# Economisch beleidsplan

## Teylingen 2012

gemeente
TEYLINGEN

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
dd. 10 mei 2012 nr. 2012-35

*Mij Bekend,*
*De Griffier van Teylingen*

# Economisch Beleidsplan Teylingen 2020

Opgesteld door Grontmij 24 februari 2012

Grontmij

De Griffier van Teylingen
Mij Bekend

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
de
nr.

# Inhoudsopgave


1 Economisch beleidsplan Teylingen 2020 ... 2
1.1 Opbouw Economisch Beleidsplan ... 2
1.2 Gevarieerd samengesteld bedrijfsleven ... 3
1.3 Coalitieakkoord 2010-2014 ... 3
1.4 Kadernota 2012 - 2015 ... 4
1.5 Drie kernen, verschillende karakters ... 4

2 Vier pijlers en streefbeeld 2020 ... 6
2.1 Vier pijlers voor economische ambitie ... 6
2.2 Streefbeeld 2020 ... 7

3 Economische ontwikkeling per sector ... 9
3.1 De bollencultuur (buitengebied) ... 10
3.2 Toerisme, recreatie en evenementen ... 11
3.3 Bedrijventerreinen en kantoren ... 13
3.3.1 Bedrijventerreinen ... 13
3.3.2 Kantoren ... 15
3.4 Detailhandel ... 15
3.5 Wonen ... 17
3.5.1 Oplossingsrichtingen woningbouw voor de lange termijn, 2010-2030 ... 19
3.6 Mobiliteit en infrastructuur (randvoorwaardelijk) ... 20
3.7 Arbeidsmarkt en leefbaarheid (randvoorwaardelijk) ... 20
3.8 Kunst, cultuur en subsidies ... 20

4 Uitvoering en doorkijk 2040 ... 22
4.1 Ontwikkelingsperspectief per pijler: vertaling naar beleidskader ... 22
4.2 Uitvoering: de rol van de gemeente en het bedrijfsleven ... 23
4.2.1 Ondernemersfonds ... 23
4.2.2 Rol van de gemeente ... 24
4.2.3 Rol van het bedrijfsleven ... 25
4.3 Doorkijk naar 2040 ... 25
4.4 SWOT-analyse ... 26

5 Conclusies en slotwoord ... 28
5.1 Conclusies ... 28
5.2 Slotwoord ... 30

*Actieprogramma*

*Bijlagenboek*
Bijlage 1: Inventarisatie en analyse
Bijlage 2: Beleidskader
Bijlage 3: Speerpunten actieplan
Bijlage 4: DPO (Distributie Planologisch Onderzoek)
Bijlage 5: Ruimtelijke themakaarten
Bijlage 6: Gespreksverslagen werkconferenties.

# 1 Economisch beleidsplan Teylingen 2020

De gemeente Teylingen formuleert in dit rapport helder economisch en integraal beleid dat in de toekomst als leidraad gaat dienen voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. De horizon van het beleidsplan is 2020.

## 1.1 Opbouw Economisch Beleidsplan

Dit economisch beleidsplan bestaat uit een centraal, overkoepelend beleidsrapport op hoofdlijnen en een aantal bijlagen die meer de diepte ingaan.

Het centrale beleidsrapport schetst de gewenste economische ontwikkeling op hoofdlijnen. Onze ambities hebben we samengevat in vier pijlers, te weten: (1) proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit, (2) benutten strategische locatie en aanjagen werkgelegenheid, (3) regionale samenwerking en afstemming en (4) duurzame ontwikkeling en groene uitstraling. Gefundeerd op deze vier pijlers is een toekomstperspectief voor 2020 geschetst. Vervolgens zijn op basis van deze vier pijlers de vijf economische hoofdsectoren in Teylingen doorgelicht.

Voor de onderscheiden hoofdsectoren zijn doelstellingen beschreven die zijn vertaald naar beleidsopgaven en actiepunten. Waar mogelijk zijn doelstellingen per kern geformuleerd. Deze kunnen later in sectorale deelnota's worden uitgewerkt tot uitvoeringsprogramma's. Per hoofdsector zijn de relevante beleidsvelden aangegeven: het Raadsprogramma, toepasselijke nota's en andere lokale, regionale en provinciale beleidsdossiers. Een bovenregionale oriëntatie is nodig omdat de Bollenstreek in toenemende mate te maken heeft met bredere regionale perspectief, bovendien staat de Bollenstreek traditioneel, in ruimtelijke zin, onder druk. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is hiervan een sprekend voorbeeld.

Vervolgens is het ontwikkelingsperspectief voor nieuw beleid weergegeven en is een visie gegeven op de rol van de gemeente en bedrijfsleven bij uitvoering van economisch beleid. Ter afsluiting en samenvatting zijn een SWOT analyse en de conclusies opgesteld.

Bijlage 1 behandelt de demografische samenstelling van Teylingen en de opbouw (en toelichting) van economische sectoren. Actuele economische structuurgegevens worden inzichtelijk gemaakt zoals: analyse van de werkgelegenheidsontwikkeling, ontwikkeling aantal bedrijfsvestigingen, ontwikkeling positie bedrijfsleven en andere relevante data die inzicht geven in de vraag 'Hoe staat Teylingen er economisch voor anno 2012?'.

In bijlage 2 wordt dieper ingegaan op het beleidskader waar Teylingen mee te maken heeft. In bijlage 3 zijn in tabelvorm de actiepunten per beleidsveld beschreven. Bijlage 4 bestaat uit een beknopt distributie planologisch onderzoek (afgekort DPO) voor de winkelkernen van Teylingen. De werkzaamheden voor het DPO hebben zich vooral geconcentreerd op het cijfermatig en indicatief updaten en bijwerken van aanbodgegevens en capaciteitsberekeningen. In bijlage 5 zijn een vijftal ruimtelijke themakaarten te vinden, die de relatie leggen tussen het economisch beleid en de ruimtelijke consequenties en uitwerking. Bijlage 6 tenslotte bevat de gespreksverslagen van de gehouden werkconferenties.

***Proces om tot economisch beleid te komen***
Bij het opstellen van integraal beleid, wat economisch beleid in wezen is, is commitment van alle betrokken partijen van groot belang. Hier is aandacht aan besteed door het betrekken van relevante in- en externe partijen (Kamer van Koophandel, Greenport Duin en Bollenstreek, ondernemersverenigingen TOV en WOBK, individuele ondernemers en verschillende gemeentelijke beleidsafdelingen). Hiertoe zijn consultaties en een tweetal werkconferenties georganiseerd.

Dit proces heeft geleid tot het opstellen van een actueel en toekomstgericht economisch beleidsplan. Betrokkenheid bij het proces en draagvlak voor het resultaat is immers een belangrijke voorwaarde voor de implementatie van het beleid.

Het opstellen van het economisch beleid is gedaan door Grontmij. Naast de genoemde werkconferenties en consultaties heeft Grontmij het economisch beleid opgesteld door middel van deskresearch van beleidsstukken en het verkrijgen van relevante statistieken.

## 1.2 Gevarieerd samengesteld bedrijfsleven

Teylingen heeft een gevarieerd samengesteld lokaal bedrijfsleven dat regionaal goed is voor zo'n 13.000 arbeidsplaatsen. Onze gemeente heeft met 3% een werkeloosheid die ver onder het gemiddelde van de Bollenstreek en Nederland ligt. Grote werkgevers in Teylingen zijn bijvoorbeeld Akzo-Nobel (de grootste in de gemeente) en gevangenis Teylingereind. Er zijn talloze bedrijven die Teylingen hebben gekozen als locatie voor hun landelijke of internationale (hoofd-)kantoor. Voorbeelden zijn O'Neill (sportkleding), Fuji (transport), Protest (sportkleding) , Sim Industries (vluchtsimulatoren) en Van der Mey (vleeswaren). Teylingen heeft een groot aantal dynamische bedrijven in het midden- en kleinbedrijf, een belangrijke sector voor het MKB is de bollenteelt. Hier is Van der Schoot (handel en export van o.a. verpakte bloembollen) een voorbeeld van.

Teylingen is een relatief gewilde vestigingsplaats voor bedrijven vanwege de centrale en strategische ligging in de Randstad en de korte afstand ten opzichte van Schiphol, de nu nog goede bereikbaarheid, die in de toekomst nog nader moet worden geoptimaliseerd en andere gunstige randvoorwaarden zoals de prettige woonomstandigheden, breed cultureel aanbod, goede winkelvoorzieningen, voldoende en gedifferentieerd aanbod van werklocaties en de beschikbaarheid van (hoog-)opgeleid personeel.

## 1.3 Coalitieakkoord 2010-2014

Dit economisch beleid is afgestemd op de thema's die zijn afgesproken in het coalitieakkoord 2010-2014 "Regisseer en bereik meer". Met dit coalitieakkoord is Teylingen een nieuwe weg ingeslagen als het om stimuleren en faciliteren van economische ontwikkeling gaat.

Werkgelegenheid, overleg en samenwerking, deregulering, bereikbaarheid van winkels en ondernemingen, goede en voldoende voorzieningen, ruimte voor een gezonde en vitale bollensector, (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijk betrokken ondernemers zijn belangrijke factoren die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen en behoud van de kwaliteit van het landschap.

Het collegeprogramma 2010-2014 is opgebouwd rondom vier centrale thema's:
- participeren;
- de gemeente als regisseur;
- duurzaamheid;
- samenwerken.

## 1.4 Kadernota 2012 - 2015

Dit economische beleidsplan hangt nauw samen met de kadernota die de gemeente Teylingen elk jaar opstelt. In de kadernota voor Teylingen, gemaakt voor de periode 2012-2015 blijkt dat er verder rekening gehouden moet worden met de effecten van de economische recessie. Dit betekent dat er aanzienlijke bezuinigingen moeten worden doorgevoerd. De gemeente Teylingen volgt daarmee de lijn die ook door het kabinet is uitgezet. In de kadernota zijn geen nieuwe plannen bedacht vanuit crisismanagement om de recessie actief te bestrijden. De bestaande plannen zijn verweven in ons economisch beleid, belangrijke plannen zijn:
- duurzaamheid in de volle breedte neerzetten;
- modern beleid voor markt en standplaatsen;
- brede school in Warmond;
- transformatie Veerpolder (naar leisure);
- doorontwikkelen winkelcentra van Sassenheim en Voorhout;
- de invoering van een ondernemersfonds.

Het college wil samen met de raad zoeken naar de mogelijkheden om deze plannen voor de komende jaren uit te werken.

## 1.5 Drie kernen, verschillende karakters

De drie kernen van Teylingen vormen samen een eenheid maar verschillen duidelijk van karakter; zowel qua fysieke structuur als qua imago. Het verwachte totale inwoneraantal voor Teylingen in 2020 bedraagt naar verwachting tussen de 35.000 en 38.000 inwoners, afhankelijk van de realisatie van uitbreiding van het woningaanbod. Het aantal inwoners in 2011 bedraagt 35.800 (bron: CBS Statline).

***Sassenheim***
- *Centrumfunctie voor detailhandel en bedrijvigheid*
- Inwoners 2011: 15.450

Sassenheim ligt, ten opzichte van de andere twee kernen, centraal in de gemeente. Het is de kern waar de meeste arbeidsplaatsen in de gemeente geconcentreerd zijn. De kern van Sassenheim beschikt over een modern nieuw centrum, waar de laatste bouwontwikkelingen nog gaande zijn. Het NS station Sassenheim heeft een aanjaageffect voor nieuwe bedrijvigheid.

Deze grootschalige investering in het winkelapparaat van Sassenheim zal de positie van deze kern als gemeentelijk centrum voor detailhandel verder verstevigen. Ook voor zorgfuncties en onderwijs vervult Sassenheim een belangrijke regionale rol.

***Voorhout***
- *Kern voor woningproductie, grenst aan het bollengebied*
- Inwoners 2011: 15.382

Voorhout grenst aan het bollengebied en is de kern waar de afgelopen jaren de bevolking snel is gegroeid en waar de komende jaren ruimte is voor meer woningontwikkeling. Dit kan zowel op inbreidingslocaties als bij de gereserveerde bouwruimtevoorraad in de nieuwe wijk Hooghkamer. Voor het gebied Nieuw Boekhorst bestaan diverse woningbouwplannen en de polder Boekhorst is de grootste gereserveerde ruimte van de gemeente voor nieuwe woningbouw.

***Warmond***

- *Kern voor toerisme en recreatie, goede positie in zorg*
- Inwoners 2011: 4.975

Met haar prachtige ligging aan de Kagerplassen en nabij het Veenweidegebied is Warmond de logische locatie om potentie op het gebied van toerisme en recreatie te realiseren richting 2020. Het aantal mogelijkheden voor recreatie in de openlucht (zowel op het land als op het water) en overdekt (leisure) zal groeien de komende jaren.

Tevens heeft Warmond een positie opgebouwd als centrum voor diverse soorten zorg. In Warmond onder andere twee grote woonzorgcentra, een oogheelkunde kliniek, een arbo-dienst en een psychogeriatrisch centrum te vinden.

Warmond is vanouds een plek voor kunst en cultuur Er is een aantal galeries en speciale evenementen zoals de kunstweek. Daarom speelt Warmond in het kunst- en cultuurbeleid van de gemeente een belangrijke rol.

# 2 Vier pijlers en streefbeeld 2020

## 2.1 Vier pijlers voor economische ambitie

De visie voor economische ontwikkeling in de gemeente Teylingen met het oog op het jaar 2020 is te kenmerken als 'ambitieus met een hoog realiteitsgehalte'. Deze visie bevat een ambitie die gezien moet worden in het licht van de rol van de gemeente (regie en faciliterend), de kritische keuzes over financiële bijdragen vanuit de gemeente de komende jaren (bijvoorbeeld voor subsidies) en de beschikbare formatie (0,6 FTE) voor het uitvoeren van economisch beleid.

De gemeente streeft naar een duurzame economische ontwikkeling met oog voor de karakteristieke kenmerken van de dorpen en het landelijk gebied, het welzijn van de inwoners, een luisterend oor voor ondernemers en waar mogelijk een ondersteunende hand voor de sectoren wanneer dat nodig is. We gaan er van uit dat bedrijven in Teylingen zelfredzaam zijn en zullen deze faciliteren waar wij dit kunnen.

***Pijler 1: proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit***

Proactief werken aan behoud van vitaliteit en kwaliteit van wonen en werken in de drie kernen staat voorop in ons economisch beleid. De komende jaren zullen de effecten van krimp mogelijk ook in onze gemeente voelbaar zijn. Dit hangt af van de ontwikkeling van afzetbaarheid van nieuwe woningen in Teylingen, maar is evengoed afhankelijk van de mate waarin we onze voorzieningen aantrekkelijk en op peil weten te houden (met name de winkelgebieden). Door proactief te werk te gaan kunnen we de vitaliteit van onze gemeenschap en economie behouden en versterken en de negatieve kanten van mogelijke krimp zoveel mogelijk voortvarend bestrijden.

***Pijler 2: benutten strategische locatie en aanjagen werkgelegenheid***

Teylingen is relatief goed bereikbaar (snelweg A44) en heeft een strategische ligging in de Randstad, nabij Schiphol en tussen de grote steden in. De ambitie om nieuwe werkgelegenheid te creëren in Teylingen is daarom realistisch, mede gegeven de rijkdom en diversiteit van de huidige bedrijvigheid die in Teylingen is gevestigd. Voor bedrijven zal er in Teylingen beperkte maar gevarieerde uitbreidingsruimte zijn om geschikte, kwalitatieve bedrijfs- en kantoorruimte te betrekken. Deze is ruimtelijk gebonden aan goed bereikbare en gefaciliteerde knooppunten zoals op bedrijventerreinen en rondom station Sassenheim.

***Pijler 3: Regionale samenwerking en afstemming***

Regionale samenwerking en afstemming is steeds belangrijker voor onze economische hoofdstructuur. Voorbeelden hiervan zijn de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij en de regionale afspraken over kantoren en detailhandel binnen Holland-Rijnland. Als groene gemeente speelt Teylingen een steeds belangrijkere regionale rol voor het 'groen in en om de stad' voor eigen inwoners, maar ook voor bijvoorbeeld Leiden. Ook op het gebied van bedrijventerreinen, kantoren, winkels en wonen is regionale afstemming de sleutel om optimaal de economische kansen te benutten.

***Pijler 4: Duurzame ontwikkeling en groene uitstraling***
Een ander economisch hoofdthema is duurzaamheid. Dit thema heeft de afgelopen jaren volop aandacht gekregen en wordt in de toekomst steeds belangrijker om economische ontwikkeling mogelijk te maken. Duurzaamheid kan als motor worden gebruikt voor gebiedsontwikkeling, gegeven de steeds strenger wordende milieueisen, de hoge kosten van energie en de schaarse ruimte die er is voor nieuwbouw. De gemeente Teylingen zet zich in voor duurzaamheid in de breedte: bij ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen, bij nieuwe innovaties voor de bollensector, bij de bouw van woningen en voor de toeristisch-recreatieve sector. Naast duurzame ontwikkeling is de basisgedachte dat de groene uitstraling van de gemeente behouden blijft.

## 2.2 Streefbeeld 2020

De kernbegrippen kwaliteit, vitaliteit, behoud, samenwerking, duurzame economische ontwikkeling en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn voor de gemeente Teylingen belangrijke instrumenten om de gewenste economische groei mogelijk te maken.

In 2020 is Teylingen voor jong tot oud een aangename plek om te wonen. Teylingen heeft nog altijd een vitale agrarische sector, waar de bollenteelt (met name geconcentreerd rond Voorhout) en de bloembollenhandel zich dankzij Greenport Duin- en Bollenstreek, het offensief van Teylingen en de GOM concurrerend verder kan ontwikkelen en in het seizoen als toeristische attractie kan functioneren. Teylingen heeft een bijzondere rol als thuishaven voor innovatieve en handelsgerichte bloembollenbedrijven.Teylingen heeft haar bovenregionale rol verder opgepakt als recreatiegebied (Koudenhoorn en veenweidegebied) en als watersport- en speelgebied (Kagerplassen). Zorginstellingen voorzien goed in de lokale zorgvraag. Hiernaast zijn nieuwe woon- /zorgconcepten in combinatie met wellness en leisure ontstaan, die bijdragen aan een regionale uitstraling. Teylingen heeft goed gebruik gemaakt van haar strategische ligging in de Randstad om nieuwe bedrijven aan te trekken en zodoende de lokale werkgelegenheid aan te jagen. Alle bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Teylingen zijn vitaal, hebben een duurzaam karakter en zijn goed bereikbaar. De verbeterde infrastructuur in Teylingen zorgt voor een goede doorstroming tijdens de ochtend- en avondpendel en ook het OV-systeem functioneert goed.

Per kern worden hieronder de belangrijkste uitkomsten van de in te zetten economische ontwikkeling benoemd.

***Sassenheim***
Sassenheim heeft als centrale kern een bekend en herkenbaar winkelgebied met een breed aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen en een prettig winkelklimaat. Nieuwe, duurzaam ontwikkelde, woningen, gebouwd op inbreidingslocaties, voldoen aan actuele behoeften van de bewoners. Station Sassenheim is een motor geworden voor nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen met een aantrekkende werking voor bedrijven met buitelandse klanten. Jagtlust is inmiddels gerevitaliseerd en heeft een uitstraling passend binnen de uitgangspunten van de nota "Werklandschap Jagtlust, ontwikkelingsvisie 2010-2020". Het bedrijventerrein Oosthoutlaan is binnen de uitgangspunten van de nota "Intensiever ruimtegebruik bedrijventerreinen Teylingen" duurzaam ontwikkeld.

***Voorhout***
In Voorhout is inmiddels een aantal (inbreidings-) locaties duurzaam ontwikkeld met woningen, waarvoor het programma is afgestemd op de actuele marktbehoefte. Voorhout houdt naar verwachting nog een strategische voorraad grond over, die kan worden ingezet voor verdere ontwikkeling van de lokale woningmarkt. De woon- en werkgebieden in Sassenheim en Voorhout sluiten goed aan, zijn goed ontsloten en zijn optimaal ingepast in het landschap.

De Herenstraat en omgeving is een prettig winkelgebied voor de bewoners van deze kern. De bewoners van Voorhout worden uitstekend gefaciliteerd voor dagelijkse boodschappen en beschikken over de basiswinkels voor niet-dagelijkse boodschappen. Lokale bedrijven en instellingen werken samen op het gebied van maatschappelijk betrokken ondernemen. In Voorhout zijn de onderzoeks- en veredelingskassen te vinden van innovatieve bollentelers. De noordelijke randweg is gerealiseerd in Voorhout. Tussen Sassenheim en Voorhout is een nieuwe recreatieplek ontstaan bij landschapspark Roodemolenpolder.

***Warmond***
Warmond is in 2020 het brandpunt voor wat betreft toerisme, recreatie en cultuur voor Teylingers en voor regionale bezoekers. Warmond beschikt in 2020 over een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen, leisure, wandel-, fiets-, en vaarroutes en activiteiten die zijn geënt op de kernwaarden water (De Kagerplassen) en natuur (Veenweidegebied). Het aantal mogelijkheden voor dagrecreatie op Koudenhoorn is uitgebreid en parkeren in Warmond is zelfs op wat drukkere dagen mogelijk.

Nieuwe zorgorganisaties hebben zich in Warmond gevestigd, aangetrokken door het bestaande zorgcluster en de natuurlijke omgeving. Vanzelfsprekend blijft Warmond een prima plek om te wonen.

# 3 Economische ontwikkeling per sector

Om het streefbeeld, en daarmee de ambities van gemeente en ondernemers, te bereiken, zet de gemeente Teylingen in op de volgende economische hoofdsectoren, in volgorde van prioriteit:

1. **bollencultuur;**
2. **toerisme, recreatie en evenementen;**
3. **bedrijventerreinen;**
4. ***detailhandel;***
5. **wonen.**

Randvoorwaardelijke speerpunten voor het nastreven van het streefbeeld zijn:

- **kwaliteit van het landschap.** Nieuwe ontwikkelingen moeten inpasbaar zijn binnen de kwaliteit en het beeld van het huidige landschap. Een belangrijk onderdeel hiervan is de verbetering van toegankelijkheid en leefbaarheid van het bollengebied. Manieren om dit te verbeteren zijn bijvoorbeeld betere infrastructuur en gefaciliteerde verzamelplaatsen;
- **mobiliteit en infrastructuur.** Door de groei van de mobiliteit en de verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek, zal de bereikbaarheid van de regio onder druk blijven staan. Een goede bereikbaarheid van Teylingen en het in goede banen leiden van de in- en uitgaande pendel en doorgaande stromen, zijn belangrijke randvoorwaarden voor de leefbaarheid in de kernen en een succesvolle economische ontwikkeling. Daarom wordt gewerkt aan een nieuwe verkeersstructuur in de regio, waarbij aan de zuid- en de noordkant nieuwe oost-west verbindingen worden aangelegd en knelpunten op bestaande wegen in het middengebied worden aangepakt. Een belangrijke ontwikkeling voor het openbaar vervoer is de opening van station Sassenheim. Dit station vervult de functie van een transferium voor alle modaliteiten. De kwaliteit van de busverbindingen kan echter nog verbeterd worden. Voor de corridor Noordwijk-Sassenheim-Schiphol wordt een bussysteem met HOV-kwaliteit ontwikkeld. In Warmond speelt de keuze tussen kwaliteit van de openbare ruimte versus de groeiende parkeerbehoefte;
- **onderwijs en Arbeidsmarkt.** De gemeente zet zich in om het samenwerkingsproces tussen onderwijs en arbeidsmarkt te verbeteren, met name als het gaat om onderwijs gericht op innovatie in de bollensector in een regionaal verband.

Als aparte bijlage zijn vijf themakaarten opgenomen die de belangrijkste ruimtelijke gevolgen van het economische beleid aangeven. De kaarten zijn gethematiseerd naar de speerpunten: toerisme en recreatie, bedrijventerreinen&kantoren, detailhandel, wonen en infrastructuur (randvoorwaarde).

De herstructurering van de bollenstreek heeft een flinke impuls gekregen door de oprichting van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM). Ruimtelijk zijn door de GOM tientallen plannen opgepakt. Extra aandacht voor de economische ontwikkeling van de streek is het doel van de **Economische Agenda Greenport**. Momenteel werkt Teylingen in regionaal verband aan het opstellen van de speerpunten voor deze economische agenda.

## 3.1 De bollencultuur (buitengebied)

De bollensector is en blijft voor Teylingen van vitaal economisch belang. Het algemeen beeld is minder, maar grotere bedrijven, met een groter productievolume. De opgaven voor Teylingen sluiten aan bij de regionale opgaven voor het bollenareaal die zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit december 2009. Dit rapport bevat de kaders die de zes gemeenten in de Bollenstreek (inclusief Teylingen), de Greenport gemeenten, hebben afgesproken.

De GOM is het regionaal ontwikkelbedrijf ten behoeve van de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. De GOM is in maart 2010 opgericht door de zes Greenportgemeenten. De missie van de GOM is het door middel van actieve gebieds- (her)ontwikkeling tot stand brengen van een economisch en ruimtelijk vitale Duin- en Bollenstreek. De GOM zal door grondexploitaties zelf een deel van het geld genereren om projecten te financieren. Hiernaast komt financiering naar verwachting uit fondsen als bijvoorbeeld FES.

De GOM zal ontwikkelingsplanologie inzetten om de gewenste bewegingsruimte te scheppen, zonder de noodzakelijke bescherming overboord te zetten. De GOM heeft het mandaat om in de komende jaren, in samenwerking of zelfstandig, maximaal 600 nieuwe woningen in het buitengebied van de Greenportgemeenten te ontwikkelen. Kansen voor de toekomst, gericht op vitaliteit en kwaliteit, liggen met name in de ontwikkeling van de sector in de breedte. Kansen liggen in herstructurering, herverkaveling, herbestemming, meervoudig ruimtegebruik, combinaties van functies, handel, innovatie, kennisontwikkeling en de teelt van bijzondere bolgewassen. De gemeente wil graag faciliteren en zal zich proactief voor de sector opstellen.

Daarnaast dient samenwerking te worden gezocht met innovatieve bedrijven en kan de betrokkenheid met de arbeidsmarkt en het onderwijs (kennisinstellingen) nog aanzienlijk worden verbeterd. Momenteel werken we aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan landelijk gebied. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt een vertaling gemaakt van initiatieven van de GOM en wordt planologische medewerking verleend aan concrete initiatieven van de GOM.

De agrarische handel- en exportbedrijven (AHE) maken onderdeel uit van de bollensector. In de toekomst komen er geen nieuwe bedrijven bij en zullen er van de 80-90 huidige bedrijven naar verwachting nog 30-40 sterke bedrijven over zijn. In het Pact van Teylingen staat dat AHE-bedrijven verplaatst dienen te worden naar agrarische bedrijventerreinen. In de praktijk komt deze verplaatsing moeizaam of niet van de grond. In het nieuwe beleid wordt onder bepaalde voorwaarden gepleit voor uitbreiding van AHE-bedrijven op locatie. Dit verdient vanuit bedrijfseconomisch oogpunt de voorkeur boven concentratie op agrarische bedrijventerreinen. Uitgangspunt is dat eerst compensatie plaatsvindt, voordat uitbreiding groen licht krijgt. Een en ander wordt via het bestemmingsplan landelijk gebied gefaciliteerd. Hierin worden mogelijke concentratiegebieden aangegeven. Verder gaan wij voor het landelijk gebied meer flexibele voorwaarden hanteren voor wijzigingen binnen bestemmingsplannen.

De glastuinbouw in Teylingen is gerelateerd aan broeierijen en de onderzoeksfunctie voor bloembollen, ook wel 'ondersteunend glas' genoemd. Dit soort kassen en laboratoria (veredelingsbedrijven) zouden op locatie moeten blijven en de mogelijkheid moeten krijgen om hun kassen technisch te renoveren en optimaliseren.

De Bollenstreek is sterk in de teelt van bijzondere bolgewassen (narcissen, tulpen, dahlia's en hyacinten) en vaste planten. Andere belangrijke pijlers zijn kennisontwikkeling, handel, transport, toerisme, veredeling en (andere) onderzoeksfuncties. Deze vormt het bestaansrecht van Greenport Duin- en Bollenstreek.

Daarnaast zijn recreatie en toerisme (in relatie tot de bollenteelt) van groot belang en tevens een onderscheidende factor voor Greenport Duin- en Bollenstreek. Er is kritische massa nodig om de positie en de groene uitstraling van Greenport Duin- en Bollenstreek te behouden en te versterken. Daarom is behoefte aan een groter areaal, dat niet alleen in de Bollenstreek kan worden gevonden. Meervoudig ruimtegebruik kan hier uitkomst bieden.

Er is zowel beperkende als stimulerende regelgeving nodig om ontwikkelingen mogelijk te maken en creatieve oplossingen te stimuleren. Greenport Duin- en Bollenstreek en GOM spelen hierin de komende jaren een cruciale rol.

## 3.2 Toerisme, recreatie en evenementen

De toeristisch- recreatieve inzet van Teylingen is om een veelzijdig en aantrekkelijk gebied voor kleinschalige dagrecreatie te zijn. Om deze positie te versterken dienen verbeteringen in het buitengebied van kleinschalige voorzieningen, zoals routes en aanlegvoorzieningen, te worden uitgevoerd.

*Ruïne van Teylingen*

Teylingen hecht grote waarde aan haar groene uitstraling en wil zich toeristisch positioneren als 'draaideur naar twee werelden': het bollencomplex en het Groene Hart (plassen en polders) met als pijlers: water, natuur en cultuur, waarbij water regionaal gezien de onderscheidende en (ver)bindende factor is. In en rond Teylingen zijn volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. De belangrijkste troeven van de gemeente Teylingen op het gebied van toerisme en recreatie zijn de Kagerplassen, het eiland Koudenhoorn, de Ruïne van Teylingen, de Veenweidegebieden en de bollenvelden.

Als bijdrage aan een verbeterde toeristische ontsluiting voor Teylingen is in december 2011 het nieuwe station Sassenheim geopend. Station Sassenheim dient als toegangspoort en schakelpunt tussen enerzijds het bollengebied en anderzijds het Groene Hart; de Veenweidegebieden in de richting van Warmond.

Ten behoeve van het **verbeteren van de bereikbaarheid van het water** moet in alle polders rondom de Kagerplassen ruimte voor recreatieve ontwikkelingen worden geboden in het nog te ontwikkelen bestemmingsplan buitengebied. Jachthavens zijn belangrijke economische aanjagers en hebben bovendien een poortfunctie om het water te bereiken.

Mede voor het verbeteren van bereikbaarheid over water maar zeker ook in bredere zin, is Teylingen met een adviseur economische zaken vertegenwoordigd in de begeleidingsgroep ter bepaling van het **gebiedsprofiel Hollandse plassen**. Dit gebiedsprofiel is één van de eerste gebiedsprofielen die de provincie Zuid-Holland laat samenstellen. Teylingen zit samen met Holland Rijnland en de provincie in de begeleidingsgroep. Hoewel in eerste instantie een ruimtelijk proces, heeft het grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van ondernemers in het gebied.

Troefkaarten voor verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme waar wij als gemeente op in willen zetten zijn:

- de **Roodemolenpolder** tussen Sassenheim en Voorhout, als plek voor kleinschalige dagrecreatie. Deze polder wordt ingericht als een landschapspark, de toegankelijkheid (over land en water) wordt verbeterd en kleinschalige elementen als picknickplaatsen en (vis)steigers worden toegevoegd;
- de **Veerpolder te Warmond** verder laten uitgroeien tot een gethematiseerd bedrijventerrein en lokaal centrum voor overdekte leisure, watergerelateerde bedrijvigheid en wellness;
- versterking **Kagerplassen** als aantrekkelijk watersportgebied. Recreatie-eiland **Koudenhoorn** is één van de toegangspoorten tot de Kagerplassen met een groot aantal passantenplaatsen. Dit veelzijdige recreatiegebied biedt verdere mogelijkheden om de kleinschalige dagrecreatie beter te benutten. Verbetering van het ligstrand en de horeca zijn hier nodig en in voorbereiding.

  Het eiland is geschikt voor hengelsport, fietsen, trimmen, zwemmen, luieren of wandelen en bevat een prachtig natuur- en stiltegebied;
- het toegankelijk maken van de **Boterhuispolder** voor routes en extensieve recreatie komt in de uitvoeringsfase, hiervoor is € 2 miljoen subsidie door de provincie toegekend;
- de ontwikkeling van **jachthavens** moet worden gefaciliteerd. Anders kan niet worden voldaan aan de in de recreatievisie aangegeven uitbreiding met 800 ligplaatsen in jachthavens, die voor 2017 gerealiseerd moet worden. Uitbreiding van het aantal ligplaatsen is een belangrijke factor om het varen op de Kagerplassen te bevorderen. Het doel is om het Kagerplassengebied in de periode tot 2017 uit te laten groeien tot een kwalitatief hoogwaardig en veelzijdig watersportgebied. Met eigentijdse voorzieningen, voldoende aanlegplaatsen en ligplaatsen (onderdeel van visie Toerisme en Recreatie). Omdat een groot deel van de polders om de Kagerplassen in het Groene Hart liggen, moet daarbij wel veel aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing. Ook moet de locatie zowel over het land als het water (goed) te ontsluiten zijn. In dat licht zijn voor het realiseren van jachthavens de Boterhuispolder, Zweilanderpolder, Hellegatspolder, kansrijker dan de Hemmeerpolder en Hofpolder.

De bovengenoemde ontwikkelingen, waarvan sommige al in de uitvoeringsfase zitten, worden door ons waar noodzakelijk actief gestimuleerd en ondersteund.

Bij de verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling wil de gemeente uitvoering geven aan acties, maatregelen en projecten, zoals benoemd in het **Uitvoeringsprogramma T&R** en het **Marketingplan Recreatie & Toerisme**. Beide zijn door de Raad vastgesteld als richtinggevend kader. Voor de uitvoering van projecten uit het Uitvoeringsprogramma is

budget beschikbaar onder de voorwaarde van externe medefinanciering. Daarom moet financiering worden aangetrokken voordat gestart kan worden met de individuele projecten (zoals Koudenhoorn en Boterhuispolder). Voor het Marketingplan is geen budget beschikbaar en uitvoering is dus beperkt. Ook voor het T&R beleid is een goede samenwerking tussen belanghebbende partijen (ondernemers, gemeente, promotieorganisaties als VVV en ZHBT) van groot belang.

Teylingen heeft elk jaar een afwisselende kalender met **evenementen**, variërend van de traditionele Schippertjesdagen in Warmond, tot het grootschalige en regionale Bloemencorso. Behoud en ondersteuning van bestaande en nieuwe onderscheidende evenementen is de kern van beleid voor evenementen, al zullen moeilijke keuzes gemaakt moeten worden in het kader van de gedeeltelijke afbouw van onze subsidiemogelijkheden.

## 3.3 Bedrijventerreinen en kantoren

### 3.3.1 Bedrijventerreinen

De kern van het beleid voor bedrijventerreinen in Teylingen is behoud en optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen door intensief ruimtegebruik. Hiernaast verwachten we dat er na 2020 nieuwe bedrijventerreinen bij moeten komen om aan de vraag te kunnen blijven beantwoorden. Ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het nieuwe station Sassenheim een aanjager. De gemeente ziet zichzelf als partner van het bedrijfsleven en hecht veel waarde aan de werkgelegenheid die we in onze gemeente hebben. Wij zijn trots op de trekkers die in Teylingen gevestigd zijn.

Bij revitalisering van bestaande bedrijventerreinen dient het principe van duurzaamheid voorop te staan en dient er intensiever, hoger en dieper gebouwd te worden. Duurzaamheid in relatie tot bedrijventerreinen kan bereikt worden door in eerste instantie duurzame bouw (bijvoorbeeld cradle-to-cradle en goede isolatie). In de beheer- en exploitatiefase betekent duurzaamheid het maximaal beperken van vervuiling en uitstoot, het bevorderen van veilige exploitatie, het gebruik van groene energie en energiebesparing. Om dit te ondersteunen is de nota "Intensief ruimtegebruik Bedrijventerreinen Teylingen" opgesteld door DHV (2009).

In Teylingen zijn 8 bedrijventerreinen aanwezig en wordt één nieuw terrein ontwikkeld. Met uitzondering van het AKZO-terrein zijn alle terreinen gemengde bedrijventerreinen.

De bedrijventerreinen Voorhout en Sassenheim-Zuid zijn relatief nieuw en nog niet volledig uitgegeven. Ook binnen het agrarisch bedrijventerrein liggen nog een aantal vrije percelen die door de huidige eigenaar niet worden gebruikt. Bij bedrijventerrein Industriekade wordt de laatste hand gelegd aan de herstructurering. Teylingen zet in op verduurzaming van de bestaande bedrijventerreinen, de beeldkwaliteit en het bieden van een venster op het landschap (met andere woorden, het voorkomen van aaneengesloten geveldozen). Een initiatief om bedrijventerreinen te verduurzamen, is medio 2011 genomen door Grontmij en TOV in samenspraak met de gemeente. Voor dit **duurzaamheidproject bedrijventerreinen** is het Greenib bedrijventerrein overeengekomen dat zij als pilotproject optreden. Het Greenib terrein heeft een reputatie als goed georganiseerd, particulier gemanaged, bedrijventerrein.

Als onderdeel van de regionale bedrijventerreinenstrategie voert de regio een **Regionale Behoefteraming Bedrijfshuisvesting** uit. Het doel hiervan is vast te stellen hoeveel nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is, zodat we in de gemeente en in de regio voldoende nieuwe bedrijventerreinen aanleggen die in kwaliteit en omvang voldoen aan de vraag van bedrijven binnen de verschillende sectoren. Eveneens in het kader van de regionale bedrijventerreinenstrategie werken wij samen om de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te bevorderen. De **Pilot herstructurering bedrijventerreinen** is een project waarbij is gestart met herstructurering van 7 regionale bedrijventerreinen. De herstructurering van de Wasbeekerlaan/Jagtlust is er één van. Het uiteindelijke doel is om in de regio 25 bedrijventerreinen te herstructureren en klaar te stomen voor duurzaam gebruik in de toekomst. Aanvullend op de regionale bedrijventerreinenstrategie werken wij mee aan het **'Experiment Vraag en Aanbod'**. Dit is een initiatief om bedrijven te ondersteunen die moeite hebben met het vinden van een nieuwe locatie binnen de gemeente waar ze zijn gevestigd dan wel de directe omgeving. Naast Teylingen werken de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Oegstgeest, Noordwijk en Katwijk hier aan mee. Deze gemeenten

werken samen met de andere partners; kamer van Koophandel, Holland Rijnland en Bedrijfsleven Rijnland.

Wij ondersteunen onze bedrijven op het gebied van beveiliging. De Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Teylingen is een initiatief van een aantal bedrijven om samen te werken op het gebied van veiligheid. De gemeente Teylingen ondersteunt de stichting bij haar streven naar het Keurmerk Veilig Ondernemen.

In 2009 is besloten dat op de Veerpolder transformatie naar wellness en leisure wordt ondersteund. De ontwikkeling wordt waar mogelijk actief gestimuleerd en ondersteund. In het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan bedrijventerreinen is de ruimte hiervoor opgenomen. Voor de herstructurering van het hierboven genoemde Wasbeekerlaan/Jagtlust (in Sassenheim) is in het kader van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenstrategie een plan van aanpak opgesteld. De gemeente stimuleert en faciliteert deze ontwikkelingen.

Het Greenib terrein (bedrijventerrein De Wetering en een stuk van Jagtlust) is nog in ontwikkeling en kent ook nog de mogelijkheid van uitbreiding met 5 hectare bruto. Aan de Oosthoutlaan wordt een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld van bruto 6 hectare bruto (3,1 hectare netto). De zoeklocatie nabij het station Sassenheim die in de toekomstvisie wordt genoemd is geschrapt.

Voor de periode tot 2020 wil de gemeente de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven faciliteren door uitplaatsing naar andere bedrijventerreinen/locaties mogelijk te maken. Innovatieve bedrijven uit de bollensector met een uitbreidingsbehoefte, zullen aanspraak kunnen maken op ruimte die voorhanden is op de Teylingse bedrijventerreinen. Ook is het wenselijk om een bedrijfsverzamelgebouw te faciliteren voor startende en kleinschalige ondernemers. Niet alleen om ondernemingen beter te accommoderen, maar ook om lokale werkgelegenheid en potentieel kansrijke bedrijven te behouden.

In de periode na 2020 groeit naar verwachting de behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen en zijn de huidige uitgeefbare kavels uitgegeven. Daarom is het voor de hand liggend een oplossing te zoeken in regionaal verband. Ook in de regio is het echter onzeker of voldoende nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden gevonden om te ontwikkelen.

Zoals al eerder is aangegeven zal de infrastructuur in Teylingen moeten meegroeien met de mogelijke uitbreidingen op bedrijventerreingebied.

De gemeente denkt daarom dat het noodzakelijk is om binnen Teylingen nieuwe locaties te vinden. De volgende locaties zijn in beeld om na 2020 in gebruik te nemen als bedrijventerrein:

- 's-Gravendamseweg (aan beide kanten);
- de locatie nabij NS-station Sassenheim (zone tussen spoor en A44);
- A44 nabij de AKZO (tussen AKZO, Leidsevaart en Rijksstraatweg).

*'s-Gravendamseweg*

### 3.3.2 Kantoren

Teylingen heeft **lokaal kantorenbeleid** vastgesteld. Momenteel wordt dit vertaald in bestemmingsplannen en initiatieven worden hieraan getoetst.

Met de locaties Warmonderweg en NS-station Sassenheim is gekozen voor goed bereikbare (via weg en spoor) kwalitatieve locaties die ruimtelijk goed in te passen zijn. De omgeving van NS-station Sassenheim wordt een aantrekkelijke, multifunctionele plek waar voorzien is in, binnen een kleinschalige zone (gelegen tussen de A44 en het spoor, aan weerszijden van de Wasbeeklaan), een combinatie van kantoren, horeca, een transferium en parkeren. Consequentie van deze keuze is dat aan andere kantoorontwikkelingen geen medewerking kan worden verleend.

De mogelijkheden van ontwikkeling van nieuwe kantoren zijn vastgelegd in de notitie "slimme keuzes voor kantoren in Teylingen" die door Stec is opgesteld. Hierdoor worden vraag en aanbod van kantoren beter op elkaar aangesloten. In regionaal verband werken wij aan **de Regionale Kantorenstrategie**. Nieuw regionaal beleid voor kantoren is noodzakelijk omdat regionaal (en zelfs landelijk) het kantooraanbod de vraag naar kantoorruimte overstijgt.

## 3.4 Detailhandel

Naast de reguliere detailhandel behoren ook markt- en standplaatsen tot dit speerpunt. De winkelvoorzieningen van de drie kernen in Teylingen hebben de afgelopen jaren een flinke kwaliteitsimpuls gekregen in termen van straatbeeld, verblijfskwaliteit en winkelassortiment. De uitbreidingsruimte voor winkels in Teylingen in de toekomst is relatief beperkt. De belangrijkste reden hiervoor is afvloeiing van winkelend publiek naar de nabijgelegen grote steden. Het is zaak om de kritische massa en keuzemogelijkheden van met name het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen op peil te houden de komende jaren. De gemeente kan hier een faciliterende rol in spelen met het doel de vitaliteit en kwaliteit van het winkelapparaat op peil te houden.

Gezien de dynamische ontwikkeling van de Nederlandse detailhandel geloven wij in een flexibel beleid waar we optimaal mee kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen die vragen om detailhandelbeleid. Actuele trends die wij relevant voor Teylingen achten zijn ondermeer:

- schaalvergroting en branchevervaging;
- de invloed van internetshoppen: groei online verkopen met 15% per jaar;
- winkeliers zonder cross-channel strategie (fysieke winkel geconbineerd met internetshop) blijven achter;
- beleving van winkels en winkelcentra steeds belangrijker.

In de regio wordt een onderzoek gedaan naar de verkleuring van PDV locaties door vestiging van andere dan grootschalige detailhandelszaken. Teylingen stuurt aan op een herziening van de **Regionale Detailhandelsstructuurvisie**, waarmee we regionaal een kader kunnen geven voor de gehele veranderende markt.

