

Centrumplannen Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-469940
Datum collegevergadering:	4 november 2025
datum raadsvergadering:	11 december 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten; mevr. E. Koek
behandelend ambtenaar:	Jacqueline van Gils
emailadres:	j.vangils@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Sassenheim vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
2. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Voorhout vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
3. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Warmond vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
4. Te besluiten om € 3,2 miljoen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om de centrumplannen uit te werken in inrichtingsplannen en de beeldkwaliteit te verankeren in juridische instrumenten en te dekken uit de dekkingsreserve Uitvoeringsprogramma Centrumvisie Teylingen
5. De dekkingsreserve Uitvoeringsprogramma Centrumvisie Teylingen aan te vullen met € 12.551.000,- ten laste van de Algemene reserve
6. Te besluiten de begrotingswijziging nr. R4023 voor de voorbereidingen vast te stellen
7. Te besluiten om per kern, op basis van een op te stellen inrichtingsplan, een uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het centrum.

Inleiding

Een vitaal Teylingen heeft ook in de toekomst levendige en aantrekkelijke centra. Centra zijn belangrijk voor de leefbaarheid en economische vitaliteit van onze dorpen. Diverse actuele ontwikkelingen hebben invloed op het functioneren van de drie centra. Dit zijn ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld digitalisering, veranderende consumentenbehoeften en klimaatverandering, waar Teylingen geen invloed op heeft, maar wel mee aan de slag moet. Daarnaast zijn er actuele opgaves die opgepakt moeten worden zoals de verbetering van de verkeersveiligheid. Niets doen betekent vertrek van winkels en horeca, leegstaande panden en daarmee een verlies van aantrekkingskracht en het dorpse karakter.

De centrumvisie Teylingen beschrijft de stip aan de horizon voor 3 toekomstbestendige centra en met daarbij de belangrijkste opgaven. In het bijbehorende Uitvoeringsprogramma is beschreven wat de komende jaren nodig is om deze stip aan de horizon te bereiken, waaronder het herinrichten van de openbare ruimte van de centra en het versterken van de beeldkwaliteit (openbare ruimte en panden).

Samen met inwoners, ondernemers, pandeigenaren, vertegenwoordigers van verenigingen en experts is het afgelopen jaar intensief gewerkt aan een centrumplan voor elke kern, waarmee de ambities en doelen uit de Centrumvisie en moties worden gerealiseerd: verkeersveiliger, aantrekkelijker (verbeteren verblijfskwaliteit), groener en klimaatadaptief centrum met behoud van het eigen dorpse karakter.

In 8 bijeenkomsten (per kern) zijn alle relevante thema's besproken, waaronder ook de ontvangen reacties (kritiek en bijval) op de concept centrumplannen die medio 2023 zijn gepresenteerd. Ook is gedurende het proces gesproken met direct belanghebbenden en zijn plannen naar aanleiding daarvan aangepast.

Het resultaat van dit participatietraject is een centrumplan per kern, dat het toekomstige functioneren en de inrichting van het centrum beschrijft met daarbij de gewenste uitstraling. In elk plan komt het unieke karakter van het dorp naar voren en wordt met de voorgestelde inrichting de identiteit versterkt.

Om tot een plan te komen moesten keuzes worden gemaakt. Dat was niet altijd eenvoudig: er waren verschillende perspectieven en soms lastige dilemma's. Deze zijn in de bijeenkomsten besproken en afgewogen. Er is steeds gezocht naar oplossingen die breed gedragen konden worden.

Met dit voorstel wil het college de volgende stap zetten en de centrumplannen uitwerken in definitieve inrichtingsplannen. Daarin ligt in detail vast hoe de centra eruit komen te zien: waar komen precies de fietsparkeerplaatsen, bankjes, plantvakken, kunst, etc. Op basis van deze inrichtingsplannen besluit de raad per kern tot daadwerkelijke herinrichting van de centra door het beschikbaar stellen van het benodigde budget.

Daarbij wenst het college de gewenste beeldkwaliteit te borgen in juridische instrumenten (bv. planregels in het Omgevingsplan). Dit geeft initiatiefnemers van ontwikkelingen in het centrum een duidelijke richting en zorgen ervoor dat de gemeente initiatieven daaraan kan toetsen, zodat de centra zich ontwikkelen tot levendige en aantrekkelijke centra.

Bestaand kader en context

De centrumplannen met beeldkwaliteit geven invulling aan de ambities en doelen van:

- Raadsvoorstel Besluitvorming Centrumvisie
- Raadsbesluit Uitvoeringsprogramma Centrumvisie en voorbereidingskrediet
- Raadsbesluit Veiligheid overwegen Teylingen
- Motie 66 Autoluwe Herenstraat
- Motie 131 verkeersveilige kruising Hortuslaan
- Moties 227 en 230 verkeersveiligheid centrum Sassenheim

Beoogd effect

Vitale, aantrekkelijke en klimaat adaptieve centra die toekomstbestendig zijn. Centra waar inwoners en bezoekers graag komen, waar je goed kunt ondernemen, waar het fijn wonen is en waar vastgoed rendoert.

Argumenten

1.1 en 2.1 en 3.1 Toekomstbestendige centra

Met de gemaakte centrumplannen wordt invulling gegeven aan de ambities en doelen zoals beschreven in de Centrumvisie Teylingen, het Uitvoeringsprogramma, diverse moties en gemeentelijk beleid. Voor elke kern is een integraal plan gemaakt, waarin een balans is gevonden tussen alle relevante thema's zoals bereikbaarheid en parkeren, winkelen, wonen, kunst en cultuur, verblijven en ontmoeten, groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Met de uitvoering van de centrumplannen krijgen de centra een kwaliteitsimpuls, waarmee ze klaar zijn voor de toekomst. Met behoud van het dorps karakter.

1.2 en 2.2 en 3.2 Plan gemaakt met inwoners, ondernemers, pandeigenaren en vertegenwoordigers van verenigingen

De plannen zijn het resultaat van een zorgvuldig participatieproces, waarin met een afspiegeling van de samenleving (kopgroepen) is gezocht naar oplossingen waar draagvlak voor kon worden gevonden. Dat was niet altijd eenvoudig. Soms moesten lastige keuzes worden gemaakt. Dit is gedaan door dilemma's te bespreken, alle stemmen te horen en gezamenlijk afwegingen te maken. Vanuit gelijkwaardigheid. Ook is tijdens het proces door de kopgroep gesproken met direct belanghebbenden over ideeën en concept plannen. Met de opgehaalde informatie zijn plannen verrijkt en aangepast. Het resultaat is een gebalanceerd plan per kern, waarin ook gehoor is gegeven aan de ontvangen reacties op de eerder gepresenteerde concept centrumplannen. In de technische sessie van 2 juli hebben deelnemers uit de kopgroepen u geïnformeerd over het gevolgde proces, hun ervaringen en uw vragen beantwoord. Een uitgebreid verslag van het participatieproces, de besproken thema's en dilemma's en gemaakte afwegingen is opgenomen in de bijlage.

1.3 en 2.3 en 3.3 Duidelijke kaders voor de uitwerking in inrichtingsplannen

Met de centrumplannen liggen de verkeersmaatregelen en inrichtingsprincipes vast en is de gewenste beeldkwaliteit gedefinieerd. Hiermee kan de volgende stap richting uitvoering worden gezet: uitwerking in inrichtingsplannen. Daarin wordt gedetailleerd beschreven hoe de openbare ruimte er precies uit komt te zien.

4.1 Centrumplannen kunnen worden uitwerkt in definitieve inrichtingsplannen en de beeldkwaliteit kan worden geborgd in juridische instrumenten

Voordat de centra daadwerkelijk heringericht kunnen worden moeten de centrumplannen worden uitgewerkt in definitieve inrichtingsplannen en zijn diverse onderzoeken nodig. Ook moet de bedachte beeldkwaliteit worden vertaald in juridische kerninstrumenten van de Omgevingswet (bv. Omgevingsplan), zodat daarop gestuurd kan worden bij toekomstige ontwikkelingen in de centra.

