



gemeente
TEYLINGEN

Onderwerp : Projectopdracht Nieuw Boekhorst
Voor : Wethouder Marlies Volten, College en Raad
Datum : 2 maart 2020
Door : Arjan Stegeman/ Richard Rietveld

Inleiding

Voor ligt u de projectopdracht voor het starten van het ontwikkelproces voor de locatie Nieuw Boekhorst.

In de structuurvisie 2030, gemeente Teylingen en bijbehorende plan-mer staat de locatie reeds vermeld als woningbouwlocatie voor 300 tot circa 900 woningen. De woningbouwontwikkeling heeft een lokale én regionale functie.

In het collegeprogramma Teylingen Vitaal 2018-2022 staan de intenties voor de polder Nieuw Boekhorst als volgt vermeld, *"We bespreken op korte termijn met alle raadspartijen de ruimtelijke- en maatschappelijke invulling van de Boekhorstpolder. Dat doen we in samenspraak met alle betrokkenen stakeholders, ook in het kader van de Omgevingsvisie."*

Daarnaast staat in het collegeprogramma onder actiepoint 9 (pg 9/2019) het volgende: *"Als voorbeeld hierbij kan worden gedacht aan ons voornemen om op interactieve wijze te komen tot een gebiedspaspoort en Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Nieuw-Boekhorst in Voorhout."*

In januari 2020 hebben de ontwikkelende partijen hun visie op het plan- en participatieproces gepresenteerd aan de gemeente Teylingen. Een zestal marktpartijen hebben anticiperend op de toekomstige ontwikkeling gronden aangekocht in het plangebied.

Kortom, het is tijd om de ontwikkeling ter hand te nemen.

Teneinde de locatie Nieuw Boekhorst te gaan ontwikkelen zijn er op dit moment twee vragen actueel.

1. Wat wil de gemeente? Welke ruimtelijke, organisatorische en communicatieve behoeften heeft de gemeente?
2. Wat wil de omgeving? Hierbij worden onder meer bewoners, belanghebbenden (waaronder Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder), eigenaren, ontwikkelende partijen, GOM, Provincie en Hoogheemraadschap bedoeld.

In deze projectopdracht komen de locatie, het gemeentelijke belang, de rol van de raad, het planproces, communicatie/ participatie, de organisatie, en de financiële middelen aan de orde. Graag willen we door middel van deze projectopdracht inzichtelijk maken hoe de gemeente haar regierol oppakt en wat ze daarvoor nodig heeft.

Locatie

Nieuw Boekhorst ligt in de gemeente Teylingen. Het gebied wordt begrensd door in het Noord/westen de Noordelijke randweg (Bollendreef), in het oosten de spoorbaan, in het zuidoosten de Beukenrode en Boekenburglaan, in het zuiden de Provincialeweg N444/ Leidsevaart. De locatie is circa 40 hectare groot.

Buiten de Noordelijke randweg en de ecologische verbindingszone aan de Haarlemmertrekvaart heeft de gemeente geen eigendom in het gebied. De marktpartijen Heymans/ Terra ontwikkeling, Ballast Nedam, Roosdom



Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Tijhuis, Syntrus/ Achmea en Novaform hebben grondpositie in het gebied. Daarnaast is er een aantal (ca 10-15) particulieren woonachtig, waarbij nog nader onderzocht moet worden of, en zo ja, op welke wijze deze woningen ingepast kunnen worden in de locatieontwikkeling.

Gemeentelijk belang, rol gemeenteraad en besluitvorming

Het is evident dat het gemeentelijke belang gelegen is in het dienen van het belang van haar inwoners. Door bestemmingsplannen vast te stellen bepaalt de gemeenteraad welke vormen van ruimtegebruik binnen de gemeente zijn toegestaan. De gemeente/raad dient derhalve een zorgvuldige belangenafweging te maken als het gaat om het ruimtegebruik. Denk hierbij aan wonen (woonvormen/ doelgroepen), sociaal maatschappelijk (sport, zorg, onderwijs), recreatie, gebruik en kwaliteit openbare ruimte, groen en water, duurzaamheid, water, bestaande belangen van bedrijven en particulieren in het gebied. Daarnaast dient het plan financieel uitvoerbaar te zijn.

Kortom, het College en de Raad voeren bestuurlijk de regie over de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst en het effect van de ontwikkeling op de bestaande wijk. We stellen daarom voor om het College en de Raad tweemaandelijks schriftelijk door middel van een raadsbrief te informeren over de voortgang van het planproces en de participatie.

Daarnaast stellen we voor om aankomend jaar een viertal sessies te beleggen met het college en raad.

1. Projectopdracht, voorbereidingskrediet en (gebied)verkenning (college 10 maart, commissie 30 maart en raad 23 april 2020)
2. Informele sessie in het kader van participatie (globaal programma en visie) (voor de zomervakantie 2020)
3. Gemeentelijk belang en globaal programma (na de zomervakantie 2020)
4. Globale visie, samenwerkingsvorm en intentieovereenkomst (voor de kerst 2020)

De haalbaarheid van bovenstaande data van college-, commissie- en raadsvergaderingen is afhankelijk van de voortgang van het project en de eventuele knelpunten die al dan niet opgelost zijn. Hierbij valt te denken aan de resultaten van de participatie, eerdere besluitvorming door de Raad, onderhandelingstraject met ontwikkelende partijen, gezamenlijke visievorming en overleg met Provincie inzake 3-ha-lijst¹ c.q. Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD).

Om te komen tot een globaal programma en een globale visie wordt een bepaald planproces voorgesteld. Het planproces wordt hierna toegelicht.

Planproces (eerste fase)

De eerste fase van het planproces (initiatieffase) kenmerkt zich door verkenning, consultatie en inventarisatie. Het resultaat van deze fase geeft een antwoord op hiervoor gestelde twee vragen: Wat wil de gemeente? Wat wil de omgeving?

Allereerst is er de Structuurvisie 2030 met de bijbehorende plan-mer. Deze vormt de basis. Echter, het is goed om deze visie te herijken met het actuele beleid van de gemeente en de actuele inzichten van het College en de Raad. We denken

¹ Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Ontwikkelingen van meer dan 3 ha. die niet binnen BSD kunnen plaatsvinden, kunnen onder voorwaarden worden ontwikkeld in de zgn. '3 ha.-locaties'. Deze zijn vastgelegd in het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

hierbij aan woonvisie, mobiliteit, duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (sport, onderwijs, zorg), energietransitie en klimaat adaptief ontwikkelen. Naast de gemeentelijke visie, zijn uiteraard ook zijn de ideeën van belanghebbenden van belang. Deze herijking komt tot stand door middel van:

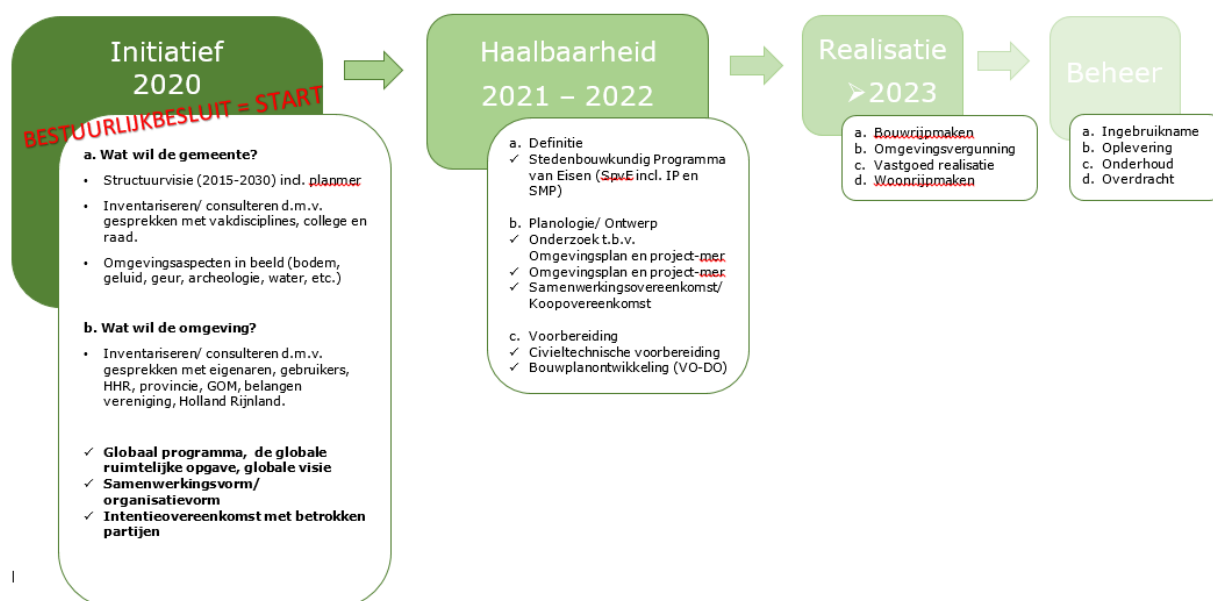
- Gesprekken met de diverse vakdisciplines, College en Raad;
- Gesprekken met marktpartijen c.q. grondeigenaren, Hoogheemraadschap en Provincie Zuid-Holland;
- Participatie met bewoners en andere belanghebbenden.