***Sassenheim***

Sassenheim kan de komende jaren haar rol als centrale lokale winkelkern waar maken. Het aanbod voor niet-dagelijkse producten in Sassenheim zal verder worden versterkt waarmee het centrum een verdere kwaliteitsimpuls krijgt. Sassenheim heeft op het gebied van de deelbranches kleding, mode en wonen een behoorlijk aanbod.We willen Sassenheim graag als vitaal winkelhart ontwikkelen en inzetten op een bovenlokaal winkelgebied dat de mogelijke effecten van krimp in de toekomst kan doorstaan. De afronding van het Voorhavenkwartier in Sassenheim is in dit kader een wenselijke ontwikkeling voor de verdere uitbouw van lokaal winkelhart Sassenheim, met name voor niet-dagelijkse goederen.

Er zijn in Sassenheim drie binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten in het winkelcentrum in voorbereiding. Alledrie betreft het supermarktlocaties. Bij twee van de locaties (de oude Albert Heijn-locatie en de Digros) is sprake van uitbreiding van winkelruimte en appartementen. Het derde project is de herontwikkeling van (delen van) de locatie Hortusplein, bij de bestaande Hoogvlietlocatie.

*Oude Albert Heijn locatie*

Op bedrijventerrein Jagtlust wordt een grootschalige detailhandels locatie gerealiseerd. Hierin kunnen zich een grote bouwmarkt (3.000 $m^2$) en twee woonwinkels (elk 1000 m2) vestigen. Het betreft een o.a verplaatsing en uitbreiding van een vestiging die nu nog is gevestigd aan de Koetsiersweg.

In het algemeen moet het detailhandelbeleid er op gericht zijn om branches die echt ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente, met name in niet-dagelijkse goederen, vestigingsruimte te bieden, bij voorkeur dus in Sassenheim. Het gaat bijvoorbeeld om winkels in de categorie kleding en mode, hobby, plant en dier, bruin- en witgoed die relatief gezien ondervertegenwoordigd zijn. Het versterken van de winkelstructuur met winkels uit ondervertegenwoordigde categorieën maakt de noodzaak voor de eigen inwoners om hiervoor buiten de gemeente te gaan winkelen kleiner (met andere woorden: het vergroot de binding met de eigen winkelkern).

***Voorhout***
De ambitie voor de kern Voorhout is het verder opbouwen van een compact winkelcentrum voor een dorpskern met winkels in (hoofdzakelijk) dagelijkse goederen. De verdere ontwikkeling van het winkelapparaat van Voorhout moet met name plaatsvinden in de Herenstraat. In 2009 is het project Herenstaete opgeleverd, waarin naast een grote supermarkt ook kleinere winkeleenheden en appartementen gevestigd zijn.

In de Herenstraat zijn nog verbeteringen mogelijk op het gebied van toekomstige branchering gericht op dagelijkse goederen en basiswinkels voor niet-dagelijkse goederen (na herontwikkeling van sommige panden) en de samenhangende kwaliteit. De gemeente neemt een actieve rol in als het gaat om het verder vorm geven van de Herenstraat.

***Warmond***
Warmond heeft een beperkt winkelaanbod, met als basis een moderne Albert Heijn vestiging. In Warmond liggen kansen om de recreatieve rol van deze kern verder vorm te geven door middel van het winkelaanbod. Er liggen kansen voor specifieke detailhandel op het gebied van kunst en cultuur en watersport. Aandachtspunt voor beide is wel de kritische massa die de winkels nodig hebben om te kunnen functioneren.

***Markt en standplaatsen Teylingen***
Teylingen heeft het standplaatsenbeleid herzien. Daarnaast wordt in regionaal verband gekeken wij naar de mogelijkheden voor samenwerking bij weekmarkten. Samen met de gemeenten Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Lisse onderzoeken wij of samenwerking en verzelfstandiging van de weekmarkten een optie is. Dit in voorbereiding op de herziening van de marktverordening.

In Teylingen zijn er markten in Voorhout en in Sassenheim. Markten dragen bij aan de toestroom van (fysiek) winkelend publiek, waardoor ook extra verkoop bij de 'gewone' winkels wordt gegenereerd. Standplaatsen zijn meer een aanvulling op het bestaande winkelaanbod, ook de openingstijden komen doorgaans overeen met die van het 'vaste' winkelaanbod. Standplaatsen zijn er in alle drie de kernen.

Een belangrijk onderdeel van dit nieuwe beleid is de visievorming over een meer marktconforme, klantgerichte en moderne organisatie voor de markt. De basis van het nieuwe beleid is het bieden van beslissingsbevoegdheid over marktbeleid aan de marktkooplui zelf. Deze bevoegdheid strekt van het innen van het marktgeld tot en met de invulling van kramen (producten en diensten). Dit geeft de markt een kans om te opereren als één bedrijf. De overheid (gemeente) krijgt dan een nieuwe rol als toezichthouder op afstand. De keuze voor een (rechts-)vorm en werking van de op te richten nieuwe marktorganisatie kan alleen komen van de marktkooplieden zelf, zij moeten dit dus zelf oppakken. Het ligt voor de hand om, in het kader van professionaliteit, de oprichting van een marktvereniging met de vier andere bollengemeenten op te zetten.

## 3.5 Wonen
Teylingen is een prettige plek om te wonen. Het beschikt over drie aantrekkelijke kernen en sterke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, die kenmerkend zijn voor de regio. Bij de bouw van nieuwe woningen zal rekening gehouden moeten worden met ontgroening, vergrijzing en verdunning (gemiddeld minder inwoners per huishouden).

- **Behoefte aan differentiatie**

In de nieuwbouwprogramma's zou het accent meer moeten liggen op afstemming van de woningen op specifieke doelgroepen die van toenemend belang zijn in de toekomst. Gedifferentieerd bouwen dus voor starters, gehandicapten en senioren. Om in te zetten op vitaliteit en kwaliteit voor wonen in Teylingen en om actief in te gaan tegen mogelijke krimp wil Teylingen jongeren binden aan onze gemeente. Dit doen we door starterleningen te verstrekken aan (jonge) woningkopers.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen zet Teylingen verder in op duurzaamheid in het bouwproces en op concentratie van woningen in enkele gebieden. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk inbreiding op bestaande woonlocaties in de kernen. Op deze manier kan de resterende natuurlijke omgeving behouden blijven.

- **Marktomstandigheden vereisen flexibiliteit**

De onzekere marktomstandigheden voor woningen nopen tot een flexibele instelling en aanpassing aan geldende marktomstandigheden. In de **Koersnotitie Teylingen (Strategische Hoofdlijnen, mei 2011)** heeft het College daarom aangegeven de discussie te willen entameren over de lokale en regionale overcapaciteit en de voortgang van geprojecteerde (grote) woningbouwlocaties. Het college gaat met ontwikkelaars in Teylingen en gemeenten in de regio rond de tafel om de huidige en toekomstige overcapaciteit aan de orde te stellen. In dit regionaal overleg staan de haalbaarheid en de geschiktheid van de voorgenomen locaties centraal.

***Teylingen (totaal)***

Uitgangspunt voor Teylingen is dat de gemeente in haar eigen woningbehoefte kan voorzien en een beperkte opvangfunctie heeft voor de regio. De meest recente lange termijn woningbouwprognose gaat uit van **2.450 woningen tot en met 2030** (bron: DHV Actualisatierapport wonen en werken december 2010). Gezien het huidige planaanbod betekent dit een overcapaciteit aan huidige plannen van ongeveer 700 woningen binnen de huidige bebouwingscontour. Kortom, een afstemmingsslag is nodig om de toekomstige vraag en aanbod nader op elkaar af te stemmen.

Ecorys heeft een woningmarktonderzoek[1] voor Teylingen uitgevoerd waarbij de verwachte jaarlijkse vraag per kern tot en met 2030 per prijsklasse is afgezet tegen de nieuwbouwplannen voor Teylingen. In het algemeen toont het rapport aan dat de subtiele veranderingen die de Teylingse woningmarkt in de periode tot en met 2030 zal ondergaan, *een passende, verfijnde afstemming met het te bouwen aanbod behoeft, hetgeen een* duidelijke centrale regie vereist.

Op basis van de vergelijking tussen de verwachte marktvraag en het planaanbod per woningsegment kunnen de volgende indicatieve (mis-)match risico's en oplossingen worden geconstateerd op de lange termijn voor Teylingen.

[1] Woningmarktscan Teylingen, Ecorys maart 2011

***Sassenheim***
Sassenheim kent enkele inbreidingslocaties voor woningbouw, maar ook wat grotere locaties zoals Overteylingen. De gemeente gaat de ontwikkeling van de locatie Langeveld duurzaam oppakken.

***Voorhout***
Het woningprogramma voor de wijk Hooghkamer moet worden afgestemd op het programma voor binnenstedelijke locaties in Teylingen. Het grootste gereserveerde gebied voor de bouw van nieuwe woningen in Teylingen na 2030 ligt in Voorhout. Voor het gebied Nieuw Boekhorst ligt het accent op ontwikkeling in de periode tot en met 2030. Naast woningen zullen er in de nieuwe wijk ook sportieve en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld scholen en kinderdagopvang) komen. De polder Boekhorst heeft een strategische functie als ruimte voor de lange termijn uitbreiding van de woningvoorraad. Nieuwbouw wordt hier op de lange termijn (na 2030) niet onmogelijk gemaakt.

***Warmond***
Ook Warmond kent enkele inbreidingslocaties. Zo zijn er plannen voor woningen op de locatie van de voormalige gemeentewerf. Daarnaast is er een wens om in Warmond een brede school te realiseren.

3.5.1 Oplossingsrichtingen woningbouw voor de lange termijn, 2010-2030
Wanneer de verwachte marktvraag voor woningen vergeleken wordt met het planaanbod in de gemeente Teylingen over de gehele periode 2010-2030, dan is de totale vraag groter dan het aanbod. Er is met name te veel meergezinskoopaanbod/appartementen gepland (circa 400 woningen teveel).
Het **advies** in het woningmarktrapport (van Ecorys) is samen te vatten onder drie noemers.

*1) Faseren voorziet in de lokaler wordende woningvraag op termijn. Een aantal deeladviezen hierbij is;*
- er is in de gemeente een disbalans tussen de vraag naar nieuwbouwwoningen en het planaanbod per kern (met name vanaf 2020);
- na 2020 wordt de verwachte vraag lokaler omdat zij voor een groter gedeelte wordt uitgeoefend door seniore huishoudens, die liever over korte afstand binnen de kern/wijk verhuizen. Het planaanbod na 2020 is geconcentreerd in Voorhout.

*2) Benut kansen. Deeladviezen onder andere:*
- het is aan te raden om meer flexibiliteit in het nieuwbouwprogramma aan te brengen, zodat plannen in de tijd vooruit geschoven kunnen worden, koop naar huur en meergezins naar eengezins kan worden omgezet;
- er ontstaat een relatief grote vraag naar kwalitatief betere huurwoningen;
- de lange termijnvooruitzichten voor verhuur en geleidelijke uitponding van kwalitatief beter nieuwbouwaanbod geschikt voor senioren zijn, door gebrek aan planlocaties na 2020, met name in Sassenheim en Warmond gunstig te noemen.

*3) Differentiëren en herprogammeren. Deeladviezen onder andere:*
- overwogen kan worden een deel van het meergezinskoopaanbod te vervangen door levensloopgeschikte eengezinshuur- en koopwoningen. Hierdoor wordt het productaanbod vergroot en de vraag in de breedte beter bediend, wat leidt tot meer afzet van woningen. Dit is met name van toepassing in Voorhout.

Het aanpassen van ontwikkelingen op locaties (prioriteren, faseren en/of herprogrammeren) moet worden bezien in het licht van de passendheid van de bestaande woningvoorraad en de opgaven en doelstellingen per kern. Zoals al eerder aangegeven vergt de sensitiviteit en complexiteit van de woningbouwopgave een coördinerende en sturende rol van de gemeente.

### 3.6 Mobiliteit en infrastructuur (randvoorwaardelijk)

Een goede infrastructuur is de ' Haarlemmerolie' voor een gezonde lokale en regionale economie. Op het gebied van infrastructuur toont de gemeente Teylingen de komende jaren veel daadkracht. Het is essentieel voor zowel inwoners als bedrijven (werkgelegenheid) om knelpunten in infrastructuureel gebied weg te nemen. In Februari 2010 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld door de gemeenteraad.

Het GVVP bestaat uit vier onderdelen: verkeersveiligheid, bereikbaarheid, parkeren en leefbaarheid. De verschillende modaliteiten (openbaar vervoer, auto, fiets) komen daarin terug. Station Voorhout en het station Sassenheim zijn onderdeel van het Stedenbaanconcept. Dat betekent dat de doelstelling is op de langere termijn 6 treinen per uur per rijrichting te laten stoppen op deze stations.

Naast het GVVP zal de gemeente Teylingen zich regionaal sterk maken voor een reeks van maatregelen om verbetering te brengen in de gebrekkige ontsluiting van de Duin- en Bollenstreek (oost-west verbindingen richting A4 en A44). Diverse projecten in de regio zijn hiervoor van belang, zoals de Rijnlandroute en bereikbaarheid NOG. Andere belangrijke projecten zijn aanpassing aansluiting A44 - N444 (bij het postviaduct), het veiliger en overzichtelijker maken van op- en afritten A44, het vernieuwen van het openbaar vervoer, het verbeteren van de fietsinfrastructuur en het toevoegen van de Nagelbrug (als verbinding tussen Herenstraat Voorhout en de N444) en de Noordelijke Randweg Voorhout.

### 3.7 Arbeidsmarkt en leefbaarheid (randvoorwaardelijk)

Het aantal banen binnen de gemeente is gestaag gegroeid tot 2009. Gedurende het jaar van economische recessie 2009 nam het aantal banen licht af. Als gevolg hiervan is het aantal arbeidsplaatsen begin 2010 met 5,5% afgenomen tot een totaal aantal arbeidsplaatsen in Teylingen van ruim 12.700. In vergelijking met andere gemeenten heeft Teylingen een relatief hoge arbeidsparticipatie. Bovendien heeft Teylingen met 3% werkeloosheid de laagste werkeloosheid in de Bollenstreek. In de toekomst zetten we in op verdere groei van werkgelegenheid in onze gemeente.

De werkeloosheid in Teylingen is aanzienlijk lager dan het Nederlandse gemiddelde. Naar verwachting wordt het arbeidspotentieel tussen 2012-2015 krapper. In het streven naar een betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt is de afgelopen jaren veel in gang gezet vanuit kenniscentra voor de bollensector, onderwijsinstellingen en bedrijven. Hierbij staan beroepenoriëntatie in het VMBO, leeropdrachten en stages in het MBO en een leven lang leren op de werkvloer centraal.

### 3.8 Kunst, cultuur en subsidies

Teylingen wil zich profileren als aantrekkelijke, leefbare gemeente op het gebied van kunst en cultuur voor eigen inwoners en voor bezoekers van buiten de gemeente. Sinds december 2009 heeft de gemeente haar eigen kunst- en cultuurbeleid. Als speerpunten voor kunst- en cultuurbeleid zijn cultuureducatie en actieve cultuurparticipatie voor Teylingen benoemd. Van belang is dat inwoners oud, maar vooral ook de jongere generatie, meedoen aan culturele activiteiten.

Teylingen gaat in het kader van noodzakelijke ombuigingen 'back to basic' wat subsidies betreft. In de breedte worden subsidies afgebouwd of verminderd voor sport- en cultuurverenigingen. Mensen die in Teylingen gaan sporten, muziek gaan maken of een boek lenen uit de bibliotheek, moeten daarvoor betalen. Uitgangspunt is dat verenigingen zelf verantwoordelijk zijn voor de eigen exploitatie. De onderhoudsbijdrage aan de velden van

buitensportverenigingen wordt stopgezet. De gemeente faciliteert alleen nog de accommodaties en ondersteunt de minder draagkrachtige inwoners doormiddel van de regeling sport en cultuur Teylingen.

De consequenties voor de organisaties zijn divers. Gevolg is in ieder geval dat verenigingen actief op zoek moeten naar financiële middelen, door sponsoring of andere (inventieve) methoden. Uiteindelijk verwachten we dat de sporters en andere gebruikers een (beperkte) hogere prijs zullen moeten betalen voor het uitoefenen van hun hobby.

# 4 Uitvoering en doorkijk 2040

## 4.1 Ontwikkelingsperspectief per pijler: vertaling naar beleidskader

De tijdshorizon voor dit Economisch Beleidsplan is het jaar 2020. Teylingen kan in de periode 2012-2020 haar economische positie versterken door haar sterke punten (beter) te benutten, alert en adequaat in te spelen op de kansen voor de toekomst en het oplossen van knelpunten.
In het vorige hoofdstuk is per speerpunt een beeld geschetst hoe Teylingen zich zou moeten ontwikkelen en welke acties nodig zijn om dat te verwezenlijken. Dit leidt tot de volgende centrale beleidsopgaven.

***Pijler 1: proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit***

- Een gunstig vestigingsklimaat creëren voor winkels. Waar mogelijk faciliteren van versterking van het winkelapparaat in de drie kernen, met het accent op Sassenheim. Verbetering van de omgevings- en verblijfskwaliteit, parkeermogelijkheden en verkeersveiligheid.
- Actieve regie en monitoring ten behoeve van uitvoering van een duurzaam, marktgericht en flexibel woningbouwprogramma met accenten op starters en senioren (tevens pijler 4).
- Teylingen maakt het mogelijk voor toetreders op de woningmarkt om startersleningen te krijgen; een maatregel om starters aan te moedigen om in Teylingen te blijven wonen.
- Lokale infrastructurele opgaven voor vitaliteit: aanleggen Noordelijke Randweg Voorhout en aanpakken parkeerdruk Warmond.

***Pijler 2: benutten strategische locatie en aanjagen werkgelegenheid***

- Behoud en versterking lokale werkgelegenheidspositie.
- Het benutten van selectieve, duurzame mogelijkheden voor uitbreiding van kantoorruimte op strategische locaties.

***Pijler 3: Regionale samenwerking en afstemming***

- Inzetten op de Economische Agenda Greenport, regionaal economisch beleid in wording.
- De bollensector: actieve voortrekkersrol en invloed op ontwikkelingen binnen Greenport Duin- en Bollenstreek en de GOM. Teylingen optimaliseert faciliteiten voor de sector, zoekt haar buurgemeenten op om vitaliteit van de bollensector te bewerkstelligen en omarmt de streek.
- Regionale voortrekkersrol op het gebied van infrastructuur. We willen met andere regionale gemeenten een vuist maken voor verbeterde infrastructuur en mobiliteit, waarbij het belang van onze groene uitstraling niet uit het oog wordt verloren. Het gaat om verder om rekening te houden met gevolgen van het nieuwe werken (minder ruimte per kantoor) en om de groeiende ruimtebehoeften van onze transportsector in het oog te houden.
- Fysiek gezien gaat het om de oost-west verbindingen zoals de N.O.G. (Noordelijke Ontsluiting Greenport), de RijnlandRoute en de RijnGouwelijn en de ontwikkeling van de hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) verbinding Duin- en Bollenstreek - Schiphol.

***Pijler 4: Duurzame ontwikkeling en groene uitstraling***

- Het oppakken van een regionale rol op het gebied van duurzame bedrijfshuisvesting; door keuzemogelijkheden, intensief ruimtegebruik en duurzame ontwikkeling voor bedrijventerreinen (tevens behorend bij pijler 2 en 3).
- Duidelijke en actieve profilering van het toeristisch-recreatieve product op basis van aanwezige kernkwaliteiten, kwaliteitsverbetering en productontwikkeling, verbeteren van samenhang en samenwerking en gerichte promotie van het toeristisch-recreatieve product. Momenteel is er geen budget voor uitvoering va T&R beleid, maar de verdere ontwikkeling van deze sector in onze gemeente zal de druk opvoeren om hier op in te zetten.

## 4.2 Uitvoering: de rol van de gemeente en het bedrijfsleven

Het uitgangspunt van ons economisch beleid is dat gezonde en kansrijke economische sectoren behouden blijven en dat aanwezige kansen worden benut om op een verantwoorde wijze verder te groeien. Dit vraagt om een toenemende inzet van de gemeente en ondernemers ten aanzien van planning, uitvoering en ontwikkeling. Daarmee in lijn geldt dat een behoorlijke dekkingsgraad (qua deelname aan en invloed op de ontwikkeling van Greenport Duin- en Bollenstreek en organisatiegraad van de ondernemers) nodig is om de benodigde inzet en deskundigheid voor een goed samenspel met de gemeente te garanderen.

Met name op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen wil de gemeente een proactieve rol innemen. Ontwikkeling volgens duurzaamheidsnormen is hierbij ons uitgangspunt. Op het gebied van woningbouw nopen de moeilijke marktomstandigheden tot een flexibele houding om de woonprogramma's af te stemmen op de specifieke marktbehoeften. Op het gebied van bedrijventerreinen zien wij een kans om een grotere regionale rol op ons te nemen. Teylingen heeft een strategische ligging in de regio en bovendien is geconstateerd dat Holland-Rijnland een dreigend tekort aan bedrijventerreinen heeft. De kans ligt er voor Teylingen om in de periode tot en met 2020 en erna, extra werkgelegenheid in de gemeente te genereren door de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Hier willen we proactief aan werken.

De gemeente wil samen met de sectoren en ondernemersverenigingen uitvoeringsprogramma's ontwikkelen. Verhoging van de organisatiegraad bij sectoren en ondernemersverenigingen is belangrijk om het draagvlak voor de uitvoering van projecten en daarmee de kans van slagen te vergroten. Ondernemers worden gestimuleerd om te investeren in kwaliteit, innovatieve producten, middelen en mensen. De gemeente kan kaders bieden voor ontwikkeling en van ondernemers wordt gevraagd de ruimte binnen die kaders aan te grijpen. Alleen dan is er perspectief voor een gezonde en groeiende economie in de gemeente Teylingen (en de regio).

### 4.2.1 Ondernemersfonds

De gemeente streeft er naar om een ondernemersfonds in werking te laten treden. De middelen uit het fonds kunnen worden opgebouwd op verschillende manieren. Een belangrijke manier is de opbrengst van OZB voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen. Via deze manier draagt ook elke ondernemer bij aan het fonds.

Het ondernemersfonds kan ingezet worden voor collectieve belangen van de ondernemers die buiten de scope van de eigen bedrijfsvoering liggen. Het gaat om zaken als veiligheid, leefbaarheid, vestigingsklimaat en gezamenlijke promotie en marketing. Het ondernemersfonds moet evenwichtig worden uitgegeven, bijvoorbeeld door gebieds- of clustergericht te werken, zodat zoveel mogelijk ondernemers baat hebben bij de werking ervan. Uiteindelijk moet een ondernemersfonds leiden tot een beter vestigingsklimaat voor bedrijven en een verhoging van de omgevingskwaliteit.

Er is een Stichting Ondernemersfonds Teylingen (OFT) in oprichting. Zowel de OFT als de TOV hebben aangegeven de verschillende mogelijkheden van een ondernemingsfonds nog eens goed af te willen wegen. De gemeente is van mening dat het initiatief voor een ondernemingsfonds vanuit de ondernemers zelf moet komen. Er zal daarom pas nader initiatief komen vanuit de gemeente als er een helder omschreven voorstel van de kant van de ondernemers is ingediend. Invoering van het Ondernemersfonds wordt niet eerder verwacht dan 2012 of 2013.

### 4.2.2 Rol van de gemeente

Wij hebben voor de structurele uitvoering van gemeentelijk economisch beleid een structurele capaciteit van 0,6 fte beschikbaar. Deze capaciteit zal de komende jaren niet worden uitgebreid en worden ingezet op regionale afstemming en opstellen van beleid. Veel van de werkzaamheden voortvloeiend uit dit beleid liggen bij andere functies binnen de gemeente. In deze nota is integraal opgenomen waar de gemeente op economisch gebied aan werkt. Lopende (beleids)trajecten of recent opgeleverd economisch beleid dat is besproken in deze nota, dat lokaal of regionaal wordt uitgevoerd of in voorbereiding is, is hieronder samenvattend weergegeven.

- Gebiedsprofiel Hollandse plassen (bovenregionaal)
- Regionale Behoefteraming Bedrijfshuisvesting (regionaal)
- Experiment Vraag en Aanbod bedrijfshuisvesting (regionaal)
- Regionale Kantorenstrategie (regionaal)
- Regionale Detailhandelsstructuurvisie (regionaal)
- Pilot herstructurering bedrijventerreinen (regionaal)
- Economische agenda Greenport Bollenstreek (Greenport Bollenstreek)
- Samenwerking weekmarkten (Greenport Bollenstreek)
- Duurzaamheidproject bedrijventerreinen (lokaal)
- Kantorenbeleid (lokaal)
- Beveiliging bedrijventerreinen (lokaal)

In het algemeen zal de gemeente een aantal functies vervullen bij het stimuleren van de economische groei:

***Bieden van kaders***
In de nota's op deelgebieden, in bestemmingsplannen, regelgeving en vergunningen zullen heldere kaders opgenomen moeten worden zodat duidelijkheid wordt geschapen voor ondernemers. Deze kaders moeten er op gericht zijn ondernemers ruimte te bieden voor ontwikkeling en zo min mogelijk administratieve lasten. We willen ons flexibel opstellen als het gaat om bieden van ontwikkelingsmogelijkheden binnen van bestemmingsplannen, maar geven geen carte blanche voor elke (door ondernemers) gewenste ontwikkeling. Dit betekent dat we van geval tot geval een oordeel zullen vellen over bestemmingsplanwijzigingen, met als basis een coöperatieve houding. Als ondernemers weten waar ze aan toe zijn, kan hierop in de bedrijfsplannen en met (toekomstige) investeringen en activiteiten worden geanticipeerd.

***Faciliteren***
De gemeente zal zich op verschillende manieren faciliterend opstellen richting het bedrijfsleven. Door middel van een goede en snelle dienstverlening, informatievoorziening en afhandeling van aanvragen, maar ook door het (mede) organiseren van bijeenkomsten en het stimuleren, aanjagen en ondersteunen van activiteiten en projecten. De verdere ontwikkeling van diverse economische sectoren vraagt om een gemeentelijke overheid die actief initiatieven probeert uit te lokken (aanjagen en stimuleren), te begeleiden en helpt te promoten. Maar ook om ruimte te bieden, op de goede plek en met bewaking van de omgevingskwaliteit.

***Verbinden***
De gemeente staat midden in de samenleving en onderhoudt vele contacten zowel in de private sector als publieke sector. De gemeente kan daardoor een verbindende factor vormen voor het bij elkaar brengen van sectoren, individuele bedrijven en instellingen zodat er synergievoordelen kunnen ontstaan. Een voorbeeld hiervan is het bij elkaar brengen van de bollensector en de toeristisch-recreatieve sector, die samen voor economische dragers in het buitengebied kunnen zorgen, zodat het waardevolle cultuurlandschap behouden kan worden.

***Participeren***
De gemeente denkt dat de inwoners, organisaties en ondernemers van Teylingen goede ideeën hebben. Daarom betrekken wij hen al in een vroeg stadium bij belangrijke projecten. Wij stimuleren daar ondernemers om mee te denken, mee te doen en mee kiezen. Zo is iedereen meer betrokken en uiteindelijk meer tevreden over een project.

***Financieren***
Bij een sterkere en meer gerichte aandacht voor de verschillende deelsectoren en de lokale economie als geheel, hoort naast een personele ook een financiële inzet. Het kan hier gaan om algemene randvoorwaardelijke maatregelen die het hele bedrijfsleven ten goede komt, in infrastructuur of bijvoorbeeld een nieuw glasvezelnetwerk.
Voor een selectief aantal projecten zal de gemeente Teylingen zelf mankracht en een financiële bijdrage leveren. Een voorbeeld hiervan is de **Economische agenda Greenport** en het hiermee aansluiten op het **Topsectorenbeleid** van de rijksoverheid. Een financiële bijdrage heeft de bedoeling om andere (private) partijen ook in bewegingen te krijgen om mee te investeren.

Teylingen zal, door middel van de regionale samenwerking in de Economische agenda Greenport, gestalte geven aan het Topsectorenbeleid. Dit beleid staat voor ondermeer het bevorderen van deregulering van subsidies en generieke (fiscale) maatregelen. Een aantal subisidies wordt geschrapt en het bedrijfsleven krijgt een rol bij het bepalen van onderzoeksthema's van kennisinstellingen (het bedrijfsleven zal hier zelf ook voor een deel aan meebetalen). Van de tien topsectoren zijn voor Teylingen met name agrofood, hightech, logistiek, tuinbouw en chemie van belang.

Met deze investeringsbereidheid willen wij laten zien dat onze gekozen speerpunten ons ernst zijn. Wij zijn er van overtuigd dat dan ook het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties gaan meedoen. Dat we samen meer voor elkaar krijgen dan de bekende som der delen. Hierdoor zullen ook mogelijkheden ontstaan voor cofinanciering vanuit bijvoorbeeld provinciale, landelijke of Europese fondsen. Van belang is om daarbij als gemeentelijke overheid een partner te zijn, waar het bedrijfsleven van op aan kan. Alleen door een duidelijke visie, een consistent beleid en een langdurige investeringsbereidheid kunnen we gezamenlijk de vruchten plukken. De gemeente zal zich actief inzetten om de subsidiemogelijkheden optimaal te benutten.

### 4.2.3 Rol van het bedrijfsleven

***Organiseren***
De gemeente staat open voor het samen met de sectoren en ondernemersverenigingen ontwikkelen van uitvoeringsprogramma's. Verhoging van de organisatiegraad bij sectoren en ondernemersverenigingen is belangrijk om het draagvlak voor de uitvoering van projecten en daarmee de kans van slagen te vergroten. Dit vraagt initiatieven van zowel de ondernemers die nog geen lid zijn, als van de ondernemersverenigingen zelf.

***Ondernemen***
Ondernemen betekent ondermeer investeren in kwaliteit, innovatieve producten, middelen en mensen. De gemeente kan kaders bieden voor ontwikkeling. Van ondernemers wordt gevraagd de ruimte binnen die kaders actief aan te grijpen. Alleen dan is er perspectief voor een gezonde en groeiende economie in de gemeente Teylingen (en de regio).

***Leefomgeving en vestigingsklimaat***
Door te investeren in hun vastgoed en omgeving kunnen ondernemers bijdragen aan het verbeteren van het vestigingsklimaat en de leefomgeving.

## 4.3 Doorkijk naar 2040
De visie 2040 'Kompas voor de toekomst' voor de gemeente Teylingen is in 2009 opgeleverd en heeft het centrale thema 'Moderne Dorpen, Midden in de Wereld'.

Dit centrale thema is uitgewerkt tot zeven uitgangspunten voor beleid:
- koesteren van de drie kernen met ieder hun eigen karakter;
- verder verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte (ook in het buitengebied);
- toekomstbestendig, duurzaam en hoogwaardig maken van het woningbestand;
- bevorderen van duurzaamheid in de breedte;
- vasthouden van de sociale samenhang en de actieve betrokkenheid van de inwoners;
- samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen;

- versterken van de samenwerking binnen de Bollenstreek.

De visie 2040 is het resultaat van een uitvoerige discussie met bewoners, bedrijven en instellingen over vragen als: 'wat vinden we belangrijk voor de toekomst?', 'wat maakt Teylingen uniek?' en 'wat wil Teylingen zijn in 2040?' Deze uitgangspunten vormen daarom het kompas voor toekomstige plannen en voornemens van de gemeente. Een kompas dat handig en nodig is. Het zorgt voor eenduidigheid in het beleid en geeft de ambities weer van de gemeente. "Dit is wat we willen bereiken de komende jaren".

## 4.4 SWOT-analyse[2]

| Interne aspecten | |
|---|---|
| **Sterke punten** | **Zwakke punten** |
| • Strategische ligging in de Randstad<br>• Relatief veel hoger opgeleiden<br>• Relatief lage werkloosheid<br>• Relatief hoge arbeidsparticipatie<br>• Programma Holland Rijnland voor betere aansluiting onderwijs/arbeidsmarkt<br>• Gezonde productiestructuur<br>• Verbeterde detailhandelstructuur<br>• Plannen Herenstraat en Herenstaete<br>• Aantal sterke toeristische troeven: Kagerplassen, de Ruïne van Teylingen, Recreatie-eiland Koudenhoorn de bollenvelden, evenementen, Veenweidegebieden<br>• Diversiteit toeristisch-recreatief product<br>• Participatie in Greenport Duin- en Bollenstreek<br>• Halte Schiphollijn bij Station Sassenheim, dat kan dienen als kantelpunt tussen Veenweidegebied en bollenvelden en als multifunctionele ontwikkelingslocaties (horeca, kantoren, transferium) | • (regionale) Arbeidsmarkt voor ouderen ongunstig<br>• Krimpende arbeidsmarkt en krimpend aantal arbeidsplaatsen in Teylingen<br>• Ondervertegenwoordiging bepaalde branches detailhandel<br>• Oost-west verbindingen (wegennet; aansluiting op A4 en A44)<br>• Slechte ontsluiting noordelijke bollenstreek<br>• Ontoereikend openbaar vervoer<br>• Stijgende kosten voor gebruikers (sport)verenigingen en bibliotheek als gevolg van bezuinigingen subsidiebeleid<br>• Kwaliteit en professionaliteit toeristisch-recreatieve sector<br>• Wandel- en fietsroutes rond de Kagerplassen<br>• Samenhang toeristisch-recreatieve product<br>• Weinig/geen georganiseerde promotie toeristisch-recreatieve product |
| **Externe factoren** | |
| **Kansen** | **Bedreigingen** |
| • Duurzaamheid als motor voor gebiedsontwikkeling<br>• Greenport Duin- en Bollenstreek/GOM<br>• Herstructurering, herverkaveling, herbestemming, meervoudig ruimtegebruik en combinaties van functies in de bollensector<br>• Dreigend tekort aan bedrijventerreinen in Holland Rijnland. Optimaal benutten bestaande bedrijventerreinen door herontwikkeling en revitalisering en uitbreiding na 2020 om in te spelen op regionale vraag<br>• Ontwikkeling van goed bereikbare en duidelijk herkenbare winkelgebieden in de kernen<br>Sassenheim en Voorhout. Sassenheim is centrum voor niet-dagelijkse goederen.<br>• Ontwikkelen duurzame, marktconforme woningen op selectieve locaties | • Ontgroening en vergrijzing van de bevolking stelt uitdagingen aan de de vitaliteit van de gemeente, bijvoorbeeld voor het behoud van diversiteit van winkels en voorzieningen.<br>• Verdunning in het aantal huishoudens (afname van het gemiddeld aantal bewoners per huis) stelt specifieke eisen aan toekomstige woningbouw.<br>• Dreigend tekort aan arbeidskrachten MBO-4 en HBO-niveau<br>• Bollenstreek Provinciaal Landschap (beperkte bebouwing)<br>• Rode contouren (verstedelijking, bedrijventerreinen en grootschalige leisurevoorzieningen, verblijfsrecreatie)<br>• Te weinig slagkracht afzonderlijke gemeenten (infrastructuur) |

[2] SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats.

| | |
|---|---|
| • Bollenstreek Provinciaal Landschap<br>• Toeristisch-recreatieve benutting bollenvelden, veenweidegebied en plassen<br>• Kwaliteitsverbetering (upgrading) toeristisch-recreatieve product<br>• Verbeteren toeristische uitstraling<br>• Recreatieve ontwikkeling Koudenhoorn<br>• Verbinden toeristische troeven (routes, arrangementen)<br>• Toeristische merkbekendheid Teylingen<br>• VVV-organisatie (vrijwilligers) | |

*Wasbeekerlaan februari 2011*

*Wasbeekerlaan maart 2012*

# 5 Conclusies en slotwoord

## 5.1 Conclusies

De conclusies voor ons economisch beleid 2012 - 2020 hebben we geordend naar de vier ambitie pijlers. In de vorige hoofdstukken hebben beleid in uitvoering en oplossingsrichtingen (aanzetten tot nieuw beleid) door elkaar heen gelopen. Bij de conclusies concentreren we ons op de laatst genoemde beleidsvoornemens die nog tot beleid en bijbehorende uitvoeringsprogramma's moeten komen. We zijn ons ervan bewust dat veel van de beschreven ontwikkelingen die in de conclusies zijn beschreven investeringen vergen van het bedrijfsleven. Een belangrijke functie van dit economisch beleid is ook aangeven hoe Teylingen haar economische ontwikkeling ziet, met het doel investeringen van het bedrijfsleven te entameren.

***Pijler 1: proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit***

De bollensector willen we in de breedte versterken om de economische vitaliteit te waarborgen in de toekomst. Kansrijke agrarische handel- en exportbollenbedrijven (AHE) willen we de kans geven te groeien, door in het bestemmingsplan landelijk gebied voorwaarden op te nemen die ruimte bieden voor ontwikkeling. Economische clusters in het bollengebied gericht op kennisontwikkeling, handel, transport, toerisme, veredeling en (andere) onderzoeksfuncties, willen wij stimuleren. Deze clusters vormen immers het bestaansrecht van Greenport Duin- en Bollenstreek.

Vitaliteit en kwaliteit in onze winkelkernen willen we bevorderen door concentratie van de regionale winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen in Sassenheim. Ook de ontwikkeling van winkelkern Voorhout heeft onze volle aandacht. We willen bijdragen aan behoud van kritische massa en keuzemogelijkheden in Sassenheim. Daarom gaan we gebiedsontwikkeling faciliteren gericht op het versterken van het winkelhart van Sassenheim.

Bij wonen gaat het, naast de duurzame bouw van nieuwe woningen, om het ontwikkelen van gedifferentieerde, doelgroepgerichte nieuwe woningen (met de nadruk op starters en senioren). Deze dragen voor een deel, door toevloeiing van nieuwe bewoners, bij aan de vitaliteit van de Teylingse gemeenschap. Deze woningen dienen in het juiste tempo gefaseerd op de markt komen. Om dit te bewerkstelligen is een goede samenwerking met marktpartners en een duidelijke regierol van de gemeente noodzakelijk om overaanbod in deelsectoren te voorkomen. Om bij te dragen aan vitaliteit in de wijken worden startersleningen verstrekt aan starters op de woningmarkt. Hierdoor kan je ook beter waarborgen dat de leeftijdsopbouw zo optimaal mogelijk is.

***Pijler 2: benutten strategisch positie en aanjagen werkgelegenheid***

Voor wat betreft het afwegen van het zakelijke (economische) belang versus het gemeenschappelijke belang is Teylingen vaak genoodzaakt om het specifieke geval te beoordelen, op basis van een flexibel beleid. Dit geldt bijvoorbeeld bij de snelle ontwikkelingen op gebied van detailhandel en bij afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, maar ook bij (toeristische) ontwikkelingen in het buitengebied die vragen om een bestemmingsplanwijziging.

Op het gebied van bedrijventerreinen denken we een groeiende regionale rol te kunnen innemen op basis van onze strategische en relatief goed bereikbare locatie. Teylingen zorgt ervoor dat er de komende jaren genoeg ruimte beschikbaar is en blijft, voor bedrijven die zich hier willen vestigen. Voor (internationaal opererende) bedrijven en kantoren is Station Sassenheim en de nabijheid van Schiphol een belangrijke positieve factor die we willen benutten om groei in het aantal arbeidsplaatsen in Teylingen te bevorderen. Bij Station Sassenheim biedt de zone tussej spoor en A44 de mogelijkheid om een kleinschalige en aantrekkelijke nieuwe zone te realiseren waar kantoren, horeca, een transferium en parkeren gecombineerd worden.

Hiernaast speelt aan de aanbodkant het dreigende tekort aan bedrijventerreinen in Holland Rijnland. We willen bestaande bedrijventerreinen optimaal benutten door herontwikkeling en revitalisering en verwachten uitbreiding met nieuwe terreinen na 2020 om in te spelen op regionale vraag.

***Pijler 3: Regionale samenwerking en afstemming***
Teylingen profileert zich regionaal als een gemeente die bereid is om door samenwerking een beter gemeenschappelijk resultaat te bereiken.

Op regionaal-economisch gebied is de **Economische Agenda Greenport** een sleuteldocument. Teylingen zet zich actief in om deze agenda tot een succes te maken. Onderdeel hiervan is het regionaal gestalte geven aan het landelijke Topsectorenbeleid. Andere regionale beleidskaders waar Teylingen zich momenteel actief voor inzet, zijn het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen, de Regionale Kantorenstrategie, de Regionale Detailhandelsstructuurvisie en de Pilot herstructurering bedrijventerreinen.

Wij onderschrijven de doelstellingen van de GOM en faciliteren deze organisatie op proactieve wijze als het gaat om de toekomst van ons vitale bollengebied. Voor toerisme en recreatie zetten we onder andere in op de rol van de Kagerplassen, veenweide- en bollengebied als regionaal uitloopgebied van de stedelijke agglomeratie (met name Leiden).

Een belangrijk knelpunt voor een deel van onze economische ontwikkeling zijn de zwakke plekken in onze infrastructuur. Op dit gebied willen wij een regionale voortrekkersrol, onder andere om de oost-west verbindingen, N.O.G. (Noordelijke Ontsluiting Greenport) ), de RijnlandRoute en de RijnGouwelijn en de ontwikkeling van de hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) verbinding Duin- en Bollenstreek - Schiphol te stimuleren.

***Pijler 4: Duurzame ontwikkeling en groene uitstraling***
Teylingen hecht grote waarde aan haar groene uitstraling en heeft als toeristisch- recreatieve inzet een veelzijdig en aantrekkelijk gebied te zijn voor kleinschalige dagrecreatie. Wij willen ons toeristisch positioneren als 'draaideur naar twee werelden': het bollencomplex en het Groene Hart (plassen en polders) met als pijlers water, natuur en cultuur. Water is regionaal gezien de onderscheidende en (ver-)bindende factor. De duurzame ontwikkeling van onze toeristische sector heeft met name te maken met het bevorderen van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van onze toeristische gebieden. Op projectbasis is en wordt hier aan gewerkt, onder andere door het ontwikkelen van verzamelplaatsen in het bollengebied en routes naar- en jachthavens op- de Kagerplassen. Een betere benutting en ontsluiting van Koudenhoorn staat ook hoog bij de toeristische prioriteiten. Op Koudenhoorn moet nog veel gebeuren om de volledige recreatieve potentie van het eiland waar te maken. De eerste stappen hiervoor zijn al genomen. Als de beschreven ontwikkelingen in uitvoering zijn zullen we moeten anticiperen hoe we de toeristische marketing en VVV-functie effectief kunnen organiseren.

Gegeven de investeringen die wij verwachten de komende jaren denken wij dat bedrijventerreinen uitstekend geschikt zijn voor het uitvoeren van onze duurzaamheidstrategie. We denken hierbij aan duurzame bouw maar ook aan duurzaamheid en veiligheid in de beheer- en exploitatiefase. In het kader van het 'duurzaamheidproject bedrijventerreinen' is het Greenib bedrijventerrein benoemd als pilotproject. Het uiteindelijke doel is om alle bedrijventerreinen in Teylingen duurzaam te maken.

Ook voor onze toekomstige woningvoorraad zetten we vol in op duurzaamheid. We zullen bijvoorbeeld onderzoeken of nieuwe woonwijken in Voorhout kunnen worden voorzien van een duurzame energiebron.

## 5.2 Slotwoord

Dit Economisch Beleidsplan vormt het sluitstuk van een intensief en interactief proces van de gemeente met ondernemers en ondernemersverenigingen in de gemeente, de Kamer van Koophandel Den Haag, vestiging Lisse en Greenport Duin- en Bollenstreek, om te komen tot een toekomstbeeld voor de economie in de gemeente Teylingen.

De gemeente is in het bijzonder de lokale ondernemersvereniging TOV, WOKB en de TOV-sector Handel, Industrie en Dienstverlening ( HID) zeer erkentelijk voor hun inzet, het actief meedenken over de invulling van het proces en de voorgestelde ideeën en adviezen, zowel in de bilaterale consultaties als tijdens de werkconferenties.

Met dit Economisch Beleidsplan is het proces echter niet ten einde. Het is nu zaak om de streefbeelden voor 2020 uit te werken in deelnota's, uitvoeringsprogramma's en concrete acties, maatregelen en projecten.

De gemeente Teylingen vertrouwt erop dat in goede samenwerking met het bedrijfsleven invulling kan worden gegeven aan de duurzame economische ontwikkeling binnen de gemeente Teylingen.