

12 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/107085
Documentnummer:	480159
Datum:	Donderdag 29 januari 2026/verzonden 29 januari 2026
Onderwerp:	Aanwijzing Hofweg/jachthaventerrein als ontwikkellocatie
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Bijlage(n):	1. Afwegingsmatrix locatiestudie buitendienst

Geachte Raad,

Hierbij informeren wij u over het principebesluit om de locatie Hofweg/jachthaventerrein als ontwikkellocatie aan te wijzen voor de herhuisvesting van de gemeentelijke buitendienst en de realisatie van het Warmteoverdrachtstation (WOS) en een nieuw onderstation in het stroomnet.

Herhuisvesting buitendienst

Bij brief van 4 februari 2025 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen om de gemeentelijke buitendienst en gemeentewerf te herhuisvesten op een andere locatie in Voorschoten. Onder begeleiding van een extern gespecialiseerd bureau hebben wij een programma van eisen opgesteld, een zogeheten massastudie uitgevoerd en vijf potentieel geschikte locaties in Voorschoten beoordeeld. Ook is een zesde locatie bij de oprit N206/A4 tezamen met de gemeente Zoeterwoude onderzocht. De opties zijn met name gescoord op de uitgangspunten realisatietijd, ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid. Op basis van de resultaten hebben wij de locatie Hofweg/jachthaventerrein als voorkeurslocatie aangemerkt die het meest kansrijk is om er de buitendienst te herhuisvesten. Deze beoogde locatie omvat het gemeentewerfterrein, in eigendom van de gemeente, alsmede de naastgelegen percelen met opstallen van Jachthaven Allemansgeest en een particuliere eigenaar. Momenteel voeren we verkennende gesprekken met de eigenaren over minnelijke verwerving van deze gronden.

Energieknooppunt

Tevens hebben wij op deze locatie de aanleg van een energieknooppunt of energyhub voorzien, bestaande uit het WOS van WarmtelinQ, een nieuw onderstation van Liander in combinatie met het reeds aanwezige hogedrukgasstation van de Gasunie. Ten aanzien van de WOS heeft u op 4 juli 2024 deze locatie voor deze bestemming gereserveerd. Daarnaast is een nieuw onderstation in het stroomnet noodzakelijk om de netcongestie in Voorschoten op te lossen; netbeheerder Liander voert een technische haalbaarheidsstudie voor verschillende potentiële locaties uit. Wij

Gemeente Voorschoten

achten de locatie Hofweg ter hoogte van Langs de Korte Vliet het meest geschikt, zowel qua ruimtelijke inpassing als qua politiek-bestuurlijk draagvlak. De potentiële locatie bij de ijsbaan is voor de gemeente afgefallen doordat u bij de vaststelling van de Omgevingsvisie deze locatie als ongewenst heeft verklaard (amendement 364 d.d. 1 oktober 2025). Een andere potentiële locatie in de Dobbewijk stuit op zowel ruimtelijke als technische beperkingen. Momenteel zijn wij in gesprek met netbeheerder Liander over de Hofweg/Langs de Korte Vliet als voorkeurslocatie van de gemeente voor het nieuwe onderstation als onderdeel van de energyhub in Voorschoten.

Figuur 1. Schematische weergave van de beoogde onderdelen van de ontwikkellocatie Hofweg



Verdere uitwerking

Het principebesluit zal in de vorm van een project worden uitgewerkt en voor de onderdelen die de bevoegdheden van de raad betreffen zal een raadsvoorstel worden voorbereid. Een projectleider met specifieke deskundigheid zal hiervoor worden aangetrokken en voorlopig worden gefinancierd uit de flexibele schil van de personeelsbegroting. Een dekkingsvoorstel voor de duur van het project zal bij de Voorjaarsnota aan u worden voorgelegd.

Informatiebijeenkomst raad

Op 11 februari a.s. is er een informatiebijeenkomst voor raads- en commissieleden gepland, waarvoor u een uitnodiging via de griffie heeft ontvangen. In deze themasessie zullen wij de plannen nader toelichten en is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief

Afwegingsmatrix			1	2	3	3a	4	5	6
9-12-2025		PvE / wensen	Koninklijke Marinelaan	Werf groenvoorziening nabij Begraafplaats	Hofweg	Hofweg, inclusief uitbreiding op de A4	Dobbewijk, uitbreiding	Dobbewijk, inbreiding	Zoeterwoude, A4/N206
	korte beschrijving locatie		Huidig gemeentewerf terrein (hooflocatie)	werkterrein, inclusief loods, naast de begraafplaats	Huidige opslag locatie bestaande uit twee delen, welke gescheiden zijn door een doorlopende watergang.	Huidige locatie Hofweg, aan te vullen met het terrein van de jachtwerf en de beide woningen.	Uitbreiding aan de westzijde van het bedrijventerrein Dobbewijk. Een deel aan de noordwestzijde en een deel aan de noordwestzijde	Zoeklocatie naar herbestemming van bestaande bedrijfslocaties, eventueel met opstallen.	Huidige opslag locatie op grond van en in gebruik door de gemeente Zoeterwoude, in de oeksel van de oprit naar de A4
critierium	sub criteria								
functioneel	beschikbaar terrein (m²)	5442 (op basis van 2 lagen)	4.422	2.416	6.643 (excl toegangsweg) (inclusief WOS)	6.643 (excl toegangsweg) + 6.457 (deels water) = 2.443 = 15.543 totaal	13.050	? nog geen beschikbare kavels	4.490 (excl. toegangsweg en groenzonde)
	beschikbare opstallen		huidige gemeentewerf, sterk verouderd, aan vernieuwing toe, cultuurhistorische waarde	huidige werkschuur a 205 m²	sterk verouderde loods	sterk verouderde (gemeente) loods + loodsen jachtwerf, incl. woonboot + twee woningen, waarvan één een gemeente monument	geen	?	geen
	eigendom		gemeente Voorschoten	gemeente Voorschoten	gemeente Voorschoten, water eigendom van provincie zuid holland	gemeente Voorschoten, water eigendom van provincie, jachtwerf + woningen particulier eigendom	particulier	particulier	gemeente Zoeterwoude
omgevingsplan	bestemmingsplan		centrum	buitengebied (2010)	landgoederen en sportvelden	landgoederen en sportvelden	Buitengebied	Dobbewijk	dorp-west 2011
	bestemming	bedrijf, t/m cat 3.1 of hoger	bedrijf, categorie A, specifiek 9002.1 gemeentewerven (afvaldepots)	maatschappelijk - begraafplaats	bedrijf, specifieke vorm 9002.1 gemeentewerven (afvaldepots)	bedrijf, specifieke vorm 9002.1 gemeentewerven (afvaldepots) + bedrijfs en woning bestemming	agrarisch met waarden	bedrijf, t/m cat 3.1	maatschappelijk
	maximale goothoogte (m)		4	huidige werkschuur	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
	maximale bouwhoogte (m)	9	7	huidige werkschuur	deels 8	deels 8	5	9	4
	maximale bebouwingspercentage	50%	huidige bebouwingscontour; 46%	nvt	Deels 50%	deels 50%	>50%	>50%	40%
bereikbaarheid / veiligheid	bereikbaarheid vanuit Voorschoten	centraal in voorschoten	Centraal binnen de gemeente Voorschoten	niet centraal, via woonwijk	Dicht langs de provinciale weg (N447). Aan de noordoostzijde van Voorschoten.	Dicht langs de provinciale weg (N447). Aan de noordoostzijde van Voorschoten.	via uitvalsweg centraal naast Voorschoten	via uitvalsweg centraal naast Voorschoten	Korte verbinding met Zoeterwoude. Alleen voor snelverkeer.
	bereikbaarheid vanuit Zoeterwoude	aan de zijde van Zoeterwoude	Korte verbinding met Zoeterwoude. Alleen voor snelverkeer.	ver van Zoeterwoude	Korte verbinding met Zoeterwoude. Alleen voor snelverkeer.	Korte verbinding met Zoeterwoude. Alleen voor snelverkeer.	ver van Zoeterwoude	ver van Zoeterwoude	gelegen op grens van Zoeterwoude
	in-, uitrit	dubbele in- en uitrit	2 gescheiden in-uitritten mogelijk	slechts 1 smalle in- en uitrit realiseerbaar	2 gescheiden in-uitritten mogelijk	Meerdere gescheiden in-uitritten mogelijk	krappe toegang tussen bedrijven door of ontsluiting via Papelaan-West	?	slechts 1 smalle in- en uitrit realiseerbaar
	veiligheid	gescheiden verkeersstromen	Aparte in- en uitrit mogelijk, door smalle kavel wel meer vermenging van verkeersstromen	beperkte verkeersstromen, gescheiden van bezoekers begraafplaats	Aparte in- en uitrit mogelijk. Let op fietspad bij provinciale weg	Aparte in- en uitrit mogelijk. Let op fietspad bij provinciale weg	Aparte in- en uitrit mogelijk	?	slechte aansluiting bij verkeerslichten
	parkeren		parkeren kan op openbaar terrein, zoals huidige situatie, wel parkeerdruk	nvt	parkeren op eigen terrein, mogelijk gescheiden van werkterrein	voldoende parkeren op eigen terrein mogelijk	voldoende parkeren op eigen terrein mogelijk	parkeren op eigen terrein	op eigen, kleine terrein
vergunningen / procedures / planning	doorlooptijd / procedure vergunningen		aanpassing bebouwingscontour + bouwhoogte	nvt	aanpassen functie	deels aanpassing bestemmingsplan functies noodzakelijke	uitgebreid bestemmingsplan procedure noodzakelijk	waarschijnlijk geen wijziging in bestemmingsplan nodig	uitgebreid bestemmingsplan procedure noodzakelijk
	overschrijding bestemmingsplan		gering, bebouwingshoogte van 7 naar 9 meter	geen	bestemming bedrijf uitbreiden + ontheffing bouwhoogte	deels functie verandering	uitgebreid bestemmingsplan procedure noodzakelijk	waarschijnlijk geen wijziging in bestemmingsplan nodig	zowel bestemming als afmetingen
	mogelijke bezwaren (inschatting)		gering, omwonenden zijn huidige werf gewend	binnen huidig bestemmingsplan en gebruik	deels binnen huidig bestemmingsplan en gebruik. Bewoners woonwagenc locatie als belanghebbenden.	Komt wel dicht op het horeca bedrijf. Bewoners woonwagenc terrein als belanghebbenden.	verwacht bezwaren	waarschijnlijk geen wijziging in bestemmingsplan nodig	geen directe belanghebbenden
	risico ophoud nieuwbouw gemeentewerf			geen	aanwezig	bestemmingsplan wijziging + uitkoop onliggende panden	bestemmingsplan wijziging	aankoop in gebruik zijnde kavel	bestemmingsplan wijziging
toekomst mogelijkheden	uitbreiding Voorschoten		te klein	niet	beperkt mogelijk, mits WOS elders wordt gehuist.	kavel is groot genoeg voor meerdere functies en gebruikers en mits bestemmingsplan is aangepast	groot genoeg mits bestemmingsplan is aangepast	mits in eigendom	te klein
	samenwerking Zoeterwoude		te klein	niet	beperkt mogelijk, mits WOS elders wordt gehuist.	kavel is groot genoeg voor meerdere functies en gebruikers en mits bestemmingsplan is aangepast	groot genoeg mits bestemmingsplan is aangepast	mits in eigendom	te klein
	toevoeging milieustraat		te klein	niet	te klein	kavel is groot, wellicht mogelijk als bestemmingsplan hierop uitgebreid kan worden	groot genoeg mits bestemmingsplan is aangepast	mits in eigendom	te klein
financieel	aanschaf grond		geen kosten	nvt	geen / beperkte kosten	grondkosten + uitkoop woningen en bedrijf	grondkosten	verwerving	geen kosten
	bouwkosten		standaard - iets duurder, door stapelen van functies	nvt	standaard - iets duurder door stapelen van functies	ruime kavels zonder al te veel beperkingen in gebruik, wel sloop bestaand panden	ruime kavels zonder al te veel beperkingen in gebruik	?	onvoldoende ruimte om alles te huisvesten
	tijdelijke huisvesting		tijdelijke huisvesting noodzakelijk	nvt	tijdelijke locatie loods en zoutopslag	tijdelijke locatie loods en zoutopslag	geen	geen	geen
samenvatting	geschikt?		Huidige locatie is door de raad aangewezen om hier woningbouw op te realiseren. Los van deze bestemmingswijziging zou deze locatie nog steeds geschikt zijn om er een deel van de gemeentewerf op te realiseren.	locatie door zijn krapte en bestemming ongeschikt voor bouw gehele gemeentewerf.	terrein zou groot genoeg kunnen zijn, incl twee in- een uitritten.	het huidige terrein, inclusief de jachtwerf (en de beide woningen) is groot genoeg om meerdere functies en gebruikers te huisvesten	bestemmingsplan aanpassing is, middels amendement, door raad niet gewenst.	geen concrete kavel beschikbaar	locatie te krap, slecht één bouwlaag mogelijk en slechts één smalle en onhandige toegangsweg
	mits / maar		Mits de bebouwingshoogte wordt aangepast naar minimaal 9 meter, zodat er compact, in twee lagen gebouwd kan worden.	Wel mogelijk geschikt om gedeelte van de buitenopslag heen te verhuizen.	bouw WOS elders of beperkte ruimte innemend	inclusief inpassing van o.a. het WOS.	Mocht bestemmingsplan omgezet kunnen worden dan zou dit door zijn ruimte, de meest geschikte locatie kunnen zijn.	geen concrete kavel beschikbaar	wel geschikt als ondersteunende locatie voor bijvoorbeeld de containers
				Aandachtspunt beoogde bouw 2 'scheve huisjes' binnen zuidoost-rand locatie	deel watergang gedempt kan worden (evt compensatie watergang en ecologische zone)	grond- / wateroppervlakte zal deels ook ingezet moeten worden als wateroppervlakte compensatie.			
					bestemming water omzetten naar bedrijven	bestemming water omzetten naar bedrijven			
					efficiënte terreinindeling mogelijk blijkt te zijn	mogelijk onteigening(en)			
					grondruil met autobedrijf mogelijk blijkt	grondruil met / uitbreiding van kavel autobedrijf mogelijk			
				reservering 1200m2 bebouwd oppervlakte ten behoeve van WOS	reservering 1200m2 bebouwd oppervlakte ten behoeve van WOS				

