

STRUCTUURVISIE 2030

Gemeente Teylingen



DUURZAAM BLOEIEND!



Teylingen. *Moderne dorpen midden in de wereld*



gemeente
TEYLINGEN



STRUCTUURVISIE 2030

Gemeente Teylingen
Ontwerpstructuurvisie 2030

Datum: 23 oktober 2014

Projectnummer: AC8189-001-003

Begeleiding:

Projectteam Afdeling Ruimte

olv mr Jan Zandstra

Projectleiding en auteur:

drs Floris Marcus

Bijdragen:

Florien Bouts en Tom Wesseling

Structuurvisiekaart

Urbis Stadsontwerp, Rotterdam



VOORWOORD

Veranderingen in de wereld gaan steeds sneller en zijn steeds ingrijpender. Dat merken we ook in de gemeente Teylingen. Waar moet we op inspelen en waarop niet? En hoe kunnen we op een goede wijze relevante trends en verwachte ontwikkelingen integreren in het ruimtelijk beleid, plannen en projecten voor onze gemeente?

Niemand kan de toekomst voorspellen. Wel kunnen we met alle betrokken partijen de opgaven bepalen en ontrafelen. En met nieuwe inzichten samen aan innovatieve oplossingen werken.

Meer ouderen en minder jongeren, technologische ontwikkelingen, nieuwe beleidskaders, beperktere budgetten en de noodzaak om te investeren in duurzaamheid, zorgen voor nieuwe ruimtelijke opgaven. Ze vragen ook om een andere aanpak, waarbij initiatiefnemers en overheden flexibel en effectief samenwerken. Daarbij hebben wij vooral een regisserende en faciliterende rol.

Teylingen heeft op vele fronten een goede uitgangspositie om deze uitdagingen met succes aan te gaan. In deze structuurvisie zetten wij daarvoor op een integrale wijze de ruimtelijke hoofdlijnen uit tot 2030. Samen met onze bewoners, bedrijven, organisaties en regionale partners willen wij werken aan een duurzame bloeiende gemeente, waaraan iedereen meedoet. Wij nodigen u daarvoor van harte uit!

Het college van Burgemeester en Wethouders



Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
1. Nieuwe ruimtelijke opgaven	7
1.1. Aanleiding en doel structuurvisie	7
1.2 Korte kenschets en regionale positie	9
1.3 De ruimtelijke hoofdopgaven	9
1.4 Proces	13
1.5 Leeswijzer	14
2. Visie Duurzaam Bloeiend	17
2.1 Leidende principes voor de structuurvisie	17
2.1 Duurzaamheid als leidend principe	17
2.2 Kern van onze visie	18
2.3 Resultaten planMER voor de afweging	19
3. Ambities voor de Teylinger thema's	23
3.1 Wonen	23
3.2 Zorg, welzijn en wonen	29
3.3 Onderwijs	34
3.4 Winkelen	37
3.5 Mobiliteit	42
3.6 Werken	47
3.7 Greenport	51
3.8 Recreatie en Toerisme	56
3.9 Sport	62
3.10 Archeologie en bodem	66
3.11 Water	68
3.12 Natuur	75
3.13 Landschap	81
3.14 Agrarische sector	84

4. Integrale ontwikkeling per gebied	89
4.1 Voorhout	89
4.2 Sassenheim	93
4.3 Warmond	97
4.4 Het bollenteeltgebied	98
4.5 Graslanden in het bollengebied	100
Elsgeesterpolder	100
Landschapszone Roodemolenpolder	102
Polder Nieuw Boekhorst	105
Polder Boekhorst	106
Poelpolder	107
4.6 Veenweiden en Kagerplassengebied in het Groene Hart	108
5. Uitvoering	113
Bijlagen	118
Bijlage 1 Meedenkgroep	118
Bijlage 2 Samenvatting resultaten en aanbevelingen planMER	119
Bijlage 3 Verantwoording belangrijkste ruimtelijke keuzes vanuit het planMER	137
Bijlage 4 Archeologische beleidskaart Teylingen	142
Bijlage 5 Overzicht locatieontwikkelingen	143
Bijlage 6 Overzicht voorzieningen	146
Bijlage 7 Geraadpleegde documenten	150



1. Nieuwe ruimtelijke opgaven

1.1. Aanleiding en doel structuurvisie

De toekomst vraagt om een andere benadering van nieuwe ruimtelijke opgaven. Maatschappelijke, demografische en technologische ontwikkelingen veranderen snel en hebben een grote impact op onze samenleving en het ruimtegebruik. Dat geldt ook voor de wijze waarop we ons verplaatsen, onze vrijetijd beleven en deelnemen aan de samenleving. Zo ontstaan nieuwe woon-, werk-, winkel- en leisure-concepten. Daarbij hebben we een grote verantwoordelijkheid om stappen te zetten naar een duurzamere wereld. Tegelijkertijd wordt onze speelruimte begrensd door beleidskaders van andere overheden en beperktere budgetten.

Andere rol in veranderend speelveld

In dit speelveld verschuift ook onze rol naar regisserend en faciliterend, waarbij alle betrokkenen zowel in de vroege planvorming als de uitvoering op een bepaalde manier participeren.

Dit sluit helemaal aan bij ons Coalitieakkoord 2014-2018 'Zorgzaam regisseren, dichtbij mensen'. Daarin tonen we onze ambitie om als gemeente partijen bij elkaar te brengen en met elkaar te verbinden. Waar mogelijk willen we ruimte geven om taken en verantwoordelijkheden over te nemen. Daarbij is leidend het belang van de Teylingse samenleving, ook op de lange termijn.

Structuurvisie, wat is dat en wat kun je er mee?

Het doel is om met deze structuurvisie voor onze gemeente een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. Met de visie en het uitvoeringsprogramma hebben we een bruikbaar instrument in handen om initiatiefnemers uit te nodigen hierop in te spelen. Als gemeente kunnen we hiermee beter ruimtelijke plannen en projecten beoordelen, stimuleren en in gang zetten.

Robuust en flexibel karakter om samen aan de slag te gaan

Daarvoor presenteren we een robuuste ruimtelijke structuur, die voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op steeds sneller veranderende ontwikkelingen. Met een uitvoeringsprogramma dat niet in beton is gegoten maar richting geeft aan onze ambities. Een structuurvisie dus die uitnodigt om daadwerkelijk mee aan de slag te gaan. Want daar gaat het uiteindelijk om. Deze structuurvisie mag niet het eind vormen van een proces maar moet het begin zijn. Een start om met nieuw elan samen met alle betrokken partijen ons in te zetten voor een duurzame, aantrekkelijke en vitale gemeente, die op de toekomst is berekend. De vrijblijvendheid is voorbij. Teylingen heeft al laten zien dat ze het kan!

Wettelijk verplicht strategisch ontwikkelingskader

De Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt het opstellen van een of meer structuurvisies voor het gemeentelijk grondgebied verplicht. De structuurvisie voor de gemeente Teylingen is in belangrijke mate een vertaling van de op 13 maart 2008 door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' en de Strategische visie 2040. Ook andere gemeentelijke beleidskaders zoals de Woonvisie, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan, het Economisch Beleidsplan en de Visie Recreatie & Toerisme zijn belangrijke onderleggers voor de



Welkom

de

Bollenstreek



structuurvisie. Dit geldt tevens voor regionale beleidskaders en afspraken, zoals de Intergemeentelijke Structuurvisie voor de Greenport Duin- en Bollenstreek, de Regionale Woonagenda en de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit.

Deze structuurvisie geeft dus integraal aan waar Teylingen de komende 15 jaar naar toe gaat werken. Het is een actueel strategisch beleidskader voor de gewenste duurzaam ruimtelijke ontwikkelingen in onze hele gemeente.

1.2 Korte kenschets en regionale positie

In Teylingen wonen ruim 35.000 en werken ongeveer 13.000 mensen. Dit is al geruime tijd stabiel. Teylingen maakt onderdeel uit van de Duin- en Bollenstreek en de regio Holland Rijnland, waarin op veel gebieden wordt samengewerkt. Een belangrijk bindend onderwerp is de Greenport Duin- en Bollenstreek. Hierin wonen ruim 180.000 mensen en werken er ruim 63.000. Het wonen in onze regio is gewild, vanwege de aantrekkelijke omgeving tussen kust, plassen en bollen, terwijl de mainports Schiphol en Rotterdam en de rest van de Randstad dichtbij zijn. De Duin- en Bollenstreek kent een sterke economie, die met een uniek bollencomplex een van de belangrijke Greenports in Nederland vormt. Het oostelijk deel van onze gemeente maakt deel uit van het Hollands Utrechtse plassegebied in het Groene Hart. Dit gebied is erg geliefd bij watersporters, fietsers en wandelaars.

Eigen identiteit van de drie dorpen

Onze gemeente bestaat uit drie kernen: Voorhout, Sassenheim en Warmond. Ze hebben allemaal een eigen identiteit. Voorhout is vooral te typeren als moderne woonkern, Sassenheim als economisch centrum

voor winkels en industrie en Warmond als cultuurhistorische watersportplaats.

Uniek landschapsmozaïek

Ons buitengebied kent een vrije scherpe grens tussen het bollengebied in de Greenport en het veenweide- en plassegebied in het Groene Hart. Nagenoeg op deze grens bevinden zich de spoorlijn Leiden-Amsterdam en de A44, waardoor onze gemeente redelijk goed is aangesloten op de Randstad. Aan verbetering van de oostwestverbindingen wordt intensief gewerkt in regionaal verband.

Het landschap in het bollengebied verschilt enorm met het Groene Hart. Dat heeft met de ontstaansgeschiedenis te maken, die lange tijd het bodemgebruik bepaalde. In het bollengebied zijn onze drie kernen ontstaan op oude strandwallen, die relatief hoog, droog en veilig waren voor bewoning en bewerking. In het relatief natte veenweidegebied was weinig anders mogelijk dan afgraving voor turf en gebruik als grasland voor de veeteelt. Met elkaar vormen deze gebieden in onze gemeente een uniek landschapsmozaïek op een relatief klein oppervlak.

1.3 De ruimtelijke hoofdopgaven

Omdat een structuurvisie alleen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen aangeeft, beperken we ons tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven, waar onze structuurvisie een antwoord op moet geven. Deze opgaven zijn naar voren gekomen uit analyses, vertaling van trends, thematische onderzoeks- en beleidsdocumenten en diverse workshops. Dit zijn onze ruimtelijke hoofdopgaven:



Duurzaamheid: ambitie om tot een duurzame gemeente te komen, waarbij maatregelen in het sociale, economische en ruimtelijke domein elkaar zoveel mogelijk versterken.

Ruimtelijke kwaliteit: gerichte duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter versterking van de eigen identiteit van de drie kernen en het karakter van het buitengebied tot 2030. Opgave is om tot een sterkere profilering te komen van de verschillende kernen en het omringende buitengebied, met name Warmond in relatie tot toerisme in het Hollands plassegebied en Sassenheim en Voorhout in relatie tot een sterkere marketing van de Bollenstreek.

Wonen: het op lange termijn bereiken van een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen met een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Het is noodzakelijk om het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteiten goed af te stemmen met de regio en de provincie. Daarbij willen we ook kijken waar we duurzaamheidswinst kunnen halen.

Bijzondere opgave is om (bestaande) woningen en de woonomgeving meer geschikt te maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking. Naast herstructurering en vernieuwing van bepaalde gebieden binnen de dorpsgrenzen van alle kernen, speelt vooral de verdere ontwikkeling van woningbouw in Hooghkamer, Nieuw Boekhorst en de eventuele reservering voor Polder Boekhorst als strategische ontwikkelruimte voor de lange termijn. Dit zal moeten passen binnen het provinciale beleid, waaronder het concept voor Stedenbaan.

Tevens willen we bezien welke rol Teylingen kan hebben in de accommodatie van de bovenregionale behoefte van 4600 woningen tot

2030, als gevolg van de afspraken binnen de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de accommodatie van een deel van de 600 Greenportwoningen. Bij dit alles zal realisme de boventoon moeten voeren, gezien het verwachte langzame herstel van de woningmarkt.

Werken en Greenport: 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 en kantoren tot 2030.

Het is de vraag of herstructurering van bestaande terreinen zoals Jagtlust in Sassenheim en de huidige uitbreidingsplannen voor het Greenibterrein in Warmond en de Oosthoutlaan in Sassenheim in de verwachte ruimtebehoefte kunnen voorzien voor de hele planperiode. Als een tekort zal optreden, is het de opgave een geschikte aanvullende locatie te vinden. Ook hier is realisme en regionale afstemming van groot belang om overcapaciteit te voorkomen. Evenals bij woningbouw is het een opgave te bezien waar duurzaamheidswinst is te behalen. Daarnaast ligt er een opgave tot vitalisering, innovatie en landschapsverbetering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Deze moet zijn vertaling vinden in de structuurvisie van Teylingen, om daarmee ook de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) de juridisch-planologische ruimte te geven haar taken adequaat uit te voeren.

Winkelvoorzieningen: zorgen voor 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. Hierbij zal Teylingen nadrukkelijk rekening moeten houden met de gevolgen van internetwinkelen, de verwachte vraag en bevolkingsontwikkeling.



Sportvoorzieningen: instandhouding van voldoende mogelijkheden voor sportbeoefening met een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij de uitbreidingswens van het bestaande sportcomplex Elsgeest te Voorhout.

Onderwijs: instandhouding en goede spreiding tussen en binnen de kernen van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs, met daarbij bijzondere aandacht voor ontwikkelingen tot een Brede School en verbetering van de buitenschoolse opvang.

Mobiliteit: verbetering van de bereikbaarheid van de gemeente met auto en fiets in nauwe samenspraak met de regio en de provincie. Daarbij spelen vooral de aanleg van de noordelijke Randweg Voorhout en verbetering van de doorstroming op de provinciale wegen N443 en N444.

Recreatie en toerisme: zorg voor voldoende aantrekkelijke recreatiemogelijkheden dicht bij huis, met bijbehorende voorzieningen en de opgave om bij te dragen aan versterking van het toerisme in de Bollenstreek. Hierbij spelen de herinrichting van (delen van) de Boterhuispolder en de Roodemolenpolder, de aanleg van fiets- en wandelpaden en het faciliteren van extra aanleg- en ligplaatsen voor de watersport.

Bodem: de kwaliteit van de bodem waarborgen en op de juiste manier inzetten voor duurzame ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is het de opgave de archeologische monumenten te beschermen en deze zo mogelijk te versterken.

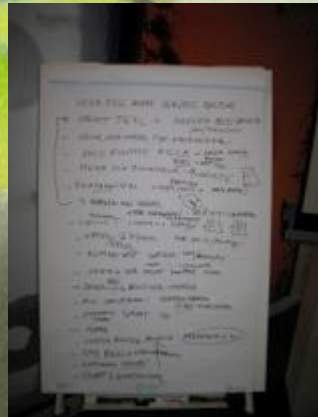
Water: totstandkoming van een duurzaam watersysteem en in het bijzonder het verbeteren van de waterkwaliteit in Teylingen in

samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland, bewoners en bedrijven.

Natuur: koesteren van beschermde natuurgebieden met waar mogelijk stimuleren van kleinschalig recreatief medegebruik. In het bijzonder is het de opgave om een beleid te bepalen voor de veenweidenatuur in relatie tot de maatschappelijke wens van recreatief medegebruik en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in bepaalde polders, zoals de Roodemolenpolder en de Elsgeestpolder. Vergroting van biodiversiteit is een duurzaamheidskans.

Landschap: kwaliteit, beleefbaarheid en recreatief medegebruik van de buitengebieden waar nodig en mogelijk verbeteren, in lijn met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek en het provinciaal beleid. Onderscheid is nodig in beleid voor het veenweidelandschap in Nationaal Landschap Het Groene Hart en de bollenlandschap van de Greenport. Binnen het bollenlandschap verdient de positie en de toekomst van de graslanden bijzondere aandacht. Daarbij speelt niet alleen het mogelijke omspuiten tot bollengrond maar ook vergroting van de recreatiemogelijkheden in de Roodemolenpolder en bij sportcomplex Elsgeest.

Agrarische sector: zorg voor een duurzame landbouw, die tevens ruimte biedt aan recreatief medegebruik, natuurontwikkeling en een duurzaam watersysteem, waardoor een actieve bijdrage ontstaat aan een aantrekkelijk landschap. Het gaat daarbij vooral om de toekomst van de veehouderij in het Kagerplassengebied en de graslanden in de Bollenstreek.



1.4 Proces

Gekozen is voor een gericht interactief proces om tot de opstelling van deze structuurvisie te komen. Daarbij zijn vanaf het begin inwoners, vertegenwoordigers van organisaties, raadsleden, collegeleden en ambtenaren betrokken. Zij hebben op belangrijke momenten in het proces geparticipeerd met ideeën, wensen, adviezen en standpunten.

Participatie door de Meedenkgroep

Onderdeel hiervan was de Meedenkgroep (ca 35 personen). Deze bestond uit zowel inwoners van de drie kernen als vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke sectoren en organisaties zoals het bedrijfsleven, natuurorganisaties, historische verenigingen, de landbouw, woningcorporaties en de Vereniging Betrokken Teylingers. Een uitgebreidere bevolkingsconsultatie heeft plaats gevonden bij de opstelling van de Toekomstvisie.

Analyses, ideeën en ambities in de Koersnotitie

In 2010 is gestart met de voorbereidingen. In uiteenlopende vormen van informatievergaring zijn de plannen en wensen van bewoners, ambtenaren, raadsleden en andere betrokkenen geïnventariseerd: interviews met medewerkers, beleidsinventarisatie, onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoefte voor woningen en bedrijven en brainstormsessies met de ambtelijke werkgroep, Meedenkgroep, gemeenteraad en het college. Ook is er een speciale Inspiratiesessie Duurzaamheid geweest, om zo vroeg mogelijk de ambities en thema's in het structuurvisieproces te implementeren.

Al deze informatie is verwerkt in een strategische Koersnotitie, welke door de Meedenkgroep en de Commissie Ruimte in juni 2011 is besproken. Deze notitie heeft als basis gediend voor deze structuurvisie.

Beoordeling milieueffecten van ambities in planMER

Hierna is gebleken dat onze ambities MER-(beoordelings-)plichtige activiteiten en projecten bevatten. De Structuurvisie Teylingen biedt het kader voor onder meer de bouw van woningen, de aanleg van bedrijventerreinen, de uitbreiding van glastuinbouw, de uitbreiding van jachthavens en de aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout. Daarom moest voor de besluitvorming over de Structuurvisie Teylingen een milieueffectrapport (planMER) worden opgesteld. Dat rapport brengt de mogelijke effecten in beeld van de ontwikkelingen die de structuurvisie mogelijk maakt. In maart 2012 was daartoe de Notitie Reikwijdte en Detailniveau gereed. Daarna heeft de commissie MER onze gemeente bezocht en eind mei 2012 een advies afgegeven voor het planMER. We hebben de analyses en effecten van verschillende ontwikkelingsopties in de planMER nadrukkelijk meegewogen bij de keuzes die we in deze structuurvisie hebben gemaakt (zie verder ook par 2.2 en Bijlage 2 en 3).

Versterking duurzaamheidsambities

In 2012 en 2013 is Teylingen tevens pilotgemeente geweest in het kader van het project 'Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu' van de provincie Zuid-Holland en de Milieudienst West-Holland. Naast het planMER hebben we ook hieruit leerpunten en ideeën meegenomen in deze structuurvisie, om onze duurzaamheidsambities te versterken en te concretiseren.

In oktober 2013 is het definitieve hoofdrapport met alle bijlagen van het PlanMER afgerond.

Watertoets

Voorjaar 2014 heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de wateraspecten in onze gemeente. Dit is gebeurd met het oog op de totstandkoming van een zo duurzaam mogelijk watersysteem. Tevens is de waterparagraaf in deze



structuurvisie geheel afgestemd met het Hoogheemraadschap. Dit heeft waardevolle input en aanvullingen opgeleverd op onze beleidsambities.

Afstemming met Greenportgemeenten en provincie

Daarna is met de overige Greenportgemeenten en de GOM actief geparticipeerd in de totstandkoming van de nieuwe provinciale structuurvisie, de Visie Ruimte en Mobiliteit. In het Voorontwerp stonden voornemens die bedreigend waren voor ons streven naar een vitale Greenport. De provincie wilde geplande stedelijke uitbreidingen (zoals de resterende fases in Hoogkammer en de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst) schrappen. Tevens bevatte de conceptVerordening Ruimte een ontoereikend instrumentarium voor de GOM. Daardoor zou de bouw van Greenportwoningen en de bollencompensatieregeling in gevaar komen en daarmee de voortgang van de herstructurering en landschapsverbetering.

Gezamenlijke actie met de Greenportgemeenten bij de gedeputeerde RO en de Statencommissie hebben in april 2014 tot succes geleid, waarbij is afgesproken de ontwerpVRM en de -Verordening Ruimte aan te passen om planologische rust en continuïteit in beleid en uitvoering te garanderen. In september 2014 is hierover een nader Afsprakenkader tussen de samenwerkende bollengemeenten en de provincie ondertekend.

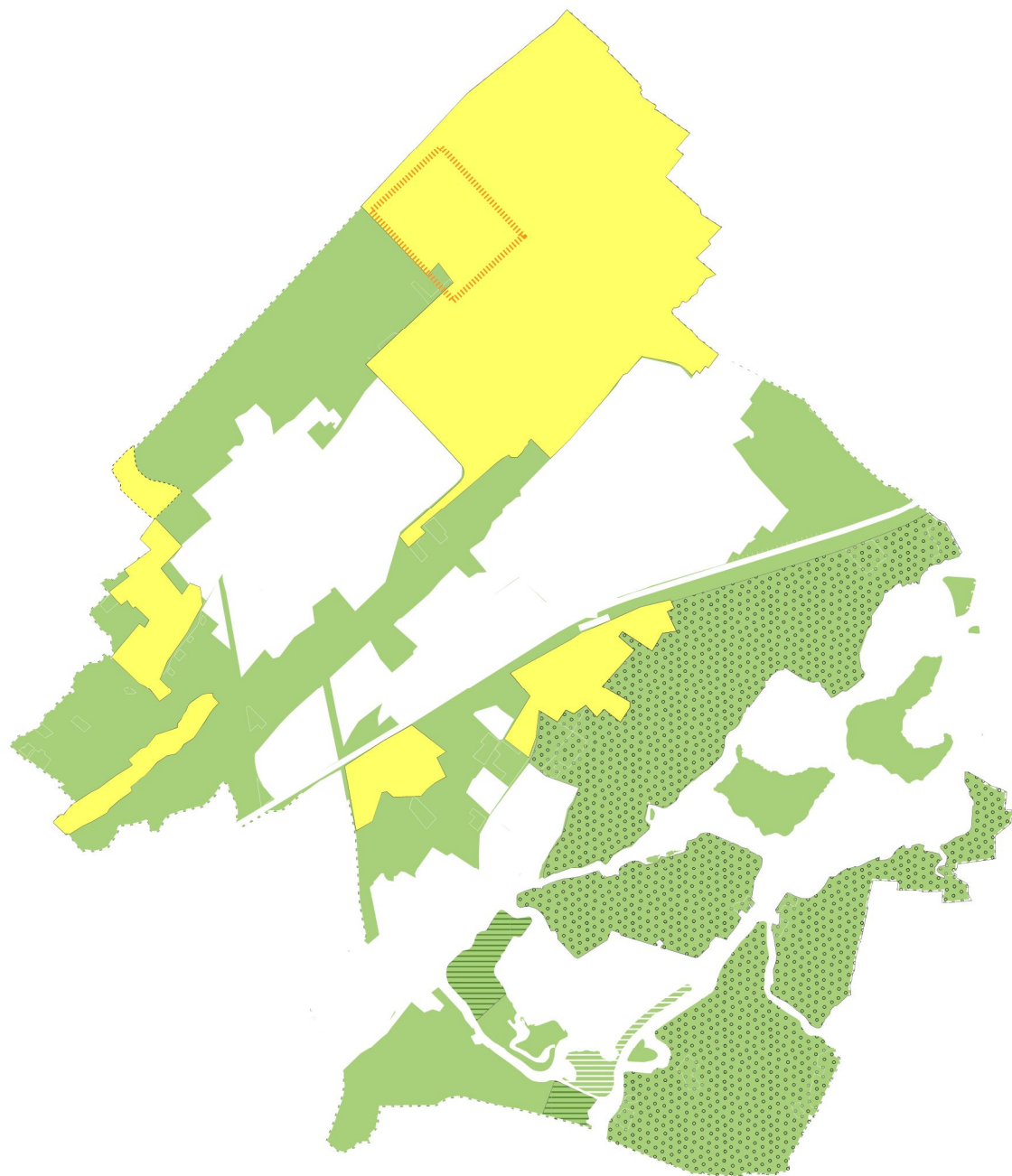
Hiermee is voor onze structuurvisie belangrijke duidelijkheid gekomen over het ruimtelijk kader voor de gewenste ontwikkelingen in het stedelijk en het landelijk gebied, waarbinnen wij tot 2030 kunnen opereren.

1.5 Leeswijzer

De lezer die geïnteresseerd is in de kern van onze visie en de belangrijkste ruimtelijke uitwerking hiervan voor onze dorpen en het buitengebied, adviseren wij de hoofdstukken 2 en 4 te lezen, inclusief de Structuurvisiekaart 2030.

In hoofdstuk 3 zijn onze ambities en doelen uitgewerkt in veertien thema's. Diegene die alleen geïnteresseerd zijn in onze strategische beleidsinzet van ieder thema, kunnen dat vinden aan het slot van elk thema. Daarnaast bevatten deze thema's analyses, trends en verwachte ontwikkelingen, die gezien kunnen worden als nadere onderbouwing voor onze keuzes. Bijlage 3 bevat een verantwoording van de belangrijkste keuzes aan de hand van de resultaten van het planMER. Hoofdstuk 5, de uitvoeringsparagraaf, gaat in op hoe wij welke projecten willen realiseren.





2. Visie Duurzaam Bloeiend

In dit hoofdstuk leggen wij de kern van onze visie uit: wat willen we zijn in 2030 en hoe groeien we daar naar toe? We starten met de uitleg van de leidende principes voor de keuzes in onze structuurvisie.

Duurzaamheid is voor ons een belangrijk principe, daarom geven we een uitleg hoe wij daar mee om willen gaan en welke duurzaamheidsthema's dat oplevert. Daarbij spelen de bevindingen uit onze planMER en de kwaliteitsimpuls duurzame structuurvisies ook een rol.

2.1 Leidende principes voor de structuurvisie

Voor het maken van de belangrijkste keuzes voor de in hoofdstuk 1 genoemde opgaven, hebben we vijf leidende principes benoemd. Deze zijn ook leidend voor de verdere *uitvoering* van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Teylingen.

Deze leidende principes zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente.
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied
- Teylingen verbetert de sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied.
- Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek.
- Onze ambities en keuzes stemmen wij steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

2.1 Duurzaamheid als leidend principe

Ons uitgangspunt is: een structuurvisie met 'A-label'. Dat betekent dat we alle ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente zo duurzaam mogelijk willen uitvoeren. Daarbij is het van belang dat ook in de toekomst wordt afgewogen wat het beoogde effect van een gewenste ontwikkeling op de lange termijn is, hoe lang deze meegaat en of deze voldoet aan actuele en toekomstige eisen zonder belemmeringen voor de toekomst. Teylingen hanteert het duurzaamheidsconcept als inspiratiebron voor innovatie en ontwikkeling. Aan de basis van de visie staat het concept van People – Planet – Profit.

Wij hebben duurzaamheid zo vroeg mogelijk in het structuurvisieproces ingebracht. Dat was nodig om bij de uitvoering in de projecten tot zo veel mogelijk concrete maatregelen te komen. In workshops met Teylingers, raadsleden en ambtenaren zijn verschillende duurzaamheidsambities en maatregelen genoemd. Deze zijn in de visie opgenomen. Daarnaast zijn ook de resultaten uit het planMER en de Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu nadrukkelijk meegewogen en verwerkt.

7 P's

Teylingen heeft hoge ambities voor duurzaamheid en wil verder gaan dan de traditionele 3 P's. Voor een succesvolle implementatie is het nodig inhoud te geven aan vier andere P's: 'Process, Participation, Pleasure en Passion'. Voor een duurzaam Teylingen zullen we daarom stevige stappen moeten zetten op basis van heldere doelen en **proceslijnen**.

We vinden daarbij **participatie** van de samenleving, organisaties en het bedrijfsleven essentieel, zoals met de pilot Kagerbuurt in Sassenheim. Daar is met bewoners geïnvesteerd in verduurzaming van de bestaande



woningen, vooral door betere isolatie en de plaatsing van zonnepanelen. Maar ook de participatie bij het ontwerp van de nieuwe woonwijk Langeveld is een goed voorbeeld. In de toekomst willen we een duurzame herinrichting van de Roodemolenpolder tot een Landschapszone ook samen met bewoners en organisaties vormgeven. We mogen daarbij de 'funfactor' steeds voor ogen houden. Met **passie en plezier** aan een (duurzaamheids-)project bezig zijn, geeft betere resultaten en werkt aanstekelijk op anderen! Een goede mix van onze '7P-benadering' zal moeten bijdragen aan grotere leereffecten, snellere stappen en betere resultaten.

Kansrijke duurzaamheidsthema's

Het bereiken van een duurzame gemeente vergt een brede benadering. Daarbij willen we wel enkele accenten leggen op een aantal thema's waarin we de komende planperiode grote kansen zien en goede resultaten verwachten. Deze zijn:

- Bestaande woningvoorraad verduurzamen; veel oudere woningen hebben nog een G-label; na isolatie en plaatsing van zonnepanelen moeten dat zoveel mogelijk A-label worden, die fors minder energie gebruiken.
- Bij nieuwbouw hanteren van de richtlijnen "Duurzaam bouwen ++", dus op een aantal aspecten verder gaan dan wat doorgaans gebruikelijk is.
- Bij bedrijven stimuleren van schone processen, energiegebruik en vervoer (bijvoorbeeld door duurzaamheidsscan en mobiliteitsscan).
- Mobiliteit: stimuleren van elektrisch rijden en varen (inclusief infrastructuur oplaadpunten) en het fietsen.
- Streven naar opwekking en gebruik van schone energie, zoals zonne-energie, WKO en geothermie; eventueel gebruik van windenergie vergt wel een aparte zorgvuldige landschapstoets.
- Vergroting van biodiversiteit, bijvoorbeeld in de Roodemolenpolder.
- Aanleg van voldoende groen en water in en tussen de kernen.
- In samenwerking met de bollensector en kennisinstituten uiteindelijk komen tot gewasbeschermingsmiddelenvrije teelt. Bij een duurzaam geteelde 'ecobol' is duurzame kwaliteit een toegevoegde waarde die voor een betere prijs kan zorgen, en daarmee weer ruimte geeft voor verdere noodzakelijke innovaties in de sector.
- Verbetering van de lucht- en waterkwaliteit.
- Faciliteren van een veehouderij op de veenweidegebieden rond de Kagerplassen met nevenfuncties en recreatief medegebruik.
- Afval zien als grondstof die tevens bijdraagt aan een 'biobased economy'.
- Het verder faciliteren van participatie met passie en plezier.
- Bij uitwerking en realisering van deze thema's zoveel mogelijk de samenwerking zoeken met andere regiogemeenten, regionale en lokale partners en initiatiefnemers.

2.2 Kern van onze visie

Vanuit de analyses, thematische beleidsrapporten en de verschillende bijeenkomsten zijn bruikbare elementen en ambities naar voren gekomen voor een samenhangende visie op de toekomstige ontwikkeling van Teylingen. Die elementen hebben hun wortels in de identiteit van Teylingen, de verwachte ontwikkelingen, kansen en onze leidende beleidsprincipes.

De kern van onze visie op Teylingen in 2030

Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaal-economisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plasseengebied.

Dit gebeurt vooral door:

- Een wervend en divers woonklimaat te bieden, dat de identiteit van onze kernen versterkt en dat aantrekkelijk is voor de eigen inwoners en een bredere regio.
- Actief in te spelen op belangrijke demografische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen.

- Goede maatschappelijke voorzieningen met een zo evenwichtig mogelijke spreiding tussen en in de kernen op het gebied van zorg, onderwijs en sport.
- Actieve en betrokken bevolking, bedrijven, organisaties en verenigingsleven, die tevens willen meedenken en –werken aan een duurzame en bloeiende samenleving, met een gemeente die vooral regisseert en faciliteert.
- Compacte, complete en comfortabele winkelcentra, die passen in de aard en schaal van onze kernen.
- Een bloeiend en veelzijdig bedrijfsleven met voldoende uitbreidingsmogelijkheden.
- Herstructurering en innovatie van de Greenport met landschapsverbetering.
- Grotere aantrekkelijkheid op toeristisch-recreatief gebied, vooral door een meer beleefbaar buitengebied, cultuur, evenementen, watersportvoorzieningen en diversiteit aan verblijfsmogelijkheden.
- Behoud van belangrijke natuur en landschapskwaliteiten.
- Een goede bereikbaarheid en veiligheid.

In hoofdstuk 3 gaan wij uitgebreider in op hoe wij vanuit veertien belangrijke thema's onze visie, ambities en gewenste ontwikkelingen kunnen versterken. Hoofdstuk 4 geeft daarvan de integrale uitwerking per kern en voor het buitengebied. Daarbij zijn steeds de resultaten van het planMER in de afweging betrokken.

2.3 Resultaten planMER voor de afweging

De structuurvisie vormt het integrale kader om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente duurzaam uit te voeren. Hiervoor hebben wij extra input gekregen voor deze structuurvisie vanuit het



planMER. In dit planMER zijn nieuwe voorgenomen ontwikkelingen in Teylingen met impact op de leefomgeving (die de wettelijke z.g. 'drempelwaarde' overstijgen) getoetst op de positieve en negatieve gevolgen op het milieu. Ook is aangegeven met welke maatregelen deze gevolgen kunnen worden beperkt. Een samenvatting hiervan is te vinden in Bijlage 2.

De in hoofdstuk 3 en 4 gepresenteerde ambities voor de thema's en gebieden zijn duurzaam afgewogen, mede aan de hand van resultaten van het planMER. De uitkomst van de discussie over woningbouw in Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst is hier een goed voorbeeld van. Nu is gekozen voor meer flexibiliteit die keuzeruimte laat voor de toekomst. Ook dat kan gezien worden als een belangrijk aspect van duurzaamheid. Bijlage 3 bevat een verantwoording van de belangrijkste keuzes vanuit het planMER.

Daarnaast zijn de verschillende analyses uit het planMER verwerkt in deze structuurvisie, zowel bij de beschrijving van de thema's als de deelgebieden.

Tot slot hebben wij ook verschillende aanbevelingen vanuit het planMER geïntegreerd in onze structuurvisie.

Duurzaamheid op elk gebied

Teylingen wil voor haar inwoners een duurzame gemeente zijn. Een gemeente met kwaliteit, welke toekomstvast is en waar de leefomgeving hoogwaardig is en blijft. Dit betekent dat er voor het woningbouwprogramma rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen van de gemeente en de regio. Ditzelfde geldt voor de werkgelegenheid. Hierbij spelen ook andere factoren een belangrijke rol: door digitalisering en globalisering verandert de ruimtevraag. Internet-shopping is een groeiende markt.

In 2030 wordt er in Teylingen snel, veilig, duurzaam en comfortabel gereden, op de fiets, in het openbaar vervoer of met de auto. Er is sprake van een duurzame mobiliteit met bewuste keuzemogelijkheden. Het buitengebied is gemakkelijk te bereiken met de fiets of te voet. Beschermde natuurgebieden zijn afgesloten voor bezoekers, de overige natuur is goed toegankelijk. Een Teylinger of een bezoeker kan van huis of werk snel en makkelijk van de bijzondere omgeving genieten. Dit vergroot de leefbaarheid van de gemeente. Teylingen werkt aan een beter klimaat en heeft zich, samen met de regio, gecommitteerd aan 40% CO₂-reductie in 2030. Door kan o.a. door energiebesparing en duurzame energieproductie in bedrijven en bestaande en nieuwe woningen, en duurzame mobiliteit. Teylingen geeft als 'Millenniumgemeente' en Fairtradegemeente ook zelf het goede voorbeeld.



3. Ambities voor de Teylinger thema's

In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe we onze visie, ambities en gewenste ontwikkelingen kunnen versterken vanuit veertien belangrijke thema's, gerelateerd aan de opgaven uit hoofdstuk 1. Daarbij hanteren we steeds een vast stramien, waarin we eerst een analyse geven van de huidige situatie, daarna ingaan op relevante trends en verwachte ontwikkelingen om vervolgens uit te komen bij onze strategische beleidsinzet. Deze werken we werken ten slotte uit in concrete strategische hoofdlijnen. Ons beleid voor deze thema's komt tevens integraal verwerkt terug in de gebiedsperspectieven van hoofdstuk 4.

3.1 Wonen

Situatie nu: aantrekkelijke en dynamische woongemeente

Teylingen is een redelijk populaire en welvarende woongemeente, die naast de eigen inwoners en die van omliggende gemeenten, ook mensen van elders uit de Randstad aantrekt. Tekenend hiervoor is dat tijdens de economische crisis de woningbouw op veel locaties is doorgegaan, zij het in een lager tempo en soms met aanpassing van het soort woningen aan de actuele marktvraag.

Teylingen telt circa 14.000 voornamelijk eengezinswoningen en een gemiddelde woningbezetting die iets hoger is dan in Nederland. Tweederde bestaat uit koopwoningen en een kwart is een sociale

huurwoning. De woningvoorraad van Voorhout wijkt het meest af van Sassenheim en Warmond, zowel in het aandeel huur, eengezinswoningen als de bouwperiode. Vooral het percentage eengezinswoningen is opvallend hoog: meer dan 95%. Met 14% is het aandeel sociale huurwoningen in Voorhout relatief gering.

De woningvoorraad in onze gemeente kent een grote 'scheefheid', veel mensen met een (te) hoog inkomen wonen (te) goedkoop in de sociale sector. Bijna driekwart van de woningen is na 1970 gebouwd en zelfs 21% van de totale voorraad dateert van na 1990. Vandaar ook onze slogan: 'moderne dorpen, midden in de wereld'.

Teylingen is opgebouwd uit drie woonmilieus: Centrum-dorps (de kernen Voorhout en Sassenheim), Dorps en Landelijk bereikbaar (Warmond). De technische kwaliteit van de woningvoorraad in Teylingen is redelijk tot goed, gezien de relatief jonge voorraad. In de sociale voorraad zijn de huurders grotendeels tevreden met hun woningen en de prijs-kwaliteitverhouding. Toch geeft de leeftijd en de toekomstwaarde van een deel van de sociale voorraad aanleiding om na te denken over sloop-nieuwbouw.

Teylingen heeft een aantal woonzorgcomplexen, waaronder Woonzorgcentrum Bernardus, Woon- en servicecentrum Sassembourg (gereed 2015), Woonservicecentrum Herenstaete. Woonzorgcentrum Liduina in Warmond gaat helaas sluiten. Voor mensen met een lichamelijke beperking biedt de huidige woningvoorraad onvoldoende mogelijkheden.

De gemeente Teylingen, Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Stek werken sinds 2007 samen om het woningaanbod in Teylingen kwantitatief én kwalitatief op peil brengen. Wij doen dat op basis van een gezamenlijk Woonvisie en vierjarige prestatieafspraken.



Daarbij spelen ook thema's als leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en locatieontwikkeling.

Vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek ligt er een bovenregionale woningbouwopgave voor de Duin- en Bollenstreek van 5200 woningen, waarvan 600 woningen in Bronsgeest Noordwijk en 600 zogenaamde 'Greenportwoningen'. Met de provincie zijn de Greenportgemeenten het eens geworden dat dit de extra bovenregionale opgave is tot 2030. De locaties zijn opgenomen in het Programma Ruimte behorende bij de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit 2014.

De woningmarkt heeft met de economische crisis een veelheid aan ingrijpende veranderingen laten zien, zowel kwantitatief als kwalitatief. Diverse (regionale) rapporten bevatten analyses op grond van de huidige marktsituatie en verwachtingen van consumenten, met daarop gebaseerde aanbevelingen vooral voor de bouw van het soort woningen op de korte en middellange termijn. Dit soort onderzoeken zijn heel belangrijk en zullen we in de toekomst met regelmaat blijven doen in (sub-)regionaal verband. We willen de woningmarkt in Teylingen goed blijven monitoren en zonodig helpen bijsturen samen met alle initiatiefnemers en betrokken partijen.

Trends en verwachte ontwikkelingen

De trendrapporten signaleren de volgende hoofdlijnen die ook voor de lange termijn, en dus voor deze structuurvisie, extra relevantie hebben:

- De meest recente woningbehoefteprognose (WBR 2013, provincie Zuid-Holland) gaat uit van een benodigde groei van de woningvoorraad (bij 'migratiesaldo 0') van 1069 woningen tot 2020 en van nog eens 1003 woningen van 2020-2030. Dat geeft tot 2030 een opgave van 2072 nieuwbouwwoningen voor de eigen behoefte.
- Op de zeer lange termijn zou er nagenoeg geen eigen behoefte meer zijn aan extra nieuwbouw; tussen 2030 en 2039 is de verwachte behoefte nog slechts 178 woningen, volgens de WBR 2013.
- Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering bedraagt tot 2030 het planaanbod ongeveer 2000 woningen (netto toevoeging met daarin verwerkt sloop/nieuwbouw, zie bijlage 5
-). Daarnaast levert de locatie Nieuw Boekhorst nog een extra plancapaciteit op van ongeveer 300 woningen.
- **Dit betekent dat het planaanbod in Teylingen goed overeenkomt met de verwachte vraag voor de eigen behoefte tot 2030.**
- Er ligt een bovenregionale woningbouwopgave van 4600 woningen (inclusief 600 Greenportwoningen en exclusief de geormerkte 600 woningen voor de bouw van Bronsgeest in Noordwijk). **De plancapaciteit in Teylingen is dus toereikend om een substantiële rol te vervullen in het accommoderen van de bovenregionale opgave.** Gezien de aantrekkingskracht van het woonklimaat in Teylingen, is dit zeker kansrijk. Dit betekent dat een locatie als Nieuw Boekhorst bij Voorhout hiervoor kan worden ingezet. Dit moet dan in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland zijn opgenomen, waarbij dus is afgestemd met de extra plancapaciteit van de overige subregiogemeenten in Noord. Belangrijke opgave blijft een goede fasering van alle woningbouwplannen, ook in soorten woningen en woonmilieus.
- De bevolking vergrijst de komende 15 jaar. Vooral het aantal mobiele oudere 1-persoonshuishoudens neemt toe met een grotere behoefte aan (grondgebonden) levensloopgeschikte woningen in de buurt van zorgservicepunten.
- Er blijft behoefte aan de grote sociale woningvoorraad en goedkope koopwoningen; daarnaast is er behoefte aan meer middeldure (eengezins-1 persoonshuishoudens-) huurwoningen.

- De markt vraagt om meer diversiteit en flexibiliteit in de woningen zelf en de stedenbouwkundige plannen.
- Er is een kleine vraag naar individueel en collectief opdrachtgeverschap.
- Extra investeringen in duurzame, energiezuinige woningen vinden door betere en goedkopere technologie een steeds bredere toepassing.
- In Teylingen blijft een vraag te verwachten naar woningen in z.g. 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent dat met name in Voorhout en in Sassenheim gebouwd kan worden in een wat hogere dichtheid, maar dat gewaakt moet worden voor teveel appartementen.
- Teylingen heeft ook kansen om mensen uit de Schipholregio aan te trekken.
- De verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen blijft de komende planperiode een belangrijke taak van de GOM om de verdere herstructurering van de Greenport te stimuleren en te financieren.

Strategische beleidsinzet

Deze structuurvisie kijkt vooral naar de ruimtelijke randvoorwaarden voor de gewenste woningbouwontwikkelingen voor de lange termijn. Daarbij willen we vasthouden aan onze visie en strategie tot 2030: het behouden en versterken 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 opvangfunctie te vervullen voor de regio. Daarnaast willen we ruimte bieden voor de bouw van Greenportwoningen.

Hiervoor genoemde trends en prognoses zijn dermate relevant voor de toekomst van onze gemeente, dat wij hier scherp op willen inspelen in

het ruimtelijk beleid. *Daarom zijn deze leidend voor de uitwerking van onze strategische beleidsinzet op het gebied van wonen in de volgende hoofdlijnen:*

Kwantitatieve opgave

Uitgangspunt is om op lange termijn minimaal te voorzien in de eigen woningbehoefte (natuurlijke aanwas op basis van migratiesaldo 0) en een rol te vervullen in het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbehoefte, zoals afgesproken in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Locatie(s), woningaantal, type woning, woonmilieu en programmering zullen worden afgestemd met de gemeenten in subregio Noord en worden opgenomen in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, die regelmatig wordt gemonitord en geactualiseerd.

Voor de eigen behoefte geldt een opgave voor de bouw van ongeveer 2100 woningen tot 2030. Daarnaast willen wij plancapaciteit reserveren van ongeveer 300 woningen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale woningbouwopgave, die eventueel ook ingezet kan worden voor doorgroei na 2030.

Inbreiden en herstructureren

Wij kiezen ervoor met kracht de voorgenomen de ontwikkeling van binnenstedelijke herstructureringsprojecten voort te zetten. Deze zijn tevens 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 zijn te vinden in bijlage 2 en verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. Zij zijn tevens aangeduid op de structuurvisiekaart.



Conform de principes van de ladder van duurzame verstedelijking zullen eerst de locaties binnen en direct aansluitend de dorpsgrenzen van alle drie van onze kernen worden bebouwd, inclusief de verdere ontwikkeling van Hooghkamer in Voorhout. Van groot belang is het opstellen van flexibele plannen, die zowel qua aantal als soort woningen goed kunnen inspelen op de marktvraag. Ook zullen wij met een goede en actuele gemeentelijke woningbouwprogrammering het voorgenomen bouwtempo en de ontwikkeling van (kleinschalige) locaties steeds zoveel mogelijk blijven afstemmen op de verwachte marktvraag en de ontwikkelingen in de aangrenzende gemeenten.

Uitbreidingslocaties

Wij vinden het van belang om goed te kunnen inspelen op eventuele veranderende marktvragen en het accommoderen van een deel van de afgesproken bovenregionale woningbehoefte. Ook kan het zijn dat bepaalde moeilijk te ontwikkelen binnenstedelijke locaties uiteindelijk niet van de grond komen. Daarmee houden wij de nodige flexibiliteit binnen de kaders van de regio en de provinciale VRM.

Wij kiezen er daarom voor om de potentiële uitbreidingslocatie in Nieuw Boekhorst te Voorhout, onderdeel van het Programma Ruimte van de VRM 2014 en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, te blijven opnemen als strategische reservering voor woningbouw tot 2030. Deze locatie kan worden ingezet om een deel van de boverregionale opgave te accommoderen of om te kunnen doorgroeien na 2030 als daar op dat moment behoefte aan is.

Wij gaan daarbij uit van ongeveer 300 woningen in een dunnere groenblauwe setting om daarmee meer concurrerende en onderscheidende woonmilieu te creëren (zie ook Bijlage 3 en 4). Tevens kan gedacht worden aan het gebruik van deze locatie met een nieuwe vorm van 'flexibele stedenbouw', waarop modulair op- en af te

bouwen of te verplaatsen woningen en andere functies voor korte of langere tijd een goede plek kunnen krijgen.

Dit geldt ook voor de reservering van Polder Boekhorst als strategische ontwikkelingsruimte, maar dan voor de periode na 2030, zoals eerder aangeduid in de Toekomstvisie Teylingen. Hier past eventueel wonen in een groenblauwe setting, mede in verband met de relatief natte veenweidenbodem. Voorwaarde is wel, zoals het PlanMER aangeeft, dat de weginfrastructuur richting A44 hierop wordt aangepast. Eventuele nadere invulling van Polder Boekhorst met woningbouw zal vooral afhankelijk zijn van de toekomstige vraagontwikkeling en de uitkomsten van regionale ruimtelijke en programmatische discussies. Omdat deze ontwikkeling mogelijk pas op de lange termijn speelt, zullen we bevorderen dat deze locatie tussentijds aantrekkelijk blijft. Dat kan door handhaving van de huidige functie als grasland voor de melkveehouderij of bijvoorbeeld door het ontwerp van een 'duurzaam pauslandschap' met recreatief medegebruik of 'stads'landbouw. In ieder geval willen een eventuele langetermijn ontwikkeling voor woningbouw niet onmogelijk maken (zie verder par 4.1 en Bijlage 3).

In het regionaal overleg staat centraal de haalbaarheid en de geschiktheid van de voorgenomen woningbouwlocaties, mede in relatie tot behoud van het bollenareaal en terugdringen van mobiliteit door het inspelen op het concept van Stedenbaan. Vanuit dit regionaal overleg kan in de toekomst de mogelijke uitruil aan de orde komen van woningbouwlocaties op bollengrond elders in de regio voor locaties in Teylingen op enkele graslanden, bijvoorbeeld in Nieuw Boekhorst en in Polder Boekhorst. Deze locaties zijn door hun goede ligging ten opzichte van het station Voorhout en de aansluiting op het concept Stedenbaan, heel geschikt om in de toekomst in te spelen op eventuele marktvraag vanuit de regio Schiphol.



Centrum-dorpse woonmilieus

Teylingen zet in op de verdere ontwikkeling van 'centrum-dorpse' woonmilieus. Dat betekent bouwen in hogere dichtheid, bijvoorbeeld op bepaalde zorgvuldig gekozen (herstructurerings-)locaties. Dit draagt bij aan zuiniger ruimtegebruik en ondersteunt daarmee de duurzaamheidsambities van Teylingen. Op grond van recente marktanalyses is echter terughoudendheid geboden met de bouw van teveel appartementen. Concrete beslissingen hierover komen bij de nadere uitwerking op projectniveau aan de orde. Hierbij zal rekening worden gehouden met het karakter van de dorpen. Vooral voor Warmond houden wij vast aan het kleinschalige dorpse en deels landelijke karakter.

Gedifferentieerd bouwen

In het algemeen is er in Teylingen vooral een markt voor eengezinswoningen in de goedkope koop, de sociale en de middeldure huursector. Daar zal naar verwachting voorlopig het accent dan ook op blijven liggen, tenzij de marktvraag verandert. Belangrijk wel is om gedifferentieerd te bouwen, duurzaam, met een hoge beeldkwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Wij stimuleren tevens meer flexibiliteit en diversiteit in de woningen zelf en in de woningbouwlocaties. Die moeten scherp toegesneden zijn op de vraag, energiezuinig zijn (duurzaam) en individueel of in collectief opdrachtgeverschap gebouwd kunnen worden.

De sociale woningvoorraad kent een grote scheefheid. Mede met behulp van prestatieafspraken met de woningcorporaties willen we door de bouw van nieuwe goedkope energiezuinige eengezinskoopwoningen de doorstroming bevorderen van mensen die eigenlijk te goedkoop wonen/huren. Aan goedkope eengezinswoningen is ook op lange termijn behoefte in Teylingen.

Levensloopgeschikte woningen en woonservicegebieden

Omdat de bevolking in Teylingen de komende 15 jaar flink vergrijsst, zal er in de toekomst steeds meer vraag komen naar geschikte grondgebonden woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, vooral voor mobiele ouderen. Wij willen daar nadrukkelijk op inspelen met nieuwe woonvormen zoals patiowoningen (eventueel in groepsverband) en andere levensloopgeschikte woningen in de buurt van zorgservicepunten.

De kernen zullen in de toekomst dan steeds meer 'senior-proof' moeten worden, met speciale aanpassingen van de woningen en de openbare ruimte aan de eisen van ouderen. Daarom streven we naar de realisering van 'geschikt wonen' voor jong en oud, deels in nieuwbouw, deels door aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij past het creëren van woonservicegebieden en een ruimtelijke ordening die uitnodigt tot een zorgzame, verantwoordelijke en betrokken samenleving.

Duurzaamheid

Voor zowel een nieuwbouwlocatie als de woningen nemen wij een maximale duurzaamheidsambitie op in de exploitatieovereenkomsten opgenomen. Dat moet vooral resulteren in een lager energieverbruik en duurzaam ontworpen gebieden volgens de ambitietabel duurzame stedenbouw. Ook willen we toekomstige bewoners van nieuwe woningbouwlocaties actief betrekken in het ontwerp, de inrichting en het beheer van hun straat of wijk.

In het kader van zuinig ruimtegebruik en duurzaam gebruik van de openbare ruimte stimuleren we waar haalbaar het parkeren van auto's onder de grond of in pandig. Dit zal vooral aan de orde moeten komen bij een toekomstige herinrichting en bebouwing van het stationsgebied in

Voorhout en bij de herontwikkeling in Sassenheim van de 'Digros-locatie' en Hortusplein (Hoogvlietlocatie).

Samenwerking binnen de gemeente en met de regio

Om het planaanbod goed af te stemmen op de vraag en de juiste woningen op de juiste plek en op het juiste moment te bouwen, blijven wij ook voor de lange termijn de samenwerking zoeken met de (sub-) regio, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, makelaars en aannemers.

3.2 Zorg, welzijn en wonen

Situatie nu: tekort zorggeschikte woningen en omgeving

Teylingen staat een grote vergrijzingsgolf te wachten. Bevolkingsprognoses wijzen uit dat het aantal 65-74 jarigen, het aantal 75-84 jarigen en het aantal 85 plussers tot 2030 naar verwachting zal verdubbelen en in 2040 zelfs zal zijn verdrievoudigd. Vooral Warmond kent een groot aandeel ouderen, in Sassenheim en Voorhout is dat iets minder. Ondanks dat de ouderen van de toekomst naar verwachting fitter en mobieler zijn, zullen er veel meer mensen fysieke beperkingen krijgen en meer zorg nodig hebben dan alleen een aangepaste woning.

De ontwikkelingen in het nationale beleid leiden al geruime tijd tot langer zelfstandig wonen in de bestaande woonsituatie en tot een uitstroom uit intramurale instellingen. Het tekort zorggeschikte woningen in Holland Rijnland tot 2020 is op basis van de woonzorg-monitor van de RCG Zuid-Holland Noord (2011) geraamd op ten minste 4.200 woningen. Momenteel brengt het zorgkantoor de actuele cijfers in beeld over het aantal intramurale plaatsen dat wordt geschrapt. Deze groep mensen zal een extra beroep doen op zorggeschikte woningen.

Dit alles betekent dat door de vergrijzing een grote extra vraag naar goede combinaties van wonen, zorg en welzijn ontstaat. In de Teylinger bouwstroom van de afgelopen jaren zijn diverse projecten gerealiseerd die vooruit lopen op deze toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen met bijbehorende zorg en welzijn.

Vanuit de WMO worden huishoudelijke hulp en individuele woning-aanpassingen betaald. Vanaf 2015 wordt de verzorging vanuit de AWBZ overgeheveld naar de WMO. Verpleging aan huis komt voor rekening van de zorgverzekeraars (Wet langdurige zorg) en vanuit de AWBZ wordt straks alleen nog de intramurale zorg betaald.

Voor beleid, organisatie en uitvoering van de nieuwe taken werkt Teylingen in verschillende samenstellingen samen met de gemeenten in Holland Rijnland. Uitgangspunt is dat deze taken dichtbij de burger georganiseerd worden: lokaal waar mogelijk, subregionaal waar effectief en regionaal waar extra nodig. Lisse, Teylingen, Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Katwijk zijn de zes gemeenten die deel uitmaken van de subregio Duin- en Bollenstreek en werken met elkaar samen in de projectorganisatie 3D Duin- en Bollenstreek.

In Teylingen is in 2013 een 'Zorgpact' afgesloten tussen de corporaties, de zorgaanbieders, de welzijnsstichting, de huisartsencoöperatie en onze gemeente. Partijen zijn vanuit hun eigen positie en verantwoordelijkheid aan de slag gegaan met de uitvoering. De afspraken hierin gaan over de bouw- en opplusopgaven van levensloopbestendige woningen, de aanpak van particulier woningbezit en de meerwaarde van samenwerking van partijen in multifunctionele dienstencentra. Daarnaast zorgen multidisciplinaire teams (zorg en welzijn) voor een wijkgericht aanbod waarin alle vormen van extramurale AWBZ en Wmo-zorg en informele zorg goed op elkaar zijn afgestemd. Diensten aan huis vullen dit pakket aan.



Op dit moment is er kwantitatief voldoende intramurale capaciteit in Teylingen. Vooral in Warmond bevinden zich verouderde complexen. De huidige woonzorgvoorzieningen in Teylingen zijn:

Sassenheim	Woonzorgcentrum/verpleeghuis Bernardus (Marente) Woonservicecentrum SassemBourg (Activite 2015)
Voorhout	Woonservicecentrum AgnesStaete/Herenstaete (ActiVite) Wooncetrum Bolero (Marente) Serviceflat Park Overbosch (Vooruitgang) Woonzorgcentrum Gerto (Marente) Voorzieningen/zorgcentrum Hooghkamer
Warmond	Liduina (ActiVite) (gaat sluiten) Verpleeghuis Mariënhaven/Verzorgingshuis Mariëngaerde/Mariënweide

Trends en ontwikkelingen

- Voortgaande 'dubbele' vergrijzing (meer ouderen met hogere gemiddelde leeftijd) met toenemende behoefte aan geschikte (levensloopbestendige) woningen en specifieke woonmilieus.
- Rijksbeleid scherper gericht op het zelfstandig blijven wonen van senioren, zorgbehoevende ouderen en gehandicapten.
- Extramuralisering van de zorg en reductie intramurale capaciteit verpleeg- en verzorgingshuizen door rijksbeleid, die kan leiden tot sluiting van verzorgingshuizen. Zorgbehoevenden met ZorgZwaartePakketten (ZZP) 1 tot en met 3 kunnen daar niet meer terecht en moeten voortaan de zorg in eigen omgeving krijgen. Zwaarder zorgbehoevenden raken steeds meer aangewezen op verpleeghuizen of bijzondere instellingen voor gehandicapten.
- Wijziging van het Wmo-beleid van aanbod- naar vraagsturing. De behoefte en mogelijkheden van de inwoner komen voorop te staan. Bij het formuleren van de oplossing wordt gebruik gemaakt van de verantwoordelijkheidsladder. Dit betekent dat de eigen kracht/sociaal netwerk als eerste wordt aangesproken, gevolgd door algemene voorzieningen, collectieve voorzieningen en pas als laatste de individuele voorzieningen.
- Omslag in Nederland van 'verzorgingsstaat' naar 'participatie-samenleving'.
- Toenemende vraag naar meer diversiteit in zelfstandige woonvormen en woonmilieus op maat, aangevuld met zorg, welzijn en dienstverlening.
- Beperkttere mogelijkheden voor woningcorporaties bij de realisering van allerlei nieuwe woon-zorgvormen door veranderde Europese regelgeving voor de toewijzing van woningen, het rijksbeleid om de activiteiten van corporaties terug te brengen tot hun kerntaken, de geringere investeringsmogelijkheden van corporaties en een te verwachten toenemende zorgzwaarte bij ouderen thuis.
- Groter beroep op de eigen verantwoordelijkheid van de inwoners en de rol van mantelzorgers, vrijwilligers, welzijnsorganisaties, corporaties, zorgorganisaties, huisartsen, hulpverleners en gemeente om gezamenlijk een bijdrage te leveren aan allerlei vormen van zorg in de eigen woning en woonomgeving.
- Toenemend belang van het (ondersteunen) van mantelzorg vanwege grotere druk op de professionele zorg.
- De grotere rol van gemeenten op het gebied van wonen, zorg en welzijn gepaard gaande met beperkttere budgetten. Dit vraagt een efficiënte en effectieve inzet van beschikbare middelen om een compleet aanbod van vastgoed, diensten en voorzieningen te kunnen aanbieden.
- Wijziging van het bekostigingssysteem voor aanbieders in de langdurige zorg; de hoogte van het budget van een zorgaanbieder

wordt afhankelijk van de bezetting en zorgzwaarte van de intramurale cliënten. Daarbij worden zorginstellingen ook risicodragers van het vastgoed.

Strategische beleidsinzet

Onze strategische inzet is om met de deelnemers aan het Zorgpact en de regiogemeenten er gezamenlijk voor te zorgen dat ouderen in de kernen van Teylingen zo lang mogelijk op een aangename wijze zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken moet er voldoende zorg en ondersteuning geboden worden aan huis en/of in de nabijheid van de woning. Centraal daarin staan de ontwikkeling van de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond tot volwaardige en complete woonservicegebieden. Daarin zullen voldoende beschermde woonzorgvoorzieningen voor ouderen aanwezig moeten blijven, naast verbouw van de huidige voorraad door corporaties en particulieren en (vervangende) nieuwbouw. In deze woonservicegebieden moeten welzijns-, zorg- en zo mogelijk ook winkelveorzieningen bij de hand zijn en goed op elkaar zijn afgestemd door de verschillende betrokken partijen. In Warmond zal dit moeilijk worden vanwege de geringe schaal/draagvlak voor het instandhouden van volwaardige woonzorgvoorzieningen. Daar zal het accent meer liggen op het goed organiseren van zoveel mogelijk zorg en diensten aan huis.

In onze kernen wonen verschillende (groepen) mensen zonder en met beperkingen, zo zelfstandig mogelijk en met behoud van eigen regie over hun leven. Diensten en voorzieningen van verschillende aanbieders zijn goed op elkaar afgestemd en dichtbij. De inrichting van de woonomgeving is zoveel mogelijk comfortabel ingericht voor ouderen. Er is sprake van wonen, welzijn en zorg op maat, variërend van aanpassingen aan de woning tot 24-uurszorg. Feitelijk kunnen alle kernen als totaal opgevat worden als woonservicegebied. Daarbinnen

kunnen accenten plaatsvinden, zoals Sassembourg, dat op zeer korte afstand van het centrum ligt.

Teylingen blijft met corporaties, zorgorganisaties, huisartsen en welzijn- en bewonersorganisaties samenwerken om tot een goed afgestemd zorgaanbod en goed ingerichte woonomgeving te komen.

In Teylingen willen we de kernen ontwikkelen tot woonservicegebieden en vooral in de omgeving van de volgende locaties de kwaliteiten van woonservicegebied versterken:

- Sassembourg en Bernardus in de kern Sassenheim.
- Herenstaete (locatie Agnes) en Bolero in de kern Voorhout.

Wij willen onze strategische beleidsinzet uitwerken in de volgende hoofdlijnen van beleid:

Samenwerking

- Voortgaande effectieve samenwerking met alle betrokken partijen om ouderen in de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond werkelijk in staat te stellen op een aangename wijze langer zelfstandig in hun woning en wijk te laten wonen, zonder in een isolement te raken.

Levensloopbestendige woningen en 'seniorproof' woonomgeving

- Stimulering voldoende geschikte huurwoningen en koopwoningen voor (oudere) mensen met een functiebeperking en zorgvraag, door het 'opplussen' van bestaande woningen en nieuwbouwen van voldoende levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen met (enige) beperkingen die integraal toegankelijk en zorggeschikt zijn. Teylingen maakt daartoe afspraken met corporaties en projectontwikkelaars over een meerjaren-bouwplanning, de woonomgeving en de financiële bijdragen van een ieder daarin.



- Reservering van gunstig gelegen nieuwbouwlocaties voor de geclusterde bouw van volledig rolstoelgeschikte woningen (tenminste 3***) omdat dit type woningen in het algemeen alleen door nieuwbouw tot stand kan worden gebracht.
- Stimulering 'opplussen' particuliere woningvoorraad, onder andere door voorlichting, advisering en bewustmaking van de mogelijkheden en eigen verantwoordelijkheid voor woningaanpassingen.
- Vergroting diversiteit van aangepaste woonvormen door (planologische) ruimte te geven aan nieuwe woonvormen en woonmilieus, zoals wonen in achtertuin, toestaan van (tijdelijke) mantelzorg woningen, kangoeroewoningen, uitbouw beneden, kleinschalige groepswoningen voor ouderen, etc, ook als er nog geen sprake is van (mantel)zorg.
- Stimulering van het samen optrekken van particulieren bij woningaanpassingen en waar mogelijk dit combineren met initiatieven voor duurzaamheid.
- Bundeling van kennis bij corporaties en gemeente over opplussen van woningen voor hulp (informatie) aan particulieren bij aanpassingen.
- Veilige, leefbare en 'senior-vriendelijke' woonomgeving.

Multifunctionele Dienstencentra

- Gemeenschappelijke huisvesting met zo laag mogelijke huisvestingskosten, slimme technologie en een aantrekkelijke mix van functies zoals ontmoeting, informatie, sociaal steunpunt, educatie, 24 uren zorg, dagbehandeling, eerstelijnsgezondheidszorg, dienstencoördinatie, horeca en combinaties met wonen. Deze multifunctionele dienstencentra per kern vormen het bruisend hart van het woonservicegebied. Voor bepaalde functies zoals kleinschalige ontmoeting zijn er decentraal wijksteunpunten die vanuit het multifunctionele dienstencentrum worden bediend. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij al bestaande steunpunten.

Gecoördineerde ontwikkeling van wijkdiensten

- Goede afstemming op de vraag van het zorgaanbod van de vele organisaties en personen (professionals, vrijwilligers, mantelzorgers of 'gewoon' burens), die in een woonservicegebied betrokken zijn bij wonen, zorg en welzijn. Een *cliëntenadviseur/consulent* kan hierin een centrale rol vervullen en kan zorgen voor maatwerk. De z.g. 'Kantelingsgedachte' moet er voor zorgen dat vrijwilligers en professionals elkaar aanvullen in het aanbod van welzijn en zorg. Ook de opzet van *Multidisciplinaire zorgteams* kunnen bijdragen aan het creëren van een wijkgericht aanbod waarin alle vormen van extramurale AWBZ en Wmo-zorg én informele zorg goed op elkaar zijn afgestemd.

Diensten aan huis

- Gecoördineerd met alle betrokken partijen ter beschikking stellen van betrouwbare diensten aan huis om de lacune te vullen tussen (gebrek aan) informele hulp en professionele zorg. Inwoners hebben de regie, zijn zelfredzaam en moeten deze diensten zelf inkopen. Hierbij valt te denken aan: dagbegeleiding, maaltijdvoorzieningen, telefooncirkel, thuisadministratie/belastinghulp, tuin- en klusjesdienst, vervoer en begeleiding, woonservice, rijbewijskeuring, audicien, opticien, diëtist, gezondheidsconsulent, mondzorg, computerhulp, professional organizer, boodschappenservice, fietsenmaker, kapper, kleding, schoenen en pruiken, pedicure, podologie, schoonheidsspecialiste, shiatsu, voetreflextherapie, persoonlijke achterwacht bij alarmering, was-, strijk- en stomerijservice, tapijt- en meubelreiniging, voorjaars schoonmaak en verhuisservice.
- Optimale inzet en ondersteuning van alle vrijwilligers (inclusief mantelzorgers en informele zorgers) binnen de gemeente.

Om het collectieve aanbod aan voorzieningen, diensten en vastgoed te waarborgen en het welzijn- en zorgsysteem te ontkokeren is een



regisseur nodig. De gemeente wil deze regierol vervullen en samen met betrokken partijen zorgdragen voor een compleet, collectief aanbod met voldoende keuzevrijheid.

Deze afspraken zullen we steeds evalueren en waar nodig aanscherpen in het kader van de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de WMO en AWBZ.

3.3 Onderwijs

Situatie nu: divers voorzieningenpakket met redelijk goede spreiding over de kernen

Voldoende onderwijsvoorzieningen vormen voor Teylingen een belangrijk onderdeel van de vitaliteit. Teylingen telt 14 basisscholen, twee scholen voor speciaal onderwijs en twee scholen voor voortgezet onderwijs. Voorhout kent drie rooms-katholieke basisscholen, een protestants-christelijke basisschool met twee vestigingen en een openbare school met drie vestigingen. De scholen zijn voldoende verspreid over het dorp. In Sassenheim zijn vier rooms-katholieke basisscholen, een protestants-christelijke basisschool op twee locaties en een openbare school. Ook hier is een voldoende verspreiding van de scholen over het dorp. Warmond beschikt over een rooms-katholieke basisschool, een protestants-christelijke basisschool en een bijzonder-neutrale school. Deze scholen worden in 2016 gezamenlijk gehuisvest in een nieuw te bouwen (brede) school.

De meeste schoolpleinen zijn permanent toegankelijk en worden gebruikt als speelplaats voor de wijk. Totaal gaan er jaarlijks gemiddeld zo'n 3300 leerlingen naar de basisscholen in Teylingen.

Teylingen kent een aantal 'Brede Scholen', zoals de Brede Buurtschool de Startbaan, de Andreasschool (bouw 2014) en het Kloppend hart

Warmond (bouw 2014/2015). Er is geen tekort aan buitenschoolse opvang. Daarnaast is in veel schoolgebouwen sprake van multi-functionaliteit. Daar zijn naast de school ook functies zijn ondergebracht als kinderdagopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Soms zijn hierbij inhoudelijke afspraken gemaakt tussen school en opvang. Soms ook niet. Dan is er meer sprake van een praktische invulling van functies. Het Brede School-concept ligt hier dan niet aan ten grondslag.

In Teylingen zijn twee scholen gevestigd voor speciaal onderwijs (gericht op lichamelijk, zintuiglijk of verstandelijk gehandicapte leerlingen en leerlingen met gedragsstoornissen). Dit zijn het Vaart College en De Burcht in Sassenheim. De Burcht is verbonden aan justitiële instelling Teylingereind. Het Vaart College is verbonden een instelling voor gesloten jeugdzorg, de Vaart. Een aantal Teylingse leerlingen gaat naar locaties voor speciaal basisonderwijs en (voortgezet) special onderwijs in de regio.

Onze gemeente telt twee scholen voor het voortgezet onderwijs. Het Teylingen College biedt leerwegondersteunend onderwijs en het vmbo waarbinnen de theoretische, basisberoepsgerichte, kaderberoeps-gerichte, gemengde leerweg en Technomavo. Er zijn afdelingen voor: bouw- elektro- en metaaltechniek en consumptieve techniek. In Sassenheim is het Rijnlands Lyceum gevestigd, een school voor vmbo-t, havo, vwo en tweetalig vwo. Samen bieden ze jaarlijks onderwijs aan gemiddeld 2000 leerlingen.

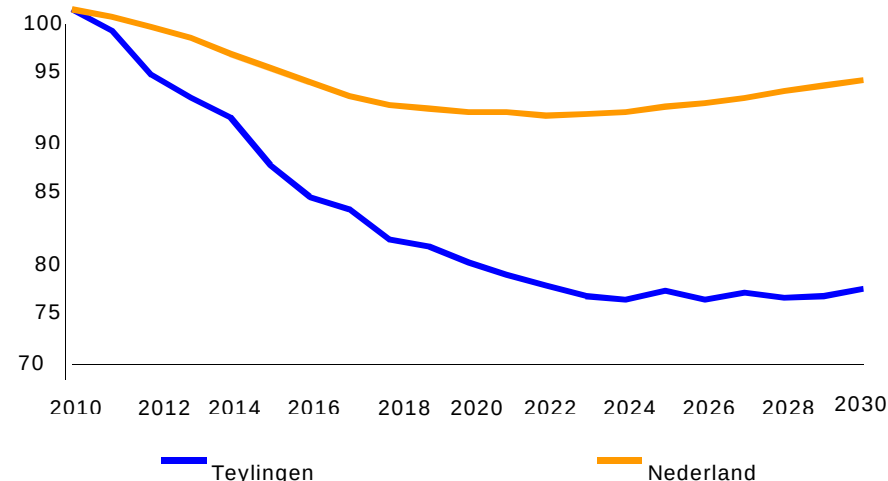
Door de diversiteit en redelijk goede spreiding over en binnen de kernen mogen we vaststellen, dat we hiermee over een goed voorzieningenpakket voor basis- en voortgezet onderwijs beschikken. De gemeente is verantwoordelijk voor een adequate huisvesting daarvan. In het Integraal Huisvestingsbeleidsplan Onderwijs (IHP) stellen we de ruimte-behoefte van de scholen en ons beleid voor onderwijshuisvesting vast.

Daarbij betrekken wij ook actuele ontwikkelingen als Brede School en buitenschoolse opvang.

Trends en ontwikkelingen

- Ontwikkeling van basisscholen tot Integraal Kindcentrum: een nieuwe fase in de brede schoolontwikkeling. De school is het middelpunt van een samenhangend netwerk van toegankelijke en goede voorzieningen voor kinderen, ouders en buurt, met nauwe samenwerking met andere instellingen zoals kinderopvang, welzijnswerk, peuterspeelzaal en sport- en cultuurorganisaties.
- Toenemende aandacht voor gezondheid bij de jeugd onder andere door voldoende beweging.
- Forse vermindering van het aantal jongeren tot 2030. Het aantal basisschoolleerlingen in Teylingen zal in de periode tot 2030 naar verwachting sterker teruglopen dan in Nederland als geheel, zie bijgaande figuur. Dit betekent een verdere overcapaciteit van lokalen, te beginnen in het basisonderwijs, zoals dat nu al het geval is in Voorhout en Warmond.
- Temporisering van de nieuwbouw. De verwachting is dat pas in het volgende decennium de woningmarkt weer volledig functioneert. Dit heeft vooral consequenties voor de basisscholen in Voorhout.
- Daling aantal jeugdig gedetineerden.
- Sterk wisselende vraag naar speciaal onderwijs, overgaand in vermoedelijk dalende vraag vanwege invoering passend onderwijs.
- Mogelijke gevolgen passend onderwijs voor leerlingenvervoer en huisvesting.

Figuur : Prognose aantal basisschoolleerlingen in Teylingen, 2010-2030 (index, 2010 = 100)



Bron: CBS Statline, bewerking RHDHV

Strategische beleidsinzet

Wij vinden het belangrijk dat onze onderwijsvoorzieningen goed zijn afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen en trends, zoals we hiervoor hebben beschreven. Daartoe willen we zo veel mogelijk gebruik blijven maken van onze bevoegdheid op het gebied van onderwijs-huisvesting. Gelden voor het Teylingen College, Argos College en Rijnlands Lyceum zijn volledig 'doorgedecentraliseerd'. Ons beleid blijven we monitoren en actualiseren in een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. In deze gemeentelijke structuurvisie gaat het vooral om hoe het ruimtelijk beleid hieraan een bijdrage kan leveren, mede gevoed door de verwachte en gewenste ontwikkelingen op andere beleidsterreinen.



DEZE WEEK



2 voor
1,-



2 voor
1,-

Onze strategische beleidsinzet is daarom gericht op het behouden van kwalitatief goede schoolgebouwen en samen met de schoolbesturen waken over een goed verspreid aanbod van primair, speciaal en voortgezet onderwijs. Bij het basisonderwijs stimuleren we de totstandkoming van Integrale Kindcentra.

Tevens zal er in overleg met de schoolbesturen tijdig moeten worden geanticipeerd op demografische ontwikkelingen door aanpassing van lokalencapaciteit.

Onze strategische beleidsinzet werken we uit in de volgende concrete hoofdlijnen van beleid:

Doorontwikkelen van het Brede School-concept in Teylingen naar Integrale Kindcentra waarbij de aandacht gericht moet zijn op opvang, vrijetijdsaanbod en sociale cohesie. Samenwerking met diverse partijen is daarvoor een vereiste. Multifunctionele accommodaties zijn daarbij handig maar niet noodzakelijk. Alleen bij nieuwbouw bekijken we of dat mogelijk is. Van de scholen verwachten wij dat zij ook ruimten beschikbaar stellen.

In Warmond het 'Kloppend hart' ontwikkelen: een Brede School/Sociaal Cultureel Centrum waar de drie Warmondse scholen, de bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen. Het bestaat uit het huidige Trefpunt dat gedeeltelijk verbouwd en verbonden wordt met een nieuw gebouw.

Bevordering peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang (bso) voor 4 – 8 jarigen bij basisscholen door overcapaciteit van schoolgebouwen in te zetten.

Voor elke leerling moet het mogelijk zijn optimaal gebruik te maken van de onderwijsvoorzieningen en alle ondersteuning die daarbij geboden kan worden. Wij werken mee aan de definitieve vestiging van een VSO/ZMOK voorziening in Teylingen.

Huisvestingsbehoefte wordt gebaseerd op de leerlingenprognose. In de leerlingenprognose komt tot stand op basis van de demografische ontwikkelingen en onder andere de voortgang van nieuwbouwplannen.

3.4 Winkelen

Situatie nu: ruim aanbod dagelijkse sector, mager aanbod niet-dagelijkse sector, concentratie in Sassenheim

De detailhandel in Teylingen functioneert redelijk tot goed en presteert in vele opzichten beter dan in de andere bollengemeenten. Dat blijkt uit zowel de omzet, de bestedingen van de inwoners in de eigen gemeente als de toevloeiing van bestedingen van inwoners buiten Teylingen. Met een beperkt winkelaanbod van 170 winkels en circa 47.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) heeft Teylingen een eigen positie weten te behouden, binnen het krachtenveld van grotere centra in Leiden, Hoofddorp en Den Haag. Het aanbod is sinds 2009 zelfs nog met een kleine 10% toegenomen (gegevens rapport Detailhandelsstructuur Teylingen, Stecgroep 2013).

De 50 winkels in de dagelijkse sector (12.500 m² wvo) hebben een hoge koopkrachtbinding (85%), die zelfs nog is toegenomen de afgelopen jaren. Het aanbod is ruim te noemen, zeker vergeleken met de regio en plaatsen van eenzelfde omvang. Daarentegen is het aanbod van 120 winkels en 24.500 m² wvo in de niet-dagelijkse sector aan de magere kant, met name in de branches mode & luxe, vrije tijd & sport en de z.g. 'volumineuze goederen'. Voor de niet-dagelijkse goederen gaat het merendeel van de bevolking winkelen buiten Teylingen. Maar 36% van de bestedingen vindt in de eigen gemeente plaats. Dit cijfer is de laatste tien jaar fors verslechterd. Op dit vlak winnen Hoofddorp, Haarlem en



Den Haag, en iets dichterbij Noordwijk, Katwijk en Leiden, de slag om de consument.

Verder kent Teylingen een hoge filialiseringsgraad (veel grote winkelketens) en zeer beperkte, benedengemiddelde leegstand in de centrumgebieden. Het zijn vooral enkele 'oudere' winkellocaties buiten de kernwinkelgebieden die leeg staan, in afwachting van herontwikkeling.

In Teylingen bevindt zich circa 16.000 m² wvo aan winkelruimte buiten de kerngebieden, dat is 30% van het totaal. De grootste concentraties zijn te vinden aan de Koetsiersweg met ruim 5.000 m² wvo (staat voor een groot deel leeg en wordt op termijn getransformeerd) en de Wasbeekerlaan met circa 9.000 m² wvo, een nieuwbouwlocatie waar nog 4.000 m² wvo direct beschikbaar is.

Het grootste, meeste diverse en vernieuwde winkelgebied in Teylingen bevindt zich in Sassenheim met circa 85 winkels en 18.000 m² wvo. Naast verschillende supermarkten zijn daar vestigingen van ketens als Action, Blokker, Big Bazar, Hema, Intertoys en Xenos. Het winkelcentrum is langgerekt met een klein 'circuit' ter hoogte van de Kerklaan.

De grootste winkelconcentratie in Voorhout is het langgerekte gebied Herenstraat tot het Jacoba van Beierenhof met circa 45 winkels en 9.000 m² wvo. Hierin zijn enkele grotere ketens gevestigd zoals Hema, Zeeman en Kruidvat en diverse winkels gericht op dagelijkse boodschappen. De nieuwbouw Herenstaete heeft het gebied recent een positieve impuls gegeven. Het Oosthoutplein is een kleinere winkelconcentratie met een Aldi.

Warmond kent een kleinschalig winkelgebied met 12 winkels en 2000 m² wvo verspreid over de Dorpsstraat, waaronder een middelgrote Albert

Heijn en diverse kleine speciaalzaken. Er zijn relatief veel horeca-gelegenheden en ambachten te vinden, die meer dan in Sassenheim en Voorhout gericht zijn op toeristen.

Trends en ontwikkelingen

Hierna volgen enkele belangrijke trends, waarop we in ons beleid zullen inspelen en waarvoor we zonodig regelgeving aanpassen.

- Doorzetten trend internetwinkelen, vooral voor doelgerichte goederen als CD's, witgoed en bruingoed.
- Schaalvergroting.
- Filialisering.
- Hybridisering/branchevervaging.
- Ontstaan van nieuwe winkelformules.
- Internetwinkels hebben fysieke winkel nodig en fysieke winkels zullen online verkoop bieden en de mogelijkheden van mobiel internet meer gaan benutten.
- Meer sfeer en beleving; dit vraagt meer samenwerking tussen winkeliers op het gebied van uitstraling, communicatie, aanbod en aanbiedingen.
- Sommige winkels gaan grotere oppervlaktes vragen om consument meer beleving te bieden.
- Consument zoekt compact, compleet en comfortabel (waaronder goede bereikbaarheid).
- Toenemende vraag naar quality time: noodzakelijke boodschappen meer combineren in 'multi-purpose trips' om meer tijd over te houden voor andere vormen van vrijetijdsbesteding, gezin, familie en vrienden.
- Duidelijke tweedeling in doel van winkelen: runshoppen (dagelijkse boodschappen of doelgericht product zoeken) of funshoppen (vrijetijdsbeleving nummer 1 in Nederland).
- Demografische trends: lichte bevolkingsgroei tot stabilisatie, meer kleine huishoudens en vergrijzing.

- Meer mobiele ouderen hebben specifieke winkelvragen: schoon, veilig, aangenaam, combinaties te maken met ander vrijetijdsbezoek, bijvoorbeeld expositie of museum en beleving/verrassing.

Ondanks de verwachte bevolkingsgroei in Teylingen zal door deze trends naar verwachting de totale vraag naar winkelruimte in de toekomst afnemen, misschien wel met 30%. Maar sommige winkels zullen juist een grotere oppervlakte vragen omdat ze de consument meer beleving willen bieden. Een voorzichtig en zorgvuldig beleid is dus geboden. Belangrijke ruimtelijke consequentie van alle trends is dat aantrekkelijke winkelgebieden compacter moeten zijn met een duidelijk profiel, goed bereikbaar zijn en een compleet aanbod moeten bieden met ruime keuzemogelijkheden. Ook winkelgebieden op de schaal van Teylingen zullen moeten inspelen op de vraag van consumenten naar meer sfeer en beleving.

Dat betekent dat de aanloopstraten naar de winkelgebieden zonder duidelijk profiel of trekker het steeds moeilijker zullen krijgen en mogelijk verdwijnen. Dat geldt zeker voor (solitaire) buurtwinkelcentra zonder sterke supermarkt en kleine monofunctionele woonboulevards. Voor deze gebieden zal naar andere functies moeten worden gezocht. Naast sterke wijkwinkelcentra met een compleet winkelaanbod en binnensteden met de nadruk op funshoppes blijft in de toekomst ruimte voor clusters grootschalige detailhandel met een compleet aanbod op het gebied van vrije tijd en alle in en om het huis, waar men doelgericht naar toe gaat.

Strategische beleidsinzet

Gezien voorgaande trends en hun ruimtelijke consequenties ligt er een belangrijke opgave om de winkelstructuur in Teylingen te versterken en te moderniseren. Door actieve en langdurige samenwerking met de ondernemers willen we onze relatief goede uitgangspositie behouden. Zo

kunnen we ook in de toekomst een vitale winkelstructuur hebben, die een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieklimaat versterkt.

Wij streven dan ook naar een vitale winkelstructuur in compacte, complete, comfortabele en levendige winkelgebieden in alle 3 kernen op hun eigen schaal, met ruimte voor opwaardering en nieuwe winkelformules met een aantoonbare meerwaarde in de centrumgebieden, en met bijdragen aan verhoging van de sfeer en beleving. Wij willen daarbij de ondernemingskansen maximaliseren en de onderlinge samenwerking stimuleren.

Wij willen onze strategische beleidsinzet uitwerken in de volgende hoofdlijnen van beleid:

- Clustering van winkels in compacte winkelgebieden met veel sfeer en beleving. Dit is noodzakelijk om in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor veel soorten veeleisende consumenten. Door te werken met kernwinkelgebieden en aanloopstraten kan geanticipeerd worden op de te verwachten ontwikkelingen. Nieuwe activiteiten en investeringen moeten met name in de kernwinkelgebieden plaatsvinden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar waarde toevoegen aan de detailhandel van Teylingen. We gaan terughoudend met detailhandelsontwikkelingen en (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden (aanloopstraten, solitair en perifeer).
- Winkelgebieden in Teylingen moeten elkaar versterken in plaats van concurreren. Natuurlijk is al een onderscheid ontstaan. De visie zet in op het versterken van de bestaande functie van de winkelgebieden zonder deze te verstoren.
- Met het vestigen van grootschalige detailhandel gaan wij terughoudend om. Regionale afspraken en provinciaal beleid vormen de kaders.



- Een gezamenlijke aanpak en investeringen van ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Dit kan leiden tot de aanstelling van een centrummanager, een vereniging van eigenaren en de opstelling van een gebiedsvisie of ontwikkelplan per kern. Hiermee kunnen dan structureel, integraal en goed gecoördineerd de winkelcentra worden versterkt op het gebied van inrichting openbare ruimte, routing, parkeren, bereikbaarheid, veiligheid, aanpak leegstand, draagvlak voor koopzondagen, promotie, evenementen en integratie van internet en slimme ICT-toepassingen.

Voor onze drie kernen zijn er nog de volgende specifieke uitdagingen:

Sassenheim

- Scherpere keuzes maken in gebieden die het kernwinkelgebied vormen en aanloopstraten. De uitdaging zit vooral in het verbinden van de sterke delen van het centrum (met name de uiteinden), door een aantrekkelijke mix van publiekstrekkingen, grotere diversiteit aan winkels, horeca, voorzieningen, parkeren en goed circulerend verkeer.
- Voor het aanloopgebied conservatief omgaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen en waar nodig een open discussie voeren met eigenaren over eventuele transformatie of herontwikkeling.
- Het centrum als één geheel beschouwen en als zodanig in de markt zetten door intensieve samenwerking tussen horeca en winkeliers. Daarbij vooral de kwaliteit, het voorzieningenniveau, parkeren en veiligheid verbeteren zodat een prettig winkelklimaat ontstaat. Op die manier kan het funshoppelen worden uitgebouwd en een bijdrage worden geleverd aan de toekomstbestendigheid van het centrum.
- Versterking van het kernwinkelgebied door uitvoering van herstructureringslocaties Hortusplein en Digros.

Voorhout

- Concentratie van het winkelgebied zonder bestaande winkels gedwongen te verplaatsen. Een scherper onderscheid maken in aanloopstraat en kernwinkelgebied helpt bij het compacter maken van het winkelgebied in Voorhout. Het moet voor winkels aantrekkelijk zijn om in het centrum gevestigd te zijn.
- Evenals in Sassenheim voor het aanloopgebied conservatief omgaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen, met ruimte voor een open discussie met eigenaren over transformatie of herontwikkeling.
- Herontwikkeling en een verdere versterking van de uitstraling van het kernwinkelgebied, die kwaliteit toevoegt en de nodige vernieuwing op gang brengt.
- Thematisch bestaat het winkelbestand in Voorhout in de toekomst vooral uit winkels die voorzien in de dagelijkse behoefte (supermarkt, slager, groente, vis, drogist) en beperkte niet-dagelijkse producten (hoge frequentie van aankopen zoals textielsupers of kleiner warenhuis). Van belang is om de wisselwerking tussen beide typen winkels te vergroten en te versterken, waardoor er meer combinatiebezoeken ontstaan.
- Voor Oosthoutplein handhaving status quo. De huidige winkels functioneren prima.
- Geen winkels bij Nieuw Boekhorst en/of Hooghkamer, deze concentreren in het centrum van Voorhout.

Warmond

- Het integraal versterken van het toeristisch recreatieve profiel van het centrum door een op de toerist afgestemd gemixt aanbod van detailhandel (dagelijks o.a. supermarkt en vers, cadeauwinkel, handwerk, streekproducten, etc.), ambachten (kapper, schoonheidssalon, verhuur van fietsen, kunst & cultuur, etc.) en horeca (café, lunchroom, restaurant). De kunst is om één geheel te



creëren waarbij het aanbod zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in de Dorpsstraat tussen Middendorplaan en Meerrustlaan.

- Verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur, bereikbaarheid, profilering en presentatie die leidt tot een kwaliteitssprong en vergroting van de aantrekkingskracht van het gebied.
- Versterking van het toeristisch profiel door behoud van de huidige zondagopenstelling, evenementen (gekoppeld aan een braderie, tentoonstelling, markt, etc.) en een gezellige uitstraling van het winkelgebied, waarbij kleinschaligheid voorop staat.

Duurzaamheid:

- Totstandkoming van beter functionerende winkelgebieden met een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- Compleet voorzieningenaanbod, voorkomt onnodige mobiliteit.
- Goede verkeerscirculatie en parkeervoorzieningen, voorkomt teveel rondrijden.
- Goede fietsbereikbaarheid van de winkelcentra.
- Aangenaam winkelgebied voor groeiende groep ouderen.
- Duurzame winkelpanden, supermarkten.

3.5 Mobiliteit

Situatie nu: oostwestverkeer veel congestie, goed OV

Weginfrastructuur

Historisch hebben de meeste ruimtelijke ontwikkelingen in de Bollenstreek zich gevoegd in het noordzuidgerichte landschapspatroon van de voormalige strandwallen. Ook de belangrijkste weginfrastructuur was daarop geënt. Door de grotere economische aanhechting met de Randstad en Schiphol, zijn de sociaaleconomische vervoersrelaties vooral oostwest gaan lopen. De wegenstructuur en de capaciteit zijn

daar nog steeds niet goed op toegerust. Op regionaal niveau ontbreken nog altijd essentiële verbindingen binnen de verkeersstructuur op de oost-westrelaties tussen de N206 en A4/A44 en is op diverse bestaande provinciale wegen sprake van capaciteitsknelpunten.

Ook de gemeente Teylingen ondervindt daarvan dagelijks de gevolgen met congestie en slechte verkeersafwikkeling op toe- en afritten van de A44, de Nagelbrug op de N444 en de rotonde bij 't Soldaatje op de N443. Daarnaast vormen gelijkvloerse spoorwegovergangen knelpunten in de verkeersafwikkeling met name bij de N443 ('s-Gravendamseweg) en in het centrum van Voorhout.

Openbaar Vervoer

Met de aanwezigheid van een NS-station in Voorhout en het recent geopende station in Sassenheim is Teylingen goed aangesloten op het landelijk spoorwegennet. Daarmee bevindt onze gemeente zich in een gunstige positie ten opzichte van de andere bollengemeenten. Aandachtspunten blijven vooral de beperkte lijnvoering van busdiensten in en tussen de kernen en de kwaliteit van de nodige voorzieningen zoals abri's, dynamische reisinformatiepanelen en stallingsvoorzieningen voor fietsen bij bushaltes. Bijzonder knelpunt is de busverbinding met Schiphol. Hier speelt nu het initiatief om een hoogwaardige OV-corridor te realiseren tussen Noordwijk, Teylingen en Schiphol.

In het provinciaal ruimtelijk beleid, neemt de ontwikkeling van het concept Stedenbaan een belangrijke plaats in. Multimodale ontsluitingen van nieuwe woningbouwlocaties en het zoveel mogelijk bijdragen aan het Stedenbaanconcept, vormen onderdeel van het provinciaal afwegingskader in de z.g. duurzaamheidsladder voor verstedelijking, die ook zijn wettelijke basis heeft in het rijksbeleid.

Parkeren

De opening van station Sassenheim is een groot succes gebleken.

Aandachtspunt is het blijven voorzien in voldoende parkeerplaatsen en stallingsmogelijkheden voor fietsen.

Parkeren in sommige wijkgedeelten, die daar bij de aanleg niet op waren ingericht, is een knelpunt. Daarnaast is er regelmatig sprake van congestie rond scholenlocaties door het toegenomen autogebruik bij halen en brengen van de kinderen.

Langzaam verkeer

In Teylingen is de fietsroutestructuur matig ontwikkeld. Er ontbreken nog al wat goede directe fietsroutes tussen de kernen en met de regio, zoals tussen Sassenheim en Voorhout, in het buitengebied van Warmond, tussen Voorhout en Noordwijk, Voorhout en Noordwijkerhout en tussen Sassenheim-oost (de Kooi) en de regionale fietsroute aan de oostzijde van de A44. Het comfort voor de fietsers is ook niet optimaal door drempels, verhogingen en verharding. Gelijkvloerse spoorkruisingen nabij station Voorhout/Herenweg en bij de Piet Gijzenbrug vormen barrières en onveilige situaties.

Ook de (recreatieve en beleefbare) voetpadenstructuur is als matig te typeren. Dat geldt vooral in delen van Voorhout en in het buitengebied, zoals rond de Kagerplassen en in het bollengebied.

De lage oversteekbaarheid van provinciale wegen en gebiedsontsluitende wegen in de kernen (zoals N443, N444, N208, Schoutenlaan, Oosthoutlaan, Parklaan, Hoofdstraat en Herenweg) zorgen voor knelpunten in de routing en veiligheid. De meeste looproutes zijn nog weinig ingericht op blinden, gehandicapten en slechtzienden.



Trends en ontwikkelingen

- In het algemeen nog steeds toenemende mobiliteit.
- Toenemend gebruik van ICT stimuleert thuiswerken voor vele beroepsgroepen; dit heeft een dempend effect op de groei van de mobiliteit en creëert mogelijkheden voor het vermijden van spitscongesties.
- Toenemend autogebruik en autobezit.
- Toenemend belang van verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- Groot belang van duurzame mobiliteit in het streven naar een duurzame gemeente.
- Toenemend belang van multimodale ontsluiting van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en versterking van het concept Stedenbaan.
- Toenemend belang van snelheid, betrouwbaarheid en comfort van OV om concurrerend te blijven met de auto (snelle, frequente en betrouwbare verbindingen, weinig overstappen, goede aanvullende voorzieningen zoals fietsenstallingen en parkeerplaatsen).



- Verdere uitbreiding van de woningvoorraad in en rond de kernen, met name Voorhout, maar ook elders in de regio met impact op Teylingen (zoals in Noordwijkerhout en Noordwijk).
- Beperkte uitbreiding van (gemengde) bedrijventerreinen, vooral rond de A44, waardoor hiermee samenhangende verkeersstromen minder de gemeente door hoeven.
- Versterking van de Greenport, herstructurering, innovatie van het bollen- en bloemencluster, versterking als handels- en kenniscentrum, waardoor verkeersstromen naar de gemeente kunnen toenemen.
- Grotere toeristische aantrekkelijkheid van het bollengebied en het Kagerplassengebied met toename van verkeer naar en in Teylingen en grotere vraag naar aantrekkelijke fiets-, wandel- en vaarroutes met een grote belevingswaarde.
- Ontstaan van meer verschillende vormen van vervoer.
- Meer duurzame individuele vormen van vervoer (elektrische auto, scooter, fiets).

Strategische beleidsinzet

We streven naar een duurzame mobiliteit met slimme goed op elkaar aansluitende oplossingen voor alle vervoerwijzen, waardoor er bewuste keuzemogelijkheden voor de reiziger ontstaan. Onze beleidsinzet voor de lange termijn is daarom gericht op het snel, veilig, duurzaam en comfortabel door Teylingen te kunnen rijden, op de fiets, in het openbaar vervoer of met de auto. De goede bereikbaarheid, parkeersituatie, veiligheid en leefbaarheid dragen tevens bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en (nieuwe) inwoners, die graag in de Randstad maar ook 'buiten' willen wonen. Hierdoor kiezen ook steeds meer recreanten en toeristen voor ontspanning en vrijetijdsbesteding in Teylingen. Probleemloos parkeren ondersteunt de concurrentiepositie en vitaliteit van de winkelcentra in onze kernen.

Teylingen versterkt met dit alles zijn strategische positie in een brede regio, met snelle verbindingen per auto, openbaar vervoer en op de fiets met de omliggende stedelijke gebieden (Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol) en de kust. Teylingen trekt daarbij nadrukkelijk gezamenlijk op met zijn regiopartners, provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat. Belangrijke beleids- en uitvoeringsprogramma's zijn het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), de Bereikbaarheidsagenda van regio Holland Rijnland, de Visie Ruimte & Mobiliteit en het Fietspadenplan van de provincie Zuid-Holland.

Wij willen onze strategische beleidsinzet uitwerken in de volgende hoofdlijnen van beleid:

- Verbeterde en betrouwbare bereikbaarheid van de gemeente binnen de regio, grotere leefbaarheid en hogere verkeersveiligheid, vooral door betere doorstroming op de wegen in en om Teylingen voor zowel de auto, fiets als bus. Teylingen opereert hiermee in nauw overleg met de regiopartners en de provincie Zuid-Holland.
- In het bijzonder verbetering van de oostwestverbindingen en doorstroming van het verkeer, ook in regionaal verband. Voor Teylingen is daarbij vooral van belang de aanleg van de Rijnlandroute (tussen A4 en A44) en de Duinpolderweg (nieuwe verbinding N206-N205-A4).
- In dit goed op elkaar aansluitende regionale infrastructuurnetwerk gaat het meeste doorgaande verkeer buiten de leefgebieden om.
- Een betrouwbaar openbaar vervoerssysteem met snelle en kwalitatief hoogwaardige verbindingen tussen de kernen onderling, de regionale vervoersknooppunten en de omliggende regio's. We streven daarbij naar een verdubbeling van het OV-gebruik (tot minimaal 8% van alle verplaatsingen) en een hoger aandeel van de ketenmobiliteit in de verplaatsingen door het stimuleren van een combinatie van auto en openbaar vervoer. Daarbij hoort ook de realisering van voldoende fietsstallingsmogelijkheden bij bushaltes en stations. In het bijzonder



participeren wij actief in de realisering van een HOV-corridor tussen Noordwijk en Schiphol. Dit vraagt vooral aanpassingen aan verschillende wegen, rotondes en haltes om reizigers snel, frequent, comfortabel en betrouwbaar per bus op hun bestemming te brengen.

- Een optimale, snelle, comfortabele en directe bereikbaarheid per fiets tussen de kernen en binnen de regio met name op de kortere afstanden, zodat het fietsgebruik fors toeneemt.
- Verkeersveiligheid: het sterk terugdringen van verkeersslachtoffers en het inrichten van het wegennetwerk volgens de principes van Duurzaam Veilig.
- Een goede, veilige en comfortabele bereikbaarheid binnen de kernen te voet; tevens meer 'senior-proof' maken van verkeerssysteem en inrichting daarvan; in het bijzonder vergroten van obstakelvrije looproutes en trottoirs.
- Voldoende onbetaalde parkeergelegenheid bij de winkelcentra en in de woonwijken.
- Voldoende parkeermogelijkheden bij de stations Voorhout en Sassenheim; adequaat inspringen op eventuele toenemende vraag.
- Stimulering elektrisch rijden en varen, alsmede uitbreiding van de laadinfrastructuur.

Deze strategische inzet en hoofdlijnen van beleid vertalen zich in ieder geval in de uitvoering van de volgende concrete projecten:

- De aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout: een gebiedsontsluitingsweg (max. 60 km/u) van ca. 2,5 km buiten de bebouwde kom, die de N444 verbindt met de wijkontsluitingsweg Hooghkamer. Hierdoor ontstaat tevens een HOV verbinding en een fietsverbinding naar het station Voorhout.
- Maatregelen aan de provinciale N444: vernieuwing van de Nagelbrug met rotonde bij Overbosch en fietstunnel en verbreding van het gedeelte tussen de Nagelbrug en het Postviaduct, waardoor er daar 80 km p/u kan worden gereden in plaats van 60 km p/u.

- Provinciale maatregelen aan de N443 en vernieuwing Piet Gijzenbrug.
- Het realiseren van een snelle HOV-busverbinding over bestaand tracé tussen Schiphol en Noordwijk.
- Uitbreiding parkeerplaatsen rond station Sassenheim (met parkeerdek).
- Realisering van een Recreatietransferium bij station Sassenheim.
- Verbeteren fietsverbindingen: vooralsnog omvat dit plan een doorgaande fietsverbinding vanaf station Sassenheim door de Roodemolenpolder, over de Zuidelijke - en Noordelijke Randweg Voorhout richting Noordwijk met een aftakking richting Noordwijkerhout.

Op de lange termijn blijven er de volgende wensen en aandachtspunten:

- Realisering van een 'bypass' van de N443 tussen de Piet Gijzenbrug en 't Soldaatje ('s-Gravendamseweg). Vanuit het planMER is naar voren gekomen dat dit een sterke verbetering van de leefbaarheid oplevert. Verder onderzoek is nog nodig naar de gewenste capaciteit, waarbij ook afstemming met de gemeente Noordwijkerhout en de rest van de regio zal plaatsvinden. Mogelijk dat de reconstructie van de rotonde tot turborotonde bij 't Soldaatje een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroming op deze route.
- Uitvoering Maatregelenpakket Middengebied vanuit de regio.
- Aanleg van fietspaden naar Noordwijkerhout (Northgodreef) en Noordwijk (kan alleen met tunnel onder de N206). Deze staan in het provinciaal Fietspadenplan 2008. Teylingen wil daar graag op blijven aansluiten.

Bij dit alles geldt een voortdurende monitoring van de ontwikkelingen, het alert hierop inspelen in regionaal verband en het geregeld actualiseren van op elkaar afgestemd gemeentelijk en regionaal mobiliteitsbeleid.

3.6 Werken

Situatie nu: goede ruimtelijk-economische uitgangspositie

Teylingen telt ongeveer 13.000 arbeidsplaatsen die voor bijna tweederde zijn geconcentreerd in de sectoren reparatiebedrijven, industrie en gezondheid/welzijn. De economie van Teylingen is, net zoals de regio, redelijk bestand gebleken tegen de recessie, getuige de vrij stabiele werkgelegenheidsontwikkeling, relatief weinig faillissementen en een lage werkloosheid van 3%. Dit cijfer ligt ver onder het gemiddelde van de Bollenstreek en Nederland.

De grootste werkgevers in Teylingen zijn Akzo-Nobel en gevangenis Teylingereind. Daarnaast blijkt Teylingen een aantrekkelijke vestigingsplaats voor het (hoofd-)kantoor van internationale bedrijven, zoals O'Neill en Protest(sportkleding), Fuji (transport) en Sim Industries (vluchtsimulatoren). Ook heeft Teylingen een groot aantal dynamische bedrijven in het midden- en kleinbedrijf. Een belangrijke sector voor het MKB is de bollenteelt.

Dat Teylingen een relatief gewilde vestigingsplaats is voor bedrijven komt in eerste instantie door de nabijheid van Schiphol, de aantakking op de A44 en de strategische ligging in de Randstad. Teylingen maakt onderdeel uit van een van de krachtigste regio's van Nederland en zelfs van Europa. Alleen al de omgeving van Schiphol en Aalsmeer biedt met hun economische cluster van wereldformaat samen werk aan meer dan 100.000 mensen. En dat is nog maar een klein deel van de ruim 1 miljoen arbeidsplaatsen in de hele Metropoolregio Amsterdam.

Daarnaast zijn positief in Teylingen de prettige woonomstandigheden, het brede cultureel aanbod, goede winkelveorzieningen, voldoende en gedifferentieerd aanbod van werklocaties en de beschikbaarheid van (hoog-)opgeleid personeel.

Dit alles is een uitstekende uitgangspositie voor het toekomstig ruimtelijk sociaal-economisch beleid van onze gemeente. Verdere verbetering van het OV en de weginfrastructuur zal de bereikbaarheid van Teylingen en onze positie alleen nog maar versterken.

Trends en ontwikkelingen

Naast genoemde kwantitatieve prognoses doen zich verschillende trends voor met een langdurig karakter en een belangrijke impact op de toekomstige leef- en werkomgeving.

Enkele trends, die naar verwachting ook in Teylingen zullen neerslaan en waarop we in het toekomstig beleid nadrukkelijk willen inspelen, zijn:

- Bedrijfsmatige functies als productie, presentatie, verkoop, research en dienstverlening nemen steeds meer hybride vormen aan; robotisering, verdere automatisering en de hechtere integratie met internettoepassingen versterken dit proces.
- Door schonere bedrijfsprocessen geven bedrijven dusdanig minder hinder, dat functiemenging met wonen steeds meer mogelijk wordt. Daarmee verdwijnt een deel van de noodzaak om op specifieke bedrijventerreinen gevestigd te zijn en ontstaat een grotere vraag/kans om deze functies te mengen in bestaande en nieuwe woonomgevingen.
- Met de groei van de dienstverleningssector neemt het aantal zzp'ers die in netwerken opereren verder toe. Er zijn nu al gemeenten waarin de helft van de beroepsbevolking uit zzp'ers bestaat.
- Door snellere en betere ICT-voorzieningen rukt thuiswerken verder op in steeds meer bedrijfssectoren.
- Investeren in kennis en innovatie zijn meer dan ooit van fundamenteel belang voor een vitale economie.
- Met goed georganiseerde en samenwerkende regionale ruimtelijk-economische clusters kunnen regio's zich beter onderscheiden en succesvol (inter-)nationaal concurreren; door het uitbouwen van verbindingen tussen verschillende economische clusters, stimulerend



- van samenwerking tussen ondernemingen, onderwijs en overheid kunnen nieuwe spin-offs van innovatieve activiteiten ontstaan. Ruimtelijk gezien uit zich dat steeds meer in allerlei soorten 'campusvorming'.
- De maatschappelijke, economische en beleidsmatige druk neemt toe om minder nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties aan te leggen en meer bestaande locaties en terreinen te herstructureren, te intensiveren en te transformeren.
- Duurzaamheid wordt voor bedrijven steeds meer een 'license to operate'.

Strategische beleidsinzet

Wij streven naar een duurzaam sociaal-economisch vitale gemeente, die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners en kwaliteit en identiteit van de dorpen en het landelijk gebied.

Concreet betekent dit voor de structuurvisie vooral het voorzien in de verwachte eigen (uitbreidings-)behoefte aan bedrijventerrein en kantoren tot 2030, binnen een goed afgestemd regionaal kader. Daarbij zetten wij in op herstructurering, intensivering en transformatie van bestaande terreinen naast het selectief en getemporiseerd ontwikkelingen van nieuwe goed bereikbare locaties.

Wij spelen zoveel mogelijk in op nieuwe belangrijke sociaal-economische trends, door meer ruimte te bieden voor functiemenging van wonen en werken (als dat milieuplanologisch aanvaardbaar is), thuiswerken, zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid die de diversiteit van onze economie vergroten. In het bijzonder blijft Teylingen een belangrijk centrum voor innovatieve handelsbedrijven in de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Ook stimuleren wij ondernemers om versterkt door te gaan met duurzaam te ondernemen, met schonere productie, meer

energiebesparing en een groter maatschappelijk rendement. Wij zullen daartoe pro-actief opereren en goed in contact blijven met ondernemers om hun specifieke wensen en ideeën waar nodig en mogelijk te kunnen ondersteunen en faciliteren.

In regelmatig te actualiseren economisch sectorbeleid zullen wij onze resultaten monitoren, bezien waar zich nieuwe kansen en opgaven voordoen en hoe wij daar onze beleidsinzet kunnen verscherpen. Inspelend op onze gunstige positie en genoemde trends werken wij onze strategische beleidsinzet op het gebied van werken uit in de volgende hoofdlijnen:

Programmering

- Het voldoende accommoderen van de verwachte vraag aan werklocaties in onze gemeente van het gevestigde bedrijfsleven.

Herstructurering

- Herstructurering/ intensivering en duurzaam gebruik van bestaande bedrijvenlocaties en –terreinen. Als leidraad gebruiken we de notitie 'Intensief ruimtegebruik Bedrijventerreinen Teylingen'. Hierin is beschreven welke opties het meest succesrijk bijdragen aan herstructurering. Deze notitie is al betrokken bij het opstellen van de bestemmingsplannen Oosthoutlaan en Bedrijventerreinen.
- Als regionaal pilotproject voor herstructurering is gekozen voor de aanpak van Jagtlust in Sassenheim. Centraal hierin staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Wasbeekerlaan, die een belangrijke functie heeft als ontsluiting van het station voor fiets en bus. De meeste herstructureringsprocessen zullen vooral perceel- en straatgewijs plaatsvinden in een continu interactief proces met de betrokken ondernemers tijdens de hele planperiode. Naar verwachting levert dit nauwelijks ruimtewinst op, hooguit enkele hectaren.



Uitbreiding op bestaande en nieuw te ontwikkelen terreinen

- Op de bedrijventerreinen Sassenheim Zuid en Voorhout uitgeven van enkele vrije percelen.
- Getemporiseerde, regionaal goed afgestemde, aanvullende ontwikkeling van enkele kleinschalige goed bereikbare locaties als gemengd duurzaam bedrijventerrein. Binnen de gemeente Teylingen bestaat een behoefte aan circa 19,5 ha. netto extra bedrijventerrein voor gemengde bedrijven tot aan 2030. Tot 2020 is er een verwachte behoefte aan circa 10 ha. netto bedrijventerrein en tussen 2020 en 2030 wordt de behoefte geraamd op nog eens 9,5 ha. netto bedrijventerrein (cijfers diverse bedrijventerreinprogrammeringen, zie geraadpleegde bronnen).
- Nieuw te ontwikkelen terrein aan de Oosthoutlaan in Sassenheim langs de A44 voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2: 3,1 ha netto voor 2020. Bij de ontwikkeling van dit terrein wordt duurzame bouw voorgeschreven. Vestiging van kantoren wordt niet toegestaan. Tevens kan vestiging van grootschalige detailhandel plaatsvinden op de locatie aan de Hoofdstraat/Koetsiersweg te Sassenheim.
- Nieuw te ontwikkelen Greenibterrein in Warmond langs de A44 voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2: 3,9 ha netto voor 2020.
- Uitbreiding bij het Akzo-terrein bij de afrit Voorhout (A44) voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 4.2: 1 ha netto na 2020. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.
- Nieuw te ontwikkelen terrein aan of nabij de 's-Gravendamseweg in Sassenheim voor bollengerelateerde bedrijvigheid: maximaal 8 ha netto na 2020, afhankelijk van de feitelijke behoefte. Voor uitbreiding aan beiden kanten van de 's-Gravendamseweg, wordt primair uitgegaan van vestiging van bollengerelateerde bedrijvigheid. Zowel aan de zijde van Polder Boekhorst als in de Berg en Daalse polder

willen wij daarvoor een beperkte strook (op bollengrond) reserveren, zie de structuurvisiekaart.

Transformatie

- Transformatie van bedrijventerrein De Veerpolder in Warmond naar een gebied dat vooral gericht is op het accommoderen van leisure en wellness activiteiten, die het veelzijdige recreatieve karakter van Warmond, en daarmee onze gemeente, versterken. Deze transformatie van de Veerpolder wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerreinen en in overleg met de ondernemers gefaciliteerd. Daarbij proberen we ook te komen tot verbetering van de infrastructuur.

Kantoren

- Selectieve ontwikkeling van kleinschalige kantoren op goed bereikbare locaties, langs invalswegen van de kernen, maar ook op zorgvuldig gekozen locaties in woonwijken; dit wel goed afgestemd op het regionaal vastgestelde kantorenbeleid om overcapaciteit in de markt te voorkomen.
- Ruimte bieden voor realisatie van een bedrijvenverzamelgebouw c.q. flexibele werkplekken voor (startende) kleinschalige ondernemers en zzp'ers.
- Ruimte zoeken voor meer hybride vormen van economische activiteiten, zoals menging in een pand van kantoor, showroom, research, verkoop, etc.
- Ruimte bieden voor functiemenging van geschikte werkfuncties in nieuwe woongebieden zowel in herontwikkelingslocaties als uitbreidingsgebieden; hierin ook meer 'woon-werk-woningen' opnemen.

Veiligheid en duurzaamheid

- Verbetering van veiligheid op bedrijventerreinen. Uitbouw van het initiatief van de Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Teylingen (SBBT).
- Voortzetting en uitbreiding van het project verduurzaming bedrijventerreinen.

Regionale samenwerking

- Versterkte regionale samenwerking op ruimtelijk-economisch gebied, onder andere voor een goede programmering en aanpak van herstructurering, ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties, het versterken van clustervorming, het stimuleren van nieuwe verbindingen tussen overheden, onderwijs en ondernemingen, het stimuleren van innovatie, verbetering van de aansluiting tussen onderwijs en arbeid, stimulering van ondernemerschap (ook in de zorg).

3.7 Greenport

Situatie nu: sterke Greenport, waarin herstructurering en innovatie op gang komt

Het unieke bollencomplex in de Duin- en Bollenstreek vormt een economisch kerngebied van wereldformaat en is daarmee een van de belangrijke Greenports in Nederland.

De Greenport Duin- en Bollenstreek telt vijf economische clusters, die nauw met elkaar zijn verbonden en elkaar versterken:

- De teelt van bloembollen, bloemen en vaste planten en de glastuinbouw (vrijwel volledig sierteelt).
- De handel in en export van sierteeltproducten.
- De veilingen.

- Het toerisme.
- Het overige bedrijfsleven en kennisinstellingen.

Deze clusters bieden werkgelegenheid aan ongeveer 6000 mensen (Fte), ofwel 9% van de regio Duin- en Bollenstreek. De toegevoegde waarde bedraagt zo'n € 450 miljoen, 10% van het regionaal totaal dat ruim € 4 miljard bedraagt. Circa 70 % van de toegevoegde waarde van de Greenport wordt gegenereerd door de handel in bollen en sierteelt-producten. In het buitengebied bevindt zich ruim 2600 ha 1^e klas bollenteeltgrond die hiermee nauw is verbonden. In de toeristische sector werken 3500 mensen in de regio die een toegevoegde waarde creëert van €176 miljoen (gegevens onderzoek Rabo en GOM, 2013). Maar de impact is veel groter. Bloeiende bollen in onze streek zorgen voor een stabiele verlenging van het toeristenseizoen in Nederland en zijn langzamerhand een icoon geworden voor Nederland in de wereld.

In onze Greenport wonen ruim 180.000 mensen en werken er ruim 63.000. Het wonen is er gewild in de aantrekkelijke omgeving tussen kust, plassen en bollen, terwijl de mainports en de rest van de Randstad dichtbij zijn. Onze Greenport toont haar kracht door slim in te spelen op veranderingen op de wereldmarkt, te innoveren, meer toegevoegde waarde te creëren en duurzamer te produceren. Om dit te versnellen is een nieuwe uitvoeringsorganisatie opgericht met een Economic Board. Daarnaast is verbetering van de infrastructuur en verdere herstructurering en schaalvergroting nodig om concurrerend te kunnen blijven.

De groei van het bollencomplex heeft echter ook negatieve sporen achter gelaten op het landschap: op vele plaatsen is het landschap 'verrommeld', zijn zichtlijnen aangetast en is door vestiging van agrarische bedrijfsgebouwen de openheid van het landschap op veel



plaatsen verstoord of geheel verdwenen. In de sector zelf heeft verdere schaalvergroting en internationalisering plaatsgevonden.

Om het proces van herstructurering en landschapsverbetering van de grond te krijgen, is in 2010 de Greenport OntwikkelingsMaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM) opgericht met een investeringsprogramma in uitvoering van € 70 miljoen. De opbrengst van de exclusieve verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen in het buitengebied is het belangrijkste middel om dit proces te financieren. Hiermee zijn eerste goede resultaten geboekt, zoals:

- Toevoeging van 9 ha netto bollengrond, door opruiming van verrommelde locaties en verbetering van 2e klas bollengrond.
- Uitbreiding in ontwikkeling van 9 ha netto Bulb Trade Park in Noordwijkerhout voor handels- en exportbedrijven met de uitgifte in voorbereiding van 30 woonkavels in de 7 ha tellende landschapszone daaromheen.
- Reconstructie/uitbreiding 20 ha glastuinbouwgebied Trappenberg/Kloosterschuur; als onderdeel van dit project zijn onlangs 10 van de geprojecteerde 60 woonkavels aan de rand van Rijnsburg succesvol op de markt gebracht voor de bouw van 'Greenportwoningen'.
- Contracten voorbereid en gesloten voor bouwtitels van ongeveer 125 Greenportwoningen.
- De sloop in de pijplijn van 70.000 m² oude kassen en gebouwen.
- Meer en minder gevorderde gesprekken met grondeigenaren over de transformatie van 150 locaties.

De zes bollengemeenten Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Hillegom en Teylingen werken samen aan de verdere ontwikkeling van een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek. Leidraad en integraal ontwikkelingskader hiervoor zijn de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (vastgesteld 2009) en de Kadernota Buitengebied (2013).

De Greenport DB kent ook een aanhoudende woningbehoefte tot na 2030 en heeft zich gecommitteerd aan het accommoderen van een bovenregionale woningbouwopgave vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006). Om een goede balans te waarborgen tussen verstedelijking en vernieuwing van het buitengebied heeft een duidelijke begrenzing hiertussen steeds een belangrijke rol gespeeld.

Trends en ontwikkelingen

- Schaalvergroting van bollenteeltbedrijven om rendabel te blijven.
- Positie van Greenport DB blijft onder druk: prijserosie, steeds meer productiegebieden buiten de Bollenstreek en vermindering van de dominante rol in de wereldhandel.
- Groeikansen door aanboring grote nieuwe afzetgebieden in Noord- en Zuid-Amerika, China en Rusland.
- Benutting van (inter-)nationale satellietgebieden voor het versterken van de leidende positie van de Greenport DB in de mondiale bollenhandel.
- Meer vraag naar kwaliteitsbollen.
- Duurzame productie.
- Voortdurende ontwikkeling van nieuwe soorten en kleuren.
- Creëren van toegevoegde waarde (zoals integrale meelevering van designartikelen en potten in plaats van 'bulkdroogverkoop' en het leveren van inhoudsstoffen voor de farmaceutische en cosmetische industrie) door grote moderne bedrijven.

Strategische beleidsinzet

Gemeente Teylingen is een belangrijk onderdeel van de Greenport Duin- en Bollenstreek en wil zich blijven inzetten voor de verdere ontwikkeling naar een vitale Greenport, samen met alle betrokken overheden, bedrijven en instellingen. Om in de internationale concurrentiestrijd te

overleven, streven we naar een integrale aanpak van ruimtelijke maatregelen, planologische regelgeving, verbetering van infrastructuur, innovatie, investering in duurzaamheid, samenwerking (bedrijven onderling en met overheden en kennisinstituten) en gebiedsmarketing.

Samen met de andere Greenportgemeenten, de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) en de Economic Board, wil Teylingen met kracht verder gaan met de herstructurering van de sector, landschapsverbetering, innovatie en verdere ontwikkelingen die nodig zijn voor een vitale Greenport.

Schaalvergroting is tot op zekere hoogte mogelijk om de concurrentiekracht te vergroten van het bollencomplex met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Bedrijven die aan de bollenteelt verbonden zijn, moeten ruimte krijgen binnen de Greenport Duin- en Bollenstreek. Deze ruimte is schaars. Met de herstructurering willen we versnippering van bollenbedrijven in het landschap voorkomen. Dit proces biedt tevens kansen om een kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. Dat kan door op strategische plekken de openheid te herstellen en verrommeling tegen te gaan.

Uiteindelijk zal proces- en productinnovatie voor het bollencomplex meer opleveren dan concurreren op prijs en schaalgrootte. Daar willen we dan ook samen met de sector op inzetten. We zullen veel meer moeten zoeken naar het creëren van toegevoegde waarde en het leggen van nieuwe verbindingen om tot betere prijsvorming te komen en duurzame groei.

Van groot belang bij dit proces is een goede afstemming in ruimtelijk beleid en regelgeving tussen provincie, regio en gemeente. Dit geldt in het bijzonder voor duidelijkheid over de begrenzing van locaties voor stedelijke ontwikkelingen en het werkingsgebied voor de GOM. Voor de GOM is een goede borging in het beleid van belang van de

afdwingbaarheid van bollengrondcompensatie en het zeker stellen van bouwtitels in combinatie met 'planologische rust en continuïteit'. Hiermee ondersteunen we de bereidheid te investeren in het bollencomplex en het landelijk gebied. Tevens ontstaat hieruit een dempende werking op de grondprijzen in het buitengebied. Dit bevordert het herstructureringsproces.

Wij werken onze strategische beleidsinzet uit in de volgende hoofdlijnen:

- Regionale samenwerking en beleidsafstemming binnen de Greenportgemeenten en met andere betrokken overheden en organisaties ter bevordering van planologische rust en continuïteit en het stimuleren van de gewenste investeringen in het stedelijk en landelijk gebied. Een actuele Intergemeentelijke Structuurvisie voor de Greenport Duin- en Bollenstreek en het daarin geformuleerde Landschapsperspectief, functioneert als belangrijk raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van de Greenportbedrijven.
- Behoud van 1e klas bollenareaal (als regio met in totaal 2625 ha), tegengaan van inefficiënte productie op versnipperde grond en versterking van de aantrekkelijkheid als woon-, werk- en toeristisch verblijfsgebied.
- Voortzetting van herstructurering van de Greenport, waarbij ook in Teylingen gericht in bepaalde gebieden wordt gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, opruimen van verrommeling, het open houden c.q. maken van gebieden als ook het verdichten van bepaalde gebieden voor bollengerelateerde bedrijven. (zie verder hoofdstuk 4)
- Zorgen voor een goede programmering en heldere begrenzing van stedelijke ontwikkelingslocaties voor de lange termijn (minimaal 2030) om het werkingsgebied van de GOM veilig te stellen en de gewenste investeringen in het buitengebied te bevorderen.



- Ook in Teylingen het afgesproken Greenportinstrumentarium toepassen, waaronder de bollencompensatieregeling en de (eventuele geclusterde) bouw van Greenportwoningen in het buitengebied.
- Herstructurering en uitbreiding van de gespecialiseerde glastuinbouw.
- Het bestaande cultuurhistorisch erfgoed verbinden met de planologische keuzes.
- Vernieuwing en doorontwikkeling van het recreatief-toeristisch product.
- Samen met andere betrokken overheden verbetering van de bereikbaarheid van de hele regio Holland Rijnland.
- Uitvoering van de Economische Agenda om vooral de innovatiekracht van de Greenport te versterken in nauwe samenwerking met ondernemers, organisaties en kennisinstituten. De Greenport DB zal hierdoor binnen afzienbare tijd weer zijn aangesloten bij de nationale top van innovatieve bedrijfstakken. Dit vanuit het besef dat de Greenport DB niet kan blijven concurreren op kostprijs en schaalgrootte. Daarom is er focus op kwaliteit, specialisatie en innovatie nodig in producten en processen, gericht op waardetoevoeging. Innovatie wordt gericht op de gehele productieketen, zoals bodemverbetering, ziektearm produceren, verwerking, duurzame teelt en logistiek.
- Verbetering van de kennisinfrastructuur, met een grotere uitnodiging tot samenwerking tussen de zogenaamde 4 O's: ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheden. Dit moet tevens leiden tot facilitatie van investeringen in innovatieve ideeën en vermarkting (z.g. 'valorisatie', wat nu al veel gebeurt op allerlei thematische campussen).
- Vanuit de Greenport DB meer aansluiting zoeken bij regionale en landelijke initiatieven (bijv. 'Greenport Campus' en project 'Duurzame modernisering teeltareaal'.
- Aansluiten bij initiatieven voor een biobased economy, bijvoorbeeld een project van reststromen nieuwe producten te maken; Teylingen

ondersteunt de ambitie om de van de Greenport een proeftuin voor een biobased economy te maken.

- Verbinding maken tussen de Greenport, Life Science in Leiden en het Spacecluster in Noordwijk. Teylingen ondersteunt de inzet vanuit de Greenport op samenwerking met het Spacecluster, waardoor we een belangrijk centrum voor precisielandbouw worden. Dit thema geeft meerwaarde aan de productievoorwaarden, het verdienvermogen en de economische identiteit van de Greenport.
- Bijdragen aan regiomarketing van de Greenport. Mede met het oog op het creëren van toegevoegde waarde wil de Bollenstreek haar bekendheid vergroten en daarmee de economie van de Greenport versterken. Want het is duidelijk dat de ontwikkeling van een (nationaal) beeld van de Bollenstreek als 'Innovatietuin van de Randstad' en (internationaal) beeld als 'Flower Science Park' of 'Bulb Production Garden' van groot belang is voor de streek en daarmee ook voor Teylingen. Allerlei projecten staan op stapel voor de verdere ontwikkeling, het uitdragen en de vermarkting van de eigen identiteit. Daarbij valt ook te denken aan een soort 'Grand Cru Bollenstreek', een gebiedsgarantie voor excellente kwaliteit bloembol, lange levensduur en lange bloeiperiode.
- Versterking van recreatie en toerisme als groeiende economische motor in het gebied en een belangrijk speerpunt van de Greenport.
- Verder stimuleren van investeringen in duurzaamheid (minder tot geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, ontwikkeling van 'eco-bol').





3.8 Recreatie en Toerisme

Situatie nu: sterke troeven met bollen- en plassengebied

Het toeristisch-recreatief product van Teylingen kent verschillende belevingswerelden, die nadrukkelijk onderdeel uitmaken van grotere regio's. Aan de ene kant is er het bollengebied met Sassenheim en Voorhout als belangrijke kernen van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Aan de andere kant is er het Kagerplassengebied met de omringende veenweiden en het historische Warmond, als onderdeel van het Groene Hart.

Dit resulteert in de volgende sterke Teylinger troeven, die onze toeristische identiteit bepalen:

- Kagerplassen, met zijn watersportmogelijkheden, jachthavens, rondvaarten, evenementen, Warmond, Koudenhorn en overige eilanden, molens en omringend Hollands veenweidelandschap.
- Bollencomplex, met zijn kleurrijke en geurende voorjaarsbloei en het Bloemencorso.
- Ruïne van Teylingen in Voorhout, met als meest spraakmakende bewoonster Jacoba van Beieren.
- Bruisend cultureel leven in de kernen, veelal gedragen door vrijwilligers, tot uitdrukking komend in de vele evenementen, festivals en voorstellingen.
- Gunstige ligging in de Randstad tussen kust en Kaag, dichtbij Schiphol en als entree van het Groene Hart.

Voor de eigen inwoners zijn recreatief vooral van belang het varen op de Kagerplassen, openluchtrecreatie op het eiland Koudenhorn, diverse bewegwijzerde wandelroutes (vooral in en rond Warmond), fietsroutes door het Groene Hart en de Bollenstreek, diverse groengebieden zoals park Rusthoff in Sassenheim en Bos Huys te Warmond, theaters in

Warmond en Sassenheim alsmede de sportcomplexen en evenementen in de drie kernen.

Toeristische attracties vormen vooral de grote evenementen zoals het Bloemencorso, de Kaagweek en het (rond-)varen op de Kagerplassen. Op het gebied van cultuurhistorie vormen de Ruïne van Teylingen, Huys te Warmond, Oude Toren in Warmond en diverse buitenplaatsen karaktervolle elementen.

Verblijf is mogelijk op vijftien campings rond de Kagerplassen en in twee hotels in de kernen. Daar zijn ook verschillende goede restaurants.

Economisch belang

In economisch opzicht speelt de toeristische sector in Teylingen nog een bescheiden rol. Zo draagt deze sector 3 % bij aan de lokale werkgelegenheid, terwijl dat nationaal 5% is. Regionaal is vooral de badplaats Noordwijk de belangrijkste toeristische speler, naast Lisse met de Keukenhof en Noordwijkerhout met zijn grote congrescentrum. Interessant is wel dat de economische toegevoegde waarde van de jachthavens in Teylingen relatief groot is.

Kenmerken van de Teylinger toerist

Over de toeristen die Teylingen bezoeken, zijn enkele onderzoeksgegevens bekend (uit: Visie Recreatie en Toerisme Teylingen, 2007)

- Hoogopgeleid, bovenmodaal inkomen, een gemiddelde leeftijd van 43 jaar, reizend met zijn tweeën, met belangstelling voor water(sport) en/of bloemen en bloembollen.
- Gemiddeld verblijf van toeristen 6 dagen als zgn. 'korte vakantie', bij voorkeur in een hotel en B&B; dit aanbod is in Teylingen zeer beperkt.
- Hotels herbergen waarschijnlijk voor een groot deel een zakelijke nationale markt en buitenlanders. Teylingen opereert op het gebied van verblijfstoerisme dus waarschijnlijk het meest op de Zuid-Hollandse markt.

- Meer dan de helft van de verblijfsgasten in Holland Rijnland komt uit het buitenland, vooral Duitsland. Deze verblijven het meest direct aan de kust.
- De campinggasten in Holland Rijnland komen gelijkelijk verdeeld uit Zuid-Holland, overig Nederland en het buitenland. Over de herkomst van jachthavenbezoekers is weinig bekend. Deze komen waarschijnlijk het meest uit de directe omgeving. Met enige slagen om de arm kan worden verondersteld dat de meeste verblijfstoeristen op campings en de jachthavens uit Zuid-Holland komen.
- De dagtoeristen die de attracties en rondvaarten doen in Holland Rijnland komen voor 60% uit het buitenland en 40% uit de rest van Nederland. Bijna niemand komt uit Zuid-Holland.

Watersportvoorzieningen, beleving en verblijf kunnen beter

Er zijn nog tal van punten die Teylingen aantrekkelijker kunnen maken voor de toerist en recreant. Met name de Roodemolenpolder vraagt om een kwaliteitsimpuls, waarbij een goede balans wordt gevonden tussen meer recreatieve beleving en behoud van landschaps- en natuurwaarden. Voorts zijn er nog altijd te weinig ligplaatsen, passantenplaatsen en voorzieningen voor de pleziervaart. Daarnaast zijn en onvoldoende locaties en routes om het bloeiende bollenlandschap en het prachtige plassengebied te beleven, zowel te voet, per fiets, kano of sloep.

Ook is er een geringe en eenzijdige capaciteit van verblijfsmogelijkheden en is er nog steeds veel onbekendheid bij het grote publiek van de kwaliteiten en mogelijkheden in onze regio. Producten en activiteiten rond water, bollen en bloemen zijn niet aantrekkelijk voor kinderen. In zijn algemeenheid blijft op veel punten het kwaliteitsniveau achter bij de veranderende vraag van de veeleisende consument.

Gerichte regionale samenwerking

Voor beleid, afstemming en projecten werkt Teylingen samen met verschillende regionale organisaties.

Met de gemeenten in de Bollenstreek is een Ambitieverklaring en Uitvoeringsprogramma opgesteld met vijf thema's: wandelen, fietsen, varen, verblijfsrecreatie en regiomarketing. Omdat stad en ommeland elkaar nodig hebben, werkt Teylingen samen met de 'Leidse Ommelanden'. Dit betreft vooral de verbetering van openluchtrecreatie in het buitengebied door het realiseren van verbindingen tussen stad en ommeland, door herinrichting van het gebied en de aanleg van kleinschalige voorzieningen. Goede voorbeelden van gerealiseerde projecten zijn te vinden in de Boterhuispolder en op het eiland Koudenhoorn.

Met de betrokken gemeenten in het Hollands Utrechtse Plassenberaad werkt Teylingen samen om beleid te ontwikkelen op het gebied van water(sport)recreatie. Van daaruit is het Nationaal Regenboog-evenement gestart en zijn er afspraken gemaakt over sluitijden en vaartijden van pontjes.

Binnen de regio Holland Rijnland werkt Teylingen samen met alle gemeenten aan het programma 'Samen voor Groen', waarin ook recreatie wordt meegenomen. Teylingen participeert in de uitvoeringsprogramma's van de twee clusters Leidse Ommelanden en Duin- en Bollenstreek.

Vanuit de provincie Zuid-Holland is voor Teylingen vooral de uitvoering van het fietspadenplan (2008) van belang, om daar op in te spelen, zowel qua routing als financiering.



Teylingen heeft door dit alles een goede uitgangspositie om de vele recreatieve en toeristische kwaliteiten te verbeteren, het aanbod te verbreden en de (economische) potenties te benutten voor zowel de eigen inwoners, regiobewoners als (internationale) bezoekers.

Trends en ontwikkelingen

Op het gebied van recreatie en toerisme spelen vele trends op allerlei schaalniveaus, die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar specifieke toeristisch-recreatieve productmarktcombinaties. *We noemen hier enkele trends die van belang kunnen zijn voor de verdere ontwikkeling van Teylingen in de regio:*

- Roep om authenticiteit; dit vertaalt zich naar een toenemende vraag naar herkenbare regionale identiteit, streekeigenheid, ambacht en traditie, cultuurhistorie, educatieve elementen, kunst, cultuur, rust, stilte, 'back to basic'.
- Duurzaamheid, zorg voor milieu, belangstelling voor 'eco', maatschappelijk verantwoord consumeren, ondernemen en recreëren.
- Kwaliteit en comfort worden steeds belangrijker in het keuzeprocess voor toeristische producten of diensten, (zie bijvoorbeeld de vraag naar overdekte en verwarmde horeca-terrassen) consument vraagt totaalbeleving, vraagt hoger investeringsniveau en verdere professionalisering van de dienstverlening.
- Voortgaande digitalisering met zoeken en boeken via internet, waarbij slimme ICT-toepassingen ook onderdeel worden van de vrijetijdsbeleving.
- Mensen worden nog mobieler; het belang van overstappunten neemt toe.
- Vervaging van de grens tussen werk en vrije tijd.
- Meer behoefte aan sociaal contact, gezelligheid met familie en vrienden, behoren bij een community.

- Meer differentiatie en thematisering, andere culturen, meer verschillen in huishoudensamenstelling, leefstijlen en werkverbanden, regio's met een grote diversiteit van aanbod van dagrecreatieve voorzieningen worden populairder.
- Wellness, gezondheid, uiterlijk, actieve en sportieve recreatie in een natuurlijke omgeving.
- Toenemend belang van beleving; het persoonlijk opdoen van unieke boeiende ervaringen, verwennen, gastheerschap, georganiseerd avontuur, outdooractiviteiten vooral bij jongeren, fascinatie, pret, toegevoegde waarde, persoonlijke groei, diepgang, spiritualiteit. VIP-ervaringen: verrassend, intensief en prettig, waarbij wel veiligheid is gegarandeerd.
- Groter belang van 'branding': het vermarkten van een product, dienst of gebied met een stukje toegevoegde waarde voor de ondernemer (b.v. scholing, netwerk), en de consument (zoals imago, erbij horen en erbij geweest zijn, lifestyle, uniciteit, bijdrage aan een duurzame ontwikkeling).

Voor het inspelen op doelgroepen zijn voorts de volgende ontwikkelingen van belang:

- Vergrijzing: veel meer 50-plussers met hogere bestedingsmogelijkheden, meer vrije tijd en meer toeristisch-recreatieve ervaring; zoeken vooral ook combinaties met cultuur en beleving; ook zorgen zij voor lichte vraagtoename naar hotels en B&B's.
- Afname van het aandeel jongeren.
- Toenemend aantal (vooral eenpersoons)huishoudens en het kleiner worden van gezinnen.
- Stijging van het aantal tweeverdieners: deze doelgroep geeft ook aan toerisme en recreatie verhoudingsgewijs veel geld uit en lijkt qua vrijetijdsgedrag in bepaalde aspecten nogal op dat van 50-plussers.
- Door toegenomen werkdruk steeds meer vraag naar zogenaamde 'quality time'. Dit betekent een voorkeur voor een efficiëntere



vrijtijdsbesteding, waarbij uit diverse min of meer kant en klare producten, diensten en activiteiten kan worden gekozen en er diverse combinatie- en keuzemogelijkheden kunnen worden gemaakt.

- Stabilisering van dagrecreatieve tochten; wel verschuiving in soort activiteiten naar cultuur in combinatie met recreatief winkelen, overdekte leisure en specifieke evenementen.
- Onverminderde belangstelling voor wandelen en fietsen.
- Afname aantal keren dat men op vakantie gaat (zowel korte als lange vakanties).
- Verdere ontwikkeling watersport vooral kansrijk in combinatie met andere recreatieve activiteiten.

Strategische beleidsinzet

Inspelend op de sterke troeven van ons toeristisch-recreatief product, de verbeterpunten en kansrijke trends willen wij Teylingen toeristisch-recreatief aantrekkelijker maken vanuit een gezamenlijk oogpunt. Daarbij zetten wij in de toekomst dus onze intensieve samenwerking voort met aangrenzende regionale initiatieven in de Duin- en Bollenstreek, de Leidse regio, het Holland Utrechts plassengebied, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Teylingen zal actief blijven participeren in de daarbinnen opgestelde beleidskaders en uitvoeringsprogramma's, om zo tot een gezamenlijke meerwaarde te komen voor bewoners, bedrijven en bezoekers.

In het bijzonder is onze inzet gericht op het uitgroeien van Teylingen tot een veelzijdig en aantrekkelijk gebied voor dagrecreatie, vooral voor onze eigen inwoners, regiobewoners maar ook voor bezoekers vanuit de kust, Randstad, rest van Nederland en het buitenland. Daarmee willen we het leef- en verblijfsklimaat voor onze inwoners verbeteren, toeristische bestedingen vergroten en het aantal korte vakanties in onze gemeente laten toenemen.

Daarbij willen we de Teylinger troeven verder uitspelen: het Kagerplassengebied, het bollencomplex, de Ruïne van Teylingen, het bruisende culturele leven in de kernen en de ligging van Teylingen in de Randstad.

Ons doel daarbij is:

- Het wegwerken van achterstanden in de toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- Algehele verbetering van het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau.
- Bundeling van initiatieven om tot nieuwe productmarktcombinaties te komen.
- Benutten van kansen en het leggen van verbindingen, ook tussen kust en Kaag.
- Groei van de toeristisch-recreatieve bestedingen.

Hierdoor ontstaan:

- Een hoogwaardig watersportgebied binnen de Hollandse Plassen.
- Een attractief, toegankelijk en beleefbaar buitengebied.
- Cultureel aantrekkelijke kernen.
- Een compleet toeristisch-recreatief voorzieningenaanbod op regionaal niveau, dat beantwoordt aan de wensen van de dagrecreant en verblijfstoerist.
- Een duurzame recreatie-omgeving.

Goede samenwerking binnen onze gemeente met alle betrokken ondernemers en met onze regionale partners, afstemming en effectieve promotie blijven daarbij noodzakelijke voorwaarden. Bij alle initiatieven zullen we goed rekening houden met belangen van natuur en landschap.

Wij willen onze strategische beleidsinzet uitwerken in de volgende hoofdlijnen van beleid:

Routenetwerken

- Uitbreiding van wandel- en fiets- en vaarroutenetwerken, aansluitend op omringende regionale netwerken en zoveel mogelijk in samenwerking met betrokken partijen zoals de agrarische natuurvereniging Geestgrond en de Groene Klaver, provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en terreinbeherende organisaties als Zuid-Hollands Landschap, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten.
- Afronding wandelroutenetwerk in de Duin- en Bollenstreek.
- Realisering meer routes voor wandelaars en fietsers in polder Poelgeest / Klaas Hennepoelpolder, alsmede de aanleg van een 'rondje Kaag' door het realiseren van verbindingen door de Hemmeerpolder, Sweilandpolder en Boterhuispolder.
- Verdere ontwikkeling van wandel-, fiets- en vaarroutes in de Boterhuispolder.
- Verbeteren mogelijkheden voor kanovaren en sloepen ('safari routes', op- en overstapplaatsen, aanpassen bruggen, kampeermogelijkheden in combinatie met natuurontwikkeling).
- Uitbreiding van toeristische knoop- en overstappunten.

Recreatieve gebiedsontwikkeling en inrichting

- Stimulering van kleinschalige dagrecreatie in het buitengebied vooral door verbetering van kleinschalige voorzieningen en recreatief medegebruik.
- Herinrichting noorden van de Boterhuispolder (tweede fase) met onder andere natuurontwikkeling, aanleg recreatief fietspad met bloemrijke bermen en recreatieve ontwikkeling van boerenerven als stapstenen in het routenetwerk (boerenlunch, B&B, kamperen).

- Ontwikkeling van Roodemolenpolder tot Landschapszone met uitwerking van de speerpunten behoud agrarisch productielandschap, vergroting natuurwaarden en recreatief medegebruik waarbij beleving van rust en ruimte centraal staat (zie verder hoofdstuk 4).
- Afronding herinrichting recreatie-eiland Koudenhoorn met horecapaviljoen in combinatie met een historische werf en natuureducatiecentrum.
- Overname van de provincie van het recreatiegebied Kagerzoom; inzet op behoud, beheer, waar nodig kwaliteitsverbetering/herinrichting van natuur- en recreatiewaarden, en waar mogelijk uitbreiding van ligplaatsen.
- Versterking recreatieve waarde van de Ruïne van Teylingen, met betere zichtbaarheid en bereikbaarheid en met goede aansluiting op de Roodemolenpolder.
- Versterking Transformatie Veerpolder naar locatie voor allerlei overdekte vrijetijdsactiviteiten ("leisure") en watergerelateerde bedrijvigheid.

Watersport

- Versterking van de Kagerplassen tot aantrekkelijk watersportgebied met voldoende voorzieningen.
- Realisering van een vaarnetwerk voor kano's en sloepen met de nodige kleinschalige aanlegsteigers.
- Uitbreiding passantenplaatsen voor de pleziervaart in het Kagerplassengebied en bij station Sassenheim.
- Uitbreiding maximaal 400 ligplaatsen in jachthavens in of aansluitend de Kagerplassen (dit achten wij een verantwoorde keuze naar aanleiding van de resultaten van het planMER, zie Bijlage 3).
- Meewerken aan de opzet van 1 vaarvignet en 1 digitaal betaalsysteem voor varen op Hollands Utrechtse plassen, in samenspraak met de betrokken regionale partijen.



- Bevorderen van een duurzaamheidsslag bij alle ondernemers en gebruikers, in het bijzonder in de jachthavens, passantenplaatsen en met de stimulering van elektrisch varen.

Verblijfsmogelijkheden

- Handhaving en kwaliteitsverbetering campings.
- Uitbreiding van camperplaatsen.
- Diversificatie en uitbreiding verblijfsmogelijkheden, inspelend op vraag van doelgroepen en trends; in het bijzonder stimulering van uitbreidingsmogelijkheden voor Bed & Breakfast.

Evenementen

- Voorzetting evenementen, zoals het Bloemencorso voor de Bollenstreek, Kaagweek, Schippertjesdagen, maar ook de vele kleinschalige evenementen in de kernen, waarbij het verenigingsleven een actieve rol speelt.

Marketing

- Uitdragen van de Bollenstreek, middels de huisstijl en het logo van de 'Bollenstreek, Beleef het'.
- Bijdragen aan de versterking van regiomarketing voor het Hollands Utrechts plassengebied en het Groene Hart.
- Stimulering van het bloembollentoeerisme.

Samenwerking

- Realisering van projecten vooral uitwerken via programma's van Holland Rijnland in de twee clusters Leidse Ommelanden, de Bollenstreek en het Hollands Utrechts plassenberaad. Hierbij nadrukkelijk ook de samenwerking zoeken met ondernemers.

3.9 Sport

Situatie nu: sportieve gemeente met goede accommodaties

In de gemeente Teylingen zijn volop mogelijkheden om te sporten, voor jong en oud, binnen of buiten. Er zijn bijna 50 sportverenigingen, die hierbij een belangrijke functie vervullen. Het aanbod is gevarieerd en redelijk goed verspreid over de kernen. Dat heeft te maken met het feit dat voor 2006 de drie kernen nog afzonderlijke gemeenten waren, die allemaal hun eigen voorzieningen hadden.

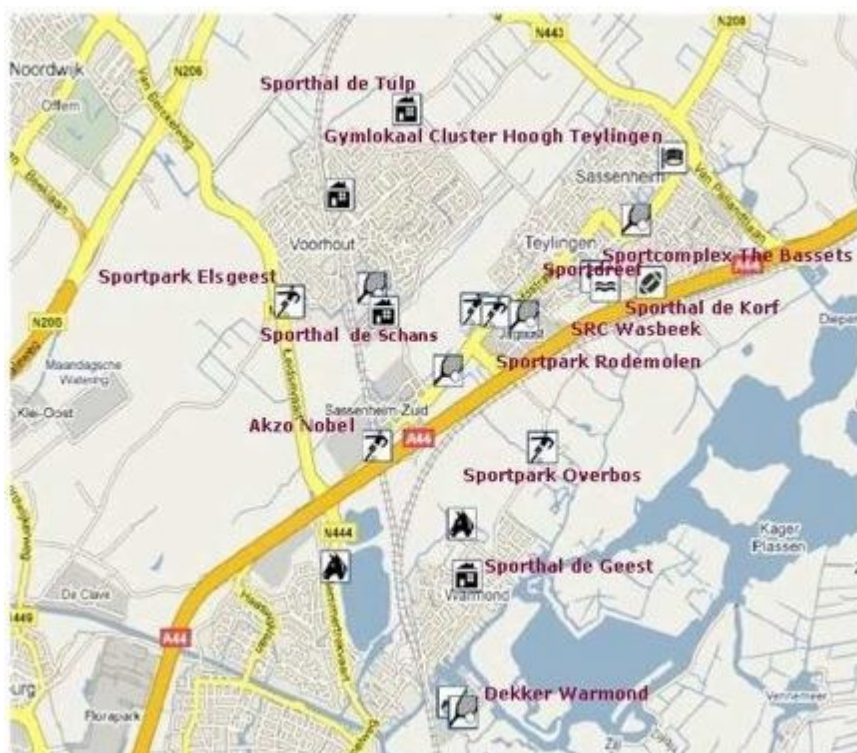
Sporten is erg populair in Teylingen, blijkt uit verschillende cijfers. Zo gaat meer dan 80% van de jongeren minimaal eens per week sporten en kent de gemeente een hoge bezettingsgraad van de sportaccommodaties. Enkele verenigingen spelen competitie op hoog niveau, zoals handbal, korfbal, rugby, tennis en voetbal. En in 2013 is Teylingen op een tweede plaats geëindigd in de verkiezing van de topsportgemeente van het jaar.

Zonder accommodaties (binnen- of buitensportaccommodaties en ook zwembaden) is er geen ruimte voor sport anders dan de openbare ruimte. Goede accommodaties vormen daarom een belangrijke voorwaarde voor sportbeoefening. Vanuit haar publieke verantwoordelijkheid heeft de gemeente Teylingen het faciliteren van sportaccommodaties tot één van de kerntaken van haar beleid gemaakt.

Er zijn op dit moment voldoende binnensportaccommodaties in onze gemeente. Voorhout kent een piek in het gebruik van deze accommodaties. In Sassenheim is het gebruik optimaal terwijl in Warmond beperkt van de sporthal gebruik wordt gemaakt.

Het zwembad vormt een belangrijke voorziening in de gemeente voor recreatie en het leren zwemmen. Hoewel de meeste verenigingen in onze kernen over voldoende capaciteit voor buitensporten beschikken, zijn er enkele tekorten bij de gemeente gemeld, zoals wedstrijdelden voor voetbal, hockey en handbal.

Om verzoeken tot uitbreiding van accommodaties te kunnen beoordelen zijn criteria geformuleerd als onderdeel van de gemeentelijke Sportnota. In dat kader zijn er nu initiatieven in voorbereiding voor uitbreiding van het Sportpark Elsgeest in Voorhout en herinrichting van Sportpark Overbos in Warmond. Bij Sportpark Elsgeest zijn tevens parkeerproblemen. Verder speelt de uitplaatsing van tennisvereniging STV vanuit naar Sportpark Roodemolen in Sassenheim in verband met beoogde woningbouw op de huidige locatie.



Voor deze structuurvisie is vooral de verwachte ruimtelijke dynamiek van de sportaccommodaties van belang. Dat past in de gemeentelijke

taak bij de toetsing van besluitvorming over eventuele uitbreiding, verplaatsing of renovatie van sportaccommodaties. De gemeente speelt verder vooral een regisserende en faciliterende rol door accommodaties aan te bieden of beschikbaar te stellen zoals gymnastieklokalen, sportzalen en sporthallen buitensportvoorzieningen zoals voetbal-, hockey- of korfbalvelden en een zwembad. De gemeente stimuleert sportbeoefening in verbinding met de ontwikkeling van Brede Scholen (zie ook par 3.3).

Teylingen richt zich hierbij vooral op de z.g. 'basissporten', waartoe de volgende worden gerekend:

- Binnensport: badminton, basketbal, gymnastiek/turnen, handbal, korfbal, zaalvoetbal, volleybal, zwemsport/waterpolo.
- Buitensport: atletiek, handbal, korfbal, hockey, rugby, voetbal, honk- en softbal en outdoortennis.

Trends en ontwikkelingen

Deelname aan sporten en het gebruik van bepaalde accommodaties wordt beïnvloed door vele factoren. Ten eerste zijn er algemene trends als welvaartsstijging, gezondheidsbewustzijn en leefstijl. Ook het goed presteren van lokale verenigingen op landelijk niveau draagt bij aan grote sportbeleving in de gemeente en draagkracht van de verenigingen in de samenleving. Daarnaast geven Nederlandse successen op grote internationale sportevenementen duidelijke impulsen aan de deelname aan specifieke sporten.

Specifiek voor Teylingen worden de volgende ontwikkelingen verwacht:

- Gedurende een mensenleven verschuift de behoefte van binnensport (zoals zwemmen voor kinderen) naar buitensport (bijvoorbeeld veldvoetbal bij jongeren) naar gebruik van de openbare ruimte (fietsen en wandelen door ouderen). Deze trend zal zich naar verwachting ook voordoen in Teylingen.



- Voortgaande vergrijzing en 'ontgroening' van de bevolking, met een duidelijke impact op de vraag naar hoeveelheid en soort sportvoorzieningen.
- Binnensportaccommodatie: door de afname van het aantal mensen onder de 30 jaar, blijft de vraag naar dit soort accommodaties de komende jaren gelijk om daarna te gaan dalen. Echter de vraag neemt weer toe na de leeftijd van 55 jaar. Gezien de bevolkingsontwikkeling kan verwacht worden dat de vraag naar deze accommodaties weer gaat toenemen.
- Buitensportaccommodatie: de vraag hiernaar daalt sterk naarmate iemand ouder dan 25 jaar is. Door de afname van de bevolking jonger dan 25 jaar, zal de vraag de komende jaren gelijk blijven en daarna naar verwachting dalen.
- Openbare ruimte: mensen van begin 20 jaar en ouderen maken hier gebruik van. De bevolkingssamenstelling laat zien dat de vraag alleen maar gaat toenemen.
- Thuis of in de tuin (bijvoorbeeld badminton in de tuin, tafeltennissen of thuisfitness): deze vraag is minimaal en zal naar verwachting ook minimaal blijven.
- Binnenruimte zonder sportbestemming (bijvoorbeeld denksporten of biljart): hierin is een sterke stijging na 65 jaar te zien. De bevolkingsontwikkeling laat zien dat deze vraag alleen maar gaat toenemen.
- Toenemende belangstelling voor hockey (groeisport van Nederland).
- Ook in Teylingen zal meer op kunstgras worden gespeeld, waardoor intensivering van het ruimtegebruik mogelijk is.

Strategische beleidsinzet

Strategisch zetten wij in op het vraaggericht voorzien in de sportbehoefte en het faciliteren van de daarvoor benodigde goede accommodaties/sportvoorzieningen om bij te dragen aan het welzijn en gezondheid van onze bewoners en leefbaarheid en sociale cohesie in

onze kernen. Daarbij richten wij ons primair op de voorzieningen voor de Teylinger basissporten. In het ruimtelijk beleid willen wij daarom nadrukkelijk inspelen op huidige en mogelijke toekomstige renovatie- en uitbreidingswensen en daar ruimte voor reserveren. In de komende planperiode is in het bijzonder de uitbreiding van Sportpark Elsgeest in Voorhout aan de orde.

Omdat wij een sterk sportverenigingsleven heel belangrijk vinden, spelen de verenigingen hierbij een grote rol. Zij hebben een sterke eigen verantwoordelijkheid in de afstemming van het aanbod op de wensen en behoeften van onze inwoners, de bereikbaarheid en toegankelijkheid, een goed activiteitenprogramma, financieel beleid en exploitatie van de accommodaties.

De openbare buitenruimte om te sporten wordt voor verschillende doelgroepen steeds belangrijker. Daarom streven wij tevens naar voldoende speelvoorzieningen voor de jeugd in stedelijk gebied en meer wandel- en fietsroutes in het buitengebied. Dit stimuleert het meer bewegen in de buitenruimte, wat bijdraagt aan de gezondheid van onze bewoners.

Uitgangspunt bij dit alles is een faciliterende en regisserende rol van onze gemeente.

Onze strategische beleidsinzet werken we uit in de volgende concrete hoofdlijnen van beleid:

- Bij ons streven naar het faciliteren van goede sportvoorzieningen voor de Teylingse basissporten stimuleren wij in de eerste plaats optimalisering en intensivering van bestaande accommodaties. Als dat geen bevredigende oplossing biedt, kan uitbreiding ter plaatse aan de orde zijn. Daarna komt verplaatsing in beeld, waarbij we vooral streven naar concentratie en zo nodig een goede spreiding tussen en in de kernen.



- Voorlopig faciliteren wij geen nieuwe binnensportaccommodaties; eerst moeten de huidige voorzieningen in Teylingen zo optimaal mogelijk worden benut.
- Totstandbrenging van topsportaccommodaties in Teylingen heeft geen prioriteit.
- Aanpassing sportpark Roodemolen in Sassenheim en verplaatsing hier naar toe van STV vanuit locatie Parklaan.
- Uitbreiding sport- en recreatiepark Elsgeest in Voorhout, met aanleg van een nieuw kunstgrasveld en twee nieuwe natuurgrasvelden voor VV Foreholte, een derde hockeyveld voor MHC, een tweede handbalveld voor HV Foreholte, uitbreiding van de recreatiemogelijkheden door een extra wandelpad, de aanleg van extra parkeer-voorzieningen en landschappelijke inpassing (zie ook par 4.5).
- Herinrichting sportpark Overbos in Warmond.
- Een zwembad binnen onze gemeente is van waarde voor onze inwoners en het onderwijs. Er komt een onderzoek naar andere mogelijkheden voor eigendom en exploitatie van het zwembad.
- Handhaving golfbaan Kaagerzoom.
- Alle sportparken en accommodaties zijn in ieder geval goed bereikbaar voor fietsers. Sportparken Roodemolen en Elsgeest moeten ook goed bereikbaar zijn per auto.
- Voldoende speelvoorzieningen voor de jeugd in alle kernen.
- Uitbreiding van wandel- en fietsroutes in het buitengebied.

3.10 Archeologie en bodem

Situatie nu: strandwallen met kans op archeologische sporen

Kenmerkend voor de bodem van Teylingen zijn de vijf strandwallen, die van het zuidwesten naar het noordoosten lopen. Strandwallen ontstonden door daling van de zeespiegel en ontwikkelden zich van

oostelijke naar westelijke richting. De meest oostelijke strandwal uit circa 3000 v. Chr. is daarom de oudste. Warmond ligt op deze strandwal. Strandwallen zorgden uiteindelijk voor de afsluiting van de kust, waardoor het binnendringen van de zee in het vaste land niet langer mogelijk was. Tussen de strandwallen vormden zich strandvlakten die werden opgevuld met veen en klei. Op de strandwallen ontstonden de kernen Warmond, Sassenheim en Voorhout. In het oostelijke deel van Teylingen ontstond achter de strandwallen een veengebied. Door ontgraving van het veen vormden zich de Kagerplassen. Nog steeds kan men veen- en kleigebied herkennen door het gebruik als weiland. De Roodemolenpolder en de omgeving van de Kagerplassen zijn duidelijke voorbeelden. De strandwallen zijn deels afgegraven en nu geschikt voor bollenteelt, akker- en tuinbouw.

In onze gemeente liggen geen aardkundige waarden die van (inter-) nationale betekenis zijn. Ten noorden van Voorhout ligt een aardkundig monument van regionale betekenis. Het gaat hier om restanten oude strandwallen en duinformaties. Een ander aardkundig waardevol gebied van provinciale betekenis beslaat het hele plassengebied ten oosten van Warmond. De aardkundige waarden in dit gebied zijn getypeerd als geërodeerd en overslibd veen. Het zijn kleine veenstroompjes, oeverlanden met actieve veenvorming en restanten veen. In het gebied tussen Voorhout en Sassenheim liggen overslibde strandvlaktes met een (rivier)kleidek en enige kreekruggen. Ook dit gebied is gekwalificeerd als een object met provinciale waarden.

In de gemeente Teylingen liggen verschillende archeologische monumenten met een hoge of zeer hoge waarde, al dan niet beschermd. Van zeer hoge archeologische waarde zijn:

- Het Kloosterhof in Warmond. Dit is een beschermd terrein met resten van een waterburcht, mogelijk het 'stienhuis' van de heer Dirk van Teylingen uit ongeveer 1270.

- De Kloosterwei in Warmond. Dit is een beschermd terrein met resten van het Ursulaklooster uit 1410.
- De ruïne van Teylingen in Voorhout. Dit is een terrein met resten van het kasteel slot Teylingen uit 13e eeuw.
- Het terrein van Nederlandse hervormde kerk aan de Hoofdstraat in Sassenheim met resten van de oorspronkelijke kerk uit de 12e eeuw.

Van hoge archeologische waarde zijn:

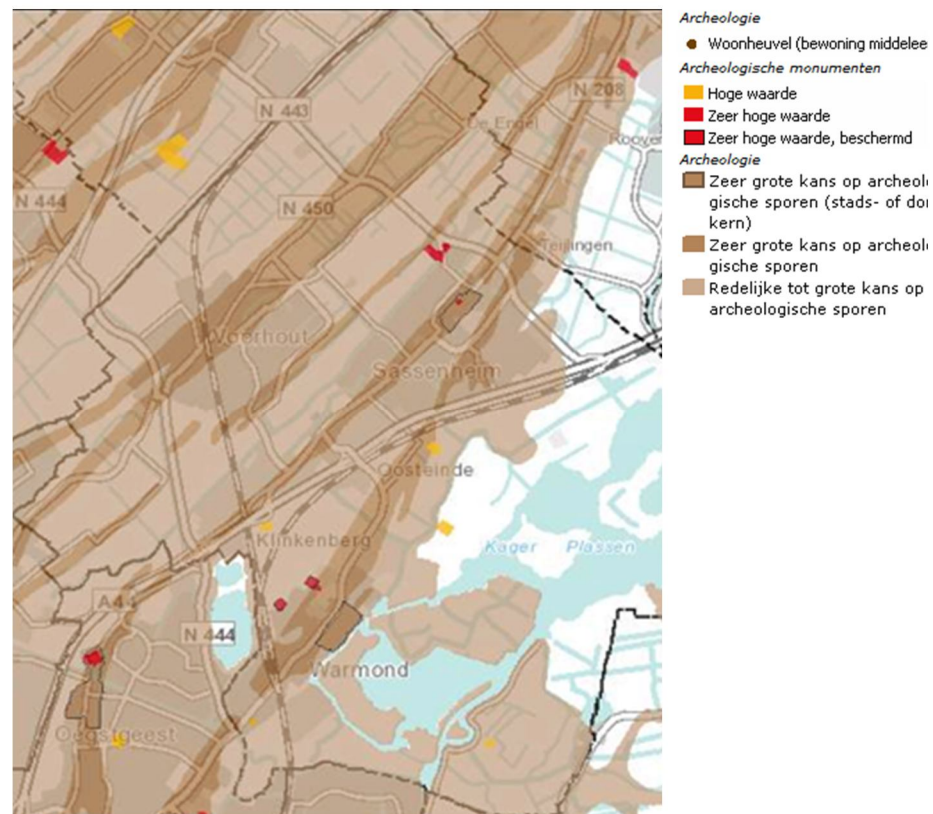
- Kasteel Oud-Alkemade in Wasbeek. Dit is een terrein aan het einde van de Wasbeekerlaan met een hoge trefkans op resten van het kasteel van voor 1305.
- Boterhuispolder, Zijldijk 7. Dit is een terrein met resten van een hofstede, herenboerderij of buitenplaats uit de late middeleeuwen.
- Klinkenberg in Sassenheim. Dit is een terrein met resten van de hofstede Klinkenberg.
- Warmonderhek in Warmond. Terrein met mogelijk sporen van het veerhuis van Warmond.
- Elsgeesterpolder aan de Rijnsburgerweg in Voorhout. Terrein met sporen van bewoning uit de ijzertijd.
- Dorpskern Sassenheim. Dit is een terrein met verschillende historische resten en sporen.
- Hemmeerpolder. Dit is een terrein met resten van het huis Hemmeer uit ongeveer 1630-1680.

De meeste van deze terreinen zijn als monument op bijgaande afbeelding aangegeven.

Naast deze bekende archeologisch waardevolle terreinen hebben de provincie en de gemeente een kaart waarop de archeologische verwachtingswaarden in het overige gebied staan weergegeven. Vanwege het globale schaalniveau van de structuurvisie wordt volstaan met de weergave van de ook meer globale verwachtingskaart van de provincie. Voor het overgrote deel van de gemeente Teylingen geldt dat

er minimaal sprake is van redelijke kans op archeologische sporen. In algemene zin valt voorts op dat de hoogste trefkans op archeologische sporen zich op de strandwallen bevindt, daar waar van oudsher de meeste bewoning is geweest.

Afbeelding archeologische waarden (bron: geo.zuid-holland.nl/)



Het beleid van onze gemeente hebben wij in 2010 vastgelegd in de nota Onder de grond (zie voor onze archeologische beleidskaart Bijlage 4).



In 2013 zijn wij een regionale actualisatie van ons archeologiebeleid gestart met de zes gemeenten in de Duin- en Bollenstreek om tot een gezamenlijk breed gedragen archeologiebeleid te komen. Wettelijk is vastgelegd dat de zorg voor het archeologische erfgoed in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Teylingen kent drie historische verenigingen: de Historische Kring Voorhout, Stichting Oud Sassenheim en het historisch genootschap Warmelda. Daarnaast is er het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek. Ook de Archeologische Werkgemeenschap Nederland (AWN) is actief met de afdeling Rijnstreek. Hiermee heeft onze gemeente assistentie bij het opsporen archeologische locaties, het conserveren en documenteren van vondsten.

De diepere ondergrond in Teylingen biedt redelijk goede kansen voor het gebruik van bodemenergie: geothermie en WKO. Dit is vooral interessant voor nieuwe woon- en kasgebieden van enig formaat.

Trends en ontwikkelingen

- De belangstelling voor cultuurhistorie en daarmee archeologisch waardevolle zaken neemt toe. Ruimtelijke ontwikkelingen zullen daar ook om die reden serieus rekening mee moeten houden. Dit biedt tevens kansen voor het maken van combinaties die ook toeristisch en economisch interessant zijn.
- Door snelle technologische ontwikkelingen wordt het gebruik van de diepere ondergrond voor energie steeds realistischer. Dit kan de gemeente steunen bij haar duurzaamheidsambities.

Strategische beleidsinzet

Teylingen heeft waardering voor het archeologische erfgoed en wil dat behouden en beschermen., in goede afstemming met de regio. Daarbij

streven we ernaar de kennis van de archeologie van ons grondgebied te vergroten en een breed publiek hiervan bewust te maken.

Onze strategische beleidsinzet werken we uit in de volgende concrete hoofdlijnen van beleid:

- Streven naar zoveel mogelijk behoud in de grond van archeologische waarden. Als behoud in de grond (in-situ) niet mogelijk blijkt moeten de archeologische waarden veilig gesteld worden door behoud buiten de grond (ex-situ), door middel van een definitieve archeologische opgraving.
- Bouwactiviteiten vinden zoveel mogelijk plaats in zones met een lage archeologische verwachting. Wanneer de bodem verstoord wordt in zones met een (zeer) hoge of middelhoge archeologische verwachting, vindt in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming archeologisch onderzoek plaats. Een bouwplan kan mogelijk worden aangepast zodat bij bodemverstoring contact met archeologische resten vermeden wordt.
- Bewustmaking van een breed publiek door communicatie.
- Intensieve regionale samenwerking om onderzoek, beleid en regels goed af te stemmen.
- Stimulering van het gebruik van de diepere ondergrond voor energieopwekking in het bijzonder bij nieuwe woon- en kasgebieden: geothermie en WKO.

3.11 Water

Situatie nu

Verspreid door het gebied bevinden zich diverse watergangen, vaarwegen en in het zuiden de Kagerplassen. Belangrijke vaarroutes zijn de Leidsevaart, de Haarlemmertrekvaart en vaarroutes door het

plassengebied. De waterveiligheid wordt gewaarborgd door een goed systeem van primaire en regionale waterkeringen. Rijk, provincie en Hoogheemraadschap van Rijnland dragen verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van waterkeringen, voeren veiligheidstoetsen uit en stellen verbeterplannen op.



In de hele Duin- en Bollenstreek is nog geen sprake van een 'duurzaam watersysteem' (daar onder verstaan we een robuust, veerkrachtig en klimaatbestendig waterstelsel met goede waterkwaliteit). In verschillende peilvakken, niet alleen in het buitengebied, kunnen problemen ontstaan bij extreme neerslag. Daarnaast is in grote delen van de Duin- en Bollenstreek de waterkwaliteit onvoldoende, o.a. door pesticiden en nutriënten vooral vanuit de bollenteelt. Op bepaalde locaties wordt de norm hiervoor overschreden.

Dominant probleem voor de waterkwaliteit in het stedelijk gebied is het instromende vervuilde polder- en boezemwater. Binnen het stedelijk gebied zijn veel bronnen van watervervuiling al gesaneerd. Daarnaast is er een beperkte invloed op de stedelijke waterkwaliteit door afstromend hemelwater van verhard oppervlak dat in oppervlaktewater terecht komt of in grondwater infiltreert (voor zover niet via het riool afgevoerd). Dit alles speelt ook in de kernen van Teylingen.

Voor de analyse van de geohydrologie wordt onderscheid gemaakt tussen het bollengebied grofweg ten noordwesten van de A44 en het plassengebied ten zuidoosten van de A44.

Grondwaterpeil

De bodem in het meeste bebouwde gebied van de gemeente (feitelijk op de oude strandwallen) bestaat overwegend uit zand en zware zavel. Deze hoger gelegen gronden zijn bovendien weinig zettingsgevoelig. Hierdoor hoeven geen grote problemen verwacht te worden met het grondwaterpeil bij nieuwbouw binnen de bestaande dorpsgebieden. Op de lager gelegen graslanden in het bollengebied en in het plassengebied kan het hoge grondwaterpeil op sommige plaatsen wateroverlast geven in kruipruimtes van woningen. Bij eventuele nieuwbouw is dan extra ophoging van de bouwgrond noodzakelijk om problemen te voorkomen.

Aan de verantwoordelijkheid van Teylingen voor de watersituatie in het stedelijk gebied is een inspanningsverplichting gekoppeld om doelmatige maatregelen te treffen in de openbare ruimte. Het gaat hierbij om water op straat, grondwateroverlast en slechte waterkwaliteit te verminderen en tegen te gaan. Er is tevens een inspanningsverplichting voor de gemeente om in de toekomst structurele problemen met de grondwaterstand zo veel mogelijk te voorkomen. Deze overlast kan al in ruimtelijke plannen worden voorzien en vastgelegd in concrete maatregelen.

Waterkwaliteit

Uit de monitoringsresultaten van de Kaderrichtlijn Water blijkt dat de chemische waterkwaliteit van het oppervlaktewater in Teylingen overal voldoende is. Uit dezelfde resultaten blijkt voorts dat de ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater in het plassengebied over het algemeen slecht is en in het bollengebied matig. Zoals iedere gemeente heeft ook Teylingen te maken met de Europese Kaderrichtlijn Water. Hierin wordt ons gevraagd om in 2027 de waterkwaliteit en ecologie in een goede toestand te krijgen en te houden. Het Hoogheemraadschap Rijnland is waterkwaliteitsbeheerder en verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en ecologie in al het water, zowel in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied. In beide gebieden kan Rijnland in samenwerking met de gemeente en andere betrokkenen werken aan de KRW-opgave.

Er zijn in de gemeente geen grondwaterbeschermings- of drinkwaterwingebieden.

In het bollengebied zijn in de huidige situatie op zich geen problemen met de aanvoer van voldoende zoetwater. Vanuit doelmatig waterbeheer is het echter niet altijd mogelijk om te zorgen voor water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Ook in de toekomst waarin perioden van droogte vaker zullen voorkomen, zal dit consequenties hebben voor de

zoetwatervoorziening. Verzilting van de bollenteelt dreigt op de langere termijn als in vaker voorkomende droge periodes water vanuit de Hollandse IJssel wordt ingelaten, die steeds meer gaat verzilten.

Zwemwaterkwaliteit



Binnen de gemeente Teylingen zijn meerdere zwemwaterlocaties aan de Kagerplassen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland verricht regelmatig metingen op het eiland Koudenhoorn en De Strengen, zie bijgaande afbeelding. Voor Koudenhoorn is het oordeel 'uitstekend' voor de bacteriologische zwemwaterkwaliteit over de periode 2009-2012, voor de locatie op De Stengen is het oordeel over die periode 'goed'.

De aanwezigheid van blauwalgen wordt regelmatig gescreend op basis van de aanwezigheid van cyanochlorofyl. De gemeten waarden op Koudenhoorn lagen in 2010 ver boven het waarschuwniveau van 12.5 ug cyanochlorofyl per liter. De dominante soort produceert het giftige microcystine en kan drijfblagen vormen. De algenbloei hangt vooral samen met een hogere watertemperatuur en hoge concentratie fosfor in de zomermaanden, als gevolg van uitspoeling vanuit omliggende agrarische gronden door bemesting. Op De Strengen zijn in de zomers ook pieken gemeten met blauwalg, maar daar bleven de waarden (net) onder het waarschuwniveau. Volgens het Hoogheemraadschap zijn er na 2010 geen hoge concentraties aan blauwalgen meer waargenomen in 't Joppe. Er zijn in deze jaren dan ook geen zwemwaarschuwingen meer geweest. Verdere maatregelen worden dan ook voorlopig niet voorzien.

Waterberging

Binnen de gemeente Teylingen is in het algemeen geen sprake van een grote opgave voor piekberging van water. De piekberging wordt elders gerealiseerd waaronder in de Haarlemmermeerpolder. De waterbergingslocatie in de Haarlemmermeerpolder is bedoeld om het centrale deel van het Rijnlandse gebied (rondom de Kagerplassen) te beschermen tegen wateroverlast omdat dit gebied het verst verwijderd is van de vier Rijnlandse boezemgemalen.

Wel hebben enkele gebieden in de kernen tijdens hevige regenval (vooral in de zomer) veel wateroverlast. Uit analyses van het regionaal ontwerp-Basismeetplan Afvalwaterketen is gebleken dat er onder andere knelpunten zijn op bedrijventerrein Jagtlust, in de woonwijk Ter Leede in Sassenheim en in Warmondse dorpsgebieden direct langs de Kagerplassen. Daarnaast komt regenwater op veel plaatsen nog in het riool terecht, waardoor er regelmatig overbelasting van het rioolstelsel ontstaat en overstorten moeten worden gebruikt. Hierdoor komt vervuild rioolwater ongezuiverd rechtstreeks in het oppervlaktewater terecht. De

overstorten bevinden zich nu nog in stedelijk gebied. Verplaatsing naar geschikte locaties in het landelijk gebied kan de overlast verminderen. Voorts blijkt uit het ontwerp-Basismeetplan dat het afvalwatersysteem op veel plaatsen suboptimaal functioneert. Teylingen heeft in 2012 in een intentie-overeenkomst met de samenwerkende bollengemeenten en het Hoogheemraadschap afgesproken om de hele afvalwaterketen te optimaliseren en daarmee gezamenlijk € 24 miljoen te besparen.

Naast de boezem dient ook het watersysteem in de polders op orde te worden gebracht en het grondgebruik te worden beschermd tegen toekomstige wateroverlast in verband met het veranderende klimaat. In de polders binnen de gemeente Teylingen wordt door middel van het watergebiedsplan Duin- en Bollenstreek door Rijnland gewerkt aan geactualiseerde peilbesluiten en inrichtingsplannen. Ruimtelijk ontwikkelingen worden waar mogelijk benut om de knelpunten in het watersysteem op te lossen.

De waterbergingsopgave is tevens gerelateerd aan de toename van verhard oppervlak door (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen. Het watersysteem kan op orde blijven door 'waterneutraal' te bouwen. Om dat te bereiken, moet volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland een toename van verhard oppervlak gecompenseerd worden door een toename van oppervlaktewater met maximaal 15 % in m². Ook in de inrichting van de openbare ruimte valt met beter waterbeheer een duurzaamheidsslag te maken.

Verder spelen zowel nationaal, provinciaal en regionaal beleid een rol, waaronder het Nationale Waterplan, het Waterplan Zuid-Holland en het Waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Meerlaagse veiligheid

Om een extra impuls te geven aan het voorkomen van overstromingen en het nemen van maatregelen om de gevolgen te beperken, is in Nederland het begrip 'meerlaagse veiligheid' geïntroduceerd. De eerste laag is gericht op het voorkomen van overstromingen met sterke dijken en duinen. Daarin hebben rijk en Hoogheemraadschap een primaire taak. De tweede laag is het realiseren van een zorgvuldige ruimtelijke planning om slachtoffers en schade bij eventuele overstromingen te beperken. Het gaat daarbij vooral om locatie en ruimtelijke inrichtingsvraagstukken, waarin gemeenten een eerste verantwoordelijkheid hebben. Met het voornamelijk bouwen op de hoger gelegen strandwallen beperkt Teylingen de risico's in deze tweede laag. Vooral eventuele bebouwing in Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst vraagt op dit punt extra aandacht.

De derde laag is rampbeheersing bij overstromingen. Teylingen werkt op dit onderwerp samen in de veiligheidsregio Hollands Midden. Een rapport over overstromingsrisico's en domino-effecten vormt de eerste stap in de richting van een effectieve en integrale aanpak van (dreigende) wateroverlast en overstromingen door crisisteam.

Trends en ontwikkelingen

- Klimaatverandering, bodemdaling en verstedelijking vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak van het waterbeleid.
- Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.
- De Kaderrichtlijn Water vraagt om een verbetering van de waterkwaliteit en ecologie van het oppervlaktewater.
- Kostenbesparing en duurzaamheid vormen steeds grotere drijfveren voor intensievere regionale samenwerking om de afvalwaterketen te optimaliseren.
- Het Nationaal Bestuursakkoord Water vereist een verbetering van het regionale watersysteem vooruitlopend op de klimaatverandering.

- Het Deltaprogramma Zoetwater ontwikkelt een strategie voor de zoetwatervoorziening en vraagt verschillende partijen (Rijk, provincies, waterschappen en gebruikers) hun verantwoordelijkheid te nemen. Door zowel het aanbod van water vanuit het hoofd- en regionaal watersysteem robuuster te maken als zuiniger en effectiever gebruik van het zoete water in de regio en bij gebruikers, ontstaat een robuust en flexibel watersysteem.
- De Zwemwaterrichtlijn vraagt dat zwemwaterlocaties in 2015 op orde zijn en dat er wordt gewerkt aan een verdere verbetering van de zwemwaterkwaliteit. Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.
- Mensen, flora en fauna eisen gezond water in hun leefomgeving.

Strategische beleidsinzet

Onze strategische beleidsinzet is gericht op het gefaseerd bereiken van een duurzaam watersysteem, met voldoende en gezond water, dat veilig is tegen overstromingen en rekening houdt met klimaatverandering. Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie in ieder geval niet mag verslechteren dan wel compenserende maatregelen worden getroffen door de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling. Het waterbeheer moet er op gericht zijn Teylingen en de regio wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de aanpak is het realiseren van veerkrachtige en klimaatbestendige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren. Dit werken wij uit in de navolgende thema's:



Waterkwaliteit:

Verbetering waterkwaliteit (meer helder water) van het oppervlaktewater en het grondwater:

- Bollengebied, afbouw van het gebruik van pesticiden en uitspoeling van voedingsstoffen zoals stikstof en fosfaten.
- Veenweidegebieden, vermindering van het gebruik van meststoffen.
- Voorkomen, en indien nodig bestrijden, van blauwalg in de Kagerplassen, waardoor de zwemwaterlocaties langer en beter kunnen worden benut.
- Aanleg van meer natuurvriendelijke oevers.
- Voorkomen van diffuse waterverontreiniging, onder andere door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
- Stimulering van bewoners en bedrijven van een juist gebruik van de riolering en het vermijden van vervuilende activiteiten zoals chemische onkruidbestrijding, auto's wassen en repareren op straat.
- Samenwerking tussen Hoogheemraadschap Rijnland en de bollensector over het verminderen van emissies naar het oppervlaktewater en strategievorming voor het hele bollengebied. Hierin past een onderzoek naar creatieve en effectieve oplossingen voor bedrijven die stoffen lozen die de waterkwaliteit en ecologie beïnvloeden. Een pilot duurzame bollenteelt met een betere water- en stoffenbalans, is een goed begin.

Waterberging

- Gedetailleerde watersysteemanalyse om wateropgaven voor alle peilvakken in de polders beter in beeld te krijgen om het watersysteem in 2018 op orde te hebben.
- Bij toename van verhard oppervlak in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen compenseren door een toename van het oppervlaktewater met maximaal 15 % in m².

- Vermindering belasting rioolwatersysteem door het water in de wijk langer vast te houden, dat kan o.a. door het gebruik van groene vegetatiedaken en meer water in de ruimtelijke plannen.
- Waar mogelijk combinaties proberen te maken in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met andere functies zoals groen en recreatie.

Grondwater

- Bij nieuwbouw buiten bestaande dorpsgebieden vooral op lager gelegen graslanden nader onderzoeken of maatregelen nodig zijn om wateroverlast in kruipruimtes van woningen te voorkomen. Er kan extra ophoging nodig zijn bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals in Nieuw Boekhorst, polder Boekhorst en langs de 's-Gravendamseweg. Zie verder de planMER, par 12.3.

Veiligheid

- Stimuleren van goed beheer en onderhoud van de primaire en regionale keringen door de verantwoordelijke instanties.
- Meewerken aan het voldoende hoog en stevig zijn én blijven van de waterkeringen en rekening houden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.
- Stimulering nieuwbouw in gebieden met verminderd risico op overlast van overstromingen (vooral in bestaande dorpsgebieden); bestudering van mogelijke extra maatregelen bij eventuele bebouwing van Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst.
- Verdere samenwerking in de Veiligheidsregio Hollands Midden om tot een effectieve aanpak te komen bij bestrijding van (dreigende) overstromingsrampen.

Integrale aanpak

Om meerwaarde te bereiken op verschillende beleidsterreinen heeft een integrale aanpak van de wateropgave onze voorkeur. Dat betekent dat we bij de het bepalen van concrete maatregelen steeds bezien op welke

manier ruimtelijke ontwikkelingen hieraan kunnen bijdragen of profiteren. Een goed instrument daarbij is de opstelling van een (regionaal) stedelijk waterplan. Oplossing van concrete knelpunten bij hevige regenval op specifieke locaties in Sassenheim (Jagtlust en Ter Leede) en Warmond willen we met spoed ter hand nemen en kunnen als voorbeeldprojecten dienen.

In de nabije toekomst zetten wij in ieder geval onze regionale samenwerking voort om de afvalwaterketen te optimaliseren. Concreet betekent dat vooral betere benutting van de afvalwaterzuiveringscapaciteit, het zoveel mogelijk voorkomen van overstort, meer kleinschalige piekbergingen creëren en daar waar nuttig bevordering van afkoppeling van hemelwater met een gescheiden stelsel van hemelwater en afvalwater in het stedelijk gebied. Uitgangspunt daarbij is uiteraard wel dat lozing van het hemelwater geen significante verslechtering van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken.

Tevens bereiden wij een beleidsnotitie voor over een meer duurzame inrichting van onze openbare ruimte, met als belangrijk uitgangspunt het leveren van een bijdrage aan een duurzaam watersysteem.

3.12 Natuur

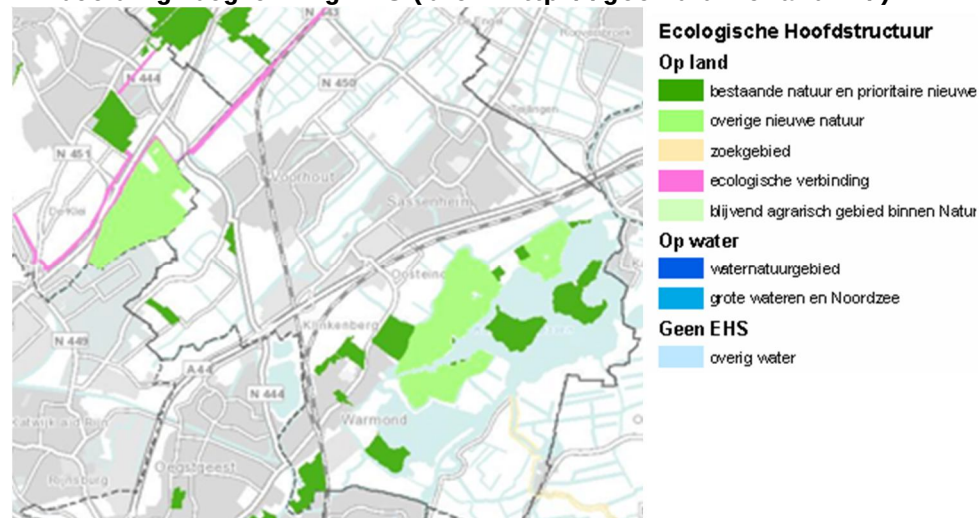
Situatie nu: natuurkwaliteiten vooral rond Kagerplassen

Natuurwaarden bevinden zich in Teylingen op vele plekken: in het buitengebied maar ook in de kernen. Groene ruimte draagt bij aan de biodiversiteit in onze gemeente, maar ook aan de identiteit, leefbaarheid en gezondheid. Groene ruimte versterkt tevens de economische kracht van Teylingen.

De natuurkwaliteiten in Teylingen bevinden zich vooral in het Kagerplassengebied en is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de daar aanwezige veenweidegebieden beschermen en onderhouden agrariërs en andere particulieren de veenweidenatuur.

Deze veenweidegebieden zijn slecht toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Het betreft hier de Klaas Hennepoelpolder/ Veerpolder, eilanden in de Kaag (Faljeril, Tuinder of Kogjespolder en Lakerpolder) en de Kooipolder.

Afbeelding: begrenzing EHS (bron: <http://geo.zuid-holland.nl/>)



De volgende (ambities voor) natuurbeheertypen komen voor (bron Natuurbeheerplan provincie Zuid-Holland): weidevogelgebied, akkerfaunagebied, vochtig weidevogelgrasland, kruiden en faunarijk grasland, park of stinzenbos, eendenkooi, vochtig hooiland, vochtig hakhout, haagbeuken en essenbos. Het planMER meldt dat er in de huidige situatie in het Kagerplassengebied sprake is van een hoge druk en verstoring door recreatievaart en watersport.



Daarnaast heeft de provincie het Kagerplassengebied bestempeld als Cultuurhistorisch Kroonjuweel. Het valt daarmee onder de gebieden 'met bijzondere kwaliteit' die in hoge mate bijdragen aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Hierbij staat bescherming en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. Bij kwetsbare delen zal uiterst zorgvuldig gekeken moeten worden naar de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. In geval van toerisme en unieke natuur, stimuleert de provincie te investeren in deze locaties om de belevingswaarde en herkenbaarheid te vergroten.

Ook is het Kaaggebied door de provincie in de VRM betiteld als 'groene buffer' en valt in categorie 2 van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: 'gebieden met een specifieke kwaliteit'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. De provincie wil het Kaaggebied verdere ontwikkelen tot robuuste groene buffer, die vanuit zijn gebiedskwaliteit en gebruikswaarde verstedelijkingsdruk weerstaat.

Aan de rand van onze gemeente is door de provincie een Ecologische Verbindingszone (EVZ) geprojecteerd die vanaf de Keukenhof via de Haarlemmertrekvaart naar de Hogewegpolder loopt. Dit is geen EVZ die (financiële) prioriteit heeft bij de provincie.

In samenwerking met de gemeente Leiderdorp zijn in een deel van de Boterhuispolder de graslanden omgevormd tot natte natuur met wandel-, fiets- en kanoroutes. Ook zijn er bruggen en paden aangelegd in het grasland, met bloemrijke bermen. In de toekomst staan projecten op de planning voor de noordkant van de Boterhuispolder.

In Teylingen is Bos Huys te Warmont een beschermd natuurgebied met kolonies vleermuizen, meer dan 40 soorten vogels (waaronder uilen, spechten en reigers) en eeuwenoude bomen.

De provincie typeert ook de weidevogelgebieden buiten de EHS en de graslanden in de Bollenstreek als waardevol. Het beleid is gericht op het in stand houden van specifieke waarden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft hier met name de polder Boekhorst, de Roodemolenpolder en Elspeesterpolder.

In Roodemolenpolder hebben wij het initiatief genomen, mede op basis van onze Toekomstvisie Teylingen, om samen met bewoners en organisaties een visie te maken om de polder groen te houden en tegelijk beter beleefbaar te maken. Het gebied wordt op dit moment vooral agrarisch gebruikt met weilanden en met een gedeelte voor bollenteelt. Er zijn vogels en de sloten herbergen diverse planten en dieren. Aan de randen van de Roodemolenpolder is tegelijk veel bebouwing zichtbaar. De polder is niet openbaar toegankelijk waardoor de recreatieve waarde gering is.

Zowel De VRM als de ISG benoemen twee graslanden die omgezet kunnen worden in bollengrond als dit noodzakelijk is vanuit het compensatieoogpunt 'grasland'. Dit zijn de gebieden nabij het Teylingen College en Klein Grasland aan de noordoostzijde van de Roodemolenpolder.



Daarnaast komen natuurwaarden ook voor in onze dorpen, in parken en tuinen van woningen en bedrijven.

Voor de structuurvisie is geen uitgebreide inventarisatie uitgevoerd om gedetailleerd de verspreiding van beschermde soorten en hun leefgebied vast te stellen. Bij een nadere uitwerking van een initiatief of project is dat wel noodzakelijk. Wel is in het planMER met een quickscan bepaald welke beschermde soorten zich mogelijk in het gebied bevinden, mede op basis van de biotopen die in Teylingen voorkomen. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de tabel II- en tabel III-soorten en vogels met jaarrond beschermde nesten die in de verschillende biotopen verwacht mogen worden. ('tabel 1 soorten' zijn niet meegenomen omdat hiervoor een vrijstelling geldt in de flora- en faunawet).

Soorten	Biotopen / verspreiding
Vogels	
Broedende vogels & jaarrond beschermde nesten: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, ooievaar, ransuil, slechtvalk, sperwer, steenuil, kerkuil.	Bewoning en bomen (oude kraaiennesten en holtes) en andere nesten zoals op hoogspanningsmasten etc.
Tabel III-soorten	
Rugstreeppad	Weidegebied ten noorden van Voorhout
Bittervoorn	Slootjes en plassenengebied, mogelijk overal verspreid
Gebouwbewonende vleermuizen: gewone en ruige dwerg, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger,	Zolders, spouwmuren, etc.

meervleermuis	
Boombewonende vleermuizen: watervleermuis, ruige dwerg, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwerg	Holtes en rottingsgaten
Noordse woelmuis	Natte ruigtes in Kagerplasseengebied
Waterspitsmuis	Oevers en water van Kagerplassen. Kan niet uitgesloten worden, want soort is moeilijk te vinden
Platte schijfhoren	Helder stilstaand water van veengebieden met een rijke plantengroei
Tabel II-soorten	
Kleine modderkruiper en rivierdonderpad	Slootjes, water met harde bekleding, oevers
Eekhoorn	Bomen, bossen, landgoed
Vaatplanten	

Trends en ontwikkelingen

- Zonder ingrijpen dreigt de biodiversiteit door een complex van oorzaken achteruit te gaan.
- Mede door intensievere melkveehouderij dreigen weidevogels steeds zeldzamer te worden.
- Er is een sterke behoefte aan recreatie dicht bij huis, natuurbeleving, landschap en cultuurhistorie.

- Er is een grotere vraag naar routegebonden recreatie in het buitengebied.
- Ecologische kwaliteiten van stad, landschap en producten worden steeds hoger gewaardeerd.
- Een groene beleefbare omgeving wordt een steeds belangrijker onderdeel van een aantrekkelijk woonklimaat en vestigingsklimaat voor bedrijven.
- Agrarische sector innoveert en investeert verder in duurzame producten en productiemethodes.
- Wettelijke (vooral provinciale) kaders bieden naast bescherming meer mogelijkheden voor maatwerk om onder voorwaarden nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken in gebieden met natuurwaarden.

Strategische beleidsinzet

Onze strategische beleidsinzet is gericht op het zoveel mogelijk behouden en versterken van de biodiversiteit in onze gemeente, waarbij we nadrukkelijk aansluiting zoeken met gebieden en initiatieven in de regio. Hierbij zoeken we ook koppelingen met verbetering van de waterkwaliteit, uitbreiding van recreatie, verbrede agrarische bedrijfsvoering en landschapsbouw/landschappelijke inpassingen. Om de biodiversiteit met ons ruimtelijk beleid te behouden en te versterken, willen we beschermde natuurgebieden en agrarisch natuurbeheer koesteren (vooral rond de Kagerplassen) en combinaties maken met kleinschalige recreatie en natuurbouw (zoals in de Boterhuispolder, Klaas Hennepoelpolder en de Roodemolenpolder).

In beginsel zijn wij terughoudend met nieuwe bebouwing in het buitengebied met natuurwaarden. Ook wettelijk is bepaald dat er geen bestemmingen mogen worden gerealiseerd “die de kenmerken en waarden significant beperken of die leiden tot vermindering van de oppervlakte of samenhang van gebieden die tot de EHS behoren” (flora- en faunawet). Maar onder voorwaarden van verbetering van de

ruimtelijke kwaliteit, zal nieuwe bebouwing die ons beleid integraal versterkt, op beperkte schaal mogelijk moeten zijn, bijvoorbeeld voor verblijfsrecreatie, ligplaatsen in jachthavens en horeca. In die gevallen zullen er mitigerende maatregelen, goede landschappelijke inpassing en voldoende natuurcompensatie moeten plaatsvinden. Belangrijk hierbij is afstemming met de provincie over het beleid in de VRM en de bepalingen in de Verordening Ruimte.

Onze strategische beleidsinzet werken we uit in de volgende concrete hoofdlijnen van beleid:

- Beschermde natuurgebieden in stand houden: Bos Huys te Warmont, de eendekooi bij Warmond, Koudenhoorn Oost, Lakerpolder, de Tuinder of Kogjespolder en Overbosch bij Voorhout; waar nodig zal bij aantasting van een deel van een natuurgebied worden gecompenseerd, zoals bij de aanleg van een rotonde bij Overbosch.
- Behoud van biodiversiteit in het Kagerplasseengebied (als provinciaal Kroonjuweel, Groene Buffer en onderdeel van de ecologische hoofdstructuur) en rekening houden met de eventuele aanleg door de provincie van een ecologische verbindingzone langs de Haarlemmertrekvaart.
- Handhaving agrarisch natuurbeheer, met waar mogelijk recreatief medegebruik op veenweidegebieden rond en de eilanden in de Kagerplassen. De veenweidegebieden in het Kaaggebied vormen tevens een belangrijk leefgebied voor weidevogels, dat we in stand willen houden. Daarbij willen we ook koppelingen maken met verbetering van de waterkwaliteit, uitbreiding van recreatief medegebruik en voortzetting van de ‘verbrede’ agrarische sector met agrarisch natuurbeheer en recreatie. De uitdaging is om bij concrete projecten hierin een goede balans te vinden. Dat kan bijvoorbeeld door een recreatief routenetwerk zo te ontwerpen dat grote delen van het weidevogelgebied niet worden doorsneden en er geen



- verstoring van de vogels optreedt. Ook zouden bepaalde routes alleen opengesteld kunnen worden buiten het broedseizoen.
- Verbeteren of ontwikkelen van de mogelijkheden van cultuur- of natuureducatie. Vooral op Koudenhoorn, Lakerpolder, Zwanburgerpolder en de Kooipolder liggen hier kansen. Door mogelijkheden te scheppen aan de randen van deze gebieden kan het landschap worden beleefd zonder inbreuk op de natuur. Door Staatsbosbeheer is aangegeven dat zij openstaat voor een dergelijke ontwikkeling in de Lakerpolder.
- Verdere ontwikkeling van natuurwaarden buiten de EHS ter vergroting van de biodiversiteit in Teylingen en de regio. Dit kan in beginsel ook betekenen dat we kiezen voor andere natuur. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn in graslanden in het bollengebied, zoals de Roodemolenpolder en de Elsgeesterpolder.
- Voortzetting van het project Samen voor Groen vanuit de Leidse ommelanden en de Boterhuispolder, waarbij ook kleinschalige voorzieningen en recreatieve routes worden aangelegd.
- Voorkomen afname biodiversiteit in het bollengebied bij de herstructurering van de Greenport door onder andere stimulering van akkerfaunabeheer en dooradering van het gebied met ecologische randen.
- Waar mogelijk meekoppelen van natuur met nieuwe ontwikkelingen, zoals sportparken, kassencomplexen, maar ook in en aangrenzend het stedelijk gebied.
- Aanleg bloemrijke bermen, bijvoorbeeld langs fietspaden, maar ook langs akkerranden en slootkanten.
- Stimulering van kleinschalige natuurwaarden in stedelijk gebied, zoals in parken, rond de eigen woning of bedrijf, langs paden en wegen of andersoortige openbare ruimte. Dit heeft tevens een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen en draagt bij aan vermindering van 'hittestress' in de zomer.

Discussie in de Meedenkgroep heeft verschillende reacties opgeleverd met in ieder geval een overeenkomstige boodschap: wees zuinig met de natuur. De reacties liepen uiteen van 'laat de natuur met rust' (= blijf uit een bepaald gebied) tot 'recreanten moeten de mogelijkheid krijgen de natuur te beleven'. Een eenduidige balans tussen natuur en recreëren in Teylingen is niet naar voren gekomen. Wel dat er een balans gezocht moet worden tussen waar recreatie wel mogelijk is en waar het gebied te kwetsbaar is. In de reacties zijn ook veel suggesties gedaan voor algemene en specifieke maatregelen die genomen kunnen worden ter bescherming van de natuur of het in balans brengen van recreatie en natuur. Deze suggesties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van projecten.

3.13 Landschap

Situatie nu: structuur van grote landschapseenheden

Kenmerkend voor het grondgebied van Teylingen zijn de strandwallen. Het zijn er vijf. Ze lopen van het zuidwesten naar het noordoosten. Strandwallen ontstonden door daling van de zeespiegel en de vorming van duinen. Strandwallen zorgden uiteindelijk voor de afsluiting van de kust. Het binnendringen van de zee in het vaste land was niet langer meer mogelijk. De meest oostelijke strandwal is daarom de oudste uit circa 3000 v. Chr. Warmond ligt op deze strandwal. Tussen de strandwallen vormden zich strandvlakten die werden opgevuld met veen en klei. In oost Teylingen ontstond achter de strandwallen een veengebied.

