

Start integrale ontwikkeling Stationslocatie Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-226486
Datum collegevergadering:	21 mei 2024
datum raadsvergadering:	27 juni 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Diana Winkelhuijzen
emailadres:	d.winkelhuijzen@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De stationslocatie Voorhout vast te stellen als integrale ontwikkellocatie (met NS en ProRail) en de planontwikkeling hiervoor te starten;
2. In te stemmen met de vijf in het voorstel genoemde leidende principes voor de ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout.

Inleiding

De gemeente Teylingen heeft in 2008 en 2009 gronden op de stationslocatie in Voorhout (voormalige woonhuizen) aangekocht met als doel deze gronden tot ontwikkeling te brengen. De voormalige sporthal De Gaasbak, die ook op de stationslocatie stond, is in 2006 gesloopt. Ook deze grond is eigendom van de gemeente. De gemeente verkent sinds 2013 of de stationslocatie kan worden ontwikkeld en of op deze locatie een bijdrage geleverd kan worden aan het oplossen van het woningbouwtekort in de gemeente. In onder andere de structuurvisie Teylingen 2030, vastgesteld door de raad op 9 juli 2015, is de stationslocatie Voorhout al genoemd als potentiële woningbouwlocatie voor ongeveer 100 woningen. Er is veel behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren/starters en voor ouderen. De gemeente ziet een ontwikkeling van de stationslocatie als een belangrijke kans om het centrumgebied van Voorhout af te ronden en invulling te geven aan deze behoefte.

De gemeente heeft niet alle gronden op de stationslocatie in eigendom. Ook NS Vastgoed BV heeft gronden in eigendom. Tot 2023 is onderzocht hoe de gronden die eigendom van de gemeente zijn ontwikkeld kunnen worden. In februari 2023 is bestuurlijk de wens uitgesproken om te onderzoeken of de gronden van NS Vastgoed in de ontwikkeling meegenomen kunnen worden. Daarmee kan het onderzoeksgebied vergroot worden naar de hele driehoek aan de oostzijde van het station en kan de ontwikkeling van de stationslocatie meer integraal plaatsvinden. Reden daarvoor is de samenhang met de centrumontwikkeling, de ambitie om eventueel een bibliotheek op de stationslocatie te huisvesten, het belang van een goed functionerend en toekomstbestendig station en de veiligheid rondom de spoorwegovergang. Bij een integrale ontwikkeling wordt aan al die belangen aandacht besteed.

Vanaf voorjaar 2023 is in goed overleg met NS en ProRail verkend of deze partijen open staan voor een ontwikkeling van de hele stationslocatie (inclusief de gronden van NS) en wat de aandachtspunten zijn voor een integrale gebiedsontwikkeling van de hele driehoek aan de oostzijde van het station Voorhout.

In overleg met NS en ProRail is een aantal basisuitgangspunten voor een integrale ontwikkeling van de stationslocatie opgesteld. De directies van NS en ProRail hebben de bereidheid uitgesproken om de stationslocatie in samenwerking met de gemeente te ontwikkelen.

Bestaand kader en context

De plannen voor ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout kennen een lange voorgeschiedenis.

In de structuurvisie Teylingen 2030 en bijbehorende plan-mer is 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.

In de structuurvisie Teylingen 2030 worden de plannen voor de stationslocatie in de volgende context vermeld: *'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'.*

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'*. 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.

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

In december 2022 heeft de raad voorbereidingskrediet verleend voor het verder onderzoek naar de ontwikkeling van woningbouw op de stationslocatie in Voorhout.

In 2021 en 2022 zijn verkenningen gedaan naar woningbouw op de gronden van de gemeente. De verschillende belangen en ambities zijn in kaart gebracht en er zijn onderzoeken gedaan (geluid, financiële verkenningen). Deze eerste 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.

De ontwikkeling van de stationslocatie heeft een relatie met de uitwerking van de Centrumvisie.

In het overleg met NS, ProRail en de gemeente zijn in april 2024 de volgende gezamenlijke uitgangspunten (leidende principes) voor de integrale gebiedsontwikkeling benoemd:

1. Om oog te blijven houden voor de verschillende ambities en belangen is het belangrijk om de toekomstige ontwikkelstappen die betrekking hebben op de stationslocatie **integraal en in samenwerking met de verschillende gebiedspartners (gemeente, NS en ProRail)** op te pakken. De gemeente is initiatiefnemer en treedt op als opdrachtgever en NS en ProRail zullen als samenwerkingspartner hun expertise inbrengen.
2. In de huidige situatie biedt het gebied ruimte voor stationsfuncties, zoals ontvangstruimte, fietsparkeren, auto kiss & ride en park & ride. Functies die van belang zijn om ook in de toekomst te kunnen blijven aanbieden, zodat **de regionale mobiliteitsfunctie van station Voorhout gewaarborgd blijft**.
3. We nemen daarom als uitgangspunt dat **ontwikkelingen op de stationslocatie eventuele toekomstige structurele aanpassing van de overweg niet onmogelijk maken**. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Daarnaast zal er gekeken worden welke quick-wins mogelijk zijn om de overwegveiligheid te verbeteren. Het Ministerie van I&W verstrekt momenteel geen nieuw realisatiebudget aan ProRail voor de uitvoering van LVO (Landelijke Verbeterprogramma Overwegen) projecten en het is niet aannemelijk dat op korte termijn wel gelden voor structuuraanpassingen beschikbaar worden gesteld.
4. De stationslocatie is vanwege de centrale positie in Voorhout én de directe ligging aan het station een bijzondere plek. Het stationsgebied vormt de entree naar het centrum en gaat een substantiële bijdrage leveren aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum (en daarmee leefbaarheid van Voorhout). Dit betekent dat als je deze locatie ontwikkelt, dat je het dan goed wilt doen. Uitgangspunt is dan ook **een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling en stationsomgeving**.

Voor de gemeente is het (**vijfde**) leidende principe om in gesprek te blijven met de Oranjevereniging en om in overleg met de Oranjevereniging naar een oplossing voor de jaarlijkse kermis in Voorhout te zoeken.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is om voor de stationslocatie een ontwikkeltraject te starten met daarbij de vijf leidende principes als basis. In dat ontwikkeltraject wordt onderzocht hoe (voor welke functies) de locatie in samenwerking met NS en ProRail wordt ontwikkeld.

Argumenten

1.1 Integrale gebiedsontwikkeling in samenwerking met NS en ProRail leidt tot breed gedragen keuzes voor de stationslocatie en omgeving.

In zowel de Structuurvisie 2030, de Woonvisie 2015-2020 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 en middeldure) woningbouw in Voorhout, zijn er ambities voor een maatschappelijke functie (bibliotheek) en is een goed functionerend en toekomstbestendig station van groot belang voor Teylingen. Aan deze ambities kan invulling gegeven worden door de stationslocatie in samenwerking met NS en ProRail te ontwikkelen.

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 en om een aantrekkelijke entree van het centrum te maken. De ontwikkeling gaat een substantiële bijdrage leveren aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum (en daarmee leefbaarheid van Voorhout). De ontwikkeling van de stationslocatie vindt in nauwe samenwerking plaats met de uitwerking van de Centrumvisie en het op te stellen Centrumplan en beeldkwaliteitsplan.

Bij de integrale ontwikkeling van de stationslocatie zal met het raadsbesluit over de bibliotheek rekening gehouden worden.

Belangrijk onderdeel van de integrale ontwikkeling is de parkeervraag die de verschillende functies hebben en hoe die vraag kwalitatief en kwantitatief kan worden ingepast. Er wordt nader onderzoek naar de parkeerbehoefte (nu en in de toekomst) van het station en de nieuwe functies gedaan. Tevens wordt rekening gehouden met de vervangingsopgave vanwege de uitwerking van de Centrumvisie en de herinrichting van het centrum.

Door de stationslocatie te benaderen als integraal onderdeel van het centrumgebied met de daarbij behorende belanghebbenden, kan op een duurzame wijze worden voorzien in de hierboven genoemde behoeften.

2.1 De leidende principes vormen de basis voor verdere uitwerking van plannen voor integrale ontwikkeling van de stationslocatie

Met het vaststellen van de vijf leidende principes worden de basisuitgangspunten voor verdere visie- en planvorming voor de integrale ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout vastgelegd.

2.2 Hiermee wordt het mogelijk om kwalitatieve invulling te geven aan deze prominente locatie van Voorhout.

Op deze locatie kan een substantiële bijdrage geleverd worden aan het woningaanbod in Voorhout. De toekomstvastheid van het station en het inpassen van de mobiliteitsvraag die daarbij hoort, is belangrijk onderdeel van het project en de samenwerking met NS en ProRail. Bij de visievorming en verdere planuitwerking wordt ook rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing in de omgeving en met andere verwante ontwikkelingen, waaronder de uitwerking van de Centrumvisie, het inpassen van een bibliotheek en verkeersveiligheid rond de spoorwegovergang, en de toekomst van de kermis.

Kanttekeningen

1.1 Ontwikkeling van de stationslocatie betekent mogelijk zoeken naar verplaatsing van de kermis.

De stationslocatie is beperkt van omvang, maar er komen veel ambities en belangen samen:

- het bouwen van woningen voor jongeren/starters en ouderen (sociale huur en middenhuur),
- het eventueel inpassen van een bibliotheek,
- het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het station en de nieuwe functies.
- het creëren van een aantrekkelijke entree voor het centrum.
- de jaarlijkse aanwezigheid van de kermis.

Het behoud van de jaarlijkse kermis op deze locatie beperkt de mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven aan deze ambities. De kermis is geliefd en van belang voor de sociale cohesie in Voorhout. De Oranjevereniging is dus een belangrijke stakeholder bij de ontwikkeling van de stationslocatie. Het is van belang om in overleg met de Oranjevereniging te zoeken naar een oplossing voor de kermis. Ook bij het opstellen van het Centrumplan wordt onderzocht of de kermis elders in het centrum van Voorhout een plek kan krijgen.

Er zullen in zijn algemeenheid keuzes gemaakt moeten worden t.a.v. functies, ruimtebeslag en grondgebruik. Die keuze is aan de raad. De toekomst van de kermis krijgt in het bijzonder een plek bij de planuitwerking en ook daarover zal een keuze moeten worden gemaakt.

Financiële consequenties

In de december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van de stationslocatie als woningbouwlocatie ter beschikking gesteld. Er is nog voldoende krediet beschikbaar om de volgende fase van verkenning uit te kunnen voeren. In deze verkenning kan ook de ruimtelijke inpassing van een bibliotheek op de stationslocatie worden meegenomen. In de toekomstige planontwikkeling zal dit voorbereidingskrediet onderdeel uitmaken van de grondexploitatie c.q. in de plankostenscan worden meegenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Vervolgproces

De eerstvolgende stap is dat de raad de kaders voor de integrale gebiedsontwikkeling van de stationslocatie stelt. In het 4^e kwartaal van 2024 wordt de raad gevraagd om een Nota van Uitgangspunten vast te stellen en daarin o.a. keuzes te maken over de functies die een plek moeten krijgen op de stationslocatie.

In de voorlopige planning van het Programma Centrumvisie stelt de raad in 4^e kwartaal van 2024 het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het Centrumplan vast; de Stationslocatie is een van de gebieden waar het beeldkwaliteitsplan op ziet.

In de 1^e helft van 2025 stelt de raad de Integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de stationslocatie vast.

Participatie en samenwerking

In mei 2022 is een eerste 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 zal worden geactualiseerd en vormt de basis voor een communicatie- en participatieplan.

In 2022/2023 is het Handelingsperspectief opgesteld in samenwerking met NS en ProRail. Daaropvolgend is constructief overleg met NS en ProRail gevoerd over het samenwerken aan een integrale ontwikkeling van de gehele stationslocatie. Dat heeft geleid tot de bestuurlijk uitgesproken intentie om in samenwerking de stationslocatie te ontwikkelen.

De stationslocatie is onderdeel van de Centrumvisie en de uitwerking daarvan in een Centrumplan en een beeldkwaliteitsplan. De ontwikkeling van de stationslocatie vindt plaats in nauwe afstemming met het Programma Centrumvisie.

In juni 2024 wordt een nieuwsbrief met procesinformatie over de ontwikkelingen op de stationslocatie aan de omgeving verstuurd. In het najaar vinden (vervolg)gesprekken met stakeholders plaats.

Duurzaamheid

Het besluit voldoet aan de kaders die de gemeente Teylingen stelt ten aanzien van duurzaamheid. Nadere detaillering vindt in overleg plaats met NS en ProRail en andere belanghebbende partijen. Het onderdeel duurzaamheid krijgt een rol in de uitwerking van het globale programma en de globale visie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Een besluit om de stationslocatie Voorhout (gronden gemeente en gronden NS Vastgoed BV) vast te stellen als integrale ontwikkellocatie is nodig om de planontwikkeling in samenwerking met NS en ProRail verder uit te werken.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Afbeelding Projectgebied integrale ontwikkeling Stationslocatie

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2024 met als onderwerp **Start integrale ontwikkeling stationslocatie Voorhout**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 Gemeentewet,

Besluit:

1. De stationslocatie Voorhout vast te stellen als integrale ontwikkellocatie (met NS en ProRail) en de planontwikkeling hiervoor te starten;
2. In te stemmen met de vijf in het voorstel genoemde leidende principes voor de ontwikkeling van de stationslocatie Voorhout.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter