

Uitgangspunten verkeersontsluiting woningbouwontwikkeling Fuchsiastraat, Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-26-506891
Datum collegevergadering:	26 mei 2026
datum raadsvergadering:	2 juli 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jaap Kik en Josephine Braam
emailadres:	j.kik@hltsamen.nl, jac.braam@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. De uitgangspunten vast te stellen voor de auto-ontsluiting en parkeren voor de woningbouwontwikkeling op de Fuchsiastraat - voormalig tennispark Oosthout in Voorhout en aangrenzend agrarisch perceel- waarbij op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het opgestelde advies, de volgende uitgangspunten gelden:
 - Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie wordt uitgegaan van ontsluiting via de Fuchsiastraat.
 - De Fuchsiastraat wordt aangepast om een aantal knelpunten in de huidige inrichting weg te nemen en de route verkeersveiliger in te richten. Het betreft aanpassing van de onoverzichtelijke oversteek van het Kroospad (fietspad) en de scherpe bocht in de Fuchsiastraat richting het tennispark in combinatie met een smal profiel. Voor de aanpassing is een eerste ontwerp opgesteld, dat als onderdeel van de verdere uitwerking verder wordt geoptimaliseerd.
 - De noodzakelijke tweede ontsluiting voor de nood- en hulpdiensten loopt via het Fonteinkruidhof. Dit is een calamiteitenontsluiting, niet bedoeld voor het reguliere autoverkeer, maar voor de nood- en hulpdiensten voor het geval de route via de Fuchsiastraat niet beschikbaar is.
 - Het bouwverkeer voor het slopen/weghalen van het voormalige tennispark en de bouw van de nieuwe woningen en het geluidsscherm langs het spoor, dat voor de woningbouw noodzakelijk is, wordt afgewikkeld via de Nijverheidsstraat en een tijdelijk aan te leggen bouwweg langs het spoor, zodat (zwaar) bouwverkeer niet door de bestaande wijk hoeft te rijden.
 - De parkeervraag van de nieuwe woningen wordt volledig opgelost binnen het plangebied van de nieuwbouwlocatie, op basis van de geldende parkeernormen zoals door de gemeenteraad vastgesteld.
-

Inleiding

Initiatiefnemer Bouwbedrijf Van der Hulst wil graag woningbouw realiseren op het terrein van het voormalig tennispark Oosthout en aangrenzend agrarisch perceel aan de Fuchsiastraat in Voorhout. Het plan gaat uit van de bouw van 56 woningen en een zorggebouw met 24 eenheden. De 56 woningen betreffen 24 gezinswoningen, 10 levensloopbestendige woningen en 22 maisonnettewoningen. In mei 2025 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op 22 september 2025 en op 7 april 2026 is de raad van Teylingen geïnformeerd tijdens een beeldvormende sessie.

Op 9 oktober 2025 is met de raadswerkgroep Omgevingswet afgesproken dat er, na een uit te voeren onderzoek naar de verkeersontsluiting, een raadsvoorstel wordt voorbereid dat betrekking heeft op de onderdelen parkeren en verkeersontsluiting. Het onderzoek is uitgevoerd en daarom ligt nu dit raadsvoorstel voor. Tijdens de beeldvormende sessie van 7 april 2026 is de gemeenteraad geïnformeerd over het onderzoek naar verkeer en parkeren.

Er zijn drie inloopbijeenkomsten georganiseerd om omwonenden te informeren over het plan en om reacties op te halen. De eerste twee bijeenkomsten zijn georganiseerd door de initiatiefnemer (juli 2023 en maart 2025).

Uit de reacties komt naar voren dat er zorgen zijn over de verkeerssituatie en de gevolgen van de woningbouw op verkeer en parkeren. In de huidige situatie wordt er al een hoge parkeerdruk ervaren en de inrichting van de Fuchsiastraat wordt op bepaalde punten onveilig ervaren. Daarnaast zijn er vragen gesteld over mogelijke alternatieven voor de Fuchsiastraat, voor de auto-ontsluiting van de nieuwe woningen.

De ontwikkeling van woningen op deze locatie heeft gevolgen voor de directe omgeving en vraagt om een zorgvuldig en volledig onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op verkeer en parkeren. Dit is nodig voor zorgvuldige besluitvorming en doet recht aan de zorgen van de omgeving. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn tijdens een derde inloopbijeenkomst op 5 februari 2026 voorgelegd aan de omgeving. Deze bijeenkomst is georganiseerd door de gemeente.

Op basis van alle informatie, zowel uit eerder uitgevoerde onderzoeken als uit de reacties die zijn ontvangen tijdens en na deze inloopbijeenkomst, is een advies opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor parkeren en verkeer. Op basis van een inventarisatie en afweging van mogelijke varianten voor de ontsluiting, is gekomen tot een voorkeursvariant voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie.

De ontsluiting van de locatie is bepalend voor de haalbaarheid en de inrichting van het woningbouwplan. Het is daarom gewenst om hierover duidelijkheid te hebben vooruitlopend op het indienen van de BOPA-aanvraag (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Daarom wordt met dit voorstel een besluit gevraagd over de voorkeursvariant voor de ontsluiting van de locatie, vooruitlopend op het besluit op de BOPA, waar uw raad bindend adviesrecht op heeft.

Bestaand kader en context

Woningbouw op de locatie van het voormalige tennispark Oosthout past binnen het Raadsprogramma 2022-2026 en de daarbij opgestelde Coalitieafspraken 2022-2026. Daarin is opgenomen dat er grote behoefte is aan woningen en dat de gemeente zich inspant om woningbouw te realiseren. Hierbij wordt ingezet op bouwen voor alle doelgroepen: jongeren/starters, senioren en gezinnen.

Het initiatief past ook in de Omgevingsvisie Teylingen waarin het voormalig tennispark als woongebied is aangeduid. Het achterste deel is aangeduid als grasland.

Voor verkeer en verkeersveiligheid is in de coalitieafspraken opgenomen dat de gemeente zich inzet voor verkeersveilige dorpen en een verkeersveilige inrichting van straten. Dit aspect is nadrukkelijk meegenomen in de afweging van de onderzochte varianten voor de ontsluiting en de voorgestelde aanpassing van de Fuchsiastraat.

Tijdens de beeldvormende sessie met uw raad op 22 september 2025 is aangegeven dat er voor een zorgvuldige afweging onderzoek moest plaatsvinden naar de verkeersaspecten van de ontwikkeling. Daaraan is met het uitgevoerde onderzoek voldaan.

Beoogd effect

1. Een verkeersveilige, functionele en logische ontsluiting voor het autoverkeer voor de woningbouw op het voormalige tennispark Oosthout aan de Fuchsiastraat in Voorhout.
2. Een besluit over de voorkeursvariant voor de ontsluiting, zodat binnen de kaders van dat besluit de BOPA-aanvraag verder kan worden voorbereid, ingediend en beoordeeld.

Argumenten

- 1.1. *Ontsluiting via de Fuchsiastraat heeft op basis van een inventarisatie en afweging van mogelijke varianten, de voorkeur.*
Er is onderzoek gedaan naar mogelijke varianten voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie. Daarin zijn ook nadrukkelijk varianten meegenomen die tijdens eerdere bewonersbijeenkomsten en de beeldvormende sessie met de raad zijn benoemd. Op basis van een afweging is gekomen tot een voorstel voor de voorkeursvariant.
- 1.2. *Ontsluiting via de Fuchsiastraat is op basis van de verwachte toekomstige verkeersintensiteiten, rekening houdend met de woningbouw, goed mogelijk.*
Er is een prognose opgesteld voor de verwachte toekomstige verkeersintensiteiten, na de bouw van de woningen. De prognose komt op circa 700 autobewegingen per etmaal. Dit is een significante toename, maar tegelijkertijd kan deze hoeveelheid verkeer goed worden afgewikkeld en blijft de verkeerdruk daarmee voor een 30 km/u-straat naar verhouding beperkt.
- 1.3. *Voor een goede en verkeersveilige ontsluiting via de Fuchsiastraat is het nodig dat een aantal knelpunten in de huidige inrichting wordt opgelost.*
De huidige inrichting van de Fuchsiastraat is op een aantal punten nu al niet volledig verkeersveilig. Voor een goede en verkeersveilige ontsluiting van de nieuwe woningen is het nodig dat dit wordt aangepast. Het betreft de oversteek van het (fietspad) Kroospad en het aanpassen van de scherpe en smalle bocht naar het tennispark.
- 1.4. *De nood- en hulpdiensten adviseren positief op de voorgestelde voorkeursvariant.*
Het voorstel is besproken met de nood- en hulpdiensten. Zij adviseren positief op de voorgestelde ontsluiting en aanpassing van de Fuchsiastraat.
- 1.5. *Een calamiteitenontsluiting via de Fonteinkruidhof is de meest logische tweede ontsluiting voor de nood- en hulpdiensten.*
Voor de nood- en hulpdiensten is een tweede ontsluiting nodig naar de nieuwe

woningen. Dit is een calamiteitenontsluiting die niet bedoeld is voor het reguliere autoverkeer maar wel voor nood- en hulpdiensten, voor het geval de route via de Fuchsiastraat niet beschikbaar is. Gezien de ligging van de Fonteinkruidhof ten opzichte van de nieuwe woningen is dit hiervoor de meest logische route.

- 1.6. *Met een tijdelijke bouwweg langs het spoor ondervindt de bestaande wijk geen hinder van bouwverkeer tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.* Het weghalen van het voormalige tennispark (velden en opstallen) en de bouw van de nieuwe woningen en het geplande geluidscherm langs het spoor, leidt tot (zwaar) bouwverkeer. Om tijdens de bouwperiode de hinder voor de bestaande buurt zo klein mogelijk te houden, wordt er voor dit bouwverkeer een tijdelijke bouwroute gemaakt. Deze loopt via de Nijverheidsstraat en vervolgens over een tijdelijke bouwweg langs het spoor.

- 1.7. *Door de parkeervraag van de nieuwe woningen volledig binnen het nieuwbouwplan op te lossen, wordt voorkomen dat de parkeerdruk in de bestaande buurt toeneemt.* De parkeerdruk bij de bestaande woningen in de Fuchsiastraat is relatief hoog. Door de parkeervraag van de nieuwe woningen, op basis van de Nota Parkeernormen 2024, volledig binnen het plangebied in te passen, is hier genoeg parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen en wordt voorkomen dat de parkeerdruk in de bestaande buurt toeneemt.

Kanttekeningen

- 1.1. *De voorgestelde aanpassing van de Fuchsiastraat vereist de kap van bomen.* Voor een goede en verkeersveilige ontsluiting van de nieuwe woningen via de Fuchsiastraat is het nodig om de inrichting aan te passen ter hoogte van de oversteek van het Kroospad en de scherpe bocht naar het tennispark. Hiervoor is een eerste ontwerp opgesteld. Hiervoor moet een aantal bestaande bomen worden gekapt. Het zijn geen waardevolle bomen (op basis van de gemeentelijke classificatie), maar dat neemt niet weg dat dit terplekke wel impact heeft. Bewoners hebben hun zorgen geuit over deze bomenkap. We zien het opgestelde ontwerp als een eerste aanzet. Onderdeel van de verdere uitwerking is verdere optimalisatie van het ontwerp, met als opgave de kap van niet meer bomen dan nodig. Onderdeel van dat ontwerp moet ook zijn een groenplan met aanplant van nieuwe bomen. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking van het ontwerp (zie ook onder 'Aanpak, uitvoering en participatie').
- 1.2. *Ook de tijdelijke bouwroute via de Nijverheidsstraat heeft nadelen.* Een deel van de bezwaren bij de route via de Nijverheidstraat zoals die zijn benoemd bij de afweging van de varianten, geldt ook voor de tijdelijke situatie waarin deze route voor het bouwverkeer wordt gebruikt (zie het advies). Echter, omdat het een tijdelijke situatie met ander verkeer betreft (beroepsverkeer, kleinere hoeveelheden, andere momenten) en de Fuchsiastraat hiermee tijdens de bouwfase wordt ontzien, is dat ondanks deze bezwaren acceptabel.
- 1.3. *Participatie neemt de zorgen uit de omgeving niet weg.* Op verschillende momenten zijn er participatiemomenten georganiseerd, door zowel de initiatiefnemer als de gemeente. Zorgen, vragen en ideeën vanuit de omgeving zijn meegenomen in de uitwerking van het plan en in de opzet van de uitgevoerde onderzoeken. En de reacties vanuit de omgeving geven aanleiding om het opgestelde eerste ontwerp van de aanpassing van de Fuchsiastraat verder

uit te werken en te optimaliseren, waarbij minimalisatie van de bomenkap en een ontwerp voor nieuwe aanplant van bomen belangrijke uitgangspunten zijn. Dit neemt zorgen uit de omgeving over de plannen echter niet weg. Zie ook de inspraaknota. Voor een zorgvuldige besluitvorming is het nodig de verkeerskundige gevolgen zo volledig en objectief mogelijk in beeld te brengen. Dat is met het onderzoek gedaan. Dat neemt echter niet weg dat de ontwikkeling leidt tot een toename van verkeer en gevolgen heeft in de omgeving en dat iedereen vanuit zijn of haar eigen belang daarin een eigen mening kan en mag hebben.