Het concrete resultaat van de eerste fase betreft de navolgende documenten: (2020)

- ✓ Globaal programma, de globale ruimtelijke opgave, globale visie
- ✓ Samenwerkingsvorm/ organisatievorm
- ✓ Intentieovereenkomst met betrokken partijen

Zoals onder "Gemeentelijk belang, rol gemeenteraad en besluitvorming" is aangegeven wordt besluitvorming van de raad gevraagd als het gaat om het vaststellen van het globale programma, ruimtelijke opgave, globale visie en intentieovereenkomst.

Vervolgens zal de volgende fase van start gaan, de haalbaarheidsfase, waarin de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan van de openbare ruimte centraal staan. In deze fase komt ook het opstellen van een omgevingsplan en eventueel een project-mer aan bod. Hieronder staat het gehele planproces weergegeven. Ook in deze fase heeft de raad van Teylingen een voorname rol.



Participatie/ communicatie is een belangrijk aspect in de planvorming en de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Idealiter wordt de globale visie voor Nieuw Boekhorst gedragen wordt door niet alleen de gemeente maar ook door de professionele partijen (zoals de marktpartijen, provincie ZH en Hoogheemraadschap) én door belanghebbenden zoals bewoners, omwonenden en belangenverenigingen.

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de communicatie en participatie.

Participatie/ communicatie

Door en met wie:

De gemeente heeft grondpositie ter plaatse van de ontsluitingsweg en ecologische zone, niet in het te ontwikkelen gebied. De gemeente Teylingen heeft wel ambities als het gaat om ruimtelijke ordening, woningbouw, openbare ruimte en voorzieningen. De gemeente wil dan ook samen met de ontwikkelaars het participatie- en communicatietraject regisseren. Publiek-private samenwerking is hierbij zeer welkom.

De marktpartijen en de gemeente stellen gezamenlijk voor om voor het participatietraject een gedegen extern bureau aan te trekken. Het ervaren bureau zal het participatietraject als procesregisseur begeleiden namens de marktpartijen en de gemeente. Dit bureau zal een communicatie en participatieplan opstellen.

Voor wie; de belanghebbenden:

Vooruitlopend op het communicatie- en participatieplan is het voor de gemeente belangrijk dat de raad en raadscommissie(s) in een vroeg stadium van het participatieproces te betrekken. Te denken valt aan informele sessies, beeldvormende en oordeelvormende raadsvergaderingen (volgens het BOB-model). Daarnaast zijn op voorhand de volgende belanghebbenden te noemen:

- Andere grondbezitters
- Bestaande om-/aanwonenden en bewoners van Voorhout en Noordwijk
- Huidige en toekomstige gebruikers
- Toekomstige bewoners
- Toekomstige eigenaren-verhuurders, de lokale corporatie Stek in het bijzonder
- Toekomstige bedrijven
- Belangenbehartigers van natuur- en cultuurhistorische waarden (o.a. Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek, de Historische Kring Voorhout, Vereniging Betrokken Teylingers, Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder, Zorggroep Voorhout, Stiwa, Onderwijs, Bibliotheken, Welzijn Teylingen)
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland
- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente Noordwijk
- Maritiem Teylingen
- Golf vereniging
- Volkstuinvereniging
- ProRail
- Dunea

Waarover wel/ niet

Rondom de besluitvorming over het voorbereidingskrediet informeren we belanghebbenden over het initiatief en het proces.

