

Herontwikkeling Fuchsiastraat 1-3, Voorhout

Beeldvormende sessie raad



gemeente
TEYLINGEN

Beeldvormende sessie 22 september 2025

Inhoud

- Context initiatief door gemeente
- Toelichting project door initiatiefnemer
- Aandachtspunten en kansen door gemeente

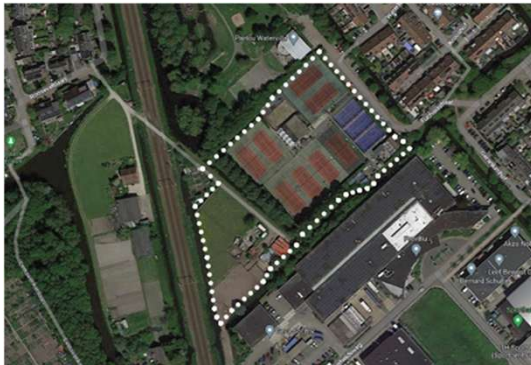
- Proces na beeldvormende sessie
- Ophalen vragen en aandachtspunten raad



gemeente
TEYLINGEN

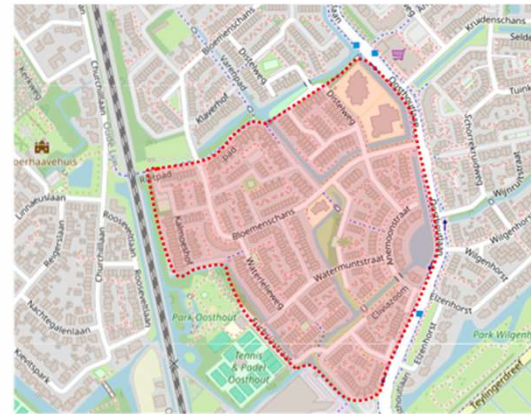
Aandachtspunten uit participatie met betrekking tot:

1. Herontwikkeling Fuchsiastraat 1-3



- Wens om park sociaal veiliger te maken
- Veel vraag naar woningen
- Omwonenden vinden het aantal woningen hoog
- Omwonende vinden de Fuchsiastraat niet geschikt om de beoogde ontwikkeling te ontsluiten
- Omwonende ervaren parkeerdruk van Provalu en het bestaande woningaanbod
- Knooppunt Fuchsiastraat/ Geraniumhof/ Kroospad onveilig

2. Bloemenbuurt

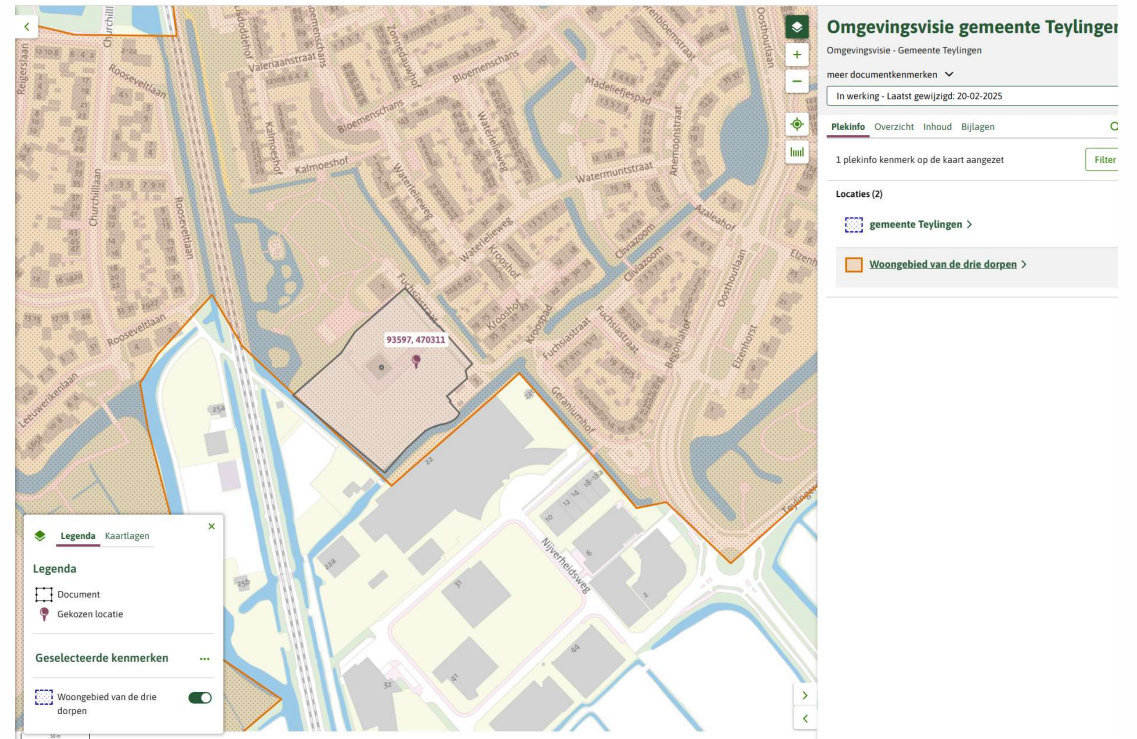
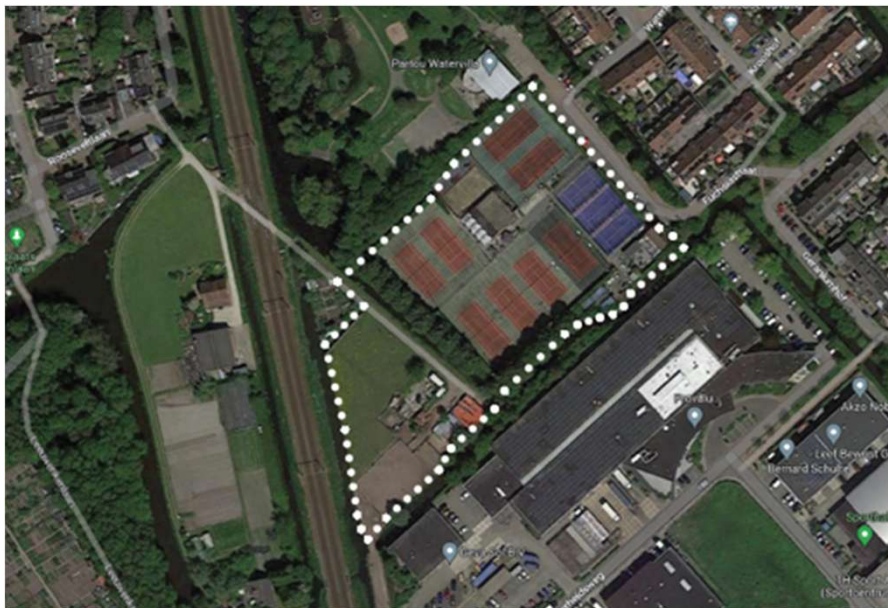


- Onlogische verkeerscirculatie Bloemenbuurt geeft in huidige situatie al problemen op de Fuchsiastraat
- Actie: separaat onderzoek Verkeerscirculatie onderzoek Bloemenbuurt ten zuiden van Rietpad. (lopend onderzoek)



gemeente
TEYLINGEN

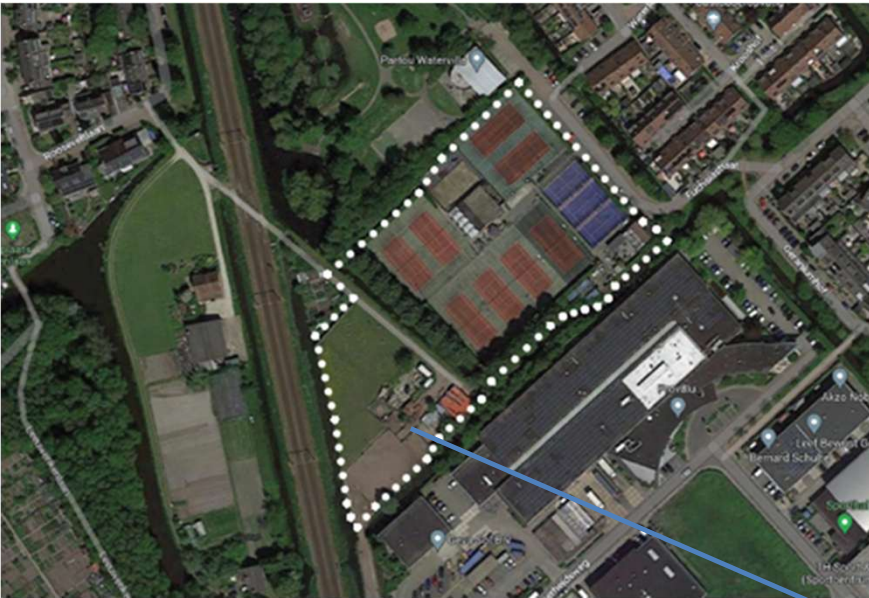
Omgevingsvisie Teylingen



gemeente
TEYLINGEN

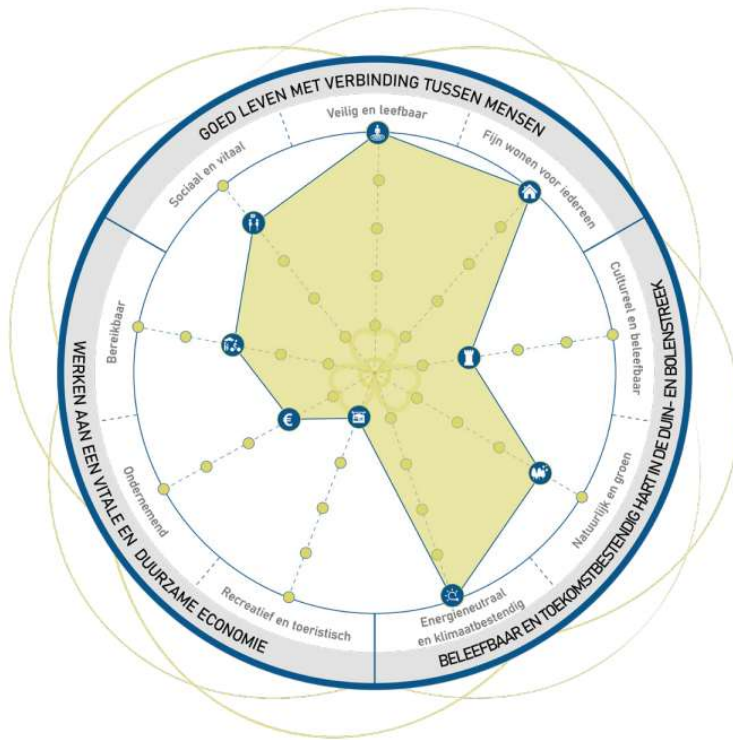
Procedure

- Huidige status principeverzoek (mei 2025)
- Omgevingsvisie – plangebied in woongebied en deels in graslanden
- Omgevingsplan (sport en graslanden) beoogde functie (wonen)
- Bopa met bindend adviesrecht raad



Omgevingsvisie - woongebied

Afwegingskader woongebied



- Natuurlijk en groen
- Energie en klimaatbestendig
- Fijn wonen voor iedereen
- Sociaal en vitaal
- Veilig en leefbaar



gemeente
TEYLINGEN

Toelichting door Yvonne van der Hulst

- **Woonprogramma**

Doelgroepen
Woonvisie

- **Geluidsscherm langs het spoor**

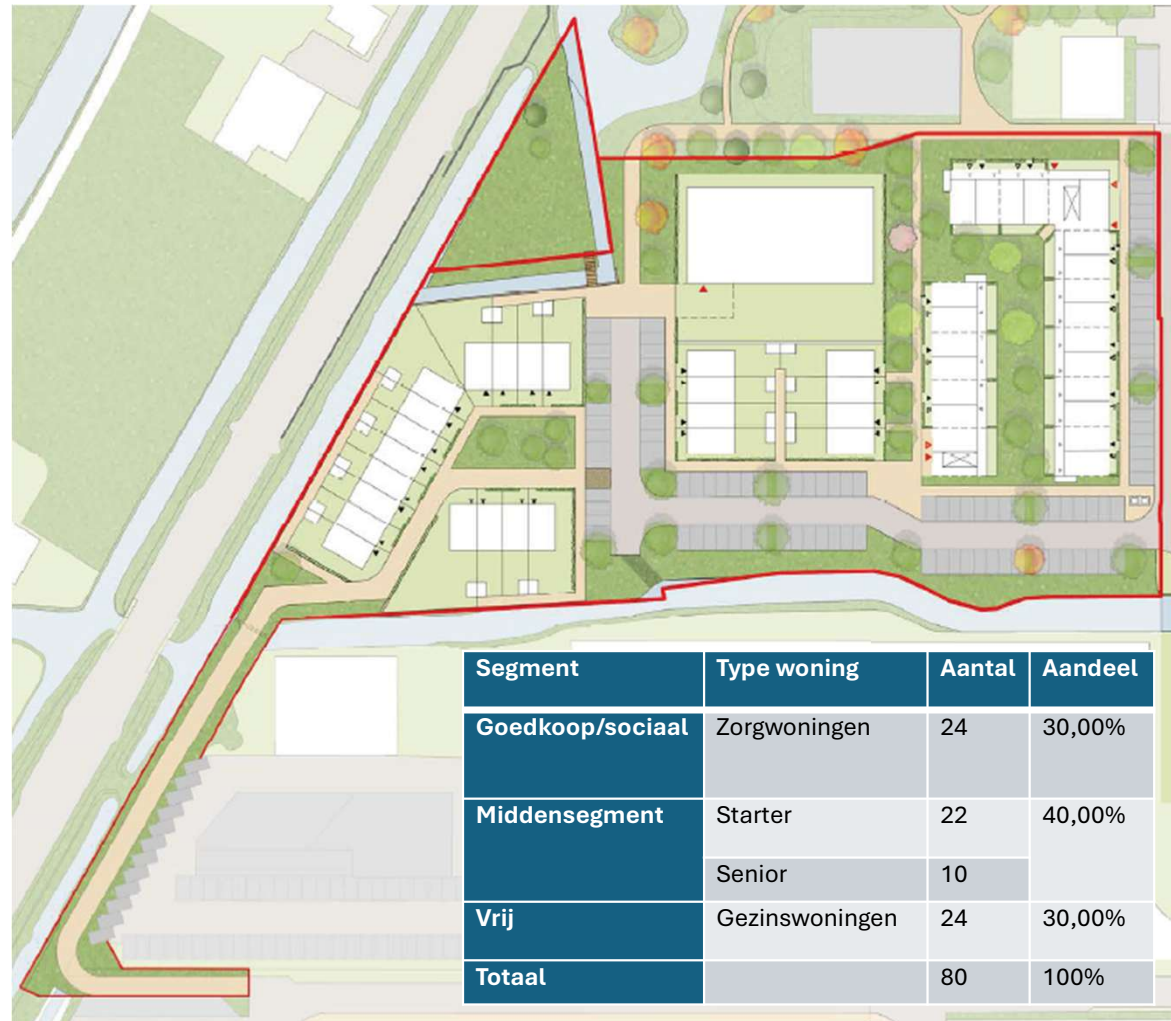
Geluidsreductie, prettiger woonklimaat en
rustigere omgeving voor de gehele buurt

- **Provalu**

Extra parkeerplekken voor medewerkers van
Provalu op hun eigen terrein

- **Tijdelijke bouwweg**

Buurt ontlasten, tijdelijk van aard



- **Duurzame bouwmethode**
 - Bio-based volgens Het Nieuwe Normaal
 - Prefabricage
- **Woningbouwontwikkeling is gebaseerd op duurzaamheidspijlers**
 - Gezond wonen, energie-efficiëntie, circulariteit en klimaatadaptatie. Deze pijlers sluiten aan bij gemeentelijke en nationale ambities, zoals het Klimaatakkoord, de RES en de Omgevingsvisie Teylingen.
- **Ontwikkeld volgens het Active House principe**
 - Comfort: gezonde binnenlucht, veel daglicht en een prettig binnenklimaat. Prefabricatie.
 - Energie: energiezuinige bouw (bijna energieneutraal) met toepassing van hernieuwbare energie.
 - Milieu: gebruik van natuurlijke materialen met lage milieu-impact, zoals gecertificeerd hout FSC® (FSC-C108646)/PEFC, natuurlijke isolatie en dampopen constructies.
- **Bouw gericht op beperken CO₂-uitstoot en verhogen van herbruikbaarheid**
 - Voorbeeldproject op het gebied van circulair en natuurinclusief bouwen.



- **Inrichting binnentuin & openbare ruimte**

- Meer sociale controle en beter zicht op de openbare ruimte.
- Groen van het park in verbinding met het groen in de wijk.



Vogelvlucht

concept



Impressie architectuur bebo's + gezinswoningen

concept



Impressie architectuur gezinswoningen

concept





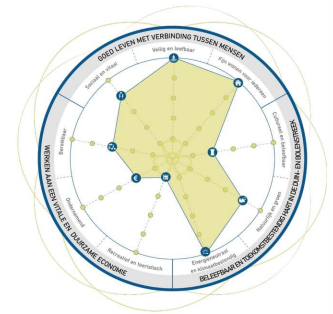
Omgevingsvisie – woongebied afwegingskaders

Natuurlijk en groen

- ✓ Stedelijke groenstructuren versterken
 - ❖ park en woonbuurt worden met elkaar verbonden.
- ✓ Omgeving aantrekkelijker, groener en meer klimaatbestendig maken
 - ❖ Verbinding draagt positief bij aan de sociale veiligheid
 - ❖ Inzet inrichting groen en klimaatbestendig
- ✓ Toekomstbestendige en duurzame woonwijk
 - ❖ Bebouwing wordt duurzaam gerealiseerd voor brede doelgroep.

Fijn wonen voor iedereen

- ✓ Benutten inbreidings- en herstructureringsgebieden
 - ❖ Plangebied in omgevingsvisie grotendeels aangeduid als woongebied
- ✓ Huisvesten specifieke doelgroepen
 - ❖ 24 zorgappartementen
- ✓ Voldoen aan woonbeleid:
 - ❖ Gedifferentieerde woonprogramma:
 - ❖ 24 zorgappartementen (sociaal huursegment)
 - ❖ 10 levensloopbestendige nultreden woningen (middensegment)
 - ❖ 22 starterswoningen (middensegment)
 - ❖ 24 eengezinswoningen (vrije sector)



gemeente
TEYLINGEN

Omgevingsvisie - woongebied

Energie en klimaatbestendig

- ✓ Duurzame woningen
 - ❖ 56 woningen bio-based,
- ✓ Klimaat adaptieve woonomgeving

Sociaal en vitaal

- ✓ Kansen voor aantrekkelijke openbare ruimte met mogelijkheden voor ontmoeten van mens en groen
- ✓ Relatie met park

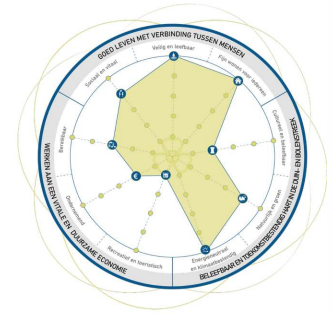
Veilig en leefbaar

- ✓ Spoorweg geluid
 - ❖ Geluidsbelasting spoor verantwoordbaar door realisatie geluidsscherm
 - ❖ Positief voor omliggende woningen

- ✓ Bedrijven Nijverheidsweg
 - ❖ Worden niet beperkt

Verkeer

- ❖ Veilige routes
- ❖ Ruimte voor fietser en voetgangers



gemeente
TEYLINGEN

Aandachtspunten uit participatie

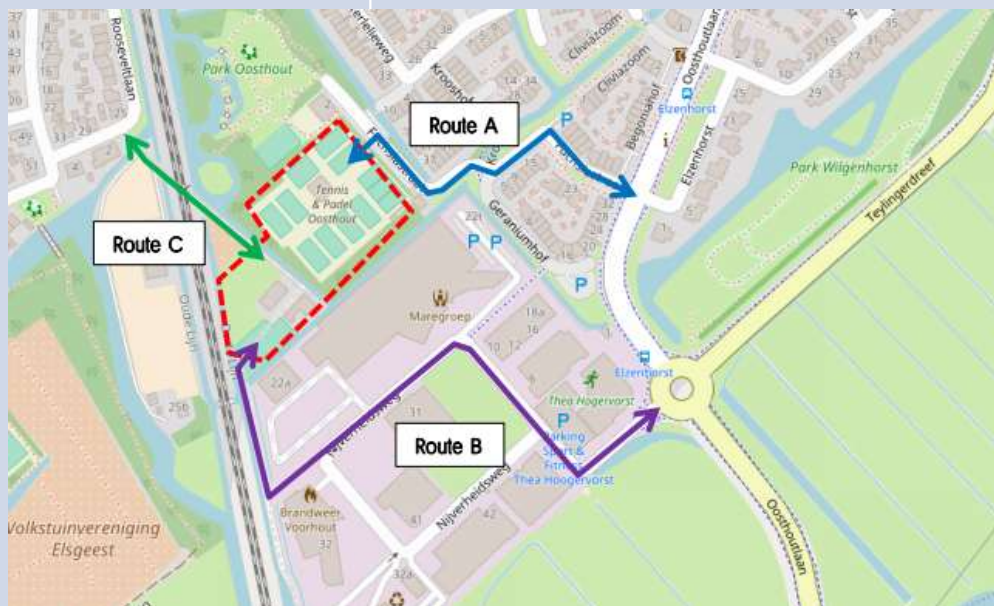
1. Wens om park sociaal veiliger te maken. Ontwerp stedenbouwkundig plan verbindt park en nieuwe woonbuurt met elkaar. Hierdoor komt er meer zicht op het park waardoor de sociale veiligheid ter plaatse wordt verbeterd.
2. Veel vraag naar woningen. De hoge vraag naar woningen die binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, programma sluit aan bij omgevingsvisie.
3. Omwonenden vinden het aantal woningen hoog.
4. Omwonenden vinden de Fuchsiastraat niet geschikt om de beoogde ontwikkeling te ontsluiten.
5. Omwonenden ervaren parkeerdruk door Provalu en het bestaande woningaanbod.
6. Omwonenden vinden knooppunt Fuchsiastraat/ Geraniumhof/ Kroospad onveilig.



gemeente
TEYLINGEN

Veilig en leefbaar - verkeer

Participatie	Hoe opgepakt	Resultaat/ stand van zaken
Overweging aanrijroutes ontwikkeling Fuchsiastraat 1-3	Onderzoek ontsluiting Fuchsiastraat en alternatieven ontsluitingen.	A. Fuchsiastraat kan extra verkeersbewegingen goed aan - Huidig (telling) 236 mvt (functie tennispark is 0), toename 400 mvt = 636 totaal mvt - Straat kan 4000 mvt aan B. Ontsluiting via 'spoorpad' - Negatief advies van Nood- en Hulpdiensten (sociale) onveiligheid - Zeer onwenselijk om een wijkontsluiting te maken over een industriegebied. Zwaar vrachtverkeer gaat niet samen met bijvoorbeeld langzaam verkeer - Lastig om snelheidsremmende maatregelen te nemen in industriegebieden waardoor de snelheid hoog is C. Ontsluiting over spoor niet mogelijk



gemeente
TEYLINGEN

Veilig en leefbaar - verkeer

Participatie	Hoe opgepakt	Resultaat
Verkeerskundige inrichting Fuchsiastraat	Analyse bestaande ontsluiting Fuchsiastraat en verkeerskundige aandachtpunten door adviesbureau Kragten.	• Wegontwerp deel Fuchsiastraat aanpassen om verkeersveiligheid te verbeteren (zie schetsontwerp)
Parkeren	Toets parkeren 80 woningen Parkeerdrukmeting huidige situatie door adviesbureau Kragten.	• Voldoet, op basis van aanwezigheidspercentage restcapaciteit aanwezig. • 12 parkeerplaatsen extra op terrein Provalu voor werknemers • Parkeerplaatsen door herinrichting deel Fuchsiastraat (zie schetsontwerp)



gemeente
TEYLINGEN

Veilig en leefbaar - Schetsontwerp openbare ruimte



gemeente
TEYLINGEN

Stand van zaken/ proces stappen

Bestuurlijk

- Raadsmemo
- Procesvoorstel
- Beeldvormende sessie (vandaag)

Op basis daarvan keus welke route
(raads werkgroep 9 oktober)

- ❖ Reguliere route: via een raadsmemo wordt de raad op de hoogte gehouden en uiteindelijk wordt formeel advies gevraagd bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- ❖ Complex: de gemeenteraad geeft vooraf via een wensen- en bedenkingenprocedure aandachtspunten mee, voorafgaand aan de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning.

Inhoud

- Principeverzoek (mei 2025)
- Op inhoud toetsen

Delen informatie en ophalen
vragen en aandachtspunten

Participatie

Bopa procedure met
bindend adviesrecht raad



gemeente
TEYLINGEN