Raadsvoorstel Besluitvormend

Ontwikkeling van de Stationslocatie in Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-474368
Datum collegevergadering:	25 augustus 2026
datum raadsvergadering:	1 oktober 2026
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten en Mevr. E. Koek
behandelend ambtenaar:	Roelof Achterveld
emailadres:	R.Achterveld@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. In te stemmen met het verder uitwerken van het project 'ontwikkeling Stationslocatie, scenario 2 in Voorhout'.
2. De geheimhouding opgelegd op 'Scenarioanalyse Stationslocatie Voorhout (Financiële doorrekening scenario 1 en 2)' betrekking hebbend op de herontwikkeling van de Stationslocatie in Voorhout, per datum van de officiële oplevering en afronding van de realisatiewerkzaamheden van de gehele Stationslocatie op te heffen.

Inleiding
De gemeenteraad heeft op 27 juni 2024 besloten om de ontwikkeling van de stationslocatie te onderzoeken, in samenwerking met de NS en ProRail. Hierbij heeft de gemeenteraad de wens uitgesproken om meerdere mogelijkheden en de kosten hiervan uit te werken. Hiervoor zijn verschillende scenario's gemaakt. In de scenario's zaten de mogelijkheden voor: woningbouw, een bibliotheek, extra groen, mobiliteit, de plek van de kermis en parkeren voor auto en fiets.

In het eerste kwartaal van 2025 is met de gemeenteraad gedeeld welke mogelijkheden er technisch en wettelijk haalbaar zijn. De gemeenteraad heeft op 28 mei 2025 de voorkeur uitgesproken voor het uitwerken van scenario 2 en 3 van de scenariostudie en deze te toetsen op haalbaarheid. De gemeenteraad heeft in november 2025 het budget vrijgegeven voor de verdere uitwerking van voorkeursscenario's 2 en 3.

Vanaf november 2025 zijn de scenario's verder uitgewerkt tot een schetsontwerp met proefverkaveling en zijn deze op haalbaarheid getoetst. Omdat na verdere uitwerking een grootschalige parkeergarage ruimtelijk en financieel niet haalbaar en wenselijk is gebleken, is alleen scenario 2 verder uitgewerkt en scenario 3 vervallen. Als alternatief is ook scenario 1 (zonder woningbouw) verder uitgewerkt, waarbij de locatie sterker vergroend kan worden.

Op 8 juni 2026 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het bestuurscentrum in Voorhout. Op deze avond zijn scenario 1 en 2 getoond. Deze scenario's zijn ook op 22 juni 2026 tijdens een beeldvormende sessie toegelicht aan de gemeenteraad.

Scenario 2 gaat uit van beperkte woningbouw (ongeveer 30 betaalbare woningen) zonder grootschalige aanpassing van het terrein. Het parkeerterrein blijft behouden en wordt uitgebreid naar 260 parkeerplaatsen (inclusief parkeerplaatsen t.b.v. de woningen). Er is ruimte voor vergroening met enkele bomen en groenvakken. De kermisopstelling blijft met kleine aanpassingen mogelijk. Er wordt een kiss & ride gebied toegevoegd, inclusief opstelplaatsen voor bussen waar trein vervangend vervoer kan halteren.
Het fietsparkeren wordt uitgebreid en veiliger gemaakt. De hellingbanen worden verplaatst richting het station. Daarnaast worden de fiets- en looproutes van en naar het station verbeterd.

Scenario 1 is op veel punten gelijk aan scenario 2 alleen bevat dit scenario geen woningbouw, is er meer ruimte voor vergroening en wordt het parkeerterrein uitgebreid naar 240 parkeerplaatsen (geen parkeerplaatsen nodig voor woningbouw). Na afweging van de maatschappelijke behoefte, financiën en draagvlak is scenario 2 het meest haalbaar.

Het college heeft besloten om de raad voor te stellen in te stemmen met het verder uitwerken van scenario 2 voor de Stationslocatie in Voorhout.

Bestaand kader en 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.

Omgevingsvisie Teylingen
In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente Stationslocatie Voorhout geschikt ziet als knooppuntontwikkeling waar we ook woningen willen realiseren. Verder is opgenomen dat we de spoorwegovergang veiliger willen maken en de ambitie hebben om van het station van Voorhout een station van de toekomst te maken.

Centrumplannen Teylingen
In het Centrumplan Voorhout is opgenomen dat de stationslocatie een eigen ontwikkeltraject kent en moet worden verbonden met het centrum. De omgeving van het station moet bezoekers op een aantrekkelijke en logische manier begeleiden naar de kern. Daarnaast moet de stationslocatie een onderdeel worden van de centrumstructuur.

Raadsbesluit 15 december 2022: Voorbereidingskrediet
Op 15 december 2022 heeft de raad voorbereidingskrediet toegekend van €272.090,- 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.

Coalitieakkoord
In het coalitieakkoord 'Samen Vooruit' (2026-2030) is de ambitie uitgesproken om voor woningbouw in te zetten op versnelling, scherpe prioritering en het tijdig ontwikkelen van nieuwe locaties. Daarnaast is opgenomen om voor de Stationslocatie in Voorhout te gaan voor een scenario met woningbouw.

Beoogd effect
De woningbouw versnellen en een verbetering van de stationslocatie in Voorhout.

Argumenten
1.1 Scenario 2 draagt bij aan het oplossen van de woningnood
Door de ontwikkeling van de circa 30 betaalbare woningen in scenario 2 draagt dit bij aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente. De stationslocatie 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. Het voornemen is om de woningen door Stek te laten ontwikkelen geheel in het betaalbare segment (50% sociale huur en 50% middenhuur). Hierover lopen inmiddels gesprekken met Stek, NS en gemeente. NS is deels eigenaar van de grond waarop woningbouw is voorzien.

1.2 De P+R wordt uitgebreid en verbeterd
Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 260 parkeerplaatsen. Hierin zitten de huidige 220 parkeerplaatsen, 20 parkeerplaatsen vanuit het Centrum Voorhout en 20 parkeerplaatsen t.b.v. de woningen verwerkt. De parkeerplaatsen krijgen een bredere maatvoering op basis van de huidige normen en worden uitgevoerd met halfverharding. Het parkeerterrein wordt verder voorzien van een groene omzoming en bestaande bomen worden zoveel als mogelijk ingepast.

1.3 De kermis blijft behouden op de locatie
In het ontwerp van scenario 2 kan de kermis in zijn huidige vorm behouden blijven op de stationslocatie. In de uitwerking van het scenario is een aantal keer overlegd met de Oranjevereniging. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal de Oranjevereniging ook aangehaakt blijven.

1.4 De voorgestelde herontwikkeling bevat een nieuw entreeplein
De voorgestelde herontwikkeling van de stationslocatie bevat een nieuw entreeplein. Met het entreeplein wordt de kiss & ride verbeterd en worden er wachtplaatsen voor Qbuzz en opstelplekken voor NS- en touringbussen toegevoegd. Daarnaast wordt er vergroening toegepast met zitplekken voor mensen die daar even moeten wachten en/of rusten.

1.5 Het verplaatsen van de hellingbanen brengt veiligere verkeerssituaties met zich mee
Door het verplaatsen van de hellingbanen naar het station en het wegnemen van een sluiproute naar het perron maken we een veiligere spoorwegovergang. De verplaatsing van de hellingbanen zorgt daarnaast ook voor een betere overstap van en naar de bushalte. Dit sluit aan bij het vastgestelde Centrumplan Voorhout waarin opgenomen is om de toegankelijkheid voor mindervalide vanuit de bushalte te verbeteren.

1.6 Doorlopende fiets- en wandelroute stimuleert om te voet of per fiets naar station te gaan

In het westen van de stationslocatie wordt een vrijliggende loop- en fietsroute naar het station ingepast. Voetgangers en fietsers kunnen zo van of naar het centrum of Kerkzicht op een veilige wijze richting het station. Hiermee wordt het gestimuleerd om te voet of per fiets richting het station te gaan.

1.7 Ondertunneling in de toekomst is nog mogelijk
In het ontwerp wordt voldoende ruimte behouden om eventuele toekomstige structurele aanpassingen aan de spoorwegovergang, waaronder een ondertunneling, mogelijk te maken.

1.8 Het fietsparkeren wordt veiliger en uitgebreid
In de huidige situatie is het fietsparkeren verspreid over de stationslocatie. De fietsenstalling bij het station staat op meerdere momenten (over)vol. In scenario 2 voor de stationslocatie wordt een gebouwde fietsenstalling voorgesteld. Met de gebouwde fietsenstalling wordt de capaciteit voor het fietsparkeren uitgebreid en de veiligheid verbeterd. Daarnaast wordt er een hellingbaan in de fietsenstalling verwerkt, zodat de hellingbaan een dubbelfunctie heeft voor toegang naar de fietsenstalling én het perron.

1.9 Groene rand aan centrumzijde zorgt voor verblijfskwaliteit
De inpassing van de groene rand aan de centrumzijde zorgt voor verblijfskwaliteit bij de woningen en ruimte voor ecologie en waterberging.

1.10 Scenario 2 geeft het minst negatieve financiële resultaat
De uitgewerkte scenario's zijn doorgerekend door de planeconomen (zie bijlage 2). Het scenario 2 is ten opzichte van het ook uitgewerkte scenario 1 voor de stationslocatie het minst negatief. De ontwikkeling van de ca. 30 betaalbare woningen brengen nog enige opbrengsten met zich mee die de kosten van de herinrichting van het gehele plangebied nog wat compenseren. Het uitgangspunt is om de grond voor de woningen te verkopen aan Stek om hen daar een gebouw te laten realiseren dat 100% betaalbare woningen bevat. Ook moet de gemeente nog in gesprek met NS/ProRail over de mogelijke financiële bijdrage aan de herinrichting en verbetering van de P+R en moet de mogelijkheid voor subsidies nog worden onderzocht.

2.1 Door openbaarmaking van bijlage 2 komen de economische en financiële belangen van de gemeente in het geding
Het is noodzakelijk om de geheimhouding op de doorrekening vooralsnog te handhaven totdat de realisatiewerkzaamheden volledig zijn afgerond. Vroegtijdige openbaarmaking van deze doorrekening kan de lopende of toekomstige aanbestedingsprocedures voor de gemeente ernstig negatief beïnvloeden. Wanneer inschrijvende aannemers vooraf inzicht hebben in de door de gemeente gecalculeerde kosten, budgettaire marges en verwachte opbrengsten, verliest de gemeente haar onafhankelijke onderhandelingspositie. Aannemers kunnen hun inschrijfprijzen dan strategisch afstemmen op deze cijfers in plaats van een marktconforme, scherpe prijs neer te leggen. Dit tast de marktwerking aan en kan leiden tot aanzienlijk hogere realisatiekosten voor de gemeente. Ter bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente wordt de geheimhouding pas opgeheven zodra de realisatiewerkzaamheden definitief zijn afgerond.

Kanttekeningen
1.1 Een deel van de woningen zijn georiënteerd op het parkeerterrein
Een deel van de woningen zijn georiënteerd op het parkeerterrein. Met het goedkeuren van deze ontwikkeling ontstaat mogelijk een risico op precedentwerking bij andere initiatieven. Er is een zone van 10 meter tussen het gebouw en het parkeerterrein ingepast om de woningen niet direct aan het parkeerterrein te laten grenzen en nog

ruimte te creëren voor inpassing van groen in de tussenzone. De woonkwaliteit aan de zijde van het parkeerterrein is acceptabel, maar zijn door de ligging aan het parkeerterrein stedenbouwkundig wel enigszins zwak ingebed en niet voorzien van de hoogste ruimtelijke kwaliteit. Het woongebouw sluit stedenbouwkundig niet aan bij de lintbebouwing van de Jacoba van Beierenweg. Dit is niet mogelijk door de leidende principes die gelden voor de Stationslocatie, waaronder de ruimtereservering voor een mogelijke ondertunneling in de toekomst en de ligging van de hogedruk gasleiding. Belangrijk is dat de woningen wel aan een openbaar gebied en op een prominente locatie, direct aan het centrum, gelegen zijn.

1.2 Er is een wijziging van het geldende Omgevingsplan benodigd
Voor de beoogde ontwikkeling van de ca. 30 betaalbare woningen geldt dat de huidige planologische bestemming nog niet aansluit bij het voorgenomen gebruik. Dit betekent dat realisatie van de woningen niet rechtstreeks op basis van het geldende omgevingsplan mogelijk is. Voor de uitvoering van het plan is daarom een planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt aangepast
of middels omgevingsvergunning wordt afgeweken van het omgevingsplan. Deze procedure brengt aanvullende doorlooptijd en mogelijke risico's met zich mee, die van invloed kunnen zijn op de planning en uitvoerbaarheid van het project.

Financiële consequenties
Het ontwerp van de openbare ruimte van de Stationslocatie wordt onderdeel van het project Centrumplan Voorhout en loopt mee in de aanbesteding voor een ontwerp-/ingenieursbureau. Dit geldt ook voor de herinrichting van de Jacoba van Beierenweg, de rotonde en Kerkzicht in Voorhout.

Op dit moment is er geen budget meer op het lopende voorbereidingskrediet voor de Stationslocatie Voorhout. Budgettair loopt de voorbereiding van herontwikkeling van de openbare ruimte op de Stationslocatie mee in de budgetten voor het Centrumplan Voorhout. Alleen als het aanbestedingsresultaat voor het ontwerptraject van het Centrumplan Voorhout blijkt dat de voorbereidingsmiddelen onvoldoende zijn, gaan we terug naar college en raad voor aanvullend krediet.
Het voorbereidingskrediet vanuit het Centrumplan Voorhout zal voor de verdere uitwerking van de Stationslocatie gebruikt worden voor onder andere:

- Ambtelijke begeleiding en voorbereiding van college-, commissie- en raadsstukken
- Juridisch advies
- Planeconomisch advies
- Participatietraject en communicatie
- Begeleiding stedenbouwkundige uitwerking
- Begeleiding van civiele voorbereiding
- Benodigde onderzoeken
- Voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning/ruimtelijke procedure

Afhankelijk van de verdere uitwerking van scenario 2 voor de stationslocatie zal voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, de verplaatsing van de hellingbanen en de toevoeging van een gebouwde fietsenstalling nog een aanvullend krediet
worden aangevraagd. Deze vraag zal naar verwachting in Q3/Q4 2027 aan de raad worden gesteld, mogelijk gecombineerd met andere nog te realiseren delen uit het Centrumplan Voorhout.

Juridisch kader
Het uitwerken van de scenariostudie door het college is een voorbereidende activiteit die tot het dagelijks bestuur van de gemeente hoort. Op grond van artikel 160 lid 1 onder a Gemeentewet is het college bevoegd tot het dagelijks bestuur.

Artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid: De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Artikel 89 lid 4 Gemeentewet: Indien informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding geldt aan de raad is verstrekt, duurt die verplichting in afwijking van het derde lid voort totdat de raad haar opheft.

Artikel 108 lid 1 Gemeentewet: De bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente wordt aan het gemeentebestuur overgelaten.

Artikel 189 lid 1 Gemeentewet: voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar
stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden.

Aanpak, uitvoering en participatie
Sinds het laatste raadsbesluit van november 2025 is er op 8 juni 2026 een inloopavond voor de omgeving georganiseerd, er is twee keer overleg gevoerd met de Oranjevereniging Voorhout en de stand van zaken van het project is periodiek gedeeld in de nieuwsbrieven van de Centrumplannen en de nieuwsbrief van de Stationslocatie.

In de volgende fase zal de herinrichting van de stationslocatie integraal worden uitgewerkt met de Jacoba van Beierenweg, de rotonde en Kerkzicht in Voorhout als onderdeel van Centrumplan Voorhout. Er zal wederom weer een inloopavond worden georganiseerd voor de omgeving als het ontwerp verder is uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. De overleggen met de Oranjevereniging Voorhout worden ook in deze fase voortgezet.

De raad wordt, wanneer dat nodig is, tussentijds geïnformeerd door een raadsbrief en krijgt een actieve uitnodiging voor de inloopavond

Duurzaamheid
Duurzaamheid maakte onderdeel uit van de uitwerking van scenario 2. Het uiteindelijke ontwerp zal minimaal voldoen aan de duurzaamheidseisen die worden gesteld door de gemeente.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Om voortgang in het proces te houden is spoedige besluitvorming wenselijk.

Evaluatie
Het college en de raad wordt tussentijds geïnformeerd door een raadsbrief en een actieve uitnodiging tot de inloopavond.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Stedenbouwkundige verkenning Ziegler Branderhorst – Rapportage
2. (GEHEIM) Scenarioanalyse Stationslocatie Voorhout (Financiële doorrekening scenario's 1 en 2)
3. Stedenbouwkundige verkenning Ziegler Branderhorst - Panelen bewonersavond

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Dhr. F. Rijkaart
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 25 augustus met als onderwerp **Ontwikkeling van de Stationslocatie in Voorhout**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid, Artikel 89 lid 4 Gemeentewet, Artikel 108 lid 1 Gemeentewet, Artikel 189 lid 1 Gemeentewet,

Besluit:

1. In te stemmen met het verder uitwerken van het project 'ontwikkeling Stationslocatie, scenario 2 in Voorhout'.
2. De geheimhouding opgelegd op 'Scenarioanalyse Stationslocatie Voorhout (Financiële doorrekening scenario 1 en 2)' betrekking hebbend op de herontwikkeling van de Stationslocatie in Voorhout, per datum van de officiële oplevering en afronding van de realisatiewerkzaamheden van de gehele Stationslocatie op te heffen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 oktober 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 08-10-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Frank Rijkaart
op 08-10-2026

Dhr. F. Rijkaart
Voorzitter