

Greenport Duin- en Bollenstreek

# Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport







**Greenport Duin- en Bollenstreek**

# Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport





# Inhoud

## **1 Inleiding 4**

## **2 Ambities 7**

- 2.1 De Greenport Duin- en Bollenstreek 8
- 2.2 Voorgeschiedenis 8
- 2.3 Greenport(s) Nederland 9
- 2.4 Herstructureringsopgave Greenport Duin- en Bollenstreek 10
- 2.5 Regionale StructuurVisie Holland Rijnland 11
- 2.6 Ambities en uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 11

## **3 Ontwikkelingsvisie 13**

## **4 Thematische uitwerking 17**

- 4.1 Vitale Greenport 19
- 4.2 Cultuur, toerisme en recreatie 25
- 4.3 Landschapsperspectief 29
- 4.4 Graslanden en natuur 31
- 4.5 Water 35
- 4.6 Wonen 41
- 4.7 Werken 45
- 4.8 Mobiliteit 47

## **5 Uitvoeringsparagraaf 49**

- 5.1 Planologisch instrumentarium en financiële verevening 50
- 5.2 Spelregels bollencompensatie 51
- 5.3 Gebiedsspelregels bedrijfsuitbreiding 52
- 5.4 Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) 53
- 5.5 Meerjarenbegroting, jaarplan, financiering en risico's 54
- 5.6 Projectgebonden samenwerking tussen GOM en grondgebiedgemeente 55

## **6 Proces en procedures 56**

## **7 Bijlagen 58**

# 1

# Inleiding



### Aanleiding Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, richten de greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) op. Het is van belang een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM goed kan opereren. Mede daarom besloten de greenportgemeenten om deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken voor de Duin- en Bollenstreek.

De ISG kan worden gezien als een deeltwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde. De RSV benoemt vier landschappelijke karakteristieken: de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie, de Kustzone, de Bollenstreek en de Veenweide en Plas- sen. De RSV van Holland Rijnland heeft geen wettelijk karakter zoals de wettelijk verplichte, zelfbindende structuurvisies van gemeente, provincie en het Rijk. In tegenstelling tot de RSV heeft de ISG voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wél een zelfbindend karakter.



Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is daarmee driedelig:

- Het gedetailleerder dan in de RSV vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- Het, in tegenstelling tot de RSV, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de greenportgemeenten.
- Het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Reikwijdte van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

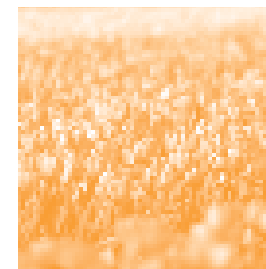
De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport heeft een integraal karakter, geldt voor het hele buitengebied van de zes greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

### Tijdshorizon

Deze ISG beslaat de periode tot 2030.

### Relatie met andere plannen

De ISG is een deeltwerking van de RSV. De ISG geeft de gemeenschappelijke, ruimtelijke ambities van de zes greenportgemeenten weer. En laat door middel van kaartbeelden met bondige beschrijvingen de voorgenomen koers zien. Alle beschikbare en relevante documenten, zoals structuurvisies, bestemmingsplannen en gebieds-uitwerkingen, zijn in deze ISG meegenomen.



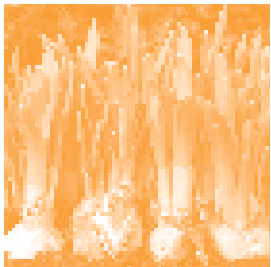
### **Verantwoording**

Deze ISG is een deeluitwerking van de RSV, die op haar beurt de inzet en bijdrage van Holland Rijnland vormt voor de provinciale structuurvisie die in ontwikkeling is. Holland Rijnland brengt de RSV daarnaast in bij de landelijke visie Randstad 2040. Na vaststelling is de ISG het wettelijk toetsingskader bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen.

### **Leeswijzer**

De ISG bestaat uit drie delen: een inleidend deel, een visiedeel en een uitvoeringsdeel. De hoofdstukken 1 en 2 vormen het inleidende deel. Deze hoofdstukken geven de aanleiding en het doel weer en verwoorden de gezamenlijke ambities van de greenportgemeenten. Dit inleidende deel legt daarnaast de relatie naar de RSV.

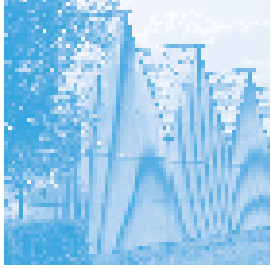
De visie van de greenportgemeenten staat in de hoofdstukken 3 en 4. Hoofdstuk 3 beschrijft de totaalvisie, hoofdstuk 4 kent een meer thematische benadering. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijze van uitvoering. Tot slot staan in hoofdstuk 6 een toelichting en onderbouwing op het proces en de procedures.



# Ambities

2





## 2.1 De Greenport Duin- en Bollenstreek

De Duin- en Bollenstreek ligt tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad en geniet internationale bekendheid vanwege de Keukenhof en het bollencomplex. In de Duin- en Bollenstreek zijn economie en landschap van oudsher nauw verbonden. Het bollencomplex is bepalend voor de bollenteelt en occupatiepatronen. In 2005 wees het kabinet de Duin- en Bollenstreek aan als één van de vijf Greenports in Nederland. Een Greenport is een tuinbouwgebied met een economische dynamiek die, vanuit het perspectief van de internationale concurrentiepositie, belangrijk is voor heel Nederland. Daarmee erkent het Rijk het economisch belang van het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie.

Internationaal en nationaal gezien is de keten van het bollen- en bloemencomplex dan ook van bijzonder groot belang. De aanwezige netwerken en potenties bestaan met name uit de (inter)nationaal belangrijke elementen. Zoals Flora Holland met handel en export, de teelt van bijzondere bolgewassen, vaste planten en bloemen, de kennisontwikkeling en innovaties op het vakgebied, de Keukenhof en het bollentoerisme, alsmede de spin-offs daarvan.

De groei en ontwikkeling van de teelt, handel en export die nodig zijn om de centrale positie te behouden, leiden echter tot verdere aantasting van de openheid van het gebied. Op het kwetsbare landschap rusten veel ruimteclaims voor bijvoorbeeld woningbouw, bollen-, handels- en exportbedrijven en reguliere bedrijven die zijn gespecialiseerd in glas en infrastructuur. Een evenwichtige inpassing van deze claims is van groot belang.

## 2.2 Voorgeschiedenis

Sinds de jaren tachtig van de twintigste eeuw groeit de druk op het gebied van de greenportgemeenten binnen de Duin- en Bollenstreek. Er liggen talloze ruimteclaims op het gebied voor onder andere woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast leidden, zoals genoemd,

de aanleg van ondersteunend en gespecialiseerd glas en de bouw van grote handels- en exportbedrijven/centra tot een behoorlijke bebouwing van het oorspronkelijke open buitengebied. Verrommeling van het open bollengebied en claims ten behoeve van andere bestemmingen zijn ongewenste ontwikkelingen binnen de Greenport Duin- en Bollenstreek.

### Pact van Teylingen

Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw vinden steeds meer partijen, zowel overheden als marktpartijen, de verdergaande verrommeling binnen de Duin- en Bollenstreek een ongewenste ontwikkeling. Door de verrommeling verdwijnen specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de streek en versteent het gebied. Die ontwikkelingen leidden ertoe dat maatschappelijke organisaties en overheden de handen ineen sloegen om het tij te keren. Deze samenwerking werd op 25 maart 1996 vastgelegd in het Pact van Teylingen. Dit pact was nadrukkelijk bedoeld om verdere aantasting van het gebied tegen te gaan en heeft daarom een defensief karakter. In de praktijk leidde dit naast een adequate bescherming tegen invloeden van buitenaf echter ook tot een vertraging van positieve en wél gewenste ontwikkelingen van het gebied.

### Offensief van Teylingen

In maart 2004 is in aanvulling op het Pact van Teylingen het Offensief van Teylingen vastgesteld. Dit offensief zet op initiatief van de greenportgemeenten in op het realiseren van gewenste ontwikkelingen en op het saneren van ongewenste ontwikkelingen door middel van gebieds- en bedrijfsmodules. Essentieel hierbij is de rol van de Stuurgroep Pact van Teylingen, waarin overheden, maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven zijn vertegenwoordigd. De stuurgroep heeft een afstemmende, adviserende en regievoerende rol. Mede door deze opzet zijn de ervaringen met het Offensief van Teylingen positief. Kanttekening hierbij is dat snelheid, slagkracht en schaal beperkt zijn, waardoor nog onvoldoende resultaten zijn geboekt.

### Nota Ruimte en Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek

Tot 2004 bedreigden de genoemde sectorale ruimteclaims op het gebied het voortbestaan van de Duin- en Bollenstreek als mondiaal kennis-, teelt-, handels- en transportcentrum. Deze manifeste dreiging veranderde door:

- de gezamenlijke afspraken van de gemeenten in de nieuwe regio Holland Rijnland ten aanzien van woningbouw tot 2020;
- de aanduiding van het gebied van de Duin- en Bollenstreek als Greenport in de Nota Ruimte (januari 2006);
- erkenning van de waarde van de Greenport Duin- en Bollenstreek;
- de constatering in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek dat er slechts ruimte is voor beperkte woningbouwopgave (mei 2006).

De Nota Ruimte benoemt een gebiedsuitwerking voor de Haarlemmermeer en de Bollenstreek. Het Rijk heeft de provincies Noord- en Zuid-Holland verzocht om op te treden als opdrachtnemers. Zij zijn hiermee aan de slag gegaan, in samenwerking met de gemeenten Haarlemmermeer en Bennebroek, Hoogheemraadschap van Rijnland, Holland Rijnland, private partijen en maatschappelijke organisaties. Gedeputeerde Staten van Noord- en Zuid-Holland stelden het definitieve rapport van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek met instemming van Provinciale Staten op 16 mei 2006 vast.



### 2.3 Greenport(s) Nederland

Nederland heeft op het gebied van tuinbouw een grote naam. Wat tuinbouw betreft is Nederland een van de grootste spelers op de wereldmarkt. Of het nu gaat om groenten en fruit, bloemen en planten of bloembollen en bomen: de Nederlandse tuinbouwsector telt internationaal mee. Het is daarom niet verwonderlijk dat de tuinbouwsector ook in belangrijke mate bijdraagt aan de Nederlandse economie.

#### Economisch belang tuinbouwcluster (Greenport(s) Nederland)

- Exportwaarde: € 14 miljard;
- Productiewaarde: € 7 miljard;
- Het tuinbouwcluster is goed voor 24 procent van het overschot op de betalingsbalans;
- Op 7 procent tuinbouwareaal levert het tuinbouwcluster 40 procent van de agrarische economische waarde;
- 260.000 directe en indirecte arbeidsplaatsen;
- Aandeel sierteelt in wereldhandel: 60 procent;
- Aandeel bollen in wereldhandel: 90 procent;
- Additionele omzet veredelingsbedrijven: € 2,5 miljard;
- Additionele productiewaarde kennisintensieve toeleverende industrie: € 1 miljard.

De tuinbouw in ons land is geconcentreerd in een aantal kernen: de greenports. Ze zijn vergelijkbaar met logistieke 'mainports' zoals Schiphol en Rotterdam. Net als deze mainports zijn de greenports gebieden waar een concentratie is van bedrijven die sterk met elkaar verbonden zijn. De Duin- en Bollenstreek is misschien wel de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme enorm met elkaar zijn verbonden.

De strategie van Greenport(s) Nederland is gebaseerd op het opereren vanuit gezamenlijke belangen: vanuit het bedrijfsleven, belangenorganisaties en de lokale, provinciale en landelijke overheid. Een net-



werkstructuur verbindt de ontwikkelingen van vijf kernen (greenports) en de verbonden overige productielocaties in de glastuinbouw, boom- en bollenteelt (satellietgebieden) met elkaar.

Greenport(s) Nederland heeft een gezamenlijke visie uitgewerkt met als horizon 2040. Sinds eind 2008 ligt er een door de greenports ontwikkelde en gedragen visie klaar: de Visie 2040. Deze geeft een heldere beschrijving van de ontwikkelingen, trendbreuken, analyses en doelstellingen vanuit een mondiale *scope*. De Visie 2040 beschrijft daarbij vooral generieke ontwikkelingen en keuzes die verdere uitwerking nodig hebben voor de verschillende productgroepen, regio's en participanten. De generieke ontwikkelingen en keuzes zijn uitgewerkt langs vijf blikvelden: verdienen (benutten marktkansen), versterken (versterken relaties met de samenleving en de consument), verbinden (transport, logistiek en infrastructuur), vernieuwen (kennis en innovatie) en verduurzamen (duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen). De ambities van Greenport(s) Nederland zijn hoog: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland.

## 2.4 Herstructureringsopgave Greenport Duin- en Bollenstreek

De Greenport Duin- en Bollenstreek vormt anno 2008 een economisch kerngebied van wereldformaat. Bedrijven uit deze regio verzorgen bijna twee derde van de mondiale handel en export van bloembollen. Samen met het bloemencluster rond Rijnsburg en het toerisme van Keukenhof tot kust is dit hele agrocomplex in de Duin- en Bollenstreek een belangrijke economische motor. Eén die duizenden banen en jaarlijks meer dan een miljard euro genereert.

Er is een grote herstructurering van de sector nodig om te overleven in de versterkte internationale concurrentiestrijd. Een herstructurering waar ruimte is voor schaalvergroting en intensivering, maar ook voor sanering. Tegelijkertijd ligt er een belangrijke opgave om verdergaande

verrommeling van het kostbare landschap tegen te gaan. Een goede sturing van dit complexe proces biedt kansen om de grote potenties van de sector uit te buiten en de kostbare kwaliteiten van het landschap te verbeteren. De Greenport Duin- en Bollenstreek is dus een gebied waar forse investeringen nodig zijn om het vitaal te houden.

Uit een in 2008 uitgevoerd agrarisch structuuronderzoek (Opengrondstuintuinbouw in de Duin- en Bollenstreek, LTO Noord Projecten B.V., maart 2008) blijkt dat de sector een veerkracht bezit die de verwachting van velen overtreft. Meer dan 80 procent van de ondervraagde bedrijven kwalificeert het eigen toekomstperspectief als redelijk tot goed.

Meer dan de helft van alle ondervraagde bedrijven wil investeren in groeimogelijkheden en bijna 30 procent wil de huidige bedrijfsvoering handhaven. Slechts 20 procent geeft aan het bedrijf te willen afbouwen of beëindigen.

Voeg daarbij een aantal bovenregionale opgaven en randvoorwaarden vanuit natuur, bodem, water, verkeer en milieu en het is duidelijk dat herstructurering van de Greenport een complexe zaak is. De ruimteclaims vanuit alle belanghebbende sectoren en partijen overstijgen het beschikbare areaal in de Duin- en Bollenstreek veruit. Veel ruimteclaims zijn strijdig en de beleidsmarges door de ingenomen standpunten van alle betrokken partijen zijn zeer klein geworden. Het gevolg is dat partijen elkaar gevangen houden met hun eisen en claims, waardoor voortgang in alle noodzakelijke ontwikkelingen dreigt te stagneren. Keuzes kunnen de zaak in beweging krijgen. Met de oprichting van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) Duin- en Bollenstreek gaan de greenportgemeenten serieus aan de slag met de herstructurering van de sector en landschapsverbetering.



## 2.5 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland

De Duin- en Bollenstreek maakt onderdeel uit van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland benoemt de volgende ambities:

- Een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat, die haar inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare en uiteenlopende goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt.
- Onderscheidend zijn in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering van de Randstad. Hierdoor heeft de regio een toegevoegde waarde op het gebied van landschap, woonmilieu en economie.

Wat de Greenport betreft benoemt de RSV de ambitie dat deze in 2020 in een geherstructureerde en duurzame vorm aan concurrentiekracht gewonnen heeft. En dat de Greenport zich heeft ontpopt als de nummer één in Europa op het gebied van kennisontwikkeling, teelt, handel en export van bollen, vaste planten, bloemen en aanverwante producten.

Het doel voor het buitengebied in de Duin- en Bollenstreek luidt: herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en de landschappelijke kwaliteit inclusief glastuinbouw. De belangrijkste dilemma's hierbij zijn de druk van woningbouw en overige ruimteclaims, zoals bedrijventerreinen, veeteelt en detailhandel op het open gebied als bedreiging van de bollenteelt en de slechte bereikbaarheid.

Als antwoord op deze dilemma's beschrijft de RSV de volgende keuzes:

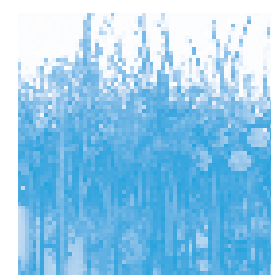
- oprichting van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM);
- bevestiging van de afspraak gebiedsuitwerking: 2.625 hectare bollengrond;
- ontwikkeling van de Greenport heeft de voorkeur bij afweging van ruimtelijke ontwikkeling;
- ruimte maken voor greenportgerelateerde bedrijvigheid;
- beperkte ruimte voor niet greenportgerelateerde bedrijvigheid;
- glastuinbouw in concentratiegebieden (Rijnsburg, Zijlhoek, Rooversbroekpolder);

- ruimte bieden voor het herstel van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- investeren in het open landschap met de nadruk op de open vensters en het tegengaan van verrommeling;
- maximaal 2.900 woningen buiten de rode contour (het stedelijk gebied) met het streven deze deels toch te realiseren binnen de rode contour;
- verbeteren van de bereikbaarheid van de Duin- en Bollenstreek;
- graslanden met grote natuurwaarden behouden (onder meer polder Elsgeest, polder Hoogeweg en Zwetterpolder);
- betere profilering van recreatieve en toeristische mogelijkheden in de Duin- en Bollenstreek;
- investeren in de ecologische verbindingzones (onder andere Kaag-kust).

## 2.6 Ambities en uitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

Met de vaststelling van deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport kiezen de gemeenten, in navolging van de RSV, duidelijk voor economische structuurversterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit omdat een vitale Greenport niet kan zonder vitaal landschap. Deze keuze houdt onder meer in dat:

- de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
- de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
- de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
- met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
- de gemeenten het areaal aan 1<sup>e</sup> klas bollengrond van 2625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan (zie hoofdstuk 5 Uitvoering);





- primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Bij de uitwerking van bovenstaande ambities hanteren we als greenportgemeenten de volgende uitgangspunten:

- Het totale areaal aan 1<sup>e</sup> klas bollengrond (referentie rapport Heijkoop) mag niet afnemen. Dit heeft vooral te maken met de 'kritische massa' die nodig is voor de hyacintenteelt, hét kernproduct van de Duin- en Bollenstreek met bovendien een hoge toegevoegde waarde. Tijdelijke krimp is onder voorwaarden toegestaan.
- Er komt een Ruimtebalans voor de Duin- en Bollenstreek met constante monitoring. Daarbij moet het mogelijk zijn binnen bepaalde grenzen flexibel om te gaan met de compensatie van bollengrond. Dit om het hele transformatieproces voldoende op gang te krijgen.
- De landschapskwaliteiten moeten significant verbeteren, mede op basis van de vele rapporten die hierover zijn verschenen. Daarbij is aandacht nodig voor verschillende schaalniveaus. Vanaf de grote landschapsstructuren van de strandwallen en strandvlaktes die van noord naar zuid lopen tot de vele te onderscheiden 'landschapskamers' en maatregelen op kavelniveau, zoals erfbeplanting en natuurvriendelijke oevers.
- We nemen de herstructurering in combinatie met landschapsverbetering (inclusief opruimen verrommeling) spoedig en slagvaardig ter hand. Dit heeft de hoogste prioriteit. We zullen ons beleid, regelgeving en uitvoeringsorganisatie daar snel en adequaat op afstemmen en inrichten.
- De glastuinbouw is een belangrijk economisch onderdeel van de Greenport. De berekende ruimtebehoefte komt zo veel mogelijk binnen de Greenport.
- De meer grootschalige veehouderijgebieden moeten behouden blijven. Dit is zowel in het belang van de sector als voor het beleven

en beheer van het totale landschapsmozaïek. We moeten inzien dat niet alle veehouderij op de graslanden in de Duin- en Bollenstreek even perspectiefvol is. Dat komt vooral vanwege de versnipperde en kleinschalige productiestructuur (zie Agrarisch structuuronderzoek Veehouderijen Duin- en Bollenstreek, januari 2007).

- De sector veehouderij zit als gebied feitelijk al onder zijn bestaansgrens. Mogelijkheden om met uitbreiding van het areaal de noodzakelijke schaalvergroting te faciliteren zijn er niet. Het loslaten van het streven om alle veehouderij op de graslanden te behouden is een van de pijnlijke maar noodzakelijke keuzes die tijdens het proces zijn gemaakt. Deze keuzes vormen de uitgangspunten bij de verdere visievorming.
- De gemeenten integreren de wateropgave zo veel mogelijk in concrete initiatieven.
- De ontwikkeling van nieuwe natuur ter compensatie van het omspuiten van graslanden met natuurwaarden naar bollengrond moet geen kille hectarediscussie zijn. Het gaat met name om de toe te voegen landschapskwaliteiten, een vergroting van de biodiversiteit en het combineren met andere functies, zoals water en recreatie.
- Bij de woningbouwopgave geldt als uitgangspunt dat de eigen behoefte en de regionale behoefte, zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (1.500 woningen), zoveel mogelijk binnen de huidige streekplancontouren komt. Uitzonderingen vormen de locaties Bronsgeest in Noordwijk, Pastoorslaan te Hillegom, de 500 Offensiefwoningen en de 100 landgoedachtige woningen. De woningbouwinspanning voor de bouw voor eigen behoefte geschiedt op basis van 'migratiesaldo o', conform het streekplan en de Nota Ruimte.
- Bij het greenportcomplex hoort ook het huisvesten van een nog te bepalen beperkt aantal reguliere bedrijven.
- Investeringsom de bereikbaarheid te vergroten zijn hoogst urgent.
- De projecten moeten haalbaar en betaalbaar zijn.

# Ontwikkelingsvisie

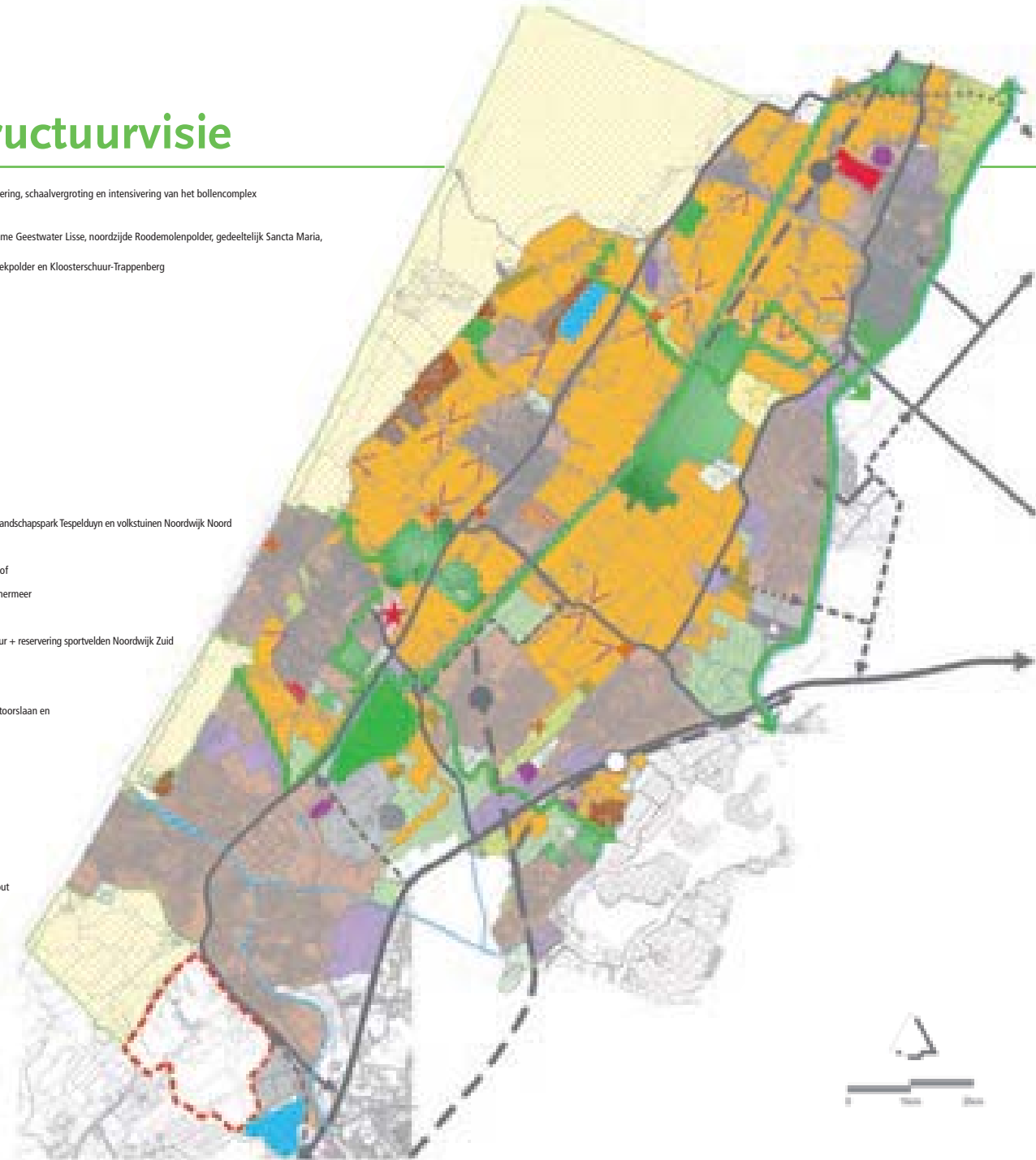
3



# Kaart

## Intergemeentelijke Structuurvisie

-  Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex
-  Uitbreiding agrarisch handels- en exportbedrijventerrein Delfweg in groene setting
-  Omzetting grasland naar 1e klas bollengrond ter compensatie van onttrekking bollengrond, met name Geestwater Lisse, noordzijde Roodemolenpolder, gedeeltelijk Sancta Maria, gebied nabij Teylingen College, grasland oostzijde Kloosterschuur-Trappenberg en De Blink
-  Herstructurering en intensivering bestaande glastuinbouwgebieden Zijlhoek-De Woerd, Rooversbroekpolder en Kloosterschuur-Trappenberg
-  Uitbreiding glastuinbouw Rooversbroekpolder en Kloosterschuur-Trappenberg
-  Uitbreiding duurzaam bedrijventerrein
-  Ruimtereservering bedrijventerrein na 2030 ('s-Gravendamseweg Oost)
-  Verbetering beeldkwaliteit en groen karakter entree Bollenstreek
-  Ontwikkeling toeristisch knooppunt Keukenhof met nieuwe entree, parkeren en ontsluiting
-  Ontwikkeling en versterking toeristische knooppunten
-  Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten
-  Zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten
-  Kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie
-  Upgrading openlucht recreatiegebied Oostduinsemeer en Valkenburgsemeer
-  Realisering nieuw openlucht recreatiegebied Hillegom Noord, Noordwijk Bollenbad, Roodemolenpolder, landschapspark Tespelduyn en volkstuinten Noordwijk Noord
-  Behoud natuurgebied met recreatief medegebruik
-  Ontwikkeling weidevogelnatuur Hoogewegpolder, Sancta Maria, Elsbroekpolder en Paardenkerkhof
-  Zoekgebied voltooiën en deels aanpassen ecologische verbindingen Kust-Groene Hart en Haarlemmermeer
-  Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik
-  Handhaving, reservering en desgewenst kwaliteitsverbetering sportcomplexen buiten de huidige contour + reservering sportvelden Noordwijk Zuid
-  Reservering sportvelden en volkstuinten, exacte begrenzing vast te stellen in bestemmingsplan
-  Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour
-  Uitbreiding wonen buiten de huidige streekplancontour Noordwijk – Bronsgeest en Hillegom – Pastoorlaan en Offensiefwoningen Vinkeveld Noord Noordwijk
-  Woningbouw Bronsgeest, exacte begrenzing vast te stellen in bestemmingsplan
-  Upgrading bedrijventerrein en waar mogelijk intensivering ruimtegebruik
-  Recreatieve ontwikkeling hoofdwaterstructuur
-  Bestaand spoor met stations
-  Nieuw station Sassenheim met recreatietransferium voor kust, bollen en Groene Hart
-  Verbetering doorstroming hoofdontsluitingswegen
-  Zoekgebied verbinding N206-N208, Zuidelijke ontsluiting Bollenstreek, RijnlandRoute, NRW Voorhout
-  Additionele ontsluitingen N205-N206 en N205-N208
-  Behoud duingebied en Groene Hart (buiten Greenport)
-  Geprojecteerd woon- en recreatiegebied vliegveld Valkenburg (buiten Greenport)



### Strategische hoofdlijnen

Uitgaande van de eerdergenoemde ambities en uitgangspunten, hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap.
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek.
- Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten.
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.



De strategische hoofdlijnen tot 2030 zijn:

- Verbetering van het landschap aan de hand van het Landschapspectief, dat functioneert als raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van greenportbedrijven.
- Concentratie AHE-bedrijven en selectieve uitbreiding ter plekke (zie Landschapspectief paragraaf 4.3).
- Herstructurering en uitbreiding van de gespecialiseerde glastuinbouw volgens de berekende ruimtebehoefte. Mogelijk is niet alle nieuwe ruimtebehoefte te accommoderen binnen de Greenport.
- Tegengaan van verdergaande verrommeling van het landschap.
- Deels behoud van graslanden en deels omzetting naar bollengrond.
- Aanleg van nieuwe natuur c.q. ecologische verbindingzones zoals benoemd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).
- Zorg dragen voor duurzaam waterbeheer: realiseren van de waterbergingsopgave en een substantiële verbetering van de waterkwaliteit en geen achteruitgang van de waterkwaliteit bij functiewijzigingen.
- Waar nodig, conform de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, waterstructuurverbeteringen doorvoeren op polderniveau samen met overige initiatieven.
- Het bestaande cultuurhistorisch erfgoed verbinden met de planologische keuzes, zodat de waardevolle cultuurhistorische kenmerken duidelijk herkenbaar, zichtbaar en aantrekkelijk blijven voor de huidige en toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers (toeristen).
- Vernieuwing en doorontwikkeling van het recreatief-toeristisch product.
- Concentratie van het merendeel (circa 60 procent) van de 500 Offensiefwoningen op enkele grotere locaties.
- Realisatie van 100 landgoedachtige woningen, afhankelijk van een goed initiatief op de juiste plaats.
- Concentratie van de helft van de verwachte 150 compensatiewoningen (ter financiering van ruimtelijke en landschappelijke verbete-



ringen) binnen het vastgestelde gebied van de 500 Offensiefwoningen. De andere helft concentreren boven op dit contingent, buiten de contouren op locatie.

- Realisatie van de 1.500 woningen voor de regionale behoefte, zoals vastgelegd in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollensteek. Op woningbouwlocatie Pastoorslaan in Hillegom 500 woningen en 1.000 woningen binnen de huidige streekplancontouren van de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout, conform hun vastgesteld Ruimtelijk Perspectief 2030. Dit is de ruimtelijke concretisering van de missies, doelen en beleidsprioriteiten van de bollengemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout.
- Herstructurering en beperkte uitbreiding van reguliere bedrijven op duurzame bedrijventerreinen. De taakstellende opgave bedraagt 80 hectare netto (waarvan 40 hectare uitbreiding en 40 hectare taakstellende ruimtewinst als gevolg van herstructurering).
- Forse investering in de bereikbaarheid.

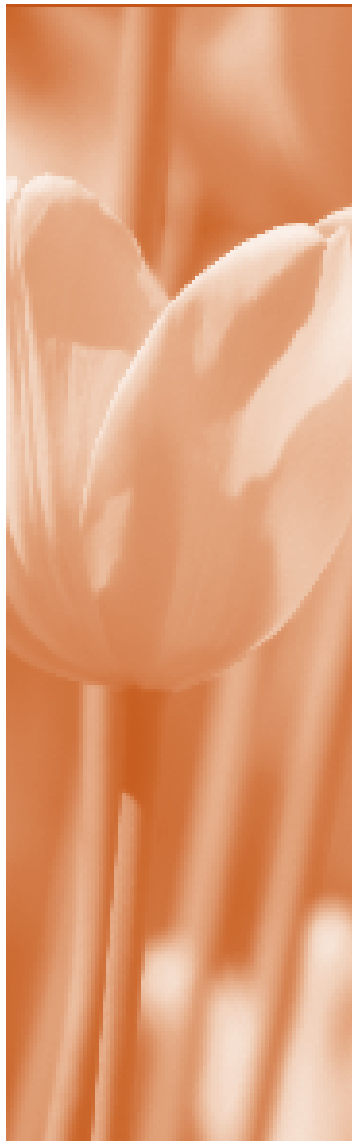
Bovengenoemde hoofdlijnen komen uitgebreider aan de orde in de volgende thematische hoofdstukken.



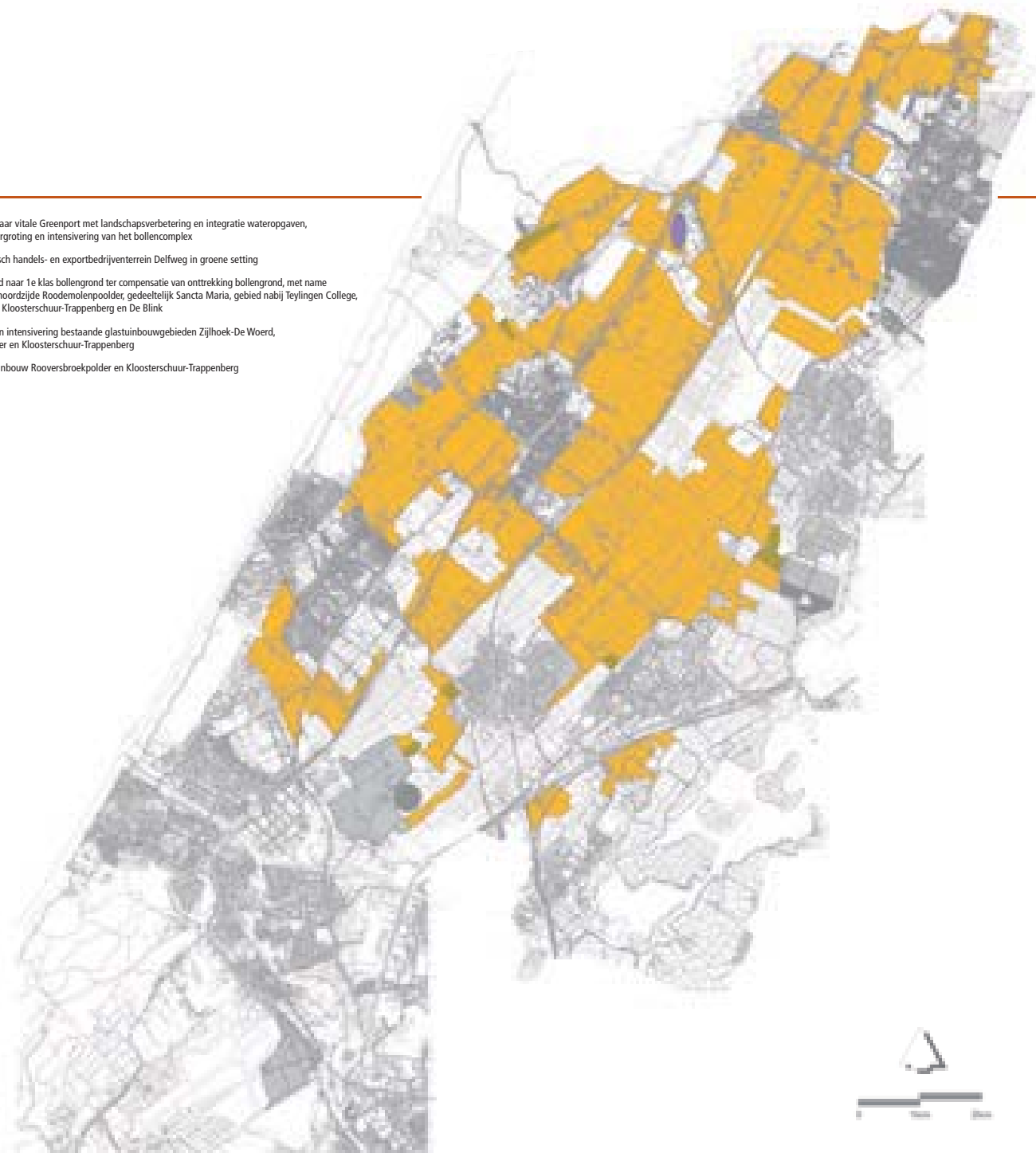
# Thematische uitwerking

4

# Kaart Vitale Greenport



-  Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex
-  Uitbreiding agrarisch handels- en exportbedrijventerrein Delfweg in groene setting
-  Omzetting grasland naar 1e klas bollengrond ter compensatie van onttrekking bollengrond, met name Geestwater Lisse, noordzijde Roodemolenpolder, gedeeltelijk Sancta Maria, gebied nabij Teylingen College, grasland oostzijde Kloosterschuur-Trappenberg en De Blink
-  Herstructurering en intensivering bestaande glastuinbouwgebieden Zijlhoek-De Woerd, Rooversbroekpolder en Kloosterschuur-Trappenberg
-  Uitbreiding glastuinbouw Rooversbroekpolder en Kloosterschuur-Trappenberg



### 4.1 Vitale Greenport

De ambities van Greenport(s) Nederland zijn hoog: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. De Greenport Duin- en Bollenstreek moet zich ontwikkelen tot hét internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een gebied met een hoge landschapskwaliteit met natuurwaarden en voldoende recreatiemogelijkheden, waarin het economisch complex van bloemen, bollen, vaste planten en toerisme op een duurzame manier samengaat met de ontwikkeling van sociaaleconomisch vitale kernen.

#### Ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters

De Greenport Duin- en Bollenstreek is een complex van drie aan elkaar verwante, met elkaar verbonden en elkaar versterkende clusters:

- Het Bollencluster (inclusief knollen en vaste planten)
- Het Bloemencluster
- Het Toerismecluster

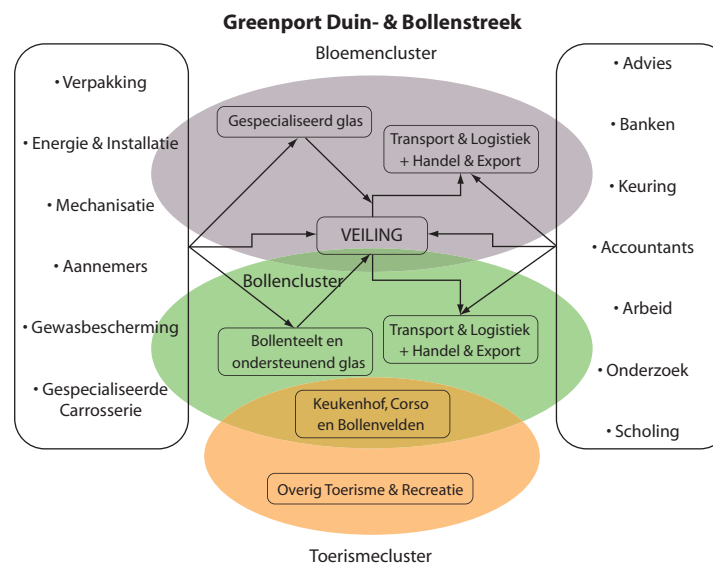
De bollen- en de bloemenketen versterken elkaar economisch. In de Greenport zijn diverse bedrijven gevestigd in veredeling, vermeerdering, bemiddeling en handel van bollen en knollen, bloemen en vaste planten. Dit heeft een gespecialiseerd complex toeleveranciers van alle producten en diensten aangetrokken: verpakkings- en transportbedrijven, uitzendbureaus, loonbedrijven, aannemers, accountants, banken, enzovoorts. Maar ook het toerismecluster, dat deels verbonden is met het bollencluster, heeft met de Keukenhof, honderden hotels, pensions, recreatiebedrijven, congrescentra en restaurants een economische link met veel in de regio gevestigde toeleveranciers en afnemers. Hierdoor is het overige bedrijfsleven nauw verbonden aan en verweven met de greenportclusters. In feite maken de bedrijven er een belangrijk deel van uit.

Intermediairs, zoals CNB en Hobaho, en de bloemenveiling Flora Holland in Rijnsburg (als de op één na grootste vestiging van Flora

Holland, 's werelds grootste veilingorganisatie) fungeren als commerciële en logistieke draaischijven voor de binnenlandse handel. Op deze basis bedienen de Nederlandse bollenexporteurs de wereldmarkt met een (monopolistisch) marktaandeel van meer dan 60 procent. De Rijnsburgse veiling neemt 20 procent van het Nederlandse snijbloemenpakket voor haar rekening, dat voornamelijk is bestemd voor export.

Deze Hollandse productclusters zijn weliswaar sterk internationaal georiënteerd, maar versterken ook het toerisme in de streek. Bloemencorso's in het voorjaar en de zomer, mozaïekwedstrijden, bloemenexposities in de winter en Panorama Tulipland dragen daaraan bij.

De Keukenhof, die zich continu uitbreidt en vernieuwt, bezorgt Nederland niet alleen een oereigen imago, maar ook jaarlijks vele miljoenen euro's aan inkomsten.



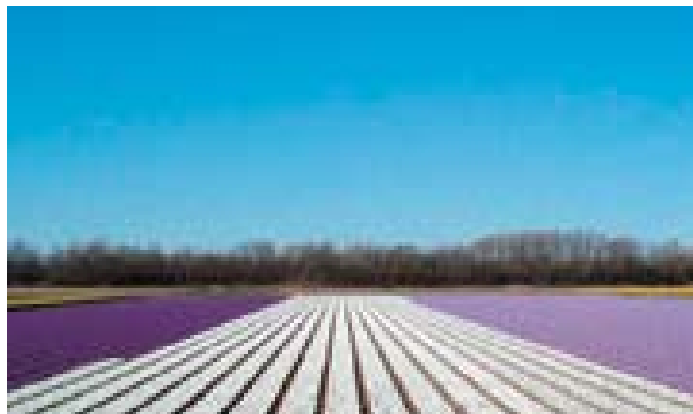


### **Sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen**

Bedrijven uit de Greenport Duin- en Bollenstreek verzorgen 60 procent van de wereldhandel en export in bloembollen. Deze regio neemt zo'n 10 procent van het nationale productieareaal en de direct daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro levert de bloembollencluster economisch zeer aansprekende cijfers. Afnemers van de bloembollencluster zijn met name gevestigd in de Verenigde Staten, Japan, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

De Greenport Duin- en Bollenstreek onderscheidt zich op landelijk niveau vooral met de assortimenten hyacinten, narcissen en de overige bol- en knolgewassen. Dit onderstreept het specialisme van de Greenport in nicheproducten.

Met name de hyacint neemt in de Duin- en Bollenstreek een bijzondere plaats in. Deze uitermate gevoelige teelt kan nagenoeg nergens in de wereld worden uitgeoefend; de unieke combinatie van het klimaat en de bodem is daar de oorzaak van. Alleen rond Breezand in Noord-Holland treffen we dezelfde combinatie aan. Maar omdat het daar net even kouder is, bloeien de hyacinten uit de Duin- en Bollenstreek eerder (primeurkwaliteit).



Uit milieuoogpunt kan hyacintenteelt ééns in de vijf jaar op dezelfde grond plaatsvinden. Dat betekent dat het minimumareaal voor de Duin- en Bollenstreek 2625 hectare is. De hyacint is voor de bollenkweker het meest gewenste product. Het is een zeer gespecialiseerde en dure teelt en tevens de kernkracht van deze Greenport.

### *Schaalvergroting*

Schaalvergroting is noodzakelijk om meer ruimte te kunnen bieden aan groei van het bollencomplex met behoud van de landschappelijke kwaliteit (onder andere teelt én groothandel). Ontwikkeling van nieuwe vormen van ondernemerschap, financiering en ruimtegebruik zijn noodzakelijke voorwaarden bij schaalvergroting en professionalisering van het bollencluster.

### *Kennis en innovatie*

Om te kunnen blijven inspelen op veranderingen is in de bollensector meer flexibiliteit en innovatiekracht nodig. Gelet op de fysieke beperkingen in de regio dient de sector te focussen op kennisontwikkeling en innovatie, met daarbij meer samenwerking tussen bedrijfsleven en kennisinstellingen. Een goed voorbeeld daarvan is het onderzoek naar farmaceutische toepassingen van bloembollen, waarbij de eerste resultaten reeds zijn geboekt.

Het is duidelijk dat de Greenport Duin- en Bollenstreek vooral sterk is in het leveren van toegevoegde waarde aan de bloemen- en bollenproductie. Daarbij kan deze Greenport niet zonder de grootschalige bollenteeltbedrijven, die ook beeldbepalend zijn voor het landschap.

Het zijn vooral de handelsbedrijven die zorgen voor hoogwaardige werkgelegenheid. Hun link naar de zogenaamde kenniscluster maakt de Greenport Duin- en Bollenstreek tot het meest gerenommeerde kenniscentrum ter wereld op dit vakgebied.

Dat betekent dat alle bedrijven die op deze manier verbonden zijn met deze sector, ruimte moeten krijgen binnen de Greenport Duin- en

Bollenstreek. Bijvoorbeeld de Universiteit Leiden, het Testcentrum en keuringsdiensten, maar ook economisch verbonden bedrijven, zoals de verpakkingindustrie, marketing- en ontwerp bureaus, transport-bedrijven, veilingen, horeca en onderwijs.

#### *AHE-bedrijven concentreren en selectief ter plekke uitbreiden*

Uitbreiding van agrarische handels- en exportbedrijven vindt deels geconcentreerd plaats op het uit te breiden terrein Delfweg in Noordwijkerhout. Daarnaast moeten we per bedrijf bezien of een uitbreiding onder voorwaarden ter plekke mogelijk is en of die past in het Land-schapspectief.

#### *Duurzaamheid en controleerbaarheid*

Naast de economische ontwikkelingen in het bollencluster staan de noodzakelijke verbetering van de waterkwaliteit, het behoud van de natuur en de kwaliteit van de bodem centraal. Een vitaal en duurzaam landschap heeft prioriteit in de ontwikkelingen van het bollencluster. In aparte hoofdstukken gaan we daar nader op in.

#### *Herstructurering*

In de Greenport Duin- en Bollenstreek is de ruimte schaars. Versnippering van bollenbedrijven in het landschap moeten we met herstructurering tegengaan. Primaire productiebedrijven zijn sterk lokaal- en grondgebonden. Daarom is het op tijd reserveren en garanderen van voldoende schuifruimte noodzakelijk. De herstructureringsambitie creëert kansen om ook de kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. Dit kan door op strategische plaatsen de openheid te herstellen en verrommeling tegen te gaan.

Verder is het van belang om beschikbare ruimte op bedrijventerreinen te reserveren voor aan het bloembollencomplex gelieerde bedrijven.

Voor aan de agrarische sector gerelateerde bedrijvigheid moet nabij bedrijventerrein Delfweg in Noordwijkerhout ruimte beschikbaar komen voor de opvang van deze bedrijven.

Ook is voldoende ruimte nodig voor gecombineerde bedrijven. Goede infrastructurele voorzieningen in de herstructureringsopgave maken clusterontwikkeling voor productie, toelevering, vermarkting, logistiek en kennis mogelijk. Daarnaast is ruimte nodig voor bestaande, in de streek gevestigde reguliere bedrijven, vanwege de economische verwevenheid van het totale bedrijfsleven in de streek met elkaar, het bollen- en bloemencluster en het toerisme (zie hiervoor paragraaf 4.7).

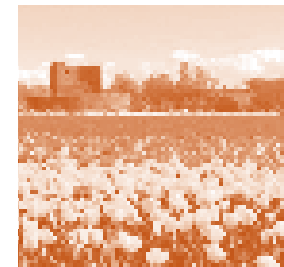
#### **Herstructurering en uitbreiding van glastuinbouw**

Het glastuinbouwcluster produceert een breed scala aan producten met een gezamenlijke productiewaarde van 326 miljoen euro. Een handelsomzet van 785 miljoen euro en een exportwaarde van 850 miljoen euro tonen de internationale kracht van de veiling Flora Holland en de handelsbedrijven. Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Nederland zelf zijn de belangrijkste afnemers van bloemen en planten.

Het aantal glastuinbouwbedrijven neemt af. In nog geen 25 jaar met meer dan de helft. Daar tegenover staat dat de glastuinbouwbedrijven steeds groter worden. Inmiddels hebben vijftig glastuinbouwbedrijven een glasoppervlakte van een hectare en meer. Het areaal is tussen 1980 en 1990 fors toegenomen, heeft zich daarna geruime tijd op een constant niveau gehandhaafd en momenteel is er zelfs sprake van krimp.

#### *Ondersteunend glas*

Veel bollenbedrijven combineren open teelt met productie onder glas. Ondersteunend glas biedt flexibiliteit met vruchtwisseling en is noodzakelijk voor seizoensverlenging van de teelt. Ondersteunende activiteiten onder glas zijn gericht op ontwikkeling van specialiteiten, nieuwe variëteiten, weefselweek en de teelt van bloembollen, bolbloemen, (zomer)bloemen en vaste planten. Een belangrijk aandachtspunt bij ondersteunend glas is de impact op het landschap. Als hier te weinig rekening mee wordt gehouden, tast dit de kwaliteit van het landschap aan, waardoor de aantrekkelijkheid vermindert.



Leidraad voor landschappelijke toetsing van uitbreidings- en bebouwingsplannen is het Landschapsperspectief (zie paragraaf 4.3). Op kavelniveau wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanbevelingen uit de Handreiking Bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek, die samenwerkende overheden, bedrijven en organisaties in maart 2008 opstelden. Het opruimen van kassen die niet meer in gebruik zijn is onderdeel van de herstructureringsopgave.

### *Kennis en innovatie*

We zullen het bedrijfsleven en de kennisinstututen stimuleren om steeds meer samen te werken, zodat zij gezamenlijk kennisontwikkeling en innovatie bevorderen. We moeten ook de ontwikkeling van gespecialiseerd en ondersteunend glas bevorderen. Een intensivering van de samenwerking in de keten versterkt de groeimogelijkheden binnen de Greenport Duin- en Bollenstreek. Banen in de glastuinbouw zullen, onder andere door de inzet van hightech intelligente systemen, aantrekkelijker moeten worden.

### *Duurzaamheid en controleerbaarheid*

Duurzaamheid is een essentieel aspect van innovatie in de sector. De energieleverende kas, inpassing van glas in een stedelijke omgeving en de verbetering van de waterhuishouding zijn duurzaamheidsaspecten die een meerwaarde bieden aan de samenleving. Vitaliteit en duurzaamheid zijn noodzakelijke sleutelwoorden voor het draagvlak van bestuurders en consumenten. Naast de economische ontwikkelingen in de glastuinbouwcluster staan de noodzakelijke verbetering van de waterkwaliteit, het behoud van de natuur en de kwaliteit van de bodem centraal.

Een vitaal en duurzaam landschap heeft prioriteit in de ontwikkelingen van de glastuinbouwcluster.

Technische en ruimtelijke innovaties moeten duurzaamheid op bedrijfs- en clusterniveau stimuleren. Milieutechnisch verbeterde teelttechnieken (technische innovatie) en meervoudig ruimtegebruik (ruimtelijke innovatie) moeten verduurzaming van de glastuinbouw bevorderen. Ook meervoudig ruimtegebruik is een essentieel onder-

deel van het pakket voor verduurzaming van glastuinbouw in Zuid-Holland. Bij meervoudig ruimtegebruik denken we bijvoorbeeld aan een kas op een woongebouw of bedrijf, gietwater opslaan in de bodem, een drijvende kas, een kas op palen, waterberging en recreatie of natuur. Dit komt met name aan de orde in de uitbreidingslocatie Rooversbroekpolder.

### *Herstructurering gespecialiseerde glastuinbouw*

Versnippering van glastuinbouw leidt tot een aantasting van de kwaliteit van het landschap, waardoor de aantrekkelijkheid vermindert. Kwaliteitsverbetering van het landschap ten behoeve van toerisme en recreatie gaat daarom hand in hand met de vanuit bedrijfseconomische gronden gewenste herstructurering van gespecialiseerde glastuinbouw. Globaal geschat is uitplaatsing van 45 hectare, mogelijk 60 hectare gespecialiseerd glas nodig. Levering van de dagvoorraad op de veiling moet maximaal binnen een uur kunnen. Daardoor zijn deze bedrijven moeilijk over grote afstand te verplaatsen en moeten we ruimte vinden in de regio, idealiter zo dicht mogelijk in de buurt van de veiling. De tuinbouwstructuur van de gebieden Rooversbroekpolder en Kloosterschuur-Trappenberg lenen zich het best voor nieuwe c.q. hervestiging van glastuinbouwbedrijven.

### *Vraag naar ruimte voor gespecialiseerde glastuinbouw*

Op basis van de aanwezige glastuinbouw is een prognose gemaakt van de uitbreidingsruimte die tot 2030 nodig is om de groei van de glastuinbouw in de Greenport Duin- en Bollenstreek op te vangen. Het areaal fysiek glas van het verzorgingsgebied van het glastuinbouwcomplex Rijnsburg is 554 hectare. In de regio Bollenstreek ligt 167 hectare fysiek glas.

De ruimtebehoefte voor het glastuinbouwcomplex rond Rijnsburg ligt tussen de 83 en 136 hectare bruto. We nemen aan dat deze ruimte niet buiten de Duin- en Bollenstreek beschikbaar komt. Een belangrijke reden voor deze veronderstelling is dat de Haarlemmermeer is aange-wezen om de groei van het complex Aalsmeer op te vangen. Daarom





rekenden we de berekende ruimtebehoefte rond het complex Rijnsburg in zijn geheel toe aan de Greenport en projecteren we die in de Bollenstreek. Er is niet alleen ruimte nodig voor uitbreiding, maar ook 'schuifruimte' om het proces van herstructurering mogelijk te maken.

Als het verzorgingsgebied echter wordt afgebakend tot de regio Duin- en Bollenstreek zelf en we de aan het veilingcomplex Rijnsburg gerelateerde, maar buiten de regio gelegen glastuinbouw buiten beschouwing laten, dan varieert de ruimtebehoefte tussen de 26 en 41 hectare bruto. Een deel van deze ruimtebehoefte dienen we op termijn te vinden buiten de Duin- en Bollenstreek als gevolg van ruimtelijke druk.

#### *Aan de slag op concrete locaties*

Naast economische voordelen valt met herstructurering op drie grote locaties nog veel ruimte te winnen. Het betreft hier Zijlhoek/De Woerd in Katwijk, Kloosterschuur-Trappenberg in Katwijk en Teylingen en de Rooversbroekpolder in Lisse. In het project Kloosterschuur-Trappenberg is ook compensatieruimte voorzien voor te verplaatsen

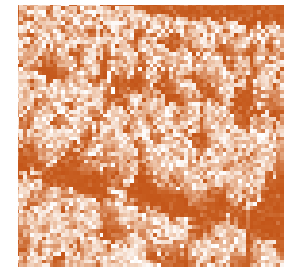
glastuinbouwbedrijven rond Rijnsburg. Daarnaast wijzen wij het restant van de Rooversbroekpolder in Lisse aan als laatste ontwikkellocatie van enige omvang. Meer geschikte ruimte is er in onze regio voor deze sector vooralsnog niet voorhanden.

Voor de aldus in deze ISG opgenomen glasbestemming geldt het zogenaamde 'nulsaldo'. Onttrekking van een in deze ISG vastgelegde glasbestemming zonder compensatie binnen de Greenport is onacceptabel.

#### **Duurzame Greenport**

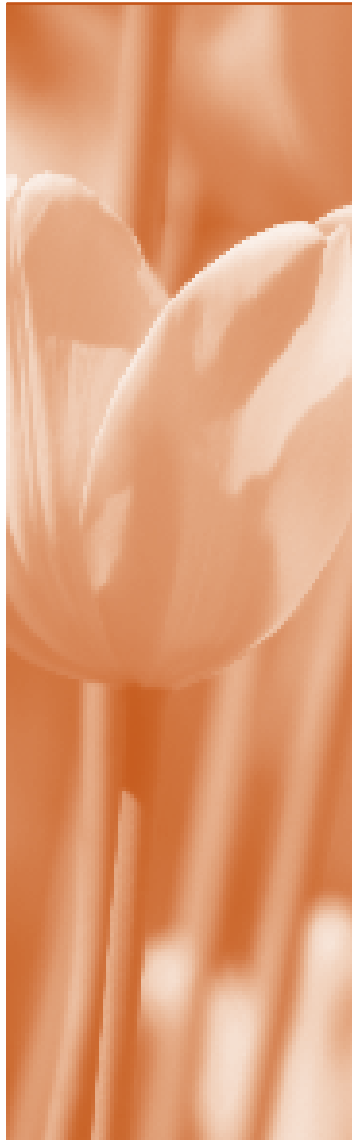
Naast vermindering van emissies in lucht en water, vermindering van het gebruik van schaarse grondstoffen en energiebesparing is het stimuleren van een leefbare woon-, werk- en leefomgeving – zeker in de steeds drukker wordende randstad – eveneens van groot belang. Specifieke aandachtspunten voor de Greenport Duin- en Bollenstreek zijn kwaliteit en kwantiteit van water in de gebieden waar teelt in de open grond plaatsvindt. Rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en beschikbaarheid van voldoende zoet water moeten we het watersysteem duurzaam inrichten. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn wateroverlast minimaliseren en voldoende waterberging realiseren. De nadruk ligt verder op het voorkomen en verminderen van emissies naar het oppervlaktewater en het ecologisch inrichten van oevers.










De belangrijkste energieopgaven hangen samen met energiebesparing en het inzetten van duurzame energiebronnen. Zo blijft er biomassa over na het pellen van bollen. En dat kunnen we gebruiken als brandstof, een goed voorbeeld van duurzame energiebronnen. Bij duurzaamheid in de glastuinbouw gaat het om het verminderen van energieverbruik, verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot en hergebruik van warmte, het sluiten van waterkringen, innovatief en meervoudig ruimtegebruik en verminderen van lichthinder. Ook het verminderen van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen is hier een opgave.

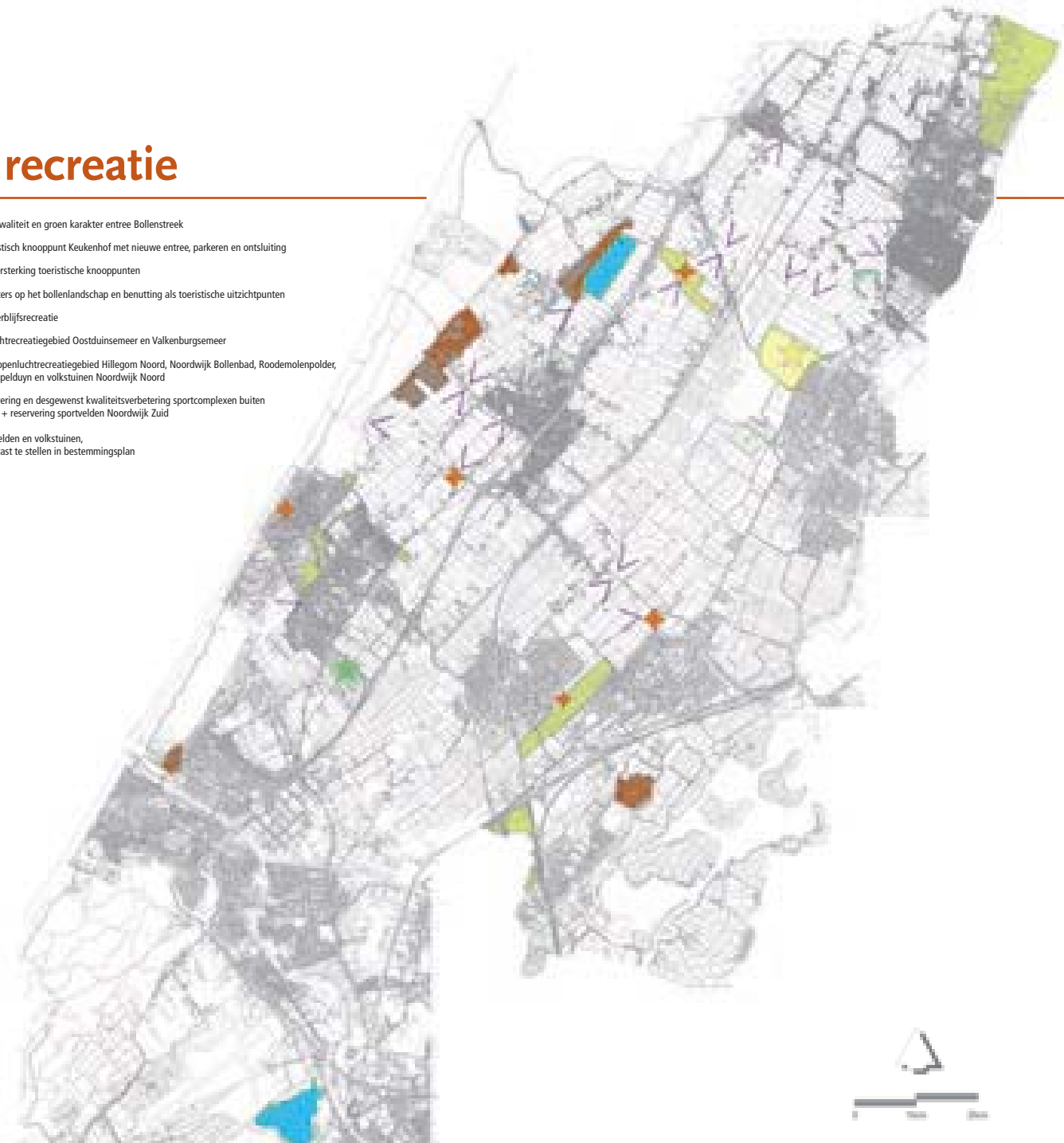


# Kaart

## Cultuur, toerisme en recreatie



-  Verbetering beeldkwaliteit en groen karakter entree Bollenstreek
-  Ontwikkeling toeristisch knooppunt Keukenhof met nieuwe entree, parkeren en ontsluiting
-  Ontwikkeling en versterking toeristische knooppunten
-  Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten
-  Kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie
-  Upgrading openlucht recreatiegebied Oostduinsemeer en Valkenburgsemeer
-  Realisering nieuw openlucht recreatiegebied Hillegom Noord, Noordwijk Bollenbad, Roodemolenvolder, landschapspark Tespelduyn en volkstuinen Noordwijk Noord
-  Handhaving, reservering en desgewenst kwaliteitsverbetering sportcomplexen buiten de huidige contour + reservering sportvelden Noordwijk Zuid
-  Reservering sportvelden en volkstuinen, exacte begenazing vast te stellen in bestemmingsplan



## 4.2 Cultuur, toerisme en recreatie

### Cultuur

De Duin- en Bollenstreek is een uniek cultuurlandschap. Uniek in die zin dat deze streek in de loop der eeuwen vrijwel volledig door mensenhanden is vormgegeven. Daarnaast is het uniek omdat dit type landschap nergens anders ter wereld voorkomt. In cultuurhistorisch opzicht is de Duin- en Bollenstreek, zowel nationaal als internationaal, uniek vanwege de afwisseling van verschillende bijzondere landschappen op een betrekkelijk kleine oppervlakte. Zo zijn er oude en jonge duinen (strandwallen), strandvlaktes, zanderijen, oeverwallen langs de Rijn, veenweidegebieden, plassen en droogmakerijen. De cultuurhistorische waarde van de Duin- en Bollenstreek wordt extra versterkt doordat nog een aantal andere opvallende elementen in het landschap aanwezig zijn. Enkele voorbeelden hiervan zijn het scherpe contrast tussen duinen en zanderijen, bloembollenvelden, lange zichtlijnen, een patroon van hooggelegen wegen en zandsloten, weteningen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, lintbebouwing, buitenplaatsen, een ridderhofstad, watertorens, bollenschuren met een bijzondere architectuur, duinrellen, oude beken en beukenhagen.



Samen vormen deze elementen een karakteristiek landschap dat op zeer veel plaatsen nog gaaf aanwezig is. Vandaar dat de Duin- en Bollenstreek met recht een cultuurhistorische schatkamer kan worden genoemd.

De eeuwenoude strandwallen en strandvlaktes zijn kenmerkend voor de landschappelijke structuur van de Duin- en Bollenstreek. Ook de wijze waarop die nog steeds herkenbaar zijn in het huidige agrarische gebruik is typerend. Het patroon van strandwallen en strandvlaktes is in het hele kustgebied te vinden, maar in de Duin- en Bollenstreek zijn de strandwallen in de loop der eeuwen grotendeels afgegraven. Met name rond Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout, maar ook bij Noordwijk en Katwijk, op enkele restanten na zoals het Keukenhofbos. Door de afgravingen zijn zanderijen ontstaan met regelmatige slootpatronen en hoge wegen die nog altijd op het oude duinniveau liggen. De afgegraven strandwallen zijn cultuurhistorisch belangrijk omdat ze een zanderijenlandschap hebben opgeleverd, kenmerkend voor de Duin- en Bollenstreek en uniek in de wereld.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur voor de Duin- en Bollenstreek noemt de provincie het zanderijlandschap, als subtype van het strandwallenlandschap, een zeldzaam landschapstype. Voor de bollenteelt zijn de gronden op de afgegraven strandwallen belangrijk, omdat juist daar de 1<sup>e</sup> klas bollengrond (duinzand met een bepaalde korrelstructuur) te vinden is. Die is met name voor de hyacintenteelt van eminent belang. Aan de ligging van graslanden is te zien waar ooit de moerassige strandvlaktes lagen, de langgerekte groene laagten tussen de strandwallen. Sinds 1980 zijn echter steeds meer weilanden omgetoverd in bollengrond, omdat die grond winstgevender is. Het zand uit de ondergrond wordt hierbij naar boven gehaald (de zogeheten omspuiting). Niettemin kent de streek nog een aantal waardevolle graslanden met een rijke vogelstand. Voorbeelden hiervan zijn de Vosse- en Weerlanerpolder ten noorden van Hillegom die rijk is aan broedende eenden, de Elsbroekerpolder bij Hillegom, de graslanden tussen Hillegom en Bennebroek waar grutto's en



tureluurs te vinden zijn en de Hoogewegpolder die een thuis biedt aan talloze weidevogels, eenden en doortrekkers.

De cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de Duin- en Bollenstreek, zoals geformuleerd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, staan nog steeds zwaar onder druk als gevolg van de toenemende ruimteclaims en verrommeling van het gebied. Om deze verrommeling een halt toe te roepen, zijn in deze ISG duidelijke ruimtelijke keuzes gemaakt. Hierbij is gezocht naar een optimale balans tussen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten enerzijds en de ruimteclaims voor een vitale regio anderzijds. Het is daarbij van groot belang het bestaande cultuurhistorische erfgoed te verbinden

met de planologische keuzes, zodanig dat de waardevolle cultuurhistorische kenmerken duidelijk herkenbaar, zichtbaar en aantrekkelijk blijven voor de huidige en toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers (toeristen). De uitvoering van herstel van laan-, haag- en erfbeplanting zoals opgenomen in het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek is een goed voorbeeld van cultuurhistorisch landschapsherstel.

#### *Toerisme en recreatie*

Het toeristische complex maakt een belangrijk onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek. De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische



elementen. De profilering als attractief gebied moet beter. Daarbij zetten we in op samenhang van het brede aanbod, zodat het gebied het hele jaar aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Niet alleen bollen en de bloemententoonstelling van de Keukenhof zijn van belang, ook cultuurhistorie is een belangrijk onderdeel van het toeristische aanbod (bijvoorbeeld het Huys Dever, de Ruïne van Teylingen, de Leidse Trekvaart, bollenschuren en het bollenerfgoedproject, Landgoed Keukenhof en andere landgoederen). Het is daarom essentieel om zorg te dragen voor een goede fiets-, wandel- en vaarinfrastructuur.

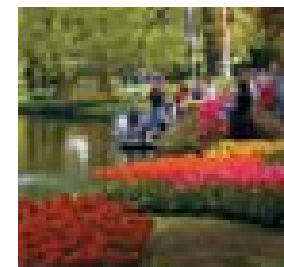
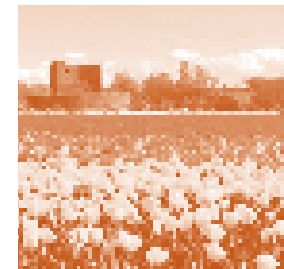
Daarnaast maken het kustverblijf in Katwijk en Noordwijk, de watersport in het Hollandse Plassengebied en verschillende dagattracties, zoals Space Expo Noordwijk, de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een sterk toeristisch product dat kansrijk is om uit te bouwen. Het congresstoerisme vanuit Noordwijk en Noordwijkerhout kan dit nog versterken. De herstructurering van de Greenport biedt daarbij extra kansen om het landschap beter zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk te maken, met meer voorzieningen voor de dagtoerist en de verblijfs-toerist en met een langer toeristisch-recreatieve seizoen. Daarom is een integrale toekomstvisie toerisme Duin- en Bollenstreek, die private en publieke partijen samen uit kunnen werken, van groot belang. Vooruitlopend daarop definiëren we de volgende actiepunten:

- verbetering van de toeristisch-recreatieve toegankelijkheid;
- ontwikkeling van nieuwe product-marktcombinaties;
- het stimuleren van agrotourisme voor verblijfs- en dagrecreatie;
- vernieuwing en kwaliteitsverbetering van bepaalde attracties;
- betere en bredere gezamenlijke profilering van de regio;
- kwaliteitsimpuls van de verblijfsrecreatie.

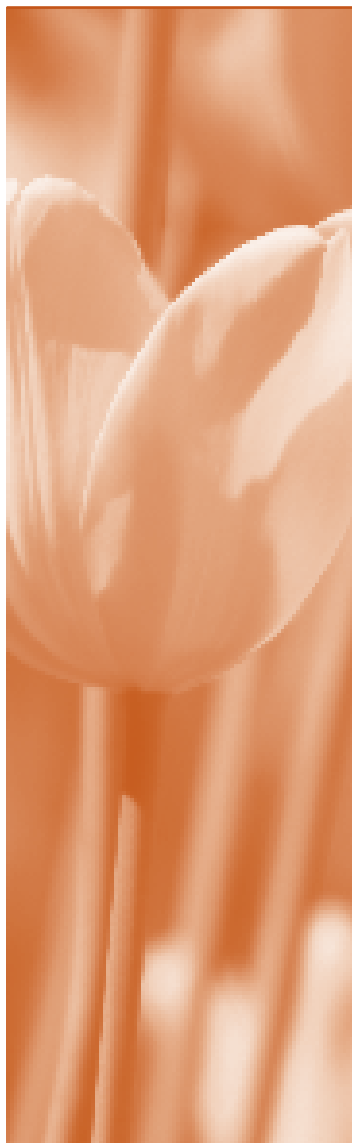
Hiertoe dienen we de volgende projecten te stimuleren:

- uitbreiding van het fietspadennetwerk;
- aanleg van meer stopplaatsen bij vensters op het bollenlandschap;
- ontwikkeling van het aantal toeristische knooppunten;
- realisatie van een recreatietransferium bij station Sassenheim (of




- eventueel geschiktere locatie indien dit blijkt uit onderzoek);
- verbetering van de entree van de Greenport;
- uitvoering van het Masterplan Keukenhof met een nieuwe entree, parkeerplaats en ontsluiting;
- kwalitatieve upgrading van de openluchtrecreatiegebieden, met name Oosterduinsemeer en Valkenburgsemeer;
- ontwikkeling van nieuwe recreatiegebieden met een natuurlijk karakter in de Roodemolenpolder, Hillegom-Noord, de Klinkenbergerplas, het Middengebied Noordwijk en rondom nieuwe landgoederen, zoals in de Zwetterpolder;
- een landschapspark Tespelduyn in Noordwijkerhout (rondom de heuvel van de voormalige vuilnisbelt) inclusief de golfbaan en met een meerwaarde voor landschap en ecologie;
- handhaving en desgewenst kwaliteitsverbetering van sportcomplexen buiten de rode contour, alsmede reservering van sportvelden in Noordwijk-Zuid en volkstuinten in Noordwijk-Noord;
- nieuwe natuur met recreatief medegebruik, zoals Hillegom-Noord.



# Kaart Landschapsperspectief

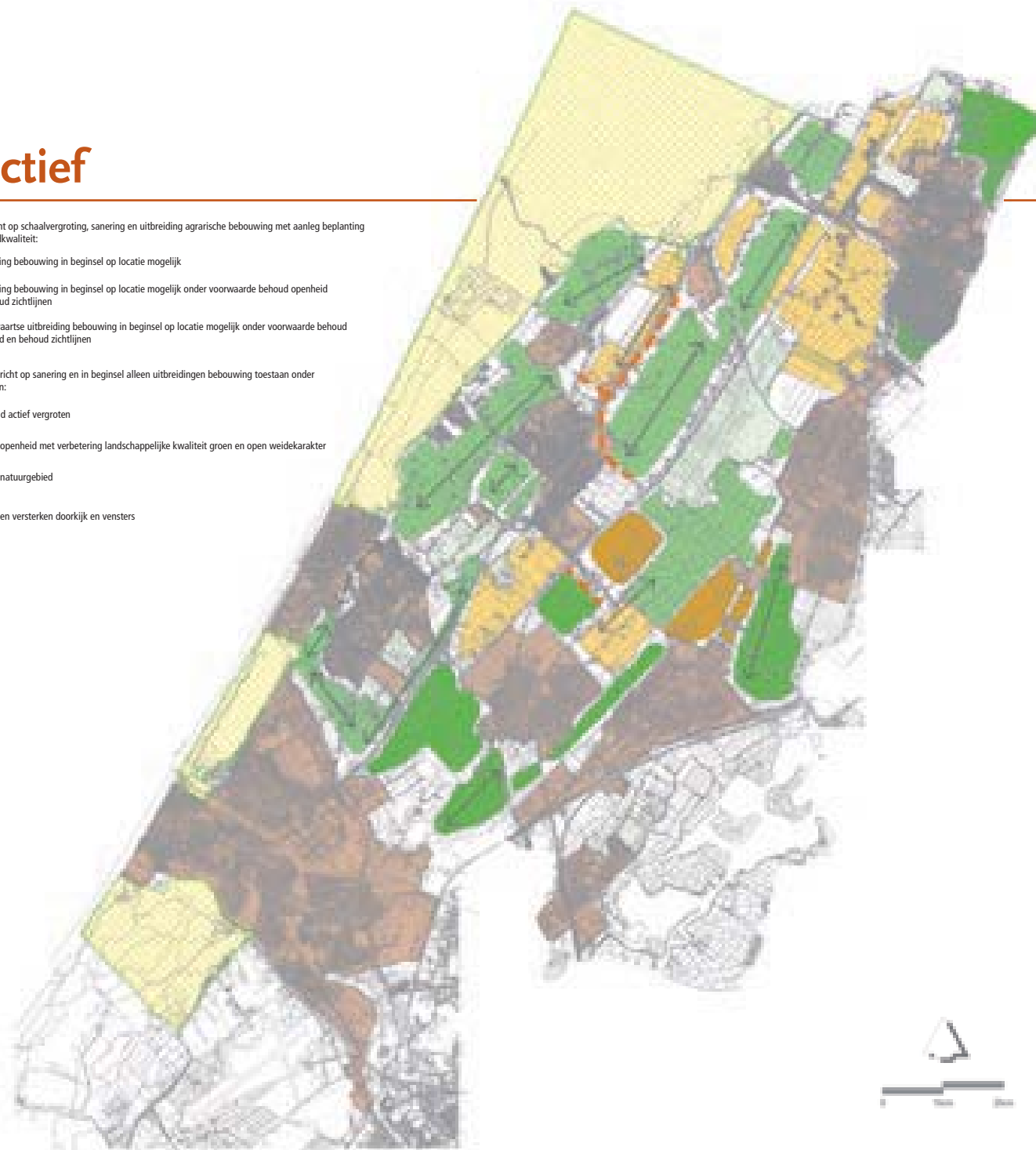


Ja, mits beleid gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg beplanting en verbetering beeldkwaliteit:

-  Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk
-  Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen
-  Achterwaartse uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen

Nee, tenzij beleid gericht op sanering en in beginsel alleen uitbreidingen bebouwing toestaan onder strenge voorwaarden:

-  Openheid actief vergroten
-  Behoud openheid met verbetering landschappelijke kwaliteit groen en open weidekarakter
-  Behoud natuurgebied
-  Behoud en versterken doorkijk en vensters



### 4.3 Landschapsperspectief

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Op basis van eerdere studies worden in het landschap verschillende 'kamers' onderscheiden, waarvoor wij op hoofdlijnen enkele beleidslijnen geven. Grofweg ontstaan op deze manier drie bollenzones: de binnenduinrandzone (actief open maken), het centrale gebied (open houden) en enkele specifieke gebieden (selectief ruimte bieden voor verdichting). Daarnaast zijn er vooral in het oostelijke deel van deze regio enkele grotere gebieden met grasland, waar we het open en groene weidekarakter zullen handhaven.

In het binnenduinrandgebied en rond de Keukenhof ligt het accent op sanering van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Schaalvergroting van bouwblokken en -volumes is daar in beginsel niet toegestaan. Tenzij dit op een ruimtelijk verantwoorde manier samengaat met sanering en forse kwaliteitsverbetering van het landschap (nee-tenzijprincipe). Met de bouw van compensatiewoningen op saneringslocaties gaan we terughoudend om. Hierdoor ontstaat langzamerhand weer een natuurlijk open karakter met fraai zicht op het duingebied. Bijzonder aandachtspunt voor dit gebied is de wateropgave, vanwege de vernatting van de duinen. Rond de Keukenhof blijft het landschap in tact.

Bij Vinkeveld in Noordwijk is een goed begin gemaakt met de sanering van een aantal gebouwen ter versterking van de openheid, in combinatie met verbreding van sloten.

In grote delen van het centrale gebied geldt dat uitbreiding van bedrijfsgebouwen in beginsel onder nader te bepalen voorwaarden mogelijk is (ja-mitsprincipe). Wel moeten we met sanering en schaalvergroting de openheid en vensters op het landschap zorgvuldig bewaken. Uitbreiding aan bepaalde randen van sommige kamers kan daar prima hand in hand gaan met behoud van openheid. Ook zijn in het centrale gebied langs sommige linten flinke investeringen nodig

in erfbeplanting, bijvoorbeeld langs de buitenkant van het Westeinde in Noordwijkerhout.

Het oostelijke gebied is feitelijk al het meest verdicht met allerlei soorten bedrijfsbebouwing en villa's. Selectief kan in en rond de Bergen en Daalpolder verdere verdichting plaatsvinden in Teylingen en Lisse. Rond Landgoed Keukenhof moeten we de openheid juist bewaren.

Op kavelniveau wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de aanbevelingen uit de Handreiking Bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek, die samenwerkende overheden, bedrijven en organisaties recentelijk opstelden. Deze aanbevelingen uit de Handreiking zouden bij voorkeur een plaats moeten krijgen in de nieuwe generatie bestemmingsplannen.

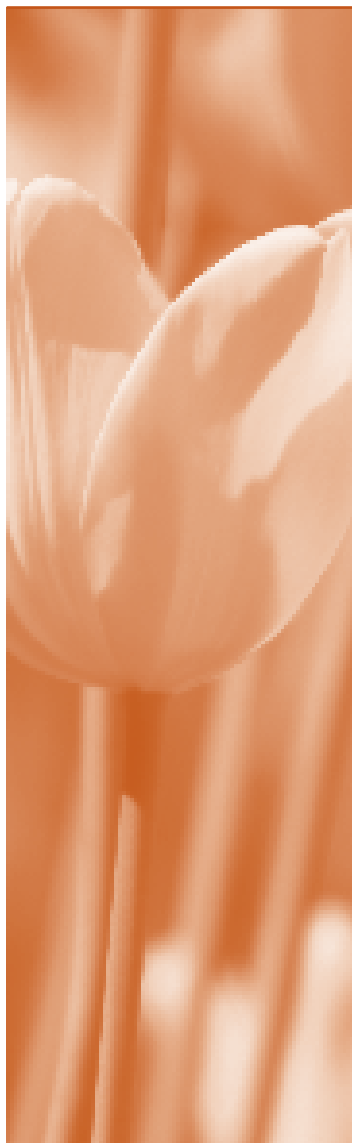
#### Landgoederen en historische structuren






Naast agrarische- en natuurgebieden zijn ook landgoederen een belangrijk element in het landschap van de Duin- en Bollenstreek. De streek kent een tweetal clusters van landgoederen, te weten de binnenduinrand van Noordwijk-Noordwijkerhout en Keukenhof-Dever-Teylingen. Bij de landgoedclusters ligt de belangrijkste opgave in het versterken van de regionale ensemblewaarde. Nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de clusters. Historische structuren, zoals waterlopen, lanen of zichtassen, moeten we actief versterken of herstellen. De uitvoering van herstel van laan-, haag- en erfbeplanting zoals opgenomen in het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek is een goed voorbeeld van cultuurhistorisch landschapsherstel.

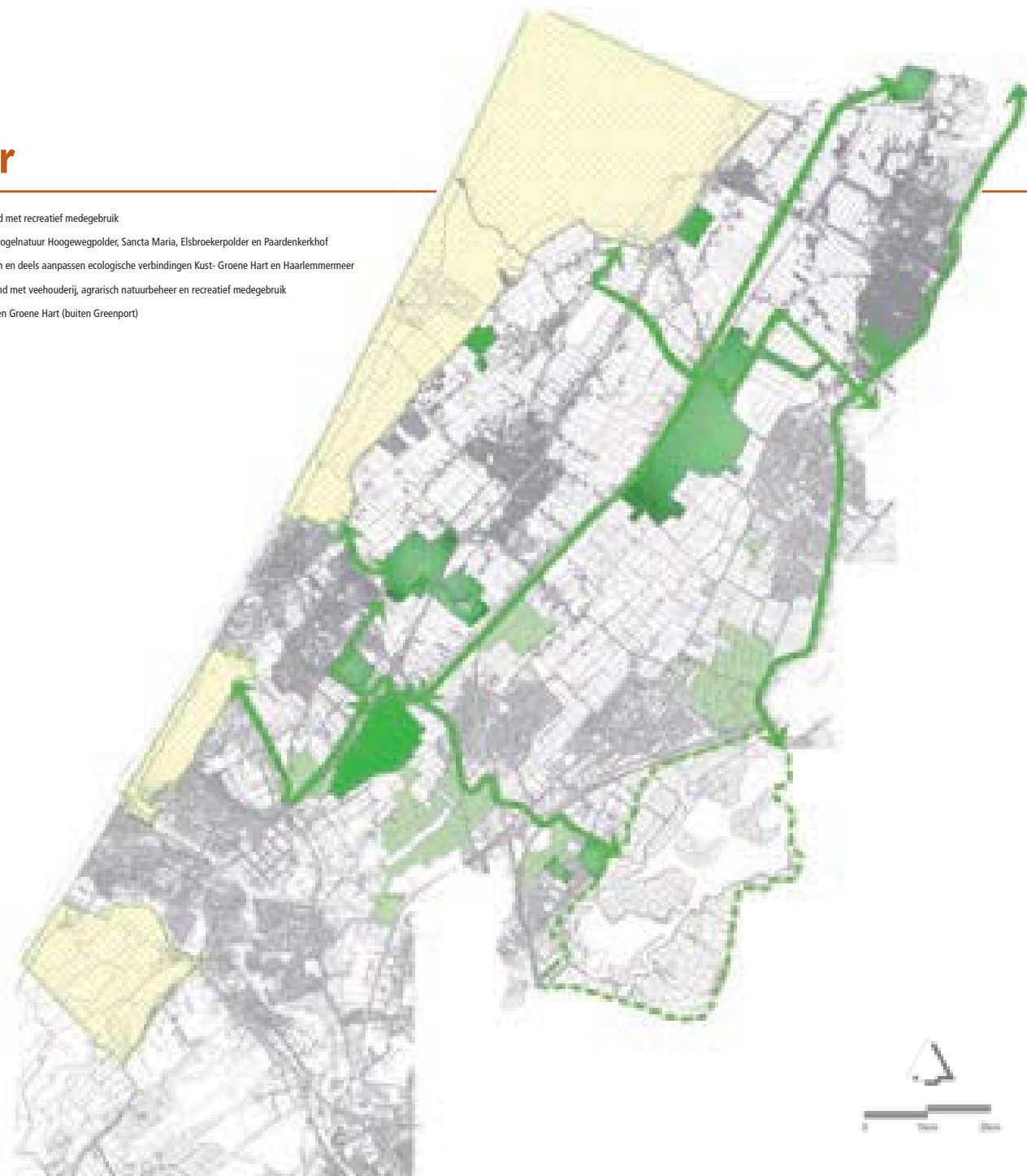


# Kaart

## Graslanden en natuur



-  Behoud natuurgebied met recreatief medegebruik
-  Ontwikkeling weidevogelnatuur Hoogewegpolder, Sancta Maria, Elsbroekerpolder en Paardenkerkhof
-  Zoekgebied voltooiën en deels aanpassen ecologische verbindingen Kust- Groene Hart en Haarlemmermeer
-  Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik
-  Behoud duingebied en Groene Hart (buiten Greenport)



#### 4.4 Graslanden en natuur

De graslanden in de Duin- en Bollenstreek liggen sterk van elkaar verspreid. Ze herbergen veehouderijbedrijven, die samen als sector meer areaal nodig hebben om individueel bedrijfseconomisch goed te functioneren.

Als gevolg van ruimteclaims door stedelijke uitbreidingen, sport en recreatie en natuur(-compensatie), nam het areaal grasland in deze regio de afgelopen decennia voortdurend af. In het totale landschapsmozaïek hebben de graslanden echter een belangrijke onderscheidende functie door hun openheid en groene karakter. Juist de graslanden zorgen voor de beleving dat niet alle kernen aan elkaar zijn gegroeid. Daarmee geven ze letterlijk en figuurlijk ademruimte aan andere functies.



#### Behoud grootschalige veehouderijgebieden

Een tweetal veehouderijgebieden met een behoorlijke schaal houden we in stand. Zij zijn van groot belang voor een onderscheidende landschapsbeleving. Het zijn de Elsgeesterpolder tussen Katwijk en Teylingen en de Poelpolder tussen Lisse en Teylingen. Deze sluiten goed aan bij de beoogde natuurontwikkeling in Hoogewegpolder en de grootschalige landbouwgebieden ten oosten van de A44 in het Groene Hart.

#### Beperkte omzetting naar bollengrond

Sanering van vrijkomende bollenbedrijven en oud verspreid glas heeft de hoogste prioriteit bij het vinden van de noodzakelijke bollencompensatiegrond. Maar het levert op korte termijn, en waarschijnlijk ook op lange termijn, onvoldoende op. Het is (te) duur en het gaat (te) langzaam.

Daarom valt er aan omzetting van bepaalde graslanden naar bollengrond niet te ontkomen. Op basis van verschillende studies is in dit kader een aantal locaties zorgvuldig afgewogen. In aanmerking komen (in afnemende mate van geschiktheid c.q. wenselijkheid):

- Grasland nabij Teylingen College (wordt aan twee zijden begrensd door bollengrond en heeft weinig betekenis voor weidevogels);
- Grasland noordoostzijde Roodemolenpolder<sup>1</sup> (wordt aan twee zijden begrensd door bollengrond en heeft weinig betekenis voor weidevogels);
- Deel grasland bij Sancta Maria (wordt aan drie zijden begrensd door bollengrond en in de toekomst aan de noordzijde begrensd door een fietspad);
- Geestwater te Lisse (wordt begrensd door bollengrond en was voorzien als woningbouwlocatie hetgeen niet mogelijk blijkt vanwege de 20 Ke-contour van Schiphol, dat is de maat voor de lawaai-belasting die op een bepaalde plaats op de grond ten gevolge van vliegverkeer wordt ondervonden);
- 2<sup>e</sup> Poellaan te Lisse ten zuiden van Geestwater;

<sup>1</sup> Exacte begrenzing in overleg met de gemeente Teylingen, goede afstemming met de recreatieve betekenis van de Roodemolenpolder is van belang.



- Grasland oostzijde Kloosterschuur-Trappenberg;
- De Blink in Noordwijk.

Dergelijke functiewijzigingen van deze locaties betekenen tevens extra waterhuishoudkundige aanpassingen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Het is dan ook van belang om de waterhuishoudkundige aspecten in een vroeg stadium te betrekken bij de herstructurering van de bollensector.

### **Verbetering natuurkwaliteiten**

Een andere belangrijke opgave is het verbeteren van de natuurkwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek. Knelpunt bij de realisatie daarvan is tot nu toe het gebrek aan financiële middelen voor aankoop en beheer. Daarnaast lopen bepaalde geprojecteerde provinciale ecologische verbindingen dwars door stedelijk gebied, met name door bedrijventerrein Sassenheim. Dit maakt de aanleg van ecologische verbindingen vrijwel onmogelijk en is niet bevorderlijk voor investeringen elders in de geprojecteerde verbinding.

Nieuwe natuur is niet alleen wenselijk vanwege de toegevoegde intrinsieke waarde, het verspreiden van soorten en de bijdrage aan de noodzakelijke vergroting van de biodiversiteit. Nieuwe natuur kan ook bijdragen aan verbetering van de landschapskwaliteit en de ruimtelijke belevingswaarde. Voorwaarden daarbij zijn dat nieuwe natuur toegankelijk is en we bepaalde vormen van recreatie combineren.

Daarnaast kan de regio de noodzaak tot compensatie van bepaalde natuurwaarden voelen, indien deze verloren gaan door omzetting van graslanden naar bollengrond. Daarbij zullen we goed kijken naar vergroting van natuurkwaliteiten en voorkomen dat we vervallen in een discussie over de kwantiteit.



De inzet voor meer nieuwe natuur bereiken we door:

- Het realiseren van de ecologische verbinding Haarlemmermeerkust door de aanleg van ontbrekende schakels, zoals bij Noordwijk-Noord.
- In overleg met de provincie en andere betrokkenen te zoeken naar een nieuw haalbaar tracé voor de ecologische verbinding Kaag-kust.
- Upgrading van de natuurwaarden van belangrijke 'stepping stones' binnen deze ecologische verbindingen. Dit mede ter compensatie van weidevogelnatuur van graslanden die worden omgevormd naar bollengrond. Het betreft hier in eerste instantie een herinrichting van de Hoogewegpolder, Paardenkerkhof, Sancta Maria en



Hillegom-Noord. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van vernatting van de directe omgeving.

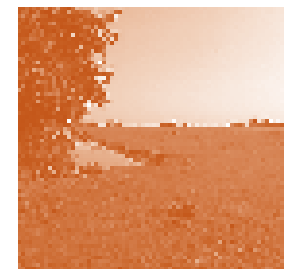
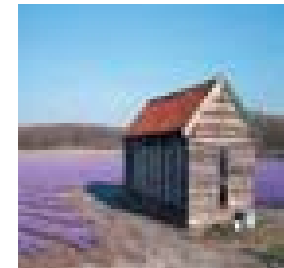
- De aanleg van nieuwe natuurgebieden met een openbaar toegankelijk en recreatief karakter. Aan de orde zijn de Zwetterpolder rond nieuwe landgoederen, omgeving Keukenhof als onderdeel van het masterplan en de ontwikkeling van de Roodemolenvpolder. Dit gebied kunnen we ook herinrichten met water, een toeristisch knooppunt en extensieve recreatie. Hierdoor kan een route voor de kleine watersport tot stand komen tussen Voorhout en de Kagerplassen, waardoor de Ruïne van Teylingen per boot bereikbaar is.

### Bescherming natuurkwaliteiten

Bij het tot stand brengen en in stand houden van een duurzaam en robuust groenblauw raamwerk, zoals benoemd in de vorige paragraaf, is een beschermings- en ontwikkelingsgerichte strategie leidend. Bescherming van de huidige kwaliteiten en behoud van het open gebied gebeurt vooral door handhaving én realisatie van het Landschapsperspectief (paragraaf 4.3), alsmede door het actief realiseren van nieuwe functies die gewenst zijn in het groenblauwe raamwerk.

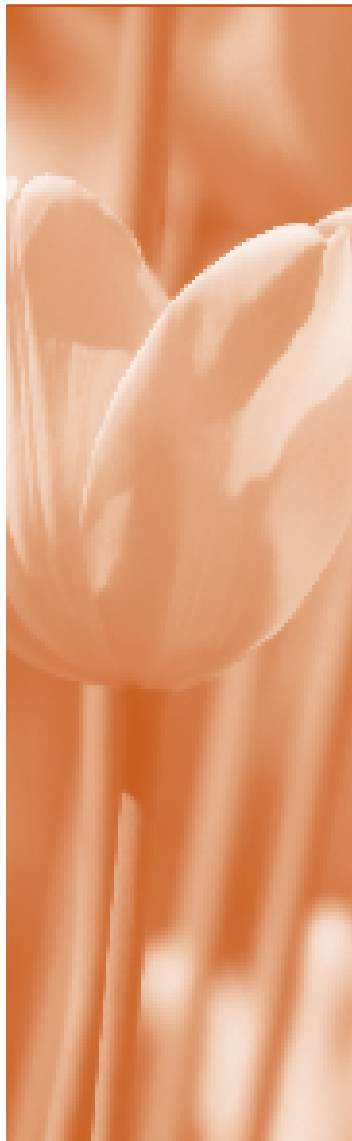
Bijzondere planologische bescherming geldt voor de natuur- (ontwikkelings)gebieden Hoogewegpolder, Sancta Maria, Elsbroekerpolder en Paardenkerkhof. Ook de landgoedclusters binnenduinrand Noordwijk-Noordwijkerhout en Keukenhof-Dever-Teylingen moeten we waar mogelijk beschermen en versterken.

De streek kent in het bijzonder nog een aantal waardevolle graslanden met een rijke vogelstand. Voorbeelden hiervan zijn de Vosse- en Weerlanerpolder ten noorden van Hillegom die rijk is aan broedende eenden, de Elsbroekerpolder bij Hillegom, de graslanden tussen Hillegom en Bennebroek waar onder meer grutto's en tureluurs te vinden zijn en de Hoogewegpolder die een thuis biedt aan talloze weidevogels, eenden en doortrekkers.



# Kaart

## Water



Recreatieve ontwikkeling hoofdwaterstructuur



## 4.5 Water

Meer dan ooit zullen overheden, bedrijven, consumenten en waterbeheerders zich de komende eeuw moeten inzetten voor duurzaam waterbeheer. Het hoogheemraadschap van Rijnland zorgt, samenwerkend met anderen, voor duurzame veiligheid tegen en met water. En voor blijvend voldoende water van goede kwaliteit op de juiste plaats.

### Bescherming tegen overstromingen

Primaire en regionale waterkeringen zijn de belangrijkste waarborg voor de veiligheid tegen overstromingen. In de Duin- en Bollenstreek zijn dit de zanderige kust, boezem- en polderkaden. Het Rijk stelt in de Wet op de waterkering de veiligheidsnormen vast voor de primaire keringen. En verplicht een vijfjaarlijkse toets op de veiligheid, waarbij de provincie toezichthouder is. Bij regionale keringen is de provincie eveneens toezichthouder en is tevens de partij die veiligheidsnormen vaststelt. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de primaire en regionale keringen, voert de veiligheidstoets (hoogte en stabiliteit) uit en stelt verbeterplannen op. In 2015 voldoen alle primaire keringen aan de nu geldende norm.

### Naar een duurzaam regionaal watersysteem

Klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Om



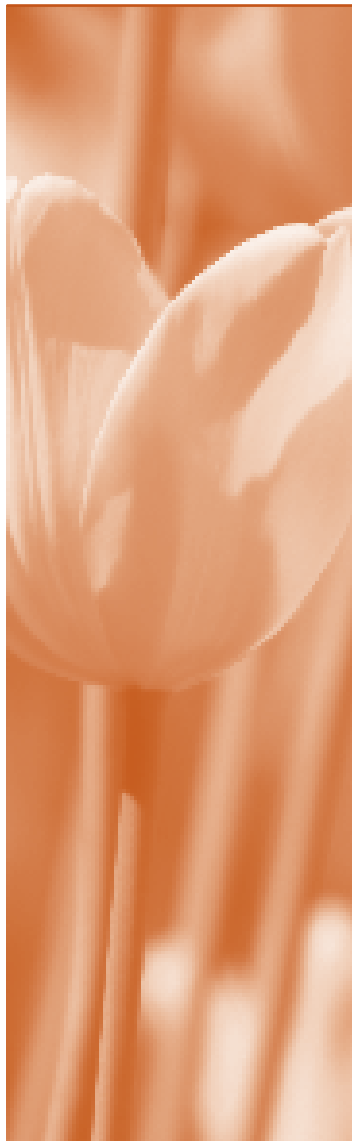
te controleren of het regionale watersysteem nog wel op orde is, ondertekenden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In het NBW zijn werknormen voor regionale wateroverlast opgesteld. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft met de ondertekening van het NBW de volgende afspraken gemaakt: het toetsen van het regionale watersysteem aan deze werknormen, het bepalen van de wateropgave voor zowel boezem- als poldersysteem en het vaststellen van een maatregelenprogramma om het gehele watersysteem in 2015 op orde te hebben. Hierbij dient het hoogheemraadschap de verbetering en optimalisatie van de waterhuishouding als geheel te bekijken (robuust en duurzaam). Dit geldt ook voor de Duin- en Bollenstreek. Bij de realisatie van de wateropgave is inspanning vereist van zowel het waterschap als van de betrokken gemeenten, provincies, particuliere organisaties en bedrijven.

### Gezond water

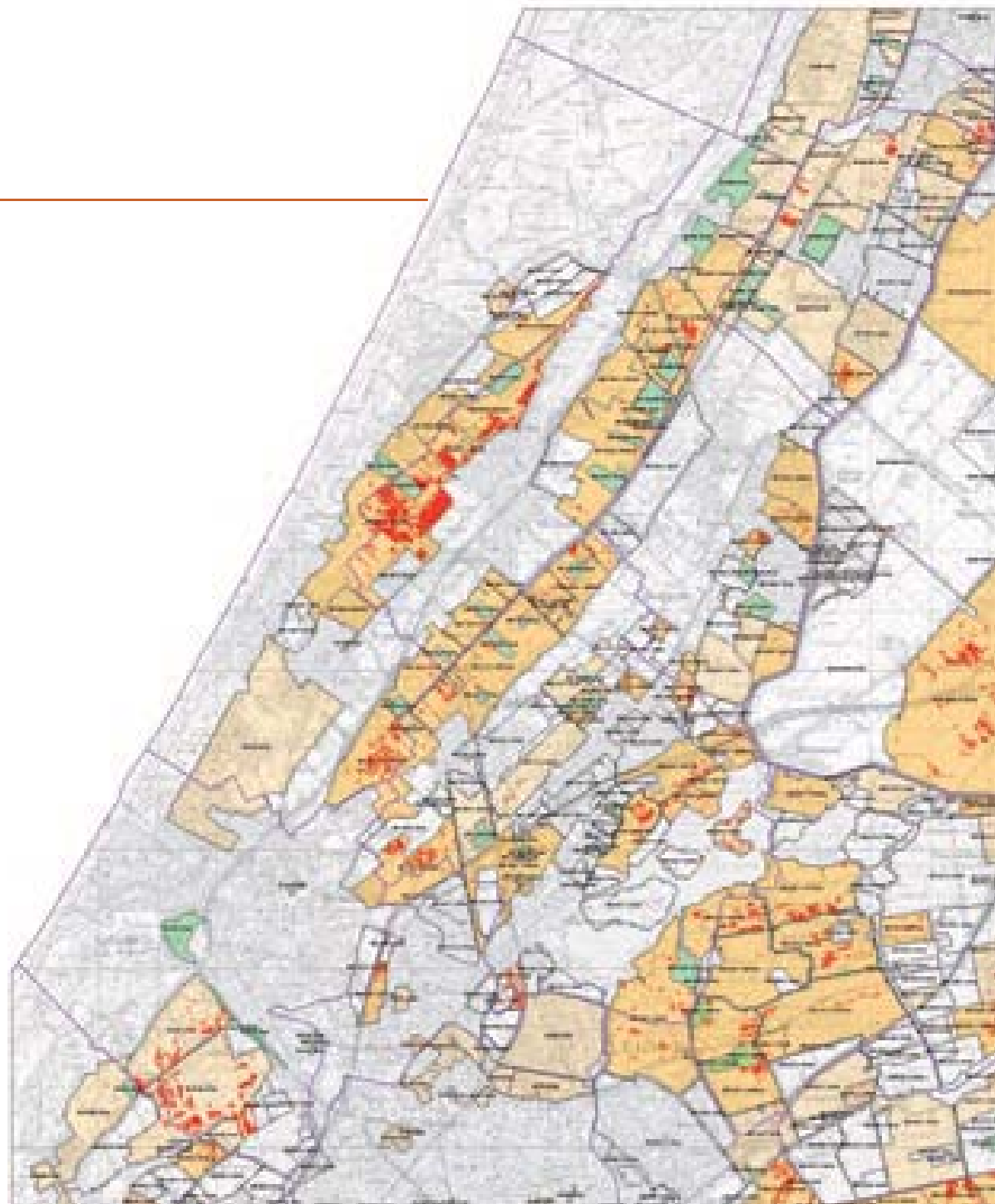
Gezond water is gericht op een voor mensen, flora en fauna geschikte leefomgeving. Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn wil de kwaliteit van het oppervlaktewater beschermen en verbeteren. De KRW hanteert het begrip 'waterlichaam', dat ruwweg neerkomt op de grotere wateren. In de Duin- en Bollenstreek zijn dit het Trekvaartsysteem en het westelijk deel van de Ringvaart. De voorgenomen maatregelen voor deze waterlichamen richten zich vooral op de inrichting van deze wateren. Deze inrichtingsmaatregelen moeten voor 2027 zijn uitgevoerd. In de overige wateren in de Duin- en Bollenstreek beïnvloeden emissies van voedingsstoffen als stikstof, fosfaat en andere stoffen deels de waterkwaliteit. Een aantal stoffen worden normoverschrijdend aangetroffen in het water. De komende jaren moeten deze emissies worden teruggedrongen door onder andere het verminderen van lozingen uit de afvalwaterzuiveringen en het verminderen van emissies vanuit de riolering en vanuit de bollensector.



# Kaart Wateropgave



-  Knelpunt
-  Wateropgave
-  Onzeker
-  Onderbemaling



### Voldoende water en droge voeten

In de Duin- en Bollenstreek heeft het hoogheemraadschap van Rijnland het poldersysteem getoetst aan de werknormen uit het NBW. De werknormen geven per type grondgebruik weer wat de minimale bescherming tegen wateroverlast moet zijn, uitgedrukt in een herhalings-tijd. Voor grasland, akkerbouw, hoogwaardige land- en tuinbouw, glastuinbouw en bebouwd gebied zijn verschillende normen vastgesteld gerelateerd aan de waarde van het type gebruik en daarmee de schade die kan optreden bij wateroverlast. Voor natuur zijn geen normen vastgesteld. Onder wateroverlast verstaan we het overstromen van het land vanuit de waterlopen als gevolg van extreme neerslag. Uit de toetsing blijkt dat een groot aantal locaties in de Duin- en Bollenstreek niet voldoet aan de normen. In de figuur 'Wateropgave poldersysteem' zijn de oranje gekleurde poldergebieden peilvakken met een wateropgave. De wateropgave is een maat voor het bergings-tekort binnen het peilvak.



De rode gebieden geven de locaties aan die volgens de berekeningen uit de studie niet aan de werknormen voldoen. De onderstaande tabel licht de legendapunten uit de toe.

Legendapunt	Verklaring
<i>Knelpunt</i>	Locatie die niet aan de werknorm voldoet. In het peilvak treedt wateroverlast op.
<i>Wateropgave</i>	Binnen het peilvak zal onder invloed van klimaatsverandering een knelpunt optreden en dus is er sprake van een wateropgave.
<i>Onzeker</i>	De uitkomst van de analyse staat ter discussie en dient opnieuw te worden uitgevoerd.
<i>Onderbemaling</i>	Klein geïsoleerd peilvak, vaak met een laag waterpeil; knelpunten in onderbemalingen hebben een aparte status.

Het oplossen van de wateropgave is noodzakelijk om schade in de Duin- en Bollenstreek als gevolg van extreme neerslag te voorkomen. Om waterbergingsstekorten op te heffen, zijn verschillende oplossingsrichtingen mogelijk:

- Het vasthouden van water in het bovenstroomse peilvak om overmatige overlast benedenstrooms te beperken;
- Het aanleggen van extra open water. Wanneer er meer open water is, kan meer water geborgen worden terwijl de peilstijging hetzelfde blijft;
- Het verhogen van de afvoer door de capaciteit van gemalen en stuwen te vergroten. Dit voert overtollig water af voordat het waterpeil tot problematische hoogte is gestegen;
- Het ophogen van de laagste delen in een peilvak;
- Het accepteren van een lagere norm voor een bepaald gebied waarover afspraken worden gemaakt met grondeigenaren;
- Het accepteren van schade.

Daarnaast kan de wateropgave lager uitvallen of zelfs komen te vervallen als bij de herinrichting van een bepaalde polder sprake is





van het omvormen naar een nieuwe functie waarvoor een lager beschermingsniveau tegen wateroverlast geldt.

Het oplossen van de wateropgave in de polders in het buitengebied lift nadrukkelijk mee met de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. Aan de hand van een gedetailleerde watersysteemanalyse gaat het hoogheemraadschap in de periode 2009-2011 de wateropgave voor alle peilvakken nader analyseren. Bij het bepalen van maatregelen worden bergingscapaciteit, aan- en afvoer, het functioneren van het hydraulisch systeem en het peilbeheer integraal beschouwd. Het watersysteem moet per 2015 op orde zijn. Maatregelen die goedkoper zijn in de uitvoering door ze op een later tijdstip te koppelen aan projecten dienen voor 2027 te zijn uitgevoerd. Bij functieverandering zullen de kosten voor de extra wateropgave ten laste komen van de initiatiefnemer. Een grote uitdaging ligt in de polders waar bollenteelt nu en in de toekomst plaatsvindt. Een innovatieve en gedragen oplossing voor de bollengebieden vergt dan ook maatwerk per peilvak en intensieve afstemming met de bollensector.

#### **Schoon en gezond water**

De herstructurering van de Duin- en Bollenstreek biedt kansen om de waterkwaliteit te verbeteren. Dat betekent onder meer helder water (bijvoorbeeld minder blauwalgen), natuurvriendelijke oevers, ecologisch beheer en een gezonde visstand. Al sinds 1992 verricht het hoogheemraadschap van Rijnland metingen om bij te houden welke stoffen er in het oppervlaktewater zitten. Met name voedingstoffen zoals fosfaat en een aantal gewasbeschermingsmiddelen die gebruikt worden in de bollenteelt komen op bepaalde locaties in de Duin- en Bollenstreek normoverschrijdend voor. Deze stoffen zijn overigens niet alleen afkomstig van de bollenteelt. Ook andere (diffuse) bronnen hebben hun aandeel hierin.

Om invulling te geven aan de KRW moeten we voorkomen dat er teveel aan voedingsstoffen in het watersysteem terechtkomen. Dat kan door de lozingen van de afvalwaterzuiveringsinstallaties tot een minimum te beperken. Een ander belangrijk spoor is het reduceren van de emissies vanuit de bollenteelt. De komende 4 jaren gaat de

bollensector verder investeren in een duurzame bollenteelt door in samenwerking met het hoogheemraadschap een pilot te starten. Om te weten welke maatregelen technisch en economisch haalbaar zijn, is in eerste instantie inzicht nodig in de water- en stoffenbalans van een representatieve bollenpolder in de Duin- en Bollenstreek. Deelnemende partijen binnen de pilot stellen hiervoor een meetplan op.

Verder spelen de volgende activiteiten een rol bij het verminderen van voedingstoffen in het oppervlaktewater:

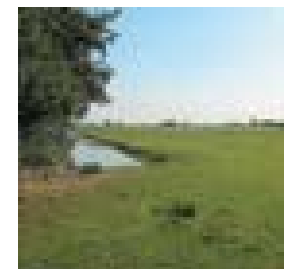
- Een voortzetting van het voorlichtingsprogramma door de bloembollensector over het verder beperken van het meststoffengebruik;
- Het realiseren van praktische mogelijkheden voor het verwijderen van fosfaat uit het water;
- Het uitwisselen van gegevens die meer inzicht bieden in welke bijdrage de historische fosfaatbelasting levert aan de huidige waterkwaliteit en welke bijdrage de huidige bemesting in de bloembollenteelt levert;
- Nog te onderzoeken andere mogelijkheden.

Ook de inrichting van het watersysteem kan bijdragen aan ecologische waterkwaliteitsdoelstellingen, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast is het uitbaggeren van sloten in de streek een belangrijke beheermaatregel om de invloed van de sliblaag op de waterkwaliteit te verminderen. Momenteel loopt via het hoogheemraadschap van Rijnland een meerjarig baggerprogramma voor boezemwateren en de hoofdwatgangen in de polders.

Andere relevante onderwerpen die een rol spelen in de Duin- en Bollenstreek zijn:

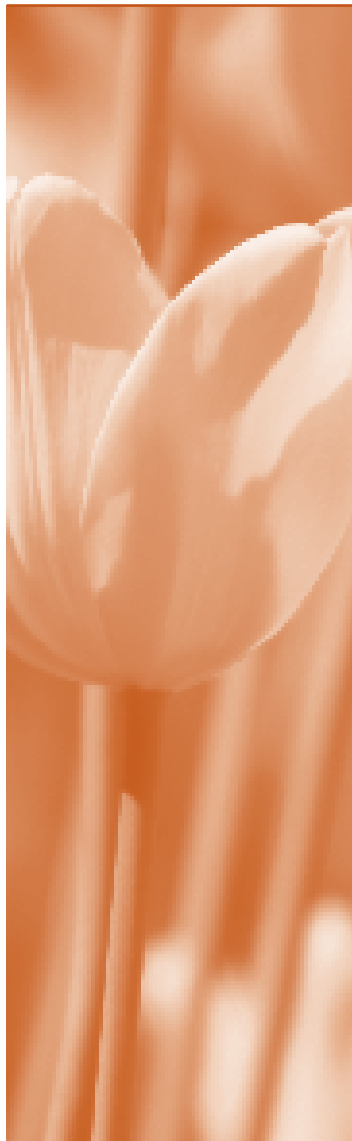
- Zoete kwel. Langs de binnenduinrand treedt zoete kwel op, afkomstig van geïnfiltreerd regenwater vanuit de hoger gelegen duinen. Dit kwelwater is van goede kwaliteit en heeft bijzondere vegetaties tot gevolg. Deze specifieke kwaliteit dienen we te beschermen.
- Verzilting. Een aandachtspunt in het gebied is de aanvoer van voldoende zoet water voor de bollenteelt. De belangrijkste zoetwater-






bron, de Hollandse IJssel, gaat namelijk steeds meer verzilten. Aangezien verzilting een nationaal en regionaal vraagstuk is, dienen zowel Rijk als regio oplossingen te bedenken. In 2015 moeten deze oplossingen duidelijk zijn.

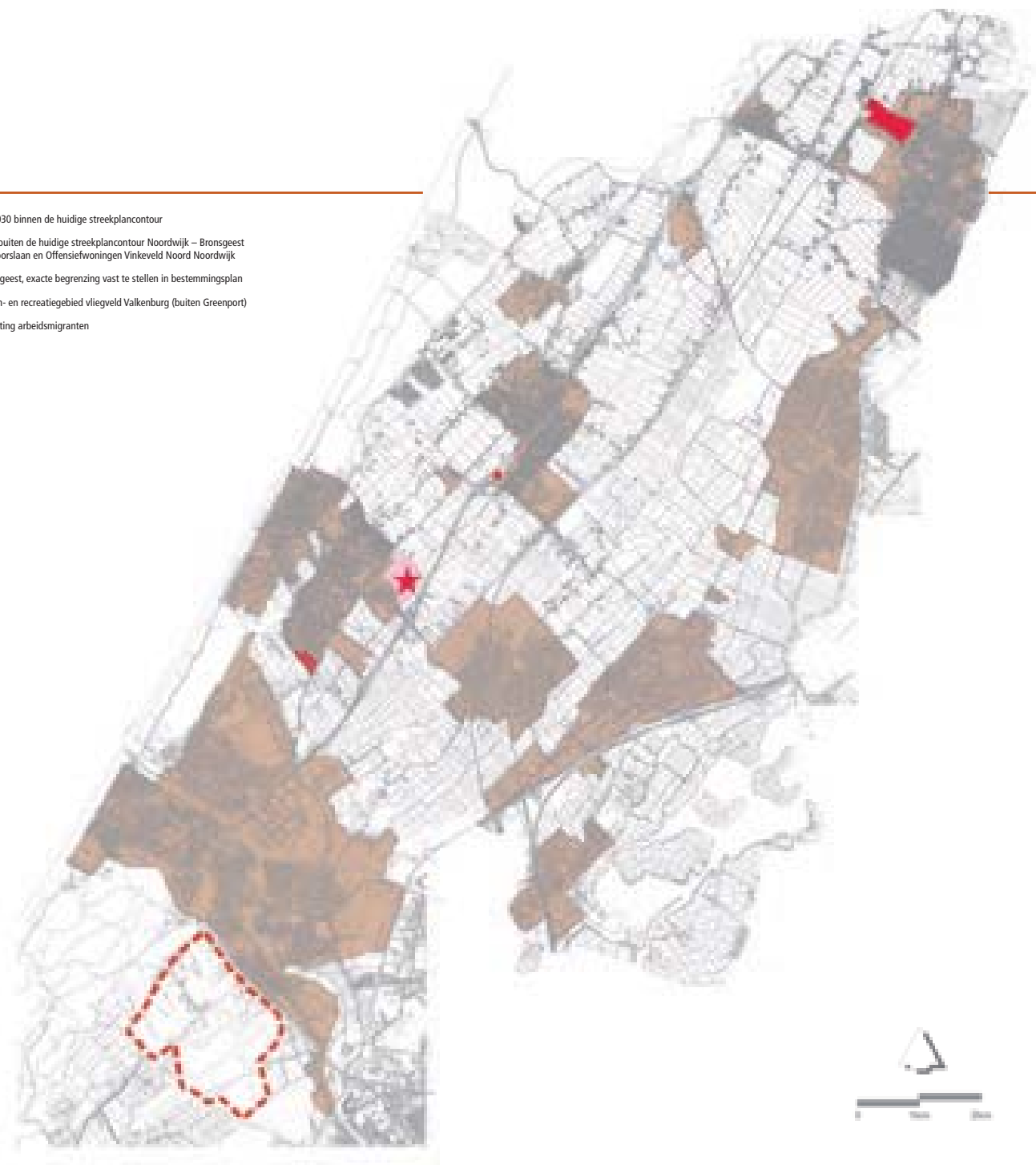


# Kaart

## Wonen



-  Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour
-  Uitbreiding wonen buiten de huidige streekplancontour Noordwijk – Bronsgeest en Hillegom – Pastoorslaan en Offensiefwoningen Vinkeveld Noord Noordwijk
-  Woningbouw Bronsgeest, exacte begrenzing vast te stellen in bestemmingsplan
-  Geprojecteerd woon- en recreatiegebied vliegveld Valkenburg (buiten Greenport)
-  Zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten



## 4.6 Wonen

Voorop staat het faciliteren en het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dat kan alleen als er planologische rust en duidelijkheid is voor het buitengebied. Dan kunnen ondernemers gaan investeren en komt de herstructurering in beweging.

Hierbij is het van groot belang dat er duidelijkheid is over waar de komende tijd stedelijke functies zich ontwikkelen. Deze zijn op bijgaande kaart aangegeven.

De capaciteit bedraagt volgens de gemeentelijke opgave naar schatting 19.250 woningen in totaal, inclusief Valkenburg met 5000 woningen (zie Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland). De verwachting is dat deze capaciteit in de toekomst toeneemt als meer binnenstedelijke locaties voor woningbouwontwikkeling beschikbaar komen.

De greenportgemeenten willen deze capaciteit tot 2030 benutten en beschikbaar stellen voor de eigen behoefte (dat zijn 9.000 woningen conform Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland) en ten behoeve van 1.500 woningen voor de regionale behoefte (zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek). Deze woningen geven een extra impuls aan de noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad en woonomgeving. En dragen bij aan versterking van het draagvlak van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Ook bieden ze tegenwicht aan teveel ontgroening en vergrijzing. Deze extra woningbouwopgave is een zeer wenselijke impuls voor de sociaaleconomische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeenten.

Het bouwprogramma bedraagt het dubbele van de eigen behoefte. Dit onderstreept de noodzaak tot extra investeringen in de infrastructuur en het openbaar vervoer. Daarom is het niet ondenkbaar dat de realisatie van 20.000 woningen binnen de contouren in 2030 nog geen feit is. Waarschijnlijk stabiliseert de bevolking als totaal in de



Greenport Duin- en Bollenstreek als gevolg van deze extra woningbouwimpuls.

### Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour

Duidelijk is dat alle woningbouwprogramma's tot 2030 passen binnen de huidige streekplancontouren. Uitzonderingen vormen de locaties Bronsgeest in Noordwijk, Pastoorlaan in Hillegom en de locaties voor de 500 Offensiefwoningen en de 100 landgoedwoningen.

### Uitbreiding wonen buiten de huidige streekplancontour -Bronsgeest in Noordwijk en Pastoorlaan in Hillegom

In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is afgesproken dat gemeente Noordwijk buiten de contouren de locatie Bronsgeest kan laten ontwikkelen. Voor de bouw van 600 woningen op deze plek is bollencompensatie noodzakelijk.





De afrondende bebouwing van Geestwater in Lisse stond tot voor kort op de streekplankaart, maar is bij de laatste herziening door de provincie verwijderd. Reden is dat deze locatie binnen de 20 Ke-geluidscontour van Schiphol valt. Dit is het gebied met een geluidsbelasting van 20 Ke, waarbij Ke staat voor de Kosteneenheid (de maat voor de lawaai-belasting die op een bepaalde plaats op de grond ten gevolge van vliegverkeer wordt ondervonden).

In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is een opgave opgenomen voor de bouw van 1.500 woningen rondom station Hillegom. Het voornemen is om deze bollengrond open te laten en als alternatief hiervoor woningbouwlocatie Pastoorlaan in Hillegom te gebruiken. Deze locatie biedt ruimte voor ongeveer 500 woningen. Hiervoor is bollencompensatie noodzakelijk. De realisatie van de overige 1.000 woningen kan binnen de contouren van Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout, bovenop de aantallen die nodig zijn voor de eigen behoefte.



### **Concentratie 500 Offensiefwoningen**

Om het herstructureringsproces te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensiefwoningen (dun en duur) op een plek buiten de contouren de bouwen. Het voornemen is om 60 procent van die woningen te concentreren op enkele locaties in de Greenport, waaronder locatie Vinkeveld-Noord.

### **Compensatiewoningen (ter financiering van ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen)**

Door sanering van oude bollenteeltbedrijven en verspreid oud glas verwachten we dat in de hele Greenport voor de lange termijn ongeveer 150 compensatiewoningen nodig zijn.

Hiervan worden ongeveer 80 woningen geconcentreerd binnen de locaties van de Offensiefwoningen.

Daarnaast reserveren we een contingent van 70 woningen voor compensatiewoningen verspreid in het buitengebied. Die woningen kunnen komen op kleine concentratielocaties buiten de contour. Ook met oog op de sanering in nieuw te ontwerpen ensembles of op andere geschikte locaties. Daarbij houden de gemeenten uiteraard rekening met het Landschapsperspectief.

### **Landgoedachtige woningen**

De 100 zogeheten landgoedwoningen uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek worden (in afwijking van de Gebiedsuitwerking) uitgevoerd als landgoedachtige woningen met kavelgroottes van circa 800 vierkante meter (heel dun en duur). Deze komen op nader te bepalen locaties die niet openbaar toegankelijk hoeven te zijn.

### **Huisvesting buitenlandse arbeidsmigranten**

De zes greenportgemeenten stelden een werkgroep in om een oplossing te vinden voor optimale huisvesting van de arbeidsmigranten. Op de kaart is ter plaatse van de Molenweg te Noordwijkerhout een



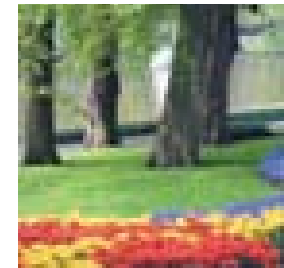
zoekgebied geduid als mogelijke locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. De structurele huisvestingsopgave moet uiteindelijk een plaats krijgen in het gewone gemeentelijke huisvestingsbeleid.

### Resumé woningbouw buiten rode contour

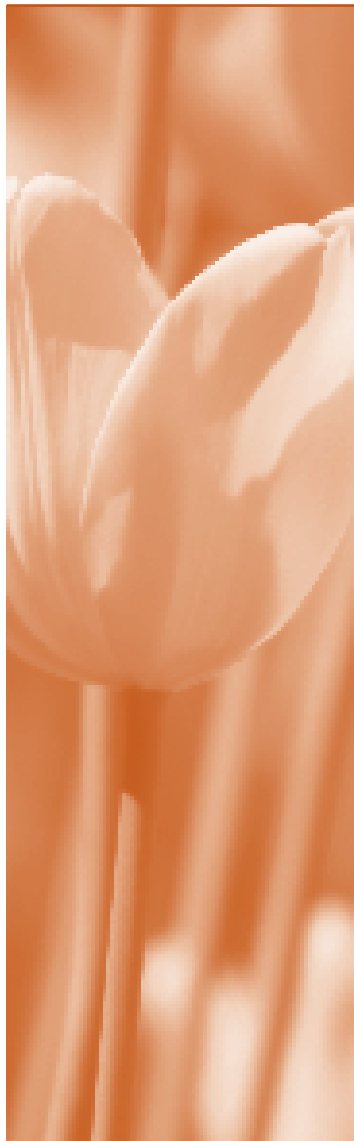
Onderstaande tabel geeft de woningbouwopgave buiten de rode contour weer.




Locatie	Aantal woningen
Noordwijk Bronsgeest	600
Hillegom Pastoorslaan	500
Offensiefwoningen	500
Landgoedachtige woningen	100
Compensatiewoningen	70 (plus 80 als onderdeel van de Offensiefwoningen)
Totaal	1770

Doordat 1.500 woningen bij station Hillegom zijn vervangen door 500 woningen bij Pastoorslaan en 200 woningen bij locatie Geestwater te Lisse zijn vervallen in verband met de 20 Ke-contour van Schiphol, is het aantal woningen buiten de rode contour ten opzichte van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermer-Bollenstreek met 1.200 woningen gereduceerd. Om toch aan de totaal afgesproken woningbouwopgave te kunnen voldoen, komen deze 1.200 woningen binnen de rode contour. Hiervoor is voldoende plancapaciteit beschikbaar.



# Kaart Werken



-  Uitbreiding duurzaam bedrijventerrein
-  Ruimtereservering bedrijventerrein na 2030 ('s-Gravendamseweg Oost)
-  Upgrading bedrijventerrein en waar mogelijk intensivering ruimtegebruik



## 4.7 Werken

De Greenport Duin- en Bollenstreek biedt direct werk aan ruim 55.000 mensen, waarvan de helft werkt in de commerciële dienstverlening. Bijna 20.000 mensen hiervan werken op een bedrijventerrein.

Voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het van belang dat de reguliere werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen (zie de beschrijving van het agrobusiness-complex Duin- en Bollenstreek in hoofdstuk 3). De reguliere werkgelegenheid is voor ruim een derde gevestigd op speciaal daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

Dit essentiële deel van de productiestructuur kent zijn eigen dynamiek en ruimtebehoefte. Bedrijven op deze terreinen bepalen naar schatting voor de helft het functioneren van de Greenport.

Tot 2030 voorziet de Duin- en Bollenstreek nog een aanhoudende ruimtebehoefte van ongeveer 80 hectare netto (zie bijlage 1), terwijl er met de realisatie van de huidige plannen slechts 25 hectare netto bedrijventerrein beschikbaar komt. Dat is volstrekt onvoldoende en kan al op middellange termijn het functioneren van deze Greenport aantasten, zowel de totale agrocluster als de sociaaleconomische vitaliteit van de kernen.

Daarom zetten de greenportgemeenten zwaar in op upgrading en waar mogelijk intensivering van ruimtegebruik van verouderde delen van de huidige voorraad van ruim 500 hectare bedrijventerrein. Dit moet in 2030 ongeveer 40 hectare ruimtewinst opleveren (8 procent).

Daarnaast is er binnen afzienbare termijn uitbreidingsruimte nodig van 40 hectare. Voor een aantal locaties zijn al plannen in ontwikkeling, zoals Klei-Oost Zuid in Katwijk en Oosthoutlaan in Teylingen. Hierdoor kan er de komende jaren 20 hectare nieuwe bedrijventerrein beschikbaar komen.

We voorzien de volgende uitbreidingen van reguliere bedrijventerreinen tot 2030:

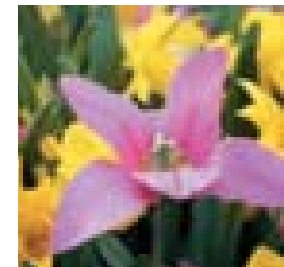
- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| • Oosthoutlaan Sassenheim (Teylingen) | 4 hectare netto  |
| • Greenibterrein Warmond (Teylingen)  | 4 hectare netto  |
| • Pastoorslaan (Hillegom)             | 10 hectare netto |
| • Klei-Oost Zuid (Katwijk)            | 15 hectare netto |

Naast bovengenoemde bedrijventerreinen wordt voor de periode na 2030 ruimte gereserveerd aan de 's-Gravendamseweg Oost.

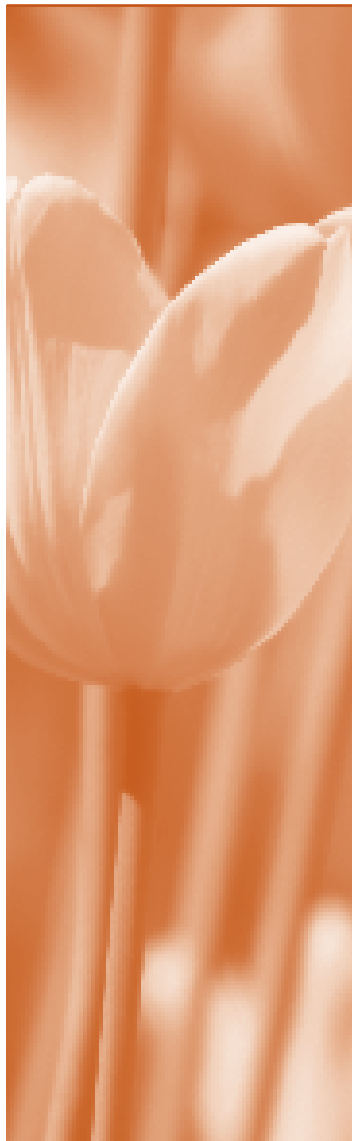
In totaal bedraagt de uitbreiding van terrein voor reguliere bedrijven 40 hectare tot 2030. In Teylingen wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de eventuele ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Warmonderpolder, ten noorden van het Greenibterrein.






Naast de bovenstaande uitbreidingen is er een uitbreiding gepland voor de agrarische handels- en exportbedrijven (AHE-bedrijven) Delfweg te Noordwijkerhout met 7 hectare netto.

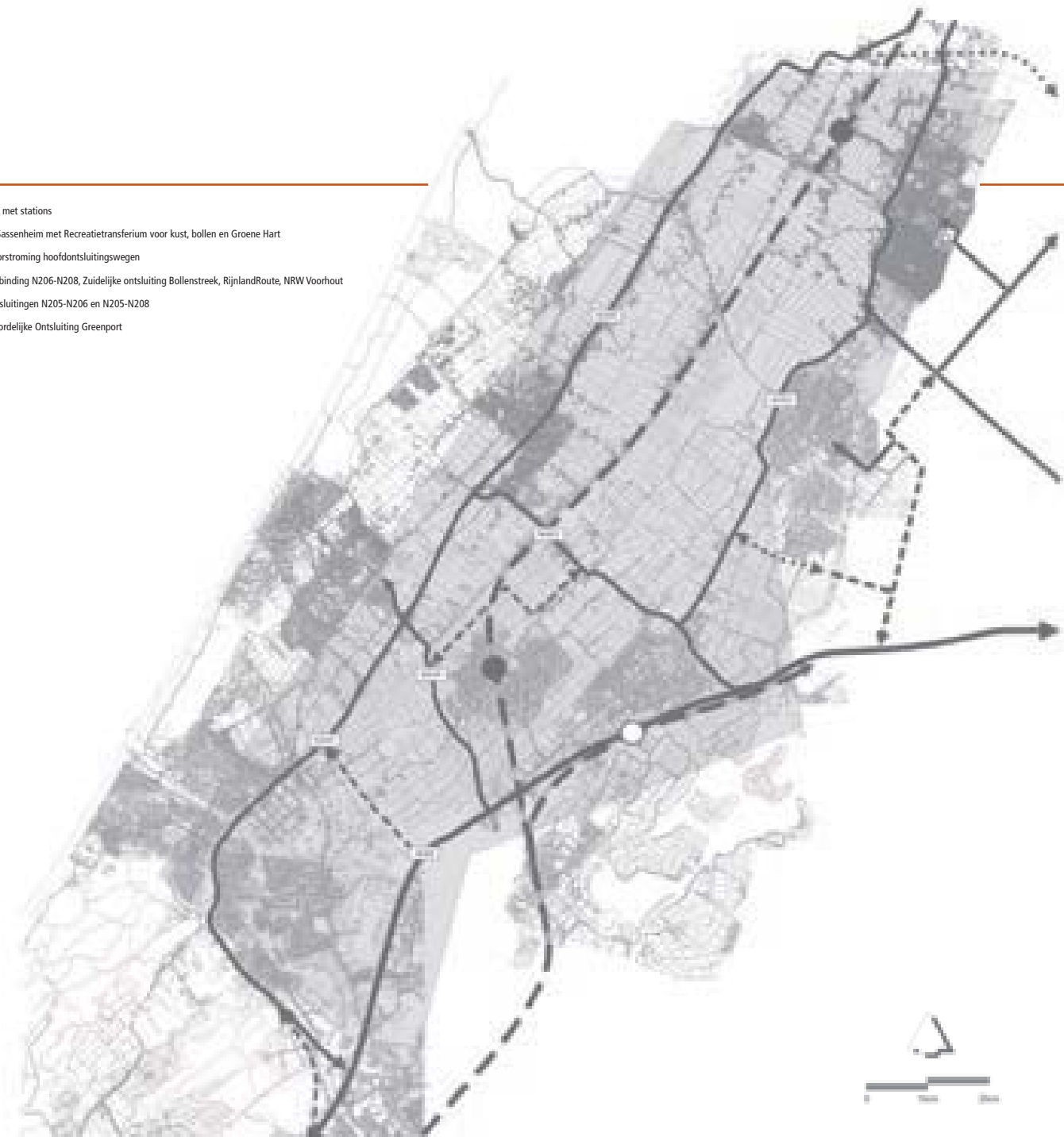
Met de herstructureringsplannen en de nieuwe terreinen zorgt de Greenport voor de dynamiek die nodig is om economisch vitaal te kunnen blijven en daarmee de concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden. Tegelijkertijd moet de Greenport rekening houden met de grote druk op de ruimte in de regio. Dat betekent selectief omgaan met vestigingsaanvragen.



# Kaart Mobiliteit



-  Bestaand spoor met stations
-  Nieuw station Sassenheim met Recreatietransferium voor kust, bollen en Groene Hart
-  Verbetering doorstroming hoofdontsluitingswegen
-  Zoekgebied verbinding N206-N208, Zuidelijke ontsluiting Bollenstreek, RijnlandRoute, NRW Voorhout
-  Additionele ontsluitingen N205-N206 en N205-N208
-  Zoekgebied Noordelijke Ontsluiting Greenport



## 4.8 Mobiliteit

### Besluitvorming mobiliteitsbevorderende maatregelen

Wanneer deze ISG verschijnt, zijn de mobiliteitsbevorderende maatregelen en bijbehorende tracékeuzes nog onderwerp van onderzoek. De ISG-kaart volstaat met het duiden van mogelijke zoekgebieden. De greenportgemeenten leggen een wijzigingsvoorstel van de ISG voor, inclusief een eventueel benodigd Plan-m.e.r., zodra een of meer voorgestelde mobiliteitsbevorderende maatregelen in een beslissend stadium komen.

‘Eerst bewegen dan bouwen’ is de slagzin van de regio. Het verkeer in de Duin- en Bollenstreek loopt al jaren vast terwijl investeringen in de infrastructuur uitbleven. Voor een goed economisch functioneren en de grote inspanning die de GOM wil doen, is dit niet langer acceptabel. Daarom zetten we zwaar in op de verbetering van het openbaar vervoer en de wegverbindingen en dienen de volgende plannen uitgevoerd te worden.

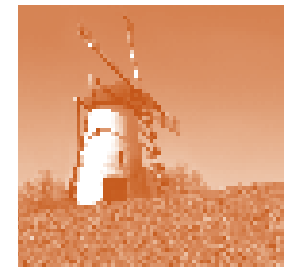
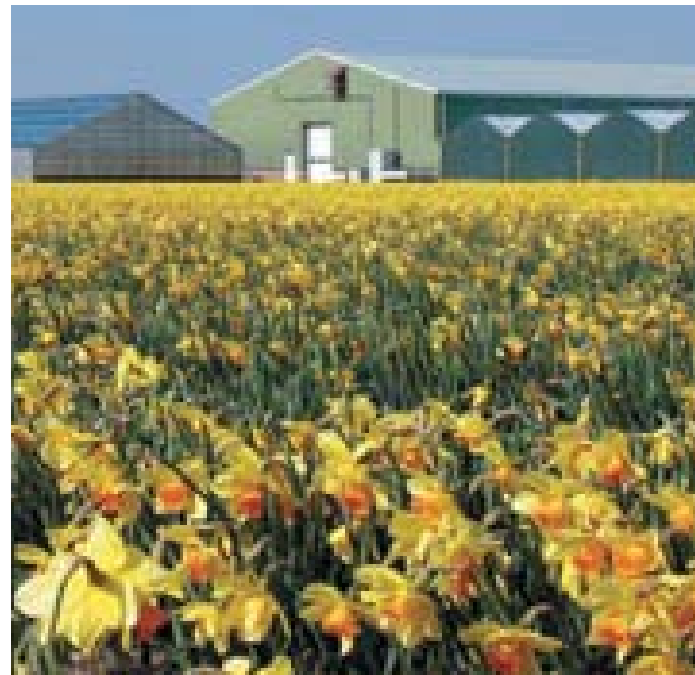
### Noordelijke ontsluiting Greenport, zuidelijke ontsluiting Bollenstreek en RijnlandRoute

In de Greenport ontbreekt een aantal fundamentele doorgaande oost-westverbindingen. Ter verbetering hiervan is indicatief op de kaart van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport een nieuwe oost-westverbinding aangegeven. Deze geeft een betere ontsluiting van bedrijventerrein Delfweg en de Keukenhof en komt ook ten goede aan de voorgenomen wijziging van de ingang en het parkeerterrein van de Keukenhof. Tevens is het hierdoor mogelijk de entree van de Bollenstreek visueel en fysiek te verbeteren, mogelijk in combinatie met toeristische uitzichtpunten en een ecologische verbindingzone.

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de meest optimale Noordelijke Ontsluiting Greenport (NOG). De NOG is een pakket aan maatregelen met als doel de bereikbaarheid en daarmee de economische positie van de Bollenstreek te versterken.

In het kader van de provinciale Bereikbaarheidsstudie grensstreek wordt naar een oplossing gezocht om de bereikbaarheid van de Greenport te verbeteren. Ten tijde van het uitbrengen van deze ISG waren er nog geen concrete uitkomsten die we hierin konden meenemen.

Aan de zuidkant van de Greenport zijn de RijnlandRoute en een nieuwe oost-westverbinding door Rijnsburg/ Kloosterschuur-Trappenburg (zuidelijke ontsluiting Bollenstreek) een vereiste voor een betere bereikbaarheid van de Greenport en de veiling. De RijnlandRoute is een verbinding tussen de A4 en de A44 die doorloopt naar Katwijk. Flora Holland zal met deze randweg een directe verbinding met deze wegen krijgen. Dit ontlast het interne wegennet van Katwijk en mogelijk de N444.



### **Verbetering doorstroming hoofdonthoudingswegen**

Naast de aanleg van nieuwe wegen is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen.

### **Nieuw station Sassenheim met recreatietransferium voor kust, bollen en Groene Hart**

Station Sassenheim is de beoogde locatie voor een recreatietransferium. De definitieve locatie wordt vastgesteld na onderzoek naar mogelijke alternatieve locaties. De realisatie van een recreatietransferium is heel belangrijk voor een verdere toeristische ontwikkeling van de Greenport. Hier ontstaat een knooppunt dat het Groene Hart, de kust en de Bollenstreek kan promoten en ontsluiten.

### **Doortrekking RijnGouweLijn**

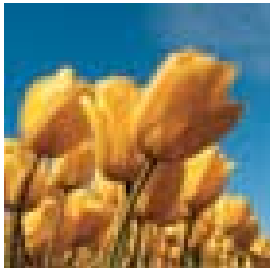
Een goed ingericht openbaarvervoersysteem ontlast het wegennet. In de investeringsstrategie van Holland Rijnland is de RijnGouweLijn van Leiden via Katwijk naar Noordwijk opgenomen. Vervoerkundig is het logisch om de RijnGouweLijn rond te laten lopen, van Noordwijk via Voorhout en Sassenheim terug naar Leiden, in plaats van dood te laten lopen in Noordwijk. Ook de gemeente Noordwijk heeft de wens om een directe verbinding tussen Noordwijk en station Voorhout aan te leggen.

### **Doortrekking Zuidtangent**

Tevens is een hoogwaardige openbaarvervoersvoorziening in de Greenport noodzakelijk, waardoor Amsterdam, Schiphol en Den Haag beter bereikbaar zijn.

### **Onderzoek**

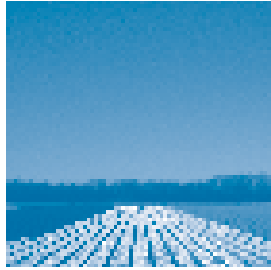
In opdracht van de provincies Noord- en Zuid-Holland loopt momenteel een nieuw onderzoek naar de gewenste verkeerssituatie in onze Greenport. Mede op basis van de uitkomst hiervan willen wij zo snel mogelijk prioriteiten stellen en knopen doorhakken.



# Uitvoering

5





## 5.1 Planologisch instrumentarium en financiële verevening

Met de vaststelling van deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport leggen de zes greenportgemeenten gezamenlijk één juridisch zelfbindend planologisch kader vast. Dit houdt in dat bestemmingsplannen en projectbesluiten die niet in overeenstemming zijn met de vastgestelde structuurvisie en waarvan de afwijking niet overtuigend is gemotiveerd, het risico lopen van een eventuele bestuursrechtelijke vernietiging. Derden kunnen geen rechten ontleen aan de ISG.

Het bestemmingsplan is en blijft hét instrument dat de bestemming van gronden vastlegt. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De nieuwe Grondexploitatiewet maakt hier deel van uit. Doelstelling van deze nieuwe wet is een betere regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een toelichting op de nieuwe wet is opgenomen in bijlage 2.

### Handhaving benutten bestaande bollengrond

Een belangrijk uitgangspunt voor de Greenport Duin- en Bollenstreek is handhaving van het areaal 1<sup>e</sup> klas bollengrond op 2.625 hectare. In



de praktijk blijkt echter dat niet alle voor bollengrond bestemd grondgebied ook voor open grondteelt (waarvan periodiek bollenteelt) wordt benut. De greenportgemeenten zullen eenduidige definiëring én handhaving van de bollengerelateerde bestemming speerpunt maken van beleid. Hierbij houden de gemeenten uiteraard rekening met de wisselteeltproblematiek en de gemengde bollenteeltbedrijven.

### Moderniseringsbepaling

In de Wet voorkeursrecht gemeenten is in artikel 4.1.b opgenomen dat een voorkeursrecht kan worden gevestigd op “gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen als moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 Wro, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.”

In artikel 3.5 van de nieuwe Wro is het volgende opgenomen: “Bij een bestemmingsplan kunnen gebieden worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Zolang deze modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.”

Normaliter is de aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht rust alleen voorbehouden aan gronden die een niet-agrarische bestemming krijgen in een nieuw bestemmingsplan. Maar artikel 3.5 van de Wro maakt het mogelijk dat het voorkeursrecht ook geldt voor agrarische gronden waar de bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of vervangen. En dit is het geval bij de herstructurering en schaalvergroting van de bollensector. Om de flexibiliteit en de inzet van de moderniseringsbepaling en het voorkeursrecht maximaal te faciliteren wijzen de greenportgemeenten het gehele greenportgebied van de ISG (overeenkomstig de kaart ‘vitale Greenport’ behorende bij paragraaf 4.1) aan als moderniseringsgebied.

Inzet van het onteigeningsinstrumentarium en eventueel het voorkeursrecht kan in sommige gevallen wenselijk zijn om de herstructu-

ring en schaalvergroting binnen de bollensector (en het glas) te bevorderen. Hiertoe kunnen ook bestemmingsplannen gebieden aanwijzen als moderniseringsgebied.

### Kostenverhaal in de Duin- en Bollenstreek

Uitgangspunt voor de financiering van de totale vitaliseringsopgave van de Greenport Duin- en Bollenstreek is te streven naar maximale regionale financiële verevening tussen winstgevende en verlieslijdende projecten. Dit kan door zelf de projecten uit te voeren en winsten en verliezen binnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij te verevenen (zie paragraaf 5.3).

Voor projecten die de GOM niet realiseert, kan ook geen winst worden afgeroomd. Kosten verhalen kan wel. Anteriere overeenkomsten (overeenkomsten die worden gesloten vóórdat een exploitatieplan is vastgesteld) geven hierbij de meeste beleidsvrijheid. Deze komen alleen tot stand op basis van vrijwilligheid. Voor het afspreken van een financiële bijdrage (niet zijnde bovenplanse kosten) aan (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen moet de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in een structuurvisie zijn vastgelegd. Voor de Greenport Duin- en Bollenstreek gaat het hierbij om projecten waarbij bestaande 1<sup>e</sup> klas bollengrond wordt gebruikt voor een andere bestemming en waardoor sprake is van een compensatieplicht.

Vanuit dergelijke projecten is een financiële bijdrage noodzakelijk voor het bollencompensatiefonds. Uitgangspunt voor dit bollencompensatiefonds is dat dit fonds financieel neutraal is. Dat wil zeggen dat de inkomsten (financiële bijdragen door bollencompensatievragende projecten) toereikend moeten zijn om nieuwe bollengrond te kunnen produceren. Het produceren van nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond kan op meerdere manieren, zoals het openmaken van landschappen (slopen bebouwing), het omspuiten van grasland en het opwaarderen van 2<sup>e</sup> klas bollengrond. De kostprijs per vierkante meter nieuwe bollengrond kan daarbij variëren van circa 10 euro tot circa 150 euro. Het Meerjarenprogramma van de GOM stelt binnen

onderhavig planologisch kader vast op welke wijze de productie van nieuwe bollengrond plaatsvindt.

Deze bollengrondproducerende projecten bepalen de voor het fonds kostendekkende bollencompensatiebijdrage. In de verkenningen voor het nog op te stellen Meerjarenprogramma (zie paragraaf 5.5) is voor het fonds een indicatieve kostendekkende bollencompensatiebijdrage berekend van 40 euro per vierkante meter 1<sup>e</sup> klas bollengrond.

Omdat 2<sup>e</sup> klas bollengrond potentiële 1<sup>e</sup> klas bollengrond is (en tevens productieareaal betreft voor niet 1<sup>e</sup> klas greenportproducten), is ook voor het wijzigen van de functie van 2<sup>e</sup> klas bollengrond een financiële bijdrage verschuldigd. De hoogte van de bijdrage stelt de GOM vast. De GOM benut deze voor financiering van haar bollencompensatiefonds.

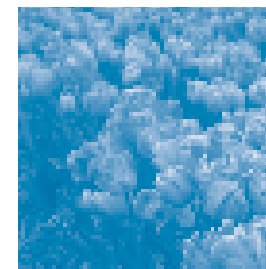
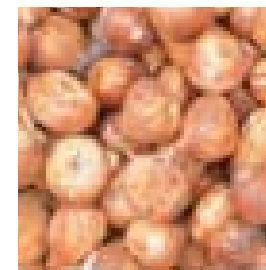
De onderstaande tabel vat het systeem voor bijdragen aan het bollencompensatiefonds beknopt samen.

<i>Bijdrage door</i>	Initiatiefnemer die functie bollengrond wil omzetten naar andere functie.
<i>Ten behoeve van</i>	Voeding bollencompensatiefonds voor het elders in het greenportgebied creëren van nieuwe 1 <sup>e</sup> klas bollengrond.
<i>Omvang bijdrage</i>	Door de aandeelhouders van de GOM op basis van het Meerjarenprogramma vast te stellen (en jaarlijks te actualiseren te indexerend) kostendekkend tarief. Ter indicatie: een eerste verkennende berekening op basis van de voorlopige uitvoeringsagenda levert een kostendekkende bollencompensatiebijdrage op van circa 40 euro per vierkante meter 1 <sup>e</sup> klas bollengrond (prijspeil 2008).

## 5.2 Spelregels bollencompensatie

### Creëren van nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond

Voor het creëren van nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond zijn drie mogelijkheden benoemd: creëren bollengrond door herstructureren bollensector c.q. opruimen verrommeling, opwaarderen 2<sup>e</sup> klas bollengrond



naar 1<sup>e</sup> klas bollengrond en het omspuiten van graslanden. Om de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek voortvarend aan te kunnen pakken, zullen we alle drie de compensatiemogelijkheden inzetten. Voor de *totale herstructureringsopgave* streven we ernaar dat tenminste 40 procent van de benodigde compensatie wordt gerealiseerd middels herstructurering van de sector c.q. opruimen van de verrommeling. Omdat deze compensatiemogelijkheid echter tijdrovend en kostbaar is, werken we om redenen van voortgang en financiering *de eerste jaren* met een meer bescheiden streefgetal van 20 procent. Voor de overige 60 procent respectievelijk 80 procent van de compensatieplicht streven we ernaar deze voor de helft te realiseren door het opwaarderen van 2<sup>e</sup> klas naar 1<sup>e</sup> klas bollengrond en voor de helft door het omspuiten van grasland. Vertaling van deze streefcijfers in periodieke targets en bewaking hiervan vindt plaats middels de jaarlijkse vaststelling van het Meerjarenprogramma van de GOM.

#### *Tijdelijke krimp 1<sup>e</sup> klas bollengrond*

Tijdelijke krimp is toegestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat binnen een periode van drie jaar tenminste 80 procent van de hoeveelheid onttrokken 1<sup>e</sup> klas bollengrond moet zijn gecompenseerd. Indien we niet aan deze voorwaarde voldoen, blokkeren we de onttrekking van 1<sup>e</sup> klas bollengrond.

Aan het eind van elke volgende periode van drie jaar geldt dat 100 procent van de in de voorgaande periode onttrokken 1<sup>e</sup> klas bollengrond is gecompenseerd, *plus* tenminste 80 procent van de in de zojuist afgesloten periode onttrokken 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Met de jaarlijkse vaststelling van het Meerjarenprogramma van de GOM leggen we deze eis inzake tijdelijke krimp vast en bewaken we deze.

#### *Financiële compensatie 2<sup>e</sup> klas bollengrond*

Functiewijziging van 2<sup>e</sup> klas bollengrond behoeft geen fysieke compensatie. De fysieke compensatieplicht geldt alleen voor 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Ter bescherming van 2<sup>e</sup> klas bollengrond geldt, naast de

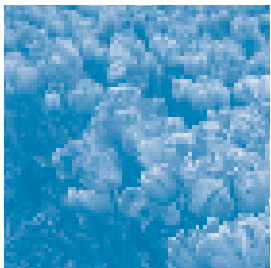
planologische bescherming, wel een *financiële* compensatieplicht. De ontvangen bijdrage benutten we als financieringsbron voor het (1<sup>e</sup> klas) bollencompensatiefonds van de GOM.

### 5.3 Gebiedsspelregels bedrijfsuitbreiding

Een van de doelstellingen van deze ISG is het tegengaan van verdergaande verrommeling van de greenportgemeenten. Tegelijkertijd dient deze ISG ook ruimte te maken voor nieuwe functies en bedrijfsuitbreidingen.

Om een goede balans te scheppen tussen bedrijfsbelang en de landschappelijke kwaliteit is in deze ISG een landschapsperspectief gepresenteerd. Dit perspectief maakt onderscheid tussen twee gebiedscategorieën met elk twee subcategorieën:

1. Een gebiedscategorie waar nieuwe bebouwing in beginsel mogelijk is. Voorwaarde is dat de bebouwing bijdraagt aan het beleid van schaalvergroting, sanering en uitbreiding van greenportgerelateerde agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering van de beeldkwaliteit:
  - a. Een subcategorie waar nieuwe bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is.
  - b. Een subcategorie waar nieuwe bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is, onder de voorwaarde dat openheid en zichtlijnen behouden blijven.
2. Een categorie waar nieuwe bebouwing in beginsel niet mogelijk is, tenzij de bebouwing bijdraagt aan de saneringsopgave en dan uitsluitend onder nader te stellen strenge voorwaarden:
  - a. Een subcategorie waar de openheid actief dient te worden vergroot (wegnemen verrommeling door slopen van bestaande bebouwing).
  - b. Een subcategorie waar sprake is van behoud van openheid met verbetering van landschappelijke kwaliteit, groen en open weidekarakter.





Omdat de behandeling van elk bebouwingsvoorstel locatiespecifiek en daarmee maatwerk is, kiezen we niet voor een uitgebreide uitwerking van gebiedsspelregels per subcategorie. De betreffende grondgebiedgemeenten zullen gaandeweg een set van praktijkvoorbeelden genereren, welke als leidraad dienen voor het beoordelen van nieuwe voorstellen. De Handreiking bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek, zoals Praktijkonderzoek Plant & Omgeving B.V. in 2008 in opdracht van Holland Rijnland opstelde, kan daarbij dienen als vertrekpunt.

#### 5.4 Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

De zes greenportgemeenten richten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) op om de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek voortvarend ter hand te kunnen nemen. De verantwoordelijkheid voor een gebiedsgewijze aanpak ligt bij de GOM. De GOM zal voor de uitvoering van de afzonderlijke projecten samenwerken met private partijen.

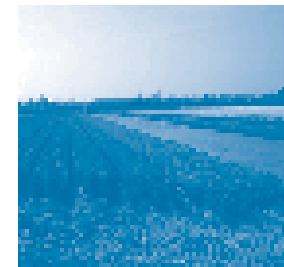
De uitgangspunten, randvoorwaarden, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de GOM liggen vast in de door de gemeenteraden vastgestelde Samenwerkingsovereenkomst (SOK), die vertaald wordt in statuten. De SOK beschrijft het doel van de GOM als volgt:

- Het daadwerkelijk realiseren van de herstructurering en gebiedsontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek door middel van het zelfstandig realiseren van ruimtelijke projecten en door afspraken te maken of overeenkomsten aan te gaan met derden over de uitvoering van ruimtelijke projecten.
- De GOM geeft hierbij invulling aan de in het Meerjarenprogramma GOM genoemde algemene en specifieke projecten. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van de GOM stelt het Meerjarenprogramma jaarlijks vast.
- Het verrichten van alle overige handelingen op commercieel en financieel gebied, zoals het opstellen van projectplannen, het voorbereiden van de uitvoering van projecten, het (laten) verwerven van gronden, slopen en bouwrijp maken, uitgeven van gronden en inrichten van (openbaar) gebied, het aangaan van PPS-samenwerkingsverbanden, het deelnemen in/aan andere samenwerkingsverbanden of vennootschappen. Een en ander voor zover opportuun en passend in het kader van de realisering van het Meerjarenprogramma GOM.

De GOM is daarmee een uitvoeringsorganisatie zonder publiekrechtelijke taken. Deze blijven bij de individuele gemeenten. De GOM krijgt de juridische vorm van een besloten vennootschap (bv), waarvan de zes greenportgemeenten voor een gelijk deel aandeelhouder zijn. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt bij de oprichting 390.000 euro.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) beslist tenminste over:

- benoeming en ontslag van de Raad van Commissarissen;
- benoeming en ontslag van de directie;
- benoeming en ontslag van de accountant;



- het vaststellen van het Meerjarenprogramma en de Meerjarenbegroting;
- aandelenoverdracht;
- deelname in PPS-verbanden en/of oprichten van vennootschappen;
- opheffing van de GOM;
- overige besluiten waarvoor in deze samenwerkingsovereenkomst de beslissingsbevoegdheid bij de AVA wordt gelegd;
- majeure strategische beslissingen.

Het werkkapitaal van de GOM bestaat uit het bovengenoemd maatschappelijk kapitaal van 390.000 euro, een bedrag van 10 miljoen euro uit het Regionaal Investeringsfonds (RIF) van Holland Rijnland, een aan de hand van groenprojecten nader te bepalen deel van 20 miljoen euro uit het RIF van Holland Rijnland dat bestemd is voor



groenprojecten, de FES1-gelden ter grootte van 6,8 miljoen euro voor de projecten Kloosterschuur-Trappenberg en Delfweg (indien de betrokken gemeenten voor deze projecten een overeenkomst sluiten met de GOM) en ontvangsten/opbrengsten van transacties door de GOM, waaronder grondtransacties ten behoeve van de bouw van de woningen uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek alsmede compensatiewoningen ter financiering van ruimtelijke en landschappelijke verbeteringen.

De greenportgemeenten ramen het saldo van kosten en opbrengsten van de totale vitaliseringsopgave op basis van de ISG op circa 135 miljoen euro negatief. Onderstaande tabel specificeert dit saldo.

Economisch structuurversterkende maatregelen	-/- € 102 mln
Opbrengsten landgoedachtige en Offensiefwoningen	€ 98 mln
Kwaliteitsimpuls landschap conform uitgangspunten	
Landschapsperspectief inclusief ontwikkelen weidevogelnatuur	-/- € 35 mln
Energie, water en ecologische verbindingen	-/- € 65 mln
Regionale infrastructuur	-/- PM
Organisatie (dertig jaar)	-/- € 30 mln
Bijdrage Regionaal Investeringsfonds Holland Rijnland	€ 10 mln
FES1-gelden Kloosterschuur-Trappenberg en Delfweg	€ 6,8 mln
<b>(Afgerond) saldo</b>	<b>-/- 117,2 mln</b>

Om de totale vitalisering te financieren is in de toekomst extra kapitaal nodig vanuit het Rijk, de provincie en andere publieke en private partijen.

## 5.5 Meerjarenbegroting, jaarplan, financiering en risico's

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de GOM stelt een Meerjarenprogramma vast. Het Meerjarenprogramma is een dynamisch document. De directie van de GOM zal de AVA jaarlijks een

voorstel ter besluitvorming voorleggen voor aanvulling en bijstelling van het Meerjarenprogramma. De GOM baseert de Meerjarenbegroting op een verantwoorde inzet van het beschikbare kapitaal, uitgaande van een sluitende exploitatie inclusief risicoreservering. We merken op dat, op weg naar een sluitende exploitatie, tijdelijk extra werkkapitaal in de vorm van vreemd vermogen noodzakelijk zal zijn. Het eerstvolgende jaar van de Meerjarenbegroting wordt uitgewerkt in een Jaarbegroting. Deze Jaarbegroting is de basis voor het bedrijfsmatig handelen van de GOM. Eventuele tegenvallers compenseren we zo veel mogelijk. In geval van niet compensabele tegenvallers moet de GOM de ambitie van de Meerjarenbegroting naar beneden bijstellen om te allen tijde de meerjarenexploitatie sluitend te krijgen, met inachtneming van de reeds beschikbaar gestelde en nog te verwachten financiële bijdragen.

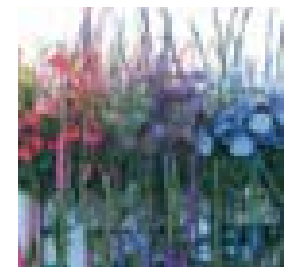
### 5.6 Projectgebonden samenwerking tussen GOM en grondgebiedgemeente

De GOM en betreffende grondgebiedgemeente(n) sluiten per project of projectcluster bij de start een voorbereidingsovereenkomst. Deze omvat een globale projectbeschrijving, de projectdoelstelling, relevante projectkaders en randvoorwaarden, het stappenplan, een planning, het budget, de projectorganisatie, planologie, het grondbeleid, de uitgangspunten van het exploitatieplan en de aanbestedingsstrategie.

Voordat de grondgebiedgemeente(n) ten behoeve van een GOM-project een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen en/of contractuele verplichtingen met derden aangaan, moeten de GOM en de grondgebiedgemeente(n) een realisatieovereenkomst sluiten. De realisatieovereenkomst omvat, naast de aspecten zoals genoemd bij de voorbereidingsovereenkomst, een uitgewerkte projectexploitatie, een risicoanalyse en een concreet voorstel voor de aanbestedingsstrategie.

In sommige situaties kan de GOM besluiten om de voorbereidings- en realisatieovereenkomst samen te voegen tot één overeenkomst.

Ten aanzien van de te sluiten projectovereenkomst Bronsgeest wordt de bijzondere positie van dit project onderkend, inclusief het voorbehoud dat door Noordwijk ten aanzien van de hoogte van de financiële bijdrage bollencompensatie is gemaakt. Te zijner tijd moeten de gemeente Noordwijk en de GOM voor dit project apart onderhandelen om op basis van maatwerk een projectovereenkomst inzake Bronsgeest te bereiken. Het voorbereiden van een dergelijke projectovereenkomst behoort tot de verantwoordelijkheid van de directie van de GOM.



# 6 Proces en procedures



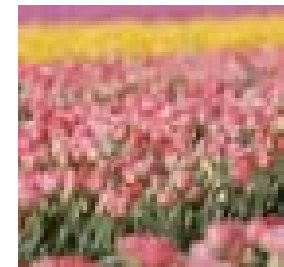
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten, provincies en het Rijk een structuurvisie vast te stellen voor hun grondgebied. Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. Het bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van het gebied, evenals de hoofdzaken van het door de greenportgemeenten te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de greenportgemeenten zich voorstellen die voorgenomen ontwikkelingen te verwezenlijken. Na vaststelling door de gemeenteraden is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport bindend voor deze gemeenten.

### Procesverantwoording

De zes colleges van burgemeester en wethouders van de greenportgemeenten ondertekenden op 1 juli 2008 het Memorandum of Understanding Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek. Dit memorandum omvat de hoofdlijnen van drie onderliggende documenten, te weten het Ruimtelijk Streefbeeld 2030, de Concept Samenwerkingsovereenkomst en de indicatieve uitvoeringsagenda voor de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in oprichting. Vanaf 1 juli 2008 is in opdracht van de kwartiermakers en de zes wethouders Ruimtelijke Ordening gewerkt aan het vertalen van het Ruimtelijk Streefbeeld in een Ontwerp Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG).



De ontwerp-ISG lag begin 2009 gedurende zes weken ter inzage in de gemeentehuizen van de greenportgemeenten. De resultaten uit de inspraak zijn verwerkt in een Concept Nota van Beantwoording die we, na overleg met de kwartiermakers en de zes wethouders Ruimtelijke Ordening, opiniërend hebben besproken met de leden van de Stuurgroep Pact van Teylingen alsmede de raadscommissies. De uitkomsten verwerkten we in de definitieve ISG welke, na vaststelling in de zes colleges van B&W, is vrijgegeven voor besluitvorming in de zes raadscommissies respectievelijk gemeenteraden. Tegen de vaststelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is geen bezwaar of beroep mogelijk.



# 7

# Bijlagen



# Bijlage 1 Toelichting werken

## **Behoeftte bedrijventerrein op basis van historisch uitgiftetempo**

In de periode 1997-2006 is er binnen de Greenport elk jaar gemiddeld 8,5 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. Per 1 januari 2007 is er binnen de Greenport ongeveer 34 hectare beschikbaar. Op basis van het historisch uitgiftetempo zijn alle uitgiftebare terreinen binnen vier jaar verkocht (bron: bedrijvenregister provincie Zuid-Holland). De behoefte binnen de Greenport op basis van het historisch uitgiftetempo bedraagt tot 2030 ongeveer 220 hectare netto.

## **Behoeftte bedrijventerrein op basis van regionaal onderzoek**

De regionale behoefte aan bedrijventerreinen tot 2030 voor Holland Rijnland wordt geschat op 240 hectare netto, gemiddeld 9,5 hectare per jaar. De berekende ruimtebehoefte ligt in de periode 2004-2010 gemiddeld op 13 hectare netto per jaar. De jaarlijkse ruimtebehoefte zakt in de periode 2010-2020 naar 9 hectare per jaar. Na 2020 daalt dat tot gemiddeld 7 hectare per jaar. Driekwart van de vraag is afkomstig uit de sectoren industrie, bouw, transport, logistiek en groothandel. Een kwart is afkomstig uit de sector consumentendiensten en dienstverlening.

De totale (netto)oppervlakte van de bedrijventerreinen binnen de Greenport bedraagt 57 procent van de (netto)oppervlakte van het totaal aan bedrijventerreinen binnen de regio Holland Rijnland. Op basis hiervan bedraagt de schatting van de behoefte naar bedrijventerreinen binnen de Greenport ongeveer 134 hectare netto tot 2030.

## **Extra behoefte bedrijventerrein vanwege onttrekking bestaand bedrijventerrein**

Bovenop de geschatte behoefte wordt een extra vraag van 60 hectare netto verwacht tot 2020 voor de regio Holland Rijnland. Deze extra behoefte komt voort uit de omvorming van bedrijventerreinen naar woongebieden.

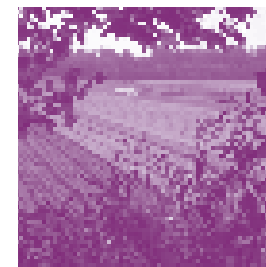
## **Ruimtwinst op bestaande bedrijventerreinen**

Na herstructurering en intensivering van alle bestaande terreinen in de Greenport is er een ruimtwinst van ten hoogste 40 hectare (8 procent van de totale oppervlakte van bedrijventerreinen).

## **Aanname**

Uitgaande van een behoefte van 134 hectare netto aan bedrijventerreinen (regionaal onderzoek) bedraagt de taakstellende eigen behoefte maximaal 94 hectare netto (exclusief de onttrekking van bestaand bedrijventerrein).

De Greenport zet in op herstructurering en intensivering van verouderde delen van bedrijventerreinen. Door ook nieuwe terreinen zorgvuldig, selectief en intensief uit te geven moet ruimtwinst ontstaan. Bovendien blijkt uit regionale analyses dat de verwachte vraag in de loop der jaren aanzienlijk vermindert. Alle ruimteclaims afgewogen hebbende gaat de Greenport uit van een taakstellende eigen behoefte van 80 hectare netto extra bedrijventerrein tot 2030.





## Bijlage 2 Toelichting nieuwe Grondexploitatiewet

De nieuwe Grondexploitatiewet legt een nieuwe basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeenten en ontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie: anterieure en posterieure overeenkomsten. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voor de vaststelling van een exploitatieplan (zie verderop). Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet. In een anterieure overeenkomst mogen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. Hiermee introduceert de wet de mogelijkheid van bovenplanse verevening. Ongeclausuleerd is de bevoegdheid niet. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een structuurvisie van gemeente(n), provincie of Rijk. Bovendien gelden de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Posterieure overeenkomsten zijn overeenkomsten gesloten na vaststelling van het exploitatieplan (zie verderop). Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte aanzienlijk kleiner. Ze mogen niet afwijken van het exploitatieplan. Wanneer gecontracteerd is over kostenverhaal, dan is daarmee voor de contracterende eigenaar qua kostenverhaal de kous af.

De gemeente kan geen kosten meer verhalen in het kader van een eventueel publiekrechtelijk kostenverhaal, tenzij dat in de overeenkomst mogelijk is gemaakt.

Als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een anterieure overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente conform de nieuwe Grondexploitatiewet

publiekrechtelijk kosten verhalen op partijen waarmee niet gecontracteerd is. Is het kostenverhaal van alle eigendommen verzekerd en is het stellen van locatie-eisen niet nodig, dan kan de gemeente afzien van het publiekrechtelijk instrumentarium.

Als eerste stap in het publiekrechtelijke spoor moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Het exploitatieplan is een nieuwe planfiguur. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen. Het exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet, uitgaande van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt.

Daarnaast kan het exploitatieplan locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en over woningbouwcategorieën die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aanwijst (sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap).

Het is mogelijk voor gemeentegrensoverstijgende bouwlocaties een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen. De inwerkingtreding daarvan is gekoppeld aan dat van het als laatste vastgestelde bestemmingsplan. Grondexploitaties zijn dynamisch, daarom is bepaald dat exploitatieplannen jaarlijks herzien moeten worden.

De gemeenteraad stelt het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast. Net als bij het bestemmingsplan kunnen tegen het exploitatieplan zienswijzen worden ingediend, vervolgens is na vaststelling van het exploitatieplan beroep mogelijk.

In het Bro is een kostensoortenlijst opgenomen. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente in de exploitatieopzet van het exploitatieplan mag opnemen en publiekrechtelijk mag verhalen. Voor een gemeente die daadwerkelijk mag berekenen moeten ze nog drie toetsen doorstaan:

1. Sommige kosten worden in een ministeriële regeling gemaximeerd.
2. De kostensoorten moeten voldoen aan drie in de wet opgenomen toetsingscriteria:
  - Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen.
  - Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan.
  - Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld.
3. De (grondexploitatie van de) locatie moet de kosten kunnen dragen.

Voor een afdwingbaar kostenverhaal is een exploitatieplan noodzakelijk. Hierin kunnen ook bovenwijkse voorzieningen staan. Een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals eerdergenoemd kan een gemeente alleen in een anterieure overeenkomst vastleggen.



## Bijlage 3 Betrokkenen

Gremium	Deelnemers	Organisatie
<i>Bestuurlijke kwartiermakers</i>	Jos Wienen	Holland Rijnland
	Harry Groen	Gemeenten Duin- en Bollenstreek
	Jaap de Mol	Stichting Greenport Duin- en Bollenstreek
<i>Procesmanagement</i>	Marco van Lente	Twynstra Gudde (supervisor)
	Robert Boom	Twynstra Gudde (procesmanager)
	Floris Marcus	RBOI (ruimtelijke planning)
	Chantal Korver	SOS-MKB (projectsecretaris)
<i>Ondersteuning</i>	Sidney Mac Gillavry	Twynstra Gudde (financieel management)
	Bart van den Berg	Twynstra Gudde (planeconoom)
	Joost Jansen	RBOI (ruimtelijke planning)
<i>Bestuurlijk</i>	Alfons Morssink	Noordwijkerhout
	Daan Binnendijk	Katwijk
	Guus Mesman	Lisse
	Gerrit van der Meer	Teylingen
	Ton van Rijnberk	Noordwijk
	Jan Weijers	Hillegom
	Peter Meijer	Stichting Greenport Duin- en Bollenstreek
<i>Ambtelijk</i>	Freek Atsma	Hillegom
	Dick van Leeuwen	Noordwijk
	Richard Rietveld	Teylingen
	Lisette van der Vossen	Katwijk
	Jacques van Wieringen	Teylingen en Noordwijkerhout
	Miranda van der Zwan	Noordwijkerhout
	Martin Randsdorp	Lisse
	Remko de Waard	provincie Zuid-Holland
	Jan Dirk Heijnis	Hoogheemraadschap van Rijnland
	Ard Mooij	LTO Noord
Peter Meijer	Stichting Greenport Duin- en Bollenstreek / Kamer van Koophandel Den Haag	

Gremium	Organisatie
<i>Overige betrokkenen</i>	Greenports Nederland
	Ministerie van LNV
	provincie Zuid-Holland
	Kamer van Koophandel Den Haag
<i>Agendaleden</i>	Stichting Greenport Duin- en Bollenstreek
	KAVB
	Cultuurhistorisch Genootschap
	Stichting Zuid-Hollands Landschap
	Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek
	Toeristisch Platform Duin- en Bollenstreek

### Literatuurlijst

- Nota Ruimte, VROM (2006)
- Randstad Urgent, VROM (2007)
- Streekplan Zuid-Holland West, provincie Zuid-Holland (2003);
- Actieprogramma Greenports Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland (2008)
- Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, provincie Noord- en Zuid-Holland (2006);
- Regiovisie Groen, Water en Landschap Duin- en Bollenstreek, Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek, Zuid-Hollands Landschap, Stichting Duinbehoud (oktober 2006)
- Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland (augustus 2009)
- Excelleren! Visie 2040, Greenport(s) Nederland (oktober 2008)
- Ruimtelijk Perspectief 2030 Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (2007)
- Greenport Duin- en Bollenstreek, Analyse en Uitvoeringsagenda 2006-2020 (2006)
- Onderzoek compensatiemogelijkheden bollengrond, Grontmij (2006)
- Aanvullend onderzoek compensatie bollengrond, Commissie Heijkoop (2007)
- Beleidsnotitie Projectgroep Graslanden gemeente Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (2007)
- Pact en Offensief van Teylingen (1996, evaluatie 2002)
- Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek (1997)
- Beeldkwaliteitskader Duin en Bollenstreek (2004)
- Landschapsonderzoek Open Geest, Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek (2003)
- Agrarisch structuuronderzoek Veehouderijen Duin- en Bollenstreek, LTO Noord (2007)
- Opengrondstuinbouw in de Duin- en Bollenstreek, LTO Noord (2008)
- Notitie Cultuurhistorisch Genootschap (2007)
- Duurzame Greenports in de Randstad: een wereldkans, Greenport Westland-Oostland, Greenport Aalsmeer, Greenport Duin- en Bollenstreek, Greenport Regio Boskoop (2009)
- Diverse gemeentelijke visiedocumenten
- Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland (1998)
- Natuurgebiedsplan Bollenstreek-Ade-Rijnstreek Noord, provincie Zuid-Holland (2003)
- Handreiking Bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek, Praktijkonderzoek Plant & Omgeving B.V. (2008)





## **Colofon**

### **Uitgave**

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de zes portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening van de Greenportgemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.

### **Redactie**

RBOI-Rotterdam bv, Twynstra Gudde Amersfoort, SOS-MKB en Bureau Karin de Lange bv in opdracht van Holland Rijnland.

### **Contact**

Centraal secretariaat van de zes Greenportgemeenten:  
Chantal Korver  
Bezoekadres: Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden  
Postadres: Postbus 558, 2300 AN Leiden  
Telefoon: (071) 523 90 90