De eerste fase gaat over een globale visie en een globaal programma. In deze fase willen we belanghebbenden en stakeholders vragen naar hun ideeën, wensen en behoeften. We vragen ze mee te denken in deze visie en het programma. De gemeente en de initiatiefnemers geven een duidelijk kader en een duidelijk proces, waarbinnen de inbreng van stakeholders en belanghebbenden gevraagd wordt.

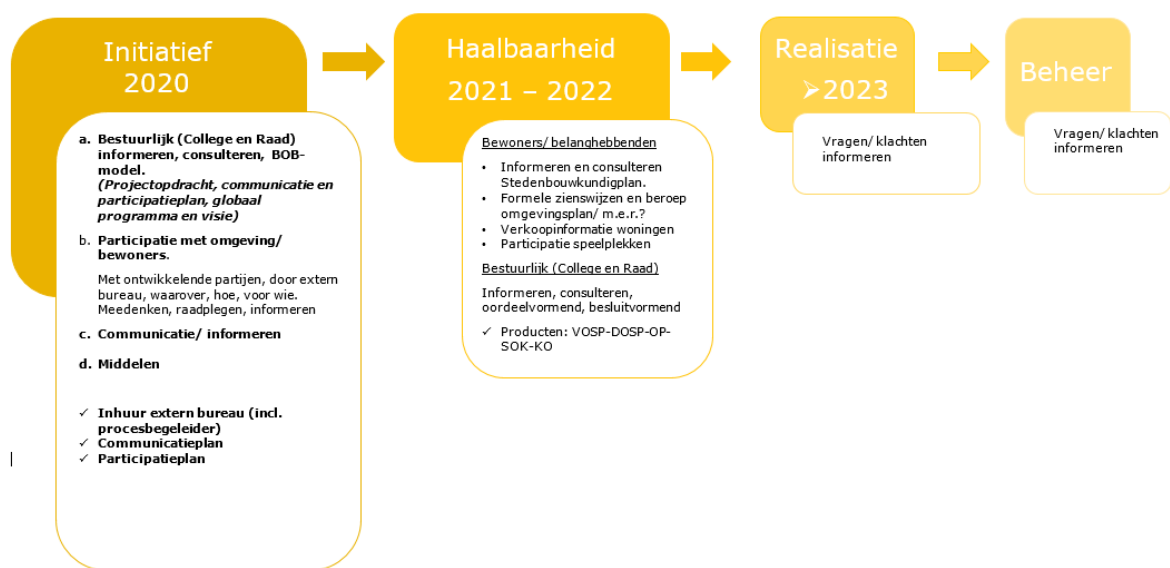
In de tweede fase willen we komen tot een ruimtelijk plan. Afhankelijk van de ideeën en betrokkenheid, die in de eerste fase naar voren komen, kunnen betrokkenen meedoen en meebeslissen (co-creatie). Hierbij kan gedacht worden aan zaken als de inrichting van parken groenzones en speelplekken. Een dergelijk proces is ook succesvol in Hoogkamer toegepast.

Minimaal zien we graag in ook deze fase de betrokkenheid in de vorm van meedenken.

Communicatie:

Communicatie ondersteunt het proces en verbindt de verschillende partijen. Dit kan door middel van één-op-één-gesprekken, informatieavonden, werkbijeenkomsten, werkateliers, media, maar ook via online communicatiemiddelen als de website en bijvoorbeeld Facebook. De afzender van de communicatie en welke middelen in gezet worden, worden uitgewerkt in het communicatieplan. Het communicatieplan volgt op de participatie aanpak en procesplanning. Hierin speelt de procesregisseur een adviserende en begeleidende rol.

Onderstaande figuur geeft het communicatie en participatietraject schematisch weer.



In de navolgende paragrafen wordt de organisatie en de financiële middelen toegelicht die nodig zijn voor de eerste twee fasen.

Organisatie

Binnen de gemeente wordt een projectteam gevormd waarin de verschillende vakdisciplines vertegenwoordigd zijn. Intern komt het projectteam 3-wekelijks bijeen teneinde het globale programma Nieuw Boekhorst (Wat wil de gemeente) gestalte te geven. Ook zal in het gemeentelijke projectteam de mogelijke ideeën van de marktpartijen integraal besproken worden.

Gemeentelijke organisatie

- Bestuurlijk portefeuillehouder: Marlies Volten
- Ambtelijk opdrachtgever: Marcel Schuring
- Projectmanagement: Arjan Stegeman en Richard Rietveld
- Planeconomie: Henk Jan Molenaar => externe inhuur
- Communicatie: Anne-Marie van der Bent
- Civiele techniek (water, groen, bodem, etc.): Rene Zwagerman
- Stedenbouw/ landschapontwerper: supervisor/eigen ontwerp => extern
- Jurist (JZ): Welmoed Odekerken, Rian de Nie, Arie Koornneef,
- Diverse vakdisciplines (verkeer, recreatie, wonen, economie, sociaal maatschappelijk, omgevingsvisie/plan)

Samenwerking marktpartijen

Om de samenwerking met de marktpartijen vorm te geven stellen we een projectstructuur voor met een gezamenlijke Stuurgroep en een publiek/private Projectgroep. In deze fase tweemaandelijks Stuurgroep-overleg tussen bestuurders van gemeente (Wethouder(s)) en 6 marktpartijen (directie). Gemeente zit voor en notuleert.

De publiek/ private Projectgroep vergadert elke 3 weken. Zij bereiden de Stuurgroep voor, vervaardigen de benodigde verkenningen en analyses, organiseren de participatie en hier worden de gesprekken gevoerd over de mogelijke samenwerkingsvorm en intentieovereenkomst. In de projectgroep komen de antwoorden samen op de vragen "Wat wil de gemeente" en "Wat wil de omgeving".

Beschikbare en benodigde middelen

Hieronder wordt inzicht gegeven in de raming van de gemeentelijke kosten voor de eerste drie jaar (Initiatieffase en Haalbaarheidsfase) voor de planontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Wij vragen de Raad derhalve een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 495.000,-.

Initiatief (2020)	tarief	uur p/i (30 ww)	
Planeconoom	€ 125,00	60	€ 7.500,00
Projectassistent	€ 80,00	120	€ 9.600,00
Procesbegeleider participatie	€ 150,00	60	€ 9.000,00
Participatie (bureau)	€ 150,00	120	€ 18.000,00
Stedenbouw/ landschapsont.	€ 125,00	120	€ 15.000,00
Visie	€ 150,00	230	€ 34.500,00
Onvoorzien			€ 26.400,00
Domein Buitenruimte	intern	120	
Juridische Zaken	intern	150	
Communicatie	intern	120	
Domein Ruimte	intern	480	
TOTAAL 2020			€ 120.000,00
Haalbaarheidsfase (2021-2022)	tarief	uur p/jr (40 ww)	
Extern bezetting	€ 150,00	1.250	€ 375.000,00
Interne bezetting	intern	2.000	
TOTAAL 2021-2022			€ 375.000,00
Totaal 2020-2022			€ 495.000,00

De totale plankosten voor de gemeente op dit moment voor Hoogkamer betreft circa 7,3 mln. euro. Dit ter vergelijking met het gevraagde voorbereidingskrediet.

Het gevraagde voorbereidingskrediet biedt financiering voor:

- Ambtelijke begeleiding en voorbereiding van college-, commissie- en raadsstukken
- Participatietraject en communicatie
- Globaal programma, ruimtelijke opgave en globale visie
- Intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst
- Begeleiding stedenbouwkundige uitwerking, inrichtingsplan en omgevingsplan
- Begeleiding van civiele voorbereiding

Tot slot

We gaan ervan uit met deze projectopdracht inzicht te hebben gegeven over de start van het plan- en participatietraject van de te ontwikkelen locatie Nieuw Boekhorst. Zowel ambtelijk als bestuurlijk staat het projectteam klaar om aan de slag te gaan.