



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

Sassenheim, 14 juli 2024.

Geachte leden van de Raad,

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

1. Algemeen

Allereerst: onze waardering voor dit beleidsstuk.

- goed leesbaar, overzichtelijk
- uitvoerig voorbereid met participatie en overleg
- aandacht voor beleid andere overheden
- continuïteit t.o.v. eerder beleid.

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

2. Onze voornaamste accenten bij de omgevingsvisie vanuit de Oranjewijk

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

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

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

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

3. toelichting

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

3.1. ruimtelijke kwaliteiten

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

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

In de randstad is het landelijk gebied sowieso kwetsbaar, omdat:

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

Vanuit onze eigen betrokkenheid zien wij de tamelijk smalle corridor tussen Voorhout en Sassenheim, voor een groot deel bestaande uit grasland naast sierteelt, als het meest kwetsbare onderdeel van het landelijk gebied. In de omgevingsvisie wordt in navolging ook van eerdere keuzen (Pact van Teylingen, intergemeentelijke structuurvisie 2016) en het provinciaal beleid, uitdrukkelijk gekozen voor handhaving van de nog intacte landschappelijke waarden van deze corridor.

Op blz. 100 van de visie lezen wij: ***De ambitie is de Roodemolenpolder een open gebied te houden en zichtlijnen niet te doorbreken.*** We onderschrijven dit graag. Tegelijkertijd vinden we de formulering erg voorzichtig; dit leidt ons tot het volgende:

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

In de betreffende paragrafen zijn wel passages opgenomen over de toekomstige mogelijkheden van woningbouw². Meest relevant voor de benadering die gekozen wordt lijkt ons de passage die betrekking heeft op de graslanden in Sassenheim Noord. Wij vatten die samen als:

- geen ruimte voor nieuwe woningen/nieuwbouw
- bij bedrijfsbeëindiging is conversie naar woonfunctie met maatwerk denkbaar, mits historisch erfgoed in acht genomen wordt en er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en toekomstig gebruik past in de voorziene maatschappelijke transitie (voorbeelden: kringlooplandbouw, zorgboerderij).

Die benadering vertalend naar de corridor – m.n. Roode Molenpolder en Mottige polder – lijkt ons dat passend. Extra landschappelijke aandachtspunten zijn dan wel:

- het intact blijven van de zichtlijnen; zie ook kaartje op blz 33 (par. 3.2.2 CULTUREEL EN BELEEFBAAR)
- de bescherming van de betreffende graslanden krachtens de provinciale omgevingsverordening (beschermingsklasse 1)³
- het gegeven dat de van den Berch van Heemstedeweg een hoofdroute is voor het fietsverkeer (zie mobiliteitsplan Teylingen 2023⁴, kaarten nr 13 en 14)

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

3.2. Volkshuisvesting:

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

² In par 4.4.4: Binnen het huidige ISG-beleid willen we de realisatie van GOM-woningen geclusterd aanpakken en willen bij voorkeur aansluiten aan bestaande gebouwde gebieden (clusters aan de kern). Dit zodat er geen bebouwingslinten ontstaan die zichtlijnen breken. Tot op heden is er vaak geen sprake van woningontwikkeling in clustervorm bij ontwikkeling van GOM-woningen. Dit is wel wenselijk. We zijn terughoudend met het behandelen van nieuwe aanvragen totdat de ISG is herijkt.

In par 4.4.6: (....). De graslanden in Sassenheim-Noord bezien we in samenhang met de door de gemeente Lisse op te stellen ontwikkelvisie Rooversbroekpolder. In dit deelgebied is geen ruimte voor nieuwe woningen/woningbouw. Het splitsen van grote boerderijen en bedrijfswoningen is onder voorwaarden en met maatwerk mogelijk. Bij bedrijfsbeëindiging zou ruimte moeten zijn om het geheel om te vormen naar wonen, dus ook uitbreiden van wooneenheden in wat voorheen de stal was. Uitgangspunt is dan om het historisch erf te waarborgen met nieuw gebruik. Dit kan dan ook nieuwbouw zijn. Het gaat hierbij steeds om maatwerk waarbij het vertrekpunt een agrarisch ensemble is. Vaak hebben deze locaties geen belemmeringen qua parkeren. Wel zullen we in dit geval strakker moeten sturen op de realisatie van de gewenste prijscategorieën en woninggrootte. Voor dit gebied zou geen ondergrens moeten gelden voor de afweging qua programmering. Een agrarisch bedrijf dat stopt kan veel bebouwing saneren waardoor er vaak ook ‘iets voor terug kan komen’ zodanig dat naar rato er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Verder zijn leegkomende boerderijen van waarde als ze in relatie met het land een nieuwe invulling krijgen. Zoals een woongemeenschap met kringlooplandbouw of een zorgfunctie.

³ ZH omgevingsverordening: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/zuid-hollandse-omgevingsverordening/>

⁴ Mobiliteitsplan: [Verzendings \(teylingen.nl\)](https://www.teylingen.nl/verzendingsplan)

arbeidsmigranten.

Dat onderschrijven wij graag.

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

De steeds gangbaarder constructie waarbij arbeidsmigranten met gebruikmaking van de EU-uitzendrichtlijn of de EU-detacheringsrichtlijn worden geworven en tewerk gesteld maakt dat er aanmerkelijke financiële voordelen verbonden zijn voor werkgevers om op die manier personeel te werven. In maart 2024 heeft de Adviesraad Migratie hierover een indringend advies uitgebracht⁵. Het gaat om risico's in directie zin voor de betreffende arbeidsmigranten en in afgeleide zin voor Nederlandse werknemers die met hen moeten "concurreren".

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

De relevantie voor de omgevingsvisie is ons inziens dat de beschreven gemeentelijke medewerking aan huisvesting van een kwetsbare groep als arbeidsmigranten gepaard zou moeten gaan met: - allereerst een **beleid** dat meer inhoudt dan het zonder meer faciliteren van de steeds toenemende stroom aan arbeidsmigranten. De nu geldende *Beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek"* stelt de facto geen getalsmatige grenzen. Dat betekent dat indien de groei van het aantal arbeidsmigranten na de z.g. corona-dip wederom dezelfde omvang aanneemt als in de eerste decennia van deze eeuw, gesproken moet worden van een moeilijk of niet te beheersen vraagstuk. Het recente kort na elkaar in de publiciteit komen van nieuwe initiatieven voor woonunits voor arbeidsmigranten illustreert dit. Het **faciliterend karakter** van de beleidsregel en het daarop afgestemde raadsbesluit op grond waarvan afwijkingen mogelijk zijn van geldende bestemmingsvoorschriften⁶ is ons inziens geheel achterhaald. Kon 15 jaar geleden misschien nog gezegd worden dat het aantrekken van buitenlandse arbeidskrachten noodzakelijk was om een beperkt aantal vacatures te vervullen. De enorme aantallen waarover we het nu hebben – en niets wijst op vermindering van deze toestroom – geven aan dat deze praktijk een geheel eigen leven is gaan leiden.

Er zijn gemeenten die – strevend naar balans tussen de al forse reguliere bouwtaakstelling en de wens om ordelijk om te gaan met de instroom van arbeidsmigranten – **een limiet** stellen aan de aantal arbeidsmigranten die bedrijven kunnen aantrekken⁷. Wij denken dat ook en vooral vanuit

⁵ "geen derderangs burgers"

[https://www.google.com/search?q=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520\(1\).pdf&rlz=1C1PRFI_enNL898NL898&oq=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520\(1\).pdf&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCDlwNjVqMG03qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520(1).pdf&rlz=1C1PRFI_enNL898NL898&oq=Geen_derderangsburgers_Gedetacheerde_arbeidsmigranten_Adviesrapport_Adviesraad_Migratie_03132024%2520(1).pdf&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCDlwNjVqMG03qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

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

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

Contact:

Bas van Amsterdam - Máximalaan 49 - actie@planboerderij.nl - [06 12193627](tel:0612193627)

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

Verder:

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

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

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

3.3. uitvoeringspraktijk

De omgevingsvisie is een nieuw instrument. In de omgevingswet is meer aandacht voor operationele aspecten van de uitvoeringspraktijk dan de Wet op de ruimtelijke ordening. Terecht wordt daaraan ook aandacht geschonken in de ontwerp-visie.

Afgezien van de concrete visie die uiteraard het startpunt van de uitvoering is, gelden op grond van de nieuwe wet een aantal beginselen die daarbij in acht moeten worden genomen. Deze worden op blz 107 van de ontwerp-visie genoemd:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en
- afwenteling wordt voorkomen.

Deze beginselen passen bij een eigentijdse opvatting van de rol van de overheid.

In de verdere uiteenzetting van het instrumentarium nemen de financiën en het grondbeleid begrijpelijkerwijs een belangrijk plaats in. Tegen die achtergrond is het bijzonder jammer dat momenteel de samenwerkende gemeenten in het ISG-gebied gekozen hebben voor een afwachtende houding t.a.v. zich aandienende mogelijkheden grondposities te verwerven bij bedrijfsbeëindiging in het buitengebied.

Juist aan de van den Berch van Heemstedeweg kwamen kort na elkaar de nrs 39 en 45 te koop. Bij een slagvaardige toepassing van “voorzorgsbeginsel” en “preventief handelen” door hetzij de gemeente Teylingen hetzij GOM kan een mooie gelegenheid gecreëerd worden om proactief in de

Contact:

Bas van Amsterdam - Máximalaan 49 - actie@planboerderij.nl - [06 12193627](tel:0612193627)

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

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

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

Comité Oranjebuurt

namens een groot aantal bewoners (zie bijgevoegde lijst)