5.1 Perspectief op daadwerkelijke uitvoering van de plannen

Met het reserveren van geld voor de uitvoering van de plannen (investeringsuitgave) is er duidelijk perspectief op de daadwerkelijke uitvoering van de plannen. Dit biedt houvast aan mogelijke initiatiefnemers van ontwikkelingen in het centrum en geeft vertrouwen aan inwoners, ondernemers en pandeigenaren wat belangrijk is voor een goede samenwerking. Het besluit om het plan daadwerkelijk te gaan uitvoeren wordt door u op een later moment genomen op basis van een definitief inrichtingsplan.

5.2 Kosten in beeld gebracht op basis van schetsplan

De kosten van de herinrichting van de centra zijn berekend aan de hand van het gemaakte schetsplan voor de inrichting en de gewenste beeldkwaliteit. Daarin zijn de kosten voor grondwerk, verharding, water/groen, bomen, straatmeubilair, verlichting en inrichtingselementen bepaald aan de hand van eenheidsprijzen. In het kader van de opdracht om tot een 'realistisch' plan te komen zijn de kosten vergeleken met vergelijkbare centrumontwikkelingen in Nederland. Op basis daarvan kan worden gesteld dat de centrumplannen in lijn liggen met andere projecten.

Ook is gekeken naar de toekomstige beheerkosten. Door het inzetten op hoogwaardige, nieuwe materialen zal de beeldkwaliteit van de centrumgebieden hoger worden. Vooralsnog is er geen aanleiding om aanvullend budget te vragen om onderhoud uit te voeren. Het huidige beheerniveau, beeldkwaliteit B, geeft een goede invulling geeft aan

de gewenste uitstraling van het centrum en de opdracht die in door de raad is gegeven op het gebied van onderhoud.

5.3 Werk met werk maken

Gezocht is naar mogelijkheden om werk met werk te maken zodat kosten kunnen worden bespaard. Voor Warmond is deze kans er: de riolering moet op korte termijn worden aangepakt en ook het wegdek van de Dorpsstraat heeft onderhoud nodig. De herinrichting wordt gecombineerd met deze werkzaamheden. In Sassenheim biedt de ontwikkeling van het Hortusplein (supermarkt en woningen) kansen om de openbare ruimte in te richten conform de centrumplannen. In Voorhout kan een deel van de aanwezige gebakken materialen worden hergebruikt: een duurzame en kostenbesparende aanpak.

5.4 Geen nadelig effect op toekomstig meerjaren begrotingssaldi

Met het dekken van de te verwachte investeringsuitgave (voor de herinrichting van de centra) uit de algemene reserve worden de meerjaren begrotingssaldi niet nadelig beïnvloed. Ook blijft de algemene reserve voldoende om risico's op te vangen. In het onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de impact is op de algemene reserve na de vermindering van het aanvullende investeringsbudget.

Stand algemene reserve 1/1/2026	€ 25.191.000
Aanvullend benodigd investeringsbudget	€ 12.551.000 -/-
Stand algemene reserve na onttrekking	€ 12.640.000
Risico's (begroting 2026)	€ 4.819.000
Ratio weerstandsvermogen	3,81

De ratio voor het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de beschikbare en de benodigde weerstandscapaciteit. Deze komt, na de onttrekking van het aanvullende investeringsbudget, uit op 3,81 (was 5,22) en valt daarmee nog steeds in niveau A (>2). Op basis van de waarderingstabel van het Nederlands Adviesbureau voor risicomanagement is dit 'Uitstekend'.

6.1 Het wijzigen van de begroting is een bevoegdheid van de raad

7.1 Behoud van invloed

Op basis van de definitieve inrichtingsplannen voor de kernen kan weloverwogen worden besloten om uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen en tot realisatie over te gaan.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 en 3.1 Medewerking van stakeholders nog formaliseren.

Tijdens het maken van de plannen is gesproken met direct belanghebbenden, waaronder eigenaren van grond in de openbare ruimte die we willen herinrichten. Op een enkele belanghebbende na (we zijn nog in afwachting van een reactie) is mondeling aangegeven dat er bereidheid is mee te werken aan de voorgestelde inrichting. Afstemming over de exacte inrichting vindt plaats tijdens de uitwerking van de plannen in definitieve inrichtingsplannen, waarvoor ook nog onderzoeken worden gedaan. Dan worden ook nadere afspraken gemaakt daar waar nodig.

In geval er geen bereidheid is om mee te werken kan het plan, met behoud van functionaliteit en een kleine impact op kwaliteit, worden aangepast.

1.2 en 2.2 en 3.2 Impact van maatregelen op verkeersveiligheid is deels afhankelijk van gedrag.

De in de centrumplannen voorgestelde verkeersmaatregelen zijn gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van het centrum en daarmee de vitaliteit. De daadwerkelijk impact van de te nemen maatregelen is deels afhankelijk van het gedrag van verkeersdeelnemers. Dit betekent dat pas na uitvoering kan worden gesteld of de doelen, bijvoorbeeld m.b.t. de gewenste afname van doorgaand autoverkeer, zijn bereikt. Dit is vooraf niet te berekenen en/of modelleren.

2.1 Aanpak rotonde Jacoba van Beierenweg – Schoutenlaan gewenst om verkeersveiligheid te verbeteren en de gewenste afname van doorgaand autoverkeer te realiseren.

Om de verkeersveiligheid in het centrum van Voorhout te verbeteren is een pakket aan maatregelen bedacht. De herinrichting van de rotonde Jacoba van Beijerenweg met de Schoutenlaan is er daar een van, maar is geen onderdeel van het centrumplan. Bij de (her)inrichting van de rotonde spelen meer opgaves dan alleen de centrumvisie een rol, namelijk mobiliteit en ontwikkeling stationslocatie. Daarom is de rotonde onderdeel van het onderzoek naar de ontwikkeling van de stationslocatie. Vanuit de centrumplannen worden randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van de stationslocatie en vindt afstemming plaats.

Ook zonder aanpak van deze rotonde dragen de voorgestelde maatregelen in het centrumplan bij aan de verkeersveiligheid. De in het centrumplan voorgestelde inrichting van de Herenstraat en Jacoba van Beierenweg kan worden uitgevoerd met een beperkte aanpassing van de rotonde.

4.1 Indien er geen budget beschikbaar wordt gesteld om de plannen uit te werken in inrichtingsplannen heeft dit een impact op de leefbaarheid.

De wens om de centra te vernieuwen ligt er al lang en is noodzakelijk om in te spelen op de actuele ontwikkelingen. Ondertussen komen er steeds meer taken naar lokale overheden, en zijn er minder middelen beschikbaar. Desondanks is het van belang dat we in onze centra blijven investeren. Centra dragen bij aan de leefbaarheid van onze dorpen door een centrale ontmoetingsplek te bieden, de sociale samenhang te versterken en voorzieningen te huisvesten, wat bijdraagt aan een sterker en completer dorpsleven. Daarnaast is met veel enthousiasme, betrokkenheid en inzet door de kopgroepen gewerkt aan de centrumplannen vanuit de gedachte serieuze stappen te zetten in aantrekkelijker en vitaler maken van de centra en in de wetenschap dat besluitvorming nog moet plaatsvinden. Een besluit om geen budget beschikbaar te stellen zal tot teleurstelling leiden en mogelijk impact hebben op de bereidheid om in bij te dragen aan toekomstbestendige centra.

Het voorbereidingskrediet is een raming op basis van de kennis zoals we deze nu hebben. Bij het uitwerken van de ontwikkelstrategie en uitvoering zal deze raming preciezer worden.

5.1 Andere dekkingsmogelijkheid investeringsbudget uitvoering

Een andere mogelijkheid om de kosten te dekken (dan bijstorten in de dekkingsreserve) is de dekking van de investering voor de uitvoering van de centrumplannen ten laste te brengen van de begroting. Dit heeft een nadelig effect op het begrotingssaldo: een jaarlijkse afschrijvingslast van € 418.000 gedurende 30 jaar.

5.2 Met kleine ingrepen, passend in het gereserveerde budget, worden doelen niet gehaald

Om toekomstbestendige centra te maken zijn ingrijpende maatregelen nodig om de opgaven, ambities en doelen te realiseren. Dit kan alleen met een totale herinrichting van de centra.

5.3 Eventuele aanvullende beheerkosten

Onderdeel van de uitwerking van de centrumplannen in inrichtingsplannen is het maken van een beheerparagraaf, waarin het onderhoud inclusief benodigde financiële middelen zijn beschreven. In geval van grote wijzigingen in de beeldkwaliteit kan dit leiden tot aanvullende onderhoudskosten.

