

Raadsvoorstel Opiniërend



Scenariostudie Stationslocatie Voorhout (verkenning gebiedsontwikkeling)

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer	Z-21-226486
datum collegevergadering:	22-04-2025
datum raadsvergadering:	28-05-2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Stephan van Berkel
emailadres:	s.vanberkel@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. De raad geeft richting aan de verdere uitwerking van de scenario's door:
 1. Te bevestigen dat de scenariostudie compleet en toereikend is om hierover in het vervolgstadium een besluit te nemen.
 2. Eventuele aanvullende opmerkingen over de scenariostudie, het participatieverslag, het parkeeronderzoek en de financiële notitie te bespreken.
 3. Te kiezen om de scenario's 2 en 3 verder uit te laten werken, vanuit het oogpunt van maatschappelijke behoefte, financiën en draagvlak.
 2. Kennis te nemen van de scenario's op basis van het rapport 'Scenariostudie Stationslocatie Voorhout'.
 3. Kennis te nemen van de enquête resultaten op basis van het rapport 'Rapport enquête stationslocatie Voorhout 2025'.
 4. Kennis te nemen van de resultaten van het parkeeronderzoek resultaten op basis van het rapport 'Rapportage parkeeronderzoek Stationsvoorzplein Voorhout 2025'.
 5. Kennis te nemen van het participatieverslag op basis van het rapport 'Participatieverslag scenariostudie Stationslocatie Voorhout 2024 – 2025'.
 6. Kennis te nemen van de financiële effecten op basis van het rapport 'Notitie uitgangspunten financiële verkenning stationslocatie Voorhout' en het overzicht van berekeningen in 'rekenmodel financiële verkenning stationslocatie Voorhout'.
 7. De geheimhouding op het rapport 'Notitie uitgangspunten financiële verkenning stationslocatie Voorhout' en het overzicht van berekeningen in 'rekenmodel financiële verkenning stationslocatie Voorhout' op te heffen wanneer het openbaar gebied van het project is opgeleverd.
-

Samenvatting/Inleiding

De gemeenteraad wordt voorgesteld om kennis te nemen van diverse rapporten met betrekking tot de ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout. Ook wordt voorgesteld de geheimhouding van het financiële rapport op te heffen zodra het openbare gebied is opgeleverd.

De ontwikkeling van de stationslocatie kent een lange voorgeschiedenis met verkenningen sinds 2008. De locatie is in meerdere beleidsdocumenten, waaronder de Woonvisie, Structuurvisie, Centrumvisie en de recente Omgevingsvisie 2024, benoemd als kansrijke plek voor woningbouw, voorzieningen en mobiliteitshubs. De stationslocatie speelt tevens een sleutelrol in de herinrichting van het centrum van Voorhout.

De gemeente Teylingen wil met de ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout bijdragen aan het aanpakken van de woningnood, vooral in de sociale huursector. De locatie is in samenwerking met NS en ProRail verder onderzocht als kansrijke plek voor woningbouw.

Op verzoek van de gemeenteraad is een scenariostudie uitgevoerd waarin verschillende ruimtelijke opties, maatschappelijke voorkeuren en financiële gevolgen zijn onderzocht. Er worden vier scenario's gepresenteerd. Met de uitkomsten van deze scenariostudie wil de gemeente de raad in staat stellen om een goed onderbouwde keuze te maken over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Op basis hiervan wordt gevraagd richting te geven aan het vervolgtraject, waarbij scenario's 1 en 2 als meest haalbaar en gedragen worden beschouwd.

De stationslocatie in Voorhout bevindt zich in de Componistenbuurt en vervult een functionele rol als vervoersknooppunt, met faciliteiten zoals fietsparkeren, Kiss & Ride en P+R. Het gebied heeft open groen maar de verblijfskwaliteit is laag, hoewel enkele volwassen bomen en de openheid bijdragen aan de ruimtelijke beleving.

