Raadsvoorstel Besluitvormend

Aanvraag voorbereidingskrediet Stationslocatie Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-226486
datum collegevergadering:	1 november 2022
datum raadsvergadering:	15 december 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	
behandelend ambtenaar:	Diana Winkelhuijzen en Fariq Ishaak
e-mailadres:	d.winkelhuijzen@hltsamen.nl en f.ishaak@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Een voorbereidingskrediet van € 272.090,- ter beschikking te stellen voor de Stationslocatie Voorhout en dit bedrag te dekken door dit ten laste te brengen van de algemene reserve.

2. De begrotingswijziging met nummer R4022 vast te stellen, waarmee het voorbereidingskrediet beschikbaar komt voor de ontwikkellocatie Stationslocatie Voorhout.

Inleiding
De gemeente Teylingen is aan het verkennen hoe woningbouw kan worden gerealiseerd op de stationslocatie in Voorhout. In onder andere de structuurvisie Teylingen 2030 is de Stationslocatie Voorhout al genoemd als woningbouwlocatie voor ongeveer 100 woningen. Er is daarnaast een dringende behoefte aan kleine en betaalbare woningen. De gemeente ziet een ontwikkeling van de Stationslocatie als een belangrijke kans om invulling te geven aan deze behoefte en het centrumgebied van Voorhout af te ronden.

Om de Stationslocatie Voorhout te gaan ontwikkelen, wordt momenteel geïnventariseerd welke wensen de gemeente heeft en wat dit kost. Daarnaast zal geïnventariseerd worden welke wensen de omgeving heeft. In het bijzonder moet aandacht worden besteed aan de ligging nabij de spoorlijn. Op deze manier kan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Voor deze ontwikkeling zijn er op dit moment twee vragen actueel.
1. Wat wil de gemeente? Welke ruimtelijke, organisatorische

en communicatieve behoeften heeft de gemeente? Wat zijn de financiële consequenties van die behoeften?
2. Wat wil de omgeving? Hierbij worden o.a. bewoners, andere belanghebbenden, eigenaren, Stek, ontwikkelende partijen, Provincie, NS, ProRail en Hoogheemraadschap bedoeld.

Het college heeft daarom besloten om de raad voor te stellen een voorbereidingskrediet van € 272.090,- ter beschikking te stellen voor de Stationslocatie Voorhout en dit bedrag te dekken door dit ten laste te brengen van de algemene reserve.

Bestaand kader en context
In de Structuurvisie Teylingen 2030 en bijbehorende plan-mer staat de Stationslocatie Voorhout reeds vermeld als woningbouwlocatie voor circa 100 woningen. Ook in de Woonvisie 2015-2020 is de Stationslocatie vermeld als gunstig gelegen nieuwbouwlocatie.

Omdat de grond in eigendom is van de gemeente, wordt de Stationslocatie in het collegewerkprogramma Teylingen Vitaal 2018-2022 genoemd in het kader van realisatie van huisvesting voor bijzondere doelgroepen uit het Beleidskader Maatschappelijke zorg. De focus ligt hierbij op duurzame en innovatieve concepten. Ook andere doelgroepen, waaronder starters en ouderen, worden hier genoemd.

In de Centrumvisie uit 2020 is de Stationslocatie één van de gebieden die als specifiek gebied wordt genoemd. Daarin wordt gesteld dat het de '*inzet is om woningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen zoals een kinderopvang of werkplekken te faciliteren*'.

In het raadsprogramma 'Samen maken we Teylingen' is opgenomen om de woningbouw waar mogelijk te versnellen.

Beoogd effect
Een breed gedragen programma, een globale ruimtelijke invulling en een globale visie over de ontwikkeling van de Stationslocatie Voorhout. Het sluiten van een intentie- en/of koopovereenkomst met Stek of een andere ontwikkelende partijen.

Argumenten
1.1 Zo kan de gemeente woningbouw op de Stationslocatie Voorhout mogelijk maken.
In zowel de Structuurvisie 2030, het collegewerkprogramma Vitaal Teylingen 2018-2022 als de Centrumvisie is benoemd dat de Stationslocatie Voorhout een te ontwikkelen locatie voor onder meer woningbouw is. Daarnaast is er een grote behoefte aan de toevoeging van extra (sociale) woningbouw in Voorhout. De Stationslocatie kan hierin een belangrijke rol spelen.

1.2 Hiermee wordt het centrumgebied op een passende manier afgerond.
In de Centrumvisie is aangegeven dat de ontwikkeling van de Stationslocatie een afronding van het centrumgebied geeft. De ontwikkeling van de Stationslocatie biedt de kans om de twee delen van het centrum die gescheiden zijn door het spoor beter met elkaar te verbinden. De ontwikkeling van de Stationslocatie vindt in nauwe samenwerking plaats met

de uitwerking van de Centrumvisie.

2.1 Op deze wijze kan in de begroting rekening worden gehouden met het voorbereidingskrediet.

Kanttekeningen
Er wordt een financieel tekort bij ontwikkeling van de stationslocatie verwacht.
Uit verschillende eerste doorrekeningen volgt dat bij de ontwikkeling van deze locatie (in verschillende varianten) sprake zal zijn van een financieel tekort. Dat komt onder meer omdat extra geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen vanwege de ligging bij het spoor. Bovendien is de wens dat het parkeren in het gebouw plaatsvindt, waardoor sprake is van gebouwd parkeren in plaats van maaiveld parkeren. Ook is relevant dat het college deze eigen locatie/grondpositie bij voorkeur wil aanwenden om het tekort aan sociale woningbouw in Voorhout te verminderen. Vanwege het waarschijnlijke financiële tekort komen de kosten ten laste van de algemene reserve.

Financiële consequenties
We vragen de raad om een voorbereidingskrediet van € 272.090,-- ter beschikking te stellen. In de toekomstige planontwikkeling zal dit voorbereidingskrediet onderdeel uit maken van de grondexploitatie c.q. in de plankostenscan worden meegenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie
De gemeente heeft een grondpositie ter plaatse van de locatie. Ook NS heeft gronden in dit gebied. De gemeente kan de woningen op haar eigen gronden projecteren, maar in verband met de centrumontwikkeling kan het wenselijk zijn om in overleg met NS te treden over een eventuele grondverkoop of grondruil. Vooralsnog wordt uitgegaan van ontwikkeling van de eigen gronden van de gemeente.

In mei 2022 is een stakeholder- en krachtenveldanalyse opgesteld voor de Stationslocatie Voorhout, waarin in kaart is gebracht welke belanghebbenden betrokken (kunnen) zijn bij het project en wat hun te verwachten rol in het planproces is. Deze analyse vormt de basis voor een communicatie- en participatieplan.

Op 20 juni 2022 vond een beeldvormende raadssessie over de Stationslocatie plaats. Op deze avond is de raad meegenomen in de voorgeschiedenis en de eerste ideeën over woningbouw op deze locatie.

Als vervolg op de beeldvormende avond vond in oktober 2022 een technische sessie met de raad plaats, waarin werd ingegaan op de gevolgen van keuzes die kunnen worden gemaakt. Er spelen verschillende belangen en dilemma's rond de Stationslocatie, bijvoorbeeld:

- Wat voor woningbouwprogramma is op deze locatie gewenst?
- Is zoveel mogelijk sociale woningbouw gewenst of juist een gedifferentieerd programma?
- Willen we wel of niet een bibliotheek van de toekomst (of een multifunctionele accommodatie) inpassen op deze locatie of gaan we voor meer woningen?

- Hoe hoog willen we op deze plek bouwen tegenover hoe kunnen we een substantiële bijdrage leveren aan de woningbehoefte?
- Wat zijn de financiële gevolgen van de te maken keuzes?

Het communicatie- en participatieplan wordt de komende maanden uitgewerkt. Eind 2022/begin 2023 informeren we belanghebbenden over het initiatief.

De beoogde planning is om in het eerste kwartaal van 2023 door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten en een procesvoorstel vast te laten stellen.

Duurzaamheid
Het onderdeel duurzaamheid krijgt een rol in de uitwerking van het globale programma en de globale visie. Ook Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) krijgt een plek hierin.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Begrotingswijziging R4022

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 1 november 2022 met als onderwerp Aanvraag voorbereidingskrediet Stationslocatie Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 en 192 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 272.090,- ter beschikking te stellen voor de Stationslocatie Voorhout en dit bedrag te dekken door dit ten laste te brengen van de algemene reserve.
2. De begrotingswijziging met nummer R4022 vast te stellen, waarmee het voorbereidingskrediet beschikbaar komt voor de ontwikkellocatie Stationslocatie Voorhout.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 december 2022,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter