

Vaststellen stedenbouwkundige uitwerking Deelgebied 2 Nieuw Boekhorst

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-26-485187
Datum collegevergadering: 20 januari 2026
datum raadsvergadering: 26 februari 2026
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Arjan Stegeman
emailadres: a.stegeman@hltsamen.nl
programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Het definitief ontwerp stedenbouwkundigplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) van deelgebied 2 in Nieuw Boekhorst vast te stellen.
-

Inleiding

Gemeente Teylingen heeft de ambitie om met Nieuw Boekhorst een dorpse, groene en toekomstbestendige wijk te maken. Een wijk waarin de natuur en ecologie in balans is met het gebruik. Waarin de klimatologische veranderingen robuust zijn ingepast en waarin gezond en prettig geleefd kan worden. Nieuw Boekhorst wordt een wijk met 1.300 woningen. De afgelopen jaren is er voor Nieuw Boekhorst een plan gemaakt waarin staat hoe het gebied eruit moet gaan zien. Dit plan, de Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, is op 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze visie is ook het bestemmingsplan gemaakt. De Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie is opgesteld in opdracht van de gemeente Teylingen. Het herstelbesluit is in november 2024 door de raad vastgesteld en in december 2025 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie zijn als uitgangspunt en kader gebruikt voor dit stedenbouwkundig plan. In de anterieure overeenkomst (AOK) is tussen partijen afgesproken dat de gemeenteraad stedenbouwkundige plannen (inclusief beeldkwaliteitsplannen) vaststelt. Het college doet daarbij een beroep op de controlerende taak van de raad. De betrokken ontwikkelaars en de gemeente in combinatie met Woonstichting Stek hebben samen met het projectbureau Nieuw Boekhorst het tweede deelgebied ontwikkeld met de aangrenzende delen van de hoofdstructuur.

Bestaand kader en context

De uitgangspunten en kaders voor Deelgebied 2 van de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst zijn vastgelegd. Onderstaand zijn de uitgangspunten en kaders weergegeven.

- Gebiedsvisie (juni 2022) en Addendum (februari 2024)

- Anterieure overeenkomst (september 2023)
- Bestemmingsplan (november 2024)
- Watervergunning Hoogheemraadschap (december 2023)
- Ontheffing Wet Natuurbeheer (januari 2024)

Plantoelichting

De Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie vormt het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van de diverse deelgebieden Nieuw Boekhorst. Deze visie beschrijft Nieuw Boekhorst als één wijk met een dorpsse identiteit aan de rand van Voorhout. Het is de wens een toekomstbestendig leefmilieu met groen en water te realiseren, waarin een aanzienlijk woonprogramma met bijbehorende voorzieningen een plek krijgt.

De drager van Nieuw Boekhorst is een landschappelijk raamwerk. Bij het maken van een nieuwe inrichting staat centraal dat Nieuw Boekhorst een langdurig prettige en gezonde leefomgeving is.

Binnen het landschappelijke raamwerk zijn vier verschillende woonsferen gedefinieerd met elk een eigen karakter, sfeer en dichtheid: De Vijver, Dorpse Hoven, Waterrijk en De Gaard, met centraal in de wijk De Haven. De uitvoering van het plan is opgedeeld in vier fasen. Deelgebied 2 wordt gevormd door de eerste delen van de woonsferen Dorpse Hoven en Waterrijk. De sport/ schoollocatie maakt onderdeel uit van Deelgebied 2. De eerste fase, De Vijver, is al uitgewerkt door het Projectbureau Nieuw Boekhorst (PBNB) in samenwerking met Heijmans, Blokhuis en gemeente Teylingen. Inmiddels is de eerste paal geslagen en zijn de bouwwerkzaamheden in volle gang.

Sport/ schoollocatie

De beoogde contouren van het gebouw zijn reeds opgenomen in dit Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan, een goede landschappelijke inbedding moet in de vervolgfases nog plaatsvinden. Gezien het forse programma en de beperkte grootte van de locatie een uitdagende opgave. De uitwerking van het school- en sportgebied is in grote mate afhankelijk van het definitieve ontwerp van het schoolgebouw en de integrale landschappelijke inpassing. De eerder in het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan omschreven stedenbouwkundige principes zijn hierbij als randvoorwaarden meegegeven.



Verlengde Dorpswilde en groene verbinding tot aan gebouw.
(concepttekening NEXT architects, juli 2025)

Dorpse Hoven

Volgens de gebiedsvisie kenmerken de Dorpse Hoven zich door een aantal groene, autovrije hoven. Vanaf de Laan, die als landschappelijke drager voor heel Nieuw Boekhorst door dit deelgebied slingert, worden de parkeerkoffers aan de achterkanten van de bebouwingsclusters ontsloten. Elke hof kan een eigen karakter krijgen; samen vormen ze via steegjes en straatjes een kralenketting om (te voet) doorheen te dwalen. Aan de buitenrand vormt Dorpse Hoven een uitnodigend front richting de Noordelijke Randweg. Langs de Buurtvaart begeleidt de bebouwing deze.



Waterrijk

In Waterrijk woont bijna iedereen aan het water. Het water is hier dominant aanwezig door de brede Buurtvaart, de minimaal 8m brede dwarsvaarten en de Molentocht. In tegenstelling tot de principes uit de gebiedsvisie en de proefverkaveling wordt de Laan aan een zijde bijna over de hele lengte begeleidt door water. Zo ontstaan er tussen de brug van de Laan en de middelste parkzone drie grotere eilanden ontsloten vanaf de Laan. De achtertuinen grenzen dan ook veelal aan het water, waardoor de buurt in zekere zin naar binnen is gekeerd, maar een aantal van de oevers in Waterrijk zullen ook openbaar zijn. Bebouwing is dan naar buiten georiënteerd. Langs de Laan presenteert zich Waterrijk met voorkanten. Dat geldt ook voor het sociale huurappartement in de bocht van de Laan. Vanaf de Laan zijn diverse doorzichten, die doorlopen van de Buurtvaart tot de Molentocht.



Totaal voorziet deelgebied 2 in 425 woningen, waarvan 240 rijwoningen, 32 tweekappers, 8 vrijstaande, 24 koopappartementen (portiek) en 114 sociale huurappartementen. Op een locatie in Waterrijk, grenzend aan de Molentocht, worden 7 levensloopbestendige woningen middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap proces gerealiseerd.

Beoogd effect

De woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst tot ontwikkeling laten komen door vaststelling van het DOSP van het tweede deelplan. Na vaststelling door de raad kan de verdere uitwerking worden opgepakt zoals het opstellen van de bestekken ten behoeve van het bouwrijp maken en de uitvoering.

Argumenten

1.1 Door het definitief ontwerp Stedenbouwplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) deelgebied 2 vast te stellen wordt een belangrijke stap gezet om te komen tot ontwikkeling van deze woningbouwlocatie.

Na vaststelling door de raad kan de verdere uitwerking worden opgepakt zoals het opstellen van de bestekken ten behoeve van het bouwrijp maken en de uitvoering van de woningen. Het is de bedoeling om aankomende zomer te starten met het bouwrijpmaken gevolgd door de start bouw van de woningen.

1.2 Het DOSP Deelgebied 2 geeft gehoor aan de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie (inclusief addendum).

De gebiedsvisie beschrijft Nieuw Boekhorst als één wijk met een dorpse identiteit aan de rand van Voorhout. Het is de wens een toekomstbestendig leefmilieu met groen en water te realiseren, waarin een aanzienlijk woonprogramma met bijbehorende voorzieningen een plek krijgt. De identiteit voor deelgebied 2 sluit hier goed op aan.

1.3 Het DOSP Deelgebied 2 past binnen het vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Boekhorst.

Het bestemmingplan is als planologisch kader gebruikt voor dit stedenbouwkundig plan.

1.4 De raad wordt gevraagd om de vaststelling van de stedenbouwkundige uitwerking van de deelplannen.

Dit is het resultaat van onderhandelingen met de marktpartijen en is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het college doet hierbij een beroep op de controlerende taak van de raad.

1.5 Het DOSP Deelgebied 2 kan gerealiseerd worden conform de ontheffing Wet Natuurbeheer.

1.6 Het DOSP Deelgebied 2 past binnen de Watervergunning van het Hoogheemraadschap.

Gezien het ruimtegebruik in het deelgebied (oppervlakten groen, water, verharding en kavels) wordt geconcludeerd dat er voldoende water binnen deelgebied 2 aanwezig is. Naast het aanwezige oppervlaktewater wordt alternatieve berging geborgd door middel van de wadi's in dit deelplan.

1.7 Het woningbouwprogramma past binnen de gestelde kaders (bestemmingsplan en anterieure overeenkomst).

Hieronder is het woningaantal opgenomen uitgaande van de direct bestemde 1250 woningen.

Totaal Nieuw Boekhorst	%	aantal	categorie	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Gereguleerd	30%	369	Sociale huur	29%	40	31%	132	29%	197
Gereguleerd	26%	331	Middelduur 1 en 2	27%	37	28%	118	26%	175
Niet-gereguleerd	44%	550	vrij 1 en 2	44%	61	41%	175	46%	314
Totaal	100%	1.250		100%	138	100%	425	100%	687

1.8 De hoeveelheid groen past binnen de gestelde kaders (bestemmingsplan en anterieure overeenkomst).

Conform de gestelde kaders wordt voor de gehele locatie minimaal 75 m2 groen per woning gerealiseerd. Dit wordt per fase gemonitord. Na de stedenbouwkundige uitwerking van Deelgebied 1 en 2 zien we dat voor geheel Nieuw boekhorst ruim 75 m2 groen per woning aanwezig is.

Kanttekeningen

1.1. Afgesproken is dat de raad controleert of de afgesproken kaders bij de uitwerking van de deelplannen is toegepast.

Het vaststellen van het definitief ontwerp is een bevoegdheid van het college. Maar bij de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst is afgesproken dat de raad bij de uitwerking van deelplannen controleert of de door de raad vastgestelde kaders zijn toegepast.

Als er op enig moment nieuwe of aangepaste kaders nodig zouden zijn dan zal (een deel van) het gebiedsontwikkelingsproces opnieuw doorlopen moeten worden.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen en uitvoeren van het definitief ontwerp stedenbouw deelgebied 2 zijn opgenomen in de Grondexploitatie van Nieuw

Boekhorst met Partijen. Er zijn vooralsnog geen financiële consequenties voor de gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst.

Juridisch kader

- Artikel 108 gemeentewet
- Gebiedsvisie (juni 2022) en Addendum (februari 2024)
- Anterieure overeenkomst (september 2023)
- Bestemmingsplan (november 2024)
- Watervergunning Hoogheemraadschap (december 2023)
- Ontheffing Wet Natuurbeheer (januari 2024)
- Artikel 2.4 Omgevingswet

Aanpak, uitvoering en participatie

Aanpak en uitvoering

Diverse partijen hebben samengewerkt bij de opstelling van dit stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan. Partijen zijn: Gemeente, Dorp Stad en Land, Heijmans Vastgoed, Ballast Nedam, Roosdom Tijhuis, Blokhuis, Achmea Real Estate en Woonstichting Stek. De toekomstige beheerders van de gemeente Teylingen hebben het Stedenbouwkundigplan inclusief Beeldkwaliteitsplan beoordeeld en akkoord bevonden. Ook de hulpdiensten en het hoogheemraadschap zijn akkoord met het voorliggende Stedenbouwkundigplan inclusief Beeldkwaliteitsplan van Deelgebied 2. Conform de anterieure overeenkomst (AOK) wordt het Stedenbouwkundigplan inclusief Beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Het college doet hierbij een beroep op de controlerende taak van de raad. Met de vaststelling van een Beeldkwaliteitsplan besluit de Gemeenteraad tevens om het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uit te laten maken de welstandsnota. Via een nieuwsbericht aan pers en inwoners zal getoond worden hoe Deelgebied 2 eruit komt te zien als de raad in februari instemt.

Participatie

De Gebiedsvisie en het bestemmingsplan zijn uitgangspunt en kader voor de stedenbouwkundige uitwerking van de diverse deelgebieden. In de totstandkoming van de gebiedsvisie is op diverse momenten geparticipeerd met de omgeving, digitaal en fysiek. Deze informatie- en participatiemomenten zijn altijd heel goed bezocht. Op 2 juni 2025 is de stedenbouwkundige uitwerking van Deelgebied 2 gepresenteerd aan de raad middels een beeldvormende sessie.

Duurzaamheid

In de Anterieure overeenkomst hebben partijen de ambitie uitgesproken om met Nieuw Boekhorst een duurzame Gebiedsontwikkeling te realiseren waarin het maken van een gezonde leefomgeving voorop staat. Hierbij wordt conform het DGO+ het stedenbouwkundigplan uitgewerkt en woningen ontworpen. De ambitie voor Nieuw

Boekhorst is om gebiedslabel A (hoogst haalbare) te halen.

In de thema's die betrekking hebben op de buitenruimten (15 van de 21 thema's) is in het stedenbouwkundigontwerp invulling gegeven aan de DGO+.

Voor de uitwerking van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van Deelgebied 2 is NL Greenlabel vroegtijdig aangeschoven om op de zeven thema's van NL Greenlabel een score te geven. De score van het Stedenbouwkundigplan inclusief Beeldkwaliteitsplan is bepaald op 74% wat leidt tot een B-score.

De score voor de ambitie is NL Gebiedslabel A (excellent), maar de huidige score is NL Gebiedslabel B (goed). Dit komt omdat een aantal thema's nog niet veer genoeg zijn uitgewerkt, dan wel beter moeten worden geborgd. Hierbij gaat het met name om de thema's: Ontwerp, realisatie en beheer, energie en klimaatbestendigheid, bodem en water en borging en beleid. Als deze thema's verder worden uitgewerkt dan zou NL Gebiedslabel A mogelijk moeten zijn.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Het is van belang voor de voortgang van het project Nieuw Boekhorst dat besluitvorming over het Stedenbouwkundigplan inclusief Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 plaatsvindt.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Definitief ontwerp Stedenbouw en buitenruimte Deelplan 2 d.d. januari 2026
2. Plankaart definitief januari 2026

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 20 januari 2026 met als onderwerp **Vaststellen stedenbouwkundige uitwerking Deelgebied 2 Nieuw Boekhorst**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 2.4 van de Omgevingswet.

Besluit:

1. Het definitief ontwerp stedenbouwkundigplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) van deelgebied 2 in Nieuw Boekhorst vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter