

Structuurvisie Teylingen

Strategische hoofdlijnen

mei 2011



mei 2011

Versie 1.2

1. Betekenis van deze Koersnotitie

- Na diverse analyses en een interactieve periode met interviews, bijeenkomsten met de Meedenkgroep en de raad is een duidelijke koers met enkele opties naar voren gekomen.
- Tevens heeft een inspiratiedag plaatsgevonden over het borgen van duurzaamheid in de structuurvisie.
- Op basis hiervan heeft het college een strategische koers vastgesteld voor de op te stellen structuurvisie, met voor de thema's bedrijventerreinen en winkelgebieden een aantal verschillende opties.
- De hoofdlijnen van de koers en deze opties staan in deze notitie.
- Doel is om in maart 2011 hierover het advies te krijgen van de Meedenkgroep en de raadscommissie.
- Hierna neemt het college besluiten over de resterende opties ter verwerking in een concept-structuurvisie, die in september dit jaar ter visie gaat.
- Vaststelling van de structuurvisie is voorzien eind december 2011, om de vestiging van het WVG op Hooghkamer en Nieuw Boekhorst uiterlijk op 4 februari 2012 te kunnen bestendigen.

2. Duurzaamheid als leidend principe

Definitie Duurzaamheid

“Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de volgende generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om in hun behoeften te voorzien.” (gebaseerd op definitie Brundtlandcommissie, 1987).

Duurzame ontwikkeling betekent voor Teylingen dat bij alle ontwikkelingen wordt afgewogen wat het beoogde effect van die ontwikkeling op de lange termijn is, hoe lang de ontwikkeling meegaat, of deze voldoet aan actuele en toekomstige eisen zonder belemmeringen voor de toekomst. Het gaat hierbij niet alleen om milieueisen maar ook om de economische en sociaal-culturele eisen in een onderlinge afweging.

Kernopgave: De structuurvisie vormt de basis voor duurzaamheid in de vorm van People, Planet en Profit. Hiermee wordt de start gemaakt om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op al deze gebieden duurzaam uit te voeren.

Belangrijkste ambitie: “A-label” structuurvisie

Goede borging gedurende het hele structuurvisieproces is nodig om aan de “achterkant” zoveel mogelijk concrete maatregelen te krijgen, die een zinnige stap voorwaarts betekenen op weg naar een duurzaam Teylingen. Dat houdt in dat er op de volgende punten expliciet aandacht wordt besteed aan duurzaamheid:

- De analyse (ruimtelijk, SWOT)
- Het formuleren van ambities en doeleinden
- De opstelling van alternatieve oplossingsrichtingen
- De afweging
- De visie met inrichtingsprincipes
- De keuze van de projecten
- Het uitvoeringsinstrumentarium

Voorlopig meest kansrijke duurzaamheid thema's:

- Gedifferentieerde woonmilieus
- Dienstverlening in woonwijken
- Duurzame mobiliteit
- Aantrekkelijk buitengebied
- Hoogwaardige openbare ruimte
- Hoe kunnen mensen het verschil maken
- Energieneutraal

Uitgangspunten duurzaamheid bij de eerste afwegingen tbv deze Koersnotitie

- Handhaven en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de kernen en het buitengebied.
- Stimuleren van recreatie dichtbij huis, w.o. in het eigen buitengebied
- Rekening houden met de ondergrond en een duurzaam watersysteem
- Respecteren Groene Hart en bollengebied.
- Belangrijke landschappelijke doorzichten en openheid handhaven.
- Bescherming belangrijke natuurwaarden en –gebieden.
- Beperking belasting verkeersinfrastructuur en mobiliteit, stimulering van OV- en fietsgebruik.

- Stimulering complete sociaal-economisch vitale kernen.
- Intensivering ruimtegebruik, met name in werkgebieden.
- Stimulering gebruik schone energie, recycling en voorkomen van vervuiling, minder gebruik schaarse grondstoffen, oplossing steeds meer via ketenbenadering.
- Besluit te nemen over de omgang met windmolens, voornamelijk langs de A44.

3. Meest strategische keuze

Uitwerken van een visie met als centraal uitgangspunt het minimaal op een duurzame wijze voorzien in de eigen behoefte van wonen, werken en recreëren, waarin Teylingen nadrukkelijk onderdeel is van de regio; daarbij is het ook op lokaal niveau van belang te zorgen dat de ontwikkelingen van wonen, werken en recreëren enigszins met elkaar in de pas blijven lopen ivm beperking van grote vervoersbewegingen en het bieden van werkgelegenheid dichtbij huis .

Hieronder volgt een thematische uitwerking van deze strategische keuze, die op hoofdlijnen de 'lagenbenadering' volgt: ondergrond en landschap, occupatiepatroon en netwerken. Hierdoor worden beter de relaties tussen de lagen zichtbaar en de doorwerking van belangrijke kwaliteiten op toekomstige gebruiksmogelijkheden. Zie schema:





4. Thema: Bodem-Archeologie

Kernopgave: De kwaliteit van de bodem waarborgen en op de juiste manier inzetten voor duurzame ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast de archeologische monumenten koesteren en deze versterken.

Strategische koers op hoofdlijnen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met de samenstelling van de bodem, in relatie tot het grondgebruik om het afwisselend patroon van strandwallen (met bollengebied) en veenweidegebieden (vooral in de Groene Hart) te versterken. Dit is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.
- Archeologische monumenten en hun nabije omgeving beschermen en op de SV-kaart aangeven op basis van archeologische waardenkaart Teylingen, zoals:
 - Ruïne van Teylingen
 - NH kerk Sassenheim
 - Oude toren Warmond
 - Kloosterhof Warmond
- Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden opnemen op de structuurvisiekaart. Hier geldt een verzwaarde toets bij eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Duurzaamheid:

- Zorgvuldig omgaan met de ondergrond, mede in relatie tot gebruik van de bovengrond.
- Behoud door ontwikkeling' als beleidsuitgangspunt voor archeologische monumenten' bijvoorbeeld door toestaan functieverandering.



5. Thema: Water

Kernopgave: Totstandkoming van een duurzaam watersysteem en in het bijzonder het verbeteren van de waterkwaliteit in Teylingen in samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland, bewoners en bedrijven.

Strategische koers op hoofdlijnen:

- Water is mederichting gevend bij de ruimtelijke inrichting: dit speelt vooral bij eventuele woningbouw in Nieuw Boekhorst en Polder Boekhorst, maar ook bij de transformatie van de Roodemolenpolder van weidegebied naar landschapspark.
- Ter versterking van de toeristische functie streeft het college naar verbetering van de doorvaarbaarheid van enkele watergangen, als aangeduid uit in de Toekomstvisie en de visie R&T.

Kwalitatief:

- Verbetering waterkwaliteit. Dit speelt op twee belangrijke fronten: het bollengebied ivm gebruik pesticiden en in de Kagerplassen ivm blauwalg.
- Er spelen geen bijzondere waterbergingsopgaven.

Duurzaamheid:

- Onderzoek naar de mogelijkheden om gemeentelijk rioolwater (uit Teylingen) te gebruiken voor de productie van biogas.
- Duurzame bollenteelt i.h.k.v. de waterkwaliteit stimuleren, mede vanuit de verplichting om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water.
- Duurzame watersystemen voor drinkwater en oppervlaktewater
- Waar mogelijk en in samenwerking met het Hoogheemraadschap Rijnland (HHR) meewerken aan de totstandkoming van een duurzaam watersysteem en HHR stimuleren tot een ambitieuzere rol.

6. Thema: Natuur

Kernopgave: Koesteren van beschermde natuurgebieden met waar mogelijk stimuleren van kleinschalig recreatief medegebruik.

Strategische Koers op hoofdlijnen:

- De in de Provinciale Structuurvisie geprojecteerde ecologische verbindingszone neemt het college niet over in de structuurvisie voor Teylingen. Door de provincie zelf was al aangegeven dat realisering onhaalbaar is, vanwege het grote aantal nauwelijks te overbruggen infrastructurale doorsnijdingen en bebouwing. Daarbij komt dat de regering EHS-gelden heeft geschraapt¹ en provincies nauwelijks budget hebben om dit op te vangen.
- Koesteren van veenweidennatuur, met name in de Elsgaestpolder en de Hemmeerpolder.

Kwalitatief:

- Handhaving van de beschermde natuurgebieden, met zoveel mogelijk kleinschalig recreatief medegebruik:
 - o Bos Huys te Warmont
 - o Klaas Hennepoelpolder/Veerpolder
 - o Eilanden in de Kaag: Faljeril, Tuinder- of Kogjepolder (voor het niet-private gedeelte) en Lakerpolder
 - o Kooipolder
- Alleen het eiland de Tuin- of Kogjespolder blijft als natuurreservaat niet toegankelijk voor bezoekers.

Duurzaamheid:

- Waar mogelijk moet worden geprobeerd om de biodiversiteit te vergroten, zoveel mogelijk aansluitend op bestaande projecten ("Leiden Lekker Groen").
- Koesteren van de beschermde natuurgebieden
- Kansen voor groen-blauwe structuren uitbreiden

¹ Blijkt uit Provinciale brief d.d. 13 juli 2009 waarin het belang van alle ecologische verbindingen voor de provincie wordt toegelicht.



7. Thema: Landschap

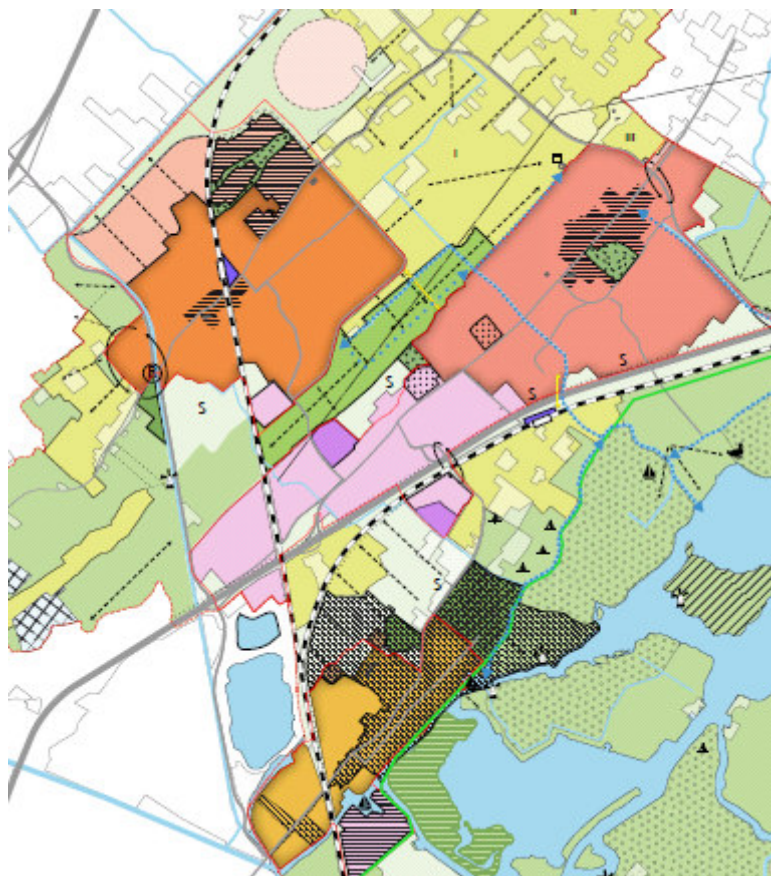
Kernopgave: kwaliteit, beleefbaarheid en recreatief medegebruik van de buitengebieden waar nodig en mogelijk verbeteren.

Strategische Koers op hoofdlijnen:

- Voor het bollengebied is het landschapsbeleid leidend in het regionale landschapsperspectief dat is opgesteld in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport DB. De basis is de opdeling in duidelijk onderscheidende “kamers”. Dit zijn drie bollenzones: de binnenduinrandzone (actief open maken), het centrale gebied (open houden) en enkele specifieke gebieden (selectief ruimte bieden voor verdichting) en daarnaast enkele grotere gebieden met grasland (behouden open en groene weidekarakter). Hierin is aangegeven waar verdichting van bedrijvigheid mogelijk is door achterwaartse uitbreiding (o.a. bij de 's Gravendamseweg). Tevens zijn enkele belangrijk te behouden en te verbeteren zichtlijnen opgenomen, die het college vertaalt in de structuurvisie.
- Het Groene Hart valt onder het rijksbeleid voor Nationale Landschappen. Zowel de grens als het beleid is bindend voor de gemeente. Dit betekent inzet op behoud van veenweidelandschap, behoud natuurwaarden, stimulering verbrede agrarische sector en kleinschalig dagrecreatief medegebruik.

Kwalitatief:

- De molens in Teylingen komen op de kaart. De beschrijving zal melding maken van de molenbiotoop, waarmee rekening moet worden gehouden bij bouwplannen.
- Concreet beleid tav een aantal buitengebieden:
 - o **Elsgeesterpolder:** het nieuwe kassengebied bestemmingsplan Trappenberg Kloosterschuur wordt overgenomen in de structuurvisie. Rest handhaven huidige agrarisch gebruik, bollengrond en stimulering kleinschalige dagrecreatie. Hierbij wordt bestudeerd wat de ambities voor dit gebied zijn, te denken valt aan een landgoederenpark met overwegend een openbare functie.
 - o **Poelpolder:** bescherming van dit diepgelegen relatief natte veenweidegebied met handhaving agrarische sector; geen bebouwing in deze polder toestaan; geen doorsnijding met nieuwe infrastructuur.
 - o **Roodemolenpolder:** Het weidelandschap, blijft de identiteitsdrager van het gebied. De natuurlijke, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt; aanleg natuurvriendelijke oevers, rietkragen en braakliggende plekken. De toegankelijkheid



voor voetgangers, fietsers en bootjes wordt verbeterd en kleinschalige recreatieve elementen worden toegevoegd. Dit zijn bijvoorbeeld picknickplaatsen en (vis)steigers. Een inrichtingsvisie wordt d.m.v. burgerparticipatie verder uitgewerkt.

- **Klinkenbergerpolder:** handhaving huidige karakter met vergroting wandelmogelijkheden.
- **Polder Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst** voorlopig handhaven agrarisch gebruik.
- **Boterhuispolder**, uitvoering gebiedsvisie met stimulering kleinschalige dagrecreatie.
- **Koudenhoorn**, verdere ontwikkeling tot aantrekkelijk eiland voor openluchtrecreatie.
- **Hemmeerpolder**, duurzame verbrede agrarische sector met kleinschalige dagrecreatie, met name wandelroutes, rekening houdend met de weidevogelnatuur.

Duurzaamheid:

- Handhaven van de landschappelijke verscheidenheid en vergroten van de biodiversiteit
- Behoud en stimulatie van landschappelijke identiteit

8. Thema: Stedenbouw

Kernopgave: gerichte duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter versterking van de eigen identiteit van de drie kernen binnen de huidige bebouwingscontour tot 2030

Strategische Koers op hoofdlijnen:

- Versterking van de eigen identiteit van de afzonderlijke kernen met gevarieerde milieus om te wonen, werken en te ontspannen, en die qua uitstraling, schaal en functie een toegevoegde waarde hebben voor het karakter van die kernen.
- Verdere profilering van Warmond als recreatiedorp met kunst, historie, watersport en “leisure”.
- Versterking van Voorhout tot “complete kern”. Daarbij hoort de ontwikkeling van een dorpsplein en verdere ruimtelijke en functionele opwaardering van de stationsomgeving.
- In principe handhaven huidige bebouwingscontouren tot 2030.

Kwalitatief:

- Handhaving beschermd dorpsgezicht Warmond, hierbij moet het aantal regels worden verminderd en de uitvoerbaarheid worden vergroot.
- Handhaving gemengde karakter van Sassenheim.

- Gerichte verbetering van de openbare ruimte op verschillende plaatsen in de kernen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden zoals pleinen, parken, herstructureringsgebieden, beschermd dorpsgezicht en bedrijventerreinen.
- Als 'nadere studie' opnemen: verbetering van de entrees van de kernen, met name in Sassenheim en Voorhout.
 - o Oosthavengebied Sassenheim – inclusief woonboten Hellegatspolder
 - o KTS gebied Voorhout
 - o Warmonderweg

Duurzaamheid:

- Vergroting van diversiteit van woon- en werkmilieus
- Upgrading van de openbare ruimte met veel aandacht voor een goede balans tussen functionaliteit en esthetiek, heldere en herkenbare stedenbouwkundige structuren.

9. Thema: Wonen

Kernopgave: het op lange termijn bereiken van een aantrekkelijke woonomgeving in complete kernen met een eigen identiteit met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opgangfunctie te vervullen voor voor de regio.

Strategische koers op hoofdlijnen:

- Basisuitgangspunt is **minimaal voorzien in de eigen woningbehoefte** (natuurlijke aanwas obv migratiesaldo 0); volgens de meest recente woningbehoefteprognose betekent dat realisering van 2450 woningen tot 2030. (bron: DHV Actualiseringsrapport wonen en werken, dec 2010, tzt aanvullen met analyses komend rapport ABF). Op grond van het huidige planaanbod betekent dit **tot 2030 een overcapaciteit van ongeveer 700 woningen binnen de huidige bebouwingscontour** van de provinciale structuurvisie (PSV). Dit kan resulteren in een overcapaciteit ter grootte van Nieuw Boekhorst, afhankelijk van de locatiekeuzes binnen of bestaand stedelijk gebied en de gekozen invulling van deze locaties (dichtheid, soorten woonmilieus).
- Vanwege de huidige slechte marktomstandigheden en de verwachting van traag herstel is een **goede afstemming essentieel tussen de woningbouwprogramma's in Hooghkamer en de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties**. Daartoe vindt op korte termijn op lokaal niveau met de belangrijkste ontwikkelende partijen overleg plaats. Ook in de toekomst blijft overleg en

Bevolkingsprognose *

– De bevolkingsprognose 2010 van de provincie Zuid-Holland laat voor de langere termijn een stabiliserende bevolkingsomvang zien: het inwoneraantal van Teylingen zal in 2030 naar verwachting nagenoeg gelijk zijn aan dat in 2010: ongeveer 35.750.

– De bevolkingsprognose 2010 laat zien dat het aantal 65-74 jarigen en 75-plussers in Teylingen tot 2030 het sterkst zal groeien. De overige leeftijdscategorieën nemen af in aantal. Het aantal 0-14 jarigen daalt het sterkste. Hieraan gekoppeld is de aanzienlijke afname van het aantal basisschoolleerlingen in Teylingen.

– Alle gangbare prognoses laten zien dat het aantal huishoudens tot 2030 toeneemt. Dit komt vooral door groei van het aantal alleenstaanden.

- Op basis van de woningbehoefteprognose 2010 zijn er in Teylingen tot 2020 ongeveer 1.300 extra woningen benodigd en tot 2030 in totaal circa 2.450 extra woningen.

- Het totale verschil tussen de verwachte woningvraag/behoefte en het huidige planaanbod tot 2030 bedraagt dus ongeveer 700 woningen.

* Uit Rapport Prognose Wonen en Werken, DHV januari 2011



afstemming noodzakelijk over locaties, programma's, soorten woningen, woonmilieus, ontsluiting en financiering, mede in relatie tot regionale afspraken.

- Om in te kunnen spelen op veranderende marktvragen en toekomstige woningbehoefte is het goed **flexibiliteit te houden binnen de huidige contouren**. Uitgangspunt is daarom de contourruimte in **Nieuw Boekhorst te blijven opnemen op de structuurvisiekaart** als strategische reservering voor woningbouw.
- Dit geldt ook voor de **reservering van Polder Boekhorst als strategische ontwikkelingsruimte**, als aangeduid in de Toekomstvisie. Hier zal wonen in een groenblauwe setting, mede ivm de relatief natte veenweidenbodem, niet onmogelijk moeten zijn.
- **Nieuw Boekhorst en Polder Boekhorst kunnen beiden in de toekomst nader worden ingevuld met woningbouw** afhankelijk van de toekomstige vraagontwikkeling en de uitkomsten van regionale ruimtelijke en programmatische discussies.
- Het college gaat op korte termijn een **discussie entameren over de lokale en regionale overcapaciteit en de voortgang van geprojecteerde (grote) woningbouwlocaties**. Op basis van de structuurvisiegegevens en de onderzoeken van Ecorys en ABF gaat het college van Teylingen met ontwikkelaars in Teylingen en gemeenten in de regio rond de tafel, om de huidige en toekomstige overcapaciteit van woningbouwplannen aan de orde te stellen: wat is nu werkelijk realistisch, van welk programma gaat de regio nu uit, welke programma's kunnen en moeten doorgaan, welk soort woningen moet waar worden gebouwd?
- In het **regionaal overleg staat centraal de haalbaarheid en de geschiktheid van de voorgenomen locaties**, mede in relatie tot behoud van het bollenareaal en de mobiliteit. Teylingen zal in dit regionaal overleg de **mogelijke uitruil aankaarten van woningbouwlocaties** op 1^e klas bollengrond elders in de regio voor locaties in Teylingen op enkele resterende graslanden. Daarbij wil Teylingen tevens een (nieuwe) **discussie voeren over concentratie van Offensiefwoningen**, mogelijk in Nieuw Boekhorst of Polder Boekhorst.

Kwalitatief

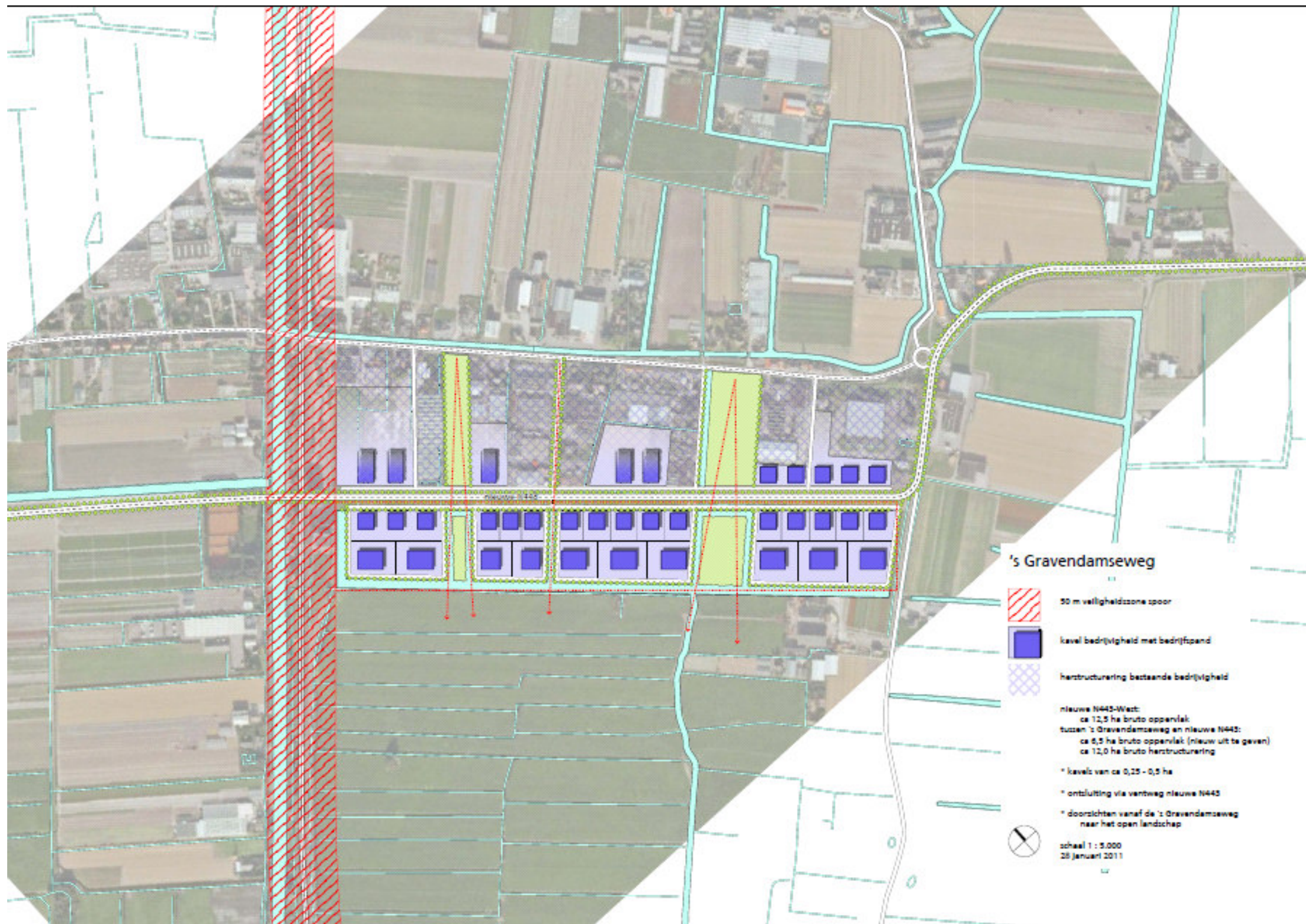
- Het college kiest ervoor met kracht de voorgenomen binnenstedelijke **herstructureringsprojecten voort te zetten**. Deze zijn van groot belang voor de voortgang van verbetering van de gehele woonomgeving, het woonklimaat en versterking van de identiteit van de kernen. De belangrijkste projecten per kern komen op de structuurvisiekaart
- Op **zorgvuldig gekozen (herstructurerings-)locaties wil het college selectief hoger bouwen**. Deze ambitie uit de Toekomstvisie zal in de Structuurvisie worden verankerd als algemeen beleidsuitgangspunt. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee de duurzaamheidsambitie van Teylingen. Concrete beslissingen hierover komen bij de

nadere uitwerking op projectniveau aan de orde. Hierbij zal **rekening worden gehouden met het karakter van de dorpen**. Voor Warmond houdt het college vast aan het kleinschalige dorpse karakter. In Sassenheim en Voorhout kunnen sommige gebieden een meer (half-) stedelijk karakter krijgen.

- Accent op bouwen van **woningen voor starters en ouderen**, in combinatie met zorgservice.
- Realisering van **“beschut wonen” voor jong en oud**, deels te realiseren in nieuwbouw, deels door aanpassing van de bestaande voorraad. De benodigde hoeveelheid woningen is geschat op **1550**. De actuele woon/zorgbehoefte wordt momenteel geraamd..
- Wel **gedifferentieerd blijven bouwen** met het oog op aantrekkelijke en duurzame woonmilieus.
- **“Senior-proof”** maken van de kernen.

Duurzaamheid:

- In alle nieuwbouwprojecten hebben de woningen het A label voor energieverbruik. De duurzaamheid van de wijk zowel als de woningen wordt met een maximale ambitie in de exploitatieovereenkomsten opgenomen.



's Gravendamsweg

- 50 m veiligheidszone spoor
- kevel bedrijvigheid met bedrijfspand
- herstructurering bestaande bedrijvigheid
- nieuwe N443-West:
ca 12,5 ha bruto oppervlak
tussen 's Gravendamsweg en nieuwe N443:
ca 6,5 ha bruto oppervlak (nieuw uit te geven)
ca 12,0 ha bruto herstructurering
- * kevels van ca 0,25 - 0,5 ha
- * ontsluiting via ventweg nieuwe N443
- * doorgang van de 's Gravendamsweg
naar het open landschap



schaal 1 : 5.000
28 januari 2011

10. Thema: Werken

Kernopgave: bieden van voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het gevestigde bedrijfsleven als bijdrage aan een duurzaam sociaal-economische vitale gemeente. Concreet betekent dit het voorzien in de verwachte eigen uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerrein tot 2030. Daarnaast vindt de vitalisering van de Greenport zijn vertaling in de structuurvisie van Teylingen, om daarmee ook de GOM de juridisch-planologische ruimte te geven haar taken adequaat uit te voeren.

Strategische koers op hoofdlijnen bedrijventerreinen

- Basisuitgangspunt is **voorzien in de verwachte uitbreidingsbehoefte van het eigen gevestigde bedrijfsleven**. Dit levert een behoefte op van 19,5 ha netto terrein tot 2030: 12 ha voor de eigen behoefte van het groeiend bedrijfsleven en 7,5 ha voor de verplaatsing van bedrijven uit de Veerpolder (bron DHV rapport actualisering wonen en werken dec. 2010).
- De ontwikkeling van bedrijventerreinen **Warmond-Greenib en Sassenheim-Oosthoutlaan voorziet in de verwachte behoefte tot 2020**.
- Na 2020 is er nog een verwachte **behoefte aan een nieuw bedrijventerrein van 9 ha netto** en 12 ha bruto. Het college wil daar in de structuurvisie een geschikte locatie voor aanwijzen. Hieronder zijn daartoe enkele opties met kaartbeelden uitgewerkt, die naar voren zijn gekomen bij de opstelling van de economische visie 2010.
- Het college wil voortgaan met **herstructurering van verouderde delen van bedrijventerreinen**, zoals momenteel op Jagtlust in Sassenheim. De verwachte ruimtewinst is vrij beperkt (naar schatting ca 2 ha), want er heeft de afgelopen tien jaar al een forse intensivering plaatsgevonden. Bovendien is slechts een beperkt deel van alle bedrijventerreinen dusdanig verouderd dat het in aanmerking komt voor herstructurering.
- De revitalisering van de Industriekade is, op de openbare ruimte na, gereed. Dit gebied heeft blijvende aandacht nodig om de resultaten van de revitalisering in stand te houden.
- In het algemeen verdient het aanbeveling nieuwe bedrijventerreinen te thematiseren, te segmenteren en te zoneren. Het college wil de mogelijkheden hiervoor niet uitsluiten, maar verwacht dat Teylingen hiervoor waarschijnlijk te klein is. Het college wil in beginsel niet bepaalde bedrijven afwijzen. Dat betekent dat **nieuwe terreinen een gemengd karakter** mogen krijgen.
- Het college wil **geen bedrijven(-terreinen) toestaan in het buitengebied**.
- Daarentegen moeten **kleinschalige dienstverlenende werkfuncties meer worden geïntegreerd in nieuwe en te herstructureren woongebieden**.

Ruimtebehoefte bedrijventerreinen*

<i>Confrontatie vraag en aanbod</i>	<i>Netto omvang</i>
vraagraming tot 2030	12 ha.
+ transformatie Veerpolder	7,5 ha.
TOTALE VRAAG	19,5 ha.
huidige voorraad	1,4 ha.
ruimtewinst bij herstructurering	1,8 ha.
plannen Oosthoutlaan en Greenib	7 ha.
TOEKOMSTIG AANBOD	10,2 ha.
MOGELIJK TEKORT	9,3 ha.

Conclusies:

In Holland-Rijnland is een tekort aan bedrijventerreinen gesignaleerd, de verwachting is dat onvoldoende aanbod door de regiogemeenten wordt ontwikkeld;

Gemeente Teylingen kent een gunstige ligging aan het snelwegennet voor op de Bollenstreek georiënteerde bedrijven;

Indien de helft van de totale vraag tot 2030 ontwikkeld in de periode 2010-2020, is er na tijdige realisatie van Oosthoutlaan en Greenib voldoende aanbod bedrijventerrein beschikbaar tot 2020;

In de periode na 2020 zal dan een tekort ontstaan van circa 9 hectare.

Voor de periode na 2020 kan een locatie van ongeveer 9 ha netto (12 ha bruto) als reservering voor eventuele toekomstige vraag voldoende zijn.

* Uit Rapport Prognose Wonen en Werken, DHV januari 2011

- Er is een onderzoek gaande over de kantorenmarkt in de gemeente. De resultaten hiervan worden in de structuurvisie opgenomen.

Opties die het college in discussie geeft:

A. Ontwikkeling 's Gravendamseweg. Dit terrein is vanuit de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport DB aangewezen als verdichtingsgebied voor bollengerelateerde bedrijven. Dit is een van weinige gebieden in de regio waar de GOM gebruik van kan maken bij het open maken en herstructureren van gebieden elders in de regio (bijvoorbeeld van de Binnenduinrand). De ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein voor Teylingen is hiermee strijdig. Een optie is om een beperkte strook aan de westkant te ontwikkelen als Greenportterrein (conform de regiovisie) en eventueel een beperkte strook aan de oostkant voor gemengde bedrijven. Consequenties van beide opties is een vergrote verkeersdruk op de al zwaar belaste N443/N208, terwijl daar geen haalbare infrastructurele capaciteitsaanpassingen tegenover staan.



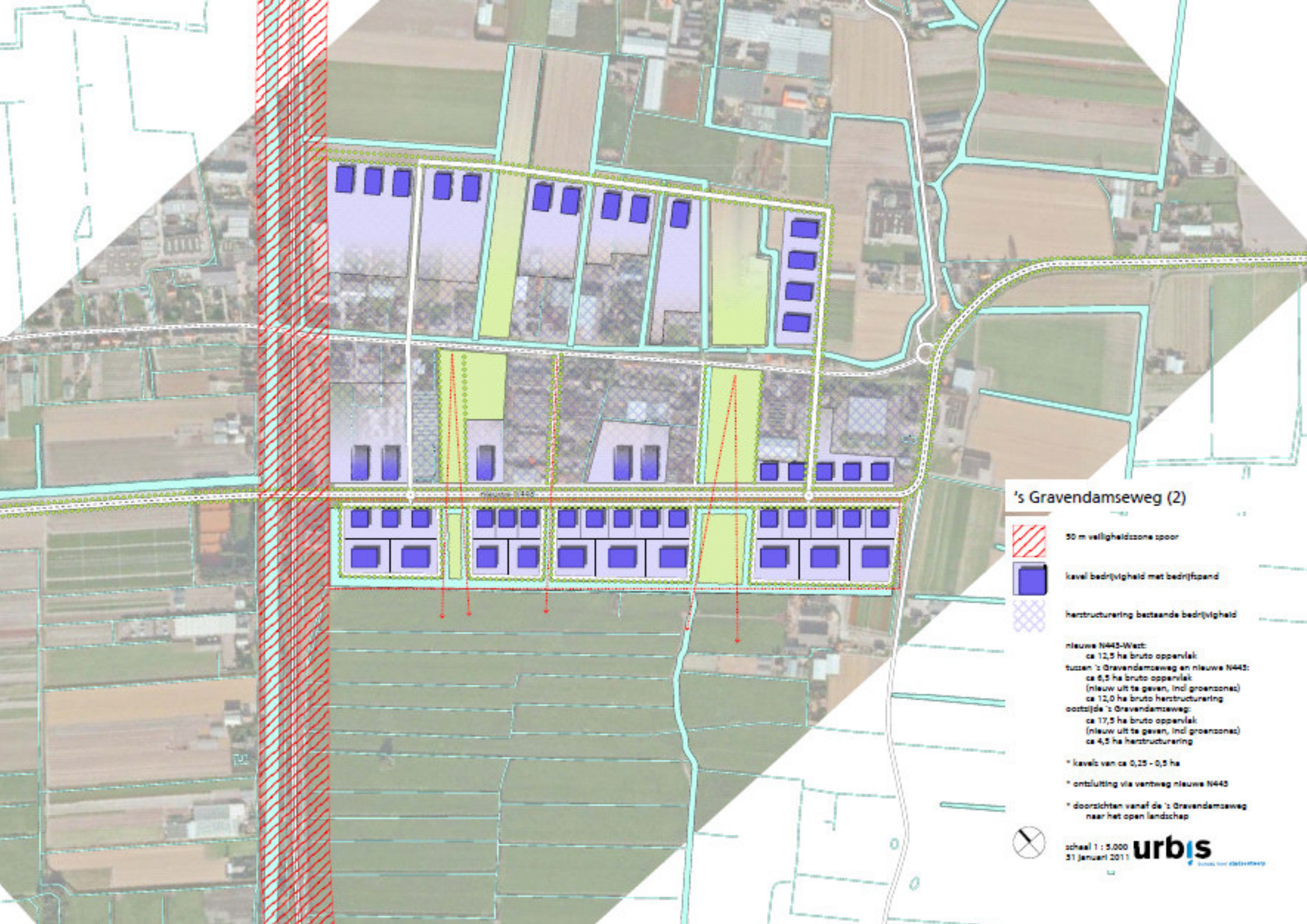
A1. 's Gravendamseweg.

- Nieuwe westelijke ontsluiting vanaf een verplaatste Piet Gijzenbrug.
- Vanwege een logische vervolgaansluiting in Noordwijkerhout en om toekomstige woningbouwmogelijkheden in Polder Boekhorst niet te blokkeren, zal de nieuwe westelijke ontsluiting in deze optie maximaal 150 m vanaf de 's Gravendamseweg komen te liggen.
- Ca 20 ha bruto nieuw bedrijventerrein op voor bollengerelateerde bedrijven in de Greenport.
- Geringe aantasting natuur-, water en landschap.
- Duurzaamheid oplossing globaal oordeel: matig tot licht positief ivm positieve landschapseffecten in rest regio.



A2. 's Gravendamseweg 2.

- Een strook van 150 m ten oosten van de 's Gravendamseweg kan in deze optie worden ontwikkeld voor gemengde bedrijven
- Dit sluit aan op een bollengebied waarin volgende de Greenportvisie een Ja-mits beleid geldt voor bollenbedrijven. Zij mogen daar in beginsel uitbreiden op locatie, onder voorwaarden van aanleg beplanting en een goede beeldkwaliteit.
- Dit levert naar schatting 20 ha nieuw terrein op voor gemengde bedrijven.
- Geringe aantasting natuur- en water.
- Wel geringe aantasting bollenlandschap.
- Compensatie nodig ivm onttrekking bollengrond.
- Duurzaamheid oplossing globaal oordeel: matig tot negatief



's Gravendamsweg (2)

- 50 m veiligheidszone spoor
- kevel bedrijvigheid met bedrijfspond
- herstructurering bestaande bedrijvigheid

nieuwe N443-West:
ca 12,5 ha bruto oppervlakt
tussen 's Gravendamsweg en nieuwe N443:
ca 6,5 ha bruto oppervlakt
(nieuw uit te geven, incl groenzones)
ca 12,0 ha bruto herstructurering
oostzijde 's Gravendamsweg:
ca 17,5 ha bruto oppervlakt
(nieuw uit te geven, incl groenzones)
ca 4,5 ha herstructurering

- * kavels van ca 0,25 - 0,5 ha
- * ontsluiting via ventweg nieuwe N443
- * doorzichten vanaf de 's Gravendamsweg naar het open landschap



schaal 1 : 5.000
31 januari 2011

urbis

Urbanisme & Architectuur

Bedrijventerreinen volgens de Meedenkgroep

In april 2011 is de Koersnotitie met de meedenkgroep besproken. Hier zijn de hier gepresenteerde opties voor bedrijventerreinen ter discussie gesteld. Hieronder de bevindingen daarvan:

1. De groepen zijn terughoudend voor nieuwe bedrijventerreinen. Mogelijk wel uitbreiding bij de afrit bij Voorhout.
2. Bedrijvigheid in de Spoordriehoek is mogelijk maar eerst moet er goed naar de behoefte gekeken worden. Deze keus hoeft nu nog niet gemaakt te worden.
3. De stationslocatie bij Sassenheim heeft bij de meerderheid niet de voorkeur.
4. De groepen zijn terughouden voor uitbreiding aan de 's Gravendamseweg.
5. Bedrijvigheid kan pas plaatsvinden als de infrastructuur op orde is.

B. Station Sassenheim

- Ontsluiting via nieuwe parallelweg spoor
- Omvang ca 1,7 ha bruto
- Goede presentatie aan snelweg, zorgen niet te hoog ivm grens Groene Hart.
- Mogelijke indeling zie schets; combinatie met horeca, parkeren en transferium.
- Geen aantasting natuur-, water en landschapskwaliteiten.
- Duurzaamheid oplossing globaal oordeel: zeer positief.

C. Spoordriehoek

- Ontsluiting via bestaande afslag, let op hellingbaan en bocht.
- Groot deel is goede bollengrond, moet worden gecompenseerd.
- Omvang ca 11,75 ha bruto.
- Zeer goede ontsluiting snelweg, voorkomt onnodige verkeersbewegingen in achterliggend bollengebied.
- Geen aantasting natuur-, water en landschapskwaliteiten.
- Duurzaamheid oplossing globaal oordeel: matig (bollengrond compensatie)
- Er is een 50 meter vrijwaringszone voor de A44 van toepassing op dit gebied.

D. Afrit Voorhout

- Is al met wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan opgenomen; vrij eenvoudig te realiseren.
- Omvang circa 5 ha bruto
- Directe ontsluiting mogelijk op N444
- Goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk
- Geen aantasting natuur-, water en landschapskwaliteiten.

Daarnaast zijn er vanuit de economische visie nog twee alternatieve bedrijvenlocaties genoemd, te weten het gebied Voorhout-Sassenheim-Oosthoutlaan-Spoor en Veerpolder zuid bij Warmond.

Beide maken onderdeel van waardevolle groengebieden die wij in stand willen houden.

De Voorthout-locatie is tevens van belang ter versterking van de identiteit van de kernen dat een belangrijk uitgangspunt is van onze visie. Ontwikkeling van een bedrijventerrein zou de twee kernen aaneen doen groeien.

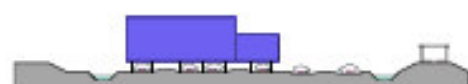
Veerpolder zuid bestaat uit een groengebied dat nu vooral door de golfclub als driving range wordt gebruikt. Verplaatsing van de golfclub naar een weidegebied elders in onze gemeente staan wij niet voor. (zie onderdeel nr 13, Sport)



3 mogelijke parkeeroplossingen:



verdiepte parkeerbak onder bedr(f)fkavel



parkeren onder opgetild bedr(f)gebouw



parkeerdak (betaald door bedr(f)ontwikkeling)

Station Sassenheim

* ca 0,35 ha + 1,2 ha bruto oppervlak

* kavelgrootte ca - 1.000 - 1.700 m²

* Zichtlocatie; daarom duurzame bedr(f)gheid.

* Recreatiegeleerde bedr(f)gheid;
koppeling tussen station via Zandsloot naar
Kagerplazen

* Parkeren deels gebouwd oplossen,
zie oplossingen links



50 m veiligheidszone spoor



kavel bedr(f)gheid met ber(f)spand



bedr(f)spand binnen veiligheidszone
(geen hoge concentratie mensen toegestaan)



horeca



schaal 1 : 2.500
28 januari 2011

Duurzaamheid:

- Stimuleren van duurzame oplossingen bij het bedrijfsleven als belangrijke speler en partner. Daarbij zoeken naar bedrijven die een voortrekkersrol willen vervullen zoals Akzo/Nobel
- Alle bouwaanvragen voor nieuwbouw en herstructurering op bedrijventerreinen worden gezien als kansen om het betreffende (deel van het) bedrijventerrein duurzamer te maken dan het voor de nieuwe ontwikkeling was. De bouwaanvraag wordt mede op dat aspect beoordeeld.
- De kwaliteit van de beroepsbevolking sluit aan bij de kwaliteit van de banen.
- Opstellen van een energie visie voor bedrijventerreinen.



Spoordriehoek



50 m veiligheidssone spoor



kavel bedr(v)igheid met bedr(ig)pand

* ca 8,0 ha + 3,75 ha bruto oppervlak

* grote kavels van ca 0,35 - 0,5 ha

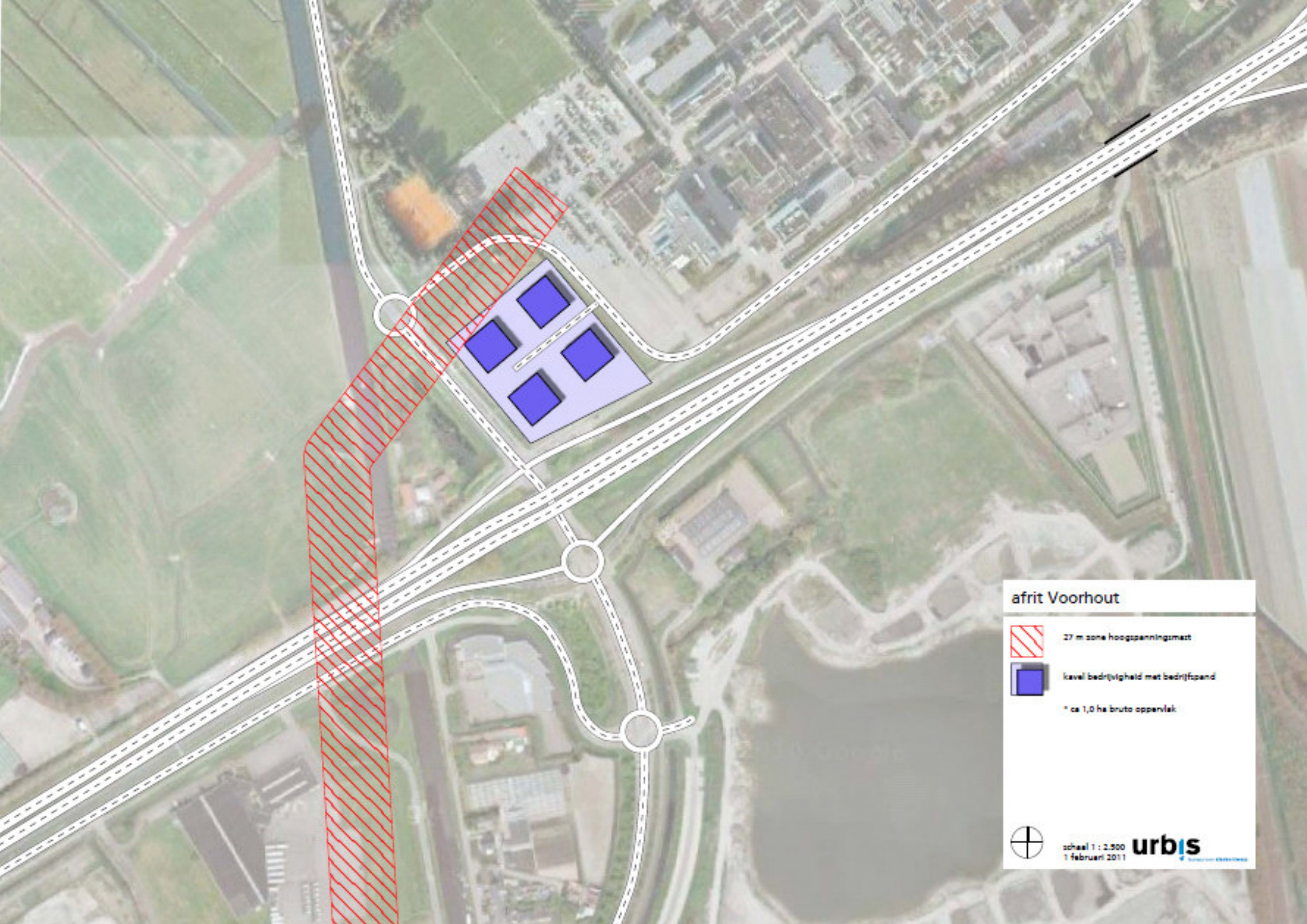
* zichtlocatie (vanaf 2 sporen + r(ij)sweg)

* hoogwaardige bedr(ig)heid

* goede uitstraling, groene daken



schaal 1 : 2.500
28 januari 2011



afrit Voorhout

 27 m zone hoogspanningsmast

 kavel bedr(v)igheids met bedr(j)fspand

* ca 1,0 ha bruto oppervlakt

 schaal 1 : 2.500
1 februari 2011

urbis
Stadsontwikkelingsbureau

11. Thema: Voorzieningen

Kernopgave: zorg voor een zoveel mogelijk complete, compacte en comfortabele winkelgebieden in alle kernen van Teylingen en het op een goede manier ruimtelijk accommoderen van de mogelijke marktruimte voor winkels in de niet-dagelijkse goederen

Strategische koers op hoofdlijnen

Hierbij doen zich twee opties voor te weten:

- A. Benutting marktruimte vooral in de non-food sector om **Voorhout te laten uitgroeien tot complete kern** met een goed winkelapparaat. Dat kan door het creëren van een sterk centrum met de nadruk op de Herenstraat, doorlopend tot het stationsgebied. Omdat een winkelstrip van 800 m doorgaans voor een kern op dit niveau als maximum geldt, zal **het kernwinkelgebied in deze optie in de Herenstraat vanaf de Beatrixstraat liggen tot aan het station**. Daarbij valt te denken aan nieuwe winkelconcepten in het hogere modische segment en andere exclusieve winkels. Voor de levendigheid kan ook worden gedacht aan combinaties met wonen op deze winkel-as. Bij de woonplaatskeuze gaat inwoners steeds meer om het totale plaatje, niet alleen de woningen, maar ook de voorzieningen eromheen. Daarom verdient het overweging om tot complete kernen komen, die elkaar niet beconcurreren maar aanvullen. Door actieve ontwikkelaars te faciliteren kan de gemeente meer invloed uitoefenen op de ontwikkelingen in de Herenstraat.
- B. Afleiding van de marktruimte naar winkelcentrum Sassenheim. Hier is nu een sterk winkelcentrum gevestigd. Deze optie gaat uit van verdere versterking van dit centrum, met als voordeel dat hiermee ook de regionale positie wordt versterkt, bijvoorbeeld tov Lisse. Wat betreft de inwoners van Voorhout kan worden verondersteld, dat deze toch al gewend zijn voor de niet-dagelijkse goederen naar andere kernen te reizen. Dit heeft echter wel meer mobiliteit tot gevolg.
- Met het vestigen van grootschalige detailhandel wordt terughoudend omgegaan. Regionale afspraken en provinciaal beleid vormen de kaders.
 - Geen winkels bij Nieuw Boekhorst en/of Hooghkamer, deze concentreren in het centrum van Voorhout.
 - In Warmond inzetten op toerisme en ruimte geven aan de benodigde voorzieningen.

Kwalitatief:

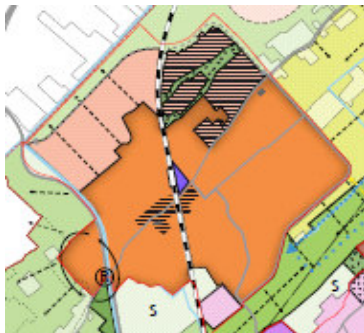
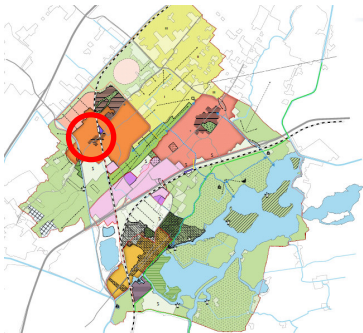
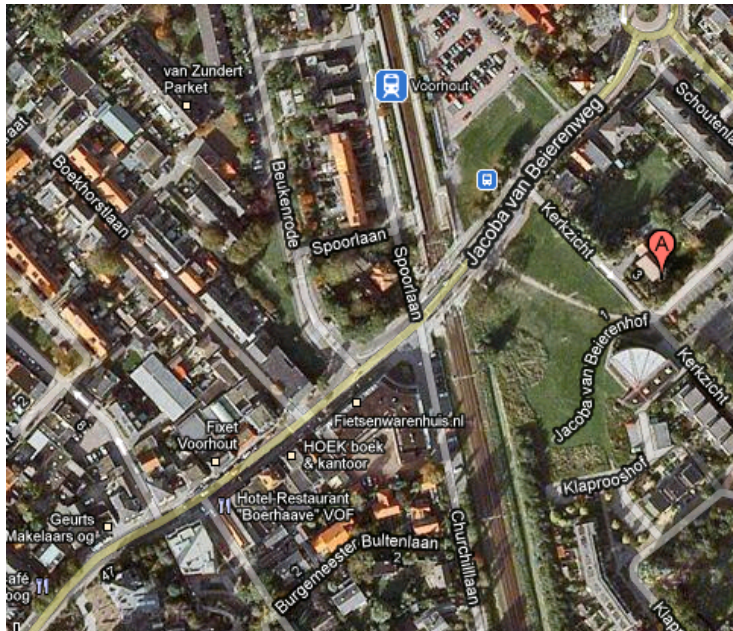
- Voortzetting vernieuwing van enkele winkellocaties Sassenheim

Winkelvoorzieningen volgens de Meedenkgroep

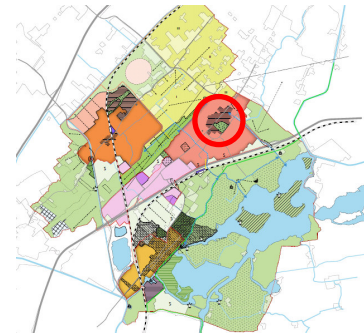
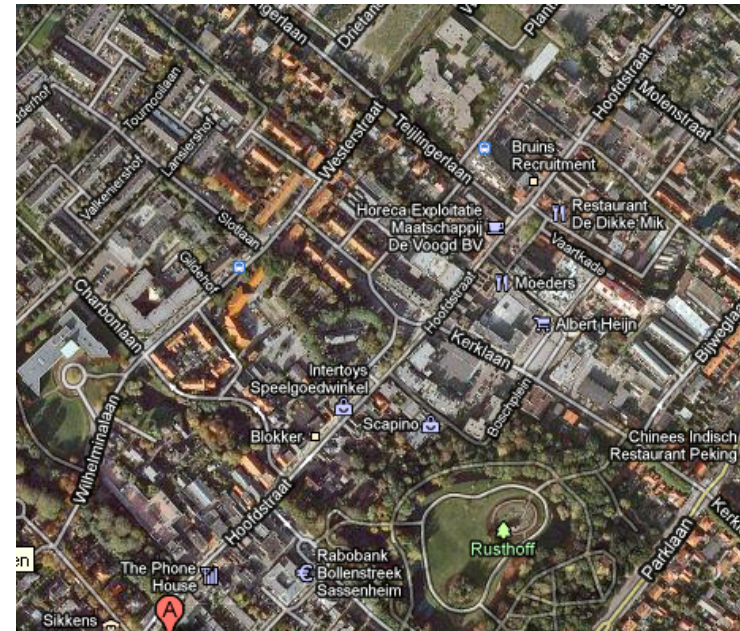
In april 2011 is de Koersnotitie met de meedenkgroep besproken. Hierbij zijn de opties voor winkeluitbreiding in Sassenheim en Voorhout ter discussie gesteld. Hieronder de bevindingen daarvan:

1. Voor uitbreiding van het winkelgebied is een breed draagvlak in Sassenheim. Dit centrum dient kwalitatief vergroot te worden.
2. Voorhout kan voorzien in de dagelijkse behoefte. Voorhout heeft wel een hart nodig, hierbij dient rekening gehouden te worden met het station en de veiligheid op de Herenstraat. Het afmaken van de Rondweg is hierbij nodig.

V o o r h o u t



S a s s e n h e i m



- Opzetten van een voorzieningenladder. Hierin kunnen verschillende niveaus onderscheiden worden: op nabijheid, beschikbaarheid binnen de gemeente en op kwaliteit en concurrentiekracht met de omliggende gemeenten.

Duurzaamheid:

- Totstandkoming van beter functionerende winkelgebieden met een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- Compleet voorzieningenaanbod
- Goed verenigingsleven
- Duurzame winkelpanden

12. Thema: Recreatie en Toerisme

Kernopgave: zorg voor voldoende aantrekkelijke recreatiemogelijkheden dicht bij huis, met bijbehorende voorzieningen

Strategische koers op hoofdlijnen

- Beleidsinzet is uitgroei tot **veelzijdig en aantrekkelijk gebied voor kleinschalige dagrecreatie in het buitengebied vooral verbetering van kleinschalige voorzieningen**, zoals aanlegvoorzieningen en recreatief medegebruik.
- Uitgangspunt is dat het verenigingsleven van groot belang is voor de sociale cohesie, de participatie en het recreëren van de burgers in Teylingen. De gemeente speelt hierbij een faciliterende en regisserende rol. De verenigingen moeten hun exploitatie zonder gemeentelijk subsidie kunnen vervullen. Dit betekent concreet dat de gemeente wel sportvelden, sportzalen, welzijnsaccommodaties, podiumzalen faciliteert maar dat de activiteiten het zonder subsidie moeten kunnen doen.
- Transformatie Veerpolder naar locatie voor allerlei overdekte vrijetijdsactiviteiten ("leisure") en watergerelateerde bedrijvigheid.
- Roodemolenspolder mede geschikt maken voor kleinschalige dagrecreatie.
- Handhaving golfbaan Kaagerzoom.
- Versterking van de Kagerplassen tot aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen.
- Uitbouw ruïne van Teylingen tot toeristisch knooppunt, met betere zichtbaarheid, en passantenplaatsen voor kleine (elektro-)boten vanaf de Kagerplassen.
- Voldoende speelvoorzieningen voor de jeugd in stedelijk gebied.



Kwalitatief:

- Koudenhoorn, verdere ontwikkeling tot recreatie-eiland.
- Verbeteren van enkele vaarroutes (nodig is wegnemen enkele fysieke belemmeringen)
- Handhaving en kwaliteitsverbetering campings.
- Handhaving en waar mogelijk uitbreiding jachthavens (ligplaatsen en passantenplaatsen)
- Verbetering recreatief gebruik stedelijke parken.

Duurzaamheid:

- Vooral bij nieuwe ontwikkelingen proberen een duurzaamheidsslag te maken: jachthavens, passantenplaatsen, elektroveren.
- Recreatiemogelijkheden dicht bij huis

13. Thema: Sport

Kernopgave: instandhouden van voldoende mogelijkheden voor sportbeoefening met een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij eventuele uitbreidingswensen van bestaande sportcomplexen.

Strategische koers op hoofdlijnen

- De gemeente zet in op het optimaliseren en intensiveren van de bestaande sportcomplexen vanwege de verwachte demografische ontwikkelingen, vergrijzing en de afname van jongeren, en efficiënt ruimtegebruik. De gemeente is in overleg met sportpark Roodemolenpolder en Elsgeest over de verdere toekomst van de complexen.
- Wanneer er toch behoefte is aan uitbreiding van de sportmogelijkheden dan gaat de voorkeur uit naar de Elsgeesterpolder. Er worden geen sportuitbreidingen toestaan in de Roodemolenpolder vanwege landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- Eventuele **uitbreidingswensen van sportcomplex Elsgeest kunnen aan de zuidwestkant** van dit complex worden gerealiseerd, tussen de tweede Elsgeesterweg en de Leidsevaart. Er zijn wel belemmeringen voor uitbreiding hockeyvelden vanuit provincie in verband met de molenbiotoop.
- Eventuele wensen voor meer activiteiten door **sportcomplex Roodemolen moeten worden gerealiseerd door intensivering van het bestaande velden en gebouwen**. Uitbreiding van het sportcomplex in de Roodemolenpolder vindt het college om landschappelijke redenen niet toelaatbaar omdat anders een belangrijke grens wordt overschreden. Inzet van het college is

ontwikkeling van de Roodemolenvlakte tot open, groen en blauw landschapspark met kleinschalige dagrecreatie en natuur landschapspark zonder sportfaciliteiten.

- De Veerpolder wordt meer ingericht voor 'leisure', vrijetijdsmogelijkheden. Hieronder vallen ook indoor sportmogelijkheden.
- Voorzieningen moeten worden aangeboden vanuit de vraag naar meer sociale cohesie, meer participatie, meer zelfredzaamheid en meer informatieverstrekking en niet vanuit het aanbod zelf. De voorzieningen zijn voorwaardenscheppend. Zij ondersteunen de mogelijkheden van de inwoners van Teylingen voor elkaar iets te doen, deel te nemen aan de lokale samenleving en zich verder te ontwikkelen. (Voorzieningennota 2009-2015) De voorzieningen moeten er aan bijdragen dat Teylingen een plek is waar het goed leven is.

Duurzaamheid

- Instandhouden voldoende sportmogelijkheden voor sportbeoefening.

14. Thema: Mobiliteit

Kernopgave: Verbetering van de bereikbaarheid van de gemeente met auto en fiets.

Strategische koers op hoofdlijnen

- Voorhout west bebouwen en "bypass" als afsluiting is geen optie meer.
- Realisering van de Noordelijke Randweg.
- Elspeestaansluiting (zuidring Voorhout gestippeld laten, mogelijkheid voor de toekomst, alternatieve route. Aansluiting 5 kan vervallen wanneer de ringweg zuidkant gerealiseerd wordt en aangesloten op Leidsevaart. Daarmee geeft het college wel aan dat aansluiting 5 de minst belangrijke is.
- Realisering station Sassenheim met recreatietransferium (en eventueel horeca en werkgebied)
- Ruimte laten om resultaten uit diverse studies later in het proces in te brengen en nog te laten meewegen.
- PZH voert een onderzoek uit naar de Piet Gijzenbrug. Wanneer alle plannen worden uitgevoerd is er rondom de N443 geen congestie meer in 2030. In deze modelberekening zijn meegenomen: Nagelbrug, Postviaduct, noordelijke randweg Voorhout, RLR, Zuidkennemerlandroute (= noordelijke ontsluiting Greenport). Het onderzoek is naar verwachting in februari 2011 klaar.
- Ook "bypass" in Poelpolder uit GVVP is op dit moment geen reële optie, vanwege doorkruising kwetsbaar open landelijk gebied.



Kwalitatief:

- Verbetering van de N444 en vernieuwing Nagelbrug met rotonde en fietstunnel. De regio kan vanuit het RIF bijdragen aan de Nagelbrug. Door deze rotonde wordt voorkomen dat de bypass door het kwetsbare veenweidegebied loopt. Het groen kan bij KTS, het landschapspark Roodemolenpolder of de Elsgeesterpolder gecompenseerd worden.

Duurzaamheid:

- Voor 2015 worden de fietsverbindingen tussen de drie kernen van Teylingen substantieel verbeterd, grotendeels conform al bestaande (en gefinancierde) plannen. Ook op de langere termijn blijft Teylingen inzetten op duurzame fietsroutes, zowel voor het lokale woonwerkverkeer als ten behoeve van recreatie en toerisme.
- Het verbeteren van de fietsveiligheid.
- Stimuleren van duurzame mobiliteit.

15. Thema: Energieneutraal

Kernopgave: Het stimuleren van het gebruik van duurzame energie, daar waar mogelijk het opwekken van duurzame energie

Strategische koers op hoofdlijnen

- Samen met de woningcorporaties en particuliere huiseigenaren (per straat of wijk) wordt ingezet op maatregelen voor energiebesparing, waar mogelijk in de vorm van duurzame opwekking van energie.