Financiële consequenties

Voorliggend voorstel gaat over het bepalen van de voorkeursvariant van de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling. Op basis hiervan wordt de BOPA verder voorbereid. Onderdeel daarvan is ook de uitwerking van de anterieure overeenkomst waarin het kostenaspect verder wordt uitgewerkt. Dit wordt als onderdeel van de BOPA-procedure ter besluitvorming aangeboden. Daarmee heeft het voorliggende besluit zelf geen financiële gevolgen.

Juridisch kader

Artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder a Omgevingswet

Artikel 16.54 Omgevingswet

Artikel 16.15 Omgevingswet

Artikel 16.15a, aanhef en onder b Omgevingswet

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer heeft in mei 2025 een principeverzoek voor de woningbouw ingediend. Daaraan voorafgaand heeft initiatiefnemer in juli 2023 en maart 2025 twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Vanwege de zorgen over verkeer en parkeren en de gevraagde volledigheid en zorgvuldigheid hierin, is er nader onderzoek gedaan naar deze onderwerpen en heeft de gemeente in februari 2026 een derde inloopbijeenkomst georganiseerd. In de bijlage bij dit voorstel is de antwoordnota opgenomen waarin alle ontvangen inspraakreacties zijn gebundeld en voorzien van een antwoord.

De resultaten uit de inloopbijeenkomsten, in de vorm van zorgen en aandachtspunten over verkeer en parkeren, zijn meegenomen in de planvorming. Dit heeft geleid tot de voorgestelde aanpassing van de Fuchsiastraat, om de bestaande knelpunten op te lossen en de nieuwe woningen veilig te kunnen ontsluiten. En ook in de inventarisatie en afweging van mogelijke varianten voor de ontsluiting zijn door de omgeving benoemde scenario's meegenomen. Dit neemt niet weg dat er bij bewoners zorgen kunnen blijven over de (gevolgen van) het woningbouwplan.

Naast zorgen over verkeer en parkeren zijn er ook zorgen over de gevolgen op de bestaande bomen. Voor de beschreven aanpassing, om de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid te verbeteren in de bocht van de Fuchsiastraat naar het tennispark, is de kap van bomen nodig. Het ontwerp is nog niet definitief. We beschouwen het opgestelde ontwerp als een eerste aanzet om de haalbaarheid van een verkeersveilige herinrichting aan te tonen.

Bij een positief besluit zal de gemeente in samenspraak met de omgeving komen tot een verdere uitwerking en optimalisatie van dit ontwerp. Belangrijke onderdelen daarvan zijn de gevolgen op de kap van de bomen (met als doel niet meer bomen te kappen dan nodig), een ontwerp voor een groenplan/aanplantplan voor de nieuwe situatie en de mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen. De aanpassing biedt de mogelijkheid om bij de

bestaande woningen zes parkeerplaatsen toe te voegen en zo de parkeerdruk te verminderen (zie advies), maar daarin zijn ook andere keuzes mogelijk. Ook daarin zit een wisselwerking met groen.

Omdat de ontsluiting van de locatie bepalend is voor de haalbaarheid en de inrichting van het woningbouwplan, wordt met voorliggend voorstel een besluit gevraagd over de voorkeursvariant voor de ontsluiting van de locatie, vooruitlopend op het besluit op de BOPA en het daarvoor aan uw raad te vragen bindend advies. Bij een positief besluit zal initiatiefnemer de BOPA-aanvraag verder voorbereiden en indienen.

Over de verdere aanpak en uitvoering van het woningbouwplan zelf, wordt u nader geïnformeerd als onderdeel van het voorstel over de BOPA.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft op verschillende manieren raakvlakken met dit initiatief:

- Het toevoegen van woningen binnen de bestaande contouren van Voorhout (verdichten) en het vinden van een nieuwe bestemming voor het niet meer in gebruik zijnde tennispark gaat niet ten koste van graslanden, bollengrond of andere nu niet bebouwde gronden buiten de bestaande bebouwing.
- Initiatiefnemer is van plan om de woningbouw volgens duurzame bouwmethodes te ontwikkelen: Biobased, geprefabriceerd, gericht op het beperken van CO₂-uitstoot en op basis van andere duurzaamheidspijlers. Zie voor de verdere toelichting de presentatie van de beeldvormende sessie van 22 september 2025.