De gemeente Teylingen vormt feitelijk het scharnierpunt tussen het zanderijenlandschap op de strandwallen en het veenweidelandschap. De

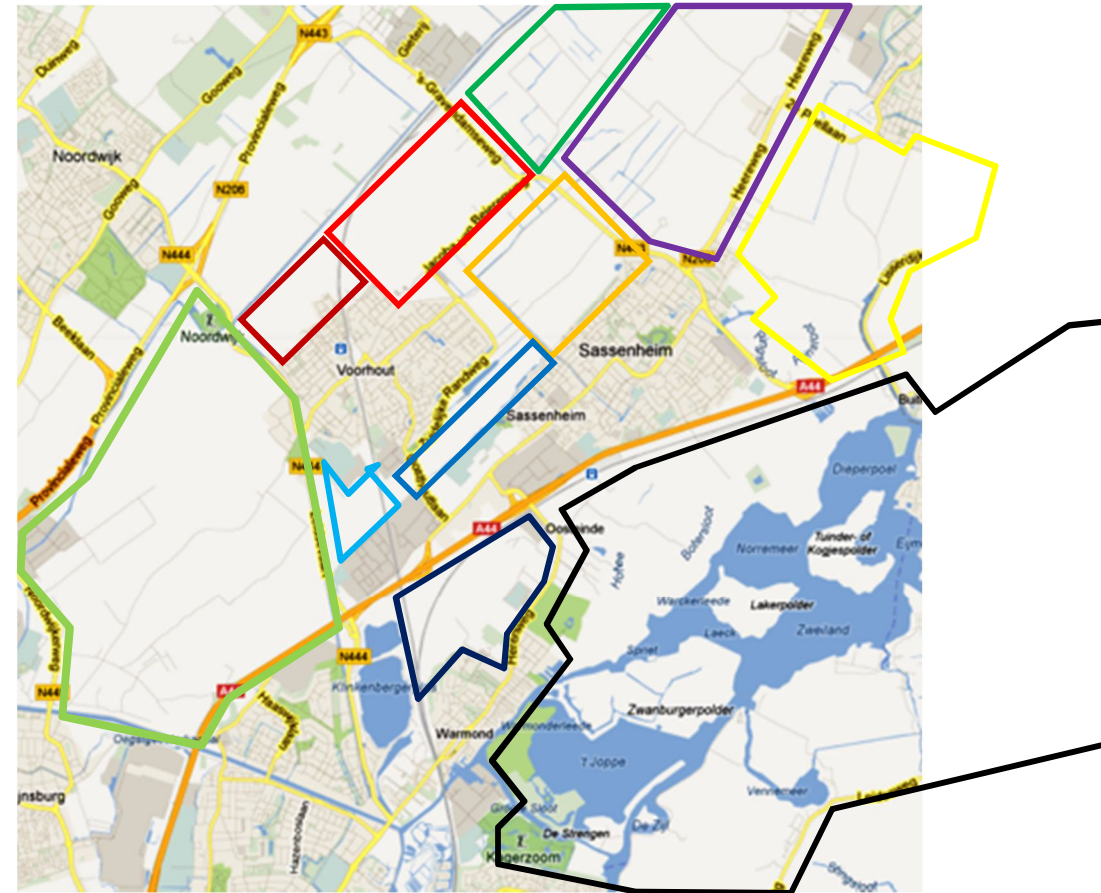


bodemstructuur in de gemeente en de regio is, zoals op veel plaatsen in Nederland, bepalend geweest voor het grondgebruik en bebouwing. Op veel plaatsen in Teylingen is de hierdoor ontstane hoofdstructuur nog goed zichtbaar: de meeste bebouwing ontstond en is nog steeds te vinden op de vroeger hogere en droge strandwallen. Het bollengebied bevindt zich op afgegraven strandwallen, en het veenweidegebied bevindt zich op de dieper gelegen uitgeveende polders waarin door de ontgraving de Kagerplassen ontstonden. Deze zijn nu in gebruik als recreatiegebied.

Dit levert twee kenmerkende en waardevolle structuren op een hoger schaalniveau op:

- Een vrij scherpe scheidslijn tussen Groene Hart en Bollenstreek (voor een groot deel in Teylingen geaccentueerd door de huidige A44).
- Een afwisselend mozaïeklandschap van bollenvelden en graslanden op gemeenteniveau; dat mozaïek is in sommige landschapskamers zelfs op korte afstand van elkaar te beleven.

Afbeelding: ligging landschapskamers in Teylingen



Elsgeester polder	Polder Nieuw Boekhorst	Polder Boekhorst
Berg en Daalse polder	Loosterpolder	Gebied rond ruïne
Roodemolenpolder	Verlengde Roodemolenpolder	Poelpolder
Klinkenbergerpolder	Veenweide gebied bij Warmond en Boterhuispolder	

Belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten van de grote landschapseenheden

Zanderijenlandschap met onvergraven strandvlakten en strandwallen

Het zanderijenlandschap is vrijwel geheel afgegraven ten behoeve van de bollenteelt. Het oorspronkelijk reliëf is bijna verdwenen op enkele onvergraven stukjes na. Hierdoor liggen wegen en vaarten nadrukkelijk hoger in het landschap.

Belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken:

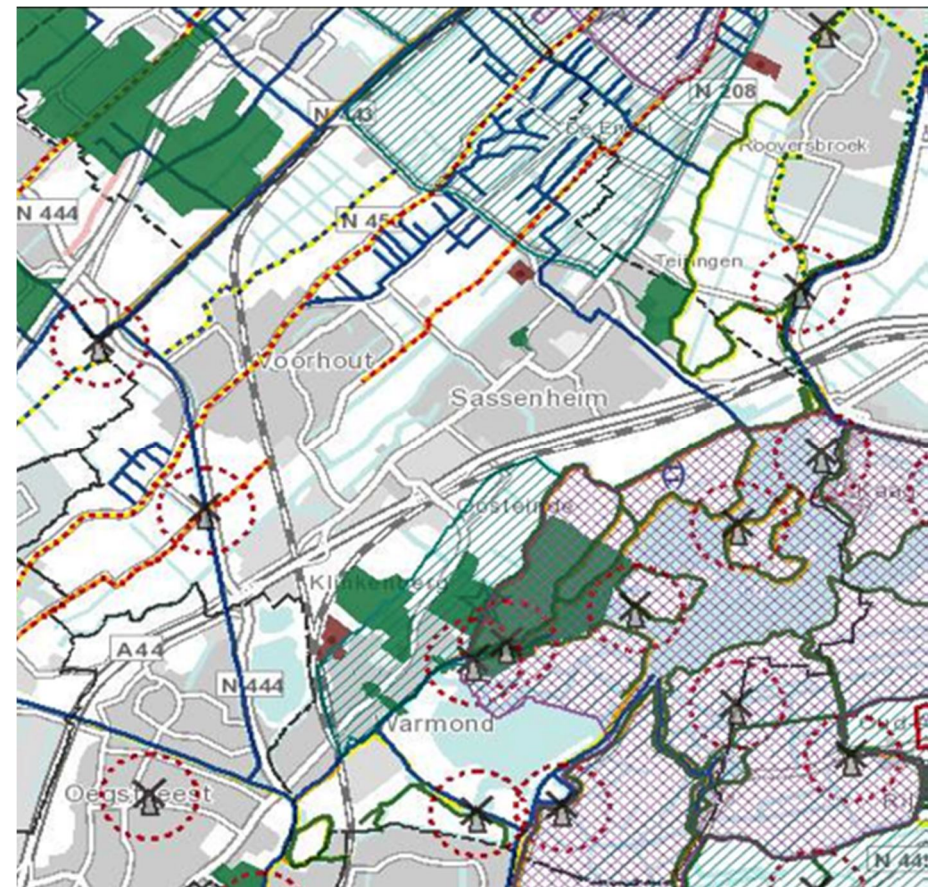
- Langgerekte open ruimten in de oorspronkelijke strandvlakten tussen de meer verdichte strandwallen met bebouwing en landgoederen.
- Duidelijke noordoost-zuidwest richting, parallel aan de kustlijn.
- Zanderijvaarten als belangrijke structuurlijnen.
- Dichte randen in de lengterichting, transparante randen haaks daarop.
- Bollenvelden op afgezande gronden, grasland op onvergraven strandvlakten.
- Doorzichten of vergezichten naar de duinen of het Groene Hart.
- Zichtlijnen naar markante gebouwen en historische dorpsgezichten.
- Ruïne van Teylingen.

Veenweidelandschap

Belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken:

- Geen specifieke ruimtelijke vorm.
- Droogmakerijen met meervorm en ringkade.
- Gevarieerde kleinschalige randen bestaande uit historische boerderijlinten, houtkaden of historische dorpsranden.
- Natte graslanden met (brede) sloten en vaarten.
- Groot open water Kagerplassen.

- Overgang naar het westelijk zanderijenlandschap vanuit het veenweidelandschap zichtbaar als dichte groene wand.
- Zichtlijnen vanuit de randzones van het veenweidelandschap naar het grootschalige open plassen- en veenweidegebied ten oosten hiervan.
- Diverse molens en eendekooi.
- Verschillende cultuurhistorische landschapswaarden in Teylingen zijn terug te vinden op de volgende kaart (bron: <http://geo.zuid-holland.nl/>).





Landschap lijn (waarde) — Zeer hoge waarde — Hoge waarde — Redelijk hoge waarde Kasteelbiotoop ■ Kasteelterrein ■ Kasteel(restant) ■ Blikveld ↔ Basisstructuur ↔ Koppelstuk — Lijn oorspronkelijke landschappelijke context — Restant buitenplaatsperiode Landgoedbiotoop ■ Huis + tuin / park ■ Blikveld ↔ Basisstructuur ↔ Zichtlijn ↔ Panorama	Poldersysteem — Poldergrens, gaaf — Poldergrens, inlaagdijk — Poldergrens, Winddijk — Poldergrens, verstoord — Landscheiding, gaaf — Landscheiding, verstoord — Ringvaart Landverkeer — Wegen- / waterpatroon — Wegen- / waterpatroon, verstoord — Trambaan — Trambaan, verstoord — Hoge weg of dijklichaam in zanderijlandschap — Hoge weg of dijklichaam in zanderijlandschap, verstoord — Kerkepad — Kerkepad, verstoord Hoofdafwatering — Gaaf — Verstoord	Eendenkooi — Eendenkooi — Eendenkooi, verstoord Contrastsituatie ★ Landschappelijke contrastsituatie Beschermde stads- en dorpsgezicht ■ Beschermde stads- en dorpsgezicht in procedure ■ Beschermde stads- en dorpsgezicht Kroonjuwelen ■ Cultureel erfgoed kroonjuweel Topgebieden ■ Cultureel erfgoed topgebied Molenbiotoop ■ Zeer hoge waarde ■ Hoge waarde — Windmolen
--	---	--

Trends en verwachte ontwikkelingen

- Zonder ingrijpen en beleidsregels dreigt het landschap op een lager schaalniveau te verrommelen en te versnipperen.
- Zonder een gericht ruimtelijke kwaliteitsbeleid kan op een hoger schaalniveau het landschapsmozaïek worden aangetast door functieveranderingen.
- Er is een sterke behoefte aan recreatie dicht bij huis, met beleving van, landschap en cultuurhistorie.
- Er is een grotere vraag naar routegebonden recreatie in het buitengebied.
- Een aantrekkelijk beleefbaar landschap wordt een steeds belangrijker onderdeel van een wervend woon- en werkklimaat.
- Agrarische sector verduurzaamt.
- Wettelijke (vooral provinciale) kaders bieden naast bescherming meer mogelijkheden voor maatwerk om onder voorwaarden nieuwe

ontwikkelingen mogelijk te maken in gebieden met landschapswaarden.

Strategische beleidsinzet

In grote lijnen streven wij naar behoud en versterking van herkenbaarheid van de verschillende landschapskamers en hun specifieke ecologische en cultuurhistorische waarden. Soms betekent dat bescherming en soms kan dat ook door ontwikkeling in combinatie met bepaalde maatregelen. De provincie biedt daar in de VRM en de Verordening Ruimte verschillende mogelijkheden voor.

In het bijzonder voor weidevogelgebieden, graslanden in het bollenteeltgebied, Groene Buffers en Kroonjuwelen geldt een terughoudend beleid voor nieuwe bebouwing en functies. Nieuwe bebouwing, bijvoorbeeld voor verblijfsrecreatie, jachthavens en nieuwe landgoederen, is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden, verbeterd of gecompenseerd. In hoofdstuk 4 gaan wij daar per relevante landschapskamer nader op in.

3.14 Agrarische sector

Situatie nu

Een belangrijk deel van het grondgebied van Teylingen is in gebruik als grasland voor veehouderijbedrijven. Het merendeel bevindt zich op de veenweidegebieden rond de Kagerplassen in het Groene Hart. De rest boert op de graslanden in het bollengebied, zie bijgaande figuur en tabel (bron: bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, Rho 2014). Hieruit komt naar voren dat het aantal veehouderijen de afgelopen 15 jaar is gehalveerd, wat overeenkomt met een afname van ongeveer 3% per jaar. Hierin wijkt Teylingen niet af van de landelijke trend.

In 2007 is er een structuuronderzoek gehouden naar de veehouderij in de hele Duin- en Bollenstreek. Ruim 1000 ha grasland was op dat moment in beheer bij ongeveer 35 veehouderijbedrijven, met relatief veel jonge ondernemers.



Figuur 3.1 Locaties veehouderijen

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de dieren aantallen die volgens het CBS binnen de gemeente Teylingen aanwezig zijn.

Tabel 3.1 Veehouderijen binnen de gemeente Teylingen (bron: CBS-statline)

Diercategorie	Aantal stuks vee		Aantal bedrijven	
	in 2000	in 2013	in 2000	in 2013
Melkrundvee	1.217	798	28	15
Jongvee melkrundveehouderij	1.052	814	46	22
Vlees(rund)vee	120	118	24	22
Schapen	1.211	430	27	16
Paarden/pony's	57	39	14	7

De verkaveling, beweiding en benutting is echter zeer inefficiënt. Bijna de helft van de veldkavels ligt op meer dan twee kilometer afstand van de woning. Ook waren veel bedrijven ontevreden over de waterhuishouding en de omvang van het bouwblok.

De veehouderijbedrijven halen een flink deel van hun inkomen uit nevenactiviteiten. Grofweg de helft van de bedrijven richt zich op verdere schaalvergroting, de andere helft ziet meer toekomst in bedrijfsverbreding of uitbreiding van de nevenactiviteiten.

De agrarische sector verwachtte in 2007 meer grond nodig te hebben dan er beschikbaar (84 ha) was. Ondanks dat de meeste graslanden beschermd zijn in het ruimtelijk beleid, zijn er enkele kleine gebieden in de Bollenstreek, die in beginsel mogen worden omgespoten tot bollengrond, als daar vanuit compensatieoogpunt behoefte aan is. Dit draagt bij aan vergroting van de gronddruk. Dit alles legt dus beperkingen op aan eventuele gewenste bedrijfsvergrotingen.

In de directe omgeving van FloraHolland Rijnsburg bevindt zich ongeveer 400 ha glastuinbouw, waarvan 230 ha in drie concentratiegebieden. Het glas in Teylingen maakt vooral onderdeel uit van een van de drie concentratiegebieden Trappenberg-Kloosterschuur bij Voorhout. Het verspreide glas hoort bij de bollenteelt. In de samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West (2007) zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het glastuinbouwproject Trappenberg-Kloosterschuur in de Elsgeesterpolder. Het plan is om woningbouw in Oegstgeest en bedrijventerrein-ontwikkeling in Rijnsburg mogelijk te maken door een deel van het daar aanwezige glastuinbouwgebied te verplaatsen naar Teylingen. De planontwikkeling is in handen gelegd van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM).





Onlangs hebben gemeente en GOM afgesproken om de planontwikkeling voor het toekomstig glastuinbouw-uitleggebied in Trappenberg-Kloosterschuur in Voorhout op te schorten, omdat er op korte termijn geen behoefte aan extra kavels voor glastuinbouw is.

De GOM gaat wel door met de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in Katwijk. De gronduitgifte hiervoor is inmiddels gestart. De afspraak blijft bestaan om het projectgebied in Teylingen op middellange termijn te realiseren.

Trends en ontwikkelingen

- Grotere wereldvraag naar voedsel, in het bijzonder naar melk, zuivelproducten, vlees en levende dieren, vooral vanuit opkomende economieën.
- Vrijere en grotere wereldproductiemarkt door afschaffing van melkquota in 2015.
- Voortgaande schaalvergroting van veehouderijbedrijven.
- Grotere vraag naar biologische en authentieke streekproducten.
- Grotere vraag naar recreatie op het platteland (kamperen, Bed & Breakfast, ligplaatsen pleziervaart, natuurbeleving, wandelen, fietsen, kanovaren)
- Meer aandacht voor dierenwelzijn en gezondheid.
- Strengere milieunormen, mede in verband met beperking CO₂.
- Zowel in het bollengebied als het plassengebied, weinig ruimtelijke expansiemogelijkheden.
- Voortgaande afname van het aantal bedrijven, mede door gebrek aan opvolging. Vanuit LTO Noord wordt verwacht dat aan het eind van de planperiode eenderde van de bedrijven is gestopt en er in het plassengebied nog zo'n tien bedrijven over zijn.

Strategische beleidsinzet

Wij streven naar behoud van een duurzame agrarische sector, die als drager van het open en diverse landschap tevens zorgdraagt voor meer vormen van recreatief medegebruik, vergroting van biodiversiteit en een

geringere milieubelasting. Hierbij is er ruimte voor bedrijven die willen vergroten of verbreden.

Onze strategische beleidsinzet werken we uit in de volgende concrete hoofdlijnen van beleid:

- Om de gronddruk niet onnodig te vergroten en de agrarische sector continuïteit te bieden, willen wij zoveel mogelijk planologische duidelijkheid en stabiliteit geven. Dat doen we tevens in regionaal Greenportverband. Dit komt vooral tot uiting in heldere begrenzing van stedelijke ontwikkelingsgebieden en het buitengebied in onze ruimtelijke visies, plannen en regelgeving.
- In bestemmingsplan(-nen) willen we zowel schaalvergroting als verbreding blijven faciliteren. Daarbij zal wel nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden met behoud en versterking van landschappelijke en milieukwaliteiten.
- Wij stimuleren een verdere professionalisering door de agrarische sector van de ontwikkeling van verbrede activiteiten, zoals streekeigen producten, verblijf en waterrecreatie, die goed passen in de landschappelijke kwaliteiten en structuren.
- Wij stimuleren tevens een structuurverbetering van de agrarische bedrijven vanuit LTO Noord door vrijwillige kavelruil. Ook hier gelden aandachtspunten op het gebied van landschap en milieu.
- Wij stimuleren een duurzame agrarische sector, die veel oog heeft voor dierenwelzijn en gezondheid. Daar hoort ook behoud van de weidegang bij.
- Vooral als bijdrage aan een betere waterkwaliteit zal de agrarische sector continu en stapsgewijs moeten komen tot minder gebruik van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen.
- Ook verwachten wij van de agrarische sector een toenemende bijdrage aan vergroting van de biodiversiteit, bijvoorbeeld door aanleg van bloemrijke akkerranden en weidevogelbeheer. Vanwege



teruglopende budgetten hiervoor van rijk en provincie zullen we in overleg met de sector naar nieuwe arrangementen moeten kijken.

- Met de agrarische sector willen we de beleving van het landschap vergroten door het toegankelijker te maken voor routegebonden recreatie.
- Het project voor uitbreiding van glastuinbouw Trappenberg-Kloostershuur in de Elsgeesterpolder zal naar verwachting op middellange termijn (na 2020) in uitvoering komen. Daarom maakt dit project onderdeel uit van de structuurvisiekaart. Onze afspraken over de uitvoering met onze samenwerkingspartners (gemeenten Katwijk, Oegstgeest en GOM) blijven gehandhaafd.



4. Integrale ontwikkeling per gebied

4.1 Voorhout

Identiteit en kwaliteiten

Voorhout is vooral te typeren als een moderne woonkern, vooral omdat de meeste woningbouw in planmatige nieuwbouwwijken pas in de laatste decennia de groei van het dorp heeft bepaald. Een echt centrum heeft Voorhout eigenlijk nooit gehad. De Herenstraat is tot centrum uitgegroeid met daarachter een groene vooroorlogse tuinvijk. Een andere kwaliteit is Overbosch aan de oostkant van Voorhout. Dit is een restant van een oud moerasbos. Bijzonder is verder de ligging aan de Leidsevaart, met een verbinding naar de Kagerplassen. Dwars door Voorhout loopt een spoorlijn. Verder kent het dorp een actief en sportief verenigingsleven, dat veel gebruik maakt van sport- en recreatiepark Elsgaest. Een kleine bedrijvenlocatie begrenst de zuidkant van het dorp.

Belangrijke items beleidsinzet

Het ruimtelijk beleid in Voorhout is vooral gericht op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied, verdere groei van de woningvoorraad (vooral de locatie Hooghkamer), uitbreiding van sportcomplex Elsgaest en betere bereikbaarheid. Feitelijk zet Voorhout hiermee zijn 'status als groeikern' voort, zelfs tot na 2030. Door het relatief grote accent op woningbouw, ontstaan hier veel kansen voor duurzaamheid en versterking van de identiteit als 'moderne woonkern'

met vernieuwende woonconcepten en architectuur. Het is van belang het niveau van maatschappelijke en winkelveorzieningen hier zo goed mogelijk bij te laten aansluiten. Daarbij spelen ook demografische en marktontwikkelingen een grote rol.

Historie

Voorhout is ontstaan rond het jaar 1000 met de bouw van een christelijke kapel en is gelegen op de hogere zandrug van een strandwal tussen twee strand- vlaktes. Dit is bepalend geweest voor de oorspronkelijke ontwikkeling parallel aan de kust.

De overgang tussen strandwal en strandvlakte wordt gevormd door de Molentocht, waar hoog en laag, zand en veen bij elkaar komen.

Eeuwenlang was Voorhout met haar bebouwing een speldenknop op de landkaart. Het dorp, ook wel Foranholte genaamd, beschikte over een groot en weids bebost gebied. Het strekte zich al vroeg uit van Lisse tot Rijnsburg/Oegstgeest en van Katwijk, Noordwijk tot Sassenheim. Qua oppervlakte kon het wedijveren met Leiden. Het gebied was zeer schaars bewoond, er waren slechts een paar honderd Voorhouters, voornamelijk landarbeiders.

Lange tijd was van een echt dorpscentrum geen sprake. Dat ontwikkelde zich pas de laatste jaren van de vorige eeuw. De enkele malen herbouwde en verbouwde N.H.-kerk vormt het oudste bouwwerk van Voorhout. Het dorp kwam pas in de loop van de 19e eeuw tot ontwikkeling door een concentratie van lintbebouwing rond de huidige Herenstraat, met als meest in het oogspringende bouwwerk de R.K.-kerk uit 1881. De Herenstraat kende aan het einde van de 19e eeuw slechts één zijstraat met enige bebouwing: de Dinsdagse Wetering. Later kwam er een tweede zijstraat bij: de Boekhorstlaan, met veel karakteristieke woonhuizen uit het begin van de 20ste eeuw. Het dorp groeide vanuit deze twee concentraties. De bevolking groeide in 1880 langzaam naar ongeveer 1.100 inwoners. In die periode kwam ook de bloembollencultuur op. Hooggelegen gronden werden afgegraven.



Nadat in 1842 de spoorlijn Voorhout doorkruiste, duurde het tot 1893 voordat een station werkelijkheid werd. Na de Tweede Wereldoorlog volgde sluiting ervan. Decennia lang reden de treinen dwars door het dorp. Alleen in uiterste nood stopte de machinist. Met de groei van de bevolking en de komst van nieuwe wijken werd de roep om een station weer luider. Het station Voorhout werd op 1 maart 1996 in gebruik genomen.

Vanaf de jaren '50 van de 20e eeuw is de historische lintbebouwing geïntensiveerd met winkelpanden zodat sprake is van een uiteenlopende bouwgeschiedenis. Verder startte men met de bouw een aantal woonwijken: het Kievitspark, het bouwrijp maken van de polder Boek- horst, de stap over de spoorlijn met de woonwijk Oosthout in 1983 met 1.600 woningen. Door de ontwikkeling van de wijk Hoogh Teijlingen met 1.600 woningen en de beoogde vinex-bouwlocatie Hooghkamer met 850 woningen, kan Voorhout de in de toekomst groeien naar 18.000 inwoners.

Hierna volgen de belangrijkste concrete beleidslijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Voorhout.

Het dorpshart versterken in relatie met de stationsomgeving en mede ontwikkelen tot woonservicegebied

Ons streven is er op gericht om het dorpscentrum herkenbaarder te maken, publiektrekkende functies te bundelen en dit verder in te richten tot woonservicegebied. In de verdere toekomst zal ook de stationsomgeving verder worden ingericht met aanvullende woningbouw. Het is de uitdaging om dan de relatie met het dorpscentrum te verstevigen, waarbij tevens een dorpsplein ontstaat.

Van oudsher ontbrak in Voorhout een echt dorpscentrum en heeft alleen de Herenstraat zich als een lintvormig centrumgebied ontwikkeld.

Aan de Herenstraat bevindt zich het grote multifunctionele woonzorgcentrum 'Herenstaete'. Wij willen daarom ook de relatie van het dorpsgebied met het seniorencomplex Nieuw Schoonoord en Park Overbosch versterken, dat wordt uitgebreid en herontwikkeld. Tevens wordt daar een paviljoen gerealiseerd dat als ontmoetings- en activiteitenruimte voor senioren zal dienen. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke, diverse en goed ingerichte woonservicezone. Hierin zijn dan niet alleen allerlei vormen van wonen en zorg beschikbaar maar ook winkels, horeca en ontmoetingsmogelijkheden. De openbare ruimte en voorzieningen zullen daar tevens extra uitnodigend, comfortabel en veilig moeten worden ingericht voor ouderen.

Door de aanleg van de Noordelijke Randweg zal naar verwachting minder doorgaand verkeer door de Herenstraat komen. Dat biedt tevens kansen voor aanpassing en opwaardering van de openbare ruimte en het parkeren. Dat draagt bij aan meer lopend winkelend publiek. In het hele gebied streven we naar een hoge beeldkwaliteit van zowel de gevels aan de Herenstraat als de openbare ruimte.

Kwaliteit bestaand dorpsgebied behoud en verbeteren

Voor het bestaande dorpsgebied geldt vooral een beleid voor behoud en waar nodig verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het groen, water en de verkeersveiligheid.

In het bijzonder willen wij waardevolle groenstructuren behouden, zoals de historische groene enclave rond het Boerhaavehuis, het Kievitspark en de wandelmogelijkheden in Sport- en recreatiepark Elsgeest.

Wij stimuleren bewonersinitiatieven die de leefbaarheid en duurzaamheid van onze wijken verder verbeteren. Goede voorbeelden zijn een plukbos, voetbalveldje, kruidentuin, parkeerplein en hangplek voor jongeren.



Benutting inbreidinglocaties; Engelse tuin

Mogelijke inbreidingslocaties voor woningbouw in Voorhout willen we zorgvuldig benutten.

In het noordoosten van Voorhout, tussen de Jacoba van Beierenweg, de Engelselaan en de Zuidelijke Randweg, willen wij een verouderde bedrijvenlocatie van circa 5 ha transformeren naar een woongebied, 'De Engelse Tuin'. Hier staan verschillende lege bedrijfspanden van voormalige bollenhandels- exportbedrijven. Wij willen deze locatie een 'centrum-dorps' karakter geven, met rustige woonhoven, groene pleinen, aantrekkelijke waterpartijen, speelplekken en veel aandacht voor duurzaamheid. In dit gebied kunnen maximaal 180 woningen worden gebouwd, in het geval het aandeel appartementen 40% bedraagt. Wij streven ernaar de realisering van een substantieel aantal sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. De nieuwe woonbuurt zal ruimtelijk goed worden ingepast in de bestaande omgeving. Dat betekent dat vooral de bebouwingsranden goed moeten

aansluiten op de stedenbouwkundige korrel en karakter van de omgeving.

Sport- en recreatie

Om in de behoefte aan bepaalde extra sportaccommodaties te voorzien, is aan de zuidwestkant van Voorhout een uitbreiding voorzien van sport- en recreatiepark Elsgeest. Dit betreft de aanleg van een nieuw kunstgrasveld en twee nieuwe natuurgrasvelden, een hockeyveld en een handbalveld voor de plaatselijke verenigingen. Tevens komen er extra parkeervoorzieningen. Een nieuw wandelpad en een goede landschappelijke inpassing vergroten de recreatiemogelijkheden.

De uitbreiding maakt onderdeel uit van de graslanden in de Bollenstreek. Vanwege hun open karakter, hebben die een belangrijk structurerend effect op het landschap in de Bollenstreek. De graslanden zijn bovendien belangrijk voor de weidevogels.

De provincie betitelt deze graslanden als waardevol. Naast bescherming wil de provincie uitsluitend ruimte bieden voor ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden zelf.

De PlanMER voor de structuurvisie betitelt de mogelijke uitbreiding van het sportcomplex tot de tweede Loosterweg als landschappelijk aanvaardbaar. Hiermee blijft nog een gaaf deel van de deze zeer kleine landschapskamer in tact. Het effect wordt als neutraal beoordeeld. Alles afwegende menen we daarom in goed overleg met de provincie tot uitvoering van dit plan te kunnen komen.

Uitbreiding wonen: voltooiing Hooghkamer

In het noordoosten van Voorhout is gestart met de realisering van een nieuwe woonwijk voor ongeveer 850 woningen. Hooghkamer wordt in fasen gebouwd in de periode tot 2020, mogelijk doorlopend tot 2025. De wijk biedt een hoogwaardige leefomgeving met een centraal gelegen



groot park en water. Het gebied gaat bestaan uit vijf woonbuurten (zones), elk met een eigen identiteit. In de directe nabijheid zijn diverse (basis) scholen. De aanleg van een rotonde en de Noordelijke Randweg dienen om de wijk goed te ontsluiten.

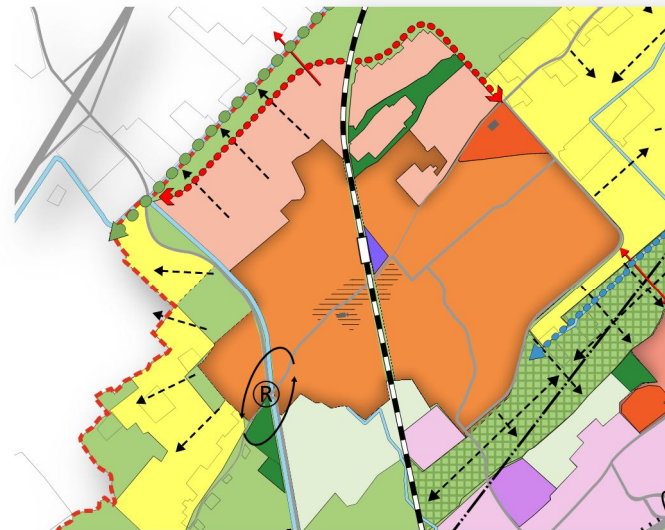
Ontwikkeling polder Nieuw Boekhorst voor bovenregionale opgave

Als bebouwing van polder Nieuw Boekhorst voor 2030 aan de orde komt, zal deze locatie vooral voorzien in de bovenregionale woningbouw-opgave. Het is ook denkbaar dat deze locatie voorziet in de eigen behoefte na 2030. Wij voorzien in dit gebied de bouw van ongeveer 300 woningen in een landgoedachtige setting met veel groen en water. Op deze locatie zou ook geëxperimenteerd kunnen worden met een nieuwe vorm van duurzame 'flexibele stedenbouw'. Daarbij denken wij aan modulair op- en af te bouwen of te verplaatsen woningen en andere functies die daar voor korte of langere tijd een goede plek kunnen krijgen. Vanuit de planMER is deze ontwikkeling als aanvaardbaar te betitelen.

Polder Boekhorst: woningbouw niet onmogelijk maken voor de zeer lange termijn

Polder Boekhorst nemen wij op als strategische ontwikkelingsruimte, maar dan voor de periode na 2030, zoals eerder aangeduid in de Toekomstvisie Teylingen. Hier past eventueel wonen in een groenblauwe setting, mede in verband met de relatief natte veenweidenbodem. Voorwaarde is wel, zoals de PlanMER aangeeft, dat de weginfrastructuur richting A44 hierop wordt aangepast, zie verder par 3.1. Omdat deze ontwikkeling op de lange termijn speelt, zullen we bevorderen dat met het ontwerp van een "duurzaam pauzelandchap" deze locatie tussentijds aantrekkelijk blijft (bijvoorbeeld met recreatief medegebruik of 'stads'landbouw) waarbij een eventuele lange termijn ontwikkeling voor woningbouw niet onmogelijk wordt gemaakt. Ook is denkbaar dat deze polder wordt omgespoten tot bollengrond als

compensatiegebied voor de herstructurering van de Greenport. Wij vinden het een belangrijk aspect van duurzaamheid, om voor een toekomstige generatie nog beslissingsruimte over te laten.



Bedrijven

In Voorhout bevindt zich een kleine bedrijvenlocatie, waar beperkt nog enkele kavels voor bedrijfsvestiging kunnen worden uitgegeven. Een goede beeldkwaliteit is daarbij wel een vereiste, vooral vanwege de ligging aan en de overgang naar de Roodemolenspolder.

Mobiliteit

In Voorhout blijft aandacht nodig voor verkeersveiligheid en parkeren in het centrum. Om de bereikbaarheid te verbeteren, wordt de verkeersdoorstroming bevorderd op de N444 met verschillende maatregelen, zoals verbreding tussen de Nagelbrug en het Postviaduct. Ter ontsluiting van de nieuwe wijk Hoogkamer wordt de Noordelijke Randweg aangelegd. Vanuit de planMER zijn daartegen geen bijzondere bezwaren naar voren gekomen.

4.2 Sassenheim

Identiteit en kwaliteiten

Kenmerkend voor de identiteit van Sassenheim is vooral het gemengde karakter van verschillende gebouwen en parken met een 19^e eeuwse grandeur en nieuwbouw in een overwegend groene dorpse sfeer. Daarnaast onderscheidt Sassenheim zich vooral als 'economische kern', vanwege de sterke winkelfunctie in het centrum en de vele bedrijven, die samen bijna de helft van het hele dorp beslaan. Er is een duidelijk centrum met winkels, horeca en woningen, waarin karakteristieke villa's, kerken, passend vormgegeven nieuwbouw, parken en samenhangend ingerichte openbare ruimtes zorgen voor een stijlvolle ambiance. Het centrum is aan weerszijden van de Hoofdstraat gegroeid, op de route van historische Oude Heerweg. Hieraan ligt ook het cultuurhistorische waardevolle Park Rusthoff.

Bijzonder is dat Sassenheim bereikbaar is per kleine motorboot vanaf de Kagerplassen. Dat kan via de Zandsloot en via de Sassenheimervaart, vanwaar is aan te leggen in de Oude Haven en het Voorhavenkwartier in het centrum.

Sassenheim kent vele actieve verenigingen en vrijwilligers die allerlei voorzieningen runnen, zoals Theater Onderdak en clubs op sportpark Roodemolenpolder.

Aan de noordkant van het dorp bevindt zich de 13^e eeuwse Ruïne van Teylingen, die is te bezichtigen en waar regelmatig evenementen plaatsvinden door historische groepen.

Jagtlust en Sassenheim-Zuid zijn grote aaneengesloten gemengde bedrijventerreinen aan de A44. Opvallend is de omvangrijke coatingfabriek van AkzoNobel. Het recent geopende station zorgt voor een snelle verbinding van Sassenheim met Schiphol-Amsterdam en Leiden-Den Haag.

Historie

De eerste bewoning van het dorp Sassenheim vond duizenden jaren geleden plaats op een van de oude strandwallen. De vondst van een 2000 jaar oude waterput bij Sassenheim duidt erop dat hier in de Romeinse tijd een relatief grote Germaanse nederzetting was.

Hoewel de strandwallen vrijwel geheel zijn afgegraven voor de steenfabricage en de bloembollenteelt, is aan de oude Dorpskerk nog duidelijk te zien dat deze op een hoog niveau is gebouwd. "Sagnem" wordt in de 9^e eeuw voor het eerst genoemd in een lijst van bezittingen van de Utrechtse kerk Sint Maarten. Later is sprake van het dorp Saxnem en Zassenem.

In de 13^e eeuw werden er drie ridderhofsteden gebouwd: Ter Leede, het kasteel van de heren van Alkemade en een waterburcht die door Dirk van Teylingen rond 1250 is versterkt tot strategische vesting, nu de Ruïne Teylingen. De landerijen hierbij stonden bekend als het keukenduin: de opbrengsten van het duingebied zoals wild, vee en allerlei kruiden en bessen waren bestemd voor de huishouding ofwel keuken van het slot. De bekendste bewoners waren de Hollandse gravin Jacoba van Beieren, die zich rond 1435 in het slot terugtrok na de Hoekse en Kabeljouwse twisten, en haar gemaal Frank van Borssele, de eerste stadhouder van Holland na de graventijd.

Naast de veeteelt en de landbouw werd de teelt van groenten, kruiden en fruit een belangrijke bron van bestaan. In de 17^e en 18^e eeuw bouwden rijke kooplieden langs de Heerweg, de huidige Hoofdstraat, hun statige zomerverblijven, waarvan een enkele nog is overgebleven.



Met de opkomst van de bloembollenteelt, industrie en handel in het midden van de 19^e eeuw kwam Sassenheim pas echt tot bloei. Vele fraaie villa's, een korenmolen en buitenplaatsen uit die periode getuigen daarvan, zoals het Huis ter Leede (op de fundamente van het oude kasteel), Huize Rusthoff, Het Oude Koningshuis, Huis te Nieuwborgh, Huis Sassigt, Huis Ter Weegen, Wilt Rijk, Clinkenbergh en de molenramp van Speelman. Sinds de Tweede Wereldoorlog zijn er veel bedrijven, woningen en winkels bijgebouwd. Opvallend is dat bijna de helft van Sassenheim uit bedrijventerrein bestaat, met enkele grote industriële en logistieke bedrijven. Hoewel met de sloop van vele panden en bollenschuren veel van het karakteristieke dorpsgezicht verloren is gegaan, zorgen de ensembles tussen oud en nieuw voor een aantrekkelijk en gevarieerd dorpsbeeld.

Beleidsinzet

Ons ruimtelijk beleid voor Sassenheim is vooral gericht op versterking van het centrum, herstructurering c.q. kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden, delen van bedrijventerrein Jagtlust, intensivering van sportpark Roodemolenpolder en behoud en versterking van groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.

Hierna volgen de belangrijkste concrete beleidslijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Sassenheim

Versterking centrum

Om de identiteit en kwaliteit van Sassenheim als economische kern uit te bouwen, zetten wij vooral in op de versterking van het centrum. Dat herbergt ook in de toekomst een aantrekkelijke en diverse mix van

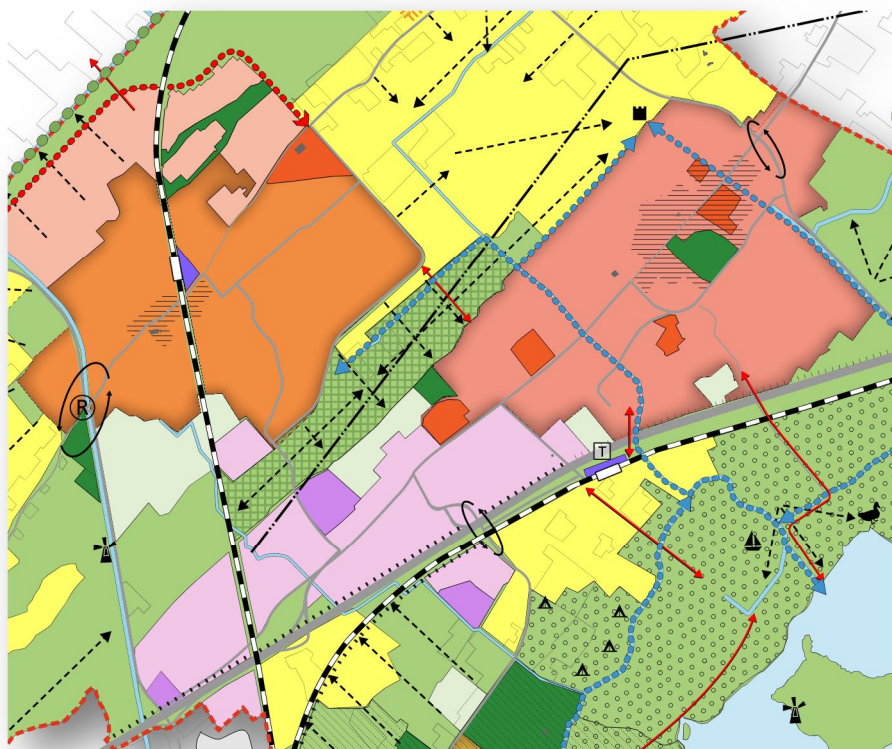
winkels, markt, horeca, zorg, woningen, kerken en parken met een goed ingerichte openbare ruimte en herkenbare entrees. Door het verder inspelen op de vraag naar meer beleving en sfeer (bijvoorbeeld door kleinschalige passende evenementen en straattheater), kan ook de toeristische functie groter worden. Daarbij blijft tevens een goede bereikbaarheid vanaf het water van belang.

Het centrum van Sassenheim is in de laatste tien jaar enorm verbeterd, vooral door de vernieuwing van het Voorhavenkwartier. Wij zetten dit beleid voort en richten ons in het bijzonder op herstructurering van het Hortusplein en de Digroslatie. We willen modernisering en uitbreiding van de daar gevestigde twee supermarkten faciliteren, zo mogelijk in combinatie met woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij vragen wij van initiatiefnemers extra aandacht voor de beeldkwaliteit als bijdrage aan de stijlvolle ambiance.

Naast de ontwikkeling van deze voorkeurslocaties verwachten wij dat in de planperiode nog meer panden en locaties in centrum beschikbaar komen voor herstructurering en kwaliteitsimpulsen. Dat zijn uitgelezen kansen om het centrum verder te versterken met de hier beschreven ambities en randvoorwaarden. Ook stimuleren wij wonen boven winkels. Zelfstandige, meer grootschalige kantoren in het centrum zijn niet gewenst. Wel kunnen kleine kantoorruimtes van dienstverlenende bedrijven een onderdeel zijn van gebouwencomplexen.

Gezien de internettrend en andere marktontwikkelingen gaan wij conservatief om met uitbreiding van winkels in de niet-dagelijkse sector. Wel staan wij open voor nieuwe winkelformules in die sector die een duidelijke meerwaarde bieden voor de diversiteit van het centrum. Rond de Oude Haven kan de horeca zich verder versterken. Bij alle ontwikkelingen blijven wij letten op adequate parkeervoorzieningen, een goede verkeerscirculatie plus veilige en comfortabele wandel- en fietsroutes.

Realisering van het woonzorgcomplex Sassembourg draagt bij aan versterking van het centrum tot woonservicegebied. Verdere clustering van voor ouderen geschikte woningen in het centrum is gewenst. Zij kunnen dan gebruik maken van bepaalde voorzieningen/activiteiten in Sassembourg en hebben winkels en park op korte afstand. In de toekomst zullen de openbare ruimte en voorzieningen extra uitnodigend, comfortabel en veilig moeten worden ingericht voor ouderen. Ook de relatie met Park Rusthoff willen wij dan ruimtelijk verstevigen.



Ontwikkellocaties woningbouw

Verouderde gebieden gaan wij herstructureren en enkele inbreidingslocaties komen voor beperkte aanvullende woningbouw in aanmerking. Dat vindt nagenoeg geheel plaats binnen het bestaand dorpsgebied van Sassenheim.

Op de locatie van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Schoonzorgseweg (Sassenheim Oost) werken gemeente en projectontwikkelaar samen aan een pilot goed en goedkoop bouwen. Dit plan Teylingerhof voorziet in circa 70 woningen.

Een ander belangrijk herstructureringsproject is het plan Bloementuin. Dit betreft het gebied Narcissenlaan – Parklaan. Hier stonden gymzalen, een dansschool en het gebouw De Ankerplaats. Op de locatie bevindt zich nog het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). Over de uitplaatsing van het tenniscomplex naar sportpark Roodemolenpolder vindt overleg plaats met STV.

Het plan voorziet in de bouw van ongeveer 85 gevarieerde levensloopbestendige duurzame woningen, met een groot deel in de sociale sector. Deze nieuwe wijk wordt gekenmerkt door een rustige, groene en waterrijke leefomgeving met aandacht voor de beeldkwaliteit. Een 'meedenkgroep' geeft advies over onder andere groenvoorzieningen, speelplaatsen, parkeerplaatsen en verkeersmaatregelen binnen afgesproken spelregels en kaders. Ook voor andere locaties staan wij een dergelijke aanpak en kwaliteitsambities voor.

Kwaliteit bestaand dorpsgebied behoud en verbeteren

Voor het bestaande dorpsgebied geldt net als in onze andere kernen vooral een beleid voor behoud en waar nodig duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het groen, water en de verkeersveiligheid. De belangrijkste pleintjes en verblijfsplekken kunnen op een andere manier ingericht worden om ze te verbijzonderen en extra herkenbaar te maken.



Niet-passende bedrijven stimuleren wij zich te hervestigen op onze bedrijventerreinen. Naast woningen kunnen in het centrum (evenals in de woonwijken) ook kleinschalige kantoren en werkruimtes voor niet-hinderlijke bedrijven worden gevestigd.

In het bijzonder willen wij waardevolle groenstructuren behouden, zoals de historische groene enclaves rond het Huis Ter Leede en het Oude Koningshuys en het park Rusthoff.

Ook willen wij belangrijke waterstructuren behouden en beter doorvaarbaar maken voor de kleine watersport. Dat geldt in het bijzonder voor de Zandsloot, die een rechtstreekse verbinding vormt tussen de Kagerplassen, de Roodemolenpolder en de Ruïne van Teylingen.

Om de leefbaarheid en duurzaamheid van onze wijken verder te verbeteren, stimuleren we ook in Sassenheim bewonersinitiatieven. Een interessant voorbeeld is het pilotproject TeylingenSamenGroen in de Kagerbuurt. Hier hebben we samen met bewonersgroepen, het netwerkbedrijf Alliander en woonstichting Vooruitgang gewerkt aan een duurzame wijk, vooral door het plaatsen van zonnepanelen. We willen onze ervaringen gebruiken om in andere Teylinger wijken vergelijkbare projecten op te zetten.

Herstructurering en uitbreiding bedrijventerreinen

Bedrijventerrein Jagtlust is gekozen als regionaal pilotproject voor herstructurering. Daarbij staat centraal de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Wasbeekerlaan, omdat die een belangrijke entree is voor het dorp en een functie heeft als ontsluiting van het station voor fiets en bus. Ook willen we in samenwerking met het Hoogheemraadschap op bepaalde locaties de problemen met wateroverlast oplossen.

Dit proces zal perceel- en straatgewijs plaatsvinden in een continu interactief proces met de betrokken ondernemers tijdens de hele planperiode.

Op de bedrijventerreinen Sassenheim-Zuid zullen we de laatste vrije percelen uitgeven. Voor de verdere uitbreidingsbehoefte ontwikkelen we een nieuw terrein aan de Oosthoutlaan in Sassenheim voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2. Bij de ontwikkeling van dit terrein schrijven we duurzame bouw voor en een goede landschappelijke overgang naar de Roodemolenpolder. Vestiging van kantoren staan we niet toe.

Daarnaast is een kleine uitbreiding/afronding voorzien bij het Akzo-terrein bij de afrit A44 voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 4.2. Vestiging van grootschalige detailhandel kan plaatsvinden op de locatie aan de Hoofdstraat/Koetsiersweg in Sassenheim.

Om de veiligheid op bedrijventerreinen te verbeteren willen we het initiatief van de Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Teylingen (SBBT) uitbouwen.

Ook op bedrijventerreinen blijven we inzetten op verdere verduurzaming. Door van elkaar te leren willen we projectgewijs steeds concrete stappen verder komen.

Mobiliteit

Om duurzame mobiliteit te stimuleren gaan we het aantal parkeerplaatsen rond station Sassenheim uitbreiden. Daar zal ook een recreatietransferium komen, waarbij mensen vanaf de trein over kunnen stappen op een fiets of bootvervoer om het bollen-, kust- en plassengebied recreatief te beleven.

Een nieuwe HOV tussen Noordwijk en Schiphol zal ook door Sassenheim lopen. Op deze route zullen de nodige weg- en halteaanpassingen plaatsvinden.

Intensivering sportpark Roodemolenpolder

Omdat wij in de eerste plaats optimalisering en intensivering van bestaande accommodaties stimuleren, kiezen wij voor intensivering en aanpassing van sportpark Roodemolen in Sassenheim. Op korte termijn verwachten wij verplaatsing hier naar toe van STV vanuit de locatie Parklaan.

Ruïne van Teylingen beter zichtbaar en bereikbaar maken

Wij streven naar versterking van de recreatieve waarde van de Ruïne van Teylingen, met betere zichtbaarheid en bereikbaarheid en met goede aansluiting op de Roodemolenpolder. Dit is een belangrijk project om de identiteit van onze gemeente te versterken. Samenwerking tussen alle belanghebbenden moet een betere beleving opleveren van dit authentieke historisch waardevolle complex en zijn directe omgeving.

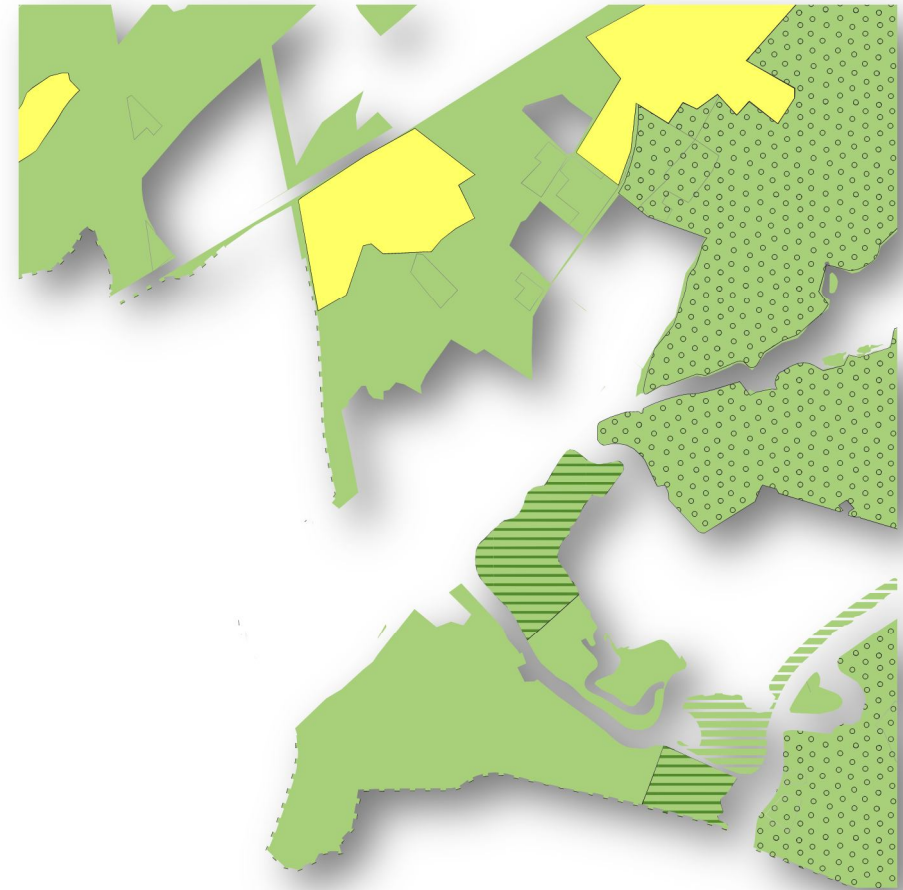
4.3 Warmond

Identiteit en kwaliteiten

Warmond is vooral te typeren als een watersportdorp dat rijk is aan cultuur, historie en recreatiemogelijkheden. De ligging aan de Kagerplassen, de bijzondere monumentale gebouwen en het vele groen maken Warmond tot een geliefde woonkern.

Voor de overblijfselen van enkele buitenplaatsen kenmerkend zijn voor Warmond, zoals Huys te Warmont. Dit landgoed is opgebouwd uit een omvangrijk complex van tuinen, bos, parkaanleg en waterpartijen, rond een van oorsprong Middeleeuws maar in de 17e eeuw herbouwd kasteel. Ook park 'Groot Leerust' met uitzicht over het plassengebied en het bos van Krantz bij de noordelijke entree van het dorp dragen bij aan de groen identiteit van Warmond.

Bijzondere gebouwen zijn Huize Oostergeest met landgoedbossen en weide aan de Herenweg en de kerktoeren van de 15e eeuwse Mathiaskerk met ruïne. Een groot deel van de bebouwde kom van Warmond heeft dan ook de status van 'beschermde dorpsgezicht'.



Warmond kent een opbouw aan één hoofdas, de Herenweg/Oranje Nassaulaan, die is ontstaan op een oude strandwal. Vandaar uit heeft het dorp zich verder ontwikkeld. Die ontstaansgeschiedenis is nog



afleesbaar in de huidige ruimtelijk structuur. De openbare ruimte in het centrum van Warmond is hier en daar wat sleets, bijvoorbeeld enkele pleinen. In de Veerpolder vallen vooral enkele watersportbedrijven en andere vrijetijdsbedrijven op. Voldoende winkels voor de dagelijkse boodschappen, zorgcomplexen, basisscholen, horeca en een eigen theater zorgen voor een vrij uniek voorzieningenpakket voor een dorp met een dergelijke kleine schaal.

Warmond kent een zeer betrokken bevolking en een actief verenigingsleven dat tevens regelmatig grote evenementen organiseert.

Historie

De eerste vermelding van Warmond dateert uit de 9e eeuw. In de middeleeuwen was Warmond een van de belangrijkste dorpen in de streek. Er waren vier grote kastelen, enkele riddermatige hofsteden en een tweetal (rijke) kloosters. Veeteelt en visserij waren in de middeleeuwen de voornaamste middelen van bestaan.

In de 80-jarige oorlog werd Warmond zwaar getroffen; kastelen, kerk, kloosters en een groot deel van het dorp werden verwoest. Onder de leiding van jonkheer Johan van Duivenvoirde en Woude (bijnaam de admiraal van Warmond) vorderde de herbouw snel en kwam Warmond in de 17e eeuw tot grote bloei. In de 17e eeuw wordt de visvangst vervangen door scheepsbouw en textielindustrie.

In de 19e eeuw verdween de scheepsbouw en kwam de bloembollenteelt op. In de 20ste eeuw begon het toerisme een grote vaart te nemen. Warmond is nu een aantrekkelijke recreatieplaats aan de Kagerplassen.

Beleidsinzet

Ons ruimtelijk beleid voor Warmond is vooral gericht op behoud en versterking van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met een sterkere profilering als recreatie- en cultuurdorp. Er zal in beperkte mate aanvullende woningbouw plaatsvinden in kleinschalige projecten, die het karakter van het dorp versterken.

Een zeer belangrijk nieuw project is de realisering van het Kloppend hart: een centrale plek waar vele voorzieningen een plaats kunnen krijgen, zodat een breed voorzieningenaanbod in Warmond kan blijven op een zo efficiënt mogelijk manier. Wij zien de ontwikkeling van het Kloppend hart Warmond als een kans om Warmond de impuls te geven die het nodig heeft.

Het Kloppend hart Warmond wordt een multifunctioneel centrum waar de Warmondse scholen, de bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen. Het bestaat uit het huidige Trefpunt dat gedeeltelijk verbouwd zal worden en dat verbonden wordt met een nieuw gebouw.

In het nieuwe deel worden voornamelijk de drie scholen ondergebracht.

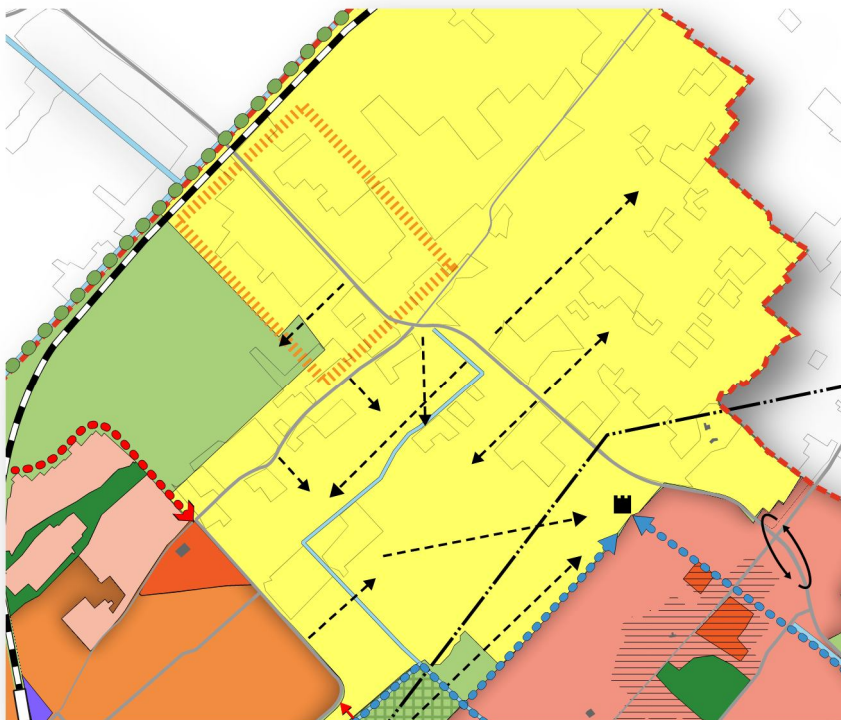
4.4 Het bollenteeltgebied

Het bollengebied bepaalt voor een groot deel de identiteit van onze gemeente als belangrijk onderdeel van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Leidend voor het ruimtelijk beleid en het uitvoeringsinstrumentarium is de ISG, die ook door onze gemeenteraad is vastgesteld (zie verder par 3.7). Deze ISG zullen we samen met de overige Greenportgemeenten regelmatig evalueren en actualiseren.

Een belangrijke rol is weggelegd voor de GOM als voertuig voor de herstructurering en landschapsverbetering op basis van het landschapsperspectief in de ISG.

Ter financiering van dit proces heeft de GOM het alleenrecht voor de verkoop van bouwtitels van 600 zogenaamde 'Greenportwoningen' in het buitengebied. Daar werken wij als gemeente aan mee. Bij ieder initiatief vindt echter wel altijd nog een planologische toets en afweging plaats voordat wij toestemming geven voor de realisering.

Daarnaast hebben wij in regionaal verband een Ruimte- voor Ruimteregeling, waarmee woningbouw mogelijk is in ruil voor sanering van agrarische gebouwen. Ook dit willen wij in de toekomst ruimte in regionaal verband voortzetten.



De schaalvergroting en efficiënt ruimtegebruik (herstructurerings/clustering) van de bollenbedrijven kan tot afname van biodiversiteit leiden van de akkerfauna. Mits hiervoor aandacht is in de vorm van akkerfaunabeheer en het dooraderen met ecologische randen, kan aantasting voorkomen worden. Het planMER beoordeelt dit initiatief daarom als neutraal en vindt dit een aanvaardbare ontwikkeling.

Een bijzondere opgave in het bollenteeltgebied is het verbeteren van de waterkwaliteit en het verminderen van het gebruik van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen.

Hierna volgt voor enkele polders, die als landschapskamer een eigen identiteit hebben, ons specifieke ruimtelijk beleid.

Berg en Daalse polder

Identiteit en kwaliteiten

De Berg en Daalse Polder maakt onderdeel uit van het zanderijlandschap met onvergraven strandwallen en strandvlakten.

Het is voornamelijk in gebruik voor de bollenteelt. Omzoomd door de Leidsevaart, 's Gravendamseweg N443, de Loosterweg en de vele aanpalende bedrijfsgebouwen, is de beleefbaarheid zeer gering. Bovendien bevindt zich langs de 's-Gravendamseweg en langs de weg Berg en Daal veel bedrijfsbebouwing, waardoor beleving van enkele open stroken zeer beperkt is. De polder heeft geen bijzondere identiteit en maakt deels een rommelige indruk door de weinig samenhangende bebouwing met over het algemeen povere uitstraling.

Beleidsinzet

Ons beleid is gericht op handhaving van dit gebied als bollenteeltgebied inclusief de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Verdichting met primair



bollengerelateerde bedrijvigheid mag plaatsvinden in een strook langs de 's-Gravendamseweg. Deze strook heeft ook een opvangfunctie voor bedrijven die willen uitbreiden en moeten verplaatsen vanuit andere delen van de Greenport.

Loosterpolder

Identiteit en kwaliteiten

De Loosterpolder maakt onderdeel uit van hetzelfde zanderijlandschap als de Berg en Daalse polder en is voornamelijk in gebruik voor de bollenteelt. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn hier in beperkte mate aanwezig. Er zijn twee krachtige en daarom waardevolle noordoost zichtlijnen op het open bollengebied parallel aan de Torenstraat (ten noorden en zuiden hiervan). Door de relatief grote openheid is het bollengebied op een aantal plaatsen goed beleefbaar, hetgeen de eigen identiteit van de polder vergroot. Onderbreking van de strakke stroken- en blokverkaveling door enkele kronkelige zandsloten dragen bij aan de eigen identiteit.

Beleidsinzet

Ons ruimtelijk beleid is gericht op handhaving van dit bollenteeltgebied, met behoud en waar mogelijk verbetering van de kenmerkende openheid, zichtlijnen, slotenpatroon en stroken- c.q. blokverkaveling. Dit zou binnen de herstructurering van de Greenport actief door de GOM in samenwerking met onze gemeente moeten worden opgepakt.

4.5 Graslanden in het bollengebied

Veel graslanden in het Bollengebied van onze gemeente zijn waardevol, vooral vanwege hun bijdrage aan het kenmerkende landschapsmozaïek. Ook herbergen ze diverse soorten flora en fauna, in het bijzonder allerlei typische weidevogels.

Naast onze inzet op bescherming willen we ook in beperkte mate ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Die zullen dan wel gepaard gaan met maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en eventueel verlies aan natuurwaarden te mitigeren of te compenseren. Belangrijk hierbij is het provinciaal beleid en de daarbij horende regelgeving in de Verordening Ruimte. Wij zullen dan ook nieuwe initiatieven in goed overleg met de provincie uitwerken.

Hierna gaan wij in op onze beleidsinzet voor de belangrijkste polders met graslanden, die tevens als landschapskamers een eigen identiteit en kwaliteiten hebben.

Elsgeesterpolder

Identiteit en kwaliteit

De Elsgeesterpolder heeft een open karakter, met enkele waardevolle noordoost-zuidwest zichtlijnen in het graslandschap, die refereren aan de grote historische zichtlijnen van de regio. Er zijn tevens enkele kleine waardevolle zichtlijnen vanuit de zuidwestelijke randbebouwing van Voorhout.

Door verschillend grondgebruik kent de polder een duidelijk zichtbaar en beleefbaar onderscheid tussen oude strandwallen met bollenteelt, enkele vergraven strandvlaktes met bollenteelt en onvergraven strandvlaktes met grasland. Deze redelijk gave verscheidenheid, die refereert aan de ontstaansgeschiedenis van het landschap in de regio, is daarom als

cultuurhistorisch waardevol te typeren. De aanwezigheid van deze verscheidenheid in een zeer beperkt gebied is als redelijk uniek te typeren in de Duin- en Bollenstreek.

Er bevindt zich bebouwing aan de zuidwestkant van de polder vooral met kassen. Daarnaast bevindt zich wat lintbebouwing aan de Voorhoutse kant van de Rijnsburgerweg. De aanwezigheid van de gave molen Hoop doet Leven langs de Leidsevaart fungeert als landmark. Hiervoor geldt het provinciaal beleid voor de molenbiotoop dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

De polder wordt in noordoost-zuidwest richting doorsneden door de Rijnsburgerweg en de Elsgeesterweg die deel uitmaken van twee historische wegen richting Lisse.

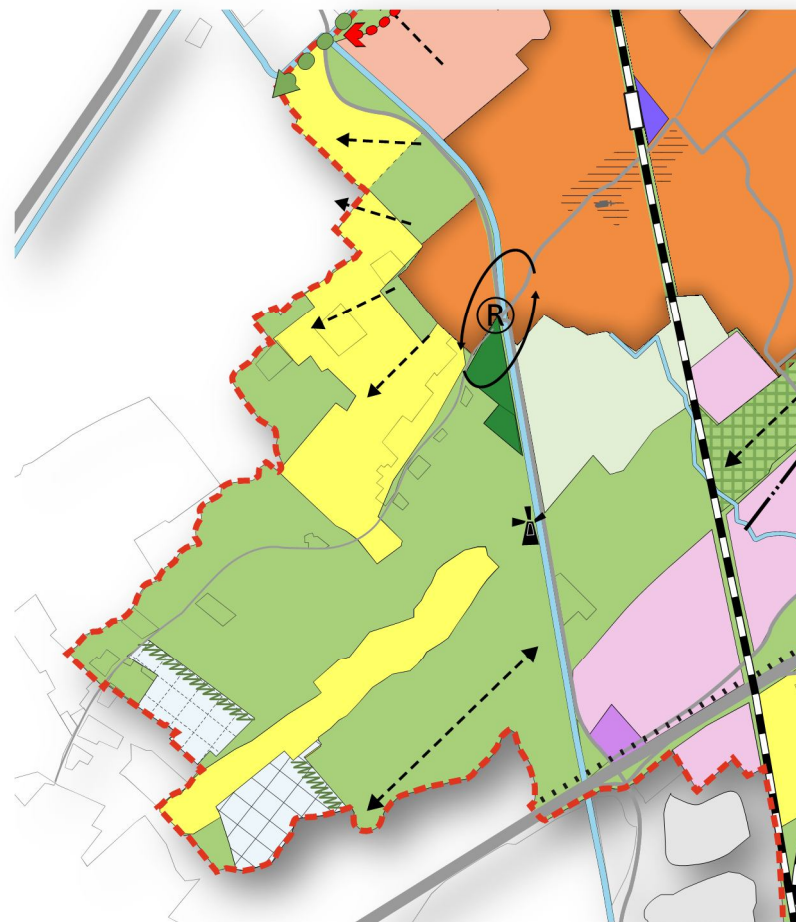
Door dit alles heeft de Elsgeesterpolder een redelijk beleefbare eigen identiteit, mede vanwege de vrijwel overal zichtbare omgrenzing door de Leidsevaart, A44, bebouwing Voorhout en het kassengebied Rijnsburg.

Beleidsinzet

Aan de zuidelijk rand van het de Elsgeesterpolder wordt het kassencomplex Kloosterschuur-Trappenberg uitgebreid. De bebouwing hiervan concentreert zich zuidoostelijk van de bestaande bebouwing van het kassencomplex en wordt ingepast naast de strandwal tussen de Rijnsburgerweg en de Elsgeesterweg. Hierdoor gaat een deel open grasland verloren, maar blijven zichtlijnen en overige kenmerkende elementen (historische wegen) grotendeels intact. Binnen dit project is de ontwikkeling voorzien van 12 ha EHS

Bij de herstructurering en uitbreiding van het kassencomplex vraagt het planMER wel aandacht voor de bittervoorn, platte schijfhoren, broedende vogels, jaarrond beschermde nesten en vaste verblijfsplaatsen en foerageergebied van vleermuizen.

Voor het overige deel van de Elsgeesterpolder is ons ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterking van de huidige agrarische functies en identiteit.



Landschapszone Roodemolenpolder

Bij dit gebied gaan we in op de kwaliteiten en onze beleidsinzet van dit gebied aan de hand van drie deelgebieden: de Roodemolenpolder, de 'verlengde Roodemolenpolder' met sportpark Elsgeest en het gebied rond de Ruïne van Teylingen.

Roodemolenpolder

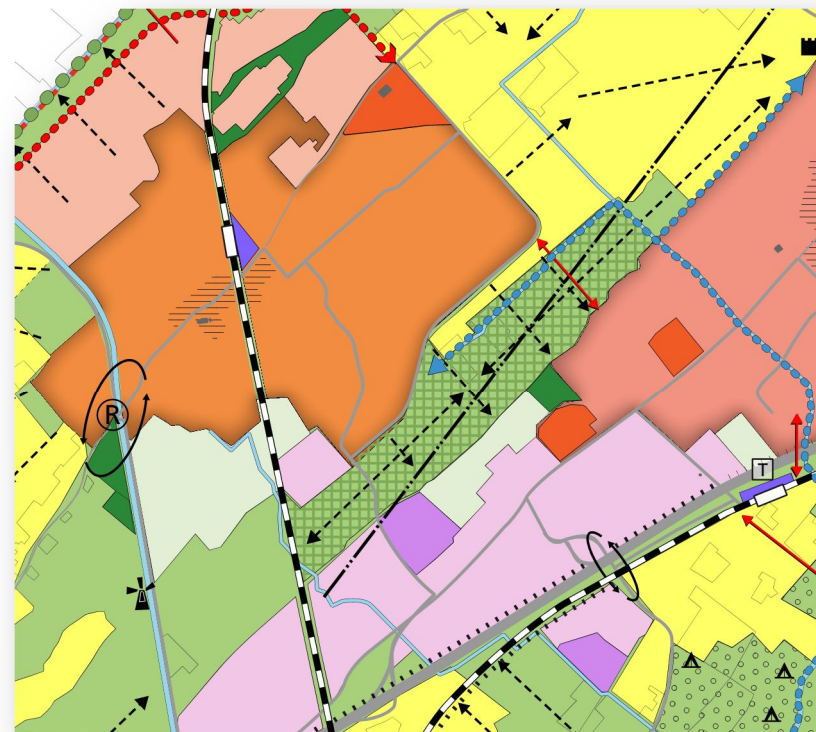
Identiteit en kwaliteiten

De Roodemolenpolder is feitelijk een lang gerekte onvergraven zandvlakte voornamelijk in gebruik als grasland met een open karakter en lange oostwest zichtlijnen die reiken tot de Ruïne van Teylingen. Een kleine zanderige strook in het noordwesten langs Voorhout is in gebruik voor bollenteelt. Enkele kassen met bebouwing centraal in het gebied en een doorgaande hoogspanningsleiding verstoren de openheid. De polder is ingesloten door woonbebouwing van Sassenheim en Voorhout en wordt aan de westkant visueel vooral onderbroken door het spoor en in mindere mate de Oosthoutlaan. Het gebied is niet openbaar toegankelijk en wordt extensief gebruikt door melkvee en schapen. Het waterrijke karakter wordt bepaald door de noordzuid lopende Molenvaart en het boezemwater langs de Eikenhorstlaan, waarop verschillende oostwestlopen sloten zijn aangetakt. De Zandsloot geeft verbinding met de Kagerplassen.

Er komen vooral grauwe ganzen en in mindere mate ook weidevogels als grutto, Kievit en tureluur. De weidevogels komen vooral voor in het zuidelijk deel van de polder dat de functie agrarisch natuurbeheer heeft. Wat plantensoorten betreft vallen vooral op de Moeraswespenorchis, harige ratelaar en wondklaver, als onderdelen van kruidenrijke graslandvegetatie en soortenrijke oevervegetatie.

In het provinciaal beleid maakt de polder onderdeel uit van waardevolle veenweidegebieden en graslanden in de Bollenstreek. Het beleid is gericht op de instandhouding van de specifieke waarden met

toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.



De ruimtelijke kwaliteit, met name de gebruiks- en belevingswaarde, is mager te noemen. Dit komt mede doordat de polder altijd als achterkant van de dorpen Sassenheim en Voorhout zijn beschouwd. Vanwege de zwakke huidige gebruiksfunctie en de matige natuurwaarden, staat de toekomstwaarde van dit gebied onder druk.

Om deze polder meer duurzame kwaliteit te geven, zijn we een interactief proces gestart om een nieuwe toekomstvisie te ontwikkelen, waarin de polder groen blijft en tegelijk beter beleefbaar wordt. Het planMER beoordeelt het effect van dit initiatief op alle onderzochte milieu- en landschapsaspecten als licht positief. Verder beveelt het planMER aan bij nieuwe recreatieve routes en voorzieningen het weidevogelgebied in zo groot mogelijke gehelen onaangetast te laten. Een andere mogelijkheid die het planMER noemt is het openstellen van bepaalde paden buiten het broedseizoen van de weidevogels.



Beleidsinzet

Wij streven naar een hogere ruimtelijke kwaliteit van de Roodemolenpolder, met een versterkte relatie met de Ruïne van

Teylingen. Hierbij zal vooral de beleefbaarheid voor onze inwoners moeten toenemen, met zoveel mogelijk behoud van het rustige open agrarisch karakter van het gebied, versterking van de biodiversiteit en sanering van kassen en andere storende bebouwing. Samen met betrokken inwoners willen we een inrichtingsvisie maken met uitwerking van de speerpunten behoud agrarisch productielandschap, vergroting natuurwaarden en recreatief medegebruik waarbij beleving van rust en ruimte centraal staat.

Bijgaande compositiefoto vanuit het visietraject is een van de voorbeelden van een mogelijke belevingsvolle inrichting, waarbij het de voorkeur is om een wandelroute rond het gebied aan te leggen.

'Verlengde Roodemolenpolder' bij sportpark Elsgeest

Identiteit en kwaliteiten

De doorsnijding van de sterk verhoogde spoorlijn creëert feitelijk een nieuwe landschapskamer ten zuiden van het sportcomplex Elsgeest en wordt aan de westkant afgegrensd door de Leidsevaart en de N444. Deze 'verlengde Roodemolenpolder' bij sportpark Elsgeest is in gebruik als grasland en is kleinschalig open van karakter. De Tweede Elsgeesterweg zorgt voor de enige landschappelijke doorsnijding en doorbreekt de verder gave regelmatige strokenverkaveling.

In het gebied ten zuidwesten van sportpark Elsgeest tot aan de Tweede Elsgeesterweg is een uitbreidingsplan in voorbereiding van het sportcomplex met enkele velden en accommodaties.

Het gebied maakt in het provinciaal beleid onderdeel uit van waardevolle veenweidegebieden en graslanden in de Bollenstreek. Naast bescherming zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.



Beleidsinzet

In het gebied aansluitend het sport- en recreatiepark Elsgeest tot aan de Tweede Elsgeesterweg staan wij uitbreiding van het sportpark voor, met aanleg van een nieuw kunstgrashoofdveld en twee nieuwe natuurgrasvelden voor VV Foreholte, een derde hockeyveld voor MHC, een tweede handbalveld voor HV Foreholte, uitbreiding van de recreatiemogelijkheden door een extra wandelpad, de aanleg van extra

parkeervoorzieningen en landschappelijke inpassing (zie ook par. 3.9 en par 4.1).

Het overige deel van deze 'verlengde Roodemolenpolder' kan onderdeel uitmaken van het plan dat wij met alle betrokkenen ontwikkelen voor de Landschapszone Roodemolenpolder, met alle genoemde uitgangspunten.

Gebied rond Ruïne van Teylingen

Identiteit en kwaliteit

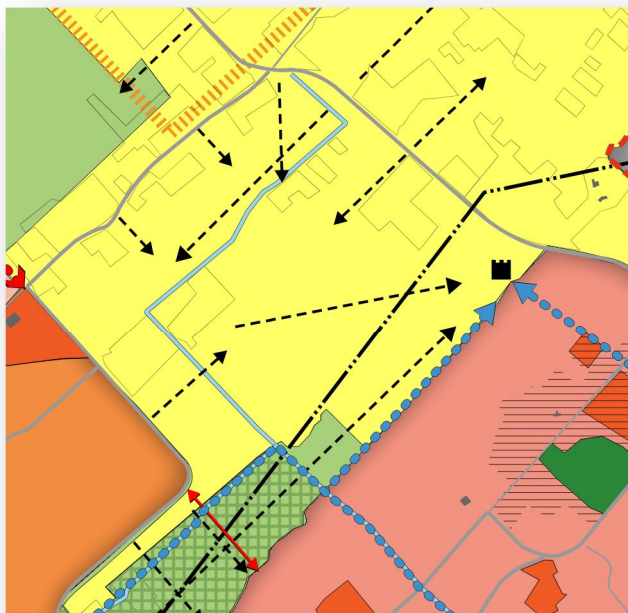
Het gebied rond de Ruïne van Teylingen maakt door het open karakter ruimtelijk verbinding met de Roodemolenpolder. Het is voornamelijk een vrij open en redelijk gaaf bollenlandschap, omzoomd door de Jacoba van Beierenweg, de N443 Teylingerlaan, bebouwing van Voorhout oost en Sassenheim noordwest. Alleen in het zuiden van dit gebied bevindt zich nog een strook grasland die verbinding met de Roodemolenpolder versterkt. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn hier in beperkte mate aanwezig, verstoren wel het open karakter maar bieden toch voldoende ruimte voor meerdere belangrijke zichtlijnen. Bijzonder uitzichtspunt op het gebied is ter hoogte van "t Soldaatje", het iets verhoogde gedeelte van de Teylingerweg bij de kruising met de 's Gravendamseweg. De Ruïne van Teylingen bevindt zich in de oosthoek van dit gebied, en is cultuurhistorisch waardevol. De kerktorens van Sassenheim en Voorhout vormen kenmerkende oriëntatiepunten. De belevingswaarde van dit gebied is groot vanwege een aantrekkelijke combinatie van openheid van het bollenlandschap, zichtlijnen en –objecten, en de aanwezigheid van de Ruïne van Teylingen.

Beleidsinzet

Wij streven ernaar de recreatieve waarde van de Ruïne van Teylingen te versterken met betere zichtbaarheid en bereikbaarheid en met goede aansluiting op de Landschapszone Roodemolenpolder. Daarnaast zetten wij in op herstructurering van het bollengebied tegelijk met verbetering van de openheid en zichtlijnen van het gebied. Vanwege

het waardevolle karakter, zou dit gebied prioriteit moeten krijgen in de regio.

Het gebied 'Klein Grasland' aan de noordoostzijde van de Roodemolenpolder kan in beginsel worden ingezet voor compensatie van bollengrond, afgestemd op de recreatieve ontwikkeling van de gehele Roodemolenpolder.

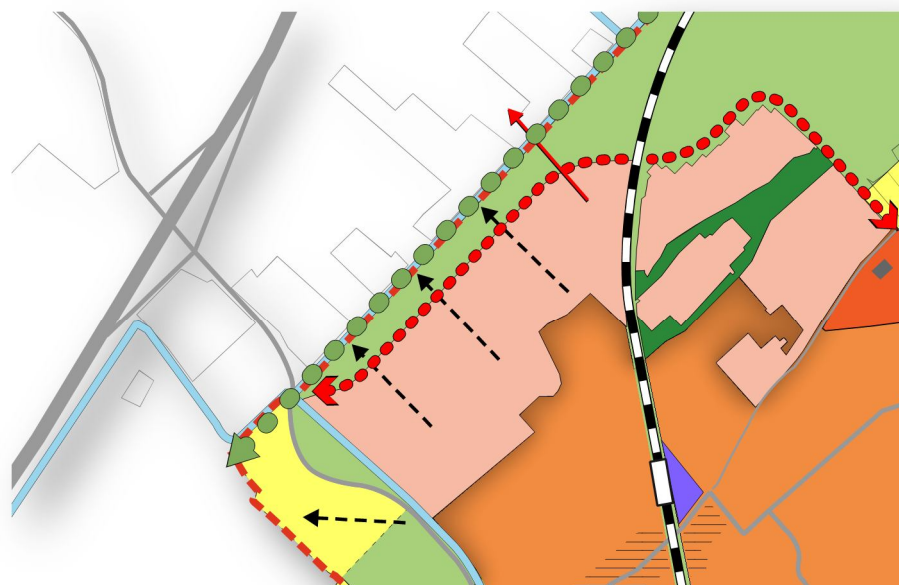


Polder Nieuw Boekhorst

Identiteit en kwaliteit

Polder Nieuw Boekhorst bij Voorhout heeft een redelijk open karakter doordat de agrarische gebouwen behoorlijk aansluiten op de woonbebouwing. Enkele relevante zichtlijnen lopen vooral vanuit de

noordwestelijke randbebouwing van Voorhout. Het is een duidelijk 'landschappelijk restgebied' van doorsneden en deels verstedelijkte onvergraven strandvlakten, als gevolg van noordwestelijke bebouwing van Voorhout, Leidsevaart, provinciale weg N444, en de spoorlijn Leiden-Haarlem. Hierdoor heeft de polder weinig eigen identiteit, mede vanwege ontbreken van bijzondere landschappelijke patronen en bebouwingselementen. Het grondgebruik kenmerkt zich door weinig interessante afwisseling van grasland op onvergraven strandvlakten en enkele vergraven strandvlaktes met bollenteelt en agrarische bedrijfsgebouwen/loodsen. De polder bevat restanten van een oude waterloop. Mede door de geringe toegankelijkheid is de beleefbaarheid ook gering.



De nieuwbouw van woningen die in deze polder geprojecteerd is heeft vanwege het ruimtebeslag impact op de openheid van het landschap. Ook bestaat het risico dat bestaande zichtlijnen vanuit de huidige bebouwingsrand verdwijnen en dat bollengebied verloren gaat. Dat moet elders worden gecompenseerd.

Voor de kwaliteit van de Ecologische Verbindingzone (EVZ) langs de Leidsevaart is voldoende afstand tot de nieuwe woningbouwlocatie en de Noordelijke Randweg nodig. De EVZ biedt voorts kansen als biotoop voor verschillende bijzondere soorten als bittervoorn, waterspitsmuis, foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen en kan tevens als voedselbanket dienen voor weidevogels in het gebied. Vanuit de planMER is een eventuele woningbouwontwikkeling in deze polder als aanvaardbaar betiteld (zie Bijlage 2 en 3).

Beleidsinzet

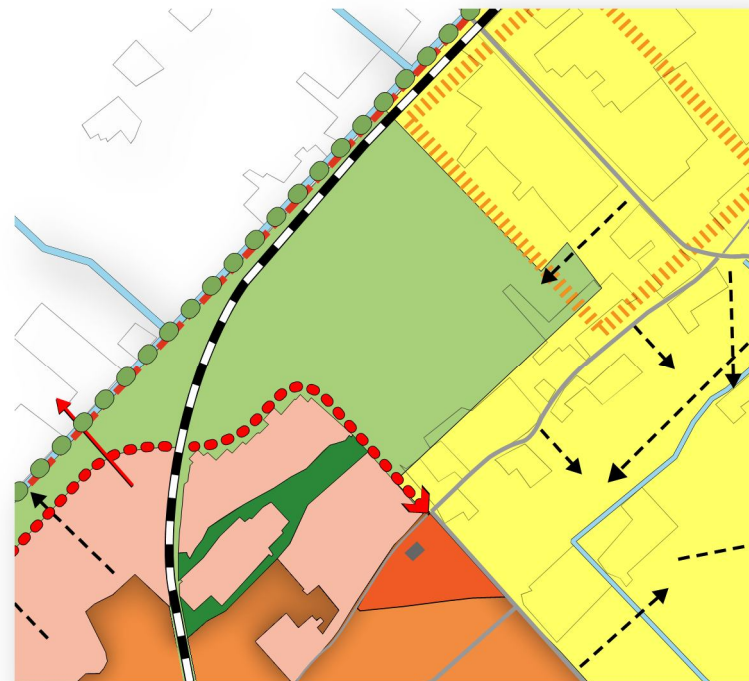
In principe kunnen in polder Nieuw Boekhorst ongeveer 900 woningen worden gebouwd. Als dit voor 2030 aan de orde komt, zullen deze vooral voorzien in de bovenregionale woningbouwopgave. Ook voorstelbaar is dat in de toekomst dit gebied een landgoedachtige setting krijgt met veel groen en water en een fors lagere woningaantallen, bijvoorbeeld circa 300. Tot die tijd kan het huidige gebruik worden voortgezet, waarbij wij er op zullen letten dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die een latere woningbouwontwikkeling zullen bemoeilijken.

Polder Boekhorst

Identiteit en kwaliteit

Evenals Polder Nieuw Boekhorst maakt deze Polder Boekhorst deel uit van hetzelfde landschappelijk restgebied van doorsneden en deels

verstedelijkte onvergraven strandvlakten. Dit als gevolg van verstedelijking in Voorhout noordoost, inclusief de recente bebouwing in Vinexlocatie Hooghkamer, de spoorlijn Leiden-Haarlem, de provinciale weg N443 en de Jacoba van Beierenweg. Deze laatste wegen zijn aan de polderzijde tevens omzoomd door allerlei (deels agrarische) bedrijfsgebouwen. Het grondgebruik is overwegend grasland met aan de randen van de polder bollenteelt. Door het ontbreken van bebouwing op het grasland heeft het merendeel van de polder een zeer open karakter, hetgeen als een bijzondere kwaliteit kan worden gekenmerkt in de Bollenstreek. Kenmerkend is de vrij gelijkmatige noordwest-zuidoost lopende strokenverkaveling van het grasland, die loodrecht wordt doorsneden door slechts één watergang.



Het gebied is nauwelijks toegankelijk en slecht beleefbaar vanwege de omringende bebouwing en infrastructuur. Tussen de bedrijfsgebouwen is het open karakter van de polder soms zichtbaar. Er is één belangrijk (klein) venster op de polder tussen bedrijfsgebouwen vanaf de N443. De polder is in het provinciaal beleid onderdeel van de waardevolle weidevogelgebieden en graslanden.

Beleidsinzet

Pas voor de langere termijn na 2030 voorzien wij in deze polder eventueel woningbouw in een groenblauwe setting, mede in verband met de relatief natte veenweidenbodem. Voorwaarde is wel, zoals de PlanMER aangeeft, dat de weginfrastructuur richting A44 hierop wordt aangepast, zie verder par 3.1. Polder Boekhorst nemen wij daarom op als strategische ontwikkelingsruimte voor de zeer lange termijn, zoals eerder aangeduid in de Toekomstvisie Teylingen. Dit laat nog keuzes open voor toekomstige generaties. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen deze keuze niet bemoeilijken of onmogelijk maken.

In deze planperiode van de structuurvisie bevorderen we het ontwerp van een “duurzaam pauzelandchap” om deze polder tussentijds aantrekkelijk te houden (bijvoorbeeld met recreatief medegebruik of ‘stads’landbouw). Ook is denkbaar dat deze polder wordt omgespoten tot bollengrond als compensatiegebied voor de herstructurering van de Greenport.

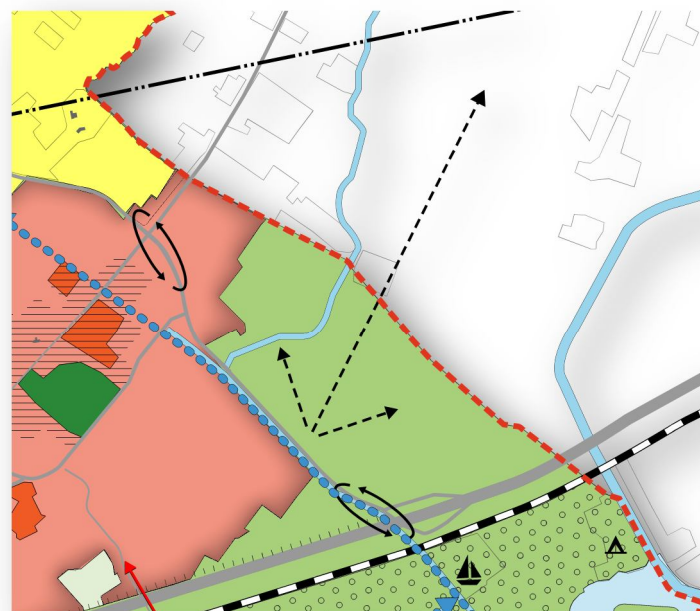
Bij de meeste ontwikkelingen zal de nodige compensatie van natuurwaarden moeten plaatsvinden.

Poelpolder

Identiteit en kwaliteit

De Poelpolder is een zeer gave tamelijk diep uitgeveende polder in het noordoosten van onze gemeente, die doorloopt op het grondgebied van de gemeente Lisse. Het veenweidegebied is voornamelijk in gebruik als grasland met nauwelijks bebouwing en kent een grote openheid met lange zichtlijnen. De polder heeft een sterke eigen identiteit, die wordt versterkt door de ringsloot die de hele polder omsluit, maar is slecht toegankelijk.

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen voorzien in dit gebied.



Beleidsinzet

Ons ruimtelijk beleid is gericht op handhaving van het open agrarische veenweidekarakter, in samenspraak met de gemeente Lisse.

4.6 Veenweiden en Kagerplassengebied in het Groene Hart

Veenweidelandschap rond Warmond en de Boterhuispolder

Identiteit en kwaliteiten

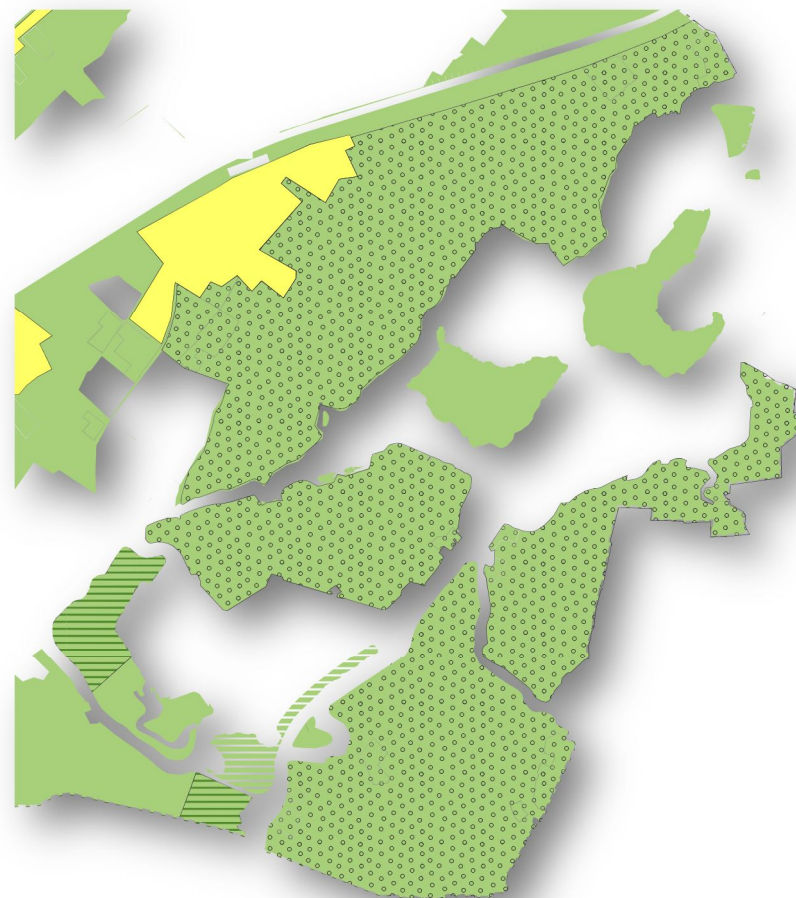
Het landschap rond de Kagerplassen bij Warmond en in de Boterhuispolder vormt een vrij groot aaneengesloten cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek Hollands veenweidegebied met kleine droogmakerijen. Het gebied is grotendeels door de provincie aangemerkt als kroonjuweel en Groene Buffer. Het Hollands Plassengebied mag zich volgens de provincie verder ontwikkelen tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied, passend ingebed in de waardevolle cultuur- en natuurlandschappen. Er zijn een gave eendekooi, enkele zeer waardevolle molen(biotopen), landgoed Groot Leerust en bos Huys te Warmond.

Het gebied maakt tevens onderdeel uit van de EHS en is voornamelijk in gebruik als grasland voor melkvee. Agrariërs verzorgen hier al lange tijd het landschap agrarisch natuurbeheer en hebben inkomsten uit recreatieve nevenactiviteiten (boerenjachthaven, boerengolf, etc). Vooral het westelijk deel van het gebied is matig toegankelijk voor de recreant.

In het Kagerplassengebied zijn de noordse woelmuis, bittervoorn en platte schijfhoren aangetroffen. Daarnaast kunnen broedende algemene (weide-)vogels, jaarrond beschermde vogelnesten, vaste rust- en verblijfsplaatsen en foerageergebied van vleermuizen, en de waterspitsmuis worden verwacht.

Het landschap bevat lange zichtlijnen, met voortdurende oriëntatie op de horizon, open veenweidelandschap en landmarks, zoals de kerk in Warmond en diverse molens op de eilanden in de Kagerplassen.

Naast enkele campings en jachthaven is er weinig bebouwing. De Kagerplassen zelf maken onderdeel uit van het populaire watersportgebied de Hollands-Utrechtse plassen in het Groene Hart. Hierdoor is er voortdurend vraag naar meer passantenplaatsen en ligplaatsen in jachthavens, uitbreiding van het recreatieve routenetwerk en andere voorzieningen. De waterkwaliteit is matig, in de zomer is er soms overlast van blauwalg.



Beleidsinzet

Ons ruimtelijk beleid voor het veenweidelandschap in en rond het Kaaggebied is gericht op behoud en versterking van de kenmerkende afwisseling van het waterrijke, open, ecologische, agrarische, recreatieve en cultuurhistorisch waardevolle karakter. Daarbij willen we de recreatieve belevingswaarde vergroten door de aanleg van meer wandel-, fiets- en kanoroutes, met bijbehorende kleinschalige voorzieningen.

Om verstoring van weidevogels zoveel mogelijk te voorkomen zal het routenetwerk zo ontworpen moeten worden dat grote delen van het weidevogelgebied niet worden doorsneden of dat bepaalde paden alleen opengesteld zijn buiten het broedseizoen. Voor een grotere natuurbeleving willen we langs deze gebieden enkele vogelkijkhutten plaatsen.

We stimuleren een vitale landbouw die waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en de biodiversiteit. Het oprichten van agrarische bebouwing is dan ook alleen mogelijk indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van (verbrede) landbouw en natuur.

We willen het Kager plassengebied verder ontwikkelen tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied, passend in de waardevolle cultuur- en natuurlandschappen (zie ook par. 3.8). Daarbij bieden wij in beginsel ruimte voor de uitbreiding van maximaal 400 ligplaatsen voor de watersport (zie Bijlage 3).

Bij de verdere uitwerking van de recreatieve ontwikkelingen in het Kagerplassengebied zal de verspreiding van in ieder geval het leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen moeten worden onderzocht van de

noordse woelmuis, bittervoorn, platte schijfhoren, broedende algemene (weide-)vogels, jaarrond beschermde vogelnesten, vaste rust- en verblijfplaatsen en foerageergebied van vleermuizen, en de waterspitsmuis.

Vervolgens zal in detail beoordeeld moeten worden of er daadwerkelijk sprake is van aantasting van het leefgebied of van verstoring. Bij de uitwerking van de recreatieve ontwikkelingen zullen dan maatregelen getroffen kunnen worden om de beschermde soorten te ontzien (bijvoorbeeld kwetsbare locaties zoneren), of maatregelen om de functionaliteit van leefgebied van deze soorten te behouden.

Bijvoorbeeld: als er natuurvriendelijke oevers verloren gaan, die als leefgebied dienen voor waterspitsmuis, dan kan elders in het gebied mogelijk het leefgebied voor waterspitsmuis worden geoptimaliseerd, zodat de functionaliteit (de omvang en kwaliteit) van het totale leefgebied behouden blijft.

Wij stimuleren verbetering van de waterkwaliteit en het verminderen van blauwalg in de Kagerplassen. Hierin ligt een belangrijke taak voor het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Koudenhoorn

Identiteit en kwaliteit

Koudenhoorn is een uniek eiland in de Kagerplassen waar natuur en kleinschalige recreatie op een bijzondere manier samengaan. Het oostelijk deel is vooral natuurgebied en beperkt toegankelijk. Het westelijk deel heeft allerlei faciliteiten voor de recreant, zoals aanlegplaatsen voor de pleziervaart, wandel- en fietspaden, een zwemstrand en een kiosk. Een nieuwe ophaalbrug in authentieke stijl verbindt het eiland met Warmond.

Er is besloten tot uitvoering van het project 'Herinrichting Koudenhoorn', met vooral kwaliteitsverbetering van recreatieve faciliteiten.



Beleidsinzet

Ons beleid is gericht op verdere kwaliteitsverbetering van de recreatieve mogelijkheden op het westelijk deel van het eiland. Het oostelijk deel zal vooral zijn natuurlijk karakter behouden.

Na afronding van de vergroting van het zwemstrand en aanleg van een hondenstrandje stimuleren we de realisering van een passende horecavoorziening met kioskfunctie, een natuureducatiecentrum, een historische werf en faciliteiten (zoals toiletten, douches en een vuilwaterinnamepunt/chemisch toilet) voor watersporters die gebruik maken van de passantenplaatsen.

In het natuureducatiecentrum wordt informatie verstrekt over de bijzondere natuur en de waterhuishouding op Koudenhoorn en de

Kagerplassen en de historische werf. Het plan is op deze werf onder andere op traditionele wijze een 'Oude Kagenaar' te bouwen.



Overige eilanden in de Kagerplassen

Identiteit, kwaliteit en beleidsinzet

Deze eilanden hebben een sterk natuurlijk karakter, met een beperkte agrarische en recreatieve functie. Dit willen we in de toekomst handhaven.

Klinkenbergerpolder

Identiteit en kwaliteit

De Klinkenbergerpolder is voornamelijk een zanderijlandschap met bollenteelt en grasland, ingeklemd door bebouwing noordzijde van

Warmond en infrastructuur, A44 4 en spoor. Onsamenvhangende bedrijfsgebouwen en kassen verminderen de beleving van delen van het gebied. De polder maakt ook deel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht van kasteelbuitoo van Oud-Teylingen (restanten) en landgoedbuitoo Oostergeest. Er zijn zichtlijnen vooral vanuit Warmond noord in het deel met een kleinschalig open en toegankelijk karakter.

Hier speelt de uitbreiding van het Greenib-terrein naar bedrijvigheid. Dit ligt in het reeds bebouwde gedeelte van deze polder en heeft geen wezenlijke impact op de kwaliteit en openheid van het merendeel van de polder. Wel zal waarschijnlijk compensatie van enige bollengrond noodzakelijk zijn. Deze ontwikkeling beoordeelt het planMER dan ook als neutraal.



Beleidsinzet

Ons beleid is gericht op handhaving van de identiteit, karakter en ruimtelijke kwaliteit van de polder, met ruimte voor een beperkte uitbreiding van het Greenib-terrein (zie ook par. 3.6).



5. Uitvoering

Om Teylingen duurzaam te laten bloeien in een krachtige regio zullen we in actie moeten komen. Dat willen we doen aan de hand van een concreet uitvoeringsprogramma dat we in dit hoofdstuk beschrijven. We zien dit als een inspirerende leidraad om met alle betrokken partijen te werken aan innovatieve oplossingen.

Vanuit de ruimtelijke hoofdlijnen tot 2030 willen we gericht, maar ook met voldoende flexibiliteit, onze kansen omzetten in een aantrekkelijke, sterke en duurzame gemeente. Dat lukt alleen als private ontwikkelende partijen, grondeigenaren, bewoners, ondernemers, organisaties en overheden effectief met elkaar samenwerken. Want de ontwikkeling van vastgoed, openbare ruimte en overige openbare functies binnen de gemeente zijn nauw met elkaar verweven.

Vanuit gedeelde belangen kunnen we elkaar versterken om de uitvoering van deze ruimtelijke visie tot een succes te maken. In het veranderende speelveld met steeds ingrijpender sociaal-economische en technologische ontwikkelingen, verschuift daarbij onze rol als gemeente naar regisserend en faciliterend.

De projecten in dit hoofdstuk betreffen zowel locatieontwikkelingen als openbare voorzieningen. Het zijn projecten die de gemeente zelf uitvoert, projecten waarvoor het initiatief voor de uitvoering ligt bij private partijen of een combinatie van beiden. Hierbij maken wij een onderscheid voor projecten op de korte termijn (vóór 2020), middellange (2020 - 2025) en de lange termijn (ná 2025). Ook gaan wij in op de financiële aspecten van de uitvoering, met name het

zogenaamde 'kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen' en 'bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen'.

Dit uitvoeringsprogramma is niet in beton gegoten maar geeft richting aan onze ambities. Daarmee gaan we dus verder dan het invullen van een verplicht onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening. We geven hiermee concreet vorm aan een structuurvisie die uitnodigt om er daadwerkelijk mee aan de slag te gaan.

Dynamisch uitvoeringsprogramma en jaarlijkse voortgangsrapportage

Er kunnen allerlei aanleidingen zijn om het uitvoeringsprogramma aan te passen, zoals gewijzigde marktomstandigheden, nieuwe trends en andere inzichten. Passend binnen onze lange termijnvisie kunnen de projecten daarom worden aangepast, zowel inhoudelijk als qua planning. Daarmee krijgt ons programma de noodzakelijke dynamiek en flexibiliteit, terwijl we wel vasthouden aan de grote lijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente tot 2030.

Om dit proces aan te sturen en deze structuurvisie een levend document te laten zijn, willen we jaarlijks de uitvoeringsparagraaf evalueren. Daarbij bezien we of er aanpassingen doorgevoerd dienen te worden aan de hand van de stand van zaken op dat moment. Dit willen we doen naast de gebruikelijke verantwoording binnen de planning en controlcyclus. De gedachte is dit vorm en inhoud te geven door middel van een voortgangsrapportage aan de raadscommissie Ruimte.

Locatieontwikkelingen

In Teylingen zijn ontwikkelingen mogelijk ten aanzien van woningbouw, zowel uitbreiding als herontwikkeling, en een beperkt aantal ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid, glastuinbouw en voorzieningen. De projecten zijn in de tabel van Bijlage 5 (Overzicht



locatieontwikkelingen) beschreven. Tevens is in deze tabel aangegeven in welke fase het project zich nu bevindt, welke partijen betrokken zijn bij het project, wat de rol van de gemeente is en wat de beoogde planning is (uitvoering op korte, middellange of lange termijn).

De rol van de gemeente in een project is actief of faciliterend. Indien wij een actieve rol innemen bij de uitvoering van het project, zijn wij veelal eigenaar van de gronden of zullen wij de gronden die wij nog niet bezitten in eigendom trachten te verwerven. De gemeente zal een herziening van het bestemmingsplan voorbereiden en in procedure brengen, de gronden bouwrijp maken, bouwkavels uitgeven en het openbaar gebied woonrijp maken.

Indien wij een faciliterende rol innemen bij de uitvoering van het project, zal onze rol in principe beperkt zijn tot het verlenen van planologische medewerking, het verhalen van kosten en (het maken van afspraken over) de herstructurering/aanleg van bijbehorende openbare ruimte. Het initiatief voor deze projecten ligt dan bij private partijen.

Nieuwe initiatieven

De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven die niet genoemd zijn in genoemde tabel van Bijlage 5, mits deze passen binnen deze ruimtelijke structuurvisie en binnen overig relevant beleid. Deze initiatieven zullen wij per geval beoordelen om te bezien of wij hieraan medewerking kunnen verlenen. In dat geval nemen wij de locatie bij de eerstvolgende actualisatie van deze structuurvisie mee.

Voorzieningen

Naast de locatieontwikkelingen zijn er ook investeringen nodig in voorzieningen. Deze voorzieningen betreffen niet alleen infrastructurale voorzieningen en openbare ruimte op het gebied van landschap, natuur, water, recreatie en toerisme, maar ook fysieke maatschappelijke

voorzieningen op het gebied van sport, welzijn en onderwijs. Een overzicht van alle voorzieningen is weergegeven in de tabel van Bijlage 6 (Overzicht voorzieningen). Tevens is aangegeven in welke fase het project zich bevindt, welke partijen betrokken zijn bij het project, wat de rol van de gemeente is en wat de beoogde planning is.

Financiële aspecten

Voor de verwezenlijking van de structuurvisie is geld nodig. Een deel van de voorzieningen kan gefinancierd worden uit de gemeentelijke begroting, subsidies en reeds bestaande afspraken met private partijen. Voor de overige kosten wensen wij gebruik te maken van onze instrumenten op het gebied van kostenverhaal en verevening.

Kostenverhaal

Als de kosten verband houden met de locatieontwikkeling door een private initiatiefnemer, dan is de gemeente bevoegd maar ook wettelijk verplicht de kosten die zij maakt te verhalen. Dit zijn onder andere voor kosten voor onderzoeken, planschade, kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering en kosten voor de aanleg van voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen zowel binnen als buiten de locatie gelegen zijn. Het gaat dan om voorzieningen als riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair, speeltoestellen en dergelijke. Een overzicht van de te verhalen kosten is opgenomen in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening.

Om de kosten van voorzieningen geheel of gedeeltelijk ten laste te brengen van een exploitatie dient volgens de wet te allen tijde te worden getoetst aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze toets dient ook te worden uitgevoerd bij zogenaamde *bovenwijkse voorzieningen* en *bovenplanse kosten*.

Profijt:

De locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig en niet meer binnen de locatie per bouwperceel.

Toerekenbaarheid:

Er moet een causaal verband bestaan tussen de locatieontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden, de kosten zouden niet (geheel) worden gemaakt zonder het plan, dan wel de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan. Wanneer de kosten via een andere weg worden gedekt zijn deze niet toerekenbaar.

Proportionaliteit:

Indien meerdere locaties profijt hebben van een maatregel, voorziening of werk, dienen de kosten naar rato van evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelstaven) te worden verdeeld. Een plan dat relatief meer nut heeft van een voorziening draagt ook relatief meer bij in de kosten van de voorziening.

Wanneer de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan zich beperken tot het gebied waar een specifiek project wordt gerealiseerd, spreken we over zogenaamde gebiedseigen kosten. De betreffende kosten zijn geheel toerekenbaar (100%) aan het specifieke project. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de structuurvisie geen rol.

Gemeentelijk grondbeleid en Nota Kostenverhaal

De gemeenteraad van Teylingen heeft in 2012 de Nota Grondbeleid, de Nota Grondprijnsbeleid en de Verordening Kostenverhaal vastgesteld. In het verlengde van deze uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie en zoveel mogelijk parallel aan het besluitvormingstraject voor de structuurvisie wordt een Nota Kostenverhaal opgesteld. In deze Nota

Kostenverhaal worden de investeringen voor bovenwijkse voorzieningen benoemd die voor kostenverhaal in aanmerking komen, bij zowel de particuliere grondexploitaties als de gemeentelijke grondexploitaties. Daarnaast geeft de Nota inzicht in en de onderbouwing voor de wijze waarop de investeringen gefinancierd kunnen en moeten worden.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening wordt bovenwijks genoemd als de voorziening niet alleen profijt oplevert voor een specifieke locatie, maar ook voor andere (locatie)ontwikkelingen. De volgende voorziening uit de tabel van Bijlage 6 merkt de gemeente aan als bovenwijkse voorziening:

nr.	Projectnaam
40	Aanleg Noordelijke Randweg

De gemeente zal de private partijen die een omgevingsvergunning aanvragen voor een bouwplan een evenredig deel van de kosten van deze bovenwijkse voorziening verhalen, een en ander zoals nader onderbouwd en uitgewerkt in genoemde Nota Kostenverhaal.

Bovenplanse kosten

Het is gemeentelijk beleid dat bij de uitvoering van alle woningbouwprojecten gemiddeld 30% van het aantal woningen binnen een project in de categorie 'sociale woningbouw' wordt gerealiseerd. Het is mogelijk dat er woningbouwlocaties zijn waarbij het totale percentage sociale woningbouw lager dan wel hoger is dan voornoemd vastgestelde beleidspercentage van 30%.

Binnen het uitvoeringsprogramma is er sprake van duidelijke samenhang en relatie tussen de woningbouwprojecten. Locaties waar vanwege een lager dan gemiddeld percentage sociale woningbouw een



hogere opbrengst uit de grondexploitatie wordt gerealiseerd dienen als compensatie bij te dragen aan de ontwikkeling van locaties waar een hoger dan gemiddeld percentage sociale woningbouw resulteert in een tekort op de grondexploitatie. De ontwikkeling van laatstgenoemde locaties zal immers zonder die compensatie veelal niet mogelijk blijken, terwijl realisatie van dat project op die locatie ruimtelijk en functioneel wel wenselijk is. Ook hebben de projecten waarvan een afdracht wordt gevraagd een duidelijk financieel voordeel als gevolg van de maatregel dat in andere woningbouwplannen een veel hoger percentage sociale woningbouw zal worden gerealiseerd.

Op basis van artikel 6.13 lid 7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeente een fonds sociale woningbouw instellen aan welk fonds woningbouwprojecten met een lager percentage sociale woningbouw een bedrag afdragen ten behoeve van de woningbouwprojecten met een hoger percentage sociale woningbouw.

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad een addendum vastgesteld op de Nota Grondbeleid. In verband met het niet realiseren van 30% sociale woningbouw, is hierin de financiële bijdrage (afdracht) en de hoogte daarvan onderbouwd en verankerd.

Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

De wet geeft tevens in artikel 6.24 Wro gemeenten en private initiatiefnemers van een locatieontwikkeling de mogelijkheid om een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen overeen te komen. Deze bijdrage kan bestemd worden voor een fysieke, maatschappelijke belangrijke functie die benoemd is in de structuurvisie. De gemeente ziet een aantal voorzieningen uit Bijlage 6 als een fysieke, maatschappelijke belangrijke functie voor de ontwikkeling van Teylingen en merkt deze aan als ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de aard en locatie van de te realiseren ontwikkeling zal de gemeente in overleg treden met de

initiatiefnemer over een bijdrage aan een voorziening. Hieronder is overzichtelijk weergegeven tussen welke fysieke maatschappelijke voorzieningen en welke locatieontwikkelingen een ruimtelijke of functionele samenhang bestaat.

Locatieontwikkelingen:	Bijdrage aan voorziening:
Alle locatieontwikkelingen	Voorzieningen die (mede) uit het Regionaal Investeringsfonds Holland Rijnland worden gefinancierd.

Aan initiatiefnemers van genoemde mogelijke toekomstige locatieontwikkelingen zal de gemeente een bijdrage vragen voor voorzieningen die (mede) uit het Regionaal Investeringsfonds (RIF) Holland Rijnland worden gefinancierd. Ten behoeve van de ontwikkeling en bereikbaarheid van de regio Holland Rijnland werken veertien gemeenten samen, waaronder Teylingen. In dat kader is het RIF opgericht. Het RIF is een uniek fonds dat op basis van profijt en solidariteit door de gemeenten wordt gevoed. De colleges van de regiegemeenten in Holland Rijnland hebben gezamenlijk de volgende projecten vastgesteld die (deels) uit het RIF zullen worden gefinancierd:

- de Rijnlandroute
- HOV-net Zuid-Holland Noord
- Programmaplan Ontsluiting Greenport bestaande uit: Duinpolderweg, HOV corridor Noordwijk-Schiphol en maatregelpakket middengebied.

Er is sprake van samenhang tussen alle locatieontwikkelingen binnen de gemeente Teylingen en de genoemde voorzieningen die (deels) uit het RIF worden gefinancierd. Deze voorzieningen dragen bij aan de toekomstige bereikbaarheid van Teylingen en komen de leefbaarheid en de omgevingskwaliteit van de gehele gemeente ten goede.

Locatieontwikkelingen:	Bijdrage aan voorziening:
Alle locatieontwikkelingen	Landschapsontwikkeling Roodemolenpolder

Aan initiatiefnemers van alle locatieontwikkelingen zal de gemeente een bijdrage vragen voor de realisatie van de Landschapsontwikkeling Roodemolenpolder. Er is sprake van samenhang tussen de locatieontwikkelingen en de genoemde voorziening omdat met de realisatie van de verschillende onderdelen van de Landschapsontwikkeling Roodemolenpolder de (recreatieve) aantrekkelijkheid, groenbeleving en omgevingskwaliteit van de gehele gemeente toeneemt.

Overeenkomst

Als een private initiatiefnemer over wil gaan tot realisatie van een locatieontwikkeling, dan treedt de gemeente in overleg over de taakverdeling tussen partijen, een planning, de benodigde planologische procedure, de aanleg/herstructurering van de openbare ruimte, eventuele benodigde grondoverdrachten, kostenverhaal en de bijdrage voor bovengenoemde voorzieningen die de gemeente als ruimtelijke ontwikkeling heeft aangewezen in deze structuurvisie. Deze afspraken worden vervolgens voor vaststelling van het planologisch besluit vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.





Bijlagen

Bijlage 1 Meedenkgroep

Organisaties

Koninklijke Algemene Vereniging Bloembollentelers

LTO Noord

WLTO

TOV

Historische Kring Voorhout

Vereniging Betrokken Teylingers

WOKB

WOKB

Tientallen individuele burgers

Bijlage 2 Samenvatting resultaten en aanbevelingen planMER

PlanMER verplicht

De structuurvisie bevat een aantal nieuwe activiteiten die voorkomen in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994. In omvang overschrijden sommige activiteiten de drempelwaarde uit het Besluit milieueffectrapportage 1994 waardoor een planMER-procedure voor de structuurvisie verplicht is. Het betreft de volgende relevante activiteiten:

- De nieuwbouw van woningen;
- De aanleg van bedrijven- en/ of industrieterreinen;
- De uitbreiding van glastuinbouw;
- De uitbreiding van jachthavens;
- De aanleg/ verlegging van een randweg en mogelijk een provinciale weg.

Doel MER-procedure

Doel van de planMER-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over de structuurvisie. De procedure leidt tot het opstellen van een plan-milieueffectrapport (planMER) waarin wordt aangegeven welke (positieve en negatieve) gevolgen de structuurvisie kan hebben voor het milieu en met welke maatregelen deze gevolgen kunnen worden beperkt. Het planMER dient ter ondersteuning van de formele besluitvorming over de structuurvisie, en wordt op afzonderlijke onderdelen ook gebruikt om de inhoud van de structuurvisie te bepalen.

Stappen in de MER-procedure

Volgens de Wet milieubeheer moeten in een (plan-)MER-procedure de volgende stappen worden doorlopen:

- 1) Openbare kennisgeving;

- 2) Ter inzagelegging van het voornemen met de daarbij horende inspraakmogelijkheden;
- 3) Raadplegen betrokken overheidsorganen (en eventueel de Commissie voor de milieueffectrapportage) over de reikwijdte en detailniveau van het planMER;
- 4) Bepalen reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport (MER);
- 5) Opstellen van het planMER;
- 6) Kennisgeving, terinzagelegging van het planMER en de (voor)ontwerp structuurvisie met de daarbij horende inspraakmogelijkheden;
- 7) Toetsing van het planMER door Commissie voor de milieueffectrapportage;
- 8) Motiveren gevolgen van de planMER-procedure in de structuurvisie;
- 9) Bekendmaking van de structuurvisie;
- 10) (Monitoring) en evaluatie.

Opgaven voor de gemeente Teylingen

De gemeente neemt een opgave ter hand waarin op verschillende beleidsterreinen ambities en doelen zijn geformuleerd. De structuurvisie integreert vigerend sectoraal beleid met nog op te pakken nieuwe ambities om een integraal kader te stellen voor toekomstig handelen. Veelal zijn de opgaven van deze structuurvisie dus ook al in voorgaand beleid opgenomen. De opgaven voor de gemeente zien er als volgt uit. *(NB Sommige cijfers zijn inmiddels geactualiseerd ivm nieuwe prognoses en rapporten; deze zijn wel in de structuurvisie verwerkt.)*

Woningbouw

Binnen de gemeente Teylingen bestaat een behoefte aan 2.450 nieuwe woningen tot aan 2030. Dit blijkt uit een raming die de gemeente heeft



laten opstellen voor de eigen woningbehoefte.¹ Hierin zijn op basis van bevolkingsprognoses van de provincie Zuid-Holland (2010), het CBS PEARL en Primos voorspellingen gedaan voor het aantal benodigde woningen.² De behoefte wordt geschat op 1.300 extra woningen tot 2020 en in totaal 2.450 extra woningen tot 2030. Bovenop deze opgave overweegt de gemeente een locatie aan te wijzen als ruimtereservering voor nog eens 1.000 woningen voor de periode 2030-2040.

Werklocaties

Binnen de gemeente Teylingen bestaat een behoefte aan circa 19,5 ha. netto extra bedrijventerrein voor gemengde bedrijven tot aan 2030. Deze behoefte is opgebouwd uit een eigen behoefte van 12 ha. netto bedrijventerrein plus een vervangende locatie voor bedrijventerrein Veerpolder in Warmond (7,5 ha. netto) dat geleidelijk getransformeerd wordt tot een gebied met de functie leisure. Tot 2020 is er behoefte aan circa 10 ha. netto bedrijventerrein en tussen 2020 en 2030 wordt de behoefte geraamd op nog eens 9,5 ha. netto bedrijventerrein. Dit blijkt uit een raming die de gemeente Teylingen heeft laten opstellen.

Over de ontwikkeling/herstructurering van bedrijventerreinen heeft in het kader van de Regionale Bedrijvenstrategie Holland Rijnland afstemming plaatsgevonden en is de SER-ladder³ toegepast. In het verleden zijn de huidige bedrijventerreinen al grotendeels geïntensiveerd

¹ Actualisering prognoses 2030 woningbehoefte & ruimtebehoefte bedrijventerreinen. DHV, december 2010.

² Voor de behoefte-raming is gebruik gemaakt van het model Woningbehoefte-raming 2010 van de provincie Zuid-Holland (WBGR2010), Primos en de Woningbehoefte-raming 2004 van de provincie Zuid-Holland (WBR2004).

³ De SER introduceerde een denkmodel op voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur om een claim op ruimte te minimaliseren. Kern daarvan is eerst bestaande terreinen te herstructureren, daarna te optimaliseren in meervoudig ruimtegebruik, en pas dan uitbreiding toe te staan.

en geherstructureerd. Pas op lange termijn (na 2020) komen terreinen weer in aanmerking voor herstructurering. Voor de behoefte op korte termijn moet dus gestart worden met de uitbreiding van terrein.

Doelen verkeer en vervoer

De gemeente heeft in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan een beleidsvisie geformuleerd voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Dit beleidsplan is opgesplitst in de onderdelen Bereikbaarheid, Parkeren, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid. Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad het GVVP Teylingen 2010-2020 vastgesteld. Het bevat de volgende ambities:

- Duurzame mobiliteit in 2020: het realiseren van een verkeers- en vervoerssysteem dat een betrouwbare bereikbaarheid garandeert voor alle modaliteiten, dat duurzaam veilig is ingericht en tevens een bijdrage levert aan een kwalitatief goede leefomgeving voor de lange termijn.
- Gemotoriseerd verkeer: een verbeterde en betrouwbare bereikbaarheid van de gemeente binnen de regio, en een goed verknoopt infrastructuurnetwerk dat doorgaand verkeer van bestemmingsverkeer en buiten de leefgebieden omleidt.
- Openbaar vervoer: een betrouwbaar openbaar vervoerssysteem met snelle en kwalitatief hoogwaardige verbindingen tussen de kernen onderling, de regionale vervoersknooppunten en de omliggende regio's. Daarnaast een hoger aandeel ketenmobiliteit.
- Langzaam verkeer: een optimale, snelle, comfortabele en directe bereikbaarheid per fiets tussen de kernen en binnen de regio met name op de kortere afstanden.
- Verkeersveiligheid: het terugdringen van verkeersslachtoffers en het inrichten van het wegennetwerk volgens de principes van Duurzaam Veilig.

Recreatie

- De gemeente heeft een gemeentelijke visie op recreatie en toerisme opgesteld.⁴ Daarin is beleid uiteengezet om het aantal jachthavenligplaatsen in het Kagerplassengebied te vergroten, vaarroutes voor kleine pleziervaarttuigjes te verbeteren, recreatieve wandel- en fietsroutes te verbeteren en het herinrichten van eiland Koudenhoorn, de Boterhuispolder en de Roodemolenpolder tot gebieden voor recreatief (mede)gebruik met kleinschalige voorzieningen. Ook wil de gemeente de ontwikkeling van campings faciliteren.
- Specifiek voor de toename van het aantal ligplaatsen voor de pleziervaart wordt in de gemeentelijke visie uiteengezet dat er binnen het hele Kagerplassengebied een behoefte is aan 1.500 extra ligplaatsen. In het samenwerkingsverband Hollandse Plassen is afgesteld dat een groot deel hiervan gerealiseerd kan worden in de gemeente Teylingen zodat hier een knooppuntfunctie kan ontstaan. De gemeente Teylingen wil daarom de komende tien jaar 800 nieuwe ligplaatsen realiseren.

Landschap, natuur en water

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport zijn de ontrommeling⁵ van het bollenlandschap en de realisatie van landschapszone Roodemolenpolder voorzien. Beide voornemens zijn gericht op het behoud van open landschap in de dichtbevolkte Randstad. De Roodemolenpolder voorziet daarnaast in een behoefte aan recreatiemogelijkheden dicht bij huis.

⁴ Visie op recreatie & toerisme Teylingen. Buiten in de Randstad; Cultureel hart in aan de Kaag. (Gemeente Teylingen i.s.m. RBOI en NRIT, 2007).

⁵ Verrommeling uit zich in een verrommeld landschap. Een gebied dat als totaal een wanordelijke indruk maakt en waar gebruiksfuncties zonder duidelijk verband naast elkaar aanwezig zijn en/of waar storende elementen in ruime mate zijn waar te nemen. (Veeneklaas e.a., 2006) Ontrommeling is het voorkómen en opruimen van een verrommeld landschap.

De provincie heeft vanwege financiële beperkingen om de EHS te realiseren, de ecologische zone langs de Leidsevaart moeten schrappen uit haar plannen. De gemeente Teylingen neemt deze opgave over in haar structuurvisie en in de aanleg van de Noordelijke Randweg, die parallel loopt aan de Leidsevaart. In het algemeen streeft de gemeente naar het behoud van haar natuurwaarden.

Duurzaamheid

Samen met de Milieudienst West-Holland heeft gemeente Teylingen de Duurzaamheidsagenda 2010-2014 opgesteld. Hierin staat beschreven hoe zij samen met de Milieudienst werkt aan het uitvoeren van ambities en doelstellingen voor een duurzaam Teylingen. Enkele van de belangrijkste (en ruimtelijk relevante) speerpunten zijn:

- Het borgen van een gezond en veilig leefklimaat door het controleren van luchtkwaliteit, geluidsnorm en externe veiligheidsrisico's vanwege de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Te zwaar belaste gevels worden gesaneerd. Bovendien geeft de gemeente zo nodig een lokale invulling aan de Omgevingsvisie van Holland Rijnland voor extra veiligheid.
- Natuurontwikkeling in combinatie met recreatiemogelijkheden: natuur- en landschapszone Roodemolenpolder, recreatie eiland Koudenhoorn, verplaatsen van jachtligplaatsen van sloten naar jachthavens in het Kaaggebied, de aanleg van wandel- en fietspaden, kanoroutes en toeristische voorzieningen. Daarnaast wordt meer biodiversiteit nagestreefd met het in stand houden, verbeteren of uitbreiden van het huidige groen (o.a. met natuurvriendelijke oevers) en het stimuleren van groene daken.
- Stimuleren van energieneutrale of energieleverende nieuwbouw;
- Stimuleren van duurzaam vervoer met o.a. de maatregelen zoals hierboven vermeld.



Alternatieven voor de structuurvisie

De genoemde opgaven zijn vertaald naar plannen en projecten. Zoals gezegd zijn sommige van deze plannen en projecten al in eerdere fases ter tafel gekomen. In het planMER zijn met de genoemde opgaven, plannen en projecten alternatieven samengesteld waarin gevarieerd is in de mate waarin de opgaven werden ingevuld, en in sommige gevallen de locaties voor deze plannen en projecten. De alternatieven zijn zo samengesteld dat hiermee besluiten kunnen worden afgewogen over nut en noodzaak versus nadelige milieugevolgen. Ook bieden zij inzicht in de te verwachten knelpunten met de omgeving en de mate waarin de gemeente haar doelen kan bereiken. Om deze doelen te dienen hebben de alternatieven in toenemende mate een zwaarder ontwikkelingsprogramma. Dit komt in de naamgeving terug; het betreft de alternatieven **'basis'**, **'tussen'** en **'maximaal'**.

Om inzicht te krijgen in het effect van de structuurvisie is ook een **referentiebeeld** geschetst op basis van alle autonome ontwikkelingen. Hiermee zijn de alternatieven vergeleken. Het totaal aan opgaven, plannen en projecten dat voor de structuurvisie wordt overwogen en dat deels al als autonome ontwikkeling gezien mag worden, is hieronder per thema weergegeven. De nummering voorafgaand aan de plannen of projecten correspondeert met de aanduiding op het kaartmateriaal verderop.

In het planMER is geen voorkeursalternatief geformuleerd. Op basis van de beoordeling van de verschillende alternatieven in het planMER, zijn keuzes gemaakt die direct hun beslag hebben gekregen in de ontwerp structuurvisie. De keuzes zijn in de ontwerpstructuurvisie verantwoord. De ontwerpstructuurvisie zal gelijk zijn aan onderdelen van de alternatieven uit het planMER. De bandbreedte van mogelijke milieueffecten is in dit planMER in beeld gebracht. De ontwerpstructuurvisie past daarin.

Wonen

- W1) Hoogkamer in Voorhout Noord: in totaal ca. 850 woningen nieuwbouw. Het bestemmingsplan is in 2011 vastgesteld en men is tot realisatie van de 1e fase overgegaan;
- W2) Nieuw Boekhorst in Voorhout Noord: in totaal ca. 900 woningen nieuwbouw;
- W3) Polder Boekhorst in Voorhout Noord: in totaal ca. 1000 woningen nieuwbouw;
- W4) Diverse kleinschalige locaties binnendorps in Voorhout: in totaal ca. 440 woningen nieuwbouw. (W.o. Engelse Tuin (200), Station Voorhout (100) en Park Overbosch (95));
- W5) Diverse kleinschalige locaties binnendorps in Sassenheim: in totaal ca. 540 woningen nieuwbouw. (W.o., Overteylingen (200), Narcissenlaan (100) en Langeveld (90));
- W6) Diverse kleinschalige locaties binnendorps in Warmond: in totaal 225 woningen nieuwbouw (W.o. Liduina (80) en Gemeentewerf (23)).

Werken

- B1) Nieuw te ontwikkelen terrein aan de Oosthoutlaan langs de A44 voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2: 3,1 netto voor 2020. Hiervoor is de besluitvorming over het bestemmingsplan in een vergevorderd stadium;
- B2) Nieuw te ontwikkelen Greenibterrein langs de A4 voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 3.2: 3,9 ha netto voor 2020;
- B3) Herstructurering/ intensivering van Jagtlust Sassenheim: hierdoor is al 1,2 ha netto beschikbaar gekomen en wordt nog eens 1,8 ha netto beschikbaar gemaakt tot 2020;
- B4) Uitbreiding bij het Akzo-terrein bij de afrit Voorhout (A44) voor gemengde bedrijven tot milieucategorie 4.2: 1 ha. netto na 2020. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan;

- B5) Nieuw te ontwikkelen terrein aan of nabij de 's-Gravendamseweg voor in ieder geval bollengerelateerde bedrijvigheid: maximaal 8 ha. netto na 2020, afhankelijk van de feitelijke behoefte;
- B6) Herstructurering en clustering van bollenbedrijven (netto oppervlak blijft gelijk, maar het aantal bedrijven neemt af);
- B7) Uitbreiding en herstructurering kassencomplex Trappenberg Kloosterschuur: Het bestaande kassencomplex in de gemeente Rijsburg (ruim 20 ha netto kasvloeroppervlak) wordt uitgebreid met ca 22 ha netto kasvloeroppervlak. Van de uitbreiding bevindt zich 15 ha in de gemeente Teylingen. De gezamenlijke oppervlakte van het glastuinbouwgebied bedraagt na herstructurering en uitbreiding ca. 65 ha bruto/ 42 ha netto kasvloeroppervlak.

Mobiliteit

- M1) De aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout: een gebiedsontsluitingsweg (max. 60 km/u) van ca. 2,5 km buiten de bebouwde kom, die de N444 verbindt met de wijkontsluitingsweg Hooghkamer. Hierdoor ontstaat tevens een HOV verbinding en een fietsverbinding naar het station Voorhout;
- M2) Maatregelen aan de provinciale N444: aanpassing van het Postviaduct en vernieuwing van de Nagelbrug met rotonde/ ovonde en fietstunnel. Voorts wordt het stuk tussen de Nagelbrug en het Postviaduct verbreed;
- M3) Provinciale maatregelen aan de N443 en vernieuwing Piet Gijzenbrug;
- M4) Het realiseren van een snelle HOV-busverbinding tussen Lisse (Zuidtangent), station Sassenheim, Voorhout en Noordwijk (Rijngouwewijk);
- M5) Verbeteren fietsverbindingen: vooralsnog omvat dit plan een doorgaande fietsverbinding vanaf station Sassenheim door Roodemolenvolder, over de Zuidelijke - en Noordelijke Randweg

Voorhout richting Noordwijk met een aftakking richting Noordwijkerhout. (Staat niet aangeduid op de kaart).

Sport- en winkelvoorzieningen

- S1) De uitbreiding van het sportcomplex Elsgeest naar het zuidwesten uitgebreid worden (met maximaal ca 4 ha bruto). Het ruimtebeslag dat gemoeid is met winkelvoorzieningen bedraagt ca. 2400 m² extra winkelvloeroppervlak verdeeld over heel de gemeente. (Staat niet aangeduid op de kaart).

Recreatie en toerisme

- R1) Aanleg ligplaatsen jachthavens: toename van huidige aantal ligplaatsen van 1800 naar 2200/ 2600 op diverse locaties in het Teylingse Kagerplassengebied;
- R2) Verbeteren vaarroutes: obstakels verwijderen (vervangen lage bruggetjes + illegale bootjes verwijderen) voor de doorvaarbaarheid voor kleinschalige motorbootjes, kano's en elektrobootjes. Er moet een 'toeristisch rondje' mogelijk worden vanuit het plassengebied door Sassenheim en de Roodemolenvolder en terug;
- R3) Verbeteren recreatieve fiets- wandelpaden (niet op kaart aangegeven);
- R4) Herinrichting Koudenhoorn tot recreatie-eiland (kleinschalige voorzieningen zoals horeca, speelstrand en enkele passantenplaatsen e.d.);
- R5) Herinrichting delen Boterhuispolder (zeer kleinschalige voorzieningen zoals bankjes en fietspaden e.d.);
- R6) Herinrichting Roodemolenvolder tot landschapszone dat geschikt is voor recreatief medegebruik;
- R7) Faciliteren van de uitbreiding van campings rond Spijkerboor en 't Haasje in het Kagerplassengebied;



- R8) Transformatie van bedrijven in Veerpolder naar leisure voorzieningen. Deze transformatie is planologisch afgerond.

Landschap, natuur en water

- N1) Ontrommeling bollengebied door schaalvergroting en clustering van bollenbedrijven (afname van aantal bedrijven) en beschermen van openheid en zichtlijnen in het landschap;
- N2) Realisatie Landschapszone Roodemolenpolder: lichte herinrichting van het landschap, mogelijk door het saneren van storende bedrijven en de aanleg van een rondvaartroute voor kleine bootjes;
- N3) Realiseren ecologische verbindingszone langs de Leidsevaart ongeveer vanaf de N444 richting Lisse.

Samenstelling alternatieven Basis, Tussen en Maximaal

De bovengenoemde ontwikkelingen vallen of onder de autonome ontwikkeling of zijn opgenomen binnen één of meerdere alternatieven voor de structuurvisie. Het onderstaande schema geeft hiervan een overzicht:



Tabel: overzicht varianten en alternatieven

Thema	Referentie / autonoom	Alternatief 'Basis'	Alternatief 'Tussen'	Alternatief 'Maximaal'
Wonen	Hooghkamer (850 woningen)	Alle binnendorpse locaties van Voorhout (440), Sassenheim (540) en Warmond (225) + deel Nieuw Boekhorst (200)	'Wonen basis' + geheel Nieuw Boekhorst (+700)	'Wonen Tussen' + Polder Boekhorst (1000)
Werken	Oosthoutlaan (3 ha)	Greenib (4 ha), Akzo (1 ha), Jagtlust (3 ha), Tr.-Kloosterschuur (22 ha), Herstruct. bollen (-).	Werken 'basis' + J. van Beierenweg (8 ha)	Werken 'basis' + s-Gravendamseweg (8 ha)
Mobiliteit	Maatregelen N444 en maatregelen N443	Noordelijke Randweg Voorhout, HOV, fietsverbindingen	Idem als varianten 'basis'	Mobiliteit 'basis' + By-pass N443
Winkels en sport	-	2400 m ² winkelvloeroppervlak; Geen uitbreiding sportcomplex		2400 m ² winkelvloeroppervlak; Uitbreiding Elsgeestersportcomplex met 4 ha.

Recreatie en toerisme	Transformatie bedrijventerrein Veerpolder tot leisure functie; Jachthaven van der Geest (200 ligplaatsen)	Verbeteren vaarroutes; Verbeteren fiets- en wandelpaden; Herinrichting Koudenhoorn, Boterhuispolder en Roodemolenpolder; Uitbreidingen campings; Jachthavenligplaatsen (200 extra)		Variant 'basis' + Jachthavenligplaatsen (600 extra t.o.v. de autonome ontwikkeling)
Land-schap, natuur en water	-	Herstructurering bollengebied + Roodemolenpolder + EHS verbinding		Idem als variant 'basis'

Afbeelding: autonome ontwikkelingen



Afbeelding: ruimtelijke ontwikkelingen alternatief 'basis'



**Beoordeling milieueffecten, doelbereik en duurzaamheidskansen**

Per milieuaspect zijn de effecten van de referentiesituatie en alternatieven beschreven. Voor de beoordeling van de effecten van de voorgenomen activiteiten en de alternatieven gebruiken we een plus/min-waardering via een 5-puntsschaal van – (negatief effect) tot + (positief effect). Om de alternatieven te kunnen beoordelen en vergelijken wordt de referentiesituatie gebruikt. De effecten van de referentie zijn per definitie neutraal: de effecten van de alternatieven worden hieraan gerelateerd.

Voor de beoordeling op doelbereik is ingezoomd op de thema's waarbinnen de gemeente eigen doelen en ambities heeft geformuleerd zoals eerder beschreven. Voor de beoordeling op doelbereik en duurzaamheid wordt een andere methode gehanteerd dan voor de milieueffecten. Omdat de opgaven voor de structuurvisie niet altijd zijn vertaald in een toetsbare doelstelling, is er voor gekozen om alleen aan te geven óf de structuurvisie een doelstelling in brede zin bevordert of belemmert en of zich daarin kansen en/ of knelpunten voordoen. De beoordeling op doelbereik is uitgevoerd op de thema's mobiliteit, landschap, natuur en water, wonen, werken en recreatie en toerisme.

Ook worden in het oog springende duurzaamheidskansen en -bedreigingen genoemd die verbonden zijn aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de structuurvisie. Deze worden apart benoemd en vormen tezamen een agenda die overgenomen kan worden in het spoor van het duurzaamheidsbeleid.

Tabel: puntsschaal scores en bijhorende effect- en doelbeoordeling

Effectscore	Effectbeoordeling	Doelbeoordeling
-	Negatief effect	Belemmert doel
0 / -	Beperkt negatief effect	n.v.t.
0	Neutraal effect	Neutraal effect
0 / +	Beperkt positief effect	n.v.t.
+	Positief effect	Bevordert doel

Effectbeoordeling van de alternatieven

Hiernavolgende tabel geeft de effectbeoordeling weer van de alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie. De alternatieven zijn daartoe per milieuaspect beoordeeld op verschillende relevante criteria.

Alternatief Basis

Alternatief Basis leidt er door de realisatie van de Noordelijke Randweg in het verlengde van de wijkontsluitingsweg Hooghkamer, de extra HOV-verbinding en de extra fietsverbinding toe dat de bereikbaarheid in de gemeente verbetert. Door de nieuwe verbinding die door de Noordelijke Randweg ontstaat tussen de wijkontsluitingsweg Hooghkamer en de N444, wordt het netwerk robuuster en wordt het leefmilieu aan de Herenstraat en de Jacoba van Beierenlaan binnen de bebouwde kom van Voorhout beter door afnemende verkeersintensiteiten. Ook wordt door de randweg de 's-Gravendamsseweg licht ontlast. Door de programmatische ontwikkelingen (woningbouw en bedrijventerreinen) vindt een 5% groei plaats van de hoeveelheid verkeer rond Voorhout en Sassenheim waardoor de druk op met name bestaande kruispunkknelpunten toeneemt. Er zullen dus op kruispuntniveau ook maatregelen genomen moeten worden bij het concreet mogelijk maken van de ontwikkelingen.

Tabel: effectscores alternatieven op alle milieuaspecten

Beoordelingscriteria	Alternatief Basis	Alternatief Tussen	Alternatief Maximaal
Verkeer & vervoer / bereikbaarheid			
Lokale	+	+	+
Bovenlokale bereikbaarheid	+	+	+
Fiets	+	+	+
Aantal knelpunten kruispuntafwikkeling	0/-	0/-	-
Voertuigverliesuren	+	+	0/+
Verkeer & vervoer / leefbaarheid en veiligheid			
Verblijfskwaliteit en veiligheid dorpskern Voorhout	+	+	+
Verblijfskwaliteit en veiligheid 's Gravendamseweg	0/+	0/+	+
Verblijfskwaliteit en veiligheid Jacoba van Beierenweg	0/-	-	0/-
Barrièrewerking spoor en Leidsevaart	0/+	0/+	+
Geluidsbelasting			
Gehinderden	0	0	0
Ernstig gehinderden	0	0	0
Slaapgestoorden	0	0	0/-
Luchtkwaliteit			
Blootstelling aan PM ₁₀ en NO _x	0	0	0
Externe veiligheid			
Externe veiligheidsrisico's	-	-	-

Ecologie			
N2000	0/-	0/-	0/-
EHS	0/-	0/-	-
Ff-wet	0/-	0/-	-
Overige natuurwaarden	0/-	0/-	-
Landschap & Cultuurhistorie			
Landschap	0/-	0/-	-
Cultuurhistorie	PM	PM	PM
Bodem			
Bodemkwaliteit	0/+	0/+	0/+
Aardkundige waarden	0/+	0/+	0
Water			
Grondwaterpeil	0/-	-	-
Waterberging	0/-	0/-	0/-
Waterkwaliteit	0/-	0/-	0/-



Overall heeft dit alternatief een positief effect op de bereikbaarheid in de gemeente en (licht) positief effect op de leefbaarheid aan de 's-Gravendamseweg en in Voorhout. De leefbaarheid langs de Jacoba van Beierenweg wordt licht negatief beïnvloed.

Alternatief Basis leidt overall tot een zeer geringe toename van (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden door geluidsbelasting van 1% ten opzichte van de referentie. De hinder neemt af langs de Herenstraat en de Jacoba van Beierenweg binnen de bebouwde kom van Voorhout en de 's-Gravendamseweg. De hinder neemt toe langs de Schoutenstraat en de Jacoba van Beierenweg buiten de bebouwde kom. Overall wordt het effect van dit alternatief als neutraal beoordeeld.

Op de wegen langs de nieuwbouwlocaties, worden de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh) overschreden. Op de N443 langs de nieuwbouwlocaties wordt op sommige punten ook de maximale grenswaarde overschreden. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen nodig en/ of moeten hogere waarden worden vastgesteld.

In Alternatief Basis vindt een verschuiving plaats van een marginaal aantal mensen naar een hogere klasse van NO₂- en PM₁₀-concentraties. De maximale concentraties blijft ruimschoots onder de toelaatbare (grens)waarde volgens de Wet milieubeheer. Overall wordt het effect als neutraal beoordeeld.

Het Alternatief Basis voorziet in 10 extra ruimtelijke ontwikkelingen (gevoelige bestemmingen) binnen het invloedsgebied van de in het plangebied aanwezige risicobronnen. Op basis daarvan wordt dit alternatief negatief beoordeeld voor het aspect externe veiligheid. Dit betekent overigens niet dat er zeker onacceptabele risico's zullen optreden. Het betekent wel dat bij het vaststellen van de bestemmingsplannen het aspect externe veiligheid nader uitgewerkt moet worden. Voor de waterbergingsopgave die samenhangt met het toe te voegen verhard oppervlak, geldt een licht negatieve beoordeling.

De effecten van Alternatief Basis op de omringende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie zijn erg klein en naar verwachting niet significant. Significant negatieve effecten op habitattypen met een negatieve trend (verslechterende trend) kunnen echter nog niet worden uitgesloten, zonder het nemen van maatregelen. Beheersmaatregelen zijn voorhanden om deze effecten voldoende te mitigeren. De noodzakelijke omvang van deze maatregelen dient nader te worden onderzocht in een plantoets (gedetailleerde Passende beoordeling) bij de uitwerking van individuele plannen. Vanwege de zeer geringe effecten en mogelijkheden tot mitigatie wordt het alternatief op dit punt als licht negatief beoordeeld.

In Alternatief Basis vindt ruimtebeslag plaats op de EHS in het Kagerplassegebied. Aantasting van het leefgebied van de noordse woelmuis is daarmee waarschijnlijk alsmede verlies van areaal weidevogelgrasland en vochtig hooiland. Compensatie hiervoor is noodzakelijk. Positieve effecten zijn mogelijk door het uitbreiden van areaal in de Elsgeesterpolder, samenhangend met de uitbreiding van het kassencomplex. De invloed op de EHS wordt als licht negatief beoordeeld.

In de gemeente komen naar verwachting verspreid (streng) beschermde soorten voor, waarvoor maatregelen genomen moeten worden om aantasting van het leefgebied voorkomen moeten worden. Het voorkomen van aantasting van het leefgebied is vooral voor de recreatieve ontwikkelingen in het Kagerplassegebied van belang, omdat recreatie niet zwaarwegend genoeg is om eventuele ontheffingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet toegekend te krijgen. Wat betreft beschermde soorten wordt het voornemen als licht negatief beoordeeld.

De impact van de ontwikkelingen op overige natuurwaarden concentreert zich in de gebieden ten noordoosten van Voorhout, rond Kloosterschuur-Trappenberg en het Kagerplassegebied; er vindt

ruimtebeslag plaats op weidevogelgebied of akkerfaunagebied en verstoring van weidevogels. In het Alternatief Basis is deze impact licht negatief.

Licht negatieve effecten zijn te verwachten op landschapskamer niveau van het kassencomplex Kloosterschuur-Trappenberg, de grootschalige woningbouw en de Noordelijke Randweg in het verlengde van de wijkontsluitingsweg Hoogkamer in Polder Nieuw Boekhorst. Ook de ontwikkeling van de jachthavenligplaatsen in de alternatieven basis hebben een licht negatieve impact. Op het aspect cultuurlandschap scoort dit alternatief licht negatief.

Het overgrote deel van de ontwikkelingen is geprojecteerd met een overwegend matige tot grote trefkans op archeologische sporen. Op grond daarvan scoort dit alternatief licht negatief. Voor de uitwerking van de individuele plannen is nader onderzoek nodig.

Er is sprake van ingrepen ter plaatse van (mogelijk) verontreinigde bodem locaties. Omdat de bodem hier geschikt gemaakt moet worden of gesaneerd is sprake van een licht positief effect op de bodemkwaliteit. Ook is er sprake van ingrepen ter plaatse van het aardkundig waardevolle gebied in het Kagerplasseengebied. Omdat deze waarschijnlijk kunnen worden ingepast en ook de beleving van deze aardkundige waarden kan worden versterkt, wordt het effect als licht positief beoordeeld.

Er is in beperkte mate sprake van noodzakelijke ophoging van het maaiveld voor de ruimtelijke ontwikkelingen om problemen met het grondwater te voorkomen. Ook is sprake van mogelijke lokale lichte verontreinigingen van het grondwater en een waterbergingsopgave die samenhangt met de toename van verhard oppervlak. Dit is als licht negatief beoordeeld.

Alternatief Tussen

Alternatief Tussen bevat geen andere mobiliteitsmaatregelen dan het Alternatief Basis. Door de omvangrijkere ruimtelijke ontwikkelingen vindt met name langs de Jacoba van Beierenweg een groei van het verkeer plaats. Overall heeft het alternatief een vergelijkbaar effect op de bereikbaarheid en de leefbaarheid in de gemeente als het Alternatief Basis, met uitzondering van de leefbaarheid aan de Jacoba van Beierenweg; die wordt negatief beïnvloed door het extra verkeer ter plaatse.

Wat betreft aantallen (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden leidt Alternatief Tussen niet tot andere effecten dan Alternatief Basis. Behalve de bij Alternatief Basis genoemde toe- en afnames, neemt de hinder in dit alternatief ook licht toe op de Zuidelijke Randweg Voorhout. Overall wordt het effect van dit alternatief als neutraal beoordeeld. De haalbaarheid van de plannen in het kader van de Wgh zijn vergelijkbaar met het Alternatief Basis.

Het alternatief Tussen wijkt wat betreft luchtkwaliteit en externe veiligheid niet wezenlijk af van Alternatief Basis.

Het Alternatief Tussen leidt niet tot andere effecten op de Natura 2000-gebieden, de EHS en beschermde soorten dan het Alternatief Basis. Ook de impact op overige natuurwaarden is vergelijkbaar.

De effecten op het landschap van het Alternatief Tussen zijn overall vergelijkbaar met het Alternatief Basis, hoewel de omvang van het woningbouwprogramma iets omvangrijker is en er ter plaatse van de Jacoba van Beierenweg een bedrijvenlocatie voorzien wordt. Het effect wordt licht negatief geacht. Op het aspect archeologie onderscheidt dit alternatief zich niet van het Alternatief Basis.



Op de aspecten bodemkwaliteit, aardkundige waarden, grondwater, waterbergingsopgave en waterkwaliteit onderscheidt dit alternatief zich niet wezenlijk van het Alternatief Basis.

Alternatief Maximaal

Het alternatief Maximaal onderscheidt zich op het gebied van bereikbaarheid van de andere alternatieven door de realisatie van de bypass voor de N443 langs de 's-Gravendamseweg. Hierdoor neemt de bereikbaarheid ten opzichte van met name Noordwijkerhout toe. De bypass heeft echter geen groot regionaal effect op de bereikbaarheid. De verbinding leidt tot een verkeersaantrekkende werking waardoor capaciteitsknelpunten (kruispunten) op andere delen van de N443 in Teylingen vergroten. Positieve effecten op de bereikbaarheid worden daarmee gedompt. Overall heeft dit alternatief een positief effect op de bereikbaarheid. Wat betreft leefbaarheid onderscheidt dit alternatief zich met name op de verbeterde verblijfskwaliteit langs de 's-Gravendamseweg doordat het doorgaande verkeer via de bypass wordt omgeleid.

Wat betreft aantallen (ernstig) gehinderden leidt Alternatief Maximaal niet tot andere effecten dan Alternatief Basis en Tussen. Er is sprake van een iets grotere toename (3%) van het aantal slaapgestoorden. Behalve de bij Alternatief Basis genoemde toe- en afnames, neemt de hinder in dit alternatief ook licht toe op de Zuidelijke Randweg Voorhout en de Teylingenlaan (N443). Overall wordt het effect van dit alternatief als neutraal beoordeeld. De haalbaarheid van de plannen in het kader van de Wgh zijn vergelijkbaar met de Alternatieven Basis en Tussen, met dat verschil dat ook aan de N444 ter hoogte van de woningbouw van Nieuw Boekhorst de maximale grenswaarde overschreden wordt. Het Alternatief Maximaal wijkt wat betreft luchtkwaliteit en externe veiligheid niet wezenlijk af van de andere alternatieven.

Het Alternatief Maximaal leidt niet tot wezenlijk andere effecten op Natura 2000-gebied dan de Alternatieven Basis en Tussen.

In vergelijking tot de andere alternatieven is het recreatieve programma in het Kagerplassegebied veel groter. Het ruimtebeslag dat in het Alternatief Maximaal op de EHS gelegd wordt is daardoor mogelijk groter dan in de andere alternatieven, maar het leidt vanwege de compensatie niet tot wezenlijk andere effecten. Mogelijk is het lastiger om het leefgebied van beschermde soorten te garanderen. Daarom wordt dit alternatief anders dan de andere alternatieven, negatief beoordeeld op het criterium beschermde soorten.

Vanwege de omvang van Polder Boekhorst dat in weidevogelgebied wordt voorzien in dit alternatief, krijgt Alternatief Maximaal een negatieve beoordeling.

Onderscheidend voor de effectbeoordeling van het Alternatief Maximaal op het aspect cultuurlandschap zijn de grote impact van de woningbouw in Polder Boekhorst en het grootschalige programma jachthavenligplaatsen. Het Alternatief Maximaal scoort daarom negatief. Tevens onderscheidend is de bedrijvenlocatie aan de 's-Gravendamseweg. Deze is vanuit het aspect cultuurlandschap beter dan de locatie aan de Jacoba van Beierenweg uit het Alternatief Tussen. Qua te verwachten effecten op archeologie onderscheidt dit alternatief zich niet van de andere alternatieven.

Op het aspect bodemkwaliteit onderscheidt dit alternatief zich niet van het Alternatief Basis. Vanwege de verstoring van het aardkundige monument ten noorden van Voorhout door woningbouw Polder Boekhorst, wordt dit alternatief minder positief beoordeeld dan de overige alternatieven en heeft uiteindelijk een neutraal effect. Wat betreft de beoordeling op de waterbergingsopgave en grondwaterkwaliteit onderscheidt dit alternatief zich niet van de andere. Wel moet er vanwege woningbouw Polder Boekhorst een aanzienlijk

groter oppervlak worden opgehoogd. Op dat aspect scoort dit alternatief negatief.

Beoordeling doelbereik

Voor de beoordeling op doelbereik is ingezoomd op de thema's waarbinnen de gemeente eigen doelen en ambities heeft geformuleerd voor de structuurvisie. De doelen en ambities eerder beschreven, zijn vertaald naar enkele richtinggevendende criteria op een werkbaar niveau voor dit planMER.

Tabel: overzichtstabel beoordeling op doelbereik

Thema	Doelcriteria	Alternatief Basis	Alternatief Tussen	Alternatief Maximaal
Wonen	• Kwalitatief en kwantitatief juist aanbod voor eigen behoefte;	+	+	+
	• Ruimte voor regionale woningopgave;	-	-	+
Werken	• Kwantitatief en kwalitatief juist aanbod van ruimte voor gemengde bedrijvigheid voor eigen behoefte;	+	+	+
	• Ruimte voor regionale opgave voor bollengerelateerde bedrijvigheid;	-	+	+
Recreatie & toerisme	• Kwantitatief en kwalitatief juist aanbod van voorzieningen voor waterrecreatie voor zowel eigen behoefte als regionale en nationale markt;	0	0	+

	• Vergroten en verbeteren van het wandel- en fietsroutenetwerk;	+	+	+
	• Kwantitatief en kwalitatief juist aanbod van sportvoorzieningen;	0	0	+
Mobiliteit	• Een goede bereikbaarheid voor alle mobiliteiten;	+	+	+
	• Een goede leefomgeving gerelateerd aan verkeer;	+	+	+
Landschap, natuur & water	• Behoud en versterken van landschappelijke waarden;	0	0	-
	• Duurzaam ruimtegebruik;	+	+	+
	• Behoud van de natuurwaarden;	0	0	-
	• Vergroten van de biodiversiteit.	+	+	+

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies effecten

- Overwegend positieve effecten ten aanzien van de bereikbaarheid door nieuwe robuuste verbinding van de Noordelijke Randweg in het verlengde van de wijkontsluitingsweg Hooghkamer.
- Het effect van de bypass voor de N443 op de bereikbaarheid en de leefbaarheid is vooral lokaal, ter plaatse van de 's-Gravendamsseweg.
- Als gevolg van de toenames en verschuivingen van verkeersintensiteiten kunnen (grotere) knelpunten worden verwacht op kruispuntniveau.
- De leefbaarheid en veiligheid verbeteren door lagere verkeersintensiteiten in verblijfsgebieden m.u.v. Jacoba van Beierenweg.



- Overall neemt de geluidshinder nauwelijks toe of af. Alleen lokaal is sprake van kleine toe- & afnamen.
- Overall neemt de blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen nauwelijks toe of af. Alleen lokaal is sprake van kleine toe- & afnamen. Er zijn geen belemmeringen vanuit wettelijke grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit.
- Externe veiligheidsrisico's nemen naar verwachting toe, in alle alternatieven in vergelijkbare mate.
- De te verwachten effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn erg klein, maar significant negatieve effecten zijn voorsnog niet uit te sluiten. De effecten zijn echter dermate klein dat er voldoende mogelijkheden zijn om ze te mitigeren. Hiervoor is voor de uitwerking van de plannen nader onderzoek nodig, op grond waarvan een Natuurbeschermingswetvergunning kan worden aangevraagd.
- Polder Boekhorst en Kloosterschuur-Trappenberg (woningbouw, bedrijven, bypass N443 en kassen) grote impact weidevogelgebied.
- Op kamerniveau zijn licht negatieve effecten op het landschap te verwachten door Kloosterschuur-Trappenberg, Nieuw Boekhorst, NRW, bedrijvenlocaties 's-Gravendamseweg/ Jac. van Beierenweg afzonderlijk. Op structuurniveau zijn negatieve effecten te verwachten door: de woningbouw Polder Boekhorst en het grootschalig programma jachthavenligplaatsen.
- Voor de realisatie van de ontwikkelingen is het op verschillende plekken waarschijnlijk nodig om de bodem geschikt te maken of te saneren. Woningbouw in Polder Boekhorst heeft een verstrend effect op de aardkundige waarden ter plaatse.

Conclusies doelbereik

- Het ruimte laten voor een regionale woningbouwopgave in Polder Boekhorst, staat op gespannen voet met het behoud van landschappelijke en natuurwaarden.

- Het ruimte laten voor een regionale opgave voor bollengerelateerde bedrijvigheid nabij de 's-Gravendamseweg, staat op gespannen voet met het behoud van landschappelijke en natuurwaarden.
- Het volledig voldoen aan de behoefte aan voorzieningen voor watersport en –recreatie (pleziervaart), staat op gespannen voet met het behoud van landschappelijke en natuurwaarden.

▪

Afwegingen en aanbevelingen voor een duurzame structuurvisie

Ten behoeve van natuurwaarden, landschappelijke waarden en aardkundige waarden moet de vraag gesteld worden hoe omgegaan moet worden met Polder Boekhorst en daarin geprojecteerde ontwikkelingen:

- Woningbouw.
- Uitbreiding bollengerelateerde bedrijvigheid.
- Bypass N443.

Ten behoeve van natuurwaarden, landschappelijke waarden en aardkundige waarden moet de vraag gesteld worden hoe omvangrijk het programma voor het Kagerplassegebied kan zijn.

Inpassingsmaatregelen voor landschappelijke en aardkundige waarden zijn van belang om effecten te mitigeren en kansen te benutten.

Effecten op natuurwaarden vragen dwingend maatregelen. Ook zijn er kansen voor natuur om natuurcomponent in structuurvisie meer body te geven. De volgende punten kunnen overwogen worden:

- Zonering in het plassegebied voor afzonderlijk recreatie en natuur met noordse woelmuis als belangrijkste soort, en/ of;
- Het opnemen van een natuurambitie om gebied te creëren voor alle beschermde soorten die mogelijk negatief beïnvloed worden door ontwikkelingen. Het gebied aan te wijzen als natuur en in te richten voor: rugstreeppad, noordse woelmuis, vleermuizen, platte schijfhoren en weidevogels. Op gemeentelijk niveau kan invulling

gegeven worden aan alle compensatieopgaven zodat het negatieve effect van de huidige voornemens per saldo wordt geneutraliseerd.

- Het inpassen van locaties en liggingen van ligplaatsen en het recreatieve routenetwerk binnen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zo nodig ook in buurgemeenten.
-
- Voor het bollengebied geldt dat er kansen zijn voor natuur en landschap:
- Kansen voor bollengebied door concentratie bollengerelateerde bedrijvigheid in Berg en Daalse Polder; extensivering elders + inpassing zichtlijnen tussen bebouwing en begroeiing.
- Het toepassen/ stimuleren van akkerfaunabeheer in het bollengebied.

Voor de Roodemolenpolder geldt dat er kansen zijn voor landschapsbeleving en beleving/ inpassing van aardkundige waarden. Voor de bestaande natuurwaarden zijn de kansen beperkt omdat binnen de omvang van het gebied weidevogels en recreatie moeilijk samen gaan. Wel bestaan er kansen om andere natuur te ontwikkelen om de biodiversiteit in de gemeente te vergroten.

Overige aanbevelingen voor duurzaamheid:

- Er zijn kansen voor bodemenergie uit het kassencomplex Trappenberg-Kloosterschuur i.c.m. nabijgelegen woningbouw.
- Voor de woningbouw ten noord(oosten) van Voorhout kan overwogen worden om het maaiveld extra op te hogen met zand waarin (ondergronds) water geborgen kan worden.
- Het realiseren van een ecologische verbindingzone langs de Haarlemmertrekvaart en het uitbreiden van de EHS ter plaatse van Kloosterschuur-Trappenberg.
- De EVZ langs zowel de Haarlemmertrekvaart als de Leidsevaart bieden voorts kansen als biotoop voor verschillende bijzondere soorten als bittervoorn, waterspitsmuis, foerageergebied en

vliegroue voor vleermuizen en kan tevens als voedselbanket dienen voor weidevogels in het gebied.

- Behoud zichtlijnen en openheid door het inpassen van woningbouw Nieuw Boekhorst door het straktrekken van de bebouwingscontouren en zichtlijnen open te laten.
-

Randvoorwaarden en noodzakelijke maatregelen

- Voor de juridische haalbaarheid van de plannen in het kader van Wet geluidhinder zijn maatregelen nodig en/of het vaststellen van hogere waarden voor nieuwbouw langs N443 en N444.
- Voor de kwaliteit van de Ecologische Verbindingszone langs de Leidsevaart is het belangrijk dat voldoende afstand gehouden wordt in de realisatie van de woningbouwlocaties en de Noordelijke Randweg.
- Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van individuele plannen is dat er zeker geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied mogen plaatsvinden. Voor eventuele significant negatieve effecten dienen (beheer)maatregelen genomen te worden om de effecten te mitigeren. Voor de vaststelling van de bestemmingsplannen van individuele plannen waarvoor maatregelen noodzakelijk zijn, dient nagedacht te worden over de borging van de maatregelen.
- Verlies van EHS areaal moet worden gecompenseerd in het kader van het 'nee, tenzij-beginsel'. Overleg met de Provincie is nodig over de invulling van de compensatie. Dwingende reden van maatschappelijk belang zijn nodig om een ontheffing/vergunning te krijgen in het kader van de Provinciale Verordening. Ook mogen geen andere reële alternatieven voorhanden zijn waarmee verlies van areaal voorkomen kan worden.
- Een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet is onwaarschijnlijk voor de ontwikkelingen in Kagerplassengebied. Daarom moet ingezet worden op het voorkómen aantasting functionaliteit leefgebied, inclusief eventuele maatregelen.



- Mogelijk moet ter plaatse bodem geschikt gemaakt worden/gesaneerd worden.
- Waterbergingsopgave voor compensatie verhard oppervlak.

Benodigd vervolgonderzoek

- Nader onderzoek naar knelpunten in verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is aan te bevelen.
- Nader onderzoek naar alternatieven voor de bypass voor de N443 bij de 's-Gravendamseweg, zoals een benuttingsalternatief.
- Meer gedetailleerd onderzoek is nodig naar invulling van maatregelen/ hogere waarden om te voldoen aan Wet geluidhinder;
- De risico's moeten voor de volgende bestemmingsplanprocedures in meer detail worden berekend (PR en GR).
- Nader onderzoek is nodig naar de exacte impact van de toename van stikstofdepositie van individuele plannen op omliggende Natura 2000-gebieden, en de eventueel noodzakelijke beheermaatregelen om deze effecten te mitigeren.
- Nader onderzoek nodig voor de uitwerking van individuele plannen naar vóórkomen Ff-soorten, functionaliteit leefgebied mogelijke mitigerende maatregelen, en aanvragen evt. ontheffingen. Start +/- 2 jaar voor vaststellen van bestemmingsplannen vanwege jaarrond onderzoek + treffen van maatregelen.
- Nader onderzoek nodig naar bodemkwaliteit ten behoeve van planuitwerkingen.
- Er is tevens nader onderzoek nodig naar het vóórkomen van archeologische sporen voor de meeste ontwikkelingen vóór de planuitwerking zodat zo nodig in het definitieve ontwerp rekening gehouden kan worden met de inpassing en behoud van eventuele sporen in-situ.

Bijlage 3 Verantwoording belangrijkste ruimtelijke keuzes vanuit het planMER

Duidelijke meerwaarde

Het planMER heeft naar onze mening een duidelijke meerwaarde voor verschillende thematische analyses en keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Wij houden dan ook nadrukkelijk rekening met de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het PlanMER in onze afwegingen voor het toekomstig beleid in Teylingen.

Spanningsveld

Wij zijn een ambitieuze gemeente waarin op velerlei gebied de nodige dynamiek en veranderingen zijn te verwachten. Deels afkomstig vanuit voortgaande sociaal-economische ontwikkelingen in onze dorpen en het buitengebied, deels afkomstig vanuit landelijke trends en de omringende regio/Randstad. Daarnaast kent Teylingen een aantal waardevolle cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten, die ook een grote recreatieve belevingswaarde kennen. In dit bijna klassieke spanningsveld van de ruimtelijke ordening zullen ook wij meer dan ooit zorgvuldige keuzes moeten maken. Meer dan ooit, omdat we ons sterk bewust zijn van de lokale verantwoordelijkheid in het streven naar een duurzamere wereld. 'Samenwerken aan duurzaamheid' is daarom niet voor niets een van de drie speerpunten in ons Coalitieakkoord 2014-2018.

Dynamiek die ruimtelijke kwaliteit duurzaam versterkt

Voor het maken van keuzes is duurzaamheid niet het enige, maar een van de vijf leidende principes, zoals verwoord in par 2.1:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente.
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied

- Teylingen verbetert de sociaal-economische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied.
- Teylingen zet zich in voor een vitale Greenport Duin- en Bollenstreek.
- Onze ambities en keuzes stemmen wij steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Het is goed mogelijk dat de toepassing van al deze principes verschillende, misschien soms tegengestelde oplossingen genereren. Daarom vergt iedere keuze maatwerk met zorgvuldige afwegingen. Onze inzet is daarbij steeds om met de verwachte sociaal-economische dynamiek de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van de kernen en het buitengebied in Teylingen zoveel mogelijk te versterken. Dat vraagt het zoeken naar slimme functiecombinaties die elkaar duurzaam versterken en op meerdere thema's een meerwaarde opleveren.

Toetsing van opties

Bijlage 2 toont de toetsing in het planMER van een flink aantal ontwikkelingsopties en ambities. Dit betreft met name nieuwbouw van woningen, aanleg van bedrijventerreinen, uitbreiding van glastuinbouw, uitbreiding van jachthavens, aanleg van enkele wegen en sport- en landschapsontwikkeling.

Enkele ontwikkelingen is al in gang gezet en zijn daarom opgevat als 'autonome ontwikkelingen'. Wij hechten er aan hier te melden dat ter compensatie van het verlies aan natuur door de nieuwbouwlocatie Hooghkamer in Voorhout nieuwe natuur wordt ontwikkeld in de Boterhuispolder. Hiervoor heeft onze gemeente in dit gebied aan de Kagerplassen 39 ha aangekocht.

Voor beslissingen over toekomstige ontwikkelingen in onze gemeente zijn drie varianten opgesteld: 'basis', 'tussen' en 'maximaal'.



In grote lijnen zijn de effecten op de relevante milieuaspecten in de basis- en tussenvariant gelijk. Alleen een eventuele ontwikkeling langs de Jacoba van Beierenweg tot bedrijventerrein valt (in de tussenvariant) negatief uit.

Vooral in de maximale variant gaan de mogelijke ontwikkelingen (met name woningbouw en ligplaatsen in jachthavens) op een aantal wezenlijke aspecten knellen, in het bijzonder op het gebied van ecologie en landschap.

Meest strategische keuze: tussenvariant als uitgangspunt

Om de belangrijkste nieuwe projecten met een zo gering mogelijke impact op het milieu op een duurzame wijze te kunnen ontwikkelen, kiezen wij ervoor om de ambities en de resultaten uit de tussenvariant als basisuitgangspunt voor ons ruimtelijk beleid te nemen. Dat betekent niet dat we afzien van alle ontwikkelingsopties uit de maximale variant. Zij vergen alleen extra maatregelen, nadere uitwerking of latere besluitvorming.

Hierna leggen wij uit wat dat voor verschillende concrete ontwikkelingen betekent.

Wonen

Naast alle binnendorpse woningbouwlocaties in onze drie kernen, vinden wij de gehele ontwikkeling van Nieuw Boekhorst met maximaal 900 woningen aanvaardbaar. Er is daar geen sprake van ruimtebeslag in beschermde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel dient er voldoende ruimte gelaten te worden tussen de woningbouw en de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Daarnaast vraagt het planMER aandacht voor de rugstreeppad, bittervoorn, platte schijfhoren en foerageergebieden voor vleermuizen.

Bebouwen van deze polder betekent een groter verlies van openheid, zichtlijnen en bollengrond. Vanwege de geringe identiteit en kwaliteit

van deze landschapskamer, is dit binnen de grotere landschappelijke structuur in het planMER als aanvaardbaar getypeerd. Het verstoort dit patroon niet wezenlijk, vooral omdat bestaande bebouwing en infrastructuur aan de rand van deze polder, dit patroon al hebben doorbroken. Deze ontwikkeling valt dan ook als neutraal te typeren. Wel is er compensatie van bollengrond nodig.

Een optie die we zeker willen open houden, is een dunnere bebouwing van dit gebied, (bijvoorbeeld 300 woningen) met veel groen en water en verwerking van diverse zichtlijnen.

Door eventuele ontwikkeling van polder Boekhorst na 2030 zou het gehele landschap in deze polder verdwijnen. Hoewel de beleving van de kwaliteiten van dit gebied op lager schaalniveau slecht is, verdwijnt op hoger schaalniveau een waardevol landschapselement in het mozaïek van het landschap van de Bollenstreek. De impact wordt in het planMER dan ook als negatief getypeerd.

Ook vraagt de planMER aandacht voor de rugstreeppad, bittervoorn, platte schijfhoren en foerageergebieden voor vleermuizen.

Alles afwegende vinden we het niet gewenst deze polder nu al voor woningbouw aan te wijzen. Voortzetting van de veeteeltfunctie is echter op langere termijn onzeker door ontwikkelingen in de sector (schaalvergroting, loslaten melkquota), terwijl er wel vraag is te verwachten naar compenserende bollengrond. Vandaar dat we er voor kiezen meerdere opties voor de toekomst open te laten, waarbij opnieuw de aanbevelingen vanuit het planMER worden meegenomen. We willen in ieder geval woningbouw of omspuiten naar bollengrond (op de lange termijn) niet onmogelijk te maken en geen ontwikkelingen zullen toestaan die dit kunnen blokkeren of bemoeilijken.

De nu geplande ontwikkeling in onze hele gemeente van ongeveer 3000 woningen tot 2030 kan goed worden verwerkt door de huidige en aan te

passen infrastructuur. Wel neemt de druk op kruispunten rond Voorhout en Sassenheim toe en zullen deze tijdig moeten worden aangepast.

Werken

We zien af van een mogelijke ontwikkeling voor bedrijven langs de Jacoba van Beierenweg, vanwege de negatieve verkeers- en landschapseffecten.

De voorgenomen ontwikkelingen van nieuwe bedrijventerreinen (Greenib-, Akzo) hebben geen bijzondere negatieve milieueffecten en willen we doorzetten, evenals herstructurering van bedrijventerrein Jagtlust. Bij de uitvoering van deze plannen vraagt het planMER wel aandacht voor de rugstreep, de bittervoorn, de platte schijfhoren en vaste verblijfsplaatsen en foerageergebieden voor vleermuizen en vogels. De verwachting is dat negatieve effecten zijn te voorkomen door mitigerende maatregelen of compensatie. Ook wordt verwacht dat deze plannen vanwege hun beperkte omvang geen effect hebben op populatieniveau.

De bebouwing met nieuwe kassen in het project Trappenberg-Kloosterschuur in de Elsgeesterpolder concentreert zich zuidoostelijk van de bestaande bebouwing van het kassencomplex en wordt ingepast naast de strandwal tussen de Rijnsburgerweg en de Elsgeesterweg. Hierdoor gaat een deel open grasland verloren, maar blijven zichtlijnen en overige kenmerkende elementen (historische wegen) grotendeels intact. Het landschappelijk effect wordt in het planMER als licht negatief beoordeeld.

Met het kassenproject Trappenberg-Kloosterschuur wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van 12 ha EHS (Polder Hoogeweg) dat nu alleen nog in de natuurdoelkaart is opgenomen als vochtig weidevogelgrasland. De EHS wordt dus in areaal uitgebreid.

Zolang de grondwaterstand in het weidevogelgebied ten noorden van het ontwikkelingsgebied niet wordt verlaagd, hoeft geen invloed op de wezenlijke kenmerken te worden verwacht. Vanwege de toename van areaal wordt dit project beoordeeld als een licht positief effect.

Bij de herstructurering en uitbreiding van het complex vraagt het planMER wel aandacht voor de bittervoorn, platte schijfhoren, broedende vogels, jaarrond beschermde nesten en vaste verblijfsplaatsen en foerageergebied van vleermuizen. Bij de uitvoering van deze plannen is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van deze verblijfsplaatsen. Alles afwegende vinden wij het gerechtvaardigd deze voorgenomen ontwikkeling voort te zetten en op te nemen in de structuurvisie.

Uitbreiding van bollengerelateerde bedrijvigheid aan de noordkant van de 's-Gravendamseweg bij Voorhout zou ten koste gaan van een deel van de Berg en Daalse polder. Omzoomd door de Leidsevaart, 's-Gravendamseweg N443, de Loosterweg en de vele aanpalende bedrijfsgebouwen, is de beleefbaarheid van dit gebied zeer gering. Bovendien bevindt zich daar ook veel bedrijfsbebouwing, waardoor beleving van enkele open stroken zeer beperkt is. De polder heeft geen bijzondere identiteit en maakt een rommelige indruk door de weinig samenhangende bebouwing met over het algemeen een povere uitstraling. Behalve bomen vraagt het planMER daar aandacht voor vaste verblijfsplaatsen voor broedende vogels, jaarrond beschermde nesten en vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen.

Er is daar verder geen sprake van bijzondere natuurwaarden.

Vanuit de herstructurering van de Bollenstreek is er behoefte aan enkele locaties waar uitgeplaatste bedrijven kunnen worden geherhuisvest. Alles afwegende kiezen we er daarom voor een smalle strook ten zuiden en ten noorden van de 's-Gravendamseweg bewust voor de herhuisvesting van primair bollengerelateerde bedrijven aan te wijzen in de structuurvisie, waardoor er een meer geleide ontwikkeling kan plaatsvinden met een hogere ruimtelijke kwaliteit.



Mobiliteit

De aanleg van de Noordelijke Randweg, de HOV en enkele fietsverbindingen heeft positieve effecten op de bereikbaarheid en leefbaarheid, ook van andere delen van de gemeente. Vanwege de strakke ligging rond de bebouwing van Hooghkamer heeft de Noordelijke Randweg geen wezenlijke invloed op de belangrijkste landschapskwaliteiten van de Polder Boekhorst.

Deze projecten nemen we dan ook op in de structuurvisie en zetten de voorbereiding van de realisatie met kracht voort.

De aanleg van een eventuele bypass bij de N443 ter hoogte van 's-Gravendamseweg is positief voor de leefbaarheid ter plaatse, maar voorlopig niet haalbaar (te duur, geen aansluiting richting Noordwijkerhout). Vanwege de positieve leefbaarheidsaspecten willen we deze optie wel voor de lange termijn openhouden.

Sport

De uitbreiding van sportcomplex Elsgeest met 4 ha is meegenomen in de maximale variant van het planMER. De mogelijke uitbreiding van het sportcomplex in de tot de tweede Loosterweg betitelt het planMER als landschappelijk aanvaardbaar. Hiermee blijft nog een gaaf deel van deze zeer kleine landschapskamer in tact. Het effect wordt als neutraal beoordeeld.

Bij de uitvoering van het uitbreidingsplan vraagt het planMER aandacht voor de rugstreeppad, de bittervoorn, de platte schijfhoren en vaste verblijfplaatsen en foerageergebieden voor vleermuizen en vogels. De verwachting is dat negatieve effecten zijn te voorkomen door mitigerende maatregelen of compensatie. Ook wordt verwacht dat dit plan vanwege zijn beperkte omvang geen effect heeft op populatieniveau.

Dit afwegende vinden wij het aanvaardbaar deze ontwikkeling op te nemen in de structuurvisie.

Recreatie en Toerisme

Op dit beleidsterrein spelen vooral twee belangrijke wensen: meer ligplaatsen in jachthavens en vergroting van het fiets- en wandelnetwerk in het Kagerplassengebied.

Grote delen van het Kagerplassengebied behoren tot de EHS en is grotendeels door de provincie aangemerkt als 'Kroonjuweel' en Groene Buffer.

Wezenlijke kenmerken en waarden van EHS hier zijn: weidevogelgrasland, vochtig hooiland en de noordse woelmuis. De exacte locaties van de jachthavenontwikkelingen zijn niet bekend, maar ruimtebeslag op de EHS is waarschijnlijk waardoor areaal vernietigd wordt. Ook is verstoring mogelijk van weidevogels en de noordse woelmuis door intensiever gebruik van de vaarroutes. Vanwege ruimtebeslag/vernietiging areaal en verstoring door intensivering recreatie kent het planMER hieraan een negatief effect toe.

Een gematigde ontwikkeling van de jachthavenligplaatsen heeft volgens het planMER een licht negatieve impact op het landschap op kamerniveau. Een grootschaliger ontwikkeling geeft waarschijnlijk een wezenlijke negatieve impact op dit waardevolle landschap. Aanbeveling uit het planMER is om de ontwikkeling meer te spreiden naar delen van de Kagerplassen van de aangrenzende gemeenten, bijvoorbeeld rond camping Spijkerboor.

Om tegemoet te komen aan de verwachte vraag naar extra ligplaatsen en om recreatie en toerisme breder te stimuleren binnen aanvaardbare grenzen, kiezen wij voor een gematigde ontwikkeling van 400 ligplaatsen. Daarbij zal steeds per locatie nog een goede afweging gemaakt moeten worden ten aanzien van verschillende aspecten, vooral landschappelijk en ecologisch.

De exacte locaties van de nieuwe recreatiepaden in het Kagerplassengebied zijn niet bekend, maar ruimtebeslag op de EHS is



waarschijnlijk waardoor areaal vernietigd wordt. Ook is verstoring mogelijk van weidevogels en de noordse woelmuis door intensiever gebruik van de paden. Vanwege ruimtebeslag/vernietiging areaal en verstoring door intensivering recreatie kent het planMER een negatief effect toe.

De maatschappelijke vraag naar meer toegankelijkheid en beleving van het buitengebied neemt echter toe. Dit is ook van belang voor de gezondheid van onze bevolking. We kiezen er daarom voor zorgvuldig in overleg met alle betrokkenen het wandel- en fietspadennetwerk uit te breiden. Zo nodig kunnen bepaalde paden alleen worden opengesteld buiten het broedseizoen, zoals dat op meerdere plaatsen in Nederland gebeurt. Ook is het van belang het recreatieve netwerk qua locatie en ligging goed in te passen in de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Natuur, landschap en water

Hierbij speelt met name het initiatief voor de realisatie van de landschapszone Roodemolenpolder.

Het effect op soorten is geheel afhankelijk van de invulling van het gebied. Nu aanwezige biotopen (grasland, sloten, bebouwing) kunnen verdwijnen en of juist verbeterd worden. Het effect schat het planMER in als neutraal.

Alle varianten in het planMER gaan uit van een lichte herinrichting van de Roodemolenpolder. Bij handhaving van voldoende openheid en zichtlijnen en sanering van kassen en bebouwing midden in deze polder, kan de ruimtelijke kwaliteit, vooral de gebruiks- en belevingswaarde, van deze landschapskamer sterk verbeteren. Dit initiatief beoordeelt het planMER dan ook als licht positief.

Om de gebruiks- en belevingswaarde te vergroten samen met de biodiversiteit, kiezen we ervoor ontwikkeling van deze polder tot Landschapszone op te nemen in de structuurvisie.

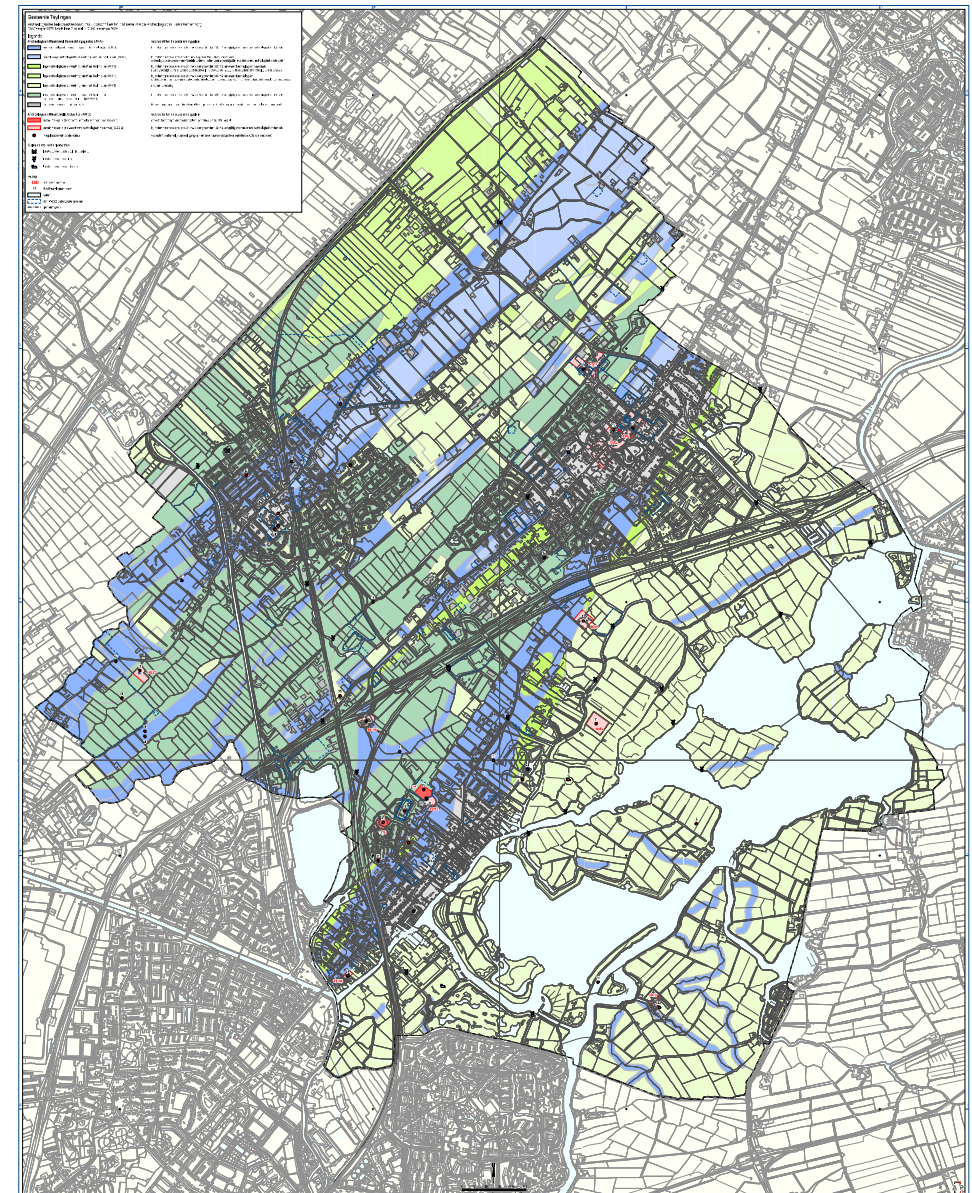
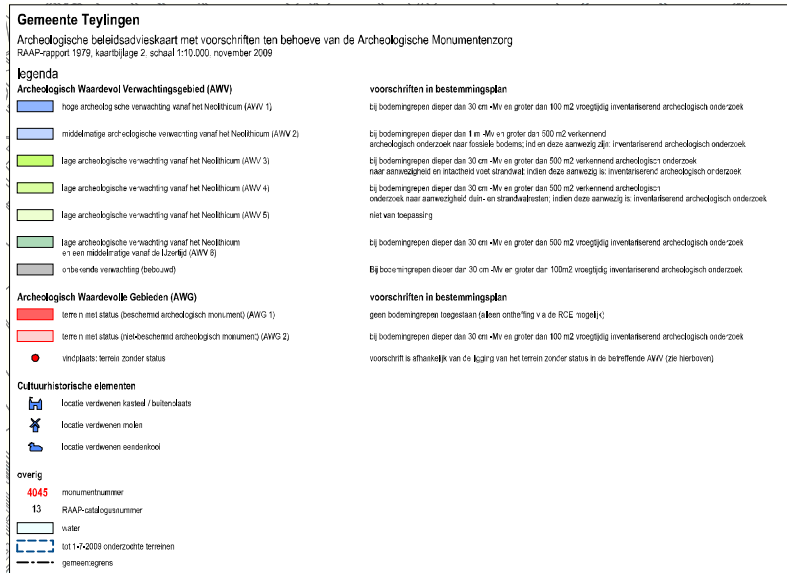
De herstructurering van het bollengebied met verbetering van het landschap is een langlopend project vanuit de ISG en de GOM met voldoende positieve effecten. Dit proces zullen wij daarom ook vanuit deze structuurvisie voluit voortzetten.

Tot slot

De structuurvisie is een dynamisch document, met onvermijdelijke momentopnames, ook vanuit het planMER. Daarom kiezen we er bewust voor een aantal belangrijke keuzes open te laten voor de toekomst. Dit biedt ruimte om in de toekomst op basis van actuele analyses, trends en ambities optimaal invulling te kunnen geven aan de aanbevelingen uit het PlanMER. We staan hierbij een benadering voor op basis van de 7 P's, om duurzame oplossingen met draagvlak te stimuleren.



Bijlage 4 Archeologische beleidskaart Teylingen





Bijlage 5 Overzicht locatieontwikkelingen

nr	Kern	Projectnaam	Woningaantal netto	Fase / status project	Uitvoerende partij(en)	Rol gemeente
Woningbouwontwikkeling						
Gepland vóór 2020						
1	Sassenheim	Bloementuin	79	Bp in voorbereiding	Ontwikkelaar	Faciliterend
2	Sassenheim	Langeveld	80	Initiatief	Gemeente/ontwikkelaar	Faciliterend
3	Sassenheim	WSC Sassembourg	91	Uitvoering	Corporatie	Faciliterend
4	Sassenheim	Digros	36	Planvorming	Ontwikkelaar	Faciliterend
5	Sassenheim	Overteylingen	60	Bp uitwerken	Ontwikkelaar	Faciliterend
6	Sassenheim	RWZI/Hof v. Teylingen	72	Bp in voorbereiding	Ontwikkelaar	Faciliterend
7	Sassenheim	Postpromenade	50	Visie	Ontwikkelaar	Faciliterend
8	Voorhout	Engelse Tuin	190	Bp in voorbereiding	Ontwikkelaar	Faciliterend
9	Voorhout	Ammerlaan/Herenstr.	49	Planvorming	Ontwikkelaar	Faciliterend
10	Voorhout	Kerkzicht	19	Uitvoering	Ontwikkelaar	Faciliterend
11	Voorhout	Hooghkamer fase 1/2	332	Uitvoering	Gemeente/ontwikkelaar	Actief
12	Warmond	De Woezel	6	Planvorming	Ontwikkelaar	Faciliterend
13	Warmond	Herontwikkeling Gemeentewerf	23	Planvorming	Gemeente	Actief
14	Warmond	Kaagstraat/Norremeerstraat	1	Bp in voorbereiding	Corporatie	Faciliterend
15	Warmond	Gemeentehuis	10	Planvorming	Ontwikkelaar	Faciliterend



16	Warmond	Fort Marina		Initiatief	Ontwikkelaar	Faciliterend
Gepland tussen 2020 - 2025						
17	Sassenheim	Overteylingen	60	Planvorming	Ontwikkelaar	Faciliterend
18	Sassenheim	Oosthaven	50	Optie	Ontwikkelaar	Faciliterend
19	Sassenheim	Hortusplein	36	Visie	Corporatie	Faciliterend
20	Sassenheim	Arend Verkleijstraat	2	Visie	Corporatie	Faciliterend
21	Sassenheim	Postpromenade	44	Visie	Ontwikkelaar	Faciliterend
22	Voorhout	Station Voorhout	100	Optie	NS/Gemeente	Actief
23	Voorhout	Hooghkamer fase 3	353	Uitwerking bp	Gemeente/ontwikkelaar	Actief
24	Voorhout	Park Overbosch	12	Visie	Corporatie	Faciliterend
25	Warmond	Van Duvenvoordestraat	0	Optie	Corporatie	Faciliterend
26	Warmond	Van Leydenstraat	0	Optie	Corporatie	Faciliterend
27	Warmond	Liduina	70	Visie	Zorginstelling/ontwikkelaar	Faciliterend
28	Warmond	Lockhorstlaan/Herenw	0	Visie	Corporatie	Faciliterend
Gepland ná 2025						
29	Voorhout	Nieuw Boekhorst	300	Optie	Gemeente/eigenaren	Faciliterend
30	Voorhout	Polder Boekhorst	0	Voorlopig geen planvorming; woningbouw niet onmogelijk maken	Gemeente/part.eigenaren	Passief

Glastuinbouw						
Gepland tussen 2020 -2025						
31	Elsgeester- polder, Gemeente Katwijk	Trappenberg/ Kloosterschuur		Planvorming	Gemeenten Teylingen en Katwijk	Faciliterend
Bedrijventerreinenontwikkeling						
Gepland vóór 2020						
32	Sassenheim	Oosthoutlaan		Planvorming	Particulier	Faciliterend
33	Warmond	Transformatie naar leisure Veerpolder		Uitvoering	Gemeente Teylingen, Oegstgeest en Voorschoten, eigenaren	Faciliterend
Gepland tussen 2020 – 2025						
34	Warmond	Ontwikkeling Greenib- terrein		Onderzoek	Particulier	Faciliterend
35	Sassenheim	Revitalisering Jagtlust		Onderzoek	Gemeente Teylingen, Oegstgeest en Voorschoten, eigenaren	Faciliterend
36	Voorhout	's Gravendamseweg		Onderzoek	Gemeente	NNB
Gepland ná 2025						
37	Sassenheim	Akzoterrein		Onderzoek	Particulier	Faciliterend



Bijlage 6 Overzicht voorzieningen

nr	Kern	Projectnaam	Omschrijving	Fase / status project	Uitvoerende partij(en)	Rol gemeente
Infrastructuur en openbare ruimte						
Gepland vóór 2020						
38	Sassenheim en Voorhout	HOV corridor Noordwijk - Schiphol	Aanleg route voor hoogwaardig en snel busvervoer in Teylingen, als onderdeel van regionale verbinding	Planvorming	Gemeente Teylingen en Noordwijk, provincie Zuid-Holland	Faciliterend
39	Sassenheim	Aansluiting N444/A4	Verbetering aansluiting t.b.v. doorstroming	Uitvoering	Provincie	Faciliterend
40	Voorhout	Noordelijke Randweg	Aanleg nieuwe rondweg	Initiatief	Gemeente	Actief
41	Voorhout	Reconstructie Nagelbrug	Verbetering doorstroming	Planvorming	Provincie	Faciliterend
42	Hele gemeente	Div. reconstructies/ verkeersmaatregelen	Sassenheim reconstructie Hoofdstraat; verkeersmaatregelen Van Alkemadelaan-Narcissenlaan (S), Herenweg-Veerpolder (W)	Planvorming	Gemeente	Actief
Gepland tussen 2020 - 2025						

43	Voorhout	N443: reconstructie Piet Gijzenbrug	Verbetering doorstroming	Onderzoek	Provincie	Faciliterend
Gepland ná 2025						
Gepland divers						
44	Divers	Projecten RIF	Verbetering bereikbaarheid regio	Divers	Holland Rijnland	Faciliterend
45	Divers	Verbetering langzaam verkeerroute	Verbetering fietsroutes en uitbreiding verbindingen	Initiatief	Provincie	Faciliterend
Groen / natuur, landschap en water						
Gepland vanaf 2015 tot 2030						
46	Divers	Bollengebied	Verbetering landschaps- kwaliteit Bollengebied	Initiatief	Greenport Ontwikkelings- maatschappij (GOM)	Faciliterend
47	Sassenheim- Voorhout	Herinrichting Landschapszone Roodemolenpolder	Landschappelijke herinrichting/kwali- teitsverbetering, verbetering recreatieve ontsluiting, ontwikkeling ruïne van Teylingen	Initiatief	Gemeente	Actief
48	Warmond	Leiden Lekker Groen	Vergroting biodiversiteit en inrichting gebieden voor weidevogels Kagerplassengebied	Planvorming	Gemeente Teylingen en Leiden	Faciliterend



49	Hele gemeente	Kagerplassen/ Veenweide/ Bollengebied	Verbetering waterkwaliteit	Divers	Hoogheemraadschap	Faciliterend
----	---------------	---	-------------------------------	--------	-------------------	--------------

Sport, recreatie en toerisme

Gepland vóór 2020

50	Warmond	Boterhuispolder noord, tweede fase	Natuurontwikkeling, aanleg recreatief fietspad met bloemrijke bermen, kleinschalige voorzieningen o.a. op boerenerven	Planvorming/Uitvoering	Gemeente Teylingen Gemeente Leiderdorp Particulieren	Actief
51	Warmond	Koudenhoorn	Realisering horeca met natuureducatie- centrum en historische scheepswerf	Planvorming/Uitvoering	Gemeente Particulieren	Actief
52	Warmond	Verbetering toegankelijkheid polders	Toegankelijk maken polders Poelgeest/Klaas Hennepoelpolder/ Hemmeerpolder vanaf Warmond	Planvorming	Gemeente Teylingen en Oegstgeest Stichting Zuid-Hollands Landschap	Actief
53	Warmond	Rondje Kaag	Aanleg twee fietspaden en - routes met wandelmogelijkhe- den rondom de Kagerplassen	Planvorming	Gemeente Teylingen, Leiden, Leiderdorp en Kaag en Braassem	Actief

54	Warmond	Herinrichting Kagerzoom	Versterking natuur- en recreatiewaarden als poort naar het plassenengebied, inclusief beheer en onderhoud tot 2030	Planvorming	Gemeente Teylingen en Leiden	Actief
55	Warmond	Kagerplassen	Versterking watersport: uitbreiding ligplaatsen en passantenplaatsen	Planvorming	Gemeente	Actief
56	Voorhout	Uitbreiding sportcomplex Elsgeest	Uitbreiding sportmogelijkheden	Initiatief	Gemeente en sportverenigingen	Actief
57	Sassenheim	Sportpark Roodemolenpolder	Optimalisatie	Planvorming/uitvoering	Gemeente en sportverenigingen	Actief
Gepland na 2020						
58	Sassenheim	Passantenplaatsen station Sassenheim	Aanleg passantenplaatsen voor pleziervaart nabij station	Vorbereiding en planvorming	Gemeente	Actief
59	Warmond	Kanosafari Hollandse Plassen	Ontwikkeling kano/sloepenroutes met voorzieningen, kampeermogelijkheden en natuurontwikkeling	Planvorming	Gemeente Teylingen en Kaag en Braassem	Actief



Bijlage 7 Geraadpleegde documenten

Archeologie

Onder de grond, beleid voor archeologie in Teylingen, maart 2010

Agrarische sector

Agrarisch structuuronderzoek veehouderijen Duin- en Bollenstreek, LTO Noord, 2007

Eindbalans glastuinbouw Trappenberg-Kloosterschuur, gemeenten Katwijk, Oegstgeest en Teylingen, 2007

Cultuur

Beleidsnota kunst en cultuur Leren en meedoen!, gemeente Teylingen December 2009

Duurzaamheid

Duurzaamheidsagenda 2011-2014 gemeente Teylingen "Samenwerken en verbinden", DHV, juli 2011

Verkenning energiekansen Holland Rijnland, TU Delft iov Omgevingsdienst West Holland, februari 2012

Ruimtelijke Energiekansen gemeenten Katwijk, Leiderdorp en Teylingen, TU Delft iov Omgevingsdienst West Holland, november 2013

Case Study Teylingen duurzaamheid, TU Delft 2013

Op st(r)om, elektrisch vervoer in Teylingen, gemeente Teylingen, juni 2013

Economie

Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0, kwantitatieve en kwalitatieve raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Holland Rijnland 2010-2025, STOGO, februari 2012.

Economisch Beleidsplan Teylingen 2020, Bijlagenboek en Actieprogramma, Grontmij februari 2012

Actualisering prognoses 2030 woningbehoefte en ruimtebehoefte bedrijven, DHV, december 2010

Detailhandelstructuur Teylingen Samen sterk(er), Advies en Bijlagenboek, Stec Groep, december 2013

Kantoren in Teylingen, Stecgroep maart 2011

Kantorenstrategie Holland Rijnland, Bureau voor Stedelijke Planning, september 2012

Historie

Bouwstenen voor de Toekomst, bijlage: Inleiding over de historie van Teylingen

Landschap

Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek, een landschap van betekenis, Bosch en Slabbers, SDB, november 1997

Open Geest, landschapsonderzoek van het project Revitalisering Open Landschap, bureau Vista, SBD, mei 2003

Roodemolenpolder, inventarisatie in beeld, Terra Incognita, 2014

Milieu

PlanMER Structuurvisie Teylingen, Royal HaskoningDHV, oktober 2013

Natuur

Natuurgebiedplan Bollenstreek, Ade, Rijnstreek Noord, provincie Zuid-Holland, 2003

Natuurbeheerplan provincie Zuid-Holland, 2011

Weidevogelinventarisatie Roodemolenpolder, Oranjewoud, 2011

Regionaal Groenprogramma Holland-Rijnland 2020, samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, februari 2010

Onderwijs

Integraal Huisvestingsbeleidsplan Onderwijs 2009-2012, gemeente Teylingen afd Maatschappelijke Ontwikkeling, december 2008.

Update 2011 Integraal Huisvestingsbeleidsplan Onderwijs, gemeente Teylingen afd Maatschappelijke Ontwikkeling, juni 2011.

Politiek

Coalitie akkoord 2014-2018, Zorgzaam regisseren dichtbij mensen, Teylingen 2014

Strategische Visie Teylingen 2040, 2009

Recreatie en Toerisme

Visie op Recreatie en Toerisme, Teylingen. Buiten in de Randstad, Cultureel hart aan de Kaag, gemeente Teylingen, RBOI en NRIT, oktober 2007

Ambitieverklaring "Duin- en Bollenstreek", Samenwerken aan een aantrekkelijke recreatieomgeving tussen kust en Kaag, juli 2012

Intentieverklaring gebiedsafspraken Leidse Ommelanden, februari 2012

Jaaroverzicht evenementen in Teylingen 2014

Concept-deelprogramma Groenagenda Holland Rijnland: de Tuin van Holland, regio Holland, februari 2014



STRUCTUURVISIE 2030

Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme in de Bollenstreek, april 2014

Uitvoeringsovereenkomst regionaal groenprogramma Holland Rijnland 2012-2016, december 2012

Uitvoeringsprogramma Leidsche Ommelanden 2012-2015, Verbinding tussen stad en land

9 december 2011, Dienst Landelijk Gebied

Ontwikkelingsvisie Ruïne van Teylingen, Copijn, juli 2010

Inrichtingsplan Recreatie eiland Koudenhoorn, Arcadis, juli 2010

Watersportvisie: Op weg naar het Blauwe Hart, van knelpunten naar kansen, Hiswa februari 2003

Ambitiekaart wandelnetwerk Duin- en Bollenstreek, maart 2010

Ruimtelijke visies en beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, provincie Zuid-Holland, voorontwerp januari 2014

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), 2012

Structuurvisie Randstad 2040, 2008

Visie Ruimte & Mobiliteit, provincie Zuid-Holland, juli 2014

Afsprakenkader Vitale Greenport Duin- en Bollenstreek, zes gemeenten Duin- en Bollenstreek-provincie Zuid-Holland, september 2014

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020, samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, augustus 2009

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, 2009

Toekomstvisie Teylingen, Vitaal en Vernieuwend, gemeente Teylingen, RBOI maart 2008

Bestemmingsplannen dorpsgebieden en buitengebied, gemeente Teylingen

Sport

Sportaccommodatienota 2012-2015, gemeente Teylingen, februari 2012.

Landschappelijke inpassing sport en recreatiepark Elsgeest, Kragten, november 2013.

Verkeer en mobiliteit

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, Teylingen 2010-2020, RBOI, 2009

Parkeernota Teylingen, gemeente, 2010

OV Corridor Duin- en Bollenstreek- Schiphol, Goudap[el Coffeng, 2010

Verkeerstellingen Teylingen



Water

Zwemwaterprofiel Kagerplassen, 't Joppe Warmond en Meerwijk, Tauw oktober 2008

Actualisatie zwemwaterprofiel Joppe 2012, Hoogheemraadschap van Rijnland, juli 2013

Haalbaarheidsstudie blauwalgbestrijding diepe plassen, RPS Advies- en ingenieursbureau, februari 2013

Handreiking Watertoets, Hoogheemraadschap van Rijnland, 2011

Waterbeheerplan 2010-2015, Hoogheemraadschap van Rijnland, 2009

Welzijn

Kadernota Wmo 2015-2018, Bollen5 gemeenten □ Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen, 18 maart 2014

Hart voor de jeugd, Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland, januari 2014

Wonen

Beleidsnotitie Zuid-Hollandse woningbehoefteraming 2013, provincie Zuid-Holland, november 2013

Woonvisie Teylingen, Een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond voor de periode 2008-2020, december 2007

Prestatieafspraken Teylingen 2011-2014.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland, Stec groep, concept maart 2014.

Actualisering prognoses 2030 woningbehoefte en ruimtebehoefte bedrijven, DHV, december 2010

Zorg

Zorgpact Teylingen 2013 – 2015 Wonen + Welzijn + Zorg, 'Samen werken aan zelfredzaamheid', april 2013

Woonzorgmonitor 2011, RCG Zuid-Holland Noord