Het parkeeronderzoek heeft de situatie rond station Voorhout in kaart gebracht. Er zijn 852 openbare parkeerplaatsen in het gebied. De bezettingsgraad varieert van 53% tot 72% in de wijde omgeving, met een piek van 100% op donderdagochtend bij de parkeerplaats van het station. Voor de toekomstige woningbouw moeten extra parkeerplaatsen worden gecreëerd, boven op de compensatie die nodig is door centrumplannen. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de woningen is geen optimale oplossing i.v.m. langparkeren, maar kan wel toegepast worden als compensatie voor de centrumplannen i.v.m. kortparkeren.

Het participatieproces, met onder andere gesprekken, bijeenkomsten en een enquête, toonde aan dat er een breed verlangen is naar een groen, levendig stationsgebied. Belangrijke thema's zijn veiligheid en bereikbaarheid, verbetering van groen en klimaatadaptatie, en verdeeldheid over de noodzaak voor woningbouw op de stationslocatie.

Na afweging van de maatschappelijke behoefte, financiën en draagvlak zijn de scenario's 2 en 3 het meest haalbaar.

Na de zomer wordt de gemeenteraad gevraagd om een besluit te nemen over het voorkeursscenario voor de stationslocatie. Na dit besluit worden belanghebbenden geïnformeerd, gevolgd door een informatiebijeenkomst om reacties op de verder uitgewerkte scenario's te verzamelen. Het proces gaat door met het verwerken van de reacties en verdere besluitvorming door het college en de raad.

De samenwerking met NS en ProRail wordt voortgezet. Daarnaast blijft afstemming met de centrumplannen voor Voorhout belangrijk, met aandacht voor de veiligheid bij de spoorwegovergang. Ook blijven er gesprekken met de Oranjevereniging om de toekomst van de kermis op de stationslocatie te onderzoeken.

Context

De plannen voor ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout kennen een lange voorgeschiedenis. Er zijn bijvoorbeeld verkenningen uit 2008, 2009, 2011 en 2022 uitgevoerd om te onderzoeken of de stationslocatie ontwikkeld kan worden en of deze

locatie kan bijdragen aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente. In 2021 en 2022 zijn de voorlaatste verkenningen gedaan naar woningbouw op de gronden van de gemeente. Deze verkenningen zijn in juni 2022 met de raad besproken. In 2023 is het onderzoek naar de gebiedsontwikkeling verbreed door in de verkenningen ook de gronden van NS Vastgoed BV mee te nemen.

Woonvisie 2015-2020

In de Woonvisie 2015-2020 is de stationslocatie vermeld als gunstig gelegen nieuwbouwlocatie. In de structuurvisie Teylingen 2030 en bijbehorende plan-mer is de stationslocatie Voorhout reeds vermeld als woningbouwlocatie voor circa 100 woningen.

Structuurvisie Teylingen 2030

In de structuurvisie Teylingen 2030 wordt het volgende met betrekking tot de stationslocatie gezegd: *'Ons streven is er op gericht om het dorpscentrum herkenbaarder te maken, publiekstrekkende functies te bundelen en dit verder in te richten tot woonservicegebied. In de verdere toekomst zal ook de stationsomgeving verder worden ingericht met aanvullende woningbouw. Het is de uitdaging om dan de relatie met het dorpscentrum te verstevigen, waarbij tevens een dorpsplein ontstaat'.*

Centrumvisie 2020

In de Centrumvisie uit 2020 is de stationslocatie een gebied dat specifiek wordt genoemd in de context van woningbouw. Daarin wordt gesteld dat de *'inzet is om woningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen zoals een kinderopvang of werkplekken te faciliteren'*. Detailhandel wordt daarbij nadrukkelijk niet toegestaan. Ontwikkeling van de stationslocatie geeft een afronding van het centrumgebied. Bij de ontwikkeling van de locatie moet met het oog op het realiseren van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het spoor. Bij deze ontwikkeling kan ook de uitstraling van het treinstation betrokken worden

Omgevingsvisie 2024

In de omgevingsvisie *'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'*, vastgesteld op 12 december 2024, wordt de ambitie voortgezet om de mogelijkheden voor woningbouw op de stationslocatie te onderzoeken. In de context van woningbouw wordt gezegd: *'We zien met name ook kansen op knooppuntlocaties zoals bij Station Voorhout. Onderzocht wordt met welke dichtheden hier woningen gerealiseerd kunnen worden.'*

Ook in het hoofdstuk met betrekking tot de dorpscentra wordt de stationslocatie genoemd: *'Stationslocatie Voorhout zien we geschikt als knooppuntontwikkeling waar we ook woningen willen realiseren. Er loopt momenteel een studie naar verdichting met woningbouw en voorzieningen voor dit stationsgebied in Voorhout'* en *'De verdichting op het station van Voorhout geeft ons ook de kans een nieuwe huiskamer en gezicht voor Voorhout te realiseren waar men elkaar kan ontmoeten'*. Daarnaast staat de stationslocatie hier vermeld als kansrijke locatie een bibliotheek: *'In Voorhout zien we graag dat de bibliotheek als schakel naar het kernwinkelgebied gaat functioneren (er liggen kansen op de stationslocatie)'.*

Aanvullend wordt in de omgevingsvisie de functie van het station als mobiliteitshub onderstreept: *'Onze stations kunnen dienen als hubs, waar deelauto's en deelfietsen kunnen worden gehuurd, en waar voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn, zodat inwoners en bezoekers verschillende vormen van mobiliteit eenvoudig kunnen combineren.'*

Raadsbesluit 15 december 2022: Voorbereidingskrediet

Op 15 december 2022 heeft de raad voorbereidingskrediet toegekend om de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling op de stationslocatie in Voorhout verder te onderzoeken.

Raadsbesluit 27 juni 2024: Start integrale ontwikkeling Stationslocatie Voorhout

Op 27 juni 2024 zijn vijf gezamenlijke uitgangspunten (leidende principes) voor de integrale gebiedsontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Deze leidende principes zijn op bestuurlijk niveau met NS en ProRail opgesteld. Dit betekent dat de ontwikkeling integraal kan worden onderzocht onder een samenwerking tussen gemeente Teylingen, NS en ProRail en het onderzoeksgebied vergroot kan worden met gronden van NS en ProRail.

Centrumplannen

Het project Stationslocatie Voorhout kan geraakt worden door het Centrumplan Voorhout op meerdere manieren:

Stationsgebied als entree naar het centrum – Het stationsgebied speelt een centrale rol in de bereikbaarheid en uitstraling van het centrum. Wijzigingen in inrichting en functie van het station kunnen invloed hebben op de plannen voor de stationslocatie.

Parkeren en mobiliteit – Het centrumplan richt parkeren bij het station in als belangrijke voorziening. Zo moet er op de stationslocatie rekening gehouden worden met het compenseren van een aantal parkeerplaatsen (14 parkeerplaatsen).

Wonen en voorzieningen – In het stationsgebied wordt ruimte gereserveerd voor woningen en voorzieningen. Dit moet aansluiten op het bredere plan voor het centrum en kan de invulling van het project Stationslocatie Voorhout beïnvloeden.

Fiets- en voetgangersroutes – Bij de inrichting van toegang tot het station zal extra aandacht voor fietsers en voetgangers moeten zijn (bezoekers komen overwegend met de fiets of te voet naar het station). Dit kan invloed hebben op de infrastructuur en doorstroming in het stationsgebied en aansluiting op het centrum.

Dit raakt vooral de Jacoba van Beierenweg. Hierbij is ook aandacht voor de bestaande routes voor langzaam verkeer. Uit de ruimtelijke verkenning is gebleken dat er al verkeerskundige knelpunten zijn op het gebied van veiligheid aan de Jacoba van Beierenweg.

Kortom, de herinrichting van het centrum en de rol van het station als entree kunnen directe impact hebben op de ontwikkeling van de Stationslocatie Voorhout. Afstemming tussen beide projecten is dus essentieel.

Raadsprogramma

In het raadsprogramma 'Samen maken we Teylingen' is de ambitie uitgesproken om de woningbouw waar mogelijk te versnellen. Zoals opgenomen in diverse beleidsdocumenten, kan de stationslocatie hiervoor kansen bieden.

Doel: Wat willen we bereiken?

Woningnood

Teylingen heeft te maken met een groot woningtekort, vooral in de sociale huursector, wat past binnen de bredere behoefte in de regio Holland Rijnland. De stationslocatie in Voorhout is eerder al als geschikte bouwlocatie aangewezen en sluit aan bij de regionale woningbouwopgave. In samenwerking met NS en ProRail is de locatie nu uitgebreid onderzocht als kansrijke plek voor woningbouw.

Er is nu invulling gegeven aan de wens van de raad tot een scenariostudie

Op verzoek van de gemeenteraad is een scenariostudie uitgevoerd voor de stationslocatie in Voorhout, waarin ruimtelijke mogelijkheden, publieke opinie en financiële consequenties zijn onderzocht. De scenario's behandelen verschillende thema's zoals woningbouw, groen, mobiliteit en voorzieningen, binnen de beperkte beschikbare ruimte. Door middel van participatie is input van belanghebbenden verzameld, wat heeft geleid tot een duidelijk beeld van de maatschappelijke wensen en voorkeuren.

Mét de scenariostudie een richting bepalen voor de toekomst van de stationslocatie

De gemeente wil de raad ondersteunen bij het maken van een weloverwogen keuze over de ontwikkeling van de stationslocatie in Voorhout. Hiervoor zijn de ruimtelijke mogelijkheden, financiële gevolgen en de publieke opinie in kaart gebracht. Een zorgvuldig participatietraject zorgt ervoor dat de maatschappelijke wensen richtinggevend kunnen zijn in het besluitvormingsproces.

Huidige situatie

De stationslocatie in Voorhout ligt in de Componisten buurt, binnen de gemeente Teylingen. Het gebied vervult voornamelijk een functionele rol als vervoersknooppunt en biedt ruimte voor verschillende stationsgerelateerde functies, zoals een ontvangstruimte, fietsparkeren, een Kiss & Ride zone en een P+R terrein. De inrichting van het gebied wordt grotendeels gedomineerd door verharding ten behoeve van deze stationsfuncties. Hoewel er groen aanwezig is, is de verblijfskwaliteit hiervan laag. Toch dragen enkele volwassen boomgroepen en de openheid van het gebied bij aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de stationsomgeving. Vanaf 2008 zijn verschillende studies verricht. Deze hebben tot op heden nog niet geleid tot een keuze. De nu voorgelegde verkenning betreft een integrale verkenning als het gaat om inhoud, participatie en eigenaarschap (NS en ProRail zijn betrokken). Met deze scenario's blijft evt. aanpassing van de spoorweginrichting in een later stadium mogelijk.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten

We leggen het college en de raad een viertal scenario's t.b.v. de toekomst van de stationslocatie Voorhout voor. Deze scenario's hebben een ruimtelijke impact, financiële gevolgen en zijn in meer of mindere mate gedragen volgens de publieke opinie. Daarnaast is op de stationslocatie en in de naastliggende wijken een parkeertellingenonderzoek uitgevoerd. Ten slotte is via diverse participatievormen, waaronder een enquête, de publieke opinie onderzocht. De resultaten van de enquête zijn gerapporteerd in een apart verslag. Om alle informatie die is verzameld tijdens participatie overzichtelijk te maken, is een apart participatie verslag gemaakt.

Met behulp van deze stukken kunnen we de voor- en nadelen per scenario goed te duiden. Hieronder worden de verschillende scenario's, het parkeeronderzoek, het participatieverslag en de financiële notitie nader toegelicht.

Scenariostudie

De hoofdlijnen van de vier scenario's zijn als volgt te formuleren:

Scenario 1

- Bestaand groen opwaarderen, mogelijk in een parkvorm
- Ruimte voor de kermis in de huidige vorm
- Behoud of vermeerderen van aantal parkeerplaatsen P+R
- Geen woningbouw en geen bibliotheek

Scenario 2

- Minimale vorm woningbouw (ca. 30 woningen)
- Bestaand groen opwaarderen
- Ruimte voor de kermis in de huidige vorm
- Behoud van aantal parkeerplaatsen P+R
- Geen bibliotheek

Scenario 3

- Ruimere vorm woningbouw (ca. 60+ woningen)
- Bestaand groen opwaarderen
- Minder ruimte voor de kermis
- Vermindering van aantal parkeerplaatsen P+R
- Ruimte voor een bibliotheek

Scenario 4

- Maximaal laadvermogen woningbouw (ca. 60 - 120 woningen)
- Bestaand groen opwaarderen

- Geen ruimte voor de kermis
- Behoud of vermeerderen van aantal parkeerplaatsen P+R
- Ruimte voor een bibliotheek

Parkeertellingenonderzoek

De parkeertellingen geven belangrijke context bij het maken van een keuze voor de toekomst van de stationslocatie Voorhout. Het parkeeronderzoek heeft de parkeersituatie rond station Voorhout in kaart gebracht, waarbij gekeken is naar capaciteit, bezettingsgraad, parkeerduur en parkeermotieven.

Parkeercapaciteit

In het onderzoeksgebied van Voorhout zijn in totaal 852 openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

Bezettingsgraad & parkeerdruk

De parkeerdruk in het onderzoeksgebied varieert tussen de 448 en 611 geparkeerde voertuigen, wat resulteert in een bezettingsgraad van 53% en 72%. De hoogste bezettingsgraad van 72% is geregistreerd tijdens het meetmoment van donderdag 13 februari 11 uur. Als specifiek gekeken wordt naar alleen de parkeerplaats bij de stationslocatie, dan zien we op moment een bezettingsgraad van 100%.

Parkeerduur

Er is geconstateerd dat een deel van de geparkeerde voertuigen langer dan 2 uur blijft staan in de blauwe zone. Dit duidt op een mogelijk gebrek aan handhaving.

Maatgevend moment

Voor woningbouw moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd, exclusief aanvullende plekken die nodig zijn als compensatie voor centrumplannen. Uiteraard zijn er voor de nieuwe woningen de vigerende parkeernormen van toepassing. Het parkeerbeleidsplan is daarvoor vastgesteld in 2023 en eind 2024 is voor Teylingen de nieuwe parkeernormennota vigerend. In principe geldt hierbij de verplichting dat het parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost. Hiervan uitgaande en uitgaande van het recente bezettingsonderzoek van februari 2025, kan worden geconcludeerd dat op de donderdagochtend om 11u er een 100% bezetting is, en binnen een groter (uitloop-) gebied 72%.

Dubbelgebruik

Indien men ervan uitgaat dat de donderdagochtend het maatgevend moment zou zijn (100% bezetting), in combinatie van de genormaliseerde parkeerbehoefte, kan men op grond hiervan concluderen dat dubbelgebruik geen gunstig uitgangspunt is. Er zullen extra parkeerplaatsen voor de woningen moeten worden gerealiseerd, op basis van de beoogde toegevoegde woonbebouwing. Het compenseren van parkeerplaatsen vanuit de centrumplannen is beter toepasbaar in de bestaande parkeersituatie op de stationslocatie (met behulp van dubbelgebruik). Het gaat dan namelijk vooral om kortparkeren, waar het bij woningbouw om langparkeren gaat.

Conclusies & Aanbevelingen van parkeertellingenonderzoek

- Er is een relatief hoge parkeerdruk in de omgeving van het station, vooral op doordeweekse dagen.
- Er kan overwogen worden om extra parkeervoorzieningen te creëren of alternatieve vervoersoplossingen te stimuleren om de druk te verminderen.

Participatieverslag/enquête

Het participatieverslag beschrijft het participatieproces rondom de ontwikkeling van de stationslocatie. Het doel was om samen met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden te komen tot een gedragen toekomstbeeld voor dit gebied.

Er zijn verschillende participatievormen geweest:

- Eén-op-één gesprekken
- Inloopbijeenkomst met direct omwonenden
- Periodiek overleg met Oranjevereniging Voorhout
- Participatieavond in breed verband (met een groter bereik dan alleen omwonenden)

- Enquête

De participatie laat zien dat er een breed gedeeld verlangen is naar een groen, levendig en toekomstbestendig stationsgebied. Er zijn echter ook tegenstrijdigheden te zien in de belangen, met name binnen het onderwerp woningbouw. Belangrijke rode draden zijn:

- Aandacht voor veiligheid en bereikbaarheid in en om het stationsgebied, zoals de Jacoba van Beierenweg (waaronder ook parkeren),
- Verbeteren van groen en klimaatadaptatie in het stationsgebied (waaronder mogelijkheden tot recreatie),
- Verdeelde meningen in de noodzaak tot woningbouw op de stationslocatie.

Financiële notitie

Gezien de geheimhouding op de financiële notitie en berekening wordt hier separaat gedetailleerd op ingegaan. Belangrijke opmerkingen zijn dat het groen in alle scenario's kwalitatief wordt verbeterd en dat in de scenario's met woningbouw gebouwd parkeren voor bewoners het uitgangspunt is. In grote lijnen zijn de financiële consequenties per scenario zoals in onderstaande alinea beschreven.

Scenario 1: Vergt een investering in alleen een kwaliteitsverbetering van groen. Dit 'nuchtere' scenario heeft dan ook de minste financiële impact.

Scenario 2: Van de scenario's met woningbouw het meest haalbaar, vergt wel een investering i.v.m. gebouwd parkeren voor bewoners.

Scenario 3: Financieel al meer uitdagend, o.a. omdat de bestaande parkeerplaats wordt verlegd i.c.m. meer woningbouw en gebouwd parkeren voor bewoners.

Scenario 4: Financieel niet reëel. Groot laadvermogen aan woningen betekend ook meer gebouwde parkeerplaatsen voor bewoners.

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: voor- en nadelen/kanttekeningen

Scenario 1	
Voordelen	Nadelen
Ruimtelijk	
• Meest laagdrempelig scenario • Meeste ruimte voor groen • Flexibiliteit richting toekomst • Parkeerplaatsen aantal behouden (220) • Openheid van de stationslocatie is belangrijk gevonden en dit is in dit scenario het meest behouden	• Behoudend (minder progressief), met het risico dat de locatie beperkt wordt benut • Minder klimaat adaptief • Minder toekomstbestendig i.v.m. niet aanpassen maatvoering parkeerplaatsen volgens de nieuwe normen • Geen ruimte voor een bibliotheek
Publieke opinie	
• Meest gekozen scenario volgens de enquête • De kermis blijft mogelijk • Groen is belangrijk volgens de publieke opinie, dit scenario biedt de meeste ruimte voor groen	• Dit scenario kent vanuit de algemene publieke opinie weinig nadelen • Voor de specifieke doelgroep woningzoekenden geeft het geen invulling aan de woningbehoefte
Financieel	
• Relatief laagste investering exclusief woningbouw	• Ook een kwaliteitsverbetering zonder woningbouw vergt een investering

Scenario 2	
Voordelen	Nadelen
Ruimtelijk	
• Woningbouw op grond gemeente (niet NS/ProRail) • Relatief laagdrempelig scenario • Parkeerplaatsen aantal behouden (220)	• Minder groen • Minder klimaat adaptief • Minder toekomstbestendig i.v.m. niet aanpassen maatvoering parkeerplaatsen volgens de nieuwe normen • Stationsgebied krijgt meer allure. Kans om een levendig stationsplein te maken met voorzieningen en een plek voor ontmoeting. • Geen ruimte voor een bibliotheek
Publieke opinie	
• Kermis blijft mogelijk • Van scenario's met woningbouw kent dit scenario draagvlak (20%) • Bescheiden bijdrage woningtekort (ca. 30 woningen)	• Dit scenario ziet minder op de behoefte behoud/verbetering van groen
Financieel	
• Relatief laagste investering inclusief woningbouw	• Financieel uitdagend (gebouwd parkeren is kostbaar)

Scenario 3	
Voordelen	Nadelen
Ruimtelijk	
• Stationsgebied krijgt meer allure. Kans om een levendig stationsplein te maken met voorzieningen en een plek voor ontmoeting. • Ruimte voor parkeerplaatsen behouden (180) • Nieuwe parkeerindeling biedt kans om de parkeerplaatsen klimaat adaptief aan te leggen met een grotere maatvoering. Parkeerterrein krijgt een groenere uitstraling. • Ruimte voor een bibliotheek	• Significant minder parkeerplaatsen dan huidig aantal (van 220 naar 180). Gezien de bezettingsgraad volgens het recente parkeeronderzoek, is dit een ongewenst uitgangspunt • Uitgaande van de optie om de Jacoba van Beierenweg en Kerkzicht niet te gebruiken voor de kermis, wordt het kermisterrein kleiner.
Publieke opinie	
• Meest gekozen scenario met woningbouw • Meest gedragen door woningzoekenden • Bijdrage aan woningtekort in een minder bescheiden vorm (ca. 60 woningen)	• Dit scenario ziet minder op de behoefte behoud/verbetering van groen
Financieel	
• Grond opbrengsten het hoogste van de scenario's met woningbouw. Echter in totaal nog een grotere investering dan scenario 1 en 2. • Bescheiden bijdrage opbrengsten in bibliotheek.	• Financieel uitdagend. Gebouwd parkeren is kostbaar en de bestaande parkeerplaats wordt verlegd.

Scenario 4	
Voordelen	Nadelen
Ruimtelijk	
• Ruimte voor een bibliotheek • Meeste invulling aan woningen • Stationsgebied krijgt meer allure. Kans om een levendig stationsplein te maken met voorzieningen en een plek voor ontmoeting. • Stationsgebied krijgt meer allure. Kans om een levendig stationsplein te maken met voorzieningen en een plek voor ontmoeting. •	• Volledige ruimte benut voor woningbouw; minder flexibiliteit richting toekomst • Ruimtelijke kwaliteit staat onder druk door maximaal laadvermogen met woningen en dus minder open ruimte of groen • Significant minder parkeerplaatsen dan huidig aantal (van 220 naar 120). De andere 120 parkeerplaatsen van de in totaal 240 parkeerplaatsen die aangelegd worden zijn nodig voor de woningen. Gezien de bezettingsgraad volgens het recente parkeeronderzoek, is dit een ongewenst uitgangspunt • Woningen staan dicht op het spoor waardoor het woon- en leefklimaat onder druk staat • Beperkte flexibiliteit met het oog op de toekomst. Relatief weinig groen/ open ruimte.
Publieke opinie	
• Relatief grootste bijdrage aan woningnood voor woningzoekenden (ca. 120 woningen)	• Minst gekozen scenario volgens de enquête • Ook vanuit inloop- en informatieavond is er voor dit scenario weinig draagvlak • Stationsgebied krijgt meer allure. Kans om een levendig stationsplein te maken met voorzieningen en een plek voor ontmoeting. •
Financieel	
• Opbrengsten woningbouw het hoogste van de scenario's met woningbouw. Echter in totaal nog een grotere investering dan scenario 1, 2 en 3.	• Financieel meest uitdagend (gebouwd parkeren is kostbaar). • Voor de woningen aan de zijde van het spoor zullen geluidwerende (gebouwgebonden) maatregelen noodzakelijk zijn.

Wat zijn de financiële gevolgen

Het detail-overzicht van de financiële gevolgen is terug te lezen in van het rapport 'Notitie uitgangspunten financiële verkenning stationslocatie Voorhout' en het overzicht van berekeningen in 'rekenmodel financiële verkenning stationslocatie Voorhout'.

Belangrijke opmerkingen zijn dat het groen in alle scenario's kwalitatief wordt verbeterd en dat in de scenario's met woningbouw gebouwd parkeren voor bewoners het uitgangspunt is. In grote lijnen zijn de financiële consequenties per scenario zoals in onderstaande alinea beschreven.

Scenario 1: Vergt een investering in alleen een kwaliteitsverbetering van groen. Dit 'nuchtere' scenario heeft dan ook de minste financiële impact.

Scenario 2: Van de scenario's met woningbouw het meest haalbaar, vergt wel een investering i.v.m. gebouwd parkeren voor bewoners.

Scenario 3: Financieel al meer uitdagend, o.a. omdat de bestaande parkeerplaats wordt verlegd i.c.m. meer woningbouw en gebouwd parkeren voor bewoners.

Scenario 4: Financieel niet reëel. Groot laadvermogen aan woningen betekend ook meer gebouwde parkeerplaatsen voor bewoners.

Wat zijn de juridische gevolgen

N.v.t.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Communicatie

Besluitvormend in de raad

Na de zomer vragen wij de raad om een besluit te nemen over het voorkeursscenario.

Participatie

We koppelen terug aan belanghebbenden wat de raad besluit als vervolgtraject en of er scenario's zijn waarop wordt doorgestudeerd. Dit kan bijvoorbeeld via een (digitale) nieuwsbrief en een persbericht. Daarna gaan wij weer terug naar belanghebbenden om reacties op de invulling van verder uitgewerkte scenario's op te halen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een informatiebijeenkomst. De volgorde is als volgt uit:

1. Terugkoppeling van dit raadsbesluit via een (digitale) nieuwsbrief van de stationslocatie, rechtstreeks aan belanghebbende organisaties, via gemeentelijke kanalen en via een update van de projectpagina op de website van de gemeente.
2. Na de zomer richting college en raad voor verdere besluitvorming.

Indien het college en de raad na de zomer een voorkeursscenario heeft gekozen, gaan wij deze nader uitwerken. In deze 'volgende' fase zullen wij ook weer gaan participeren:

1. Een volgende informatiebijeenkomst(en) organiseren om de uitwerking van de gekozen scenario's te delen en reacties op te halen.
2. Reacties verwerken.

Voortzetten communicatie met NS en ProRail

Gedurende het vervolgproces wordt de integrale samenwerking met NS en ProRail voorgezet, bijvoorbeeld bij het selecteren van een eventuele ontwikkelaar via een Tender procedure.

Voortzetten afstemming met centrumplannen Voorhout

Afstemming met de centrumplannen blijft een belangrijk onderdeel, mede i.v.m. herprofilering van de Jacoba van Beierenweg naast het projectgebied van de stationslocatie, met aandacht voor de veiligheid bij de spoorwegovergang.

In gesprek blijven met de Oranjevereniging

Wij hebben bij het maken van deze scenariostudie vanuit onze beleving prettige gesprekken gevoerd met de Oranjevereniging. Graag zetten wij deze gesprekken voort omdat de toekomst van de kermis op de stationslocatie nader te onderzoeken.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Scenariostudie Stationslocatie Voorhout
2. Participatieverslag scenariostudie Stationslocatie Voorhout 2024 – 2025
3. Rapport enquête stationslocatie Voorhout 2025
4. Rapportage parkeeronderzoek Stationsvoorplein Voorhout 2025
5. GEHEIM Notitie uitgangspunten financiële verkenning stationslocatie Voorhout
6. GEHEIM Rekenmodel financiële verkenning stationslocatie Voorhout