ondergrond, kosten en veiligheid zijn hierin een aandachtspunt. We hebben aandacht voor de risico's van straling door bijvoorbeeld zendmasten en hoogspanning. De gemeente onderzoekt ook de mogelijkheden van duurzaam gas via het bestaande gasnetwerk.

Naar een klimaatadaptatief Teylingen

Klimaatadaptatie is gericht op het verkleinen en beheersbaar houden van de effecten van klimaatverandering. Klimaatadaptatie is nodig en zonder ambitie en energie is er vroeg of laat een probleem. Dat betekent ook dat we inzetten op investeren in klimaatadaptieve maatregelen. We gebruiken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in bestaande woonwijken om aan klimaatadaptatie te werken. Meer ruimte voor groen en waterbergingsmogelijkheden in de dorpen en in het landschap bieden de gewenste verkoeling, waterbuffers en opslag van CO_2. Bovendien draagt het bij aan versterking van de biodiversiteit. We nemen extra maatregelen voor bijvoorbeeld hemelwaterafvoer. Dit hemelwater houden we vast tot in ieder geval 20 mm. Hittestress is een integraal onderdeel bij inrichtingsopgaven.



We reserveren voldoende ruimte voor onze waterbergingsopgave bij nieuwbouw

Teylingen werkt de klimaatadaptatiestrategie verder uit in het Programma Water en Klimaatadaptatie. Aandachtspunten/-gebieden in de gemeente zijn:

- → Droogte, verzilting en extreme neerslag in de bollenteeltgebieden (zandgronden).
- → In de diepere polders is het risico op overstroming en verzilting groter, maar ze bieden juist ook kansen voor waterberging.
- → Te hoge en te lage grondwaterstanden, die schade veroorzaken aan landschap, gebouwen en infrastructuur. Met name in de lokale veenbodems bestaat het risico op bodemdaling die schade veroorzaakt.
- → Meer druk op de boezemwaterlopen – Trekvaart, Ringvaart en Kagerplassen – door de sterkere variatie in aan- en afvoer. Tijdens een zeer warme (droge) periode bovendien risico op verminderde (drink)water en kwaliteit daarvan.
- → Extreme buien kunnen zorgen voor wateroverlast in de dorpskernen – aandachtspunten: secundaire infrastructuur en lagere, verharde gebieden met weinig oppervlaktewater in de dorpen (weinig bergingsruimte).
- → Zeer warme perioden kunnen zorgen voor extreme hitte in de dorpskernen – aandachtspunten: verharde gebieden, zoals winkelcentra en bedrijventerrein en ook de functionaliteit van bruggen.

Na het doorlopen van stresstesten heeft Teylingen zich gericht op het opstellen van Straatplaten voor zes deelgebieden die klimaatadaptief ingericht kunnen worden (d.w.z. voorkomen van wateroverlast, hitte en droogte).

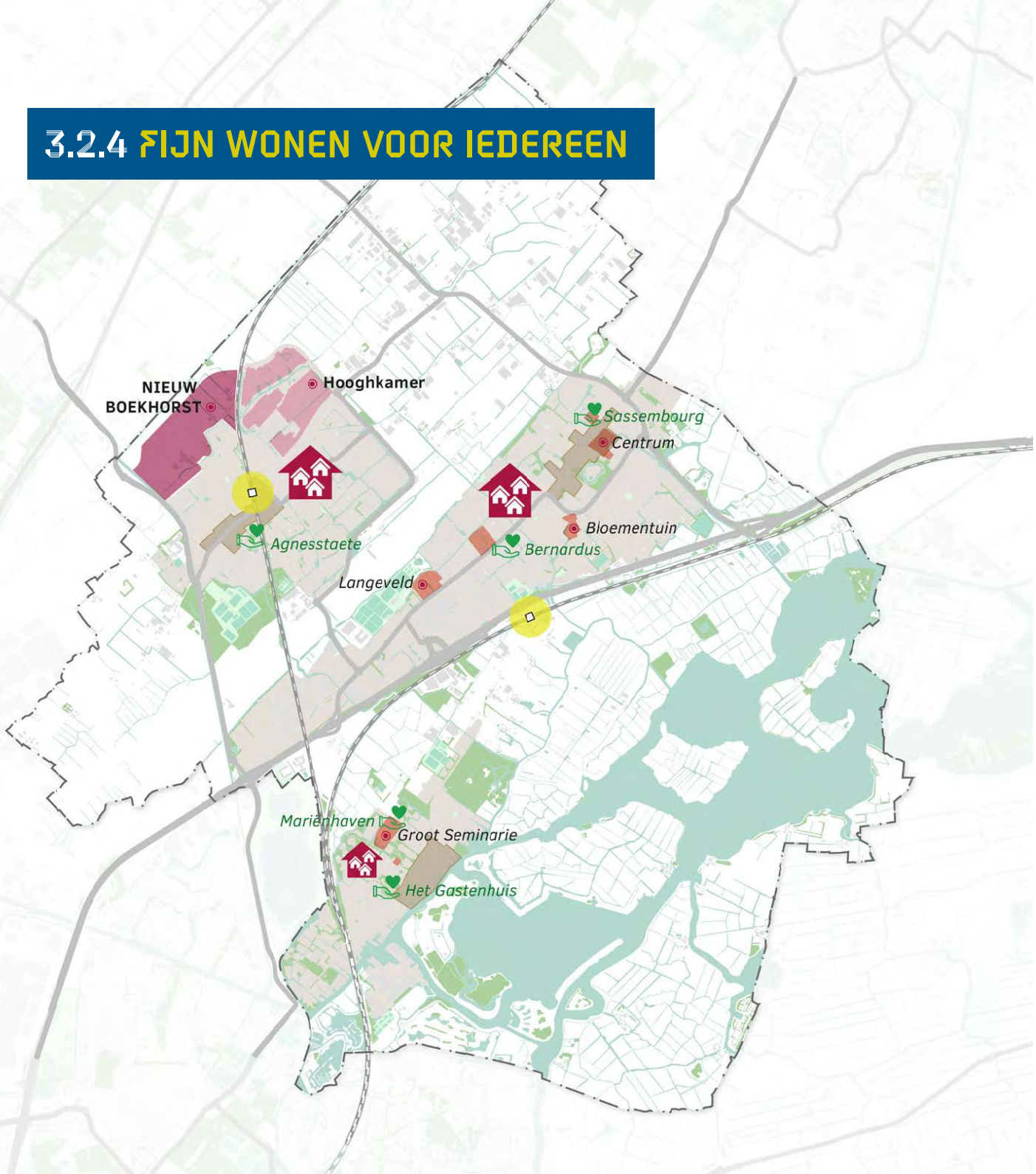
Blauwe Lens

Door het hoogheemraadschap van Rijnland worden de verschillende opgaven op het gebied van water onderkend. In 'De Blauwe Lens: toekomstperspectieven voor een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting' schetst het hoogheemraadschap toekomstperspectieven voor een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting, waarbij vooruitgeblikt wordt naar 2200 en de verschillende scenario's over de opwarming van de aarde en de zeespiegelstijging. Uit de drie toekomstperspectieven die naar aanleiding daarvan worden geschetst blijkt dat op langere termijn het watersysteem steeds meer leidend wordt voor andere opgaven. Wegzakkende grondwaterstanden en de gevolgen van een opwarmend klimaat kunnen steeds moeilijker met technologische oplossingen worden gemitigeerd. Het hoogheemraadschap stelt daarom dat de omgeving zich steeds meer zal moeten gaan voegen naar de randvoorwaarden voortkomend vanuit het watersysteem. De Blauwe Lens wordt nader toegespitst in subregionale uitwerkingen en zijn voor een deel vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6). In de Blauwe lens wordt gewerkt vanuit water en bodem, wat zich heeft vertaald naar een indeling in landschapselementen. Deze landschapselementen Zand (duinen, bollengebied), Steen (bebouwd gebied), Zout (kleigebieden) en Veen gebruiken wij ook in de Blauwe lens op de Duin- & Bollenstreek.

De ambities gemeentebreed voor bodem/water en klimaatadaptatie zijn:

- → **Waterrobuuste inrichting:** Rijnland wil dat hevige neerslag nu en in de toekomst geen schade veroorzaakt in en aan gebouwen, wegen, voorzieningen, natuur en landbouw. Rijnland wil dat de gevallen neerslag zoveel als mogelijk wordt vastgehouden en/of geborgen voor nuttig gebruik (van steen naar spons), en dat de gevolgen van overstromingen worden beperkt/voorkomen door een duurzame ruimtelijke inrichting van het gebied. Voor vitale en kwetsbare functies, zoals ziekenhuizen, gelden aanvullende (beschermde) eisen.
- → **Droogtebestendige inrichting:** Rijnland wil dat langdurige droogte niet of slechts beperkt leidt tot schade aan bebouwing, wegen, natuur, landbouw en vitale en kwetsbare functies. Daarom moeten de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid sturend zijn voor de inrichting van het gebied.
- → **Natuurinclusieve inrichting:** Rijnland wil dat de inrichting van ons watersysteem minimaal aan de wettelijke vereisten voldoet (met name de Kaderrichtlijn Water). Een natuurinclusieve inrichting moet leiden tot verbetering van de waterkwaliteit en de biodiversiteit. Dan draagt de inrichting van gebieden (en groenblauwe verbindingen tussen gebieden) bij aan een gezonde leefomgeving, aan water robuustheid, verkoeling en aan behoud of ontwikkeling van natuurwaarden, landschap en cultuurhistorie.

3.2.4 FIJN WONEN VOOR IEDEREEN



Legenda

- Centra van de kernen
- Woningbouwopgave tot 2040
- Uitbreidingslocatie Hooghkamer
- Toekomstige uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst
- Herstructureringslocatie (in sommige gevallen al deels ontwikkeld)
- Woningbouwlocatie
- Knooppuntontwikkeling rondom stations
- Wonen met zorg

Trends en ontwikkelingen

Teylingen staat voor een aantal uitdagingen rond de woonopgave. De bevolking van Nederland verandert de komende 30 jaar flink. Uit onderzoek blijkt dat de belangrijkste demografische wijziging in Teylingen een toenemend aantal ouderen en één- en twee persoonshuishoudens betreft. De woningnood is ook voor Teylingen een grote opgave. De claims op de ruimte in Teylingen nemen toe en dat vraagt om innovatieve en creatieve oplossingen, ook binnen de bestaande woningvoorraad. Als gevolg van het tekort aan woningen zijn de huur- en koopprijzen flink gestegen. Ook de stijging van de bouwkosten levert hieraan een bijdrage. Het gevolg daarvan is dat veel inwoners niet of nauwelijks meer een geschikte woning kunnen vinden en dat het voor ontwikkelaars steeds lastiger wordt om betaalbare (huur en koop)woningen te realiseren. Starters kunnen hierdoor geen woning vinden en de doorstroming vanuit sociale huur stagneert. Om fijn wonen voor iedereen te realiseren, houden we rekening met de volgende trends en ontwikkelingen:

- → Huishoudens worden kleiner, en er behoefte is aan kleinere woningen.
- → Vergrijzing en ontgroening van de bevolking – er zijn relatief meer ouderen.
- → Beleid is gericht op langer zelfstandig thuis wonen (wonen met zorg).
- → Woningmarkt staat onder druk, er is een flinke woningbouwopgave in aankomende jaren.
- → Toename van tijdelijke woonvormen.

Meer woningen bouwen

De woningbouwopgave voor Teylingen betreft tussen de periode 2018 en 2030 zo'n 2.030 woningen waarvan er 1.800 in de planning zijn. Na 2030 groeit de behoefte nog eens met 700 woningen.

De juiste woning op de juiste plaats

Op de korte termijn worden in Teylingen een flink aantal bouwlocaties ontwikkeld, waaronder de Waaier in Warmond, Bloementuin en Langeveld in Sassenheim en de uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst in Voorhout. Het heeft de voorkeur om het buitengebied zoveel mogelijk te ontzien. De focus ligt op diverse inbreidings-en herstructureringslocaties. Voor de vraag naar woonruimte zijn hoogbouw en compacter bouwen eventueel een optie. [1].
Het streven is binnen 2 jaar een standpunt in te nemen over hoogbouw. We zien met name ook kansen op knooppuntlocaties zoals bij Station Voorhout. Onderzocht wordt met welke dichtheden hier woningen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn landschappelijke grenzen aan verdere groei in Sassenheim en Warmond. In algemene zin is de infrastructuur een aandachtspunt en tevens een bottleneck voor verdere woningbouwontwikkelingen. De weginfrastructuur in Teylingen staat al onder druk en de parkeerbehoefte is groot ondanks nieuwe infrastructurele maatregelen. Daarom is recentelijk een herziening van het parkeerbeleid vastgesteld waarin nieuwe parkeernormen zijn opgenomen op basis van onderzoek.

Opgaven



1. Een groot deel van de partijen steunt het initiatief om hoogbouw mee te nemen in de bouwmogelijkheden. Daartoe moet worden bepaald wat onder hoogbouw wordt verstaan (raadsprogramma Teylingen).

Verder zijn er mogelijkheden voor woningsplitsing van bestaande woningen mits dit niet leidt tot negatieve neveneffecten en bijvoorbeeld ook past in de parkeerbalans. In de centra gaan we in gesprek met eigenaren van leegstaande winkels buiten het kernwinkelgebied en panden over herbestemming. Op braakliggende terreinen waarop (permanente) woningbouw is voorzien, maar de ontwikkeling en bouw nog op zich laat wachten verkent Teylingen kansen voor tijdelijke (flex)woningen voor jongeren en spoedzoekers. Zo mogelijk worden leegstaande gebouwen, waaronder scholen, kantoor- en bedrijfspanden, omgebouwd tot betaalbare woningen.

We sluiten aan op de ambities van het recent vastgestelde Regionale Woonprogramma Holland-Rijnland. De plannen voeren we uit binnen het Woonprogramma van de gemeente Teylingen, met regie op de woningmarkt door bijvoorbeeld het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. We brengen doorstroming verder op gang door de verhuisketen te verlengen. We gaan hierover actief in gesprek met onze partners (denk aan woningcorporatie Stek, Holland Rijnland, ontwikkelaars en onze buurgemeenten).

■ Fijn wonen in een appartementencomplex in het Vivaldipark in Voorhout



Plek bieden aan verschillende woonvormen en doelgroepen

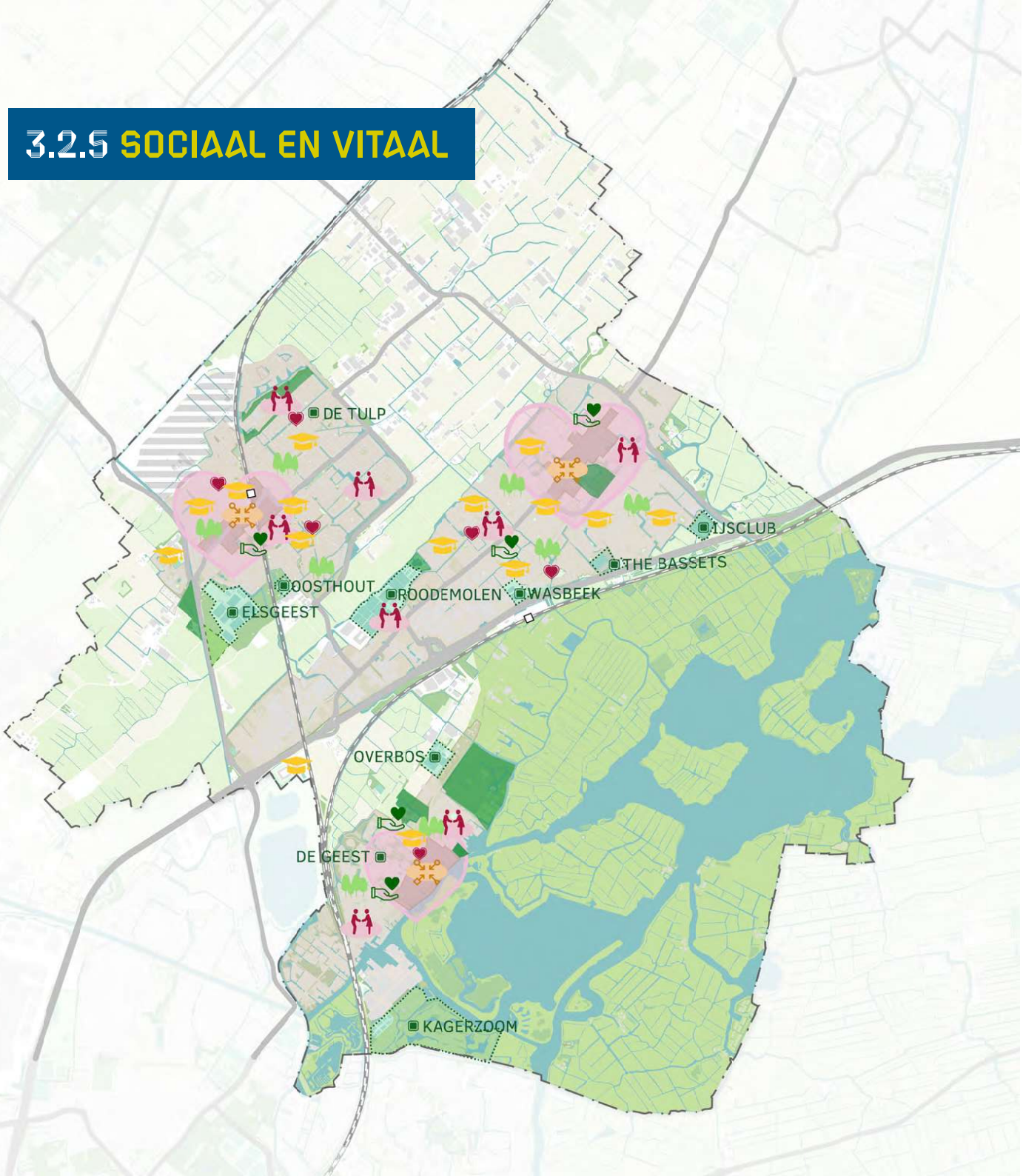
Wij staan voor de opgave om voldoende betaalbare- en passende woningen te doen realiseren voor de diverse doelgroepen in onze gemeente. We zetten in beginsel in op de facilitering van de sociale huursector (min. 30%) en middeldure huur en betaalbare koopwoningen (min. 35%). Daarnaast maken we ook andere woonvormen mogelijk. Dit zijn kleinere woningen/appartementen voor 1/2-persoons huishoudens (specifiek voor jongeren en starters) en ook levensloopbestendige woningen en (geclusterde) woonzorgconcepten dichtbij voorzieningen voor ouderen. Dit is goed voor de doorstroming. We staan open voor andere manieren van bouwen en tijdelijke-, geclusterde- en flexwoonvormen. Voorbeelden hiervan zijn “tiny houses”, tijdelijke woonunits en knarrenhofjes. We staan niet alleen open voor het Knarrenhof® van Stichting Knarrenhof maar ook voor andere kleinschalige woonvormen, bijv. het ‘Thuishuis’ voor alleenstaande ouderen 60+, die niet alleen willen wonen. Ook faciliteren we woonmogelijkheden voor specifieke doelgroepen in Teylingen, zoals arbeidsmigranten. Momenteel is de huisvesting van arbeidsmigranten vooral georganiseerd door vormen van logiesverblijf. Een betere bescherming tegen negatieve milieubelasting is gewenst. Ook voor arbeidsmigranten moet sprake zijn van een gezonde en veilige leefomgeving. Verder heeft huisvesting voor andere doelgroepen zoals spoedzoekers of vluchtelingen de aandacht. Ook realiseren we woningen met de focus op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg. Dit zijn (beschutte) woonomgevingen met mogelijkheden voor zorg en begeleiding. We handhaven het aantal woonboten, een toename is niet gewenst. We voegen in samenwerking met de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijk 12 woonwagenstandplaatsen toe in deze subregio.

Bouwen van energiezuinige en klimaatbestendige woningen

Het veranderende klimaat vraagt om energiebesparing, duurzaam bouwen en vergroenen van de leefomgeving. We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. We doen dit o.a. door het isoleren van woningen te stimuleren. Uiteindelijk streven we naar energieneutrale wijken. Bij nieuwe ontwikkelingen is BENG[2] het minimum, maar waar mogelijk willen we volledig energieneutrale wijken realiseren door middel van een wijkgerichte aanpak.Betaalbaarheid is hierbij een aandachtspunt. Inwoners die een bijdrage willen leveren aan het verduurzamen van woningen, maar dit niet zelf kunnen financieren, worden hierin ondersteund. De wijken van de toekomst zijn klimaatbestendig- en adaptief met voldoende groen en waterbergingsmogelijkheden en gericht op het tegengaan van hittestress (bijvoorbeeld door zonwering in gebouwen). Bij nieuwbouwprojecten ligt de focus op klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief. We hanteren hierbij onze eigen Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling. We zetten in op het verder vergroenen van de woonomgeving (denk aan het planten van meer bomen en het stimuleren van inwoners om hun eigen tuinen te vergroenen in plaats van te verstenen). Meer over onze ambities op het gebied van energieneutraal Teylingen en klimaatadaptief Teylingen leest u in H3.2.3.

2 https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng

3.2.5 SOCIAAL EN VITAAL



Legenda

- Centra van de kernen
- Toekomstige uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst
- Parken, groengebieden en landgoederen
- Versterken centrumfuncties
- Wijkcentrum/buurthuis
- Aandacht voor positieve gezondheid
- Inclusieve openbare ruimte en voorzieningen
- Sportlocaties
- Uitbreiding Sportpark Elsgeest
- Wonen met zorg
- Groen en blauw behouden in verband met gezondheid
- Leefbare en veilige wijken
- Onderwijslocaties

Trends en ontwikkelingen

De komende jaren verandert de demografie van Nederland, en ook die van Teylingen. Door de toenemende vergrijzing zijn er relatief meer ouderen, en relatief minder jongeren. Dat zorgt ervoor dat er ook veranderingen nodig zijn om Teylingen vitaal en sociaal te houden. Er is landelijk en gemeentelijk een steeds bredere kijk op gezondheidszorg, waarbij steeds meer aandacht komt voor algemeen welzijn en leefstijl. Dat betekent dat er een grote focus komt op het bevorderen van een gezonde leefstijl die preventief werkt. Daarbij wordt ingezet op bijvoorbeeld niet roken, verminderen van overgewicht, meer bewegen, minder alcohol- en drugsgebruik en programma's Kansrijke Start (Stevig ouderschap en Nu Niet Zwanger), Welzijn op Recept (ook door JGZ), armoede, laaggeletterdheid en eenzaamheid. Cruciaal daarbij is aandacht voor beweging en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Hier liggen sterke raakvlakken met de fysieke leefomgeving. Het beleid is ook steeds meer gericht op het langer zelfstandig thuis wonen, waardoor zorg aan huis geleverd wordt. De samenleving individualiseert steeds sterker. Enerzijds leidt dit tot meer vrijheid om te zijn wie je wilt zijn, anderzijds leidt het ook tot polarisatie (een toename van tegenstellingen). We zien tot slot in Nederland een toename van eenzaamheid bij zowel ouderen als jongeren. Positief is dat de sociale cohesie in Teylingen goed is en dat er relatief weinig eenzaamheid lijkt te zijn. Dit willen we graag zo houden. Voor ons als gemeente ligt er een belangrijke taak om contact tussen inwoners van jong tot oud te faciliteren en te stimuleren.

Opgaven



Een gezonde leefstijl bevorderen in een gezonde leefomgeving

De Maatschappelijke Agenda legt meer de focus op een gezonde leefstijl die preventief werkt. Drie ambities uit de Maatschappelijk Agenda hebben een direct raakvlak met de fysieke leefomgeving: 3: 'zorg voor elkaar'; 5: 'opgroeien' en 6: 'thuis wonen'. Als gemeente vinden we het belangrijk om 'gezondheid' mee te nemen in elke afweging bij ruimtelijk beleid. Specifiek focussen we dan op het stimuleren van gezond gedrag, het bevorderen van zelfredzaamheid van inwoners, en van positieve gezondheid. Inwoners worden actief gevraagd om waar mogelijk mee te doen in de samenleving en op eigen kracht te zoeken naar hulp. We hebben speciale aandacht voor jongeren, ouderen en kwetsbare mensen en bieden hen ruimte en begeleiding waar nodig. We creëren bij beleidsontwikkeling meer verbinding tussen het fysieke en het sociale beleidsdomein. Daarbij willen we inwoners meer betrekken bij de planvorming en projecten en we brengen in kaart wat de specifieke behoeften zijn ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Want in Teylingen staan inwoners centraal.

Gezondheidsachterstanden verkleinen

Vanaf 2024 passen we gezondheidsbevordering via de leefomgeving met voorrang toe in wijken en buurten met gezondheidsachterstanden. Op termijn ontwikkelen we in alle wijken en buurten een leefomgeving die een gezonde leefstijl mogelijk en gemakkelijk maakt. We spelen in op eventuele kansen door herinrichting vanwege bouwopgaves, de energietransitie en klimaatverandering.

Ruim twee op de vijf vinden ruimte bieden voor bijzondere woonvormen met zorg het belangrijkst.

Verder vindt circa een derde binnen dit thema dat het belangrijk is zaken grootschaliger te organiseren en verzorgingshuizen te bouwen.



Gezonde en leefbare wijken realiseren

We willen in onze gemeente gezonde en leefbare wijken met een aantrekkelijke openbare ruimte. Herstructureringsprojecten bieden kansen om dit op te pakken. We leggen dan focus op het creëren van ontmoetingsplekken en hebben ook specifieke aandacht voor (het tegengaan van) eenzaamheid. Het is belangrijk om de maatschappelijke meerwaarde mee te wegen in de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. Bij uitbreidingslocaties voor wonen is het belangrijk om te zorgen voor voldoende voorzieningen, wijkdiensten, activiteiten en wederom plekken waar ontmoeting gestimuleerd word. In gezonde en leefbare wijken zorgen we ook voor voldoende groen dat welzijn stimuleert (meer hierover leest u in H3.2.1).

We nemen maatregelen om meer rookvrije omgevingen te realiseren. Roken is de meest ziekmakende factor waaraan de omgeving bijdraagt. Bovendien helpt een rookvrije omgeving kinderen om niet te beginnen met roken. Om in 2040 een rookvrije generatie te hebben, zoals gesteld in het Nationaal Preventieakkoord, moeten de kinderen van nu in een rookvrije omgeving kunnen opgroeien. Eind 2025 dienen volgens datzelfde akkoord alle sportlocaties, speeltuinen, zwembaden en kinderboerderijen rookvrij te zijn. We hebben de ambitie om (op termijn) alle kind- en zorgomgevingen rookvrij te verklaren.

Gemeente Teylingen zet in op een gezonde voedselomgeving en we hanteren de volgende ambities:

- → We streven naar een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag, een omgeving die mensen stimuleert tot meer bewegen, ontmoeten en gezonder eten.
- → We streven naar een straat- en wijkbeeld waarin gezonde voeding de norm is en zichtbaar in de buitenruimte.
- → We stimuleren een meer lokaal geproduceerd, gezond en duurzaam voedingsaanbod.
- → Functies/locaties (denk aan scholen, sportverenigingen, speeltuinen) waar veel kinderen komen en de nabije omgeving hebben een gezonde voedselomgeving.

Vanuit de Omgevingswet ligt er een duidelijke relatie om ook de fysieke gezondheid vanuit de fysieke leefomgeving te verbeteren. We zoeken bij het opstellen van omgevingsplan naar de juiste balans om enerzijds ongewenste milieueffecten vanuit geluidshinder, luchtvervuiling, geurhinder, omgevingsveiligheid, trilling, lichtvervuiling, etc. te verlagen en anderzijds voldoende bedrijfseconomische activiteiten mogelijk te blijven maken. Een volwaardige ambitiebepaling milieu op hoofdlijnen zal plaatsvinden in de 2.0 versie van de Omgevingsvisie Teylingen.

■ Foto: Park met ontmoetingsruimte en plek om te spelen in Voorhout, omgeving Componistenlaan



Passende voorzieningen aanbieden

Het voorzieningenniveau is in 2040 op orde (sport, zorg, detailhandel, onderwijs, welzijn en cultuur) en groeit mee met het aantal inwoners. Indien wenselijk stellen we hier een separate rekentool, handreiking of beleidsregels voor op. Maatschappelijke voorzieningen hebben een andere functie per wijk en houden we daarom gespreid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de buurtkamers en buurtcentra. De bereikbaarheid richting de dorpscentra heeft de aandacht. Waar mogelijk zetten we bij nieuwbouw en renovaties in op multifunctionele accommodaties. Sportterreinen, scholen en kinderdagverblijven zijn multifunctionele locaties waar ook buurtfuncties aan zijn gekoppeld. We maken ontmoetingsclusters met onderwijs, opvang en gezondheid.

Teylingen beweegt: op weg naar duurzame ruimte voor sport en beweging

In Teylingen zorgen we voor een duurzame sportinfrastructuur met voldoende sportaccommodaties. Bewegen in de buitenruimte is ook mogelijk. De openbare ruimte is beweegvriendelijk ingericht, zodat sporten en bewegen hier vanzelfsprekend is. Dit onder andere door het verbinden van groene gebieden binnen en buiten de stad en het bieden van voldoende ruimte om het vrije buitenspelen te bevorderen. Bijvoorbeeld door het openbaar toegankelijk maken van sportparken. Bestaande sportaccommodaties worden beter en voor meerdere doeleinden benut waardoor lokale sportverenigingen makkelijker een maatschappelijke rol kunnen vervullen. Op sportverenigingen streven we naar rookvrije sportparken, alcoholhandhaving, gezonde kantines, Positieve Gezondheid implementeren bij verenigingen, en een positieve sportcultuur (plezier in het sporten). Iedereen kan meedoen, en bij de inrichting van sportaccommodaties wordt rekening gehouden met mindervaliden.

In Teylingen zien we dat overgewicht en stress onder inwoners toenemen. Bewegen kan een belangrijke rol spelen in het verminderen van zowel overgewicht als stress. Door de (openbare) ruimte zo in te richten dat die bewegen, sporten en spelen op een informele en natuurlijke manier stimuleert, kunnen we gezonder gedrag stimuleren. Het is extra belangrijk om de jeugd gezond op te laten groeien. Daarom zorgen we voor voldoende aantrekkelijke en natuurlijke speelplekken. Ook willen we meer ruimte maken voor bewegen en ontspannen in het groen, onder andere door goede fiets- en wandelroutes te realiseren. Dit nodigt uit tot een kort 'ommetje' in de directe omgeving, maar ook om een langere wandel- of fietstocht te maken. Deze plannen gaan hand in hand met het verbeteren van mogelijkheden tot recreatie en toerisme.



■ Foto: Speelbos Koudenhoorn nodigt kinderen uit tot beweging

Ook op straat in de wijken komt er voldoende ruimte voor langzaam verkeer (en reserveren we minder ruimte voor de auto). Op deze manier houden we de openbare ruimte en voorzieningen goed toegankelijk. Ook voor mensen met een beperking.

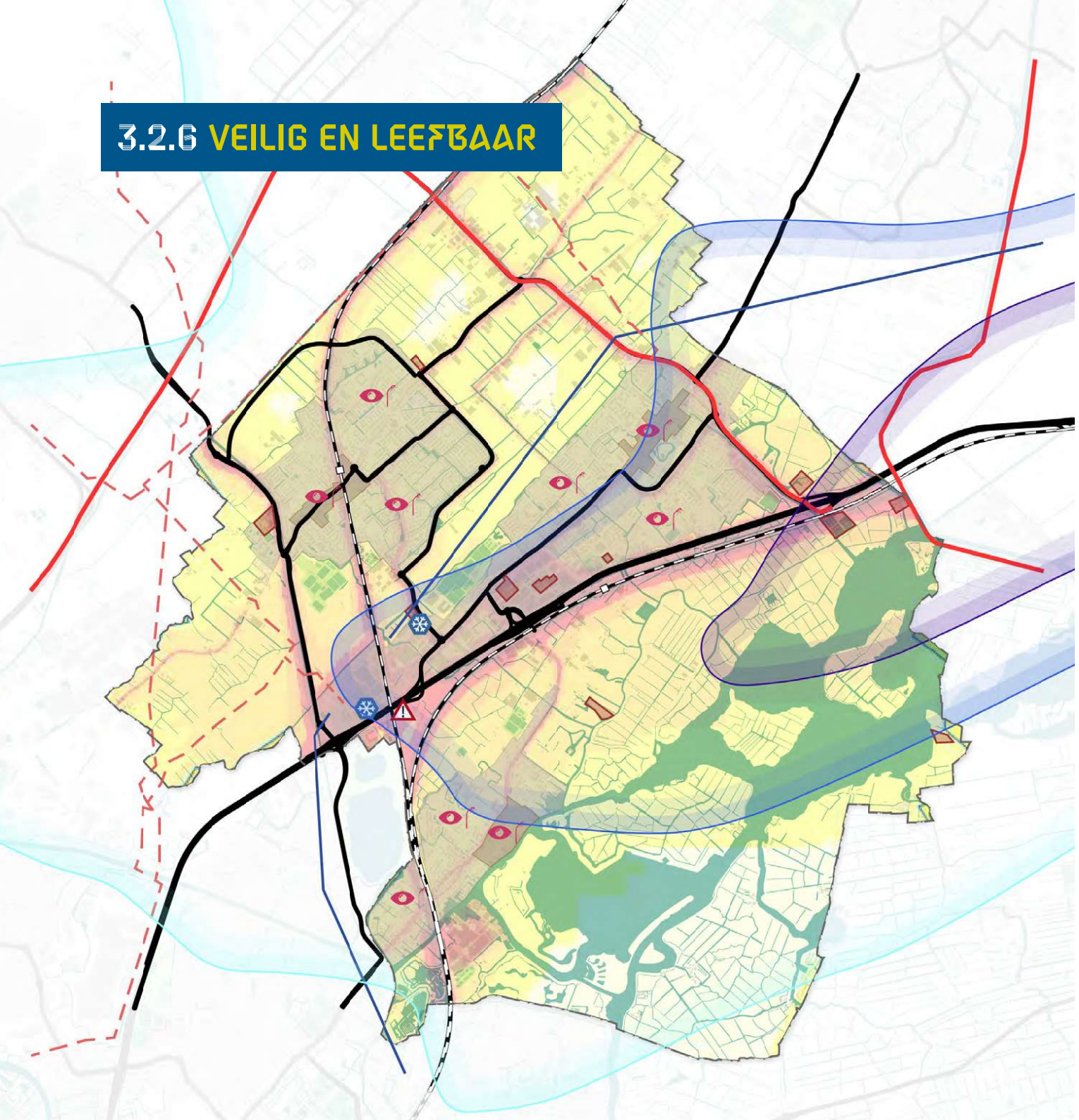
Vitaal ouder worden in Teylingen

We creëren een leefomgeving die ouderen verleidt tot een gezonde leefstijl. De openbare ruimte kan een grote invloed hebben op de beslissing van ouderen om wel of niet naar buiten te gaan. Een toegankelijke en uitnodigende fysieke leefomgeving heeft ook een belangrijke sociale functie. Het wordt makkelijker om elkaar te ontmoeten, ouderen vergroten hun sociale netwerk en belangrijke voorzieningen blijven bereikbaar.

Passende woonzorgconcepten aanbieden

We zoeken naar mogelijkheden voor passende woonzorgconcepten voor zorgbehoevenden. We richten ons met name op plekken die dichtbij voorzieningen liggen, zodat zorgbehoevenden hier gemakkelijk gebruik van kunnen maken. Dit bevordert ook de sociale cohesie. Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich op passende locaties in buurt-/ wijkcentra zo dicht mogelijk bij de inwoner. Een clustering van functies is hierbij van belang. Inwoners kunnen elkaar ontmoeten op deze plekken, maar ook in de aantrekkelijk vormgegeven openbare ruimte. De sociale cohesie in Teylingen is goed en dat willen we natuurlijk graag ook in de toekomst zo houden en verder verbeteren.

3.2.6 VEILIG EN LEEFBAAR



Legenda

- Centra van de kernen
- Focus op leefbare en veilige dorpscentra en woonwijken
- Geluidcontouren wegen en spoor
- Geluidcontour Schiphol Lden
  - 48-51 dB
  - 52 - 54 dB
  - 55 - 58 dB
- Transport gevaarlijke stoffen (wegen, spoor, water)
- Transport Buisleiding
- Aandachtspunt veiligheid Spoorwegovergang station
- Natte koeltorens, risico externe veiligheid
- Kans op ongeval met gevaarlijke stoffen
- Hoogspanning
- Hoofdontsluiting

Trends en ontwikkelingen

Het belang van een veilige en leefbare leefomgeving krijgt steeds meer aandacht. Door deze aandacht wordt Nederland objectief steeds veiliger, maar de subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid) neemt juist af. Ook is er landelijk een toename te zien van ondermijnende activiteiten, met name in het buitengebied en op bedrijventerreinen.

Opgaven

Zorgen voor balans tussen leefbaarheid, levendigheid en veiligheid

Als gemeente vinden we een veilige en leefbare woon-, werk- en leefomgeving natuurlijk van groot belang. We zorgen dan ook voor een goede balans tussen leefbaarheid, levendigheid en veiligheid en bieden ruimte voor horeca en evenementen, onderwijs en sport. We geven uitvoering aan het Integraal veiligheidsbeleid, waarbij de prioriteit ligt bij georganiseerde ondermijnende criminaliteit, digitale veiligheid, jeugd en veiligheid, zorg en veiligheid en verkeersveiligheid

Sociaal veilige inrichting verzorgen

We zorgen voor goede straatverlichting en goede zichtlijnen ten behoeve van de veiligheid 's nachts. Ook goed onderhoud en beheer van de openbare ruimte leveren een bijdrage aan (het gevoel van) veiligheid. In de stationsgebieden wordt regelmatig overlast van jongeren en zwerfafval gemeld. We gaan hier meer toezicht houden om deze overlast te verminderen en zorgen voor passende voorzieningen op andere plekken in Teylingen.

Veilige Mobiliteit

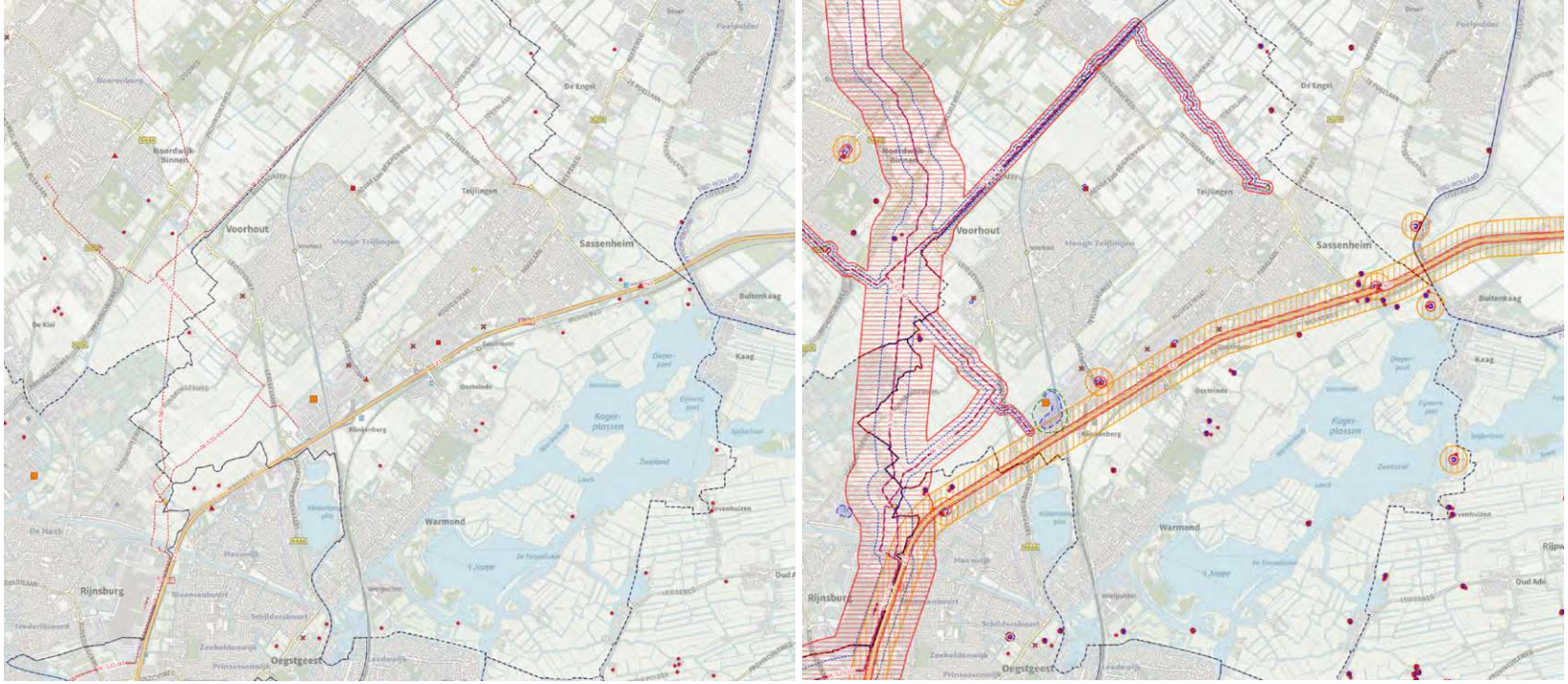
Het toezicht en de handhaving bij verkeersoverlast, zoals fout parkeren en te hard rijden wordt verscherpt. Op die manier wordt het verkeer veiliger en daarmee ook toegankelijker voor kwetsbare bewoners. We zorgen ook voor verkeersveiligere spoorwegovergangen, zowel in de centra als in de buitengebieden. Onze wegen en voorzieningen zijn ten alle tijden toegankelijk voor hulpdiensten.

Afwegen milieubelasting en omgevingsveiligheid

We wegen constant af welk niveau van milieubelasting aanvaardbaar is op gevoelige gebouwen zoals woningen. Aan de ene kant willen we graag functies mengen, aan de andere kant moet de leefbaarheid worden gegarandeerd. De omgevingsvisie moet een kapstok bieden voor de milieuregels in het omgevingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de omgang met omgevingsveiligheid, geur en geluid van overlastgevende bedrijvigheid op bedrijventerreinen (zware/milieubelastende industrie/bedrijven) en in het buitengebied (bijvoorbeeld intensieve veehouderijen of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen). Specifieke gebieden die aandacht vereisen zijn de bedrijventerreinen in Sassenheim en het Veenweidegebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van weg- en spoorverkeer en ook de ondergrondse hogedrukaardgasleidingen hebben we extra aandacht voor de aspecten geluid en omgevingsveiligheid. Onze inwoners ervaren soms geluidsoverlast van weg- en spoorverkeer. Bij ruimtelijke maatregelen zal een afweging gemaakt worden van mogelijke maatregelen om de geluidoverlast te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken. Deze maatregelen kunnen





■ Links: Risicobronnen gemeente Teylingen
■ Rechts: Risicobronnen gemeente Teylingen met risicocontouren en aandachtsgebieden OW

bestaan uit maatregelen aan de bron (bijv. aanpassen snelheid, wegdek, verkeersintensiteit), in het gebied tussen de bron en de ontvanger (bijv. geluidscherm) en bij de ontvanger (bijvoorbeeld de woning). Denk hierbij aan (dove) gevelmaatregelen. Ook kan bij het ontwerp van een woning of een nieuwe woonwijk geluid meegenomen worden door rekening te houden met de aanwezige geluidbelasting van verkeer, bedrijvigheid en andere geluidbronnen). Ook worden gevaarlijke stoffen over deze (spoor)wegen vervoerd. We blijven in overleg met relevante partijen om dit zo veilig mogelijk te laten plaatsvinden.

Voor gemeente Teylingen gelden op dit moment de standaard geurgrenswaarden voor de veehouderij. Deze waarden zijn ook als standaardwaarden opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en in de Bruidsschat. Lokaal (bij ruimtelijke knelpunten) kunnen afwijkende grenswaarden worden vastgelegd.

Een volwaardige ambitiebepaling milieu op hoofdlijnen zal plaatsvinden in de 2.0 versie van de Omgevingsvisie Teylingen.

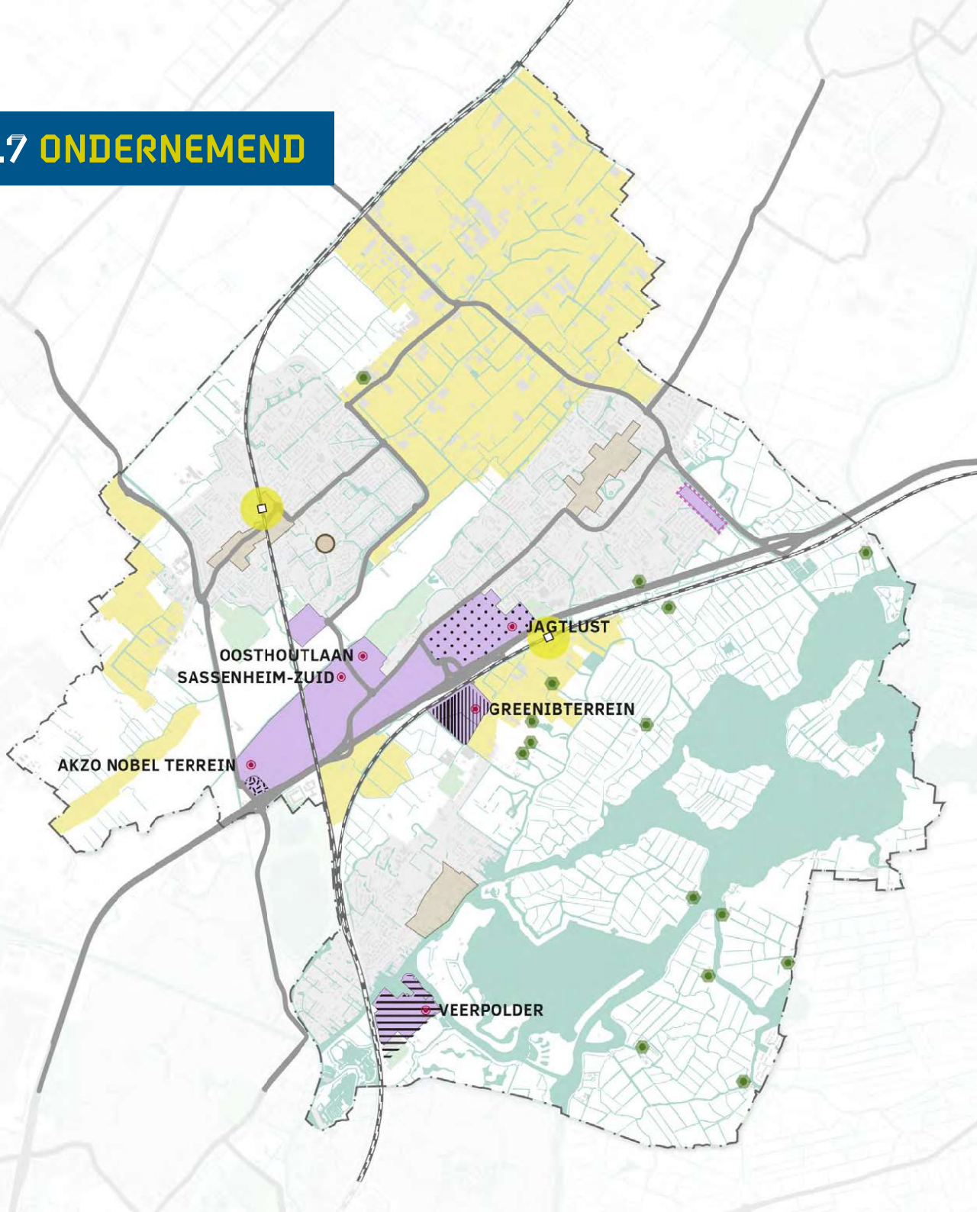
Schiphol en leefbaarheid

De nabijheid van Schiphol blijft een aandachtspunt wanneer het gaat om de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen door de aanvliegroutes naar de luchthaven en de gezondheid van onze inwoners. Op het moment heeft 1/3e van de volwassenen in Teylingen last van slaapverstoring. Daarom is het nemen van maatregelen tegen de overlast van groot belang.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet ligt er een kans gerichter te sturen op gezondheid. Tegelijkertijd wordt het gebied waar rekening gehouden moet worden met de gevolgen van het luchtvaartverkeer van en naar Schiphol groter. Vanaf 1 januari 2024 gelden er namelijk nieuwe geluidscontouren rondom Schiphol, de nieuwe contour 48Lden. De nieuwe contour en maatregelen maken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk extra complex. Hierdoor kunnen planologische mogelijkheden in de toekomst worden beperkt. We hebben rekening te houden met mogelijke geluidshinder bij het realiseren van woningen binnen de 48Lden-contour.

De gemeente Teylingen trekt hierin op met buurgemeenten om enerzijds overlast en de gevolgen voor de gezondheid te beperken en anderzijds de woningbouwmogelijkheden in de regio niet op slot te zetten.

3.2.7 ONDERNEMEND



Legenda

- Centra inclusief kernwinkelgebieden, aanloopgebieden en ontvangstgebieden
- Winkelcentrum Oosthoutplein
- Bollenteeltgebied
- Transformatie bedrijventerrein Veerpolder naar 'leisure'
- Herstructurering en uitbreiding bedrijventerrein Jagtlust
- Ontwikkeling naast Akzoterrein
- Uitbreiding Greenib terrein
- Agrarisch bedrijf
- Potentiële woningbouwlocatie op bedrijventerrein
- Knooppuntontwikkeling rondom stations

Trends en ontwikkelingen

In het kader van het tegengaan van klimaatverandering wordt gewerkt aan een transitie naar een circulaire economie, waarin materialen worden hergebruikt en efficiëntere productieprocessen plaatsvinden. Parallel digitaliseren de samenleving en de economie. Dit is zeer zichtbaar in de opkomst van online winkelen, robotisering en artificiële intelligentie.

Ook is de landbouw in transitie naar duurzamere vormen van bedrijfsvoering. Dit geldt voor Teylingen speciaal in de bollenteelt, waar gewerkt wordt/moet worden aan een gezonde bodem en de waterkwaliteit. Door de digitalisering verandert er veel bij de teelt en de handelsbedrijven. Het Nationaal Programma Landelijk Gebied (met provinciale uitwerkingen) wordt op dit moment opgesteld. Verder is voor Teylingen relevant dat de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is geëvalueerd en wordt herijkt. Deze ontwikkelingen op beleidsniveau hebben effect op de uitwerking van het thema landbouw in dit hoofdstuk in de nabije toekomst.

Binnen de bedrijventerreinen verandert er ook veel, doordat flexibel en digitaal werken zorgt voor een andere kantoorvraag en ruimtevraag. De eisen aan bedrijventerreinen veranderen mee. Er is een grotere focus op duurzaamheid, maar ook op verblijfskwaliteit. Bedrijventerreinen zijn steeds minder plekken waar men alleen werkt, tegelijkertijd moeten de belangen van de logistiek gewaarborgd blijven.

Wat betreft de kernen speelt een tegenstrijdige ontwikkeling. Enerzijds krimpt de detailhandel in deze dorpen, aan de andere kant is er een steeds grotere roep om 'lokaal' te kopen. Er is tegelijkertijd ook een groeiende interesse in recreatief winkelen in combinatie met belevingseconomie (horeca, recreatie, activiteiten) in centra, waar steeds meer functies worden gemengd.

Opgaven

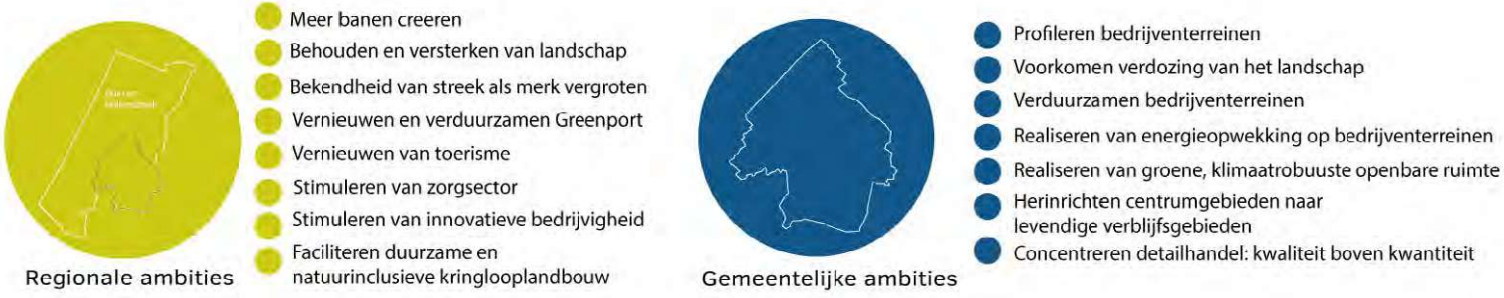
Regionale ambities

Vanuit de regio Duin- en Bollenstreek liggen er diverse ambities. **De centrale doelstelling vanuit de regio is het creëren van meer banen, grotere bekendheid van de streek als merk en het behouden en versterken van het karakteristieke open landschap.**

De vernieuwing van de traditionele sectoren van de bollenteelt (Greenport) en het toerisme is een belangrijke ambitie voor de regio. Daarnaast het stimuleren van de ontplooiing van twee nieuwe en zeer kansrijke sectoren: de zorg en innovatieve bedrijvigheid.

Binnen de regio Duin- en Bollenstreek werken we dan ook samen aan een duurzame Greenport, zodat de bollenteelt een toonaangevende, duurzame wereldleider blijft op het gebied van bollen- en bloemenkennis. We herstructureren hiervoor het bollengebied in combinatie met een landschapsverbetering en duurzaam grond- en waterbeheer, onder andere door een afname van het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen. Belangrijk is om nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te maken om dit te kunnen faciliteren en reguleren. We hebben extra aandacht voor de omgang met stoppende bedrijven. We streven naar een goede balans tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen in de brede zin. Daarbij hebben we ook aandacht voor landschapswaarden, toenemende behoefte aan huisvesting van werknemers, en een gezonde leefomgeving.

We faciliteren daarnaast de transitie naar een meer natuurinclusieve kringlooplandbouw. Deze vorm van landbouw vraagt om meer ruimte door de minder intensieve landbouwmethoden. Dit speelt met name in het veenweidelandschap (veeteelt). Hiervoor is nog geen beleid geformuleerd en daar gaan we als gemeente in samenwerking met de regio en de gebiedspartners mee aan





Bedrijventerrein in Sassenheim



Centrumgebieden worden levendige verblijfsgebieden

de slag. Beleid op dit vlak zal ook vorm krijgen in het Provinciaal Programma Landelijk Gebied van de provincie Zuid-Holland.

Daarnaast versterken we gezamenlijk onze positie als kennisintensieve maakregio tussen de metropolen op de gebieden van Space, Unmanned Valley en Flower Science. Tot slot werken we aan gezond toerisme binnen onze regio.

Het karakteristieke en open landschap van de Bollenstreek blijft behouden. Het huidige ISG-beleid kent ongewenste neveneffecten. Teylingen onderstreept als initiatiefnemer het belang van deelname aan de regionale herijking ISG. Gemeente Teylingen trekt nauw op met de vier andere betrokken gemeenten. Zolang het traject van de herijking loopt wordt terughoudend omgegaan met (principe)verzoeken voor nieuwe greenportwoningen. Ook wordt er gedurende deze discussie voor onrendabele (bollen)percelen een apart afwegingskader voor handhaving ontwikkeld en vastgesteld, als tijdelijke aanvulling op het nu bestaande beleid.

Daarnaast onderschrijft gemeente Teylingen de ambities en doelstellingen uit de agenda van Holland Rijnland (H1.3). De inhoud van deze agenda komt voor een groot deel overeen met de ambities van de Duin- en Bollenstreek, omdat deze onderdeel uitmaakt van Holland Rijnland. Er wordt opnieuw benadrukt dat de Greenports en agrarische bedrijven een belangrijk onderdeel zijn van onze economie en dat deze samen het landschap maken. We zoeken naar een balans tussen deze sectoren en natuurlijke processen die beide worden beïnvloed door de klimaatverandering. Ook wordt benadrukt dat er binnen de regio nog ruimte is om de eerder genoemde sectoren te versterken en uit te breiden.

Gemeentelijke ambities

Teylingen waardeert de vele ondernemers die in Teylingen gevestigd zijn. Beleid op het gebied van bedrijvigheid (maar ook de herstructurering en revitalisering hiervan) wordt in afstemming met de regio opgesteld. Specifieke aandacht gaat uit naar profilering (wel/geen functiemening toestaan op bedrijventerreinen, afwegingen van welke typen bedrijvigheid waar passend zijn etc.).

Effectrapportage Nieuwe Bedrijvigheid

Bij nieuwe vestiging van bedrijvigheid is er aandacht voor de aantrekkende werking die deze bedrijvigheid heeft op arbeidsmigranten en voor het tegengaan van uitbuiting van arbeidsmigranten. In dit kader zal de gemeente Teylingen in navolging van de commissie Roemer en de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) een effectrapportage nieuwe bedrijvigheid opstellen en betrekken bij de besluitvorming over nieuwe bedrijvigheid, zodat nieuwe bedrijven/ondernemingen die de inzet van veel

arbeidsmigranten vergen, maar economisch weinig toevoegen, kunnen worden geweerd.

In Teylingen is er beperkte maar gevarieerde uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid. Voor het gebied Veerpolder ligt de focus op 'leisure', als aanvulling op de huidige toeristische sector in de gemeente. Met leisure bedoelen we hier watergebonden voorzieningen en bedrijvigheid die goed aansluit op de ligging van het bedrijventerrein Veerpolder aan het water. Anderzijds betreft het recreatieve voorzieningen, niet zijnde detailhandel, op het gebied van sport, wellness en amusement die niet goed in woonwijken of het dorpscentrum inpasbaar zijn.

De gemeente werkt verder samen met Noordwijk aan een bedrijventerreinenstrategie en regionaal zijn er afspraken over kantoren. Teylingen heeft geen ambitie om nieuwe kantoorlocaties aan te wijzen.

De balans tussen het milieu en bedrijvigheid blijft steeds een aandachtspunt, waarbij de gezondheid van onze inwoners en het beschermen van de omgeving steeds een grote rol speelt. In onze gemeente is sprake van intensief ruimtegebruik, maar daar mag de ruimtelijke kwaliteit echter niet onder lijden. We willen daarom verdozing van het landschap voorkomen. We zoeken regionaal naar mogelijkheden om meer te intensiveren of hogere bebouwing toe te staan. Duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen is erg belangrijk. We willen dat deze ontwikkelingen zo veel mogelijk energieneutraal, circulair en klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat we willen inzetten op het realiseren van energieopwekking op bedrijventerreinen, en waar mogelijk ook op een groene, klimaatrobuuste (openbare) ruimte.

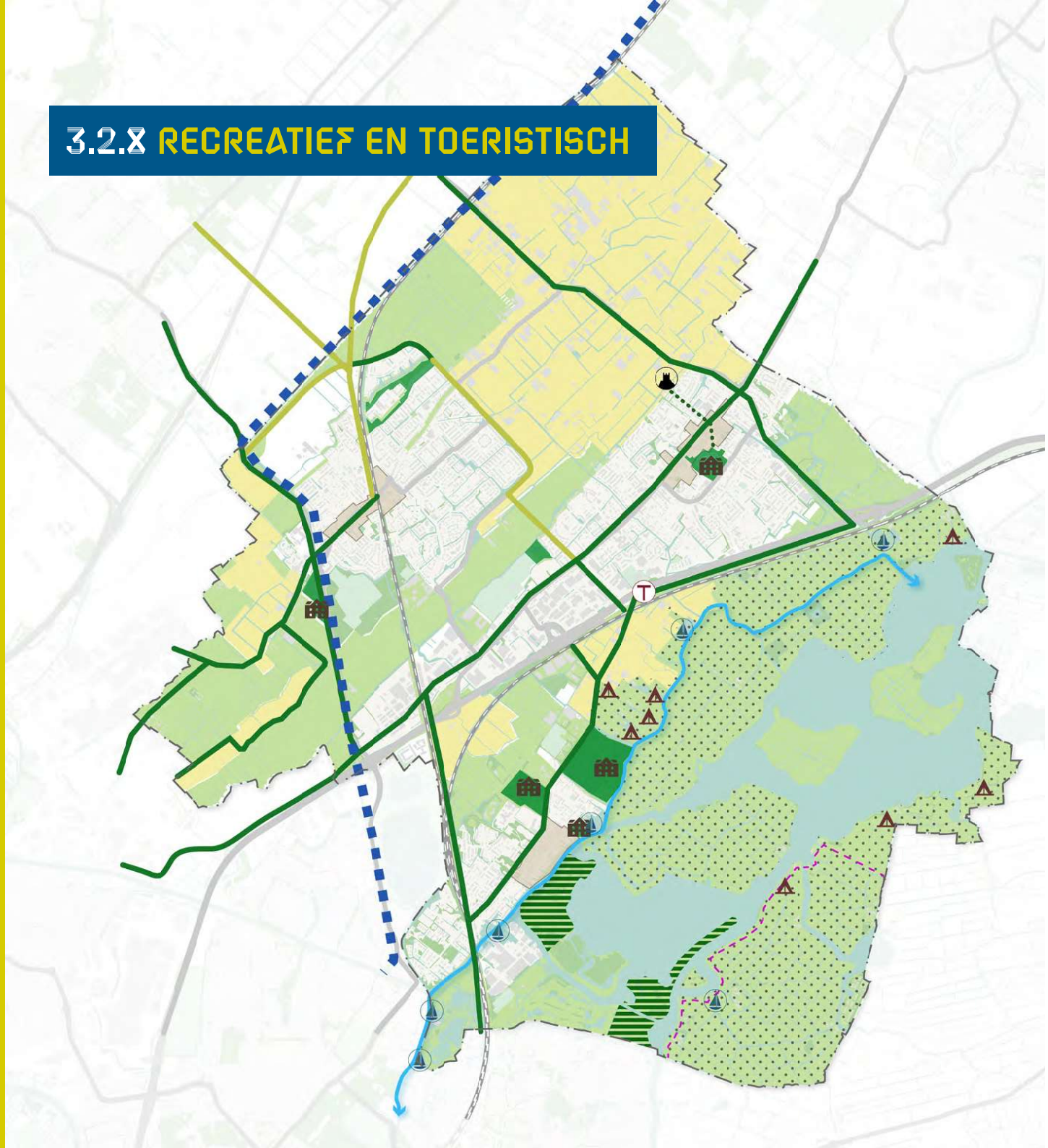
We willen onze centrumgebieden herinrichten tot levendige verblijfsgebieden. Daarom richten we ons op een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, door hier meer eenheid in te creëren. Ook is terughoudendheid in uitbreiding van het aanbod aan detailhandel nodig. Uitgangspunt is concentratie van detailhandel in de winkelgebieden. We zien liever meer kwaliteit dan kwantiteit en zoeken naar een compleet en passend aanbod bij de behoefte in de verschillende centra. De groei van Voorhout is daarbij een aandachtspunt, want ook hier moet deze opgave uiteindelijk goed landen. Voorhout blijft dan ook een boodschappencentrum+ behouden, dat wordt aangevuld met horecafuncties. Het winkelcentrum Oosthoutplein blijft een klein boodschappencentrum waarin ook ruimte is voor een sociaal-maatschappelijke functie in de wijk. In Warmond zetten we in op een klein boodschappencentrum, aangevuld



■ Karakteristieke landschap Bollenstreek

met toeristisch-recreatieve detailhandel en horeca. Sassenheim blijft het hoofdwinkelcentrum, gericht op boodschappen, maar ook op niet-dagelijkse winkels, en met een breed aanbod aan horeca.

3.2.8 RECREATIEF EN TOERISTISCH



Legenda

- Graslanden, versterken beleving Roodemolenpolder en Boterhuispolder
- Veenweidegebied, versterken beleefbaarheid en landschapsverbetering (vernatting?)
- Bollenteeltgebied, versterken beleefbaarheid bollenvelden
- Centra van de kernen, detailhandel en horeca
- Parken, groengebieden en landgoederen, behoud
- Recreatiegebied
- Kagerplassen, ruimte voor watersport en faciliteiten
- Ontwikkeling van toeristisch knooppunt/transferium
- Landgoederen
- Camping
- Ruïne van Teylingen
- Ruïne van Teylingen recreatief verbinden
- Jachthaven
- Trekvaart Leiden-Haarlem
- Verbeteren recreatieve vaarverbinding
- Recreatief fietsroutenetwerk
- Versterking zwakke en ontbrekende schakels recreatief fietsroutenetwerk
- Recreatieve fiets- en wandelroute 'Rondje Kaag'

Trends en ontwikkelingen

Dag- en korte verblijfsrecreatie en andere vormen van toerisme zijn in Nederland nog altijd aan het toenemen. Niet alleen voor bezoekers van verder weg, ook Teylingers en bewoners van buurgemeenten bezoeken onze gemeente graag. Sinds de Coronapandemie recreëren steeds meer mensen in de eigen omgeving. We zien dit onder andere in de toenemende populariteit van natuur- en buiten-/wateractiviteiten. We merken dat in onze gemeente vooral in het Kagerplassengebied. Dit legt steeds meer druk op natuurgebieden en de biodiversiteit. Een balans vinden tussen toerisme en natuur blijft dan ook een uitdaging. Tot slot ligt er steeds meer nadruk op 'beleven'. Bezoekers zijn op zoek naar vermaak in specifieke thema's. De toeristische en recreatieve sector gaat daarom steeds sterker deel uit maken van de belevingseconomie.

Opgaven

Verspreiden jaarronde recreatie

We willen de recreatieve mogelijkheden voor onze inwoners én voor toeristen verbeteren in alle drie de dorpen (en niet alleen in Warmond) en in het buitengebied. We focussen op kleinschalige, duurzame recreatie die jaarrond plaats vindt in samenhang met de rest van de regio. Het aanbod aan trekpleisters is ruim en divers. Van de ruïne van Teylingen tot de bollenvelden; en van de landgoederen tot de Kagerplassen. We willen de beleefbaarheid en de bereikbaarheid van deze trekpleisters versterken en verbeteren om zo ook kwetsbare gebieden elders in de gemeente te ontzien. We hanteren hierbij een 'ja, mits' houding om positief naar nieuwe mogelijkheden te kijken.

De uitdaging ligt vooral om het toerisme te versterken in de periode van oktober tot en met maart. Om toeristen langer vast te houden willen we verblijfsmogelijkheden ontwikkelen of versterken door revitalisering van recreatieparken en het bieden van ontwikkelingsruimte voor kampeerterreinen en campings. Dit zal, afhankelijk van de locatie, steeds maatwerk zijn. We stimuleren kleinschalige dagrecreatie, recreatieve voorzieningen en medegebruik van bestaande voorzieningen. Te denken valt aan bijvoorbeeld kleinschalige horeca, speelplekken, workshopruimtes, tentoonstellingen etc.

Recreatie en erfgoed dichter bij huis brengen

Voor onze inwoners is het ook belangrijk om te zorgen voor voldoende recreatie dicht bij huis. We creëren ommetjes en struinpaden langs onze diverse natuur en erfgoed. Ook werken we aan het behoud en de bescherming van het cultureel erfgoed in onze gemeente en het zichtbaar maken hiervan. Op die manier komen onze inwoners en toeristen er meer mee in aanraking (zie ook H3.2.2). Een concreet voorbeeld hiervan is het verbeteren van de beleefbaarheid van de ruïne van Teylingen. De ruïne en omliggende gronden worden ontwikkeld als jaarrond recreatieve trekpleister voor de inwoners, regionale recreant en nationale toerist. De ruïne van Teylingen is op afspraak geopend voor rondleidingen, partijen en groepsuitjes.

Een ander voorbeeld is het plan voor het Boekenburgerbos. We gaan hier werken aan een herontwikkeling van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en (recreatieve) voorzieningen. In relatie tot recreatie dichtbij huis kijken we ook naar nieuwe mogelijkheden voor recreatie eiland Koudenhoorn in Warmond. Denk bijvoorbeeld aan het uitbreiden van het aantal kleinschalige evenementen, zoals een zomerfair.



Verspreiden jaarronde recreatie


Recreatie en erfgoed dichter bij huis brengen


Versterken en verbeteren recreatie en recreatieve routes in het Kagerplassengebied en buitengebied


Balans vinden tussen Recreatie & toerisme en natuur, landschap en cultuur



Foto: Recreatie aan de Kagerplassen

Versterken en verbeteren recreatie en recreatieve routes in het Kagerplassengebied en buitengebied

We werken in Teylingen aan een uitbreiding van het routenetwerk voor fietsers, wandelaars en de pleziervaart, met aansluiting op het regionale netwerk. Een concreet voorbeeld hiervan is het gerealiseerde 'Rondje Kaag'. De Kagerplassen met verblijfsrecreatie, dagrecreatie en waterrecreatie vormt een belangrijke trekker in de regio. Dit willen we behouden waar mogelijk verder uitbouwen. Daarbij bewaken we wel altijd de leefbaarheid, de natuurwaarden en de waterkwaliteit. Warmond aan de Kaag, de Kagerplassen en buitengebied en het eiland Koudenhoorn zijn aantrekkelijke (watersport)gebieden voor dag- en watertoeristen én onze eigen inwoners.

Ook voor de bezoeker op het 'land' heeft water en waterrecreatie een grote aantrekkingskracht. Goede water-land verbindingen zoals zit- en overnachtingsplekken langs het water zijn belangrijk. Dit heeft onze aandacht. Ommetjesvaren en overnachten op en aan het water zien we als ontwikkelkans. 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. Dit doen we door samenwerking te zoeken met onder andere Kansen voor Warmond en het Hollandse Utrechtse Plassenberaad.

We gaan onderzoeken of en waar mogelijkheden gecreëerd kunnen worden om woonschepen en innovatieve concepten voor recreatief gebruik te ontwikkelen. Voor deze nieuwe recreatieve woonschepen / concepten gelden nadere voorwaarden qua inpasbaarheid, beeldkwaliteit en maximale afmetingen.

Nieuwe bungalowparken (huisjesterreinen) zijn niet toegestaan. Wel zien we mogelijkheden voor tijdelijke 'pop-up' campings. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor permanente terreinen, met uitzondering van de bebouwing. Alleen tijdelijke units voor beheer en voorzieningen zijn toegestaan.

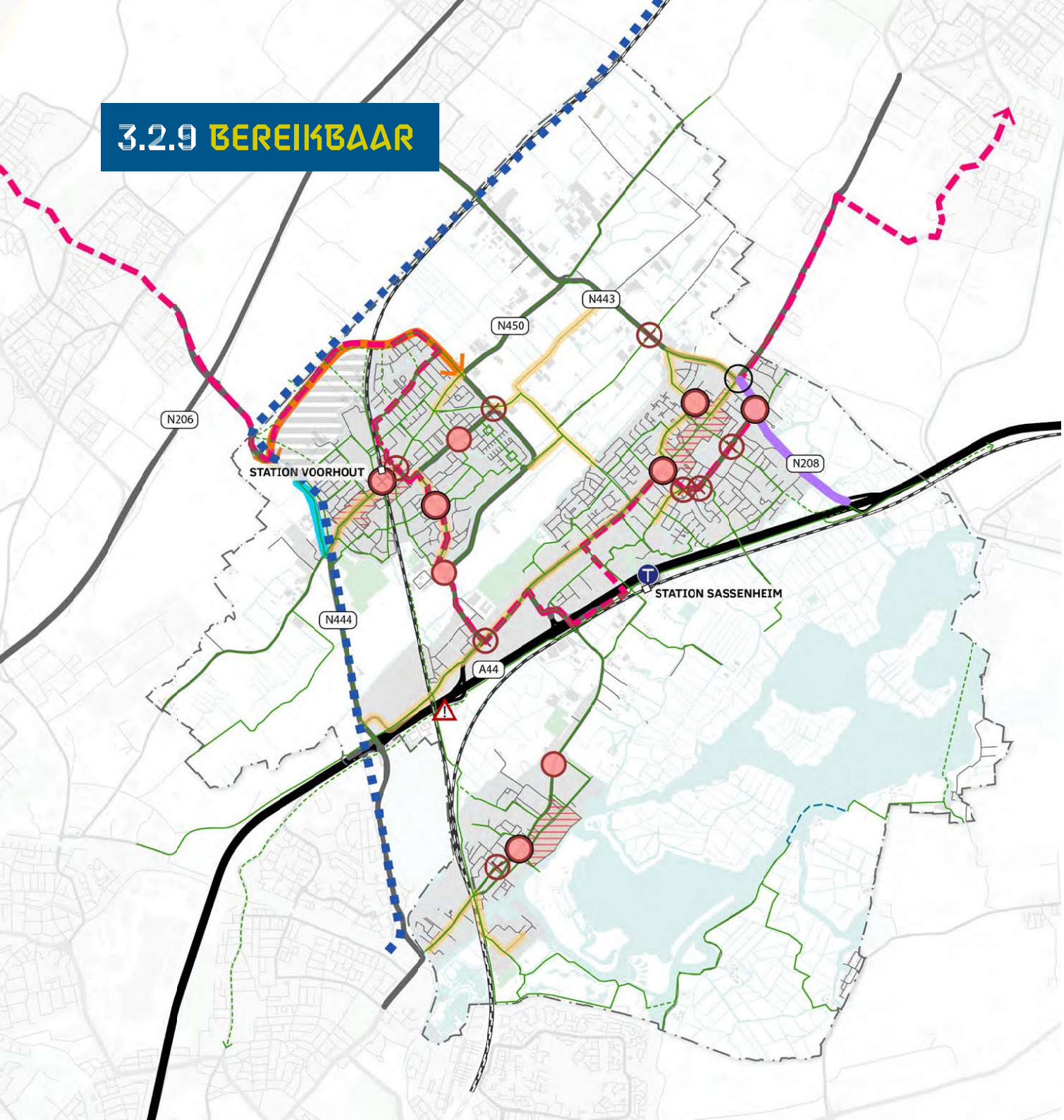
Wij juichen kwaliteits- en vitaliteitsverbetering van de huidige camping terreinen en het gebied als geheel toe. Elke vorm van kwaliteitsverbetering staan we in principe toe, met uitzondering van het toevoegen van permanente bewoning. We zien kans voor schaalvergroting van de bestaande parken, waarbij parken gaan samenwerken of worden samengevoegd. We werken mee aan de verbetering van de bereikbaarheid op en naar de terreinen. Ook andere initiatieven die bijdragen aan versterking van de vitaliteit en kwaliteit van de bestaande parken zijn wenselijk.

Rondom de Roodemolenpolder is recent een recreatief ommetje gerealiseerd. Verder wordt hier gewerkt aan de versterking van agrarisch gebruik inclusief natuurbeheer.

Balans vinden tussen recreatie & toerisme en natuur, landschap, cultuur en leefbaarheid dorpskernen

De investeringen in recreatie en toerisme mogen niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteit en de natuur- en cultuurhistorische waarden. Deze willen we namelijk behouden voor onze huidige en toekomstige generaties. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan cultuurlandschappen en flora en fauna. Ook moet bij het doen van voornoemde investeringen oog zijn voor de leefbaarheid van de drie dorpskernen (met name Warmond). Bij de verdere uitwerking van deze omgevingsvisie en eventuele plannen zal steeds gezocht moeten worden naar een juiste balans.

3.2.9 BEREIKBAAR



Legenda

- Aandachtsgebied dorpscentra/verblijfsgebied
- Toekomstige uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst
- HOV-verbinding Noordwijk-Schiphol
- Afgerond project Noordelijke Randweg in Voorhout
- Knelpunt congestie N208
- Knelpunt congestie zuidkant Voorhout
- Aandachtspunt veiligheid wegen/onjuiste weginrichting bij wegcategorie
- Aandachtspunt onveilige kruispunten
- Verbeterpunt langzaam verkeer
- Verbeterpunt mindervaliden
- Zoeklocatie transferium
- Trekvaart Leiden-Haarlem
- Veerverbinding
- Spoor en station
- Aandachtspunt veiligheid spoorwegovergang
- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale ontsluitingsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Hoofd fietsnetwerk ontbrekende schakels

Trends en ontwikkelingen

Doordat de bevolking en de economie blijven groeien en sterk geconcentreerd blijft in de Randstad, is er steeds meer congestie op hoofdwegen en grote knooppunten in de Randstad. In Teylingen merken we dat door sluipverkeer dat op lokale wegen naar snellere routes zoekt. Dit zorgt bij onze inwoners voor overlast.

De mobiliteitssector is verder bezig met een ingrijpende transitie. De elektrificatie van voertuigen zorgt voor uitdaging als het gaat om laadinfrastructuur. Er komt daarnaast steeds meer nadruk op HOV-systemen met OV-knooppunten en innovatieve, slimme nieuwe concepten die daar bij komen kijken. Hier liggen kansen voor bijvoorbeeld verduurzaming door slimme deelautosystemen. Het belang van actieve mobiliteit zoals fiets- en voetverkeer zien we terug in een toename van ruimte voor deze vervoersmiddelen in het straatbeeld. Op de landelijke wegen in onze gemeente wordt het ook drukker. Hier zijn het vooral steeds grotere landbouwvoertuigen en (recreatief) fietsverkeer die ruimte innemen.

Opgaven

We hanteren de centrale uitgangspunten uit de mobiliteitsvisie voor een goede bereikbaarheid

De focus welke vastligt in bestaand beleid ligt op de komende drie punten:

1. **Prettig wonen en bewegen voor iedereen**
   Dit houdt in dat het verkeer veilig is en dat mobiliteit toegankelijk is voor iedereen. Daarnaast is er ruimte voor recreatie. We bereiken dit door te zorgen voor goede en veilige inrichting van straten voor alle soorten verkeer.
2. **Goede bereikbaarheid voor een ondernemend Teylingen**
   We geven prioriteit aan lopen, fietsen en (hoogwaardig) openbaar vervoer.
3. **Duurzame mobiliteit voor een duurzame toekomst:**
   Stimuleren fietsen en lopen, inzet op Mobility as a Service en deelmobiliteit en ruimte voor elektrisch rijden.

Verbeteren van de leefbaarheid

We verbeteren de leefbaarheid in algemene zin en staan geen verslechtering van de huidige situatie toe.

Als wegbeheerder kan de gemeente invloed uitoefenen op de gezonde leefomgeving. Teylingen heeft de ambitie om de impact van infrastructuur te reduceren door te onderzoeken met welke mogelijke maatregelen we de impact van verkeer kunnen verminderen? Denk hierbij aan het toepassen van stiller wegdek, lagere snelheden, en andere verkeerscirculaties etc. Het is verder belangrijk om mobiliteitsvraagstukken in samenhang te zien met de forse woningbouwopgave. Een toename van verkeersbewegingen/parkeren door toevoeging van woningen blijft een aandachtspunt. Per ontwikkeling zal dit zorgvuldig moeten worden ingepast.



Aanpakken infrastructurele knelpunten

De komende jaren zetten we als gemeente in op het versterken van de al bestaande infrastructuur. Dit betekent investeringen en aandacht voor zowel het autoverkeer, als het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Er liggen belangrijke uitdagingen in het in goede banen leiden van het auto- en vrachtverkeer in de (noordelijke) Duin- en Bollenstreek. We gaan de infrastructurele knelpunten aanpakken, ten behoeve van de veiligheid en de leefbaarheid.

In het Uitvoeringsprogramma van de Strategische Agenda Duin- en Bollenstreek is de 'Knoop Sassenheim' in de A44 als één van de zes prioriteitsgebieden aangewezen. Ook werken we aan een betere ontsluiting van de N444 en N206. Er is ook een kwaliteitsverbetering van de N444 benodigd (met name de aansluiting op de A44) om de congestie aan de aan de zuidkant te verminderen. In dat kader wordt de Corridorstudie Ruimte en Mobiliteit Zuidelijke Duin en Bollenstreek uitgevoerd. We zoeken daarnaast naar mogelijkheden om de toenemende oost-west pendel beter te faciliteren, zodat de overlast van de N208 afneemt.

Cruciaal in het aanpakken van lokale knelpunten is ook de realisatie van de Noordelijke Randweg Voorhout geweest, om zo sluipverkeer tegen te gaan. De Noordelijke Randweg zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het centrum van Voorhout (Herenstraat) en voor een betere bereikbaarheid van Teylingen en de regio voor auto, fiets en openbaar vervoer.

Tot slot werken we aan de lokale weginrichting, zodat deze overal overeenkomt met de categorisering van de wegen. Doorgaand verkeer in de kernen wordt verminderd. Daarnaast wordt de maximumsnelheid in de bebouwde kom in beginsel 30km per uur en worden wegen ook als zodanig ingericht. De focus ligt op duurzame mobiliteit en kansen voor openbaar vervoer/fiets om de verkeersknelpunten (waaronder de Van Pallandtlaan in Sassenheim en de Oosthoutlaan in Voorhout) te ontlasten en verkeersveiliger te maken. Dit alles conform het mobiliteitsplan. Iedereen moet zich veilig en zonder hinder kunnen verplaatsen, de begaanbaarheid en toegankelijkheid van buurten en straten is hiervoor essentieel.

Inzetten op actieve mobiliteit

We zetten niet alleen in op het verbeteren van het autoverkeer. Er moet namelijk ook meer ruimte en voorrang komen voor langzaam verkeer. Actieve mobiliteit, zoals fietsen en lopen moet lonen, zodat meer mensen deze gezonde vormen van mobiliteit verkiezen boven de auto. We gaan dit doen door te investeren in goede, lokale fietspaden, die samen een aaneengesloten, veilig en aantrekkelijk netwerk vormen. Hier wordt het concept 'fietsstraten' actief bij betrokken. Op bestemmingslocaties zorgen we voor voldoende kwalitatieve fietsenstallingen om verrommeling van de openbare ruimte tegen te gaan. In samenwerking met buurgemeenten (en in Holland Rijnland verband) werken we aan een doorfietsnetwerk voor woon-/werkverkeer die ook deels over Teylings grondgebied lopen.

Ook de looproutes in onze gemeente willen we verder verbeteren. We werken aan (meer) ruimte voor voetgangers en fijne (recreatieve) looproutes. We willen daarnaast inzetten op meer mogelijkheden voor onze inwoners om recreatieve ommetjes te maken in de mooie eigen omgeving en in het Teylingse landschap (zie ook H3.2.8). We zetten overal in op veilige oversteekplaatsen, vooral in de verblijfsgebieden van de dorpscentra en de schoolzones. Zo beschermen we de meest kwetsbare weggebruikers. Hiervoor zullen auto's minder prominent in het straatbeeld aanwezig moeten zijn en zullen parkeervoorzieningen meer op afstand worden gerealiseerd.

Duurzame mobiliteit en HOV

We willen een HOV busverbinding realiseren tussen Noordwijk en Schiphol. Daarnaast pleiten we bij de provincie voor meer openbaar vervoer in onze gemeente. Om mobiliteit verder te verduurzamen willen we investeren in Mobility as a Service (MaaS). Onze stations kunnen dienen als hubs, waar deelauto's en deelfietsen kunnen worden gehuurd, en waar voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn, zodat inwoners en bezoekers verschillende vormen van mobiliteit eenvoudig kunnen combineren. Hiermee kunnen we de First en de Last Mile van reizen flink verduurzamen. Op strategische locaties zorgen we voor voldoende ruimte voor openbare laadpalen voor elektrische auto's en fietsen.



4. VISIE: HIER GAAN WE VOOR

4. Visie: hier gaan we voor

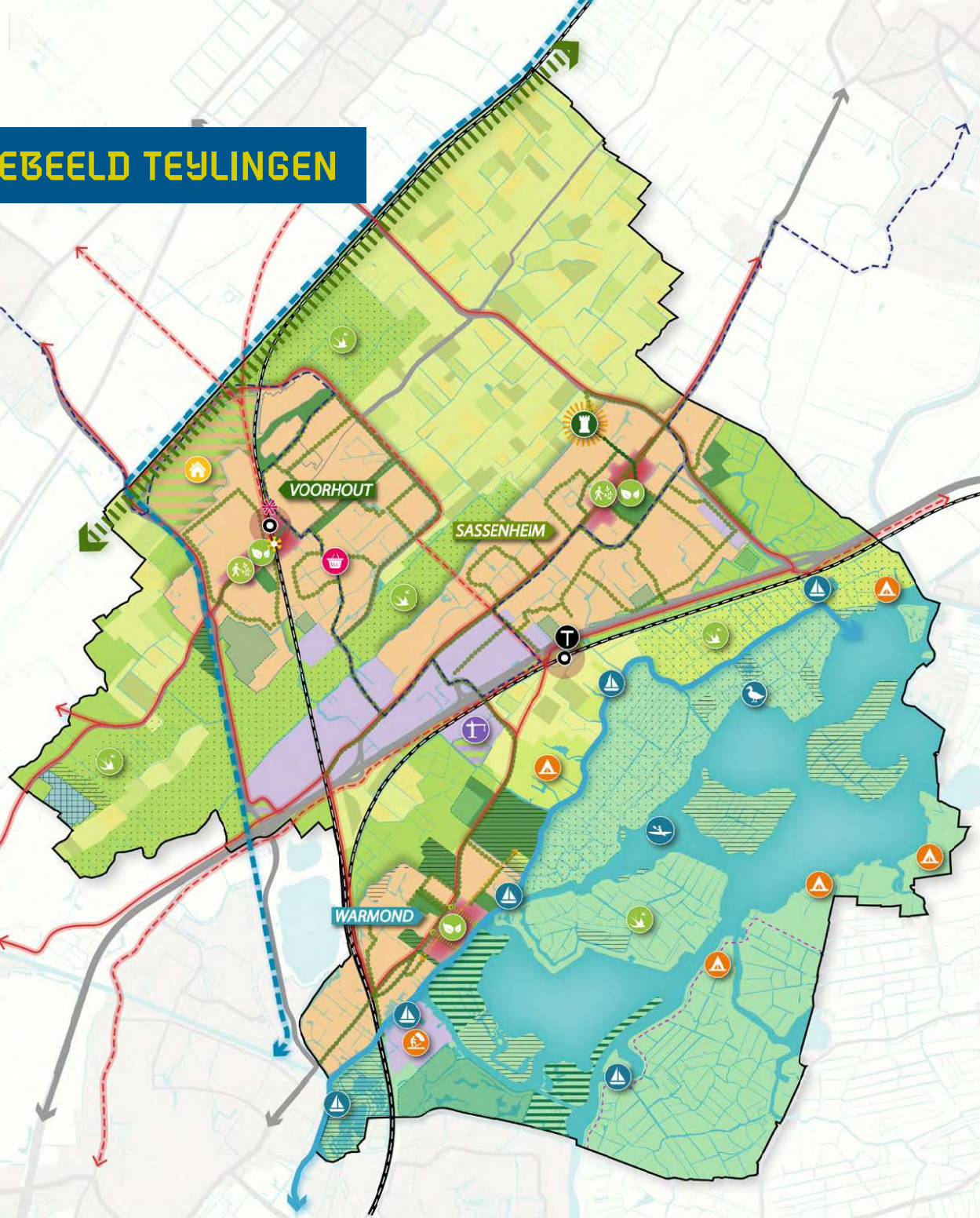
4.1 De Teylingse koers op kaart: het integrale visiebeeld Teylingen 2040

De koers beschreven in hoofdstuk drie aan de hand van de Bloem van Teylingen zijn op hoofdlijnen in de integrale visiekaart van de omgevingsvisie Teylingen vertaald.

De integrale omgevingsvisiekaart is gebaseerd op bestaande kwaliteiten, vigerend beleid en lopende plannen en voegt daaraan enkele nieuwe keuzes toe (symbolen, pijlen en arceringen). Het is belangrijk vast te stellen dat de omgevingsvisiekaart geen bestemmingsplan-/ omgevingsplankaart is en dat deze kaart geen ontwikkelingen onwrikbaar vastlegt. Het gaat om de hoofdlijnen van beleid, die verder worden uitwerkt in het omgevingsplan en programma's. De raad kan periodiek (bijvoorbeeld ieder jaar) de plannen bijstellen. Dit kan mede op basis van monitoring en ontwikkelingen in de uitvoering.

Zie voor het toekomstbeeld van Teylingen de integrale visiekaart inclusief fysieke keuzes en ambities de integrale omgevingsvisiekaart op de volgende pagina.

INTEGRAAL VISIEBEELD TEYLINGEN



Legenda

DEELGEBIEDEN

- ***Dorpscentra*** van de drie kernen; vitaal, aantrekkelijk, levendig en klimaatadaptief.
- Toekomstbestendige ***woongebieden*** met een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte. Verblijven, gezondheid en ontmoeten staan centraal.
- ***Bedrijventerreinen*** met ruimte voor bedrijfsactiviteiten; duurzaam, energieneutraal en circulair.
- ***Bollengebied;*** economisch gezonde bollenteeltsector. Focus op verduurzaming, landschapsverbetering en vernieuwing van de traditionele sector.
- ***Kagerplassen en omgeving;*** Beleefbaar en toegankelijk natuurgebied. Belangrijk is versterking van de biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatie.
- Cultuurhistorische en landschappelijk karakteristieke ***graslanden***. Aandacht voor natuurwaarden en klimaatadaptatie.

BESTAAND

- Spoor
- Station
- HOV verbinding Noordwijk - Schiphol
- Fietsroutenetwerk
- Recreatieve fiets- en wandelroute 'Rondje Kaag'
- Trekvaart Leiden - Haarlem
- Jachthaven
- Eendenkooi
- Winkelcentrum Oosthoutplein
- Kampeerterrein
- Landgoed / park
- Sportlocatie
- Recreatiegebied
- Groenstructuren
- Natuurnetwerk Nederland
- Beschermd grasland
- Weidevogelgebied
- Kassengebied

ONTWIKKELINGEN

- Uitbreiding woongebied
- Uitbreiding bedrijventerrein
- Ecologische verbinding
- Versterken/aanvullen fietsroutenetwerk
- Woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst
- Uitbreiding Greenib terrein
- Knooppuntontwikkeling rondom station
- Integrale gebiedsontwikkeling stationslocatie Voorhout
- Verbeteren veiligheid spoorwegovergang
- Zoeklocatie transferium
- Vergroenen centrum en woongebied
- Autovrij kernwinkelgebied van centrum
- Verbinden landgoederen - water
- Verbeteren wandelverbinding
- Ruïne van Teylingen recreatief verbinden
- Transformatie bedrijventerrein Veerpolder naar leisure
- Verbeteren recreatieve vaarverbinding
- Stimuleren watersport

4.2 Gebiedsindeling Omgevingsvisie Teylingen

Voor de omgevingsvisie is het nodig om te beschikken over een gedegen gebiedsindeling. Er zijn meerdere redenen om te beschikken over een dergelijke gebiedsindeling:

1. Gebiedseigen opgaven kunnen zo goed in beeld kunnen worden gebracht;
2. Het bevordert gebiedsgericht werken;
3. Het is straks nodig om per gebied ambitie te bepalen en kaders te stellen wat ook weer doorwerking krijgt in de planregels van het op te stellen omgevingsplan.

De deelgebieden van de gemeente Teylingen zijn te zien op de volgende pagina. De onderbouwing van de begrenzing van de zes deelgebieden is als volgt:

1. **Dorpscentra van de drie kernen:** Het gebied in de drie dorpen waar met name centrumfuncties gevestigd zijn. Dit gebied is nadrukkelijk groter dan alleen het winkelgebied. De begrenzing volgde uit de centrumplannen van de centrumgebieden.
2. **Woongebieden van de drie kernen:** Het gebied in de dorpen Sassenheim, Voorhout en Warmond waar overwegend gewoond wordt.
3. **Bedrijventerreinen:** De terreinen waar overwegend bedrijvigheid gevestigd zit – Jagtlust, de Wetering, Rijkswaterstraatweg/ Warmonderweg, Industriekade, Sassenheim-Zuid, Oosthoutlaan, Greenib Business Park en Akzonobel-terrein in Sassenheim, de Nijverheidsweg in Voorhout, en Veerpolder in Warmond.
4. **Bollengebied:** Een divers gebied dat overwegend wordt gebruikt voor de bollenteelt en aanverwante bedrijvigheid. Een aantal percelen die in het bestemmingsplan (Buitengebied Teylingen) als enkelbestemming bollenteelt hebben, vallen hierbuiten. In het zuiden loopt het gebied door tot Katwijk en Oegstgeest.
5. **Kagerplassen en omgeving:** Het landschapsgebied van de Kagerplassen, overwegend in gebruik recreatief gebied met hoge natuurwaarden en als waardevol beschermd (agrarisch) grasland. De begrenzing is deels gebaseerd op landschappelijke kenmerken en het provinciale ‘kroonjuweel cultuurhistorie’.
6. **Graslanden:** Een landschapsgebied met waardevolle open graslanden en op enkele plekken ook recreatie.

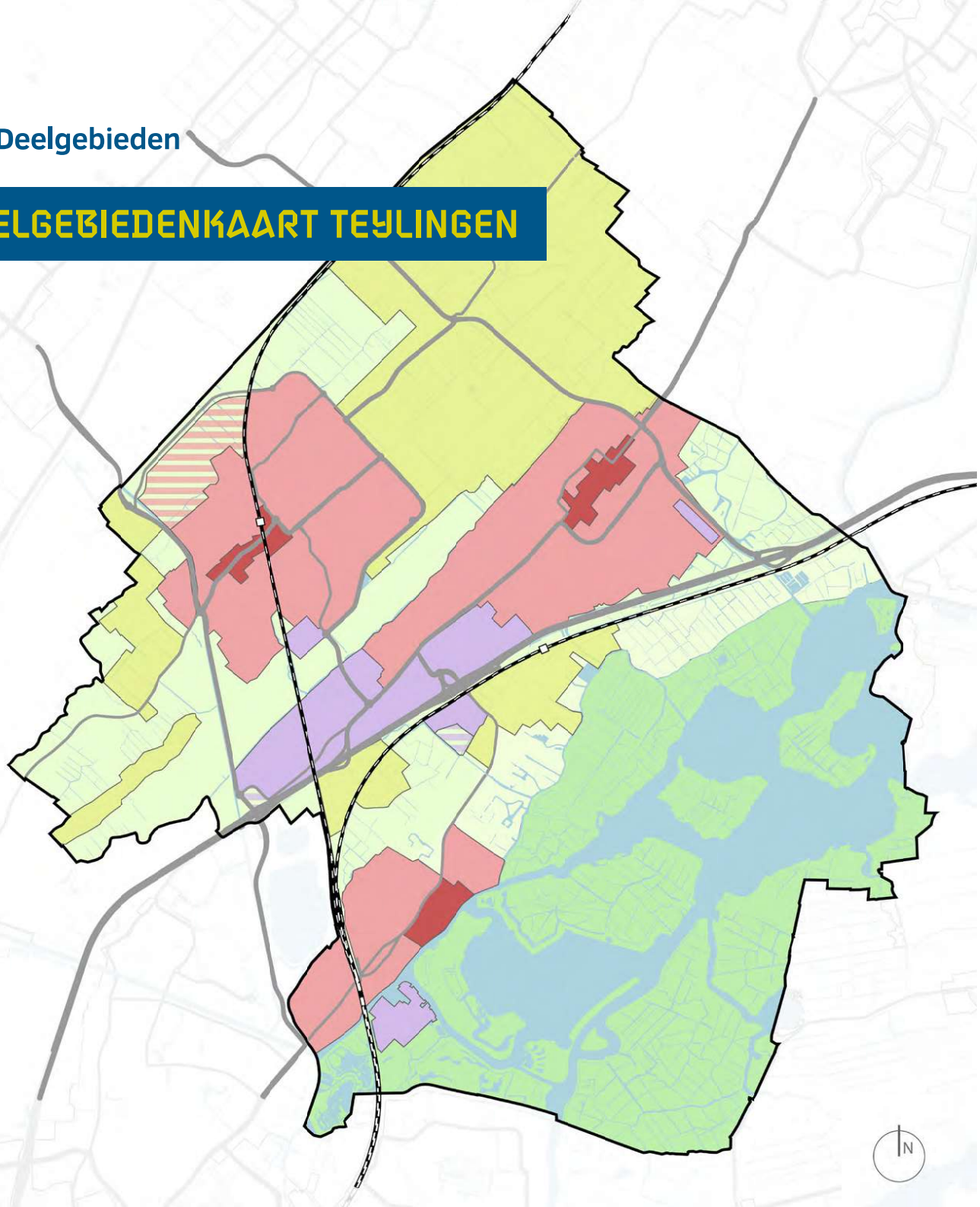
In de gebiedsindeling zijn drie gearceerde gebieden opgenomen die op dit moment in transitie zijn:

1. Uitbreidingswijk Nieuw-Boekhorst (onderdeel van woongebied)
2. Uitbreiding Greenib-terrein (onderdeel van bedrijventerreinen)
3. Mogelijkheid tot uitbreiding bedrijventerrein ter hoogte van Geert Willem Sikkensweg

Deze gebieden zijn in het DSO (digitaal stelsel Omgevingswet) viewer al gekoppeld aan hun toekomstige invulling.

4.3 Deelgebieden

DEELGEBIEDENKAART TEYLINGEN



Legenda

- 1. Dorpscentra van de drie kernen
- 2. Woongebieden van de drie kernen
- 3. Bedrijvigheid en bedrijventerreinen
- 4. Bollengebied
- 5. Kagerplassen en omgeving
- 6. Graslanden

Gebied in transitie

We hebben op basis van het huidige karakter een indeling gemaakt in verschillende deelgebieden. De kaart met de deelgebieden vormde tevens de basis (de onderlegger) voor de omgevingsvisiekaart, omdat het uitgangspunt steeds is dat we het huidige karakter in de toekomst willen behouden en waar mogelijk versterken. Voor elk deelgebied hebben we een koers geformuleerd, aan de hand waarvan we richting hebben gegeven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die passen bij het karakter van het deelgebied. De koersen voor de verschillende deelgebieden met de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven voor de periode tot 2040 staan beschreven in de volgende paragrafen en zijn ook gedeeltelijk verbeeld op de integrale omgevingsvisiekaart.

In onze omgevingsvisie onderscheiden we zes deelgebieden. Deze indeling vindt plaats op basis van kwaliteit en functie. Het biedt mogelijkheden om gebiedsgerichte uitspraken te doen. De locaties of grenzen van een gebied zijn veelal ook een grens tussen kwaliteiten en functies. Het zijn de ruimtes die onder druk kunnen komen te staan. Ontwikkelingen vanuit een functie kunnen (negatieve) invloed hebben op de kwaliteit van het andere deelgebied. Bijvoorbeeld het uitbreiden van een bedrijfspand kan effect hebben op de kwaliteit of functie van het omliggende gebied. De woningbouwopgave kan ten koste gaan van open vergezichten. Deze grensgebieden bevatten dan ook de ruimtes en locaties waar we zorgvuldig mee om moeten gaan. Over het algemeen streven we naar geleidelijke overgang, waarbij meervoudig ruimtegebruik uitgangspunt is waarmee we kwaliteiten van gebieden kunnen behouden en waar mogelijk versterken. Bestaande landschappelijke waarden, water en bodem gelden als ordenende principes.

In deze omgevingsvisie is op basis van kwaliteit, functies en boogde activiteiten een eerste gebiedsindeling gemaakt die past bij het schaal- en detailniveau van een omgevingsvisie. Hierbij is goed gekeken naar de huidige bestemmingen en ook de voormalige Structuurvisiekaart uit 2015. Er is op enkele onderdelen ook een eigen interpretatie losgelaten. Belangrijke opmerking is ook dat de gebiedsindeling geen visiekaart is. Met het maken van een gebiedsindeling is ook niet beoogd ander gebruik weg te bestemmen. De indeling is enkel een middel om verschillende typen gebieden inzichtelijk te maken. De begrenzing van de deelgebieden in de omgevingsvisie is nog niet in beton gegoten en kan mogelijk worden aangepast als een actualisatie of het Omgevingsplan Teylingen dit vraagt.

4.3.1. Werking van het afwegingskader per deelgebied

Ieder deelgebied heeft echter zijn eigen karakter, kwaliteiten en bijbehorende ontwikkelrichting. We brengen daarom in de omgevingsvisie accenten aan voor de verschillende deelgebieden. Dit doen we in de ‘koers per deelgebied’. Voor de ‘koers per deelgebied’ introduceren we het integraal afwegingskader, dat richting geeft aan het beleid van de gemeente in een bepaald deelgebied en helpt bij het wegen van initiatieven: we zetten in Teylingen het liefst in op initiatieven waar we goed leven en verbinding maken tussen mensen, we werken aan een beleefbaar en toekomstbestendig hart in de duin- en bollenstreek en werken aan een vitale en duurzame economie. Op gemeentelijk niveau zijn de drie richtingen van het afwegingskader in balans, zie afbeelding inleiding H3.

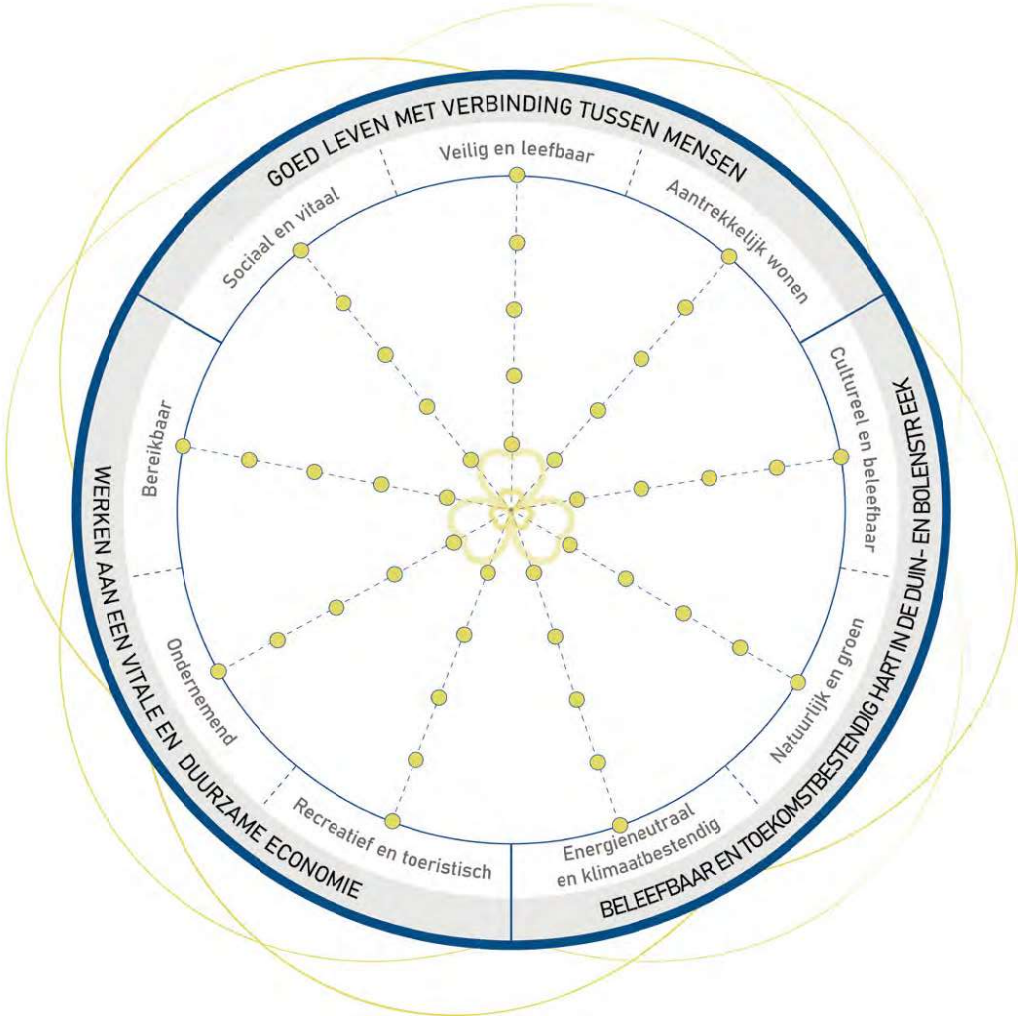
De negen hoofdopgaven krijgen een plek in het integraal afwegingskader. Het ene thema (thematische opgave) is niet belangrijker dan de andere in de omgevingsvisie. Maar per deelgebied kunnen, zoals eerder al benoemd, de accenten wel verschillen. Het integraal afwegingskader laat per deelgebied zien waar we prioriteit aan willen geven. Zo weten mogelijke initiatiefnemers waar ze aan toe zijn. De gemeente Teylingen zal deze uitwerking van het afwegingskader gebruiken om nieuwe (buitenplanse) initiatieven te toetsen.

Indirect worden de scores ook gekoppeld aan gemeentelijke investeringen. De scores in de afwegingskaders laten namelijk zien wat we als gemeente belangrijk vinden. Maar lang niet alle doelen zal de gemeente zelf per se zelfstandig actief oppakken of gaan uitvoeren. Hier kijken we ook nadrukkelijk naar de samenwerking met onze regionale partners en andere meer lokale organisaties. Meer hierover leest u in H5.1.

Het integraal afwegingskader heeft de vorm van een webdiagram, zie afbeelding volgende pagina. De opgaven die het belangrijkst voor de toekomst zijn van het deelgebied, scoren in het webdiagram het hoogst (waar 5 de maximale score is en1 enkel toeziet op behoud). Het webdiagram is daarmee een kwalitatieve weergave van de koers per deelgebied. Het afwegingskader bestaat uit negen assen, die corresponderen met de negen centrale thematische opgaven van de omgevingsvisie. Iedere as bestaat uit vijf punten. Het middelste punt op de as is de situatie wanneer alles in balans zou zijn. Per

deelgebied geeft het afwegingskader accenten aan. Hoe verder het symbool van de hoofdopgave van de kern af ligt, hoe groter het belang voor die thematische opgave is in het betreffende deelgebied. Ligt het symbool dicht bij de kern dan betekent dit een minder groot belang voor die thematische opgave. Het afwegingskader maakt zo in een oogopslag duidelijk wat voor soort ontwikkelingen wenselijk zijn.

■ Afbeelding – voorbeeld leeg integraal afwegingskader



Op basis van de gemeentebrede visie worden verschillende ruimtelijke afwegingen gemaakt. Juist omdat de gemeente zo divers is, is het belangrijk om gebiedsgericht afwegingen te maken. Per kenmerkend (deel)gebied werken we een koers uit. Hier werken we naartoe: per deelgebied een factsheet waarop de belangrijkste opgaven, bijbehorende kansen en dilemma's, de gemaakte keuzes en wel/niet toegestane activiteiten per deelgebied staan beschreven. Deze opgaven zijn te herleiden naar de negen thematische opgaven, maar zijn concreter aangezien ze gebied specifiek zijn.

Scores afwegingskader. Hierbij ligt 1 in de kern van de bloem en 5 aan de buitenrand van de bloem

1 = behoud van
2 = minimale inzet op
3 = gemiddelde inzet op
4 = aanzienlijke inzet
5 = maximale inzet op

4.3.2. De koers per deelgebied

Op basis van de gemeentebrede visie zijn verschillende ruimtelijke afwegingen gemaakt. Juist omdat de gemeente zo divers is, is het belangrijk om gebiedsgericht afwegingen te maken. Per kenmerkend (deel)gebied is dan ook een koers uitgewerkt in de vorm van een gebiedsuitwerking. Hierin zijn de belangrijkste opgaven, kansen, dilemma's, keuzes en/of activiteiten per deelgebied beschreven. Deze beschrijving per deelgebied bevat een afwegingskader dat gebaseerd is op de Bloem van Teylingen.

4.4. De koers per deelgebied

4.4.1 DORPSCENTRA VAN DE DRIE DORPEN



Centrumvisies en Centrumplannen

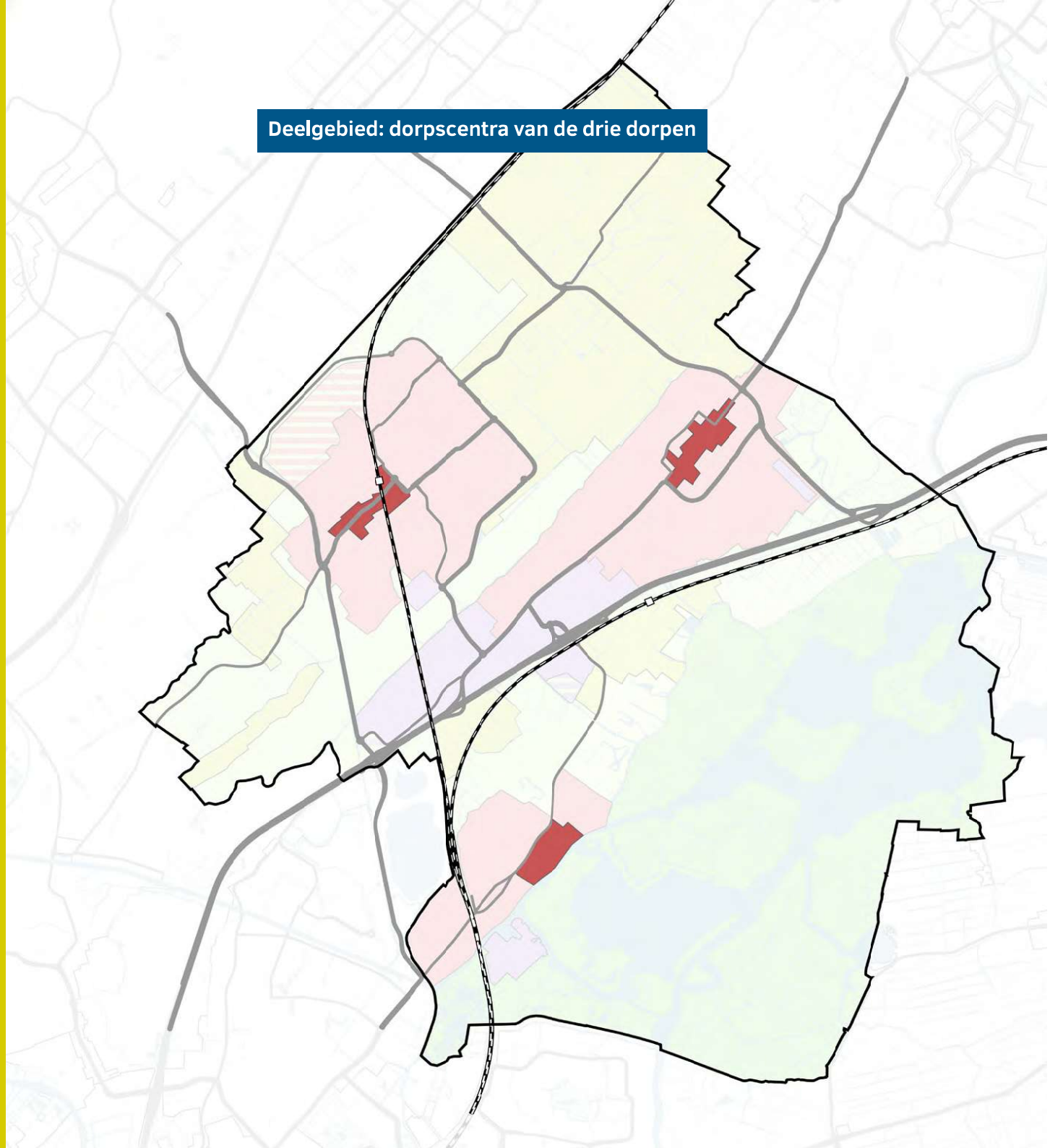
De koersbepaling van de centra heeft een nauwe relatie met de koersbepaling in de centrumvisies en de centrumplannen die hier voor worden uitgewerkt. In de koersbepaling voor het deelgebied centra in deze omgevingsvisie is tevens gebruik gemaakt van de ambitiebepaling in de centrumvisies en de centrumplannen. Focusgebieden zijn in Sassenheim het Kerkplein/Hortusplein, Havenplein en Boschplein/Voorhavenkwartier. In Voorhout zijn verkenningen gedaan voor het stationsgebied, Kerkplein en ontvangstgebied (Raadhuisplein, Jacoba van Beierenhof). En in Warmond ligt de focus op de Gemeentehaven, Park Groot Leerust en de Dammen/De Baan. Meer hierover vindt u in de centrumplannen.



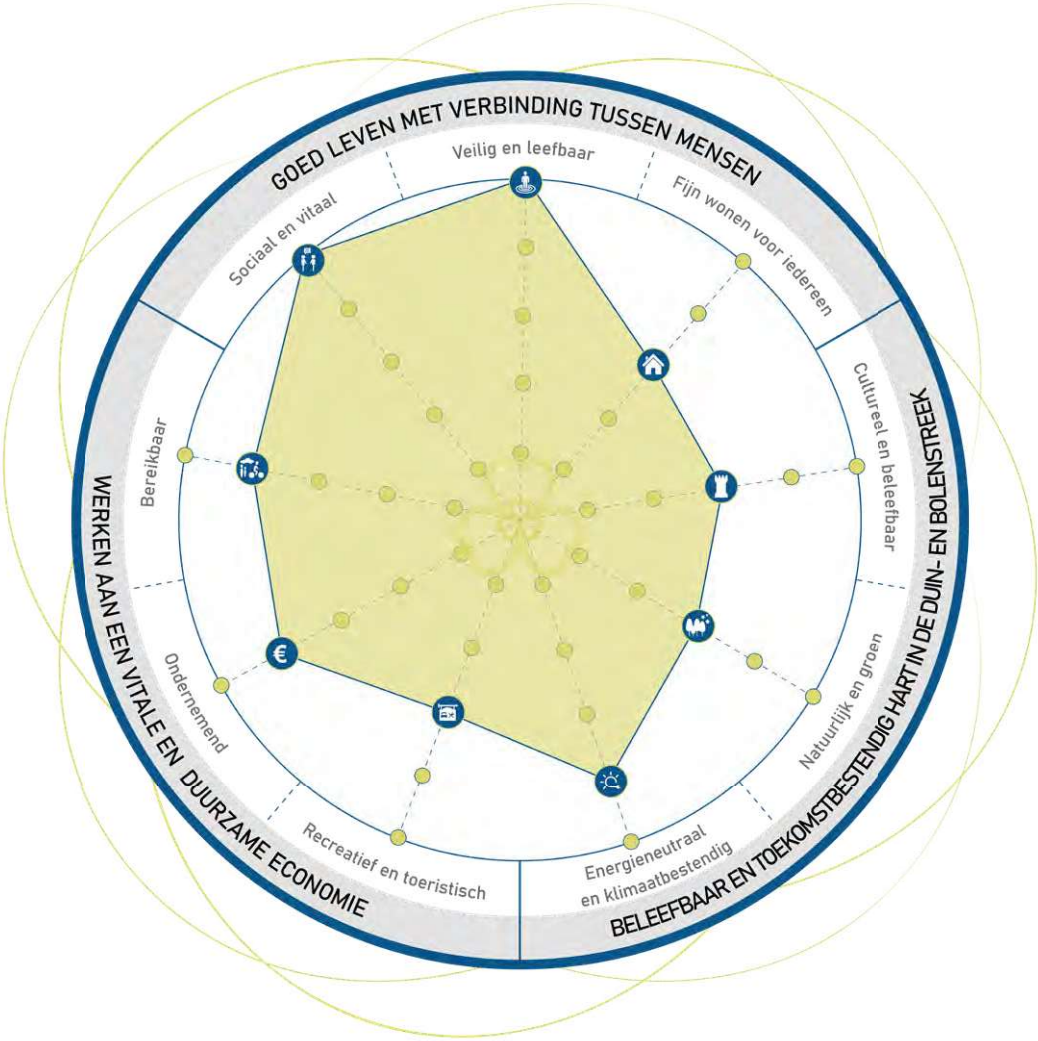
■ Bestaande situatie Hortuslaan Sassenheim



■ Sfeerimpressie van mogelijke toekomstige situatie Hortuslaan


Deelgebied: dorpscentra van de drie dorpen

Afwegingskader deelgebied centra [1]



Natuurlijk en groen (3):

We willen de groenstructuur in de centra versterken. Door het creëren van een bomenstructuur en het verbinden van groengebieden en parken werken we hieraan. Het vergroenen draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid van de dorpscentra als verblijfsgebied en het klimaatadaptief maken van de centra. We spelen in op de unieke kwaliteiten per centra.

- → **Sassenheim**
  In Sassenheim hebben we de ambitie om het parkrijke karakter te versterken door groenstructuren te verbinden en de parkkwaliteiten te benutten. Rond het kerkplein en in de smalle straten willen we inzetten op vergroening en klimaatadaptatie.
- → **Voorhout**
  In Voorhout willen we in de Herenstraat sterk inzetten op vergroening en klimaatadaptatie. We hebben de ambitie om de groene sfeer achter de Sint-Bartholomeüskerk door te trekken naar het Kerkplein.
- → **Warmond**
  In Warmond hebben we de ambitie de dammen te vergroenen.

Cultureel en beleefbaar (3):

We richten ons op het behoud en de bescherming van gebouwd erfgoed en andere zichtbare dragers bij ruimtelijke ontwikkelingen, gezien hun bijdrage aan de identiteit van het dorp (en economische waarde). Het gaat dan om rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten in de dorpen, maar ook om historische parken en landgoederen. Daarnaast richten we ons op het behoud en beleefbaar maken van archeologische waarden. Vooral in de historische dorpscentra is de verwachting op archeologische resten hoog. In algemene zin hebben we de ambitie om nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande korrelgrootte passend bij de dorpse maat en schaal van de individuele kernen.

1 Opgemerkt moet worden dat dit afwegingskader generiek is opgesteld voor de drie kernen. Uiteraard hebben de drie centra elk een eigen ontwikkelperspectief op maat en de inzet per dorpscentrum zal in de centrumplannen verder worden uitgewerkt.

→ **Sassenheim**
In Sassenheim willen we de relatie met de ruïne van Teylingen verbeteren door middel van een goede langzaam verkeerverbinding. Ook willen we het parkrijke karakter van Sassenheim versterken door betere verbindingen met park Rusthoff. Er loopt momenteel een locatieonderzoek voor de Sint-Pancratiuskerk met pastorie en begraafplaats waar gezocht gaat worden naar een nieuwe invulling voor dit gemeentelijk monument.

→ **Voorhout**
In Voorhout willen we het lommerrijke karakter wat zich achter de kerk bevindt (Boerhaavehuis) meer het centrum intrekken.

→ **Warmond**
De monumenten en het dorpsgezicht Warmond genieten een wettelijke bescherming. We willen de fysieke en gevoelsmatige relatie met Huys te Warmont versterken, zowel vanuit het centrum als vanaf het water. Ook door het watertoerisme te verbeteren willen betere verbindingen maken tussen de Gemeentehaven, Park Groot Leerust, Huys te Warmont en Koudenhoorn. De dammen/straten zetten we in als verbinding met het water én verbinding met de landgoederen. De damstructuren in Warmond zijn niet overal meer tot aan het water bereikbaar. Graag zien we dat we deze open krijgen van damstructuur tot waterkant. De gemeente heeft twee tot drie plekken in het bezit, andere dammen in Warmond zijn in particulier eigendom. Andere gronden in Warmond zijn particulier van eigendom.

Energieneutraal en klimaatbestendig (4):

We richten ons op het faciliteren van het verduurzamen van gebouwen. Het gaat dan enerzijds om energiebesparing en anderzijds om het gebruik van duurzame energiebronnen. Onder andere het isoleren van gebouwen en het benutten van daken voor zonnepanelen is wat we belangrijk vinden in de centra. Dit laatste mag niet ten koste gaan van de groenstructuur, bomen en ander groen. Daarnaast ligt de opgave van de warmtetransitie voor ons. In de bebouwde kommen liggen mogelijkheden voor zowel collectieve warmtenetten als individuele oplossingen in de vorm van een (hybride) warmtepomp. We zien graag dat deze duurzaamheidsmaatregelen de beeldkwaliteit en dorpse sfeer niet verstoren (liever niet overal warmtepompen prominent in het straatbeeld). Verder is het belangrijk om te werken aan klimaatadaptieve dorpscentra. We richten ons op het tegengaan van hittestress door het vergroenen van de omgeving en ruimte te creëren voor waterberging (o.a. wadi's). Focusgebieden zijn in eerste instantie het centrum van Sassenheim (wateropgave) en het centrum van Warmond (wateropgave).

Fijn wonen voor iedereen (3):

Wonen is een integraal onderdeel van de centra om een levendige en leefbare kern te maken en te behouden. In de dorpscentra bieden we voornamelijk ruimte aan centrumfuncties, zoals detailhandel en horeca, passende maatschappelijke voorzieningen, etc. Wonen is hier dus ondergeschikt. Centrumfuncties zoals winkels, horeca, voorzieningen zullen de hoofdbestemming zijn en blijven. Aan de randen van de dorpscentra is ruimte voor transformatie naar wonen. We zetten graag in op appartementen voor logische doelgroepen zoals jongeren of ouderen zodat ze snel bij voorzieningen zijn. Ook zijn er enige verdichtingskansen. Wonen boven een winkel is mogelijk waarbij 'centrum' de belangrijkste functie blijft en horeca niet beperkt.

Er is onderscheid tussen de centra van Sassenheim, Voorhout en Warmond in relatie tot woonmogelijkheden in het centrum.

Circa driekwart vindt dat er meer ruimte moet worden geboden voor sociale aangelegenheden in het centrum.

Drie op de vijf respondenten zouden willen inzetten op een autoluw centrum en zien fietsenstallingen en oplaadpunten liever verspreid door het centrum dan aan de rand van het centrum.

→ **Sassenheim**
Op enkele plekken in Sassenheim en ook in Voorhout zijn er enkele te transformeren panden en mogelijk vrijkomende locaties (bijvoorbeeld huidige bibliotheek etc.). Er ligt een woningbouwplan in Sassenheim voor het Hortusplein met een redelijk hoge dichtheid.

→ **Voorhout**
Stationslocatie Voorhout zien we geschikt als knooppuntontwikkeling waar we ook woningen willen realiseren. Er loopt momenteel een studie naar verdichting met woningbouw en voorzieningen voor dit stationsgebied in Voorhout.

→ **Warmond**
In Warmond kenmerkt het centrum zich met name door woningen langs de Dorpsstraat met op enkele plekken accenten, horeca, een park, een aanlegkade, etc.

Sociaal en vitaal (5):

We streven ernaar dat de dorpscentra dienen als huiskamer van het dorp. De focus ligt op levendige en toegankelijke dorpscentra met een menging van passende functies in een aantrekkelijk, groen verblijfsgebied met ruimte voor ontmoeting. De voorzieningen en de pleinen in de centra dragen hier aan bij.

→ **Sassenheim**
Op het Boschplein/Voorhavenkwartier en Kerkplein bieden we ruimte voor activiteiten en evenementen. In Sassenheim komt een nevenvestiging van de bibliotheek. Er is een locatieonderzoek gedaan en de bibliotheek vormt een belangrijke schakel in het kernwinkelgebied en moet hier een plek behouden.

→ **Voorhout**
De verdichting op het station van Voorhout geeft ons ook de kans een nieuwe huiskamer en gezicht voor Voorhout te realiseren waar men elkaar kan ontmoeten. Op het Dorpsplein en in de Herenstraat bieden we ruimte voor activiteiten en evenementen. In Voorhout komt de hoofdvestiging van de bibliotheek. In Voorhout zien we graag dat de bibliotheek als schakel naar het kernwinkelgebied gaat functioneren (er liggen kansen op de stationslocatie).

→ **Warmond**
Op de Baan willen we ruimte bieden voor kleinschalige evenementen. Ook in park Groot Leerust is ruimte voor kleinschalige evenementen en activiteiten met aandacht voor het groen. In Warmond zit een servicepunt van de bibliotheek.

Veilig en leefbaar (5):

Het is belangrijk om een veilige en leefbare leefomgeving te bewaken, ook in relatie tot milieuthema's, omdat veel mensen de dorpscentra bezoeken elkaar ontmoeten en er meerdere kwetsbare gebouwen[2] gevestigd zijn. Levendigheid vinden we in de centra iets belangrijker dan leefbaarheid. Dit wil zeggen dat we wat meer geluidsbelasting toestaan in de centra dan in een regulier woongebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten we rekening houden met veiligheidscontouren, waaronder de 48Lden geluidscontour van Schiphol, aanwezige buisleidingen, geluidscontouren van wegen, etc. (zie H3.2.6).

2 https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/kwetsbare-gebouwen/

*"**Bestaand groen verbeteren en groenstructuren op elkaar laten aansluiten**. Meer bomen en struiken en met kruidenmixen in de bermen. Slootkanten niet optrekken zodat beesten ook de sloten uit kunnen. Verder dorpen toegang voor auto's onaantrekkelijk maken."*

Ondernemend (4):

De kernwinkelgebieden in de dorpscentra zijn compact, kennen een aaneengesloten winkelfront en bieden naast de functie van detailhandel ook (ondersteunende) (dag) horeca, publieksgerichte dienstverlening en recreatie.

→ **Sassenheim**
Sassenheim dient als hoofdwinkelcentrum met de meer 'regionale' voorzieningen. Voor Sassenheim zien we graag een compact en levendig kerngebied tussen de vier supermarkten als trekkers. Er wordt ingezet op een winkelcentrum met regionale betekenis.

→ **Voorhout**
De winkels in Voorhout zijn (naast reguliere winkels) wat meer lokaal en gericht op detailhandel/delicatessen/speciaalzaken. Voorhout heeft een boodschappencentrum+ en een winkelcentrum. Oosthoutplein fungeert als klein boodschappen-centrum. In Voorhout streven we naar een compact en levendig kerngebied tussen de twee supermarkten als trekkers. Transformatie aan de randen is er mogelijk 'met het oog op compacter maken'. We spelen goed in op de trend van de groei van horeca en de krimp van de detailhandelsector. Als detailhandel blijft terugtreden en horeca blijft groeien, wordt dat op een gegeven moment wel een knelpunt voor leefbaarheid. Daarin zoeken we de balans. We hebben de ambities de Herenstraat te transformeren naar een 'Ambachtsstraat' (zie centrumplan uitwerking Voorhout).

→ **Warmond**
In Warmond kan men terecht voor boodschappen en hier is het centrum aangevuld met daghoreca. In Warmond zijn de centrumfuncties meer verweven. Warmond kent geen aaneengesloten winkelfront. Hier is het een lange lijn en de levendigheid concentreert zich vooral rond de verschillende pleinen en parken aan deze lijn. Zoals rond 'De Baan' en de 'Gemeentehaven'.

Recreatief en toeristisch (3):

We streven ernaar om meer recreanten en toeristen naar de dorpscentra te trekken. Dit doen we door recreatieve routes aan de centra te koppelen. In Holland-Rijnland is de ambitie bepaald dat doorfietspaden liever niet door de winkelcentra lopen. Teylingen heeft dit aangegeven met een stippellijn er omheen. Tegelijkertijd worden die doorfietspaden ook door recreatieve fietsers gebruikt. Dit is wel een aandachtspunt. In de dorpscentra is ook ruimte voor B&B's.

→ **Sassenheim**
In Sassenheim betrekken we woonzorgcentrum Sassembourgh en de Ruïne van Teylingen (Sassenheim) door de Teylingenlaan beter te benutten. Gedacht wordt aan een transferium in Sassenheim dat ingezet kan worden tijdens evenementen en ten behoeve van de recreatie op drukke dagen in de verschillende seizoenen.

→ **Voorhout**
Dwars door het centrum van Voorhout loopt een doorgaande fietsroute. De lokale commercie profiteert hier goed van. We hebben de ambitie om de paden zo in te richten dat het voelt als een verblijfsgebied waar niet hard gefietst hoeft te worden.

→ **Warmond**
In Warmond betrekken we Huys te Warmont bij het centrum. Het watertoerisme in Warmond en de relatie met het water stimuleren we. Ook zetten we in Warmond in op het 'rondje Warmond'.

*"De dorpskern zou een autovrije zone moeten worden. **Meer ruimte voor terras, horeca**. Voorhavenkwartier zou een park moeten worden met een parking eronder, ook dan veel minder overlast van auto's."*

Bereikbaar (4):

In algemene zin richten we ons op het autoluw maken van de centra om de verblijfskwaliteit te verhogen. We hanteren drie typen gebieden in de centra met verschillende ambitieniveaus:

1. Kernwinkelgebieden: ambitie autoluw

2. Aanloopgebieden: ambitie autoluw

3. Randen van het centrum: goede parkeervoorzieningen aan de rand.

Randvoorwaarde is wel dat er voldoende parkeerplaatsen behouden blijven voor bewoners en bezoekers en dat het centrum te allen tijde bereikbaar is voor hulpdiensten en levering van goederen. We zullen adequate/goede bevoorrading voor onze winkeliers en ondernemers blijven faciliteren. Onderzoek naar de parkeerbalans wordt op dit moment uitgevoerd.

We richten ons verder op het aanpakken van bestaande knelpunten met betrekking tot verkeersveiligheid (o.a. aanpassen wegcategorisering en aandachtspunten langzaam verkeer). Zie hiervoor de aangegeven knelpunten op kaart in H3.2.9.

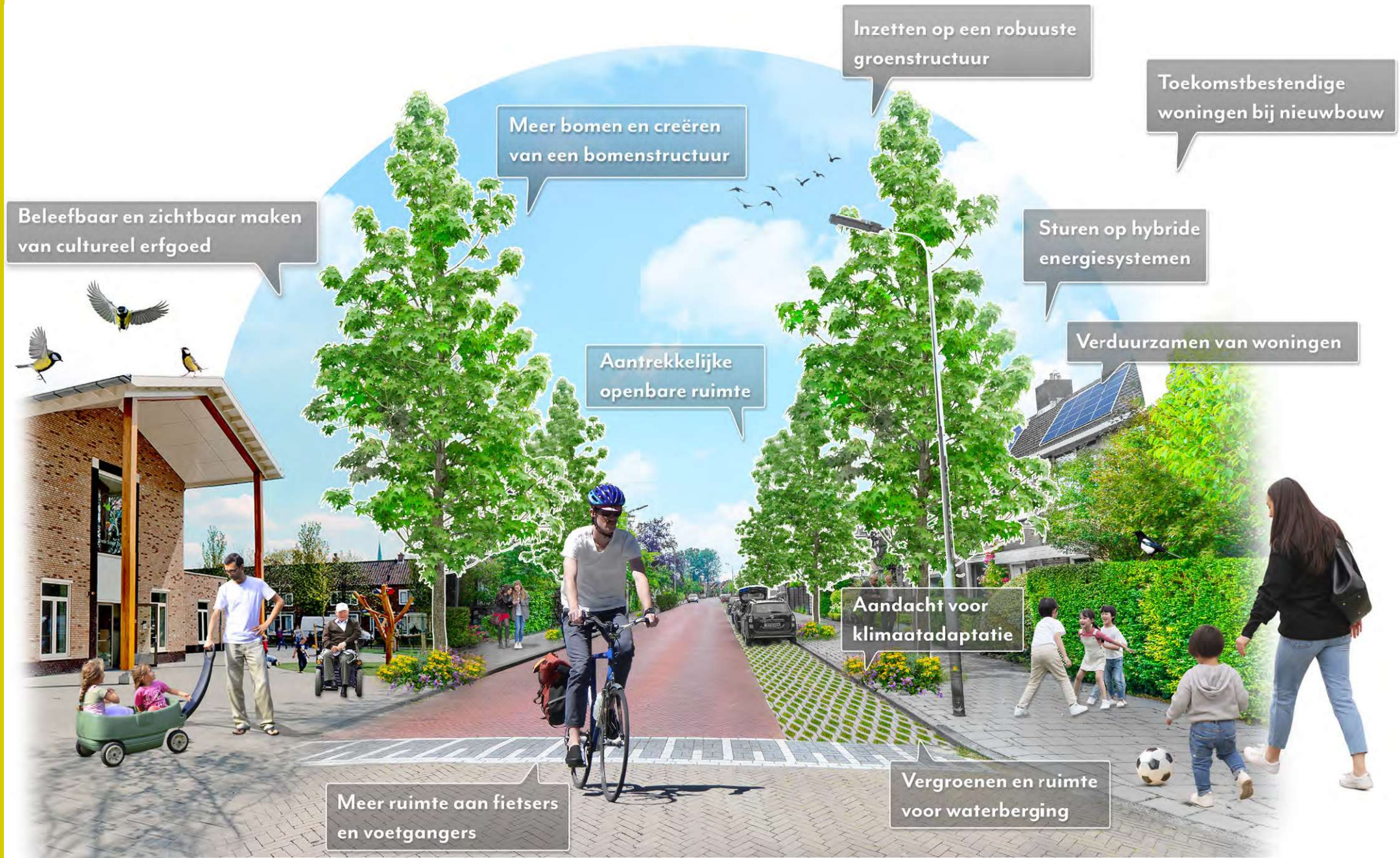
→ **Sassenheim**
In Sassenheim halen we het (vracht)autoverkeer uit de Hoofdstraat en verbeteren we de verkeersafwikkeling. Sassenheim kent in totaal vier parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum. Deze vormen alle vier belangrijke entrees. Vanuit hier zijn er goede wandelverbindingen met het centrum.

→ **Voorhout**
In Voorhout is de spoorwegovergang op dit moment in onderzoek. Belangrijk is dat dit in de toekomst een veiligere spoorwegovergang moet worden. Hoe we dit gaan doen is een punt van onderzoek welke wij integraal met het ontwikkelen van de centrumplannen (ontwikkelvisie voor de centra, opstellen van het beeldkwaliteitsplan en maken van de inrichtingsplannen) meenemen. We hebben verder de ambitie om van het station van Voorhout een station van de toekomst te maken.

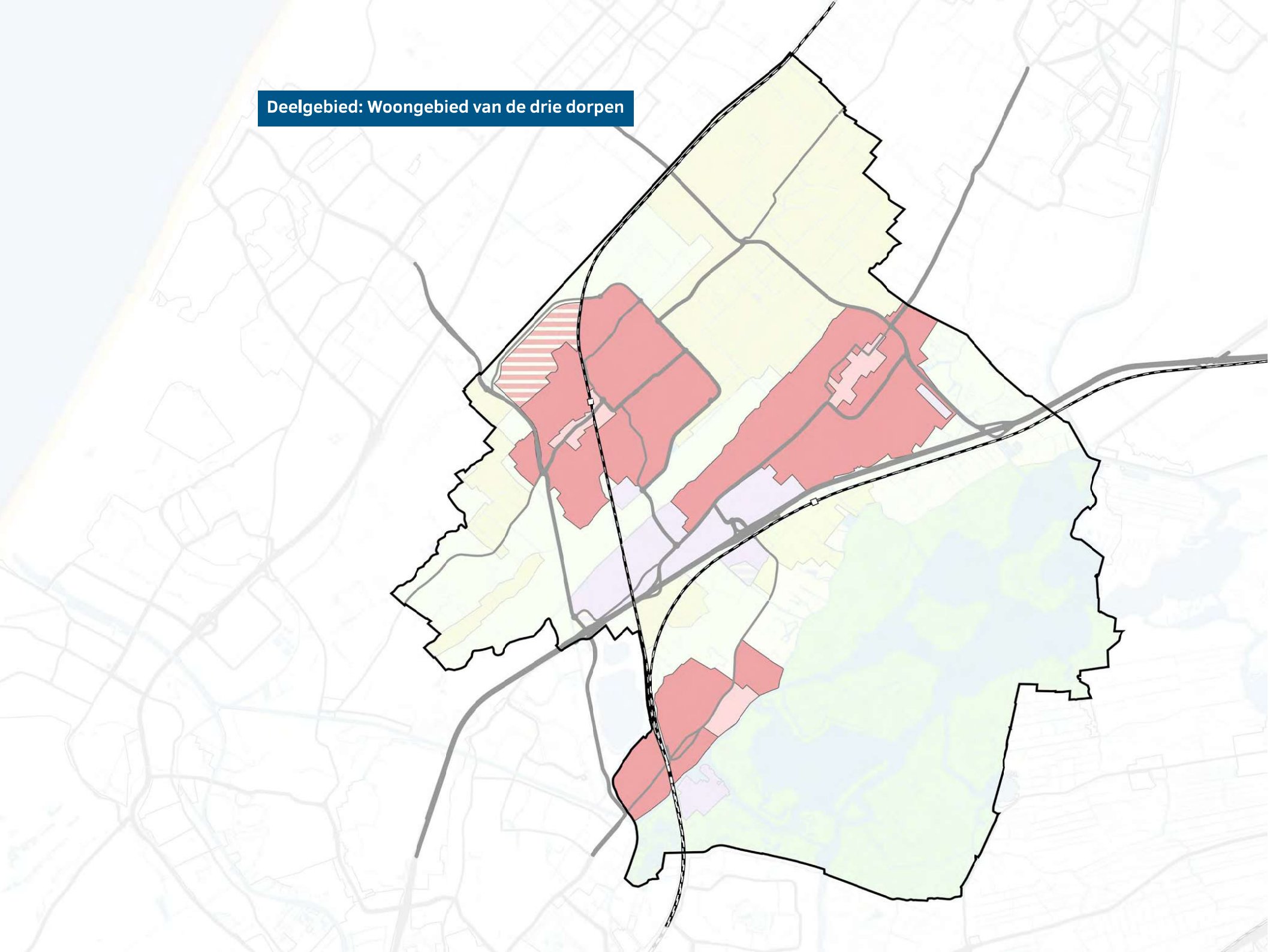
→ **Warmond**
We hebben de ambitie om in Warmond, als dit lukt, bezoekersparkeren aan de rand van het centrum te brengen. De Gemeentehaven vormt de entree aan de zuidkant van het centrum, vanaf hier is er verbinding met het water en eiland Koudenhoorn. Park Groot Leerust ligt naast de entree aan de noordkant van het centrum. Ook via park Groot Leerust wordt de verbinding met het water gezocht, er wordt gestreefd naar een vaarverbinding tussen het park en de Gemeentehaven.

*"Het centrum van Voorhout, de Herenstraat, zou voetgangers gebied moeten worden. Maak er een grote parkeergarage onder en gooi die straat dicht. **Zo trek je ook grote ketens aan, en verhoog je de aantrekkelijkheid**. Je komt dan pas weer omhoog na het spoor. Zo heb je ook geen verstopte verkeersader."*

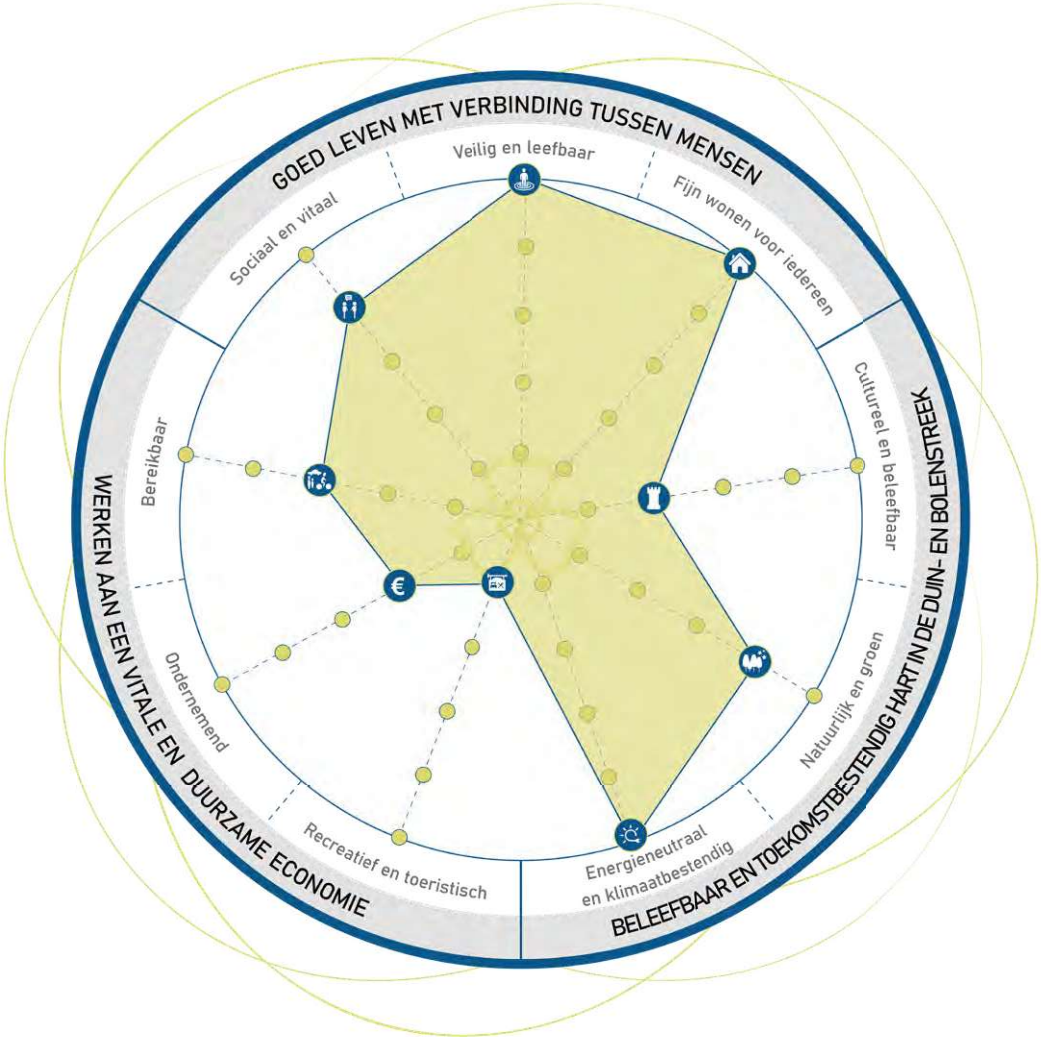
4.4.2 WOONGEBIED VAN DE DRIE DORPEN



Deelgebied: Woongebied van de drie dorpen



Afwegingskader



Natuurlijk en groen (4):

We willen de stedelijke groenstructuur versterken. Door het creëren van een bomenstructuur en het verbinden van groengebieden werken we hieraan. We hebben de voorkeur van een goed onderhouden robuuste groenstructuur door heel de wijk boven snippergroen. Bij de aanleg van groen kijken we goed naar het te behalen doel zoals spelen en beleven, biodiversiteit, waterberging etc. Idealiter maken we de groenstructuur multifunctioneel van gebruik.

We hebben de ambitie om het wijkgroen in stedelijk gebied en dorpen te versterken. We hanteren ambitieniveaus van 50 – 100m^2 nieuw openbaar groen per nieuw te realiseren woning. Daarnaast nemen we de 3-30-300 vuistregel op als ambitienorm bij nieuwe ontwikkelingen (zie ook 3.2.1).

Aandachtspunten zijn ook de gebieden in de wijken met veel verharding.

Het vergroenen draagt ook bij aan het klimaatadaptief maken van de woonomgeving.

Het is belangrijk om te kiezen voor bloemrijke soorten en goed beheer hiervan, ten behoeve van de biodiversiteit. We investeren in de wijken in biodivers groen in plaats van enkel kale gazonnetjes. Vanuit het Programma Biodiversiteit werkt men aan te nemen maatregelen. Het is belangrijk om inwoners in de wijken hierbij te betrekken.

Cultureel en beleefbaar (2):

We richten ons op het behoud en bescherming van erfgoed en andere zichtbare en ook onzichtbare (immateriële) dragers bij ruimtelijke ontwikkelingen, gezien hun bijdrage aan de identiteit van het dorp. Het gaat dan om rijks- en gemeentelijke monumenten en andere beeldbepalende objecten in de dorpen, maar bijvoorbeeld ook om archeologie dat niet direct zichtbaar hoeft te zijn. De monumenten en het dorpsgezicht Warmond genieten in het bijzonder een wettelijke bescherming[3].

Gebouwd erfgoed in de vorm van monumenten en objecten willen we behouden en beschermen. Als het kan willen we deze meer beleefbaar en zichtbaar maken. Als het nodig is en kan staan we hier andere passende functies toe. Verhalen mogen meer verteld worden in Teylingen. En juist in woongebieden is ook veel immaterieel erfgoed aanwezig. Graag zoeken we die verbreding op.

3 Vastgelegd in bestemmingsplan/omgevingsplan

Energieneutraal en klimaatbestendig (5):

We richten ons op het faciliteren van het verduurzamen van woningen. Het gaat dan enerzijds om energiebesparing en anderzijds om het gebruik van duurzame energiebronnen. Dit heeft onder andere betrekking op het isoleren van woningen en het benutten van daken voor zonnepanelen. Dit laatste mag niet ten koste gaan van de groenstructuur, bomen en ander groen. Initiatieven voor kleine windturbines komen ook in de woongebieden voorbij. Deze staan we in woongebieden niet toe. De concrete ambitie is PV-zonnepanelen en zonnecollectoren op daken te realiseren waar we willen toewerken naar hybride systemen in kader van besparing.

Daarnaast ligt de opgave van de warmtetransitie voor ons. In de bebouwde kommen liggen mogelijkheden voor zowel collectieve warmtenetten als individuele oplossingen in de vorm van een (hybride) warmtepomp. De TransitieVisie Warmte is leidend als plan. De zoektocht is waar te starten en welke meekoppelkansen we willen benutten.

We werken toe naar een klimaatadaptieve woonomgeving in de wijken. We richten ons op het tegengaan van hittestress en wateroverlast door het vergroenen van de omgeving en ruimte te creëren voor waterberging (o.a. wadi's). We moeten hier ruimte voor creëren, zowel in bestaande als nieuwe wijken. Ambities richten zich op;

1. De dorpen als spons: zo min mogelijk regenwater afvoeren en afvalwater hergebruiken.
2. Realiseren van een groenblauwe dooradering met ruimte voor een groenblauwe structuur.

Focusgebieden voor de wateropgaven zijn in eerste instantie Sassenheim Midden-Oost, Sassenheim Planetenbuurt en Voorhout Oude Dorp en Vissenbuurt. Focusgebieden i.r.t. hittestress kunnen zijn de kwetsbare gebouwen, zoals omgeving verzorgingstehuis etc.

Fijn wonen voor iedereen (5):

Met de huidige plannen wordt al voor het grootste deel van de in woningbouwopgave tot 2030 voorzien. Voor de woningbehoefte na 2030 ligt de focus op het benutten van verdichten met inbreiding- en herstructureringslocaties binnen de BSD. En daarnaast maken we gebruik van de mogelijkheden van transformatie en woningsplitsing (onder specifieke voorwaarden) als die kansen zich voordoen.

Met name op locaties waar goede OV-verbindingen gerealiseerd zijn overwegen we de toekomstige woningbouwbehoefte te laten landen in hogere dichtheden[4]. In deze ontwikkeling is er ook aandacht voor voorzieningen, groen en een goede parkeerbalans.

In de woongebieden hebben we de aandacht voor huisvesting van specifieke doelgroepen. We staan open voor flexibele bouw- en woonconcepten. In algemene zin vinden we dat verschillende doelgroepen, waaronder bijvoorbeeld ook arbeidsmigranten, altijd de nodige voorzieningen tot beschikking moeten hebben en dus niet op een te grote afstand gehuisvest mogen worden. Verder werken we concreet met STEK aan een locatie voor spoedzoekers aan de Teylingerdreef in Voorhout.

Sociaal en vitaal (4):

We richten ons in de woonwijken op het faciliteren van een gezonde leefstijl, uitlokken van gezond gedrag en het meedoen in de samenleving. Dit doen we door het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen, realiseren van groene ommetjes, mogelijkheden tot bewegen en spelen en ontmoetingsfaciliteiten. Verder moeten er passende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn (evt. op centrale locaties), afgestemd op de behoeften. Dit kan per wijk verschillen.

Veilig en leefbaar (5):

Het is belangrijk om een veilige en leefbare leefomgeving te bewaken, ook in relatie tot milieuthema's, omdat in dit deelgebied voornamelijk wordt gewoond en er meerdere kwetsbare gebouwen gevestigd zijn. Veiligheid en leefbaarheid gaat in het woongebied boven bedrijvigheid en levendigheid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten we rekening houden met veiligheidscontouren, waaronder de 48Lden geluidscontour van Schiphol, aanwezige buisleidingen, geluidscontouren van wegen, etc.

4 We onderzoeken op dit moment woningbouwontwikkeling rondom het station van Voorhout dat concreet in beeld is als knooppuntontwikkeling.

Ondernemend (2):

We bieden geen ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijvigheid dat eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoort. Wel zijn er mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. De randvoorwaarde voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis is dat de woonfunctie primair wonen blijft en de bedrijfsfunctie ondergeschikt is. De bedrijvigheid moet milieuplanologisch verantwoord zijn en mag bijvoorbeeld niet leiden tot verkeersaantrekkende werking. Oppervlaktes die gebruikt mogen worden zijn vastgelegd in het omgevingsplan (nu nog bestemmingsplannen).

Recreatief en toeristisch (1):

We bieden geen ruimte voor grootschalige recreatieve/toeristische voorzieningen en vormen van verblijfsrecreatie/hotelfuncties of horeca in de woongebieden. Die zijn beter op hun plaats in andere deelgebieden, zoals de dorpscentra en de Kagerplassen en omgeving. Wel wenselijk vinden we kleinschalige sociale voorzieningen die ontmoeten, spelen en bewegen stimuleren (bijvoorbeeld een kinderboerderij of speeltuintje).

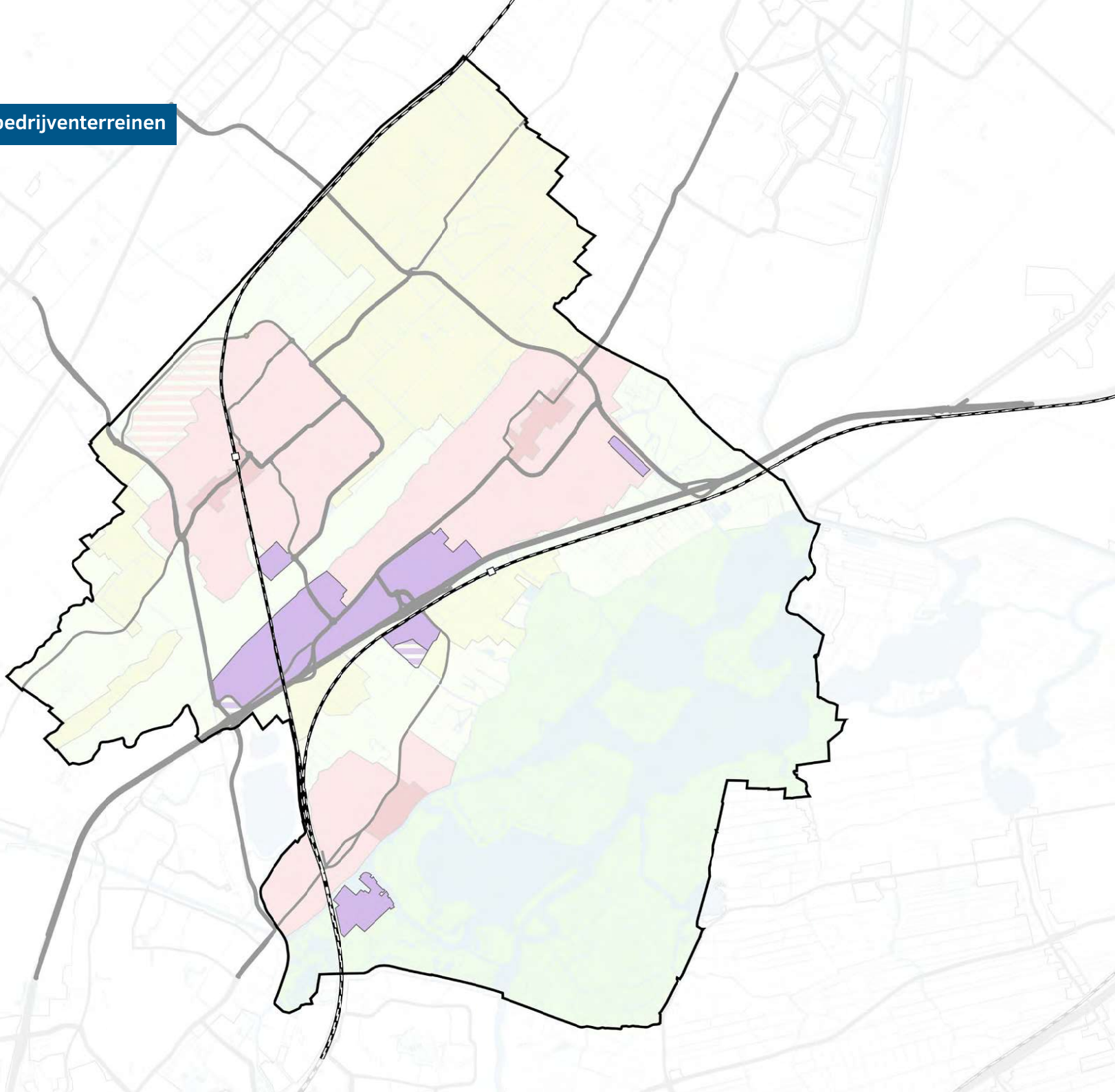
Bereikbaar (3):

We richten ons op het aanpakken van bestaande knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid, doorstroming en veiligheid aan de randwegen en in de woongebieden zelf. De knelpunten zijn aangegeven op de kaart in H3.2.9. Verder willen we meer ruimte bieden in het straatbeeld aan fietsers en voetgangers, en zorgen voor aantrekkelijke, aaneenlopende en veilige routes. Het verblijfsgebied rondom scholen vraagt hierin extra de aandacht.

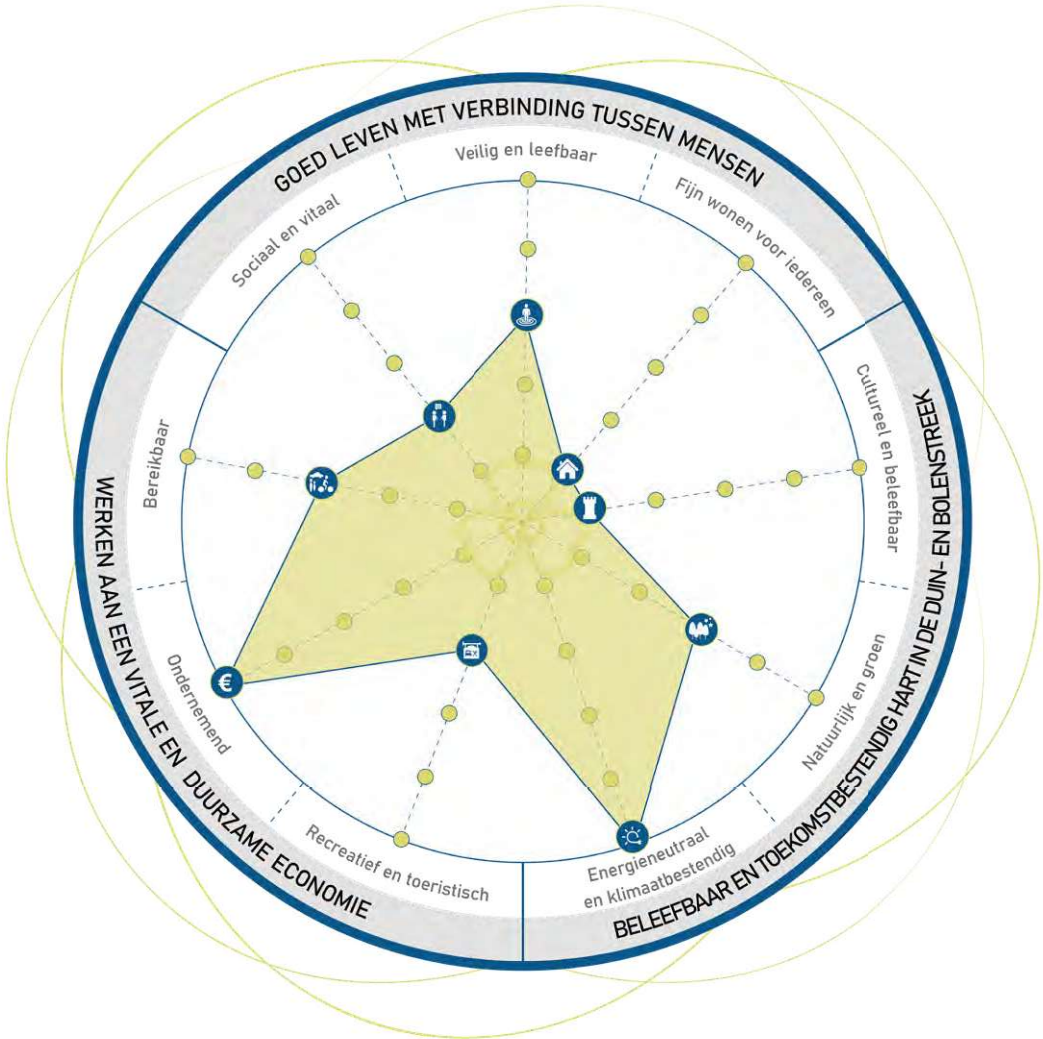
4.4.3 BEDRIJVENTERREINEN



Deelgebied: bedrijventerreinen



Afwegingskader



Natuurlijk en groen (3):

We werken aan het versterken van de groenblauw-structuur en het vergroenen in algemene zin op de bedrijventerreinen[1], ook met het oog op klimaatadaptatie. Ook bij transformatie moet er voldoende aandacht zijn voor vergroenen. Niet alleen aan de randen maar ook op de bedrijventerreinen zelf. Hier liggen ook kansen voor groene daken, groene muren etc. Op de bedrijventerreinen zetten we groen vooral in met als doel bedrijven goed in te passen en een groene buffer richting woonwijken te realiseren. Overige diensten zoals biodiversiteit en beleving zijn uiteraard positief bijkomstig. Beheer op kavels die geen openbaar groen bevatten zijn aandachtspunten voor ondernemers.

Een aandachtspunt in dit deelgebied is het waterpeil. We hebben aan de ene kant te maken met slurpende bedrijven maar we wensen ook het waterpeil omhoog te krijgen.

Cultureel en beleefbaar (1):

Op de bedrijventerrein is het niveau van cultuurhistorische elementen minder aanwezig dan in de andere deelgebieden. Ook zijn de verwachtingen voor archeologische waarden minder hoog. We willen wel ons aanwezige erfgoed op de bedrijventerreinen beter benutten, zoals bijvoorbeeld de Watertoren.

Energieneutraal en klimaatbestendig (5):

Er liggen veel kansen om de grote daken van loodsen en andere bedrijfsgebouwen te benutten voor zonnepanelen, eventueel in combinatie met sedumdaken. Dit laatste levert een groot rendement op bij piekdagen en biedt ook kans aan insecten. Hiermee voorkomen we dat onnodig zonnevelden in het buitengebied landen. De gemeente staat in principe positief tegenover de realisatie van kleinschalige duurzame energieopwekking in de vorm van kleinschalige windturbines bij bedrijven mits dit past in het nog op te stellen beleidskader.

Kans op wateroverlast zeker op dit soort terreinen is aanzienlijk. Dus versterken blauwe netwerk is ook erg belangrijk. Verder is het risico van hittestress

1 Bij de uitbreiding van het Greenib-terrein aan de Warmonder weg is goed gelet op landschappelijke/groenblauwe structuur. Dit vinden we een mooi voorbeeld om te noemen.

een aandachtspunt. Door het vergroenen van de openbare ruimte en mogelijkheden voor waterberging te creëren, werken we aan het klimaatbestendig maken van de bedrijventerreinen.

Fijn wonen voor iedereen (1):

In dit deelgebied is geen ruimte voor nieuwe (bedrijfs)woningen. De noodzaak tot bedrijfswoning is er niet meer, door digitale beveiliging etc. Met oog op benutten van de ruimte staan we geen nieuwe bedrijfswoningen toe bij bestaande en nieuwe bedrijven.

Op de heel lange termijn zou het ruimtelijk niet onlogisch zijn clusters van bedrijven die tegen de woongebieden aanliggen, de bedrijven aan de Industriekade en de Jagtlust aan de Wasbeekerlaan, te transformeren naar wonen. Vanuit het toedelen van functies is dit een voorzichtig wensbeeld van de gemeente. In Jagtlust is bedrijvigheid bijvoorbeeld al onderbroken door een wooncomplex. Het volgt de route naar het station en ook vanuit sociale veiligheid zou dit een positieve ontwikkeling zijn. Dit is enkel mogelijk als er uiteraard passende compenserende huisvesting gevonden kan vonden elders binnen of buiten de gemeente voor deze Teylingse bedrijven. Regionaal is afgesproken dat eventuele compensatie aan de zuidkant van de Duin- en Bollenstreek in/aan de stedelijke as geconcentreerd gaat worden. In de Corridorstudie Ruimte en Mobiliteit Zuidelijke Duin- en Bollenstreek is dat een van de onderzoeksitems.

We zijn geen groot voorstander van gemengde woon-werkgebieden, want op de bedrijventerreinen beschikken we niet over een geschikt voorzieningenniveau. Gezien de strategische liggingen en milieuzonering willen we dat niet.

Sociaal en vitaal (2):

We werken aan een prettige werkomgeving op de bedrijventerreinen. Hoe we dit vormgeven kan per bedrijventerrein verschillen. We willen werknemers uitnodigen tot bewegen in de omgeving van de bedrijventerreinen of op de terreinen zelf.

Veilig en leefbaar (3):

Bij uitbreiding van een bedrijf en/of het bedrijventerrein worden negatieve gevolgen voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt. Een volwaardige ambitiebepaling milieu op hoofdlijnen zal plaatsvinden in de 2.0 versie van de Omgevingsvisie Teylingen. Hierbij is ook aandacht voor milieuzonering nieuwe stijl.

Ondernemend (5):

De bedrijventerreinen zijn primair bestemd voor (lichte – zwaardere) bedrijfsactiviteiten zonder grote publiekstrekkende werking. In afstemming met de regio werken we aan de herstructurering/revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen. We richten ons op intensief en slim ruimtegebruik (evt. de hoogte in en stapelen van functies), ruimtelijke kwaliteit (veel groen, uitstralingen gebouwen, verdozing voorkomen) en het stimuleren van bedrijven om te verduurzamen (energieneutraal en circulair)).

Bedrijventerrein Greenib zal worden uitgebreid.

De Veerpolder profileren we als een ‘leisure’-bedrijventerrein met o.a. watergebonden bedrijvigheid. Voor de overige bedrijventerreinen is er nog geen bepaald profiel als ontwikkelrichting opgenomen. Branchering/segmentering van bestaande bedrijventerreinen is lastig te organiseren (juridisch en ook hebben bestaande bedrijventerreinen al een bepaalde structuur).

Qua functies sluiten we aan op provinciaal beleid, in die zin dat we geen zelfstandige detailhandel op bedrijventerrein toestaan.

Kantoren hebben dezelfde randvoorwaarden als in provinciaal beleid beschreven.

Recreatief en toeristisch (2):

We bieden geen ruimte voor recreatieve voorzieningen, met uitzondering van mogelijkheden op bedrijventerrein Veerpolder.

Bereikbaar (3):

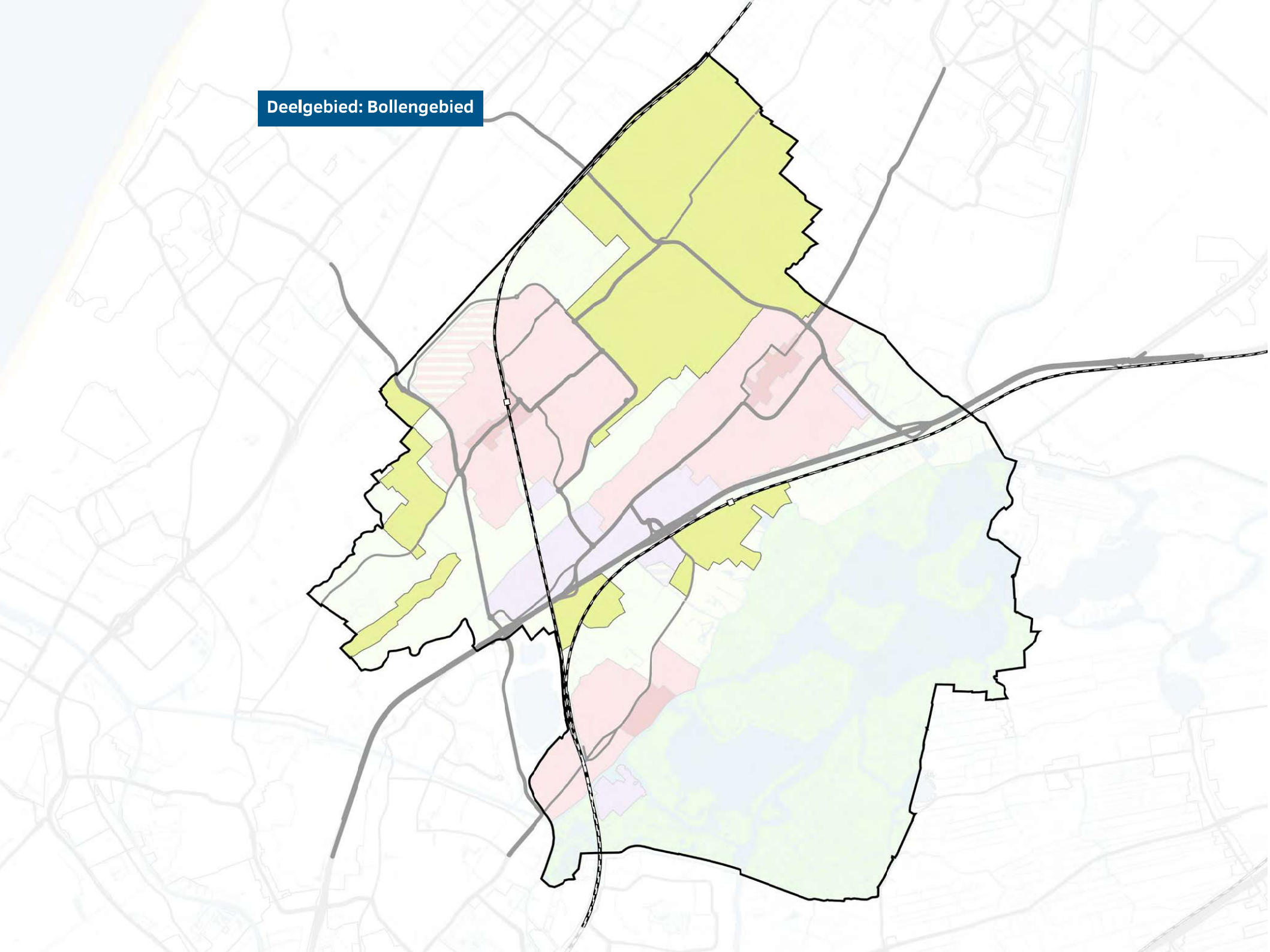
We streven naar een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen, zonder al te veel overlast te veroorzaken voor omwonenden in de woongebieden. Bedrijventerrein Veerpolder is alleen te bereiken via het woongebied. Hierdoor is er een bepaalde grens aan groei op dit bedrijventerrein. Recent is er een HOV-corridor gerealiseerd bij het AkzoNobel-terrein. Bedrijventerrein Voorhout sluit redelijk aan bij Sassenheim (Nijverheidweg). In het kader van bereikbaarheid kan het niet nog verder geoptimaliseerd worden. Bedrijventerrein Sassenheim kent een goede ontsluiting op de A44 en het station. Hier houden we rekening mee qua type bedrijvigheid.

Drie op de vijf vinden dat op bedrijventerreinen ook ruimte is voor functies zoals sportschool, recreatie, kantoren en detailhandel.

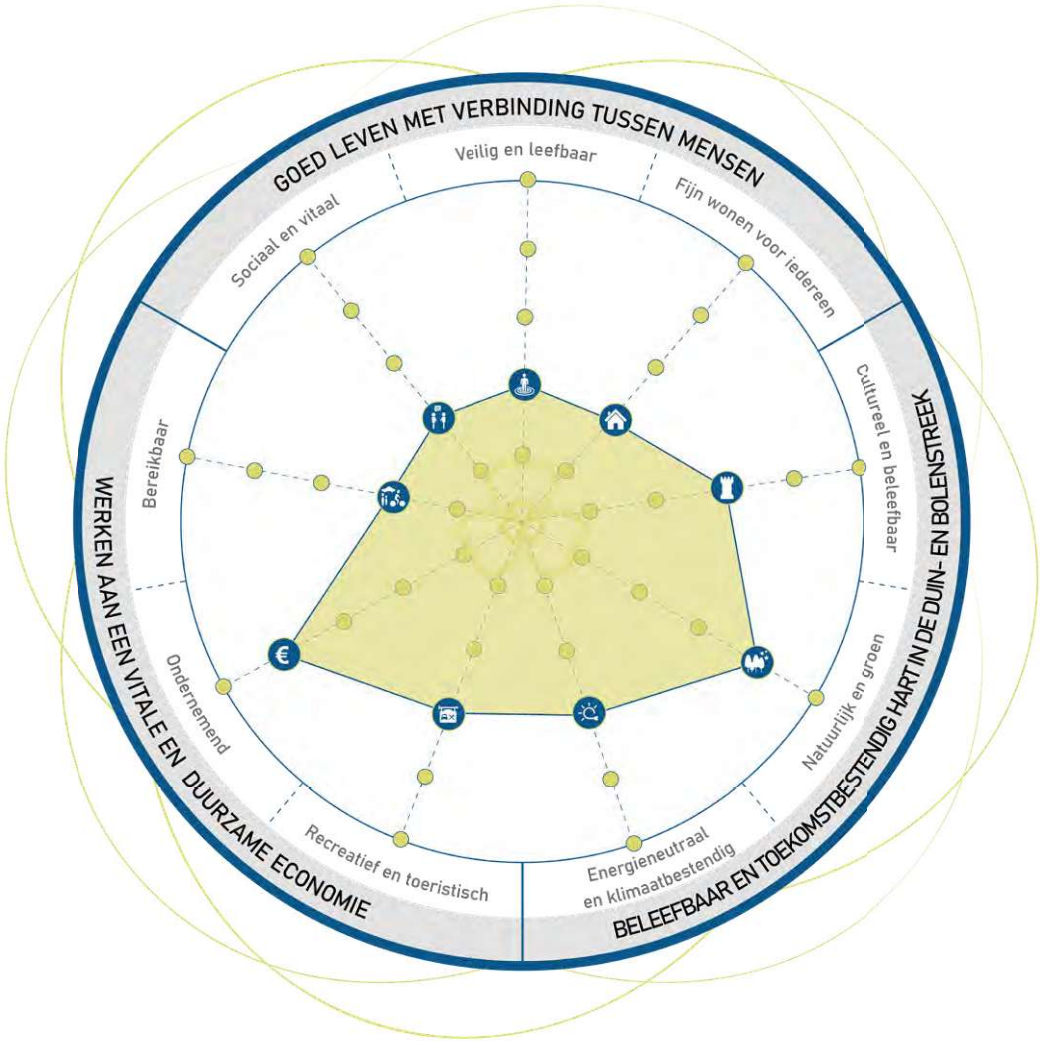
De mening over het transformeren van enkele bedrijventerreinen naar woongebieden, is verdeeld. Verder vindt de helft van de respondenten dat er aanvullende regels gesteld moeten worden voor gezondheid en leefbaarheid, zelfs als dit ten koste gaat van bedrijfsactiviteit.

4.4.4 BOLLENGEBIED




Deelgebied: Bollengebied

Afwegingskader



Natuurlijk en groen (4):

We richten ons in dit deelgebied op landschapsverbetering, onder ander om verrommeling in het gebied tegen te gaan. Behoud en herstel van openheid en zichtlijnen en evt. waardevolle landschapselementen is hierin belangrijk. Verder gaan we verrommeling tegen door door haagstructuren in te passen. Een haag structureert heel duidelijk en creëert groene grenzen.

Het zuidelijk deel, de Elsgeesterpolder is landschappelijk waardevol. De Elsgeesterpolder is een belangrijk weidegebied voor vogels dat behouden moet worden.

Mogelijk kan een perspectief worden geboden voor een eigen watersystemen voor de duinnatuur en de bebouwing, gescheiden van de bollenteelt. Concentratie van de bollenteelt in een kleiner gebied met zoveel mogelijk een gesloten en circulair watersysteem is een ambitie (in kleinere polders is het moeilijker om een gesloten systeem te maken). Ook de wens voor een eigen (natuurlijke) zuivering en afvoer wordt aantrekkelijker en belangrijker. Daarbij is er aandacht voor waterbeschikbaarheid en waterkwaliteit (met focus op uitspoelen van gewasbeschermingsmiddelen). Hier ligt er een relatie met de doelen beschreven in de Kader Richtlijn Water (KRW).

Er zit weinig biodiversiteit in de sloten in het bollengebied welke omhoog kan door de waterkwaliteit te verbeteren. Er is ook genoeg ruimte voor biodiversiteit naast de watergangen.

Er zijn verder ambities om de biodiversiteit door het bodemleven in dit deelgebied te versterken. Dit doen we onder andere door bollentelers te stimuleren in te zetten op strokenteelt. Het gaat dan om afwisseling op bollenpercelen tussen gewassen. Dit versterkt de natuurlijke habitat. En ook in de veredeling van bloembollen maken we stappen. Deze zijn resistenter tegen ziekten. Ook zetten we in op wisselteelt door periodiek bijvoorbeeld winterwortelen op bollenpercelen te laten groeien. Dit moet planologisch dan ook mogelijk zijn. Door dit soort maatregelen zetten we in op een gezonde bodem met een gezond bodemleven goed voor mens, plant en dier. Op dit moment is er een groot initiatief om de teelt te certificeren en staat op het punt biologisch te worden.

Cultureel en beleefbaar (3):

We vinden het belangrijk om de (cultuurhistorische) landschappelijke karakteristiek te versterken/terug te brengen in dit deelgebied. In dit kader zetten we in op het behoud en versterking van de landschappelijke zichtlijnen, het terugbrengen van laan- en haagstructuren en de aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de typerende bollenschuren. We staan positief tegen het herbestemmen van bollenschuren binnen de bestaande bebouwing. Een mooi voorbeeld van een positieve ontwikkeling is tijdelijke huisvesting in een voormalige bollenschuur.

Energieneutraal en klimaatbestendig (3):

We bieden relatief weinig ruimte voor de energietransitie in dit deelgebied. Het uitgangspunt is in ieder geval dat er geen bruikbare bollengrond wordt gebruikt voor zonnevelden, maar er liggen wel kansen om de schuren in te zetten voor zon op dak. Vanuit de RES zijn er in deelgebied zoeklocaties voor grootschalige opwek voorzien. Gemeentelijk zijn hier nog concretere uitspraken over gedaan om hier lokaal bestemmingen voor aan te wijzen. Vanuit de Lokale Energiestrategie zijn enkele plekken (langs infrastructuur) aangewezen als zoekgebied voor zonnevelden en er is een zoekgebied voor windturbines in dit deelgebied. Dit is opgenomen in het kaartmateriaal, zie H 3.2.3. De gemeente staat in principe positief tegenover de realisatie van kleinschalige duurzame energieopwekking in de vorm van kleinschalige windturbines bij zowel bij agrariërs als bedrijven mits dit past in het nog op te stellen beleidskader.

Verder is het belangrijk om het landschap klimaatadaptief in te richten. Opgaven zijn hoe we omgaan met droogte, verzilting en extreme neerslag op de voornamelijk zandgronden in dit deelgebied.

Fijn wonen voor iedereen (2):

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.

Sociaal en vitaal (2):

Het deelgebied is van waarde voor inwoners als kleurrijk uitloopgebied. Het deelgebied is aantrekkelijk voor fietsers, wandelaars, sport en beweging. Het bollengebied heeft een belangrijke verwevenheid met het verenigingsleven en is van sociaal-maatschappelijke waarde.

Veilig en leefbaar (2):

In het bollengebied is minder sociale cohesie omdat het gebied uitgestrekter is. We hebben aandacht voor oneigenlijk gebruik waarbij risico is op ondermijning/criminele activiteiten.

Ondernemend (4):

We faciliteren de vernieuwing van traditionele sector ‘bollenteelt (Greenport)’ en zetten in op een economische gezonde bollenteeltsector. Voor Teylingen ligt de focus op productontwikkeling, innovatie en handel. Hierbij richten we ons met name op de verduurzaming van de bollenteeltbedrijven; duurzame technieken en toewerken naar energieneutraliteit en circulaire systemen. Duurzaam grond- en waterbeheer is een belangrijke opgave hierin (afname gebruik chemische gewasbeschermingsmiddelen).

Aansturen op een aaneengesloten bollenareaal is zeer wenselijk voor een gezonde bollensector. Dat is basis voor economische rendabiliteit. Dit wil zeggen het tegengaan van versnippering en verrommeling. Kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied kunnen ten koste gaan van bollen. We willen niet dat het bollengebied implodeert. Van elk bollengebied dat al apart ligt en niet is aangesloten moeten we ons afvragen wat de houdbaarheid is. Dit wil niet zeggen dat we dit meteen opofferen ten behoeve van andere functies. Maar wel hebben we hier extra de aandacht voor versnippering. Verdere versnippering hier tast de houdbaarheid aan. We kijken dus goed naar de locatie van nieuwe ontwikkelingen in het bollengebied. Als Teylingen kiest voor het inleveren van hectares bollengrond dan liever in de Elsgeesterpolder ten behoeve van de

toekomstbestendigheid van het aaneengesloten bollenareaal.

De Berg en Daalse polder is geen zoeklocatie voor bedrijvigheid die niet past in het bollengebied. We volgen het Greenport beleid en zetten dit voort. We voorzien in deze polder geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen.

Recreatief en toeristisch (3):

In de Elsgeesterpolder wensen we geen intensieve recreatie, hooguit een betere toegankelijkheid in de vorm van bijvoorbeeld klompenpaden. Vanuit Teylingen wordt waarde gehecht aan behoud van de polder.

Graag leggen we een relatie met de beleving van het bollengebied (denk aan de bloeiperiode, openheid, uitgestrektheid) door de Ruïne van Teylingen te verbinden met de Keukenhof en Huys Dever in Lisse.

Bereikbaar (2):

De provincie is hier bezig met een fiets- en wandelnetwerk met ook recreatieve routes. Voor dit thema zijn verder in dit deelgebied geen ontwikkelingen voorzien.

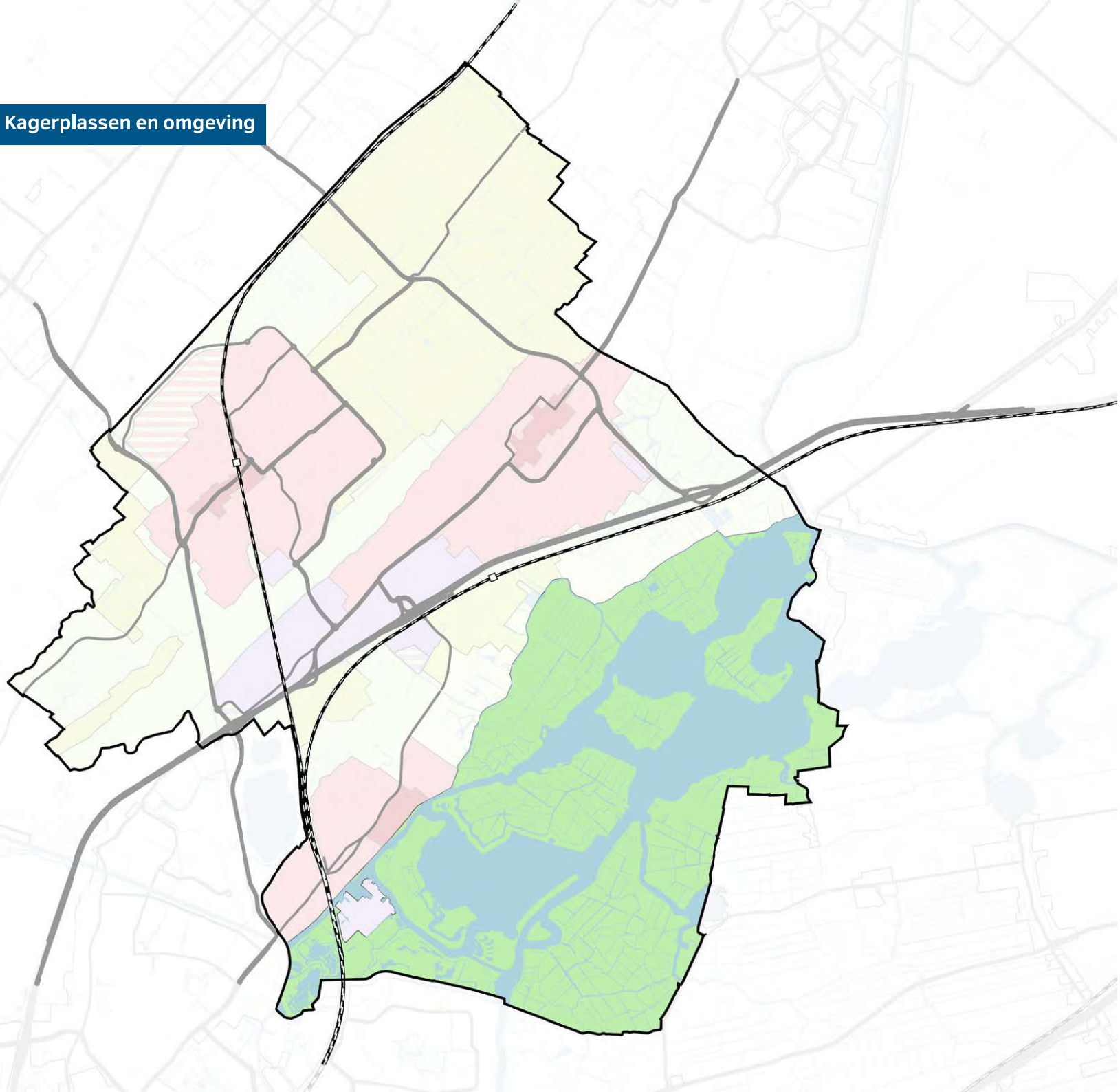
De helft van de respondenten vindt het bollengebied mooi zoals het nu is en is voor behoud bestaande bollenareaal.

Wel vindt de helft dat een actieve rol is weggelegd voor de gemeente bij het tegengaan van landschapsverrommeling en zijn twee op de vijf van mening dat de gemeente samen met de bollentelers meer moet doen aan landschapsverbetering.

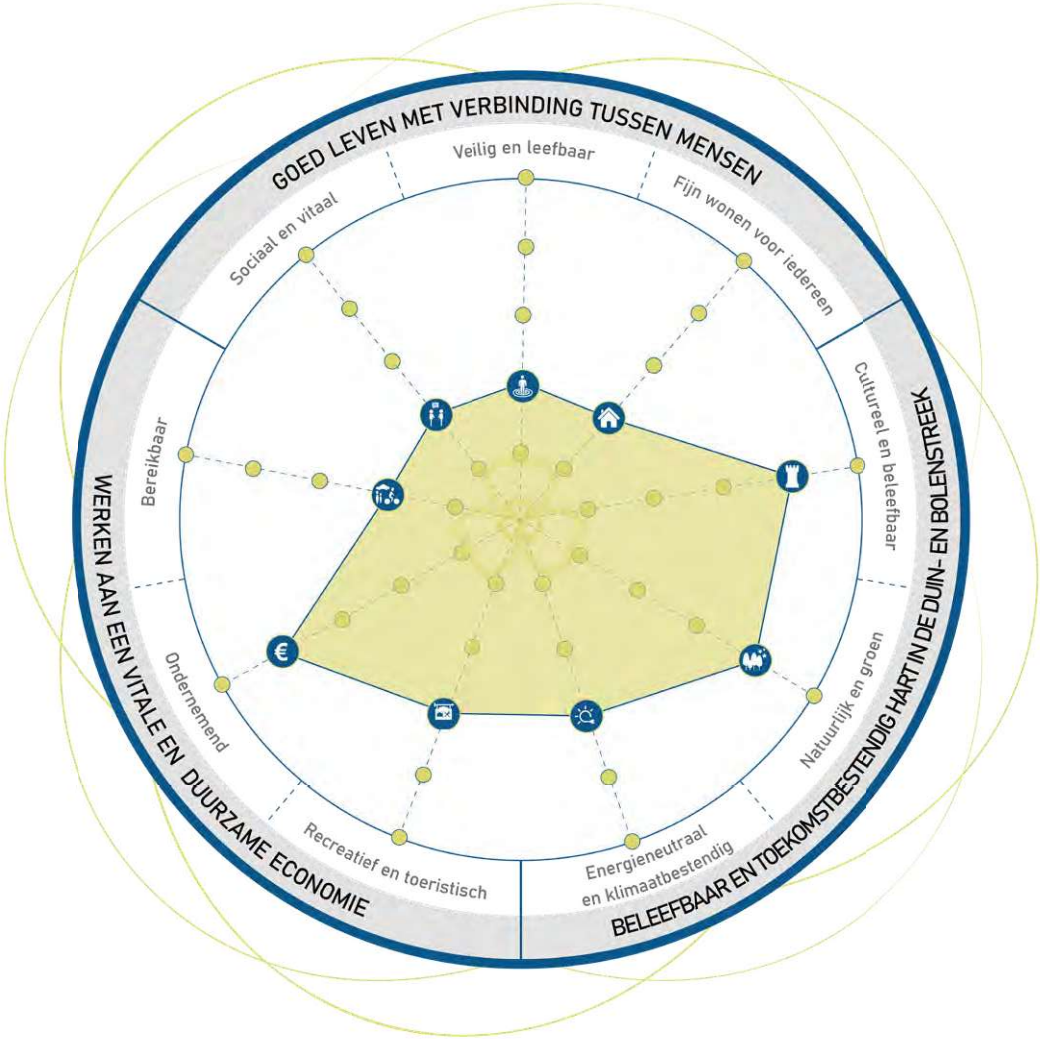
4.4.5 KAGERPLASSEN EN OMGEVING



Deelgebied: Kagerplassen en omgeving



Afwegingskader



Natuurlijk en groen (4):

We hebben veel aandacht voor de verbetering van de biodiversiteit. Een deel van de Kagerplassen is onderdeel van NatuurNetwerk Nederland. De nadruk ligt op bescherming en versterking van de natuurwaarden. Aandachtspunt is de verbetering van de waterkwaliteit in de Kagerplassen en de watergangen. Verder ligt in het veenweidegebied opgave om de biodiversiteit te verbeteren (in samenspraak met de duurzame landbouwtransitie). Dit doen we bijvoorbeeld door het inzetten op het terug laten komen van specifieke ambassadeursoorten. De omgeving van de Kagerplassen heeft veel potentie voor het beheer van weidevogels.

Cultureel en beleefbaar (4):

Het deelgebied valt voor een groot deel onder 'kroonjuweel cultuurhistorie' van de provincie. Hierachter is het beleid vooral gericht op 'bescherming van' het landschap en de cultuurhistorische elementen hierin, waaronder molens, boerderijen en eendenkooi.

We willen de Kagerplassen voor iedereen beleefbaar en toegankelijk te maken. Dit betekent ook dat we het zicht op het water vanaf de kant op een aantal plekken willen verbeteren.

Energieneutraal en klimaatbestendig (3):

We bieden zeer weinig tot geen ruimte voor de energietransitie (grootschalige opwek door windturbines en zonnevelden) in dit deelgebied, vanwege de focus op behoud en bescherming van cultureel erfgoed. Enkel langs infrastructuur zijn zonnevelden inpasbaar (Zie kaart 3.2.4). De gemeente staat in principe positief tegenover de realisatie van kleinschalige duurzame energieopwekking in de vorm van kleinschalige windturbines bij zowel bij agrariërs als bedrijven mits dit past in het nog op te stellen beleidskader.

Het klimaatadaptief inrichten van het landschap is wel een grote uitdaging in dit deelgebied. Een specifiek aandachtspunt is het tegengaan van bodemdaling in het veenweidegebied. Daarnaast is het tegengaan van droogte een opgave. De diepere polders in het deelgebied bieden overigens ook kansen voor waterberging.

We zetten in op een robuust watersysteem in de veengebieden met een optimale bediening ten behoeve van de klimaatopgave en het voorkomen verdere bodemdaling. Waterbeheer stemmen we af op de bodemcondities. Daarvoor is een landschapstransformatie nodig. Veehouderij, akkerbouw en opengrondgroenteteelt is gezamenlijk moeilijk vol te houden (vanwege de nodige ontwatering). Indien nodig heroverwegen we peilbesluiten en drooglegginsnormen samen met andere daarvoor verantwoordelijke medeoverheden.

In de kleigebieden voorzien we de ontwikkeling van brakwaternatuur (incl. peilfluctuaties), eventueel in combinatie met recreatie. Ook is hier meer ruimte nodig voor het opvangen, bufferen en hergebruiken van zoetwater. Dit doen we door het optimaliseren van in-/uitstroom zoetwater en het vergroten peilvakken in polders. Ook zetten we in op het aanpassen van het landgebruik als dit echt nodig is. Waar sprake is van verzilting stimuleren we de overschakeling naar meer zouttolerante gewassen.

Aandachtspunt is de verbetering van de waterkwaliteit in de Kagerplassen en de watergangen. Hogere temperaturen leiden in ondiepe watergangen sneller tot overlast (stank, zuurstofloosheid en dode vissen, botulisme). Een klimaatbestendige inrichting van de watergangen bestaat uit goed beheer, voldoende diepte, weinig emissies en draagt bij aan een hogere de kwaliteit van de leefomgeving.

Fijn wonen voor iedereen (2):

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.

Sociaal en vitaal (2):

Het deelgebied is van grote waarde voor inwoners als groen uitloopgebied. We bieden ruimte voor ommetjes in het landschap en we zetten in op het creëren van groenblauwe verbindingen tussen de dorpen en de Kagerplassen (met name vanuit Warmond). De bescherming van natuurwaarden heeft echter prioriteit.

Veilig en leefbaar (2):

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten we rekening houden met veiligheidscontouren, waaronder de 48Lden-geluidscontour van Schiphol, aanwezige buisleidingen, geluidscontouren van wegen, etc. In het Kagerplassengebied en omgeving is minder sociale cohesie omdat het gebied uitgestrekter is. We hebben aandacht voor oneigenlijk gebruik waarbij risico is op ondermijning/ criminele activiteiten.

Ondernemend (4):

De omgeving van het Kagerplassengebied is rijk aan agrarische functies. De duurzame landbouwtransitie een opgave die we gezamenlijk met de boeren willen oppakken. We erkennen het belang van toekomstbestendige agrarische bedrijven in de graslanden. Daarbij hanteren we het ‘ja, mits’-principe. De focus ligt op extensief en natuurinclusief. Deze opgave speelt voornamelijk in het veenweidegebied. Kleinschalige detailhandel zou moeten kunnen op boerenerven. Hier is ook functiemenging mogelijk, bijvoorbeeld door middel van kleinschalige mogelijkheden tot overnachten, voedselbossen en dergelijke. Veel bedrijven bestaan hier al generaties lang en het behoud daarvan heeft cultuurhistorische waarde. We bieden geen ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijvigheid dat eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoort.

Recreatief en toeristisch (3):

De investeringen in recreatie en toerisme mogen niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten en de natuur- en cultuurhistorische waarden. Zo zijn enkele eilanden aangewezen als stiltegebied en enkele eilanden aangewezen recreatiegebied.

In de Kagerplassen zelf willen we watersport faciliteren, onder andere door de uitbreiding van routes, aanlegplaatsen voor kano's en passantenplaatsen. We houden hierbij rekening met de (sociale) veiligheid van bewoners en recreanten. Uitgangspunt is dat uitbreiding van ligplaatsen bij bestaande jachthavens de voorkeur heeft boven het zoeken van locaties voor nieuwe jachthavens met ligplaatsen.

De recreatieve gebruikswaarde is dit deelgebied is op dit moment alleen hoog als je een boot hebt. Op het 'land' (ook voor de mensen die geen boot hebben) bieden we daarom ruimte aan recreatieve ontwikkelingen (inclusief verblijfsrecreatie), mits kleinschalig en rekening houdend met de aanwezige natuur en landschapskwaliteit. Ook houden we de bestaande linten bij campingbedrijven en agrarische bedrijven in stand, maar breiden we deze niet uit.

Recreatie-ontwikkelingen zijn ook mogelijk als nevenactiviteit in de agrarische sector. Verder ligt de focus op het bieden van goed netwerk aan fiets- en wandelroutes. De realisatie van 'Rondje Kaag' is hiervan een mooi voorbeeld.

Bereikbaar (2):

Voor dit thema zijn in dit deelgebied geen uitgebreide ambities of ontwikkelingen voorzien. Wel onderzoeken we hoe we de Boekhorsterweg in de gemeente Kaag en Braassem zouden kunnen ontlasten door op ons grondgebied te kijken naar mogelijkheden om recreanten vaker gebruik te laten maken van de watertaxi's of andere vervoersmiddelen.

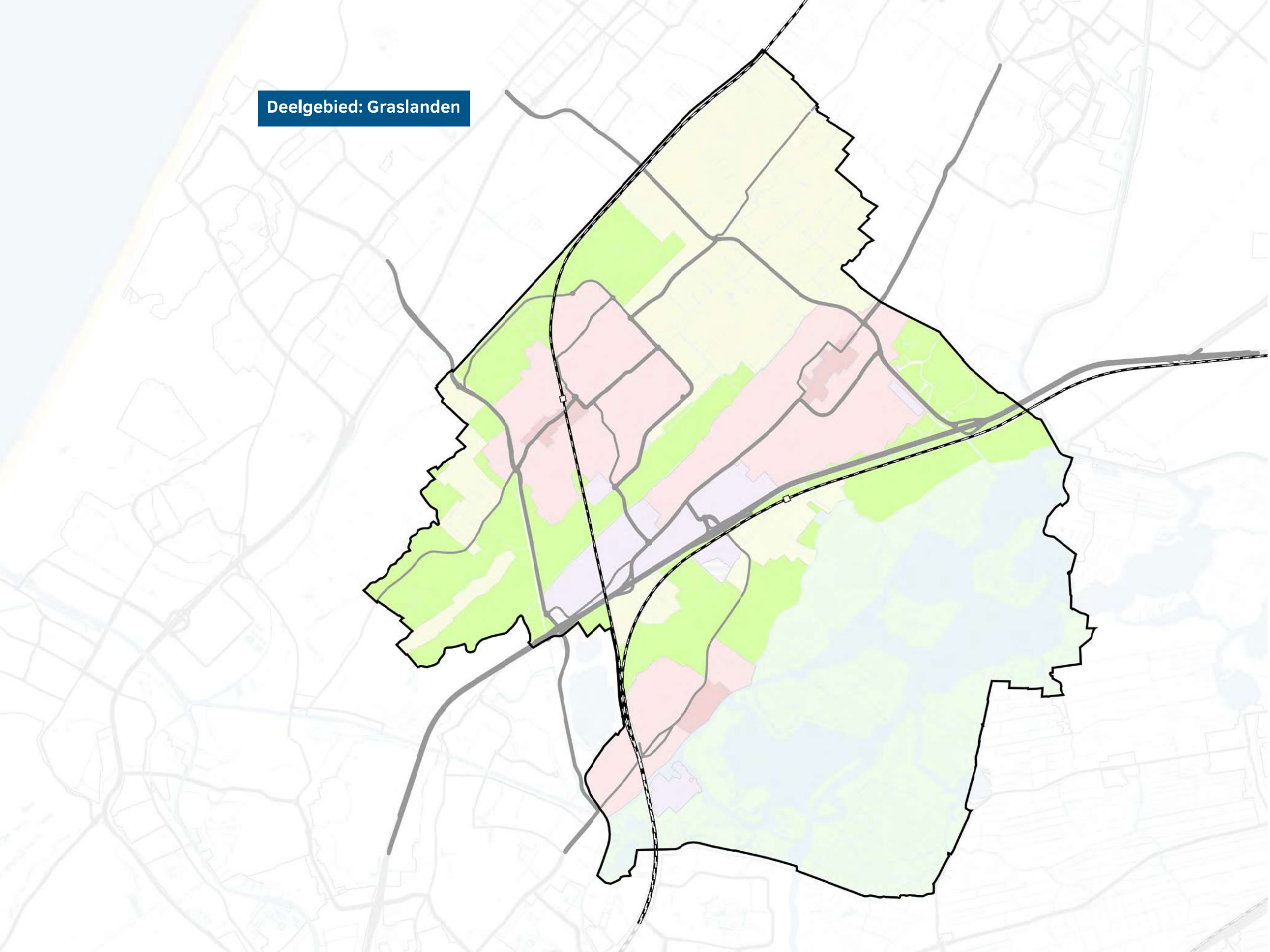
Helft respondenten is voor een rustig Kagerplassengebied en van mening dat het cultuurhistorisch karakter van het gebied beschermd moet worden.

Daarnaast vinden drie op de vijf dat boeren meer ruimte moeten krijgen voor andere activiteiten naast agrarische bedrijvigheid.

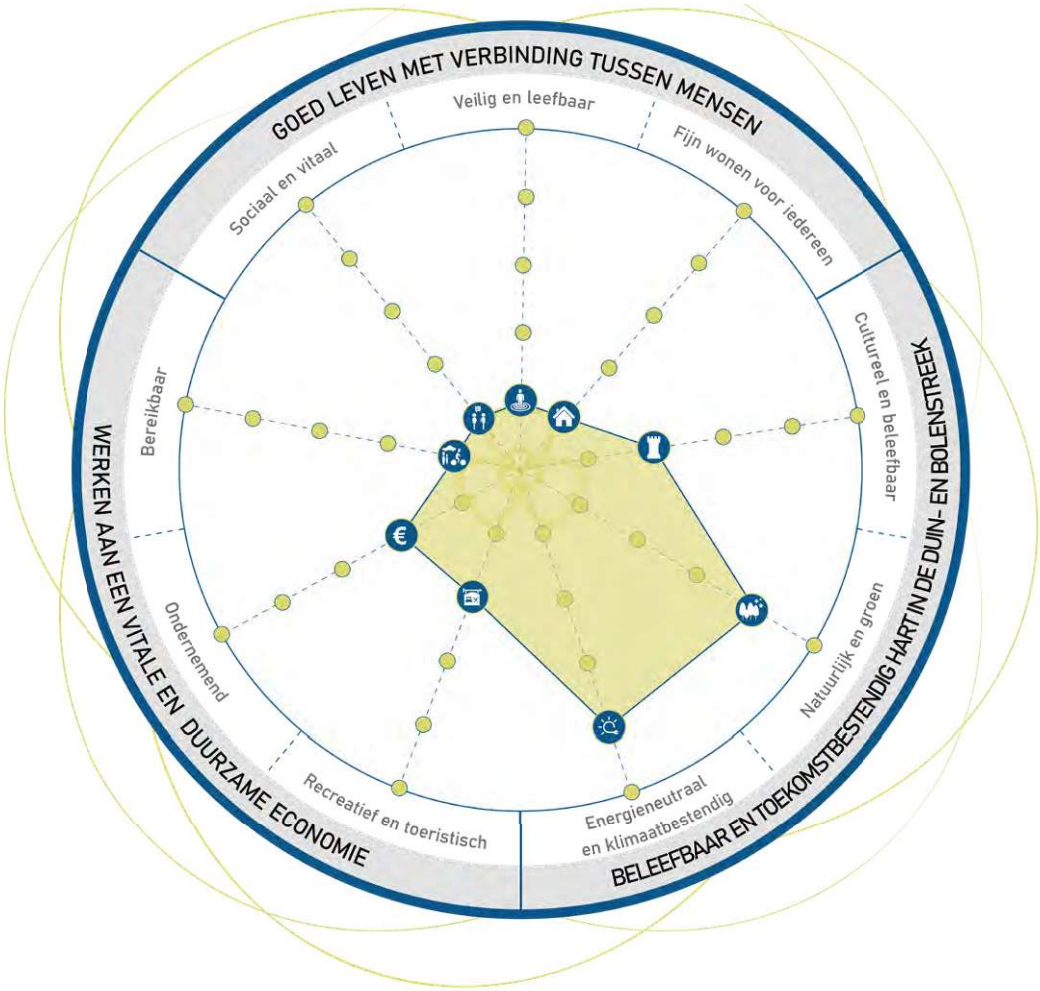
4.4.6 GRASLANDEN



Deelgebied: Graslanden



Afwegingskader



Natuurlijk en groen (4):

Ontwikkelingen in dit deelgebied in algemene zin moeten passen bij het landschappelijke karakter. We willen inzetten op het beschermen van de landschappelijke kwaliteiten, met name in de beschermende graslanden (provinciale bescherming). Daarnaast hebben we aandacht voor de natuurwaarden en het verbeteren van de biodiversiteit, met name in de weidevogelgebieden. Er zijn er subsidiemogelijkheden voor natuurvriendelijke oevers (NVO's). We ontwikkelen een natuurlijke bufferzone met groen en water tussen de nieuwe woonwijk Nieuw-Boekhorst en de Boekenburglaan: het Boekenburgerbos. We ondersteunen de ambitie om samen met de gemeente Oegstgeest de Elsgeesterpolder – Klinkerbergerplas – Klinkenbergerpolder ecologisch te verbinden conform de agenda Holland-Rijnland.

Cultureel en beleefbaar (2):

We vinden het belangrijk om de cultuurhistorische landschappelijke karakteristieken te bewaken in de graslanden. In dit kader zetten we in op het behoud en versterking van de landschappelijke zichtlijnen en de aanwezige cultuurhistorische elementen. De ambitie is om waar mogelijk de archeologische waarden van het kasteel in het ontwerp voor het Boekenburgerbos mee te nemen. Verder faciliteren we de ontwikkeling van landgoederen tot beleefbaar erfgoed.

De Roodemolenpolder is beschermd grasland, en er wordt aangesloten bij de bescherming zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De ambitie is de Roodemolenpolder en de Mottigerpolder een open gebied te houden en de zichtlijnen niet te doorbreken.

Energieneutraal en klimaatbestendig (4):

In de Lokale Energiestrategie staan zoekgebieden op de kaart voor zonnevelden (o.a. langs infrastructuur) en zoekgebieden voor de grotere windturbines. Deze zoekgebieden liggen voornamelijk in dit deelgebied. We bieden dan ook ruimte voor de energietransitie in dit deelgebied. De gemeente staat in principe ook positief tegenover de realisatie van kleinschalige duurzame energieopwekking in de vorm van kleinschalige windturbines bij zowel bij agrariërs als bedrijven mits dit past in het nog op te stellen beleidskader.

Verder moeten we maatregelen nemen om het landschap klimaatadaptief in te richten. De opgave ligt namelijk bij het tegengaan van droogte en wateroverlast. Het functioneren van de diepere polders als waterberging biedt hierin kansen. De graslanden bieden kansen voor wateropvang bij piekbuien. Dit is wel afhankelijk van de botanische waarde van de graslanden. Hoe hoger de botanische waarden, hoe beter het bodemleven en hoe beter de graslanden regenwater opnemen. In de kleigebieden voorzien we de ontwikkeling van brakwaternatuur (incl. peilfluctuaties), eventueel in combinatie met recreatie.

Ook is hier meer ruimte nodig voor het opvangen, bufferen en hergebruiken van zoetwater. Dit doen we door het optimaliseren van de in/uitstroom van zoetwater en het vergroten peilvakken in polders. Ook zetten we in op het aanpassen van het landgebruik als dit echt nodig is. Waar sprake is van verzilting stimuleren we de overschakeling naar meer zouttolerante gewassen.

Fijn wonen voor iedereen (1):

In dit deelgebied is een uitbreidingslocatie voor woningbouw voorzien: Nieuw Boekhorst. Iconische hoogbouw (passend bij de maat en schaal van Voorhout) is hier best denkbaar.
Bij voorkeur zoeken we nieuwe ontwikkellocaties op de zandgronden, want deze zijn meer geschikt dan veengronden en diepe polders.
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.

Sociaal en vitaal (1):

Het deelgebied is van waarde voor inwoners als groen uitloopgebied.
We bieden ruimte voor ommetjes in of om het landschap.

Veilig en leefbaar (1):

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten we rekening houden met veiligheidscontouren, waaronder de 48Lden-geluidscontour van Schiphol, aanwezige buisleidingen, geluidscontouren van wegen, etc.

Ondernemend (2):

De graslanden als deelgebied zijn rijk aan agrarische functies waar voedsel wordt geproduceerd. Waar nodig stimuleren we boeren onderdeel te zijn van de landbouwtransitie en verbrede landbouw.
We erkennen het belang van toekomstbestendige agrarische bedrijven in de graslanden. Daarbij hanteren we het 'ja, mits'-principe. Nevenfuncties aan de agrarische functie zoals kleinschalig kamperen bij de boer staan we onder voorwaarden toe. We staan als gemeente ook positief tegenover de verkoop van streekproducten en het toevoegen van een educatief element (verbinding natuur met voedsel). We bieden geen ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijvigheid die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoort.

Recreatief en toeristisch (2):

In dit deelgebied bieden we beperkt(er) ruimte aan recreatieve ontwikkelingen, omdat dit vooral plaats moet vinden in andere delen van het buitengebied – in en rondom de Kagerplassen en het bollengebied. We zetten wel in op een goed netwerk van recreatieve fiets- en wandelroutes.
Rondom de Roodemolenpolder is recent een recreatief ommetje gerealiseerd.

Bereikbaar (1):

Voor dit thema zijn in dit deelgebied geen ambities of ontwikkelingen voorzien, met uitzondering van de afronding van de Bollendreef (Randweg Voorhout).
Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met het feit dat in de toekomst ook een wandelpad/trottoir kan worden aangebracht langs de Bollendreef.
We zorgen voor een goede infrastructuur richting winkelgebieden en het centrum van Voorhout vanuit de nieuwe wijk Nieuw Boekhorst zodat de nieuwe bewoners op Voorhout georiënteerd zijn en Voorhout hier beter van kan worden.

Twee derde vindt dat windturbines of zonnevelden enkel langs infrastructuur mogen worden geplaatst.



5. WERKEN MET DE OMGEVINGSVISIE

5 Werken met de omgevingsvisie

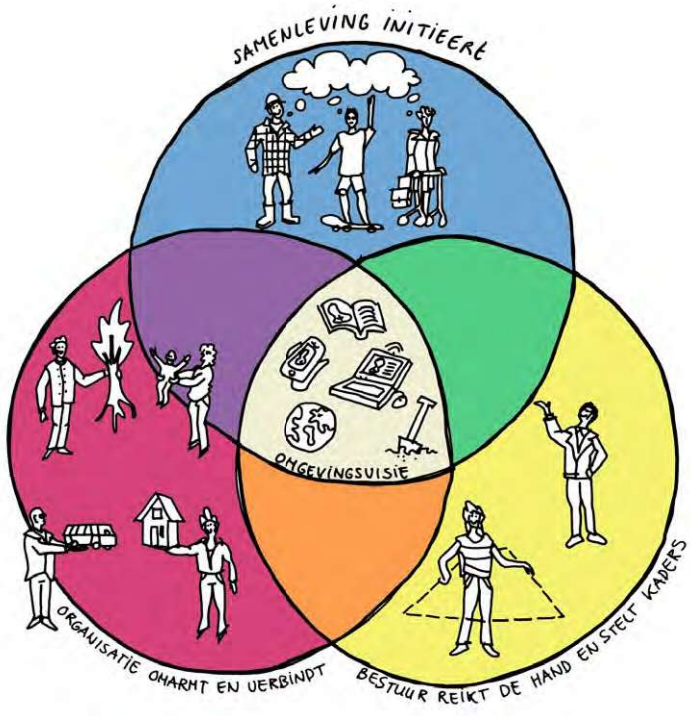
5.1 inleiding

Dit hoofdstuk laat zien hoe de Omgevingsvisie Teylingen 2040 te gebruiken is. Hoe gaan we de stap maken van een visie naar uitvoering? Als gemeente staan we hiervoor niet alleen zelf 'aan de lat'. De omgevingsvisie van Teylingen staat ook niet op zichzelf. Er is een duidelijke relatie met het omgevingsplan en programma's onder de Omgevingswet. Dit kan in de toekomst de reden zijn om de omgevingsvisie weer iets aan te passen als dit nodig is. Deze omgevingsvisie (de stip op de horizon) is nu bewust globaal van opzet en kan bij een eventuele toekomstige aanpassing op onderdelen gedetailleerder worden, als dat nodig is. De ambities kunnen in een latere fase nog verder worden verdiept in Programma's of plantontwikkelingen. We werken samen met andere partijen en de regio aan de ambities beschreven in deze omgevingsvisie. De gemeente zal hierin zo nu en dan verschillende rollen aannemen. Soms zijn we initiatiefnemer, regisseur of maken we juist zaken mogelijk. Het realiseren van doelen uit de omgevingsvisie zal ook kosten met zich meebrengen. We hebben daarom beschreven welke mogelijkheden er zijn om deze investeringen te bekostigen. We gaan kort in op diverse andere aspecten die met de uitvoering samenhangen, zoals verevening en kostenverhaal, subsidie en cofinanciering en voorkeursrecht. Tot slot geven we aan hoe we omgaan met de monitoring, evaluatie en handhaving.

5.2 (Be)sturingsfilosofie, samenwerking en rol van de gemeente en partners

We vinden het in Teylingen belangrijk dat inwoners, ondernemers en andere partijen zoveel mogelijk de ruimte krijgen om initiatieven in de leefomgeving te nemen. Ook vinden we het belangrijk dat zij in een vroeg stadium worden betrokken bij het maken van plannen en het beoordelen van initiatieven. Met een open houding staan we klaar voor wie ons nodig heeft. Hierbij gaan we niet uit van het 'nee, tenzij' principe, maar het 'ja, mits'. Als het nodig is zoeken we hiervoor de rek in de regels. We willen maatwerk bieden waar dit nodig is. Daarnaast willen we in de toekomst sneller beslissingen nemen, integraler werken en nog transparanter.

Figuur: rollen samenleving, gemeentelijke organisatie en bestuur



De gemeenteraad is ervan overtuigd dat er veel kracht en kennis aanwezig is in de lokale gemeenschap. Die kan nog beter gemobiliseerd en benut worden. Er wordt dan ook gekozen voor een terugtredende rol van de gemeentelijke overheid. De gemeente gaat minder taken zelf doen en meer een regierol pakken om deze kracht in de samenleving te organiseren. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn goed in staat om zichzelf en elkaar te helpen, elkaar aan te spreken op gedrag, samen problemen in hun buurt of wijk op te lossen en zelf initiatieven te nemen. Daarom verwachten we de komende jaren van de inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers meer eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid. Naast de eigen verantwoordelijkheid is er ook een verantwoordelijkheid voor elkaar. Inwoners die kwetsbaar zijn en minder goed voor zichzelf kunnen zorgen, kunnen rekenen op ondersteuning. Dit vraagt ook om een andere overheid. Een overheid die vertrouwen geeft, meer ruimte laat en minder bureaucratisch is. Dit tegen de achtergrond dat de financiële mogelijkheden van de gemeente zullen afnemen. Het is zaak een balans te vinden, zodat bezuinigingen niet leiden tot afnemend draagvlak, maar juist tot herbezinning en de wil om gezamenlijk de juiste keuzen te maken op de punten die er toe doen.

Het realiseren van deze visie vereist ander gedrag en een andere houding van onze inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers. Maar ook de cultuur en rol van gemeenteraad, college en gemeentelijke organisatie dienen te veranderen. Deze verandering van houding en gedrag is één van de belangrijkste opgaven voor onze gemeentelijke overheid voor de komende jaren. Het moet leiden tot reële verwachtingen over wat de lokale overheid doet en kan, zowel in de samenleving, als “binnen” in de gemeentelijke organisatie. De invoering van deze verandering vraagt tijd en dient rustig en geleidelijk aan te verlopen. Kwaliteit gaat boven snelheid. Essentieel bij dit uitvoeringsproces is communicatie. De gemeentelijke overheid zal de gewenste verandering bij herhaling uitleggen. Daarnaast is van groot belang dat wederzijds duidelijkheid wordt geschapen over verwachtingen. Bij de veranderende rol van de gemeentelijke overheid hoort dat onze partners meer vertrouwen van ons krijgen. Bij vertrouwen geven hoort ruimte geven aan initiatieven, loslaten en soms het nemen van risico’s. Ook dit vertrouwen dient te groeien, opgebouwd te worden en geleidelijk tot stand te komen. Vertrouwen geven is tot slot maatwerk per relatie.

Rollen van de gemeente

In de samenwerking met de Teylingse samenleving heeft de gemeente verschillende rollen:

- → De gemeente is zelf initiatiefnemer, bijvoorbeeld bij grond die zij in bezit heeft en tot ontwikkeling wil brengen en maatschappelijke doelen die ze wil realiseren.
- → De gemeente is het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers met plannen voor de fysieke leefomgeving. De gemeente kan als belanghebbende meedoen met initiatieven van anderen in een publiekprivate samenwerking, waarbij zij het algemeen belang bewaakt.
- → De gemeente ondersteunt/faciliteert bij initiatieven uit de samenleving, bijvoorbeeld door een bedenker van een sociaal-maatschappelijk waardevol plan te helpen om dit verder te brengen en/of wegwijs te maken bij procedures rondom vergunningen.
- → Bij een eigen ontwikkeling brengen de initiatiefnemers vaak de belangen van de directe omgeving in beeld en zijn ze zelf verantwoordelijk voor de belangenafweging en het gesprek hierover. Op basis van een afweging van alle belangen moet de gemeente uiteindelijk een definitief besluit nemen. Als eindbeslisser bepaalt ze of een initiatief daadwerkelijk door mag gaan. De gemeente hakt knopen door en maakt duidelijk hoe ze de verschillende belangen heeft afgewogen in haar besluit.

(Regionale) samenwerking

De gemeente Teylingen werkt samen met andere overheden zoals de Provincie Zuid-Holland, buurgemeenten en verschillende ketenpartners. Ketenpartners voor de omgevingsvisie zijn naast de provincie: Hoogheemraadschap van Rijnland, GGD Hollands Midden, Veiligheidsregio Hollands Midden, Holland Rijnland, Duin- en Bollenstreek en de Omgevingsdienst West-Holland. We opereren steeds meer als één overheid want steeds meer vraagstukken vragen om regionale samenwerking.

De (regionale) samenwerking is belangrijk voor Teylingen, want samen krijgen we meer gedaan. Er zijn meerdere gemeenteoverstijgende en gezamenlijke ambities waar de gemeente met regionale partners aan wil (blijven) werken. Enkele voorbeelden zijn:

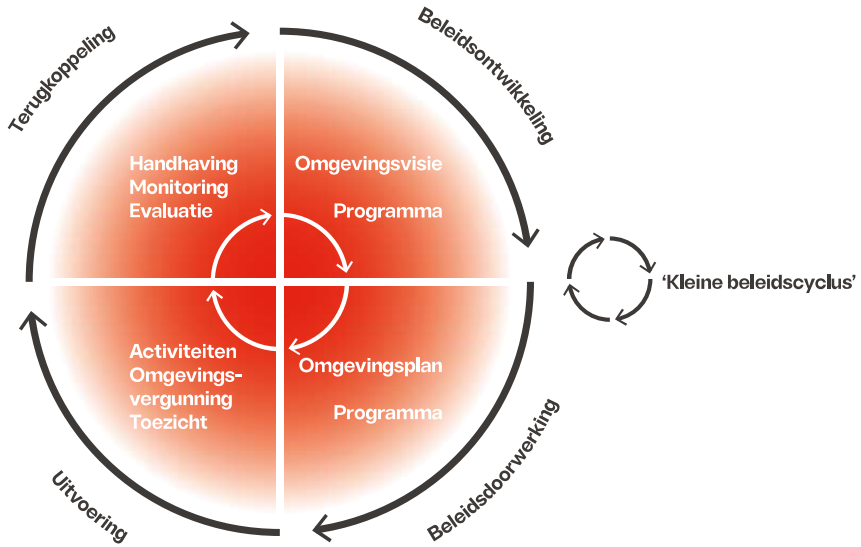
- → Regionale opgaven in Holland-Rijnland verband (mobiliteit, wonen, economie, recreatie)
- → Regionale Energiestrategie Holland Rijnland
- → Opgaven binnen het samenwerkingsverband Duin- en Bollenstreek zoals de vernieuwing en verduurzaming van de bollenteelt (Greenport) of de ontplooiing van nieuwe en kansrijke sectoren zoals de zorg en innovatieve bedrijvigheid.
- → Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied

5.3 Operationalisering instrumenten van de Omgevingswet

Relatie met Omgevingswet-instrumenten

De Omgevingswet kent een zestal Omgevingswetinstrumenten waarvan de omgevingsvisie, de programma's en het omgevingsplan de belangrijkste zijn. De omgevingsvisie heeft veel te maken met de andere Omgevingswetinstrumenten.

De Omgevingswet gaat namelijk uit van beleidsontwikkeling op basis van de beleidscyclus. De verschillende instrumenten worden in samenhang ontwikkeld en actief gemonitord en aangescherpt. De omgevingsvisie vormt de eerste stap in deze cyclus en is een dynamisch document dat we als gemeente samen met betrokkenen blijven aanscherpen.



Omgevingsplan

Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Elke gemeente in Nederland heeft straks een omgevingsplan en het omgevingsplan vervangt alle huidige bestemmingsplannen en verordeningen fysieke leefomgeving. Regels zijn er in verschillende vormen. De gemeenteraad heeft straks een bepalende rol bij het omgevingsplan, door dit plan vast te stellen. Daarmee verankeren we de kaders en richtlijnen vanuit de visie en de doorvertaling in eventuele programma's in het omgevingsplan. Het omgevingsplan moet passen binnen de globale kaders die de omgevingsvisie stelt. Komende jaren werken we aan het omgevingsplan. Dit is bindend voor iedereen.

Programma's

Deze omgevingsvisie biedt ruimte en stelt ambities, kaders en richtlijnen. Verdere uitwerking van het strategisch beleid in de omgevingsvisie kan op tactisch/operationeel niveau plaatsvinden via Programma's. In de basis is een programma een verzameling van tijdelijke inspanningen (projecten, routines en improvisaties) om meerdere, unieke doelen te bereiken die zonder deze coördinatie niet gerealiseerd kunnen worden. Anders dan bij projecten gaat het om meerdere resultaten. Daarnaast is een programma uitvoeringsgericht: in een programma wordt concrete uitvoering gegeven aan beleidsdoelen en kan maatregelen bevatten voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling. Het Omgevingsprogramma is een flexibel instrument dat de gemeente kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Een Programma heeft verschillende kenmerken en de gemeente moet zichzelf er aan houden (zelfbindend). Het wordt vastgesteld door het college. De Omgevingswet beschrijft verplichte programma's en onverplichte programma's in vier typen:

1. Verplichte programma's volgend uit EU regelgeving
2. Verplichte programma's bij dreigende overschrijding omgevingswaarde
3. Onverplichte (vrijwillige) programma's
4. Programma's met programmatische aanpak

Verplichte programma's

Soms is een programma verplicht. Dit is het geval bij programma's meegegeven vanuit EU-regelgeving zoals de Richtlijn omgevingslawaai. Het artikel 3.6 van de Omgevingswet verplichten gemeenten om voor deze domeinen programma's vast te stellen. Andere verplichte programma's worden opgesteld bij (dreigende) overschrijding van omgevingswaarden (waarden die bijvoorbeeld gaan over luchtkwaliteit of geluidsnormen). Als omgevingswaarden worden vastgesteld en er wordt hier niet aan voldaan dan geldt er een programmaplicht. Dan moet er een programma opgesteld worden met maatregelen, waardoor wel kan worden voldaan aan de omgevingswaarden. Verplichte programma's zijn zelfbindend. Dit betekent dat het alleen het bestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen die helpen om de doelstellingen te halen.

Vrijwillige programma's

De gemeente kan onder de Omgevingswet gebruik maken van meerdere vrijwillige programma's. Ze heeft dan de keuze om de omgevingsvisie globaal te houden het beleid verder uitgewerkt wordt in meerdere programma's. De gemeente kan er ook voor kiezen om de omgevingsvisie veel specifieker te maken, zich te richten op gebiedsgericht werken en zo minder met programma's te werken.

Er kan worden gewerkt met onder andere gebiedsgerichte, thematische of opgavegerichte Programma's. Een gebiedsgericht Programma kan bijvoorbeeld het uitwerken van de visie voor het buitengebied zijn. Een thematisch gericht Programma kan bijvoorbeeld zijn het uitwerken van een plan om de biodiversiteit binnen de gemeente te verbeteren. Een opgavegericht Programma kan bijvoorbeeld zijn het uitwerken van één van de in de omgevingsvisie door de gemeente Teylingen opgestelde opgaven. Momenteel beoogt de gemeente te werken aan de volgende (onverplichte) programma's:

→ Programma Duurzame Greenport en Landelijk Gebied (onder de Omgevingswet en in vervolg op de uitgevoerde evaluatie ISG)

Omgevingswaarden

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan voor de gehele gemeente omgevingswaarden vast te leggen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de uitstoot van schadelijke stoffen, de productie van geluid of andere vormen van hinder of mogelijke overlast. In dat geval is bij (dreigende) overschrijding een programma verplicht. In dat geval ligt het voor de hand dit in de omgevingsvisie al aan te geven. Vooralsnog zien wij echter geen noodzaak om omgevingswaarden te stellen. Mocht in de toekomst blijken dat bepaalde 'doelen' niet worden gehaald dan kunnen we alsnog overwegen om in het omgevingsplan omgevingswaarden vast te stellen en deze te koppelen aan een programma. Dit is ook een aspect wat aan bod komt bij de monitoring en evaluatie van deze eerste omgevingsvisie.

Inspiratie- en afwegingskader

De omgevingsvisie wordt uitgevoerd door het opstellen van het omgevingsplan en programma's, maar is op zichzelf ook een instrument voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen. Hierbij hanteren we als gemeente de 'Ja, mits - benadering' uit de Omgevingswet. Het is van belang daarbij de balans tussen borgen van kwaliteiten en ruimte bieden voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken. De volgende beginselen uit de Omgevingswet en afwegingsprincipes uit de NOVI zijn nuttige algemene kaders.

Milieubeginselen Omgevingswet en Afwegingsprincipes NOVI:

- 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.

Aanvullend op deze algemene kaders bieden het integrale afwegingskader en de afwegingskaders voor de deelgebieden uit de omgevingsvisie inhoudelijke en gebiedsgerichte richting voor initiatieven. Dit geeft richting voor de nadere uitwerking in programma's en het omgevingsplan alsmede een toetsing van de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling.

5.4 Beoogde investeringen en dekking

Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Teylingen heeft in de omgevingsvisie ambities en opgaven opgenomen waarvoor investeringen nodig zijn. De financiële uitvoerbaarheid hiervan is dynamisch en voortdurend aan verandering onderhevig. Enerzijds is dit omdat nog niet alle ambities zijn uitgewerkt. Anderzijds is dit het geval, omdat er in de loop der tijd vaak ook projecten afvallen en/of nieuwe projecten bijkomen. Ook de daadwerkelijke kosten en opbrengsten van projecten kunnen veranderen op basis van prijsontwikkelingen en aangescherpte eisen en regelgeving. Het is dan ook belangrijk om de financiële uitvoerbaarheid - op basis van dit soort nieuwe inzichten en projecten - periodiek te evalueren, te actualiseren en waar nodig bij te stellen. Op projectniveau maakt de financiële uitvoerbaarheid deel uit van het omgevingsplan.

Verevening en kostenverhaal

De gemeente Teylingen heeft in de omgevingsvisie tal van ambities en opgaven opgenomen waarvoor investeringen nodig zijn. De gemeente zal als trekker van deze maatschappelijke opgaven (een deel zal door andere partijen worden uitgevoerd) delen hiervan bekostigen. Ontwikkelaars van bouwlocaties hebben echter ook profijt van die investeringen. Daarom was de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om de kosten die zij als gemeente maakt voor een bouwinitiatief, te verhalen op de initiatiefnemers. Dit gebeurt naar proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid (PPT). In grote lijnen is dit systeem overgenomen in het nieuwe stelsel (Omgevingswet) maar er zijn ook wijzigingen.

Verevening en kostenverhaal in de Omgevingswet

Wetgeving rondom verevening en kostenverhaal staat in de aanvullingswet Grondeigendom die is opgenomen in de Omgevingswet. Met de Aanvullingswet grondeigendom wil de wetgever het instrumentarium voor faciliterend grondbeleid verbeteren en meer rekening houden met de diverse ontwikkelopgaves waarin het eindbeeld onzeker is, waaronder organische gebiedsontwikkeling. Het instrumentarium bestaat uit twee hoofdgroepen, elk verdeeld naar twee subgroepen:

1. kostenverhaal (wettelijke plicht om dit toe te passen):
   - → bij integrale ontwikkeling – met tijdvak;
   - → bij organische ontwikkeling – zonder tijdvak.
2. financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen (wettelijke bevoegdheid om dit toe te passen):
   - → bij integrale ontwikkeling – met tijdvak;
   - → bij organische ontwikkeling – zonder tijdvak.

Voor de beide hoofdgroepen geldt dat het zowel privaat- als publiekrechtelijk toegepast kan worden. Publiekrechtelijk betekent dat daarover regels gesteld worden in het omgevingsplan (het exploitatieplan komt als afzonderlijk instrument te vervallen). Dat is nieuw ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening.

De Wet ruimtelijke ordening biedt namelijk alleen publiekrechtelijke mogelijkheden voor kostenverhaal (via het exploitatieplan) en niet voor financiële bijdragen. Financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen kunnen onder de Wet ruimtelijke ordening alleen vrijwillig via een privaatrechtelijke overeenkomst worden verhaald.

De Omgevingswet maakt mogelijk dat ook financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen publiekrechtelijk kunnen worden verhaald. Dit gebeurt via regels in het omgevingsplan.

Belangrijk daarbij is wel dat financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen niet publiekrechtelijk kunnen worden verhaald als het kostenverhaal al privaatrechtelijk is geregeld. Als de gemeente het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wil regelen, zal dat voor de financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen dus ook moeten gebeuren.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening is dat er kan worden gewerkt ‘zonder tijdvak’. Dat betekent dat alleen de kosten (en financiële bijdragen) worden verhaald voor de gronden waarop de gemeente kosten maakt. Dus: het aanleggen van nieuwe wegen, waterberging, staatmeubilair, etc. Gronden waarop deze werken niet zijn voorzien, drukken niet op de exploitatie. De kosten die moeten worden gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare kavels – bijvoorbeeld het saneren van de bodem als er geen schuldig eigenaar kan worden gevonden – komen dus voor rekening van de eigenaar/initiatiefnemer. Deze kosten worden niet langer verevend over het gehele exploitatiegebied. Dat levert extra ruimte op voor organische gebiedsontwikkeling: het kan daardoor aan de markt worden overgelaten om de kavels wel of niet te ontwikkelen (en hoe) zonder dat de gemeente daarbij al te veel risico loopt.

Indien de gemeente straks wenst te beschikken over de publiekrechtelijke mogelijkheid voor kostenverhaal voor financiële bijdragen, dan is de reikwijdte beperkt tot de limitatieve categorieënlijst uit de ontwerp-amvb ‘Financiële bijdragen’ (8 januari 2021). De wetgeving rondom het verhalen van financiële bijdragen en de limitatieve lijst is dus nog niet definitief. De financiële bijdragen kunnen gevraagd worden voor ontwikkelingen als kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen. Anterieur kunnen ook andere bijdragen worden gevraagd, deze kunnen echter niet worden afgedwongen. In beide gevallen moet de functionele samenhang van de projecten waarvan een bijdrage wordt gevraagd en de projecten waarvoor een bijdrage wordt gevraagd onderbouwd worden in de omgevingsvisie of in een programma.

De gemeente Teylingen bespreekt de mogelijkheid om onderwerpen als verevening en kostenverhaal in een afzonderlijk, nog op te stellen, 'programma kostenverhaal' op te nemen. Het kan een optie zijn om dit binnen HLT-verband op te pakken. Daarbij moet vermeld worden dat de gemeente Teylingen recent een Nota Grondbeleid heeft vastgesteld voor de periode van 2022 – 2026. Deze is dus vrij actueel.

Subsidie en cofinanciering

Daarnaast gaan we deze omgevingsvisie gebruiken als onderbouwing in subsidie- en cofinancieringstrajecten. In de visie hebben we de koers voor Teylingen op weg naar 2040 uitgezet. Het koppelen en verbinden van geldstromen aan de realisatie van deze koers is waar we ons hard voor maken. Daarbij gebruiken we de brede inbedding van eigen projecten in grotere structuren ook om de financiering van ambities beter mogelijk te maken. Daarnaast kan de visie wellicht ook door andere initiatiefnemers worden gebruikt in de motivering van subsidieaanvragen.

Voorkeursrecht

Door voorkeursrecht te vestigen (voor een toegedachte niet-agrarische functie of een moderniseringslocatie) kunnen bestuursorganen in een vroeg stadium van planvorming voorkomen dat open beleidsontwikkeling wordt bemoeilijkt doordat marktpartijen al in die fase grondposities innemen die de aanpak van maatschappelijke opgaven belemmeren. De omgevingsvisie, maar ook het omgevingsplan of een programma, kan dienen als grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht. Voor de grondslagen is gekozen voor deze drie, omdat dit de kerninstrumenten zijn die het dichtst blijven bij de huidige beleidsdocumenten en normstellende documenten uit de Wet ruimtelijke ordening die de grondslagen vormen voor vestiging van een voorkeursrecht in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Is de betreffende functie aan een locatie toegedacht in de omgevingsvisie, dan is dat de te gebruiken grondslag voor vestiging van het voorkeursrecht. Als het voorkeursrecht (nog) niet in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan staat en het bestuursorgaan stelt vóór afloop van de geldingsduur een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vast, voorkomt dat het verval van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan. Met andere woorden, de gemeente kan op basis van een omgevingsvisie voorkeursrecht vestigen of vooruitlopend daarop (met een voorkeursrechtbeschikking). In het laatstgenoemde geval moet de gemeente binnen drie jaar een omgevingsvisie vaststellen om het te bestendigen. De vraag of het zinvol is gebruik te maken van de vestiging van voorkeursrecht, hangt onder meer van de volgende zaken af:

- → is de grond niet al in eigendom van speculanten en/of ontwikkelaars?
- → wil de gemeente een grondpositie (is actieve grondpolitiek mogelijk) of is het ook acceptabel als een andere eigenaar ontwikkelt?
- → is realisatie van woningbouw binnen afzienbare tijd het geval? Het publiek belang moet worden aangetoond. Bovendien draagt de gemeente anders lang de rentelasten.

Als de inzet van voorkeursrecht nuttig en gewenst is, zal de gemeenteraad hierover in beslotenheid vergaderen en een besluit nemen.

5.5 Een levend document

Monitoring en evaluatie

Met de omgevingsvisie hebben we als gemeente een koers en een integraal afwegingskader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving. We beschouwen de omgevingsvisie, en in het verlengende daarvan alle Omgevingswetinstrumenten, als levende documenten. De wereld verandert continu en daarom moeten we dus ook regelmatig onze instrumenten herijken. Liggen we nog op koers, zijn er nieuwe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, halen we onze ambities wel met onze huidige aanpak? Met een monitoringssysteem houden we als gemeente zicht op de voortgang van onze koers. Hierbij kan monitoringsinformatie (meten = weten) en evaluatie aanleiding zijn om de omgevingsvisie iets bij te stellen. Het gebruikmaken van meetbare indicatoren is een logische stap bij de verdere aanscherping van de omgevingsvisie.

Er is geen wettelijke actualiseringstermijn meer zoals dat bij de structuurvisie en bestemmingsplannen wel altijd het geval was. Op enig moment zullen we tot de conclusie komen dat een bepaald thema toch nog onvoldoende is uitgewerkt of dat de situatie voor een gebied dusdanig is veranderd dat herziening van de visie nodig is. We kiezen als gemeente voor een actualiseringscyclus van eens per twee jaar om de omgevingsvisie voldoende scherp en bij de tijd te houden. We kiezen voor deze korte cyclus omdat de Omgevingswet en bijbehorende instrumenten nieuw zijn. Op termijn bekijken we of we de tijdsdoorloop van de cyclus verlengen.

Stap richting omgevingsvisie 2.0

Deze eerste omgevingsvisie voor de gemeente Teylingen zet een stap richting volledige strategische beleidsintegratie. Het uiteindelijke doel is dat de omgevingsvisie de centrale plek wordt voor al het strategisch ruimtelijk beleid. Dat betekent dat er vanaf nu geen andere thematische visies meer als losstaand beleid worden vastgesteld. Om die beleidsintegratie te realiseren beschouwen we de omgevingsvisie als een ‘levend’ document dat continu aangescherpt wordt.

Vanzelfsprekend gaan we als gemeente wel verder met het uitwerken van bepaalde thema’s parallel aan de omgevingsvisie. Dit wordt dan alleen niet opgenomen in losstaande beleidsstukken, maar integraal meegenomen in een herziening van deze omgevingsvisie. Via programma’s werken we bijvoorbeeld aan de uitwerking van een bepaald thema, een specifieke gebiedsuitwerking of anderszins. De strategische uitspraken van een verdiepingsslag moeten uiteindelijk weer landen in de omgevingsvisie en vanwege eventuele juridische consequenties verwerkt worden in het omgevingsplan.

In deze zogenaamde 1.0 versie van de omgevingsvisie hebben we alle ruimtelijke thema’s en de verschillende (bestaande) beleidstrajecten en ontwikkelingen met elkaar verbonden. In de omgevingsvisie 2.0 zetten we een volgende stap in het integreren van nieuw strategisch ruimtelijk beleid en de aangegeven thematische/gebiedsgerichte programma’s. Er zijn een aantal thema’s die nog een verdere discussie behoeven, alvorens we daar een keuze over maken. Vanaf 2026 starten we met de eerste actualisatieslag waar we deze onderwerpen in elk geval integreren in een volgende versie van onze omgevingsvisie (de zogenaamde versie 2.0):

- → Zuid Hollands Programma Landelijk Gebied
- → Ruimtelijke Puzzel
- → Herijking ISG
- → Regionale Bedrijvenstrategie
- → Centrumplannen Teylingen
- → Nieuw parkeerbeleid
- → Lokale Energiestrategie

Andere sectorale opgaven en projecten kunnen ook aanleiding geven om de omgevingsvisie inhoudelijk te herzien.

Milieueffectrapportage

In principe zijn omgevingsvisies die het kader vormen voor nieuwe m.e.r.-plichtige ontwikkelingen of activiteiten, of die een Passende beoordeling nodig maken, m.e.r.-plichtig. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Teylingen uit 2015. Ten tijde van het opstellen van deze structuurvisie is een gedegen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De gemeente Teylingen is van mening dat de sindsdien nieuw beschreven ontwikkelingen in deze omgevingsvisie dusdanig van aard en schaal zijn dat deze niet direct aanleiding vormen om in deze fase een dergelijke m.e.r.-beoordeling uit te voeren. We verwijzen daarbij ook naar separate MER-beoordelingen voor grote ontwikkelingen, zoals het besluit vormvrije mer-beoordeling dat op 29 augustus 2023 door de Omgevingsdienst West-Holland is genomen voor de ontwikkeling van het woongebied Nieuw-Boekhorst en dat is uitgewerkt buiten het kader van deze omgevingsvisie. De gemeente sluit niet uit dat bij een herziening van deze visie of het opstellen van het omgevingsplan een dergelijke m.e.r.-beoordeling alsnog gevraagd zal worden.

Colofon

Q4 2024

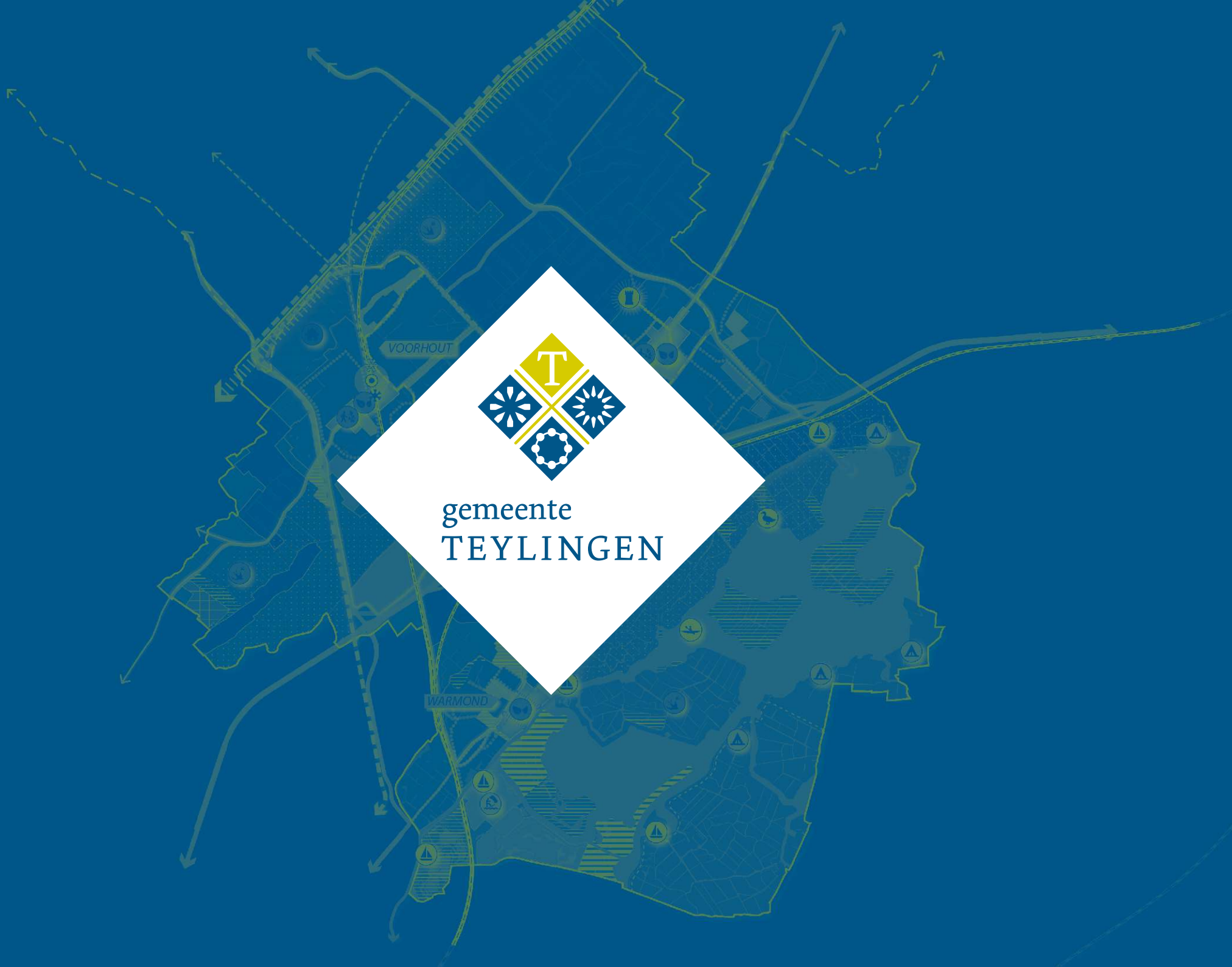
Deze omgevingsvisie is opgesteld door: **KuiperCompagnons**
Frank Sinnema, Noor Welter, Arlene Lee, Floris van Rutten, Frederique Lenssen

Opdrachtgever: **Gemeente Teylingen**
Jan Zandstra, Richard Rietveld, Dirk Schaap

Graag benoemen wij de bijzondere samenwerking waarin deze omgevingsvisie tot stand is gekomen. Een groot aantal mensen hebben aan de omgevingsvisie van Teylingen bijgedragen.

Het kaartmateriaal in dit visiedocument is opgesteld door KuiperCompagnons. Foto's zijn met zorg gekozen en waar mogelijk is een referentie opgenomen. Mocht er toch bezwaar zijn tegen gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met KuiperCompagnons of de gemeente Teylingen.

Omgevingsvisie **Teylingen**



gemeente
TEYLINGEN