5.3 Eventuele financieringslasten in de toekomst

Op basis van de definitieve inrichtingsplannen wordt u later gevraagd per kern budget beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de plannen. Dan wordt beoordeeld of dit vanuit de eigen middelen kan worden betaald of dat er een lening moet worden aangetrokken. In geval een lening noodzakelijk is leidt dit tot aanvullende kosten voor rente. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de planning en fasering van de investeringen en het rentepercentage op de kapitaalmarkt. Een rekenvoorbeeld wat dit zou kunnen betekenen: Investering Voorhout € 8,2 miljoen x huidige kapitaalmarkt rente 3% = € 245.000 jaarlijkse kosten.

Financiële consequenties

Wat vooraf ging

Op 11 maart 2021 heeft u een budget van € 1,4 miljoen beschikbaar gesteld voor het uitwerken van de centrumvisie in een centrum- en beeldkwaliteitsplan en uitvoeren van kleine ingrepen in de buitenruimte. Ook is budget gereserveerd voor de investeringen in de buitenruimte (€ 10,6 miljoen in dekkingsreserve Centrumvisie). Het investeringsbudget bedroeg destijds een eerste globale inschatting van de te maken kosten voor de investeringen in de buitenruimte van de 3 centra.

Vorbereidingskosten

De voorbereidingskosten bedragen € 3,2 miljoen (15% van de directe projectkosten). Dit betreft kosten voor projectmanagement en engineering. Deze kunnen binnen het bestaande budget van € 10,6 miljoen gedekt worden.

Totale kosten

Op basis van de centrumplannen zijn de kosten ingeschat. Inclusief de voorbereidingskosten is er een nieuw investeringsbudget benodigd van € 23,2 miljoen. Het aanvullende benodigde investeringsbudget bedraagt daarmee € 12.551.000. In onderstaande tabel zijn de ingeschatte kosten per kern weergegeven.

	Voorhout	Sassenheim	Warmond	Totaal
Oorspronkelijk investeringsbudget	€ 4.050.000	€ 6.140.000	€ 425.000	€ 10.615.000
Meerkosten op basis van nieuwe kostenraming 2025	€ 4.101.000	€ 3.439.000	€ 1.838.000	€ 9.378.000
Vorbereidingskosten	€ 1.283.000	€ 1.422.000	€ 468.000	€ 3.173.000
Totaal	€ 9.434.000	€ 11.001.000	€ 2.731.000	€ 23.166.000

In het onderstaande wordt een nadere toelichting gegeven op het nieuw berekende benodigde investeringsbudget.

	Voorhout	Sassenheim	Warmond	Totaal
Oorspronkelijk investeringsbudget	€ 4.050.000	€ 6.140.000	€ 425.000	€ 10.615.000
<i>Aanvraag tot extra budget:</i>				
Indexatie	€ 1.189.000	€ 1.803.000	€ 125.000	€ 3.117.000
Wijziging scope (m2)	€ 1.839.000	€ -319.000	€ 1.877.000	€ 3.397.000
Vorbereidingskosten	€ 1.283.000	€ 1.422.000	€ 468.000	€ 3.173.000
Nadere uitwerking raadsvoorstel 2020	€ 494.000	€ 706.000	€ 420.000	€ 1.620.000
Onvoorzien 15%	€ 1.136.000	€ 1.249.000	€ 427.000	€ 2.812.000
Koppelkansen	€ -557.000	€ 0	€ -1.011.000	€ -1.568.000
Totaal	€ 9.434.000	€ 11.001.000	€ 2.731.000	€ 23.166.000

Oorspronkelijke investeringsbudget

Op het oorspronkelijke investeringsbudget voor projecten in de buitenruimte zijn tot op heden nog geen uitgaven gedaan. De financiële dekking van dit oorspronkelijke investeringsbudget is destijds ten laste van de algemene reserve gebracht en daarvoor is een aparte dekkingsreserve gecreëerd. Hierdoor hebben deze uitgaven geen nadelig effect gehad op de exploitatie van de begroting.

Aanvraag tot extra budget:

- *Indexatie investeringsbudgetten*

Na 4 jaar is het nodig om de investeringsbudgetten te indexeren. Rekening houdend met de indexatie voor Grond, Weg en Waterbouwprojecten (GWW-index) moet het budget worden verhoogd met € 3,1 miljoen.

Oorspronkelijk investeringsbudget	€ 10.615.000
Indexatie 2020/2021, + 4,5%*	€ 11.092.675
Indexatie 2021/2022, + 8,5%	€ 12.035.552
Indexatie 2022/2023, + 6%	€ 12.757.686
Indexatie 2023/2024, + 4%	€ 13.267.993
Indexatie 2024/2025, + 3,5%	€ 13.732.373
Verschil met oorspronkelijk investeringsbudget	€ 3.117.373

*= Het oorspronkelijke investeringsbudget is tot stand gekomen op basis van ervaringen met de herinrichting van het centrum Hillegom 2019/2020. Derhalve is ook de indexatie in 2020/2021 opgenomen.

- *Wijziging scope*

Door de kopgroepen is gewerkt aan de opdracht om plannen te maken voor toekomstbestendige centra. Daarin zijn de opgaves, ambities, doelen uit de centrumvisie & moties als vertrekpunt/kader genomen. De omvang van het plangebied is bij start van het participatieproces globaal bepaald en op basis van de gekozen oplossing, waarmee de ambities en doelen worden gerealiseerd, gedefinieerd. Vervolgens zijn de kosten berekend aan de hand van het aantal m² x eenheidsprijzen. Het aantal extra m² leidt tot € 3,4 miljoen extra kosten.

	Voorhout	Sassenheim	Warmond	Totaal
Wijziging in aantal m ²	4.750 m ²	- 825 m ²	4.848 m ²	8.773 m ²

- *Kosteninschatting op basis van schetsontwerp*

Bij het opstellen van het eerdere raadsvoorstel in 2021 is een eerste globale kostenindicatie gemaakt op basis van aantal m² x gemiddelde eenheidsprijs voor de herinrichting van een centrum. Er lag geen plan aan ten grondslag, slechts een afbeelding (zoals is vermeld in de Centrumvisie). Inmiddels is er een schetsontwerp, op basis waarvan een betere inschatting is gemaakt van de verschillende kostensoorten (grondwerk, verharding, groen, water, bomen, straatmeubilair, verlichting, inrichtingselementen en onvoorzien).

- *Onvoorzien*

In de beoordeling van de nieuwe kostenraming is conform de Standaard Systematiek Kostenraming van kennisplatform CROW rekening gehouden met 15% voor onvoorziene kosten van de projectkosten. Hiermee kunnen eventuele risico's worden opgevangen. Dit percentage past bij het uitwerkingsniveau van de centrumplannen.

- *Koppelkansen*

Gezocht is naar mogelijkheden om werk met werk te maken en daarmee kosten te besparen. Ook vanuit duurzaamheidsoogpunt is gekeken naar bv. hergebruik van materialen. We houden in de aanvraag rekening met koppelkansen om kosten te verminderen. Dit is bijv. dekking binnen bestaande budgetten die al eerder door de raad beschikbaar zijn gesteld, zoals riolering. Maar ook het hergebruik van de reeds aanwezige materialen bij het herstraten. Dit geeft een vermindering op de uitgaven van € 1,6 miljoen.

Juridisch kader

Art. 160 lid 1, sub a, Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Art. 160 lid 1, sub b, Gemeentewet; het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 189 lid 1 Gemeentewet: De Raad stelt elk jaar de begroting en de jaarrekening vast.

Artikel 192 lid 1 Gemeentewet: De begroting kan alleen worden aangepast tot en met het einde van het jaar waarvoor die begroting geldt.

Art. 2.4, Omgevingswet: de gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Art. 3.1, Omgevingswet: de gemeenteraad stelt een gemeentelijke omgevingsvisie vast.

Aanpak, uitvoering en participatie

Informereren samenleving over plannen

Er is een communicatieaanpak gemaakt voor het informeren van belanghebbenden, betrokkenen en geïnteresseerden over de plannen. Deze wordt in samenwerking met communicatie uitgevoerd. Informatie is te vinden op de gemeentelijke website en er wordt per kern een inloopavond georganiseerd, waarop mensen met de makers van de plannen in gesprek kunnen over de plannen. Voor het vervolg (na besluitvorming) wordt een nieuwe communicatieaanpak gemaakt.

Uitwerken inrichtingsplannen & geactualiseerde kostenraming

Na vaststelling van de centrumplannen met beeldkwaliteit wordt een ontwikkelstrategie opgesteld en start de uitwerking in een gedetailleerde inrichtingsplan per kern. Daarin wordt duidelijk hoe de openbare ruimte er exact uit gaat zien: waar komen fietsparkeerplaatsen en hoeveel, waar komen bankjes en welk type, welke beplanting komt er in de groenvakken, welke materialen worden toegepast, hoe gaat de afwatering, etc. Ook worden diverse onderzoeken uitgevoerd en vindt afstemming plaats met projecten in en om het centrum (ontwikkeling stationslocatie, ontwikkeling Hortusplein). Op basis van deze inrichtingsplannen met geactualiseerde kostenraming wordt de raad gevraagd het benodigde uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen.

Juridische borging beeldkwaliteit

Parallel aan het uitwerken van de plannen wordt de beeldkwaliteit juridisch geborgd in een of meerdere kerninstrumenten van de Omgevingswet (zoals bv. het Omgevingsplan). Dit geeft initiatiefnemers van ontwikkelingen in het centrum duidelijke richtlijnen en biedt de gemeente de mogelijkheid te sturen op de gewenste ontwikkeling van de centra. Hiermee wordt voortgebouwd op de Omgevingsvisie, waarin de ambities en doelen van de Centrumvisie al zijn verwerkt. De kerninstrumenten worden ter vaststelling aan u aangeboden.

Participatie

De constructieve samenwerking met inwoners, ondernemers, pandeigenaren en verenigingen wordt doorgezet bij de uitwerking van de plannen in inrichtingsplannen. Het heeft de voorkeur de aanpak van de centrumplannen door te zetten, eventueel aangevuld met enquêtes onder inwoners om wensen t.a.v. de inrichting op te halen (bv. waar fietsparkeerplaatsen moeten komen, bankjes, etc.) en de aanleg van proefvakken om feedback op te halen over de beleving van verschillende materialen en kleurenpallets. Op deze manier wordt gezamenlijk toegewerkt naar een breed gedragen keuze voor de definitieve inrichting.

Er is een communicatieaanpak gemaakt voor het informeren van belanghebbenden, betrokkenen en geïnteresseerden over de plannen. Deze wordt in samenwerking met communicatie uitgevoerd. Informatie is te vinden op de gemeentelijke website en er wordt per kern een inloopavond georganiseerd, waarop mensen met de makers van de plannen in gesprek kunnen over de plannen. Voor het vervolg (na besluitvorming) wordt een nieuwe aanpak gemaakt.

Planning

Voor de uitwerking van de centrumplannen wordt een ontwerp-/ingenieursbureau(s) gecontracteerd via een openbare aanbesteding, conform het gemeentelijke inkoopbeleid. Na vaststelling van de centrumplannen wordt een ontwerp-/ingenieursbureau(s) gecontracteerd via een openbare aanbesteding, conform het gemeentelijke inkoopbeleid. Dit neemt zo'n 9 maanden in beslag, inclusief het opstellen van een heldere offerte uitvraag en andere aanbestedingsdocumenten. Samen met dit (deze) bureau(s) worden de centrumplannen uitgewerkt in inrichtingsplannen, waarvoor ook diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd. De doorlooptijd hiervan bedraagt ruim een jaar. Dit betekent dat u vanaf eind 2027 voorstellen kan verwachten, waarin u op basis van het definitieve inrichtingsplan en bijbehorende kostenraming per kern, het benodigde uitvoeringsbudget wordt gevraagd. Ondertussen worden ook benodigde vergunningaanvragen voorbereid. Na een positief besluit start de aanbesteding van het werk buiten en lopen vergunningprocedures. Dat neemt ca. 6 maanden in beslag. Vervolgens kan daarna, bij verkregen vergunning, de herinrichting buiten starten. Gezien de huidige staat van de riolering en het wegdek in de Dorpsstraat in Warmond zal deze kern als eerste in uitvoering gaan. Naar verwachting starten de uitvoeringswerkzaamheden medio 2028. De anderen centra volgen daarna.

Parallel aan de uitwerking van de plannen worden toetsbare criteria t.b.v. de juridische verankering van de beeldkwaliteit in o.a. het Omgevingsplan opgesteld. Deze worden via een wijziging van het Omgevingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

Integrale projectmatige aanpak

Met de centrumplannen is concreet gemaakt wat er moet gebeuren in de centra. De focus ligt op het projectmatig uitvoeren van de centrumplannen en juridisch borgen van de gewenste beeldkwaliteit in een of meerdere kerninstrumenten van de Omgevingswet. Uiteraard blijft er oog voor trends en ontwikkelingen die impact hebben op de centra. Deze worden meegenomen in het uitwerken van de plannen. Ook blijft er aandacht voor initiatieven van derden die bijdragen aan vitale en aantrekkelijke centra en worden ontwikkelingen in de centra op elkaar afgestemd voor zover nodig.

Samenwerking met ondernemers en pandeigenaren

Alleen met een goede samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en gemeente worden centra levendig en aantrekkelijk. De eerste stappen in een constructieve samenwerking zijn gezet door met elkaar plannen te maken, elkaar actief op te zoeken en heldere communicatielijnen. Een volgende stap kan zijn de samenwerking uit te breiden naar andere aspecten zoals een schone, veilige, nette en gastvrije openbare ruimte en verfraaien van gevels. Daarvoor is het essentieel dat partijen georganiseerd en gestructureerd zijn. De oprichting van een BIZ voor de ondernemers in het centrum van Voorhout en Sassenheim is een waardevolle ontwikkeling die de samenwerking verder kan versterken.

Duurzaamheid

Met de herinrichting van de centra wordt gewerkt aan toekomstbestendige centra, waarin klimaatadaptatie een belangrijk thema is. Ook is er aandacht voor circulariteit: hergebruik van materialen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het gaat om de centra in de gemeente Teylingen.

Urgentie

Uit inspecties van de riolering en het wegdek in de Dorpsstraat in Warmond blijkt dat deze niet voldoen aan de geldende kwaliteitsnormen en op korte termijn moeten worden aangepakt. De herinrichting wordt meegenomen bij de vervanging van de riolering. Ontwikkelingen in de kernen (zoals bijvoorbeeld de komst van een nieuwe woonwijk), ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit (zoals bijvoorbeeld fatbikes) en verandering van winkelgedrag maken dat het noodzakelijk is aan de slag te gaan met de centra.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Centrumplan met beeldkwaliteit Sassenheim
2. Centrumplan met beeldkwaliteit Voorhout
3. Centrumplan met beeldkwaliteit Warmond
4. Participatieverslag Sassenheim
5. Participatieverslag Voorhout
6. Participatieverslag Warmond
7. Samenvatting centrumvisie Sassenheim
8. Samenvatting centrumvisie Voorhout
9. Samenvatting centrumvisie Warmond
10. Uitvoeringsstrategie Sassenheim
11. Uitvoeringsstrategie Voorhout
12. Uitvoeringsstrategie Warmond
13. Begrotingswijziging R4023

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 4 november 2025 met als onderwerp
Centrumplannen Teylingen

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Gemeentewet art. 160 lid 1 sub a, art. 160 lid sub b, 189 lid 1 en art. 192 lid 1
en de Omgevingswet art. 2.4 en 3.1.

Besluit:

1. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Sassenheim vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
2. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Voorhout vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
3. Te besluiten om het centrumplan met beeldkwaliteit voor de kern Warmond vast te stellen als kader voor de verdere uitwerking
4. Te besluiten om € 3,2 miljoen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om de centrumplannen uit te werken in inrichtingsplannen en de beeldkwaliteit te verankeren in juridische instrumenten en te dekken uit de dekkingsreserve Uitvoeringsprogramma Centrumvisie Teylingen
5. De dekkingsreserve Uitvoeringsprogramma Centrumvisie Teylingen aan te vullen met € 12.551.000,- ten laste van de Algemene reserve
6. Te besluiten de begrotingswijziging nr. R4023 voor de voorbereidingen vast te stellen
7. Te besluiten om per kern, op basis van een op te stellen inrichtingsplan, een uitvoeringsbudget beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het centrum.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 december 2025,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter