KOERSNOTITIE

BOUWSTENEN VOOR DE OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN



KUIPER COMPAGNONS

gemeente TEYLINGEN

LEESWIJZER KOERSNOTITIE OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN

In deze nota beschrijven we de bouwstenen voor de Omgevingsvisie Teylingen. We benoemen op hoofdlijnen onze ambities (waar willen we naartoe) en opgaven (wat moeten we daarvoor doen) die we in de omgevingsvisie gaan bundelen, zodat we hierover in de volgende fase keuzes kunnen maken (hoe gaan we dit voor elkaar krijgen). Hiermee wordt het speelveld van de omgevingsvisie duidelijk.

Deze Koersnotitie is op basis van een inventarisatie en analyse van regionaal- en gemeentelijk beleid opgesteld. Die analyse is vervolgens verrijkt met diverse gesprekken en enquêtes, met zowel de interne ambtelijke organisatie en bestuur als met (regionale) ketenpartners, maatschappelijke organisaties en de samenleving. De resultaten hiervan zijn in dit document verwerkt. Het Koersdocument is het eindproduct van de eerste fase - inventarisatie en analyse - in de totstandkoming van de omgevingsvisie. Het document wordt vastgesteld door het college. Op basis van de Koersnotitie kunnen we in de volgende fase - koersbepaling en concept-visie - met elkaar van gedachte wisselen over wat we belangrijker vinden.

Ter inleiding beschrijven we in deze Koersnotitie wat het doel en detailniveau van de omgevingsvisie Teylingen is. In het inhoudelijk deel zetten we allereerst de regionale doelen op een rij. Vervolgens vatten we de belangrijkste kernkwaliteiten van Teylingen beeldend samen. Dit is het DNA van Teylingen en maakt Teylingen, Teylingen! Aan de hand van de ‘bloem van Teylingen’ schetsen we de belangrijkste thematische opgaven voor Teylingen op weg naar 2040. Iedere thematische opgave krijgt zijn eigen uitwerking: ruimtelijke weerslag van de opgave op kaart, relevante trends en ontwikkelingen, huidige beleidsuitspraken en mogelijke kansen en dilemma’s voor de toekomst. Deze thematische uitwerkingen zijn bedoeld als naslagwerk, als een eerste filtering van de ambities, opgaven en keuzes. Oftewel, als een weergave van het speelveld en als bouwstenen voor de omgevingsvisie. Op basis van deze Koersnotitie concluderen we dat er een aantal bespreekpunten is waarover bestuurlijke oordeelsvorming nodig is om tot een concept-visie te komen.

ONDERDELEN KOERSNOTITIE OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN

Leeswijzer Koersnotitie omgevingsvisie Teylingen		2
Onderdelen Koersnotitie omgevingsvisie Teylingen		3
Wat is de omgevingsvisie Teylingen?		4
Over welk schaalniveau gaat een omgevingsvisie?		4
Wat zijn de overige instrumenten van de Omgevingswet?		4
0.	Samenvatting Koersnotitie	5
1.	(Boven)regionale doelen	6
2.	Kernkwaliteiten gemeente Teylingen	8
3.	Bloem van gemeente Teylingen	9
Inleiding		9
3.1	Natuurlijk en groen Teylingen	10
3.2	Cultureel en beleefbaar Teylingen	11
3.3	Energieneutraal en klimaatbestendig Teylingen	12
3.4	Fijn wonen voor iedereen	13
3.5	Sociaal en vitaal Teylingen	14
3.6	Veilig en leefbaarTeylingen	15
3.7	Ondernemend Teylingen	16
3.8	Recreatief en toeristisch Teylingen	17
3.9	Bereikbaar Teylingen	18
4.	Overzicht eerste participatieronde	19
5.	Conclusies en bespreekpunten	21

WAT IS DE OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN?

Hoe ziet Teylingen eruit in de toekomst? Zijn er overal zonnepanelen? Hoe ziet recreatie op de Kagerplassen er dan uit? Is er meer groen aanwezig in de dorpen door de aanplant van bomen en struiken? 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 gaan we samen het antwoord zoeken. En dat antwoord schrijven we op in de 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 is 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 die langetermijnvisie. Dit is in beginsel namelijk wel de bedoeling,

OVER WELK SCHAALNIVEAU GAAT EEN OMGEVINGSVISIE?

De omgevingsvisie gaat over verschillende schaalniveaus. Het is een verhaal dat past binnen het grotere perspectief van Nederland en de Duin- en Bollenstreek. Maar het is daarnaast vooral een verhaal op gemeentelijk niveau. Vervolgens dalen we nog af naar een koers per deelgebied om gemaakte keuzes concreet te maken en uitgangspunten scherp te krijgen; de woongebieden van Sassenheim, Voorhout en Warmond, de centrumgebieden van de drie kernen, de aanwezige bedrijventerreinen, de Kagerplassen en omgeving, de bollenvelden en de graslanden en het veenweidegebied. De omgevingsvisie is nadrukkelijk geen inrichtingsplan/ 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, passend bij het abstractieniveau van een omgevingsvisie. Hierin leggen we 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 Beeldkwaliteitsplannen.

WAT ZIJN DE OVERIGE INSTRUMENTEN VAN DE OMGEVINGSWET?

Het opstellen van een omgevingsvisie is een wettelijke verplichting op grond van de Omgevingswet, die volgens de huidige planning op 1 juli 2023 in werking zal treden. Met de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien en uitgebreid met facetten zoals gezondheid en welbevinden, duurzaamheid en klimaatadaptatie. De wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het beschermen en benutten van onze leefomgeving onder het motto ‘ruimte voor ontwikkeling en waarborgen van kwaliteit’. Er zijn straks minder regels die meer overzichtelijk zijn en er is meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk (zie ook afbeelding 1.). Integrale afweging van initiatieven en het geven van vertrouwen zijn sleutelbegrippen. De meerwaarde van een ontwikkeling moet centraal staan in plaats van de vraag: ‘mag het wel?’

Er staan zes ‘kerninstrumenten’ in de wet, waarvan de omgevingsvisie, de programma’s en het omgevingsplan de belangrijkste beleidsmatige instrumenten zijn. De Omgevingswet werkt aan de hand van de beleidscyclus, waarbij de omgevingsvisie het startpunt vormt voor de andere kerninstrumenten. De omgevingsvisie beschrijft de kwaliteit van de leefomgeving en de langetermijnvisie met bijbehorende ontwikkelingsrichting. De omgevingsvisie biedt de beleidsmatige basis voor het opstellen van het omgevingsplan. In het omgevingsplan staan alle regels voor de fysieke leefomgeving. Het plan vervangt op termijn alle bestemmingsplannen en een groot deel van de verordeningen van de gemeente. De programma’s zijn meer op uitvoering gericht en nog concreter in de uitwerking. Hierin staan alle benodigde acties beschreven om de langetermijnvisie uit de omgevingsvisie te verwezenlijken. Programma’s kunnen zowel gebieds- als thematisch gericht zijn. Aan de hand van de beleidscyclus is het belangrijk om de omgevingsvisie regelmatig aan te scherpen/bij te stellen om daarmee de ontwikkeling van Teylingen zo goed mogelijk te blijven ondersteunen.



Afbeelding 1 : Verbeterdoelen omgevingswet

0. SAMENVATTING KOERSNOTITIE

Inleiding

De Koersnotitie is een tussenproduct. Een tussenproduct op weg naar de omgevingsvisie van de gemeente Teylingen. Het is een inventarisatie en analyse van het bestaande beleid, de opgaven die spelen in de gemeente en kansen en dilemma's die daarbij om de hoek komen kijken. Deze Koersnotitie is mede op basis van gesprekken met de samenleving, maatschappelijke organisaties en ketenpartners tot stand gekomen. Alle informatie die we hebben opgehaald en hierin hebben gebundeld kan gezien worden als de bouwstenen voor de nader uit te werken omgevingsvisie. We benoemen op hoofdlijnen onze ambities (waar willen we naartoe) en opgaven (wat moeten we daarvoor doen) die we in de omgevingsvisie gaan bundelen, zodat we hierover in de volgende fase keuzes kunnen maken (hoe gaan we dit voor elkaar krijgen). Hiermee wordt het speelveld van de omgevingsvisie duidelijk. Op basis van deze Koersnotitie hebben we namelijk geconcludeerd dat er een aantal bespreekpunten zijn waarvan het belangrijk is dat het gemeentelijk bestuur hierover een oordeel vormt.

Bloem van Teylingen

In de omgevingsvisie Teylingen staan drie ambities centraal. Deze drie ambities staan voor ecologische-, sociale-, en economische duurzaamheid. We streven ernaar dat in de gemeente Teylingen deze drie ambities altijd in balans zijn. We geven inhoud aan de drie ambities door aan de slag te gaan met negen hoofdopgaven. Samen vormen de ambities en hoofdopgaven de Bloem van Teylingen. Deze is leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe initiatieven in onze gemeente

Participatie

Begin juni 2022 vond de eerste participatieronde voor de omgevingsvisie plaats. In deze participatieronde hebben we twee expertsessies georganiseerd. Een sessie met de (regionale) ketenpartners: mede-overheden zoals provincie, buurgemeenten, hoogheemraadschap en instanties zoals de Veiligheidsregio, de GGD en de Omgevingsdienst. En een sessie met (lokale) maatschappelijke organisaties: ondernemersvereniging, zorg- en welzijn organisaties, woningcorporaties, sportverenigingen, lokale stichtingen, et cetera. Deze sessies stonden in het teken van het aanvullen en verdiepen van de kernkwaliteiten en hoofdopgaven in deze Koersnotitie. Ook zijn we tijdens een Omgevingstour 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. 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 vragenlijst 512 keer ingevuld. Naar aanleiding van alles reacties zijn de kernkwaliteiten en hoofdopgaven verrijkt en aangescherpt.

Enkele belangrijke bespreekpunten voor fase 2

1. Wat is onze visie op de toekomst van het bollenareaal en hoe bereiken we de gewenste landschapsverbetering in het bollengebied? *(In de toekomst voorzien we dat het ISG-beleid herijkt zal worden, maar er zijn verschillende meningen en inzichten over het ISG-beleid. Ook over de regionale samenwerking en rol van de GOM in de uitvoering. In de evaluatie van het ISG-beleid zal dit ruimschoots aan bod komen).*
2. Hoe willen we de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw vormgeven, ook in relatie tot bodemdaling van de veenweide?
3. Welke balans vinden we wenselijk in het behoud en het gebruik/ontwikkeling van gebouwd erfgoed?
4. Welke (ruimtelijke) kaders willen we meegeven aan de zoekgebieden uit de RES 1.0.?
5. Hoe willen we omgaan met de huisvesting van speci ieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en zorgbehoevenden?
6. Hoe willen we sturen op gezondheid (beschermend en bevorderend)?
7. Hoe kijken we aan tegen de mogelijkheden van woningbouw in relatie tot vliegverkeer Schiphol?
8. Willen we streven naar 30 procent sociale woningen in de totale woningvoorraad. Dit zou resulteren in een hoger percentage sociale woningbouw in de nieuwbouw (direct uit Raadsprogramma).
9. Wat is onze visie op de revitalisering/ herstructurering van de bedrijventerreinen?
10. Welke balans vinden we wenselijk in de recreatieve ontwikkeling van Warmond en de Kagerplassen – leefbaarheid versus levendigheid?
11. In hoeverre willen we langzaam verkeer prioriteren ten koste van de auto?

1. (BOVEN)REGIONALE DOELEN

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.

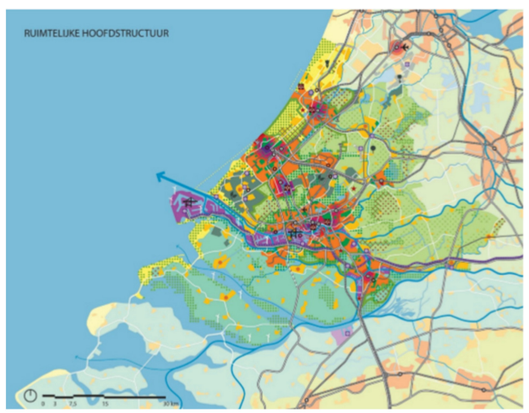


Die inrichtingsprincipes zijn:

- 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 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 een metropool. 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 met 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. 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.

Provinciaal - uitwerking NPLG

In het Nationaal Programma Landelijk Gebied 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 regio's: de duinen, het veenweidegebied en de zuidwestelijke 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.

1. (BOVEN)REGIONALE DOELEN

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

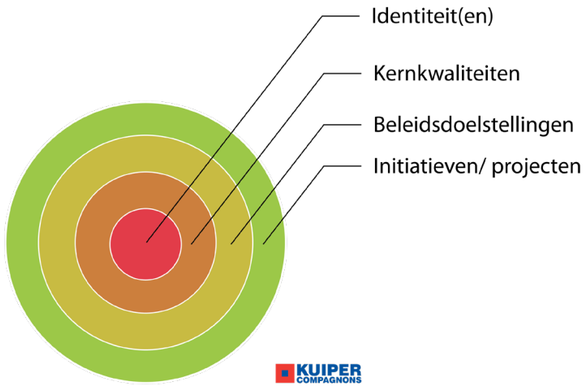
De Duin- en Bollenstreek is een hoogwaardig en prettig woon- en leefgebied met een landelijk karakter tussen de metropoolregio's Amsterdam/ Schiphol, en Den Haag en Rotterdam. De regio – onderdeel Nationaal Park Hollandse Duinen – kenmerkt zich door haar aantrekkelijke kustplaatsen en duinen, de typische (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.

2. KERNKWALITEITEN GEMEENTE TEYLINGEN

De identiteit en kernkwaliteiten van de gemeente Teylingen werken 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 afbeelding 2) 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.



Afbeelding 2 : Identiteit en kernkwaliteiten als vertrekpunt

LANDSCHAPPELIJKE (WATERRIJKE) DIVERSITEIT


Kleurrijk bollengebied


Hollands veenweide-landschap


Recreatief Kagerplassengebied


Bosgebieden

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



Winkelen en ontmoeten



Park Rusthoff



Station



Goed wonen



Alle voorzieningen in de buurt



Station



Karakteristiek



Waterrecreatie



Landgoed

HOGE RECREATIEVE/TOERISTISCHE POTENTIE


Beleven van de bollenvelden


Proeven van de cultuurhistorie


Recreatie op het water

SOCIALE PROJECTEN ZODAT IEDEREEN KAN MEEDOEN



Actief verenigingsleven


Activiteiten en evenementen


Sociale projecten

3. BLOEM VAN GEMEENTE TEYLINGEN

Inleiding

De Omgevingswet vraagt om de maatschappelijke opgaven integraal en samenhangend op te pakken. Bepaalde opgaven kan je niet los van elkaar zien. Het is belangrijk om in de omgevingsvisie deze verbinding te leggen om inzicht te creëren in wat de ene opgave voor de andere betekent. In de omgevingsvisie Teylingen staan drie ambities centraal (zie afbeelding 3):

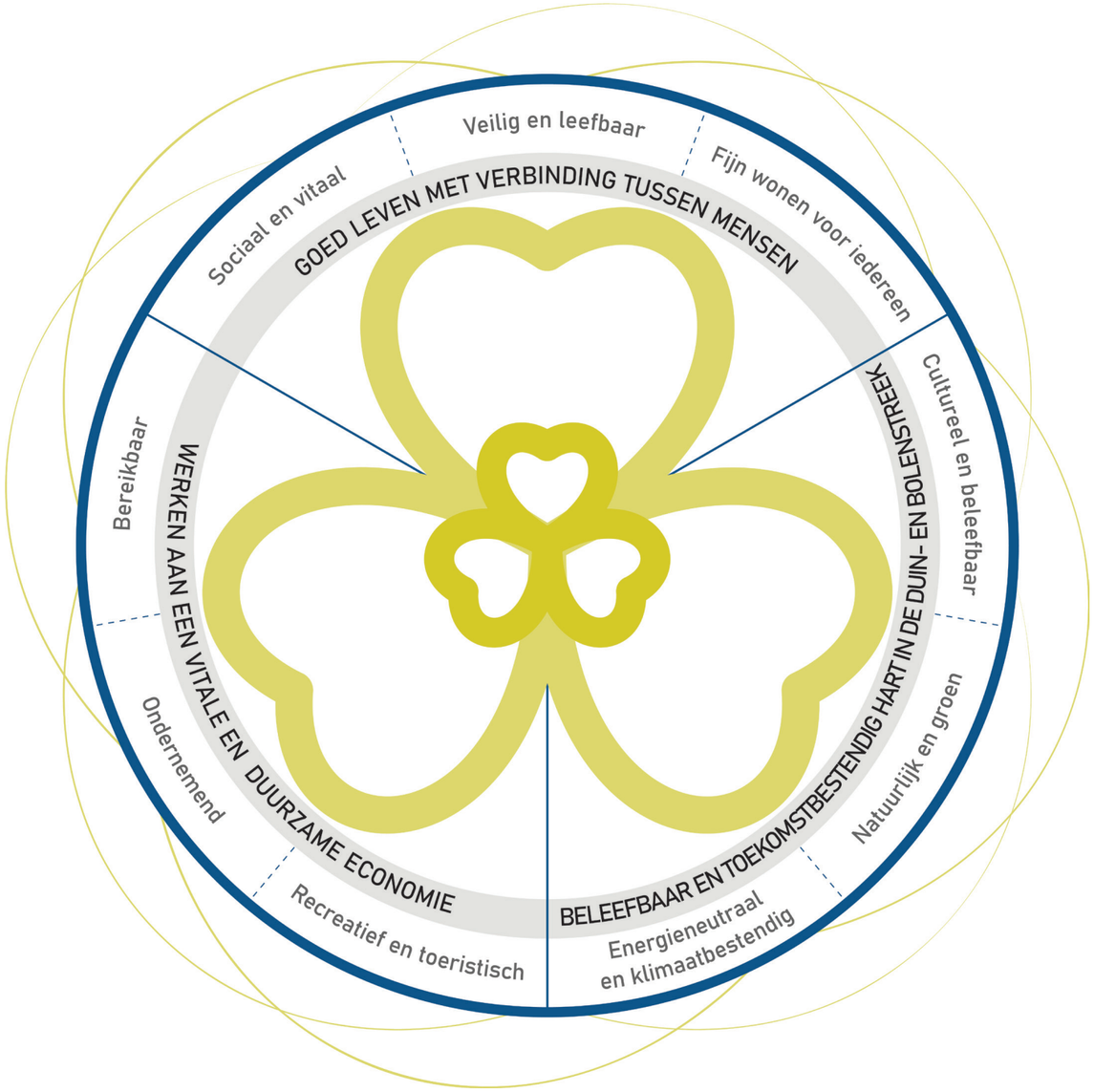
- Beleefbaar- en toekomstbestendig hart in de Duin- en Bollenstreek
- Goed leven met verbinding tussen mensen
- Werken aan een vitale en duurzame economie

Deze drie ambities staan voor ecologische-, sociale-, en economische duurzaamheid en komt voort uit de People-Planet-Profit/Prosperity gedachte van een duurzame ontwikkeling. We streven ernaar dat in de gemeente Teylingen deze drie ambities altijd in balans zijn.Dit sluit ook aan op de ambitie van de gemeente Teylingen om bij te dragen aan de Sustainable Development Goals.

We geven inhoud aan de drie ambities door aan de slag te gaan met negen hoofdopgaven. Samen vormen de ambities en hoofdopgaven de Bloem van Teylingen. Deze is leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe initiatieven in onze gemeente.

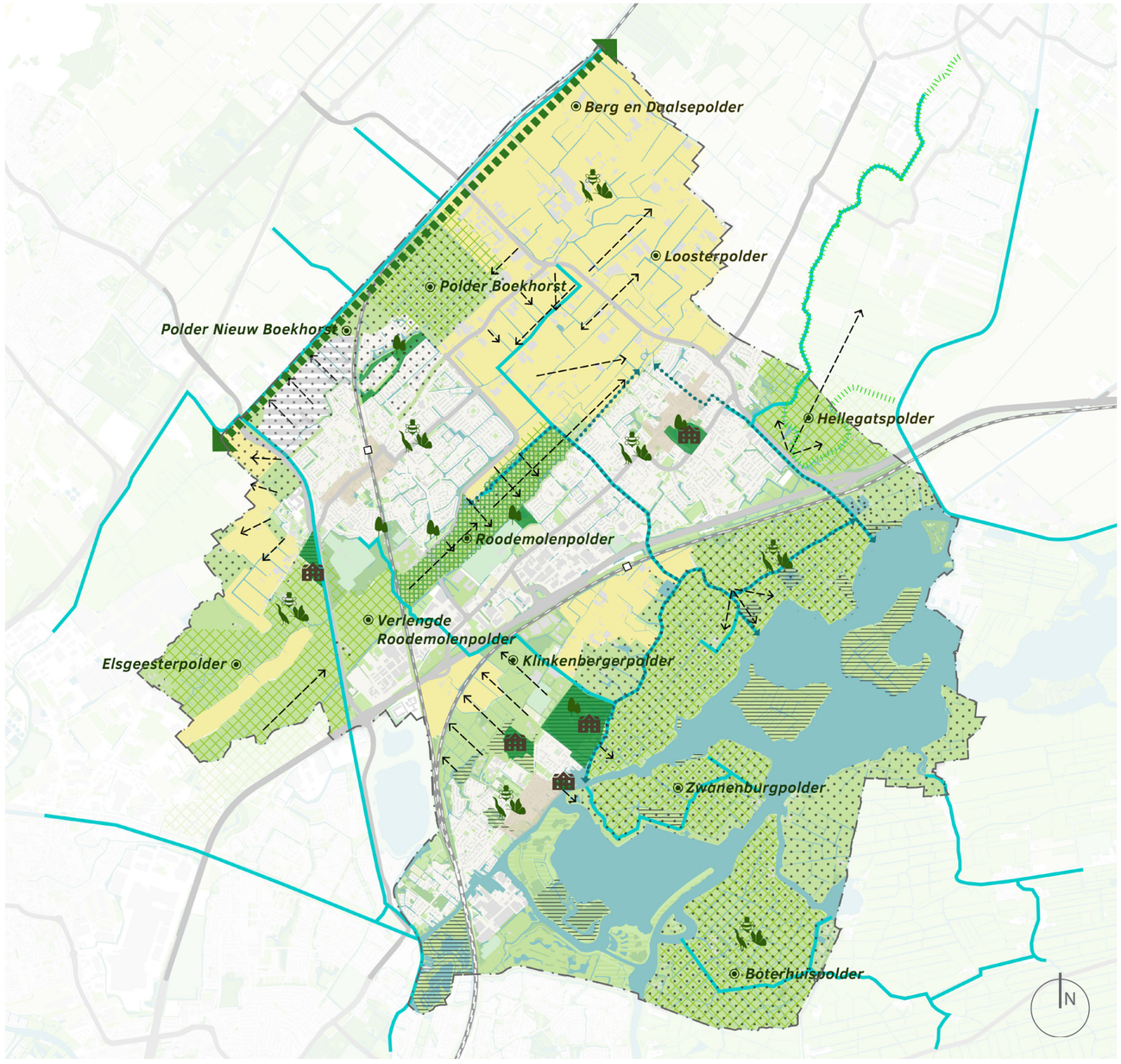
De negen hoofdopgaven werken we nader uit in de omgevingsvisie. In deze Koersnotitie beschrijven we de inhoud van de verschillende hoofdopgaven: trends en ontwikkelingen, de verschillende opgaven, huidige beleidsuitspraken, eventuele kansen en dilemma's en de ruimtelijke weerslag hiervan op kaart. Het gaat om de volgende negen hoofdopgaven:

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



Afbeelding 3 : Bloem van Teylingen

3.1 NATUURLIJK EN GROEN TEYLINGEN



LEGENDA

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

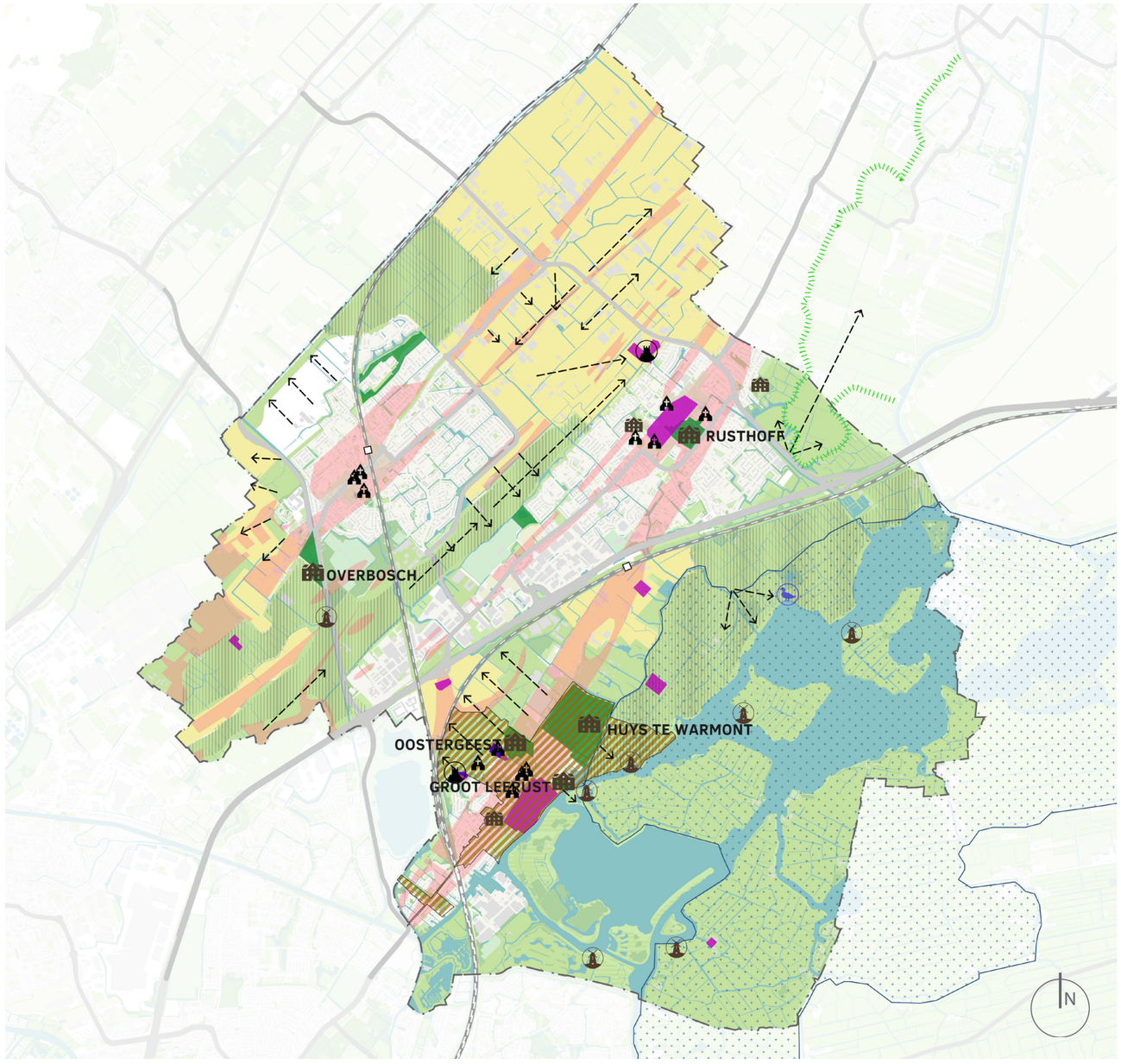
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- (cultuurhistorische) Landschappelijke structuren vervagen of verdwijnen zelfs.
- Er komen veel (nieuwe) ruimteclaims op het landschap af.
- De biodiversiteit neemt af en de kwaliteit van natuur is er slecht aan toe.
- Ruimtelijke-, water- en milieucondities zijn niet op orde voor natuurbehoud.

AMBITIES EN OPGAVEN

- Toekomstbestendig maken van landschappen met:
  - behoud/versterking diversiteit in landschappen (aandacht voor cultuurhistorie);
  - rendabel en duurzaam toekomstperspectief voor landbouw;
  - klimaatrobuuste inrichting van het landschap en gevarieerde biodiversiteit;
  - creëren van een stevigere oost-west verbinding, van het ene landschap naar het andere landschap. Dit draagt ook bij aan de recreatieve beleefbaarheid.
- Strandwallen: focus op cultuurhistorische- en recreatieve waarde landgoederenzone en bollenteelt als vitale economische sector. Het is van belang om het bollengebied te herstructureren (ISG beleid is leidend) – ruimtelijke structuren versterken, beeldkwaliteit verbeteren/verrommeling tegengaan (onder andere accentueren entrees en bermen), biodiversiteit versterken (onder andere ecologische akkerranden en ecologische verbindingen), duurzame innovatie in bollensector, et cetera. Agrariër als landschapsbeheerder?
- Veenweidegebied: focus op beleefbaarheid weidse Hollandse landschap en landschapsverbetering, met name tegengaan bodemdaling, verbeteren bodem-/ waterkwaliteit en versterken biodiversiteit (onder andere ten behoeve van weidevogels). In dit kader ligt een opgave tot transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw en natuurontwikkeling. Het vernatten van het veenweidelandschap is een optie. Daarnaast inzetten op beleefbaar maken van het landschap (onder andere behoud/versterken zichtlijnen en realiseren routes) en bieden van ruimte voor kleinschalige recreatie.
- Plassengebied: dit gebied is aangewezen als provinciale groene buffer. Focus op natuurbehoud en verbeteren ecologische kwaliteit en ruimte bieden voor waterrecreatieve ontwikkeling, onder andere op Koudenhoorn. Hierin een goede balans vinden om te voorkomen dat een te hoge recreatieve druk een bedreiging vormt voor de biodiversiteit.
- Stedelijk gebied (dorpen): versterken van het groen. Dit hangt ook sterk samen met het klimaatadaptief maken van de dorpen.
  - 3-30-300 regel bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
  - bomenstructuur creëren (vergroten kroonoppervlak) en verbinden groengebieden;
  - motie meer bomen;
  - investeren in biodiversiteit - bloemrijke groensoorten en goed beheer hiervan;
  - inwoners betrekken bij het vergroenen van de omgeving.
- Regie voeren op bodem en ondergrond: in ieder geval geen kwaliteitsverslechtering en bij voorkeur verbetering. Daarnaast de omgang met nieuwe ruimteclaims. Het is belangrijk om bodem en water leidend te laten zijn in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2 CULTUREEL EN BELEEFBAAR TEYLINGEN



LEGENDA

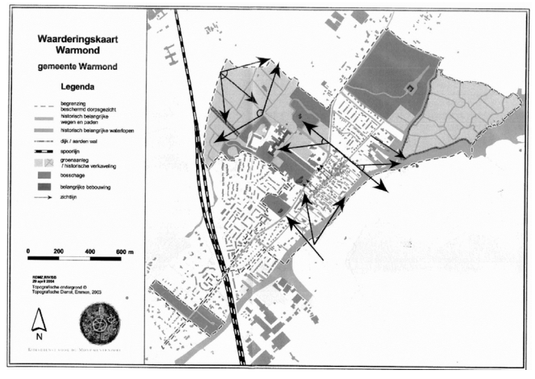
- Graslanden
- Kagerplassen
- Beschermd grasland
- Kroonjuweel cultuurhistorie - provincie
- Parken, groengebieden en landgoederen
- Droogmakerij, dijk met ringsloot
- Bollenteeltgebied
- Beschermd dorpsgezicht
- Landgoedbiotoop
- Kerk
- Molen
- Eendenkooi
- Kasteelbiotoop
- Handhaven/versterking landschappelijke zichtlijnen
- Hoge verwachting archeologische waarden
- Archeologische monumenten terreinen
- Archeologische rijksmonumenten

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

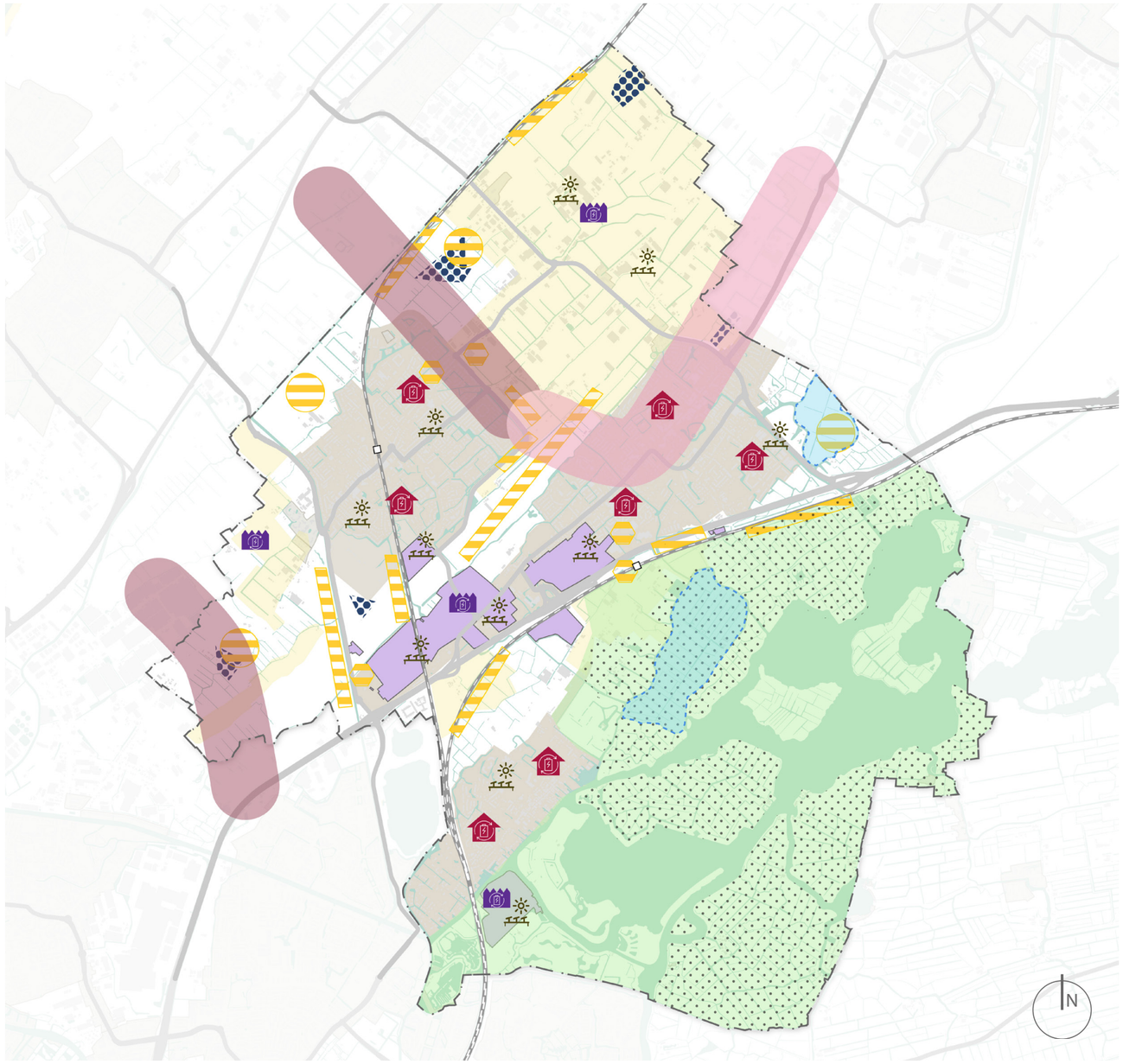
- Herwaardering van cultuurhistorische objecten en historische verhalen van het dorp.
- Er komt meer focus te liggen op beleving van cultuur(historie) in het landschap.

AMBITIES EN OPGAVEN

- Versterken van erfgoed als onderdeel van de Teylingse identiteit, verhaal en cultuur. Het verhaal van de bollen is al heel sterk, maar het verhaal van de landgoederen en Kagerplassen mag ook zeker verteld worden. Hierin ook aandacht voor de ontstaansgeschiedenis van de drie dorpen (promoten culturele activiteiten in alle drie de dorpen). Identiteit ook gebruiken om ‘het verhaal van de toekomst’ vorm te geven en de geschiedenis door te geven: balans vinden tussen behoud en ontwikkeling.
- Beschermen van archeologische terreinen/ monumenten en gebieden met een hoge archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor worden de archeologische verwachtingen- en beleidskaarten gebruikt. Daarnaast juist het benutten van kansen om archeologie beter zichtbaar te maken in de omgeving.
- Behouden van gebouwd erfgoed en andere zichtbare dragers, inclusief richtlijnen voor welstand (= dynamisch) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Kortom, afwegen van belang van erfgoedwaarde onder andere vanwege de bijdrage aan de identiteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving en economische waarde die eraan hangt. Particuliere eigenaren/ beheerders spelen grote rol. Onder gebouwd erfgoed en zichtbare dragers vallen onder andere:
  - rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermd dorpsgezicht (Warmond) en beeldbepalende objecten in de dorpen, zoals kerken en historische woonhuizen;
  - rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende elementen/objecten in het landschap, zoals de traditionele bollenschuren, boerderijen, molens en eendenkooi. Ook landschappelijke zichtlijnen zijn belangrijk om te bewaken;
  - groene en blauwe elementen, zoals beschermende bomen(rijen), historische parken en landgoed- en kasteelbiotopen (inclusief woonhuis, buitenplaats, toegangshek, orangerie, et cetera);
  - mogelijkheden om gebouwd erfgoed te gebruiken/ontwikkelen, juist ter behoud van het erfgoed.
- Monument en het beschermd dorpsgezicht genieten een wettelijke bescherming. De gemeente wijst beeldbepalende objecten aan (3 criteria: cultuurhistorische-, architectonische- en situationele waarde), zodat ingezet kan worden op behoud van het exterieur en waar mogelijk met het behoud van het interieur en mogelijkheden vergunningsvrij bouwen.
- Aandachtspunt is dat het behoud van gebouwd erfgoed ook een spanningsveld met zich meebrengt, onder andere op het gebied van woningbouw/-transformatie, verduurzaming (onder andere zonnepanelenbeleid) en recreatieve ontwikkelingen. Dit vraagt om maatwerk, zeker bij monumenten.
- Kansen benutten om het erfgoed te profileren in haar omgeving – 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 ook belangrijk om ruimte te bieden aan passende herbestemming/herontwikkeling van erfgoed. Dit is maatwerk, actief meedenken vanuit de gemeente.



3.3 ENERGIENEUTRAAL EN KLIMAATBESTENDIG TEYLINGEN



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
- Wettelijk beschikbare locaties voor windturbines (Kagerplassengebied uitgesloten)
- Zoekgebieden zonnevelden, langs infrastructuur en parkeerplaatsen
- Zoveel mogelijk zon op dak
- Mogelijke toekomstige warmtenet tracés tot 2030
- Mogelijke toekomstige warmtenet tracés tot 2030 - 2035

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

- Opgave tot realiseren duurzame energieopwekking in het landschap, dit neemt groot ruimtebeslag in.
- Gebouwen moeten van ‘het gas af’ en aangesloten worden op een beschikbare duurzame warmtebron.
- Energienetwerk loopt tegen grenzen van capaciteit aan, uitbreiding van het netwerk is noodzakelijk.
- Door klimaatverandering krijgen we steeds meer te maken met extreem weer.

AMBITIES EN OPGAVEN

Energieneutraal

- Energiebesparing: stimuleren en faciliteren van energiebesparing en verminderen van CO2-uitstoot:
  - woningen, onder andere isoleren en gedragsverandering (15% besparing in 2030, ten opzichte van 2014);
  - (teelt)bedrijven, onder andere e iciëntere technieken en circulariteit;
  - duurzame mobiliteit, onder andere elektrisch rijden en openbaar vervoer.
- 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 op daken;
  5. Nader onderzoek opwekking elektriciteit met wind en zon langs in-frastructuur en in het buitengebied.
- Opwekking duurzame energie: in 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. Natura2000-, NNN-gebieden, kroonjuweel Kagerplassengebied en eersteklas bollengronden zijn uitgesloten. Het is van belang om te zoeken naar passende locaties vanuit het elektriciteits-netwerk, de ruimtelijke kwaliteit en het draagvlak. PM: Klinkenbergerpolder?
  Warmtetransitie: in de bebouwde kommen liggen mogelijkheden voor zowel collectieve warmtenetten 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 enkel individuele warmteoplossingen, dus een (hybride) warmtepomp. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van duurzaam gas via het bestaande gasnetwerk.
- Inpassing van vervoer en opslag van de duurzame energie leidt ertoe dat het huidige energienetwerk verzwaard of uitgebreid moet worden. De ruimtelijke (on)mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld ruimte in de ondergrond, kosten en veiligheid zijn hierin een aandachtspunt.
- De betaalbaarheid voor individuele huishoudens voor het verduurzamen (isoleren, zonnepanelen op dak, warmtepomp) van woningen is een aandachtspunt.

Klimaatadaptatie

- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebruiken 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 CO2. Bovendien draagt het bij aan versterking van de biodiversiteit. Uitvoering 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.
  - In natuurgebieden leidt droogte tot een verhoogd risico op brandgevaar (mogelijk ontstaan door recreatie, zoals een bbq).
  - 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 bruggen.

3.4 FIJN WONEN VOOR IEDEREEN



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- Huishoudens worden kleiner, waardoor 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.

AMBITIES EN OPGAVEN

- Woningbouwopgave: 2.030 woningen (2018-2030), waarvan 1.800 in planning. Na 2030 groeit behoefte nog eens met 700 woningen. Voorkeur om buitengebied zoveel mogelijk te ontzien.
  - focus op diverse inbreidings- en herstructureringslocaties. Knooppuntlocaties als kans, zoals station Voorhout (hogere dichtheden). Voldoende groen/klimaatadaptatie een aandachtspunt;
  - aandachtspunt is de infrastructuur: weginfrastructuur staat al onder druk en parkeerbehoefte is te groot;
  - mogelijkheden woningsplitsing van bestaande woningen (onder andere effect op het parkeren);
  - uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst in Voorhout, landschappelijke grenzen aan verdere groei Sassenheim;
  - Warmond zit ruimtelijk op slot. Er is eventueel nog een kleine uitbreidingslocatie (momenteel binnen 20ke-contour).
- Kwalitatieve opgave: Inzetten op facilitering van sociale huursector (min. 25%) en middeldure huur en betaalbare koopwoningen (min. 35%). Daarnaast andere woonvormen mogelijk maken:
  - kleinere woningen/appartementen voor 1/2-persoons huishoudens (specifiek voor jongeren en starters);
  - levensloopbestendige woningen en (geclusterde) woonzorgconcepten dichtbij voorzieningen voor ouderen: creëert doorstroming;
  - open staan voor andere manier van bouwen en tijdelijke- en flexwoonvormen..
- Creëren woonmogelijkheden voor specifieke doelgroepen, onder andere:
  - arbeidsmigranten: momenteel logiesverblijf, meer bescherming is gewenst;
  - maatschappelijke zorg: (beschutte) woonomgevingen met mogelijkheden zorg/ begeleiding.
  - verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad:
- energieneutraal: van BENG naar volledig energieneutraal (wijkaanpak). Betaalbaarheid is een aandachtspunt;
- klimaatbestendig- en adaptief: voldoende groen en waterbergingsmogelijkheden en zonwering gebouwen;
- bij nieuwbouwprojecten de focus op circulair en natuurinclusief.

RAADSPROGRAMMA (AANVULLEND)

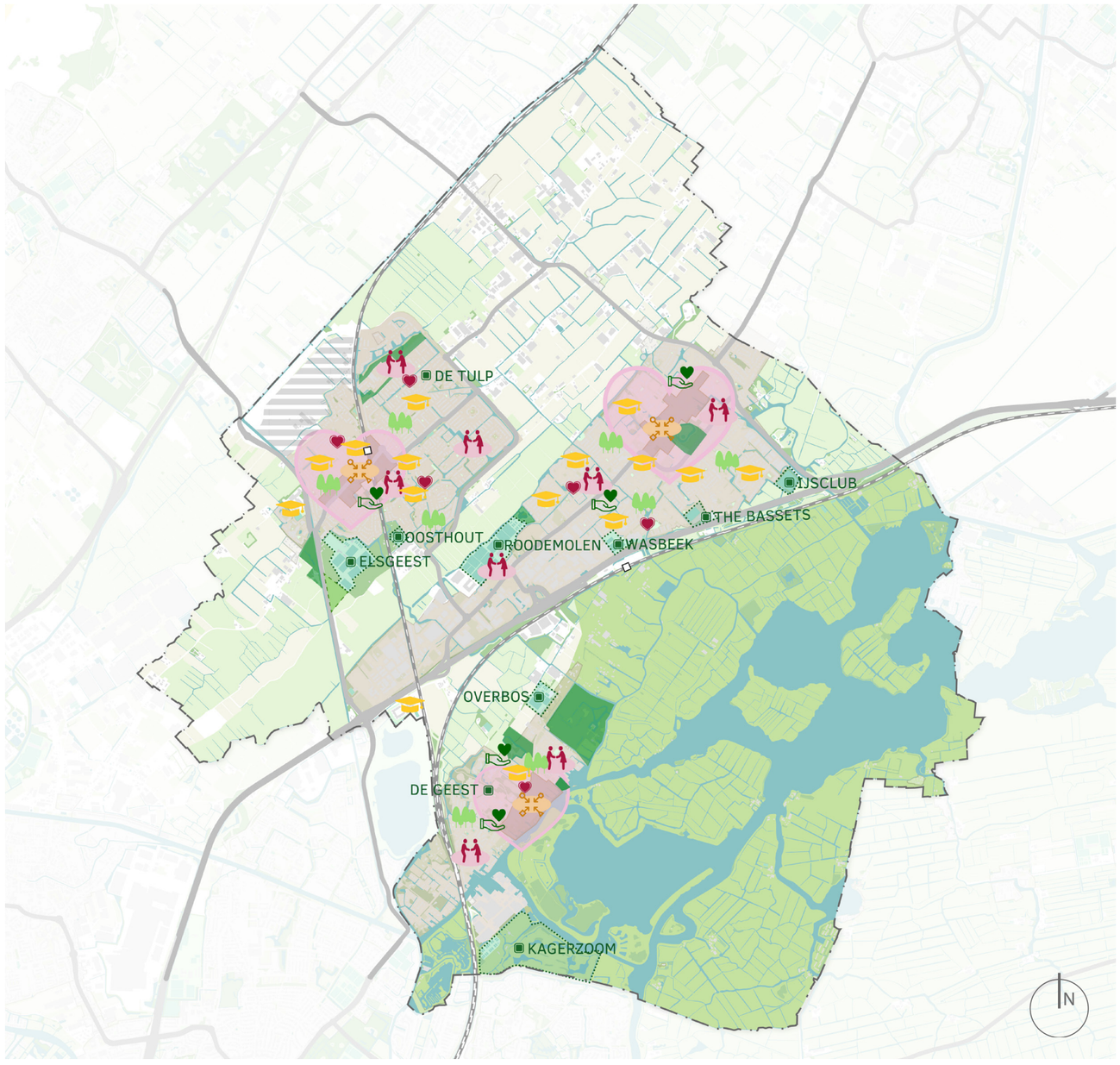
- We brengen doorstroming verder op gang door de verhuisketen te verlengen.
- De plannen uit de Woonvisie voeren we versneld uit, met regie op de woningmarkt door bijvoorbeeld het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.
- Voor de vraag naar woonruimte is hoogbouw een optie.
- We gaan op zoek naar en staan open voor flexibele woonconcepten en geclusterde woonvormen (denk hierbij aan “tiny houses”, tijdelijke woonunits en knarrenhofjes).

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	**2018-2030**	**2030-2040**	**2018-2040**
Tot €250.000	+80	+50	+130
€250 tot 400.000	+790	+350	+1.140
Vanaf €400.000	+270	+180	+450
Totaal koop	**+1.140**	**+580**	**+1.720**
Huurprijsklassen	**2018-2030**	**2030-2040**	**2018-2040**
Tot aftoppingsgrens	+640	+100	+740
Vanaf aftoppingsgrens	+250	+0	+250
Totaal huur	**+890**	**+100**	**+990**
Totaal huur en koop	**+2.030**	**+680**	**+2.710**

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

3.5 SOCIAAL EN VITAAL TEYLINGEN



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

- Vergrijzing en ontgroening van de bevolking – er zijn relatief meer ouderen.
- Er is een bredere kijk op gezondheidszorg, ook aandacht voor welzijn en leefstijl.
- Belang van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wordt steeds breder gedeeld.
- Beleid is gericht op langer zelfstandig thuis wonen (wonen met zorg).
- Individualisering van de samenleving, maar ook polarisatie (toename van tegenstellingen).
- Toename van eenzaamheid, zowel onder ouderen als jongeren.

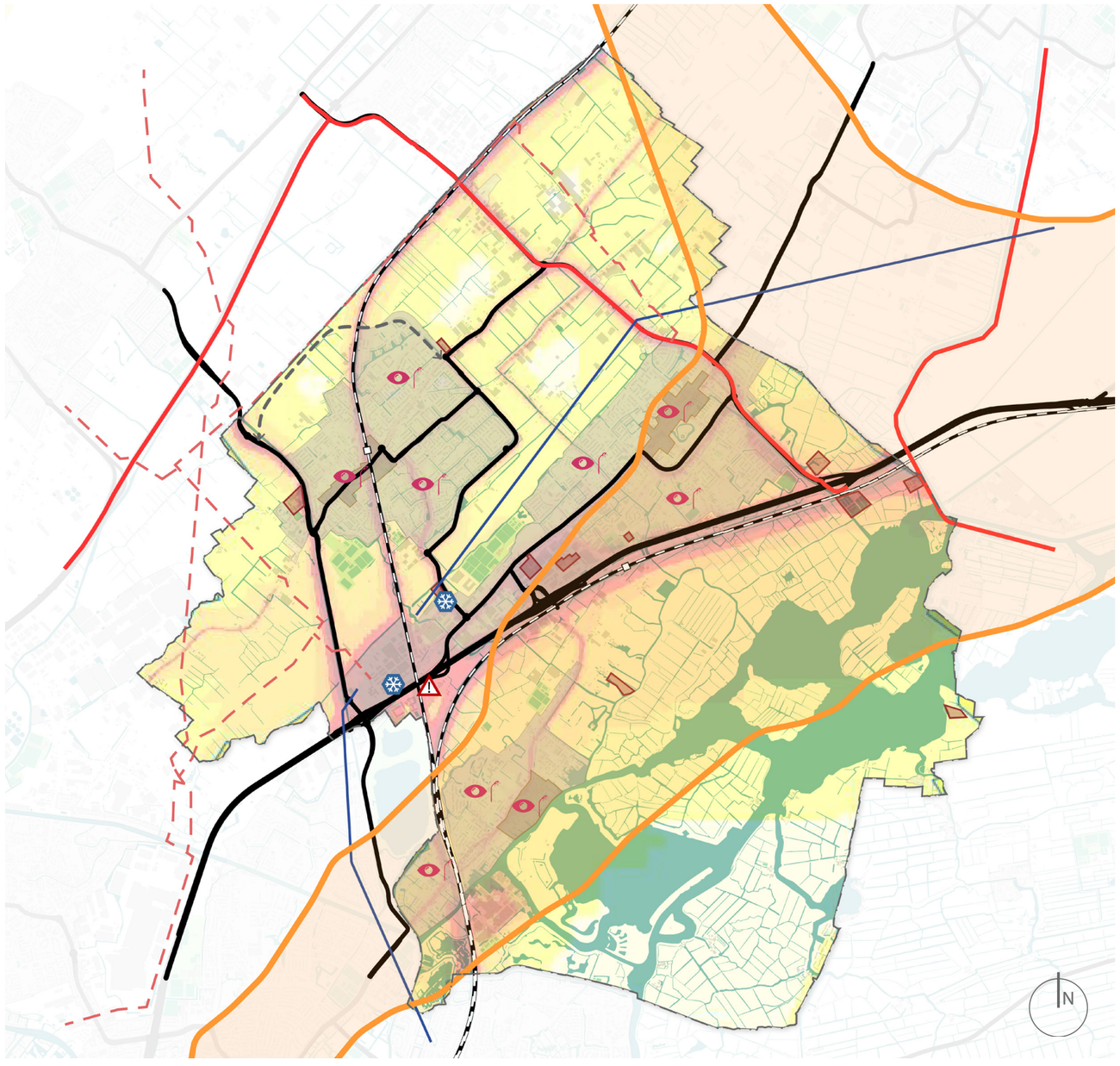
AMBITIES EN OPGAVEN

- De Maatschappelijke Agenda legt meer de focus op een gezonde leefstijl die preventief werkt, meedoen in de samenleving en eigen kracht bij het zoeken naar hulp. De ambities nummer 3 ‘zorg voor elkaar’, nummer 5 ‘opgroeien’ en nummer 6 ‘thuis wonen’, hebben een raakvlak met de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk om ‘gezondheid’ mee te nemen in de afweging van ruimtelijk beleid, gefocust op het stimuleren van gezond gedrag en bevorderen van zelfredzaamheid van positieve gezondheid. Hierin speciale aandacht voor jongeren, ouderen en kwetsbare mensen.
- Het is belangrijk om de maatschappelijke meerwaarde mee te wegen in de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. En bij uitbreidingslocaties voor wonen is het belangrijk om te zorgen voor voldoende voorzieningen, wijkdiensten, activiteiten en ontmoeting.
- Gezonde en leefbare wijken met een aantrekkelijke openbare ruimte. Herstructureringsprojecten bieden kansen om dit op te pakken:
  - ontmoetingsplekken creëren en aandacht voor eenzaamheid;
  - voldoende aantrekkelijk groen in de omgeving – 3-30-300 regel?;
  - (openbare) ruimte die bewegen, sporten en spelen stimuleert – informeel en natuurlijk;
  - voldoende ruimte voor langzaam verkeer (en minder ruimte voor de auto?);
  - goede toegankelijkheid van de openbare ruimte en voorzieningen, ook voor mensen met een beperking;
  - passende maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan de beleidsdoelen;
  - passende woonzorgconcepten (dichtbij voorzieningen) voor zorgbehoevenden.
  - Ruimte voor bewegen en ontspannen creëren in het groen, onder andere door goede fiets- en wandelroutes, mogelijkheid tot ‘ommetjes’ maken en voldoende aantrekkelijke, natuurlijke speelplekken. Dit helpt om overgewicht en stress tegen te gaan (negatieve trend in Teylingen).
- Focus op sociale cohesie: maatschappelijke voorzieningen op passende locaties in buurt-/wijkcentra (zo dicht mogelijk bij de inwoner), in multifunctionele accommodaties. Op basis van een toetsingskader bepaalt de gemeente of en welke rol zij speelt in het huisvestingsvraagstuk. Inwoners ontmoeten elkaar veelal op deze plekken, maar ook in een aantrekkelijke openbare ruimte. Positief is dat de sociale cohesie in Teylingen goed is en dat er relatief weinig eenzaamheid is.

Dit willen we voor onze inwoners!



3.6 VEILIG EN LEEFBAAR TEYLINGEN

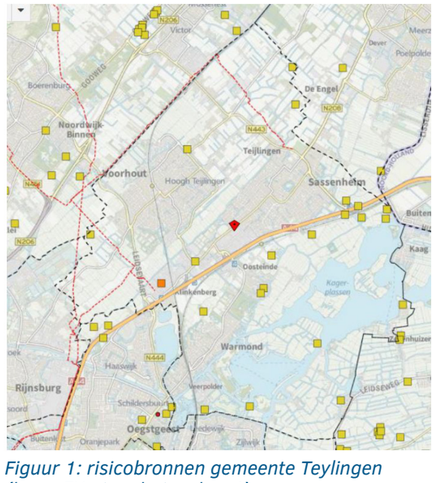


TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

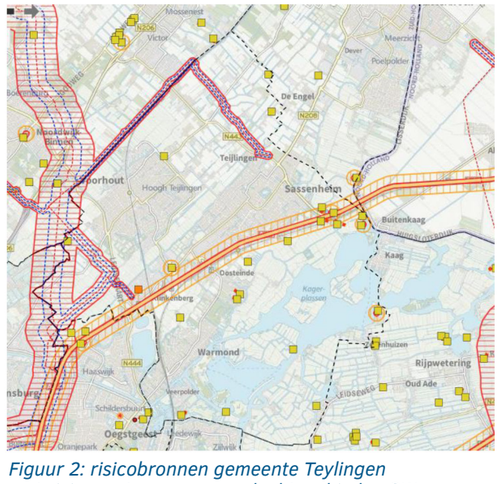
- Er is meer aandacht voor het belang van een gezonde en veilige leefomgeving.
- Objectieve veiligheid neemt toe, maar subjectieve veiligheid neemt af (landelijke trend).
- Er is een toename van ondermijnende activiteiten, met name in buitengebied en op bedrijventerreinen (landelijke trend).

AMBITIES EN OPGAVEN

- Zorgen voor een leefbare en veilige woon-, werk- en leefomgeving:
  - ruimte voor horeca en evenementen, onderwijs en sport (balans leefbaarheid vs. levendigheid);
  - zorgen voor goede straatverlichting en goede zichtlijnen ten behoeve van de veiligheid;
  - zorgen voor goed onderhoud en beheer van de openbare ruimte;
  - zorgen voor goede toegankelijkheid wegen voor hulpdiensten;
  - verbod op hout stook ten behoeve van de volksgezondheid?
  - aandacht bij nieuwe ontwikkelingen, zoals buurtaccu's en laadpalen;
  - meer toezicht op stationsgebieden i.v.m. overlast van jongeren en zwerfafval.
  - losloopgebieden voor honden?
  - toezicht en handhaving verkeersoverlast (fout parkeren, te hard rijden, et cetera)
  - Zorgen voor verkeersveilige spoorwegovergangen.
- Omgang externe veiligheid, geur en geluid afkomstig van overlast gevende bedrijvigheid op bedrijventerreinen (zware/milieubelastende bedrijven) en in het buitengebied (intensieve veehouderij). Afweging welk niveau van belasting door deze activiteiten op de omgeving en met name op gevoelige gebouwen aanvaardbaar is. De omgevingsvisie moet een kaptstok bieden voor de milieuregels in het omgevingsplan. Functiemening is in dit kader een aandachtspunt. Het bedrijventerrein van Sassenheim (bedrijvigheid) en het veenweidegebied (veehouderij) zijn een aandachtspunt.
- Mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van weg- en spoorverkeer (en maatregelen, zoals geluidsschermen en dove gevels) is een aandachtspunt. Men ervaart namelijk geluidsoverlast van het verkeer. Afweging wel of geen hogere waarden vaststellen? Bij snelwegen en spoor is ook externe veiligheid een aandachtspunt.
- Mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot aanvliegroutes luchthaven Schiphol (en maatregelen om overlast te beperken) is een aandachtspunt. Inwoners ervaren geluidshinder van het vliegverkeer – 1/3e van de volwassenen in Teylingen heeft last van slaapverstoring. Mogelijkheden in Beleidsregel Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol. Gemeentelijk standpunt in woningbouwmogelijkheden en standpunt in groei Schiphol (tweede Kaagbaan) in lobby.

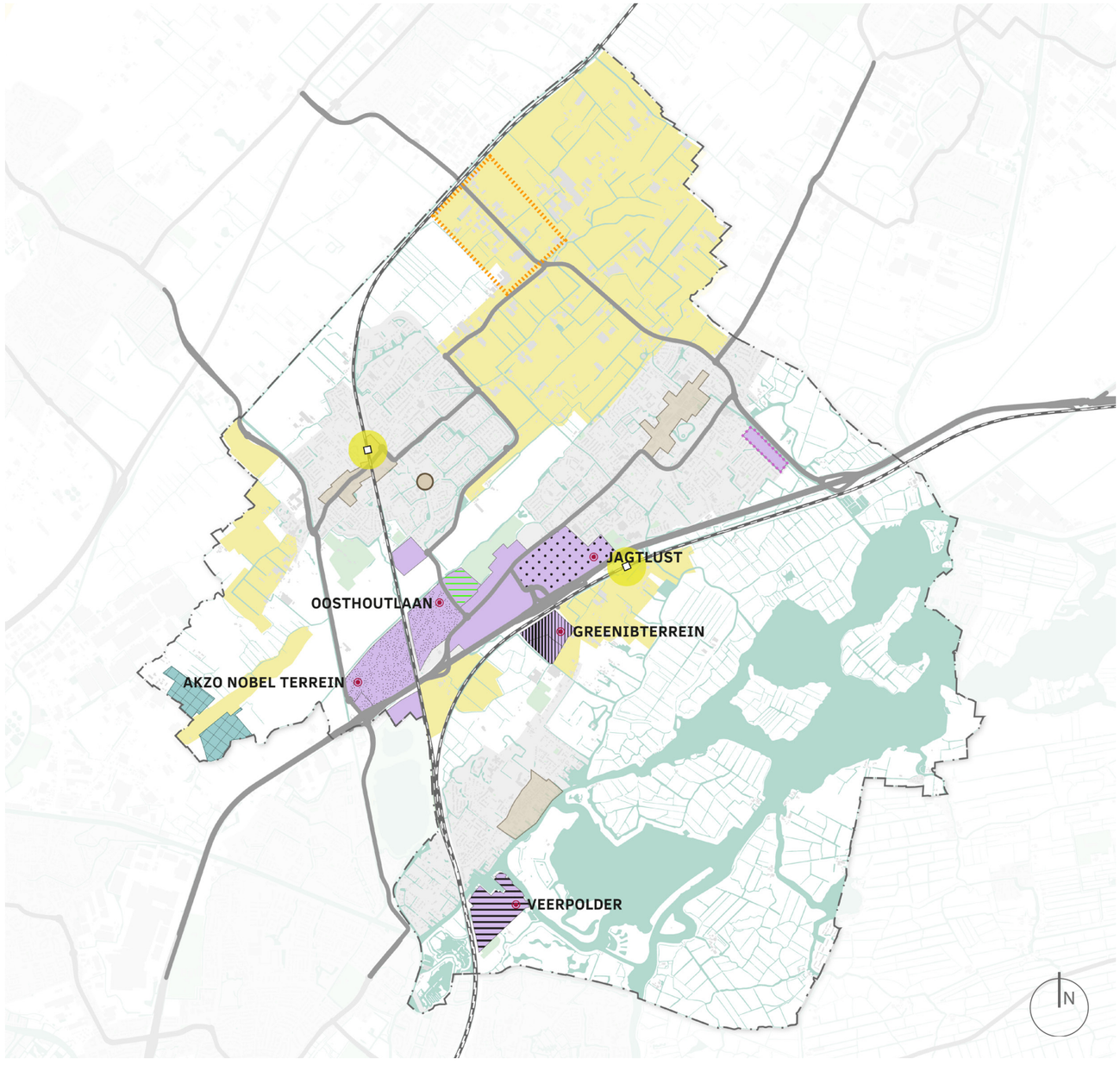


Figuur 1: risicobronnen gemeente Teylingen (bron: EV-signaleringskaart)



Figuur 2: risicobronnen gemeente Teylingen met risicocontouren en aandachtsgebieden OW (bron: EV-signaleringskaart)

3.7 ONDERNEMEND TEYLINGEN



LEGENDA

- Centra van de kernen, detailhandel en horeca
- Winkelcentrum Oosthoutplein
- Bollenteeltgebied
- Primair bollenteelgebied
- Transformatie bedrijventerrein Veerpolder naar ‘leisure’
- Herstructurering en uitbreiding bedrijventerrein Jagtlust
- Ontwikkeling aan Oosthoutlaan en Akzoterrein
- Uitbreiding Greenib terrein
- Kassengebied
- Potentiële woningbouwlocatie op bedrijventerrein
- Knooppuntontwikkeling rondom stations

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- Men werkt aan de transitie naar een circulaire economie, onder andere hergebruik materialen, efficiëntere processen.
- Digitalisering van de samenleving en de economie, onder andere online-winkelen en robotisering.
- Men werkt aan de duurzame landbouwtransitie, ook in de bollenteelt (gezonde bodem, waterkwaliteit, et cetera.).
- Handelsbedrijven in de teeltindustrie veranderen, onder andere door de digitalisering.
- ‘Nieuwe manier van werken’ (flexibel, digitaal) komt op, waardoor de kantoorvraag verandert.
- Eisen aan bedrijventerreinen veranderen: focus op duurzaamheid en verblijfskwaliteit, maar ook ruimte voor logistiek.
- Opkomst van recreatief winkelen en de belevingseconomie met mix van functies in de centra.
- In kleine dorpen krimpt de detailhandel. Aan de andere kant aandacht voor ‘koop lokaal’.

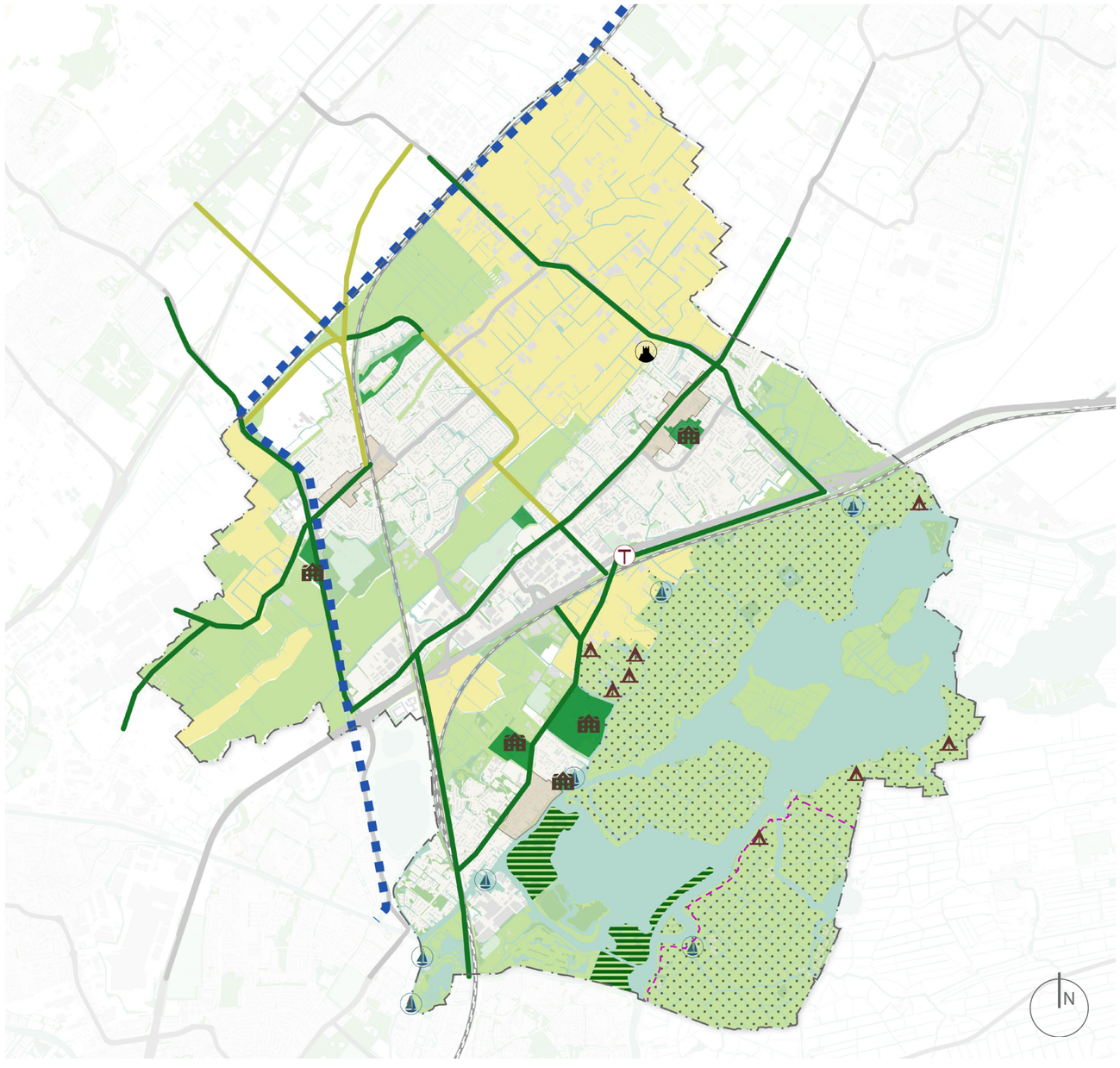
AMBITIES EN OPGAVEN

- Duin- en Bollenstreek: faciliteren van de vernieuwing van traditionele sectoren: bollenteelt (Greenport) en toerisme. Daarnaast stimuleren ontplooiing van nieuwe kansrijke markten: zorgsector en space. Centrale doelstelling is het creëren van meer banen, grotere bekendheid van de streek als merk en het behouden/versterken van het karakteristieke open landschap.
- Gezamenlijk werken aan vitale, duurzame Greenport. Herstructurering bollengebied in combinatie met landschapsverbetering en duurzaam grond- en waterbeheer (afname gebruik chemische bestrijdingsmiddelen). Belangrijk om nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te hebben om dit te kunnen faciliteren/reguleren. De intergemeentelijke structuurvisie Greenport wordt geëvalueerd. Omgang met stoppende bedrijven is een aandachtspunt.
- Faciliteren transitie natuurinclusieve kringlooplandbouw. Deze vorm van landbouw vraagt meer ruimte door de minder intensieve methoden. Dit speelt met name in het veenweidelandschap (veeteelt). Hiervoor is nog geen beleid geformuleerd. Ook omgang met stoppende bedrijven en nieuwe nevenactiviteiten is een aandachtspunt.
- Herstructurering/revitalisering van bedrijventerreinen in afstemming met de regio:
  - focus op profilering (wel/geen functiemening, welke typen bedrijvigheid?);
  - intensief ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, verdozing voorkomen;
  - duurzaamheid (energieneutraal, circulair, klimaatadaptief);
  - balans tussen milieu en bedrijvigheid is een aandachtspunt.
- In Teylingen is er beperkte maar gevarieerde uitbreidingsruimte. Voor Veerpolder ligt de focus op ‘leisure’. De gemeente werkt samen met Noordwijk aan een bedrijventerreinenstrategie en regionaal zijn er afspraken over kantoren.
- Terughoudendheid in uitbreiding van detailhandel aanbod nodig. Uitgangspunt is concentratie in de winkelgebieden en focus op meer kwaliteit en minder kwantiteit – compleet en passend aanbod bij de behoefte (groei Voorhout een aandachtspunt?). Herinrichting centrumgebieden tot levendige verblijfsgebieden: kwaliteitsverbetering en creëren eenheid in de openbare ruimte.
  - Sassenheim: hoofdwinkelcentrum, gericht op boodschappen, niet-dagelijkse winkels en horeca;
  - Voorhout: boodschappencentrum+, aangevuld met ook horecafunctie;
  - Warmond: klein boodschappencentrum, aangevuld met toeristisch-recreatieve detailhandel/horeca;
  - Winkelcentrum Oosthoutplein: klein boodschappencentrum en sociaal-maatschappelijke functie in de wijk.

RAADSPROGRAMMA (AANVULLEND)

- We zijn het eens over de noodzaak tot herijking van het ISG-beleid

3.X RECREATIEF EN TOERISTISCH TEYLINGEN



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
- Ontwikkeling recreatiegebieden
- Kagerplassen, ruimte voor watersport en faciliteiten
- Ontwikkeling van toeristisch knooppunt/transferium
- Landgoederen
- Camping
- Ruine van Teylingen
- Jachthaven
- Trekvaart Leiden-Haarlem
- Recreatief fietsroutenetwerk
- Versterking zwakke en ontbrekende schakels recreatief fietsroutenetwerk
- Recreatieve fiets- en wandelroute ‘Rondje Kaag’

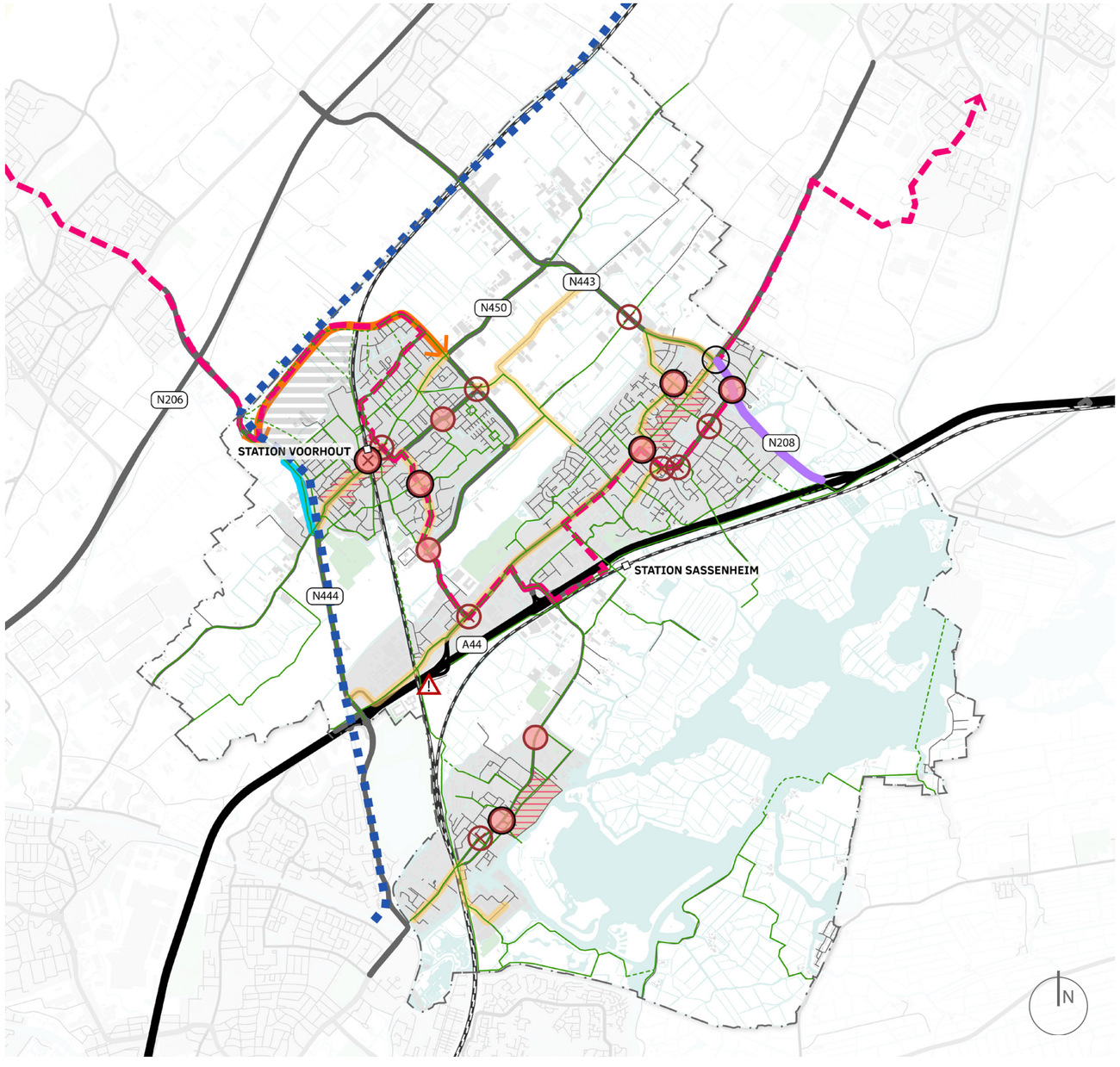
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- Herwaardering van cultuurhistorische landschappen en objecten– materieel erfgoed.
- Herwaardering van historische verhalen en tradities – immaterieel erfgoed.
- Toename van dag- en korte verblijfsrecreatie (weekendje weg) in eigen land.
- Steeds meer mensen recreëren in de eigen omgeving, zeker sinds corona.
- Toenemende populariteit terugtrekken in natuur en actieve buiten-/wateractiviteiten.
- Er ligt meer nadruk op het beleven van… thematisering en vermaak – belevingseconomie.
- De toenemende recreatie legt ook druk op de natuurgebieden en de biodiversiteit.

AMBITIES EN OPGAVEN

- Recreatieve mogelijkheden voor inwoners en toeristen verbeteren in alle drie de dorpen (niet alleen Warmond) en in het buitengebied. Focus op kleinschalige, duurzame en jaarrond recreatie (versterken oktober t/m maart) in samenhang met de regio:
  - beleefbaarheid en bereikbaarheid van trekpleisters: ruïne van Teylingen, bollenvelden en landgoederen;
  - uitbreiding routenetwerk (fiets-, wandel- en vaarroutes), aansluitend op regionale netwerk: onder andere realiseren ‘rondje Kaag’;
  - mogelijkheden recreatie dichtbij huis voor inwoners: creëren ommetjes en struinpaden langs natuur;
  - toeristen langer vasthouden - ontwikkelen of versterken van verblijfsmogelijkheden:
    - revitalisering van recreatieparken en bieden ontwikkelingsruimte voor campings (maatwerk);
    - handhaven woonboten, geen toename gewenst.
  - behoud van cultureel erfgoed en mensen hiermee in aanraking brengen: historie zichtbaar maken.
  - ..met behoud van landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden: geen onevenredige afbreuk aan cultuurlandschappen en flora/fauna. Kagerplassengebied is een aandachtspunt (onder andere waterkwaliteit onder druk).
  - Stimuleren van kleinschalige dagrecreatie, voorzieningen en medegebruik (wat is wel/niet wenselijk?) langs routes in poldergebieden:
    - herinrichting Boterhuispolder, agrariër als landschapsbeheerder: natuurontwikkeling (weidevogelgebied) en recreatievoorzieningen;
    - Roodemolenpolder ontwikkelen tot landschapszone?: natuurontwikkeling en recreatieve mogelijkheden, onder andere fiets-/wandelroutes.
  - Versterking Kagerplassen tot aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen – wel belangrijk om leefbaarheid te bewaken:
    - recreatieve mogelijkheden op Koudenhoorn uitwerken;
    - opheffen knelpunten in de vaarverbindingen en concentreren vaarverkeer vanuit sloten bij bebouwing/havens;
    - realiseren vaarnetwerk kano’s en sloepen met de nodige aanlegsteigers, onder andere bij Huys te Warmont en Lakerpolder;
    - uitbreiding passantenplaatsen Kagerplassen, station Sassenheim (nodig?) en Voorhavenkwartier;
    - pontverbindingen/watertaxi realiseren?
  - Verbeteren beleefbaarheid ruïne van Teylingen – herontwikkeling omgeving ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit en (recreatie) voorzieningen.

3.9 BEREIKBAAR TEYLINGEN



LEGENDA

- Aandachtsgebied dorpscentra/verblijfsgebied
- Toekomstige uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst
- HOV-verbinding Noordwijk-Schiphol
- 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
- Trekvaart Leiden-Haarlem
- Spoor en station
- Aandachtspunt veiligheid spoorwegovergang
- Snelweg
- Provinciale weg
- Lokale ontsluitingsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Hoofd fietsnetwerk ontbrekende schakels

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- Steeds meer congestie op hoofdwegen en grote knooppunten in de Randstad.
- Dit heeft sluipverkeer op lokale wegen als gevolg, wat voor overlast zorgt.
- Doorvoeren van de duurzame mobiliteitstransitie, onder andere elektrificatie.
- Er komt meer nadruk op HOV-systemen: OV-knooppunten, innovatief/slim en nieuwe concepten.
- Er komt meer ruimte voor fiets- en voetverkeer in het straatbeeld, ten koste van de auto.
- Het wordt drukker op landelijke wegen, onder andere grotere landbouwvoertuigen en recreatief fietsverkeer.

AMBITIES EN OPGAVEN

- Het in goede banen leiden van auto- en vrachtverkeer in (noordelijke) Duin- en Bollenstreek:
  - aanpakken congestie aan de zuidkant – N444 en ontsluiting N206;
  - faciliteren toenemende oost-west pendel, zodat overlast N208 afneemt;
  - Focus op 1. Prettig wonen en bewegen voor iedereen: verkeersveiligheid door goede inrichting, toegang tot mobiliteit voor iedereen ongeacht beperking en ruimte voor recreëren; 2. Goede bereikbaarheid voor een ondernemend Teylingen: met prioriteit lopen, fietsen en OV en parkeren als sturend middel; en 3. Duurzame mobiliteit voor een duurzame toekomst: stimuleren fietsen en lopen, inzet op Mobility as a Service en deelmobiliteit en ruimte voor elektrisch rijden.
- Aanpakken infrastructurele knelpunten, ten behoeve van de veiligheid en de leefbaarheid:
  - realisatie noordelijke randweg Voorhout om sluipverkeer tegen te gaan;
  - zorgen voor veilige wegen, kruispunten en spoorwegovergangen;
  - weginrichting in overeenstemming brengen met categorisering;
  - omgang met pakketdiensten. Hoe overlast tegengaan?
- Meer ruimte en voorrang voor langzaam verkeer – fietsen en lopen moet lonen, onder andere:
  - goede lokale fietspaden – aaneengesloten, veilig en aantrekkelijk, voldoende fietsenstallingen;
  - (snel)fietsnetwerk voor woon-werk verkeer in samenwerking met buurgemeenten;
  - fijne (recreatieve) looproutes en ruimte voor voetgangers – brede stoepen, veilige oversteekplaatsen, verblijfsgebied dorpscentra/schoolzones;
  - auto's minder prominent in straatbeeld, parkeervoorzieningen op afstand.
  - mogelijkheden om recreatieve ommetjes te maken in eigen omgeving en in het landschap.
- Meer ruimte voor (hoogwaardig) openbaar vervoer en realisatie MaaS:
  - stations als hub – first/last mile: fietsstallingen, deelauto's- en fietsen, aansluiting lokale busverbindingen, et cetera.;
  - realiseren HOV busverbinding (Noordwijk-Schiphol).
- Op strategische locaties voldoende ruimte voor openbare laadpalen voor de facilitering van elektrische auto's en fietsena.
- Verkeersbewegingen/parkeren in relatie tot de forse woningbouwopgave is een aandachtspunt – zorgvuldig inpassingsvraagstuk.

4. OVERZICHT EERSTE PARTICIPATIERONDE

Begin juni 2022 vond de eerste participatieronde voor de omgevingsvisie plaats. In deze participatieronde hebben we op dinsdag 7 juni twee expertsessies georganiseerd. Een sessie met de (regionale) ketenpartners: mede-overheden zoals provincie, buurgemeenten, hoogheemraadschap en instanties zoals de Veiligheidsregio, de GGD en de Omgevingsdienst. En een sessie met (lokale) maatschappelijke organisaties: ondernemersvereniging, zorg- en welzijn organisaties, woningcorporaties, sportverenigingen, lokale stichtingen, et cetera. Deze sessies stonden in het teken van het aanvullen en verdiepen van de kernkwaliteiten en de negen hoofdopgaven in deze Koersnotitie.

Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste opbrengsten uit deze twee expertsessies:

- **(regionale) Ketenpartners en buurgemeenten:**
  - Bouwen in hogere dichtheden, onder andere op knooppuntlocaties (stations?)
  - Meer ruimte voor OV en langzaam verkeer, minder ruimte voor auto? (onder andere parkeernormen)
  - Profilering van de verschillende bedrijventerreinen (functiemenging, type bedrijvigheid?)
  - Visie op toekomst van het bollenareaal
  - Maatregelen om bereikbaarheid Bollenstreek te verbeteren (onder andere oost-west verbinding)
  - Omgang overlast Schiphol (ook in relatie tot 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, et cetera.)
  - Oproep: laat maatschappelijke waarde meetellen in ruimtelijke ontwikkelingen
  - Kwalitatieve woonbehoefte en facilitering daarvan (betaalbaar, wonen met zorg, et cetera.)
  - Openstaan voor andere manier van bouwen – voldoende geschikte locaties?
  - Bescherming van cultureel erfgoed (is dynamisch)
  - Energietransitie – opwekking, vervoer en opslag (zorgen over ruimte op het netwerk)

Ook zijn we op donderdag 9 juni in een Omgevingstour 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 over de omgevingsvisie 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 ook is de vragenlijst naar het vaste Digipanel van de gemeente Teylingen gestuurd. In totaal is de vragenlijst 512 keer ingevuld. In de Infographic op de volgende pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste resultaten uit de vragenlijst.





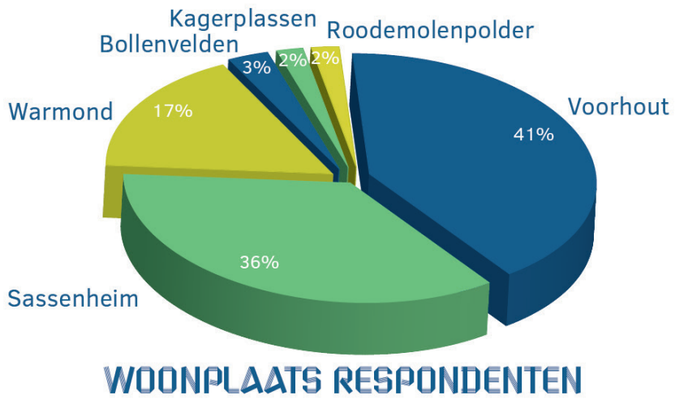


ENQUÊTERESULTATEN OMGEVINGSVISIE TEYLINGEN

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
OVERIG

VISIE OP DE TOEKOMST

meest genoemde belangrijke onderwerpen voor...

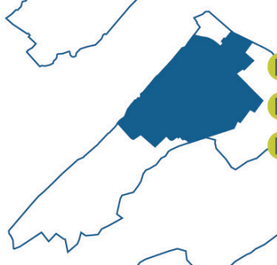


VOORHOUT

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

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

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



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"



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%

"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."

"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."

"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%

5. CONCLUSIES EN BESPREEKPUNTEN

Inleiding

In het vormgeven van de omgevingsvisie beginnen we natuurlijk niet op nul. De gemeente Teylingen beschikt over tal van recent vastgesteld beleid op verschillende thema's, zoals cultureel erfgoed, wonen, mobiliteit, duurzaamheid en recreatie. Een inventarisatie van het beleid is opgenomen in deze Koersnotitie. Binnen die bestaande kaders zijn er echter nog genoeg keuzes te maken. Gesprekken met de ambtelijke organisatie, de ketenpartners en maatschappelijke organisaties, maar vooral ook met de samenleving, hebben enkele bespreekpunten opgeleverd die we graag oordeelsvormend voorleggen aan het bestuur. Deze bespreekpunten vormen enkele belangrijke vraagstukken waarop de omgevingsvisie een antwoord moet gaan geven. We nemen deze met alle andere geformuleerde ambties en opgaven mee naar de tweede fase; de koersbepaling.

Enkele belangrijke bespreekpunten voor fase 2

1. Wat is onze visie op de toekomst van het bollenareaal en hoe bereiken we de gewenste landschapsverbetering in het bollengebied? *(In de toekomst voorzien we dat het ISG-beleid hereikt zal worden, maar er zijn verschillende meningen en inzichten over het ISG-beleid. Ook over de regionale samenwerking en rol van de GOM in de uitvoering. In de evaluatie van het ISG-beleid zal dit ruimschoots aan bod komen).*
2. Hoe willen we de transitie naar natuurinclusieve kringlooplandbouw vormgeven, ook in relatie tot bodemdaling van de veenweide?
3. Welke balans vinden we wenselijk in het behoud en het gebruik/ontwikkeling van gebouwd erfgoed?
4. Welke (ruimtelijke) kaders willen we meegeven aan de zoekgebieden uit de RES 1.0.?
5. Hoe willen we omgaan met de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en zorgbehoevenden?
6. Hoe willen we sturen op gezondheid (beschermend en bevorderend)?
7. Hoe kijken we aan tegen de mogelijkheden van woningbouw in relatie tot vliegverkeer Schiphol?
8. Willen we streven naar 30 procent sociale woningen in de totale woningvoorraad. Dit zou resulteren in een hoger percentage sociale woningbouw in de nieuwbouw (direct uit Raadsprogramma).
9. Wat is onze visie op de revitalisering/herstructurering van de bedrijventerreinen?
10. Welke balans vinden we wenselijk in de recreatieve ontwikkeling van Warmond en de Kagerplassen – leefbaarheid versus levendigheid?
11. In hoeverre willen we langzaam verkeer prioriteren ten koste van de auto?

Tot slot

Graag benoemen we de bijzondere samenwerking waarin deze Koersnotitie tot stand is gekomen. De gemeente Teylingen ziet ernaar uit om in fase 2 deze Koersnotitie Omgevingsvisie Teylingen verder uit te werken tot een volwaardige en gedegen omgevingsvisie. Dit doen we samen met Teylingen en al haar partners.