Specifiek met betrekking tot verkeer en het voorliggende voorstel voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie:

- De voorgestelde voorkeursvariant met ontsluiting via de bestaande route via de Fuchsiastraat wordt van de onderzochte varianten als de meest duurzame gezien. Het autoverkeer heeft dan van en naar de Oosthoutlaan de meest directe route, zonder omrijdbewegingen en dus met de minste uitstoot en minste aantal autokilometers door de wijk.
- Onderdeel van een duurzame ontwikkeling is een Duurzaam Veilige inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur. Met de voorgestelde aanpassing van een deel van de Fuchsiastraat worden bestaande knelpunten opgelost en wordt voldaan aan de kenmerken van een Duurzaam Veilige inrichting.
- Met de voorgestelde variant voor de ontsluiting wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur c.q. bestaande straten. Dit is duurzamer dan de aanleg van nieuwe infrastructuur (extra verharding), waarvan in een aantal varianten sprake is.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

De initiatiefnemer heeft in mei 2025 een principeverzoek ingediend voor het woningbouwplan. Initiatiefnemer is bezig met het verder uitwerken en voorbereiden van het bouwplan als voorbereiding op de in te dienen BOPA-aanvraag. Voor deze uitwerking en aanvraag is het nodig om duidelijkheid te hebben over de verkeersontsluiting, aangezien deze bepalend is voor de haalbaarheid en inrichting van het bouwplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Advies verkeer en parkeren woningbouw Fuchsiastraat Voorhout.
2. Bijlage 1 tm 7 verkeer en parkeren Fuchsiastraat.
3. Inspraaknota inloopbijeenkomst 5 februari 2026, met de ontvangen inspraakreacties en de beantwoording.

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 26 mei 2026 met als onderwerp: Uitgangspunten verkeersontsluiting woningbouwontwikkeling, Fuchsiastraat Voorhout

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet, Artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder a Omgevingswet, Artikel 16.54 Omgevingswet, Artikel 16.15 Omgevingswet, Artikel 16.15a, aanhef en onder b Omgevingswet,

Besluit:

1. De uitgangspunten vast te stellen voor de auto-ontsluiting en parkeren voor de woningbouwontwikkeling op het voormalig tennispark Oosthout in Voorhout, waarbij op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het opgestelde advies, de volgende uitgangspunten gelden:
 - Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie wordt uitgegaan van ontsluiting via de Fuchsiastraat.
 - De Fuchsiastraat wordt aangepast om een aantal knelpunten in de huidige inrichting weg te nemen en de route verkeersveiliger in te richten. Het betreft aanpassing van de onoverzichtelijke oversteek van het Kroospad (fietspad) en de scherpe bocht in de Fuchsiastraat richting het tennispark in combinatie met een smal profiel. Voor de aanpassing is een eerste ontwerp opgesteld, dat als onderdeel van de verdere uitwerking verder wordt geoptimaliseerd.
 - De noodzakelijke tweede ontsluiting voor de nood- en hulpdiensten loopt via het Fonteinkruidhof. Dit is een calamiteitenontsluiting, niet bedoeld voor het reguliere autoverkeer, maar voor de nood- en hulpdiensten voor het geval de route via de Fuchsiastraat niet beschikbaar is.
 - Het bouwverkeer voor het slopen/weghalen van het voormalige tennispark en de bouw van de nieuwe woningen en het geluidsscherm langs het spoor, dat voor de woningbouw noodzakelijk is, wordt afgewikkeld via de Nijverheidsstraat en een tijdelijk aan te leggen bouwweg langs het spoor, zodat (zwaar) bouwverkeer niet door de bestaande wijk hoeft te rijden.
 - De parkeervraag van de nieuwe woningen wordt volledig opgelost binnen het plangebied van de nieuwbouwlocatie, op basis van de geldende parkeernormen zoals door de gemeenteraad vastgesteld.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 juli 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 07-07-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Carla G.J. Breuer
op 09-07-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter