

Oplegnotitie bij Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst

**Opinieerde sessie raadscommissie
19 april 2022**

datum: 24 maart 2022
opsteller(s): Arjan Stegeman
kenmerk: Z-21-175965

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Planproces	3
3.	Korte beschrijving Visie Nieuw Boekhorst.....	4
3.1	De Kop	4
3.2	Dorpse Hoven.....	5
3.3	Waterrijk	5
3.4	De Vijver	5
4.	Integrale toetsing en vervolg planontwikkeling.....	5
4.1	Stand van zaken planontwikkeling.....	5
4.1.1.	Toetsing algemeen	5
4.1.2.	Toetsing wonen.....	6
4.1.3.	Toetsing Stek	7
4.1.4.	Toetsing Mobiliteit	7
4.1.5.	Toetsing Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO)	8
4.1.6.	Toetsing Cultuurhistorie	8
4.1.7.	Toetsing Economie	9
4.1.8.	Toetsing recreatie/ Sport.....	9
4.1.9.	Toetsing onderwijs	9
4.1.10.	Communicatie/ Participatie	10
4.1.11.	Inrichting openbare ruimte	11
4.1.12.	Advies gemeente (ambtelijk)	12
4.2	Vervolg planontwikkeling	12
5.	Kwantitatieve beoordeling Visie Nieuw Boekhorst.....	13
5.1	Algemeen.....	13
5.2	Ruimtegebruik.....	13
5.3	Woningen	13
5.4	Conclusie	16
6.	Conclusies	16
6.1	Tijd 16	
6.2	ruimtegebruik.....	16
6.3	Kwaliteit	17
1.	Bijlage 1, Presentatie Visie Nieuw Boekhorst.....	18

1. Inleiding

Voor project Nieuw Boekhorst is de afgelopen periode door gemeente en marktpartijen gewerkt aan een gezamenlijk gedragen Ruimtelijk Visiedocument dat de basis vormt voor de anterieure overeenkomst, de planologische procedures en de uitontwikkeling. Oogmerk van publiek en privaat hierbij is geweest: een kwalitatief goed plan met een gezonde businesscase.

Het Visiedocument Nieuw Boekhorst omvat:

- Hoofdstructuur met de Buurtvaart en groene verbinding, dorpspark met groene aders, hoofdontsluiting voor de auto en doorgaande vrij liggende langzaamverkeerverbindingen.
- Vier onderscheidenlijke buurten bestaande uit woonvelden voor het woonprogramma, waarin het programma van de door de gemeente en marktpartijen in gezamenlijkheid geformuleerde 'woonbibliotheek', en de openbare ruimte in de buurten landt:
 - o De Kop in het noordoosten, omsloten door het spoor, Noordelijke Randweg en de meest noordelijke groene uitloper.
 - o De Hoven aan de westkant, langs de Noordelijke Randweg en begrensd door de Buurtvaart.
 - o Waterrijk, gelegen tussen de bestaand Voorhout en de Buurtvaart
 - o De Vijver, in het zuiden. Begrensd door de Leidsevaart, hoofdgroen structuur en Noordelijke Randweg.
- Commercieel en niet-commercieel programma in de vorm van ruimte voor:
 - o 1.500 m2 commerciële ruimte in het plint rondom het passanten haventje.
 - o 10.000 m2 tbv een Sporthal (incl. parkeren), sportveld,
 - o 20.000 m2 ongeorganiseerdere sport en beweeg,
 - o 2.500 m2 dislocatie basisschool (ca 10 lokalen).

Elke buurt kent zijn eigen identiteit dat ontleend wordt aan de karakteristieke stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en architectonische beeldkwaliteit.

2. Planproces

Voor het maken van het Visiedocument is gekozen voor een multidisciplinair integraal ontwerpproces. Hiertoe is een Werkgroep Stedenbouw in het leven geroepen, waarin de projectleiders projectleider namens de gemeente, de projectgroepleden van de marktpartijen en een vertegenwoordiger van corporatie Stek (in de rol van als adviseur voor de gemeente Teylingen) deelnamen. Waarbij de stedenbouwkundige werkzaamheden in opdracht van de gemeente zijn verricht door Echo Urban Design en waaraan namens gemeente en marktpartijen Stadkwadraat als planeconomisch adviseur heeft deelgenomen.

Het proces om te komen tot de visie is ook een proces van in- en uitzoomen.

Na het vervaardigen van het landschappelijk raamwerk en de bijbehorende hoofdstructuur is een proefverkaveling of telprent gemaakt. Uitgaande van de woonbibliotheek is onderzocht hoeveel woningen passend zijn in Nieuw Boekhorst in relatie tot een goede ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de bijbehorende hoeveelheid parkeerplaatsen, oppervlaktewater en hoeveelheid groen. De woonbuurten zijn dus gedetailleerd verkend en vervolgens weer veralgemeniseerd (uitzoomen) om op deze wijze tot kernkwaliteiten, woonsferen en stedenbouwkundige principes te komen. Door te verkennen of de "puzzel" (lees aantal woningen, water, groen, verharding, voorzieningen) ruimtelijk past kan ook berekend worden wat de kosten en opbrengsten zijn voor het plan. Daarmee wordt inzicht verkregen in de kwaliteit, kwantiteit en haalbaarheid van de woningbouwlocatie.

Na overeenstemming tussen Partijen over het Ruimtelijk Raamwerk is het bijbehorende Visiedocument afgerond. In dat document is een toelichting gegeven op het Ruimtelijk Raamwerk, wordt de identiteit van de buurten (woonmilieus tekstueel geduid, de aard en functie van de openbare ruimte verwoord en ook worden spelregels vastgelegd die moeten borgen dat een nadere uitwerking in één of meer stedenbouwkundige plannen indachtig de Visie plaatsvindt.

3. Korte beschrijving Visie Nieuw Boekhorst

De basis voor de formulering van de identiteit van Nieuw Boekhorst en de identiteiten van de buurten is gelegd in werksessies van de gemeente en de marktpartijen onder begeleiding van Boomvanmourik (thans 'Depart' genaamd), bureau voor strategie, communicatie en creatie. Hierover is teruggekoppeld in de publiek-private Stuurgroep en op basis daarvan is het ruimtelijk plan verder vormgegeven.

Nieuw Boekhorst: een woonwijk waarin groen en water centraal staan, waar 'binnen' en 'buiten' vloeit in elkaar over gaan.

De nieuwe wijk van Voorhout krijgt een dorps karakter in een groene omgeving. Vier verschillende woonbuurten met karakteristieke woonbelevingen hebben elk een eigen relatie met het landschap. Een wijk waarin bewoners direct aan het groen wonen. Een plek die verbinding faciliteert in sociale zin, waar ontmoetingen tussen doelgroepen vanzelfsprekend is, maar ook fysiek verbindt met goede routes naar de Herenstraat en naar de kust.

De openbare ruimte is de dragende structuur die de diverse woonbuurten aan elkaar rijgt. De groene en blauwe structuren liggen evenwichtig verspreid door het gebied en stimuleren om naar buiten te gaan en te bewegen middels een actieve sportroute als ultiem hardlooprondje of als ommetje door de wijk.

Nieuw Boekhorst voorziet in de Voorhoutse behoefte om meer groen en een openbaar park toe te voegen biedt zowel mens als dier de ruimte. Het landschappelijke Boekhorstpark is dusdanig gesitueerd in het gebied dat het voor zowel bestaande als nieuwe bewoners toegankelijk en bereikbaar is. Zo wordt Nieuw Boekhorst een logische en vanzelfsprekende aanhechting op het bestaande Voorhout.

Het gebied Nieuw Boekhorst stimuleert het aangaan van verbindingen tussen buurtgenoten. Het elkaar tegenkomen en bewegen in de openbare ruimte wordt hier gefaciliteerd door de aanwezigheid van veel groen en water. De buitenruimtes nodigen uit om in te vertoeven en is geschikt voor alle generaties. Zo is er gelegenheid om te sporten, maar ook ruimte om te spelen, ontdekken en ontmoeten.

Door het hele gebied heen liggen groene corridors ofwel groene 'vingers'. Centraal door het gebied loopt de Buurtvaart, dit is een bevaarbaar water, gekoppeld aan de Leidsche vaart en Haarlemmertrekvaart. Nieuw Boekhorst is daarmee ook aangesloten op het recreatieve vaarnetwerk (de Kaag/ Kagerplassen is bereikbaar), een toegevoegde kwaliteit aan de woonmilieus. De noordwestzijde van de Buurtvaart heeft een brede, doorgaande openbare oever. De groene plekken binnen de woonbuurten zijn hiermee verbonden, waardoor een wandeling door het hele gebied mogelijk is.

Centraal in het plan ligt een haventje, met daaromheen compacte bebouwing, maar tegelijk een dorpse bescheidenheid. Op deze plek krijgen verschillende (commerciële) voorzieningen een plaats, bijvoorbeeld maatschappelijke functies, 1e lijns zorg of een kleinschalige buurtwinkel en horeca. Het omsloten haventje met plein dient als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

3.1 De Kop

De Kop is zoals de naam doet vermoeden gelegen op de Kop van het gebied, aan de noordoost kant van het plan. Het woongebied ligt in de oksel tussen het spoor en de Noordelijke Randweg. Dit deelgebied heeft een gemixt woonprogramma in een reguliere verkaveling, met parkeren in de straten en kleinere parkeercoffertjes. Het woonprogramma is voornamelijk gericht op het goedkopere segment met een relatief groot aandeel appartementen (2 gebouwen van 5 of 6 lagen). De voorkanten richten

zich op het autoluwe groene openbare gebied. Het gebied is ingericht met speelse verbredingen en versmallingen als openbare plekken. Deze plekken bieden ook nog mogelijkheid tot bijvoorbeeld waterberging.
De bestaande woningen aan de Spoorlaan zijn zorgvuldig ingepast.

3.2 Dorpse Hoven

Het deelgebied Dorpse Hoven ligt tussen de Noordelijke Randweg en de Buurtvaart. Dit gebied omvat ook het havengebied wat het hart van Nieuw Boekhorst is. De Dorpse hoven heeft van de 4 woonmilieus de hoogste dichtheid met de hoogbouw geconcentreerd rondom de entree en het havengebied. Daarnaast bevat dit deelgebied een groot aantal rijwoningen. De woningen omsluiten de autovrije binnenhoven, die in het compacte woonmilieu volop ruimte biedt aan spel en verblijf. Het parkeren is opgelost in parkeerhoven tussen de achterkanten van de woningen. Naast het havenplein als ontmoetingsplaats faciliteert ook de groene openbare ruimte langs de Buurtvaart tot ontspanning en ontmoeting met zitplekken langs de Buurtvaart. Door deze groenzone loopt een doorgaande fietsverbinding die de wijk intern goed ontsluit. Het havengebied heeft een stenigere uitstraling en hogere mate van verharding maar is goed verbonden met de groene plekken in het gebied.

3.3 Waterrijk

Waterrijk is het deelgebied met de laagste dichtheid en ligt tussen de Buurtvaart en bestaand Voorhout. Hier wordt het luxere woonsegment bedient met relatief veel tweekappers, kortere rijen en vrijstaande woningen. Smallere watergangen prikken tot diep in het woonmilieu en refereren naar de polderstructuur met sloten. Een groot deel van de woningen krijgt daarmee een achtertuin aan het water – ofwel de Buurtvaart ofwel de smallere watergangen. Dit waterstaat in rechtstreekse verbinding met de Leidsche Vaart en Haarlemmertrekvaart. Tussen de 'slagen' ontstaan kleine woonbuurtjes, met de voorkanten gericht op een erfje. Het parkeren is hier informeel en groen opgelost.

3.4 De Vijver

Woonmilieu De Vijver ligt in de zuidwesthoek van Nieuw Boekhorst. Belangrijke kwaliteit van wonen in de Vijver is de aanwezigheid van een vijver als beëindiging van de Buurtvaart en de groene sport- en speelzone. Wonen in de Vijver betekent wonen aan de Vijver.

In de Vijver is ruimte voor een basisschool, gelegen aan zowel centrale groenzone langs de Buurtvaart en het sportprogramma met sportzaal.

Het woonprogramma in de Vijver is gemixt met zowel een appartementengebouw (5 laags), rijwoningen en woningen in het duurdere segment.

4. Integrale toetsing en vervolg planontwikkeling

4.1 Stand van zaken planontwikkeling

In onderstaande paragrafen wordt de beoordeling weergegeven per vakgebied. Op deze wijze wordt integraal de Visie getoetst op de verschillende beleidsterreinen. Daarnaast geeft Stek hun standpunt ten aanzien van de het Visiedocument. Tot slot wordt een ambtelijk overall advies vermeld.

4.1.1. Toetsing algemeen

- Hoogheemraadschap

Ambtelijk vindt regelmaat afstemming plaats met het Hoogheemraadschap.

Onderwerpen van gesprek zijn onder meer de waterpeilen, waterkeringen en hoeveelheid oppervlakte water. Het hoogheemraadschap staat positief tegenover het feit dat het grootste deel van Nieuw Boekhorst op boezempeil komt te liggen. Ook de hoeveelheid oppervlakte water is passend. In het vervolg zal het Hoogheemraadschap formeel adviseren in het vooroverleg inzake het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot zal zij een nieuw peilbesluit gaan nemen voor het plangebied.

- Provincie Zuid-Holland

Op ambtelijk niveau vindt er met regelmaat afstemming plaats met de vertegenwoordigers van de Provincie ZH. Tot op heden is er goed contact en zijn er geen onoverkomelijke hobbels/risico's benoemd. We kunnen tot nu toe spreken van een positieve ambtelijke inschatting. Wel is recent geluid een onderwerp van gesprek t.a.v. de N444 en mogelijke geluid reducerende maatregelen.

4.1.2. Toetsing wonen

Het woningbouwprogramma voor Nieuw Boekhorst wijkt op twee onderdelen af van de beleidsmatige uitgangspunten die eerder zijn vastgesteld. Ten eerste is ten opzichte van de structuurvisie het woningaantal gegroeid van 900 woningen naar 1.150-1.250 woningen. Ten tweede is de programmatische verdeling anders dan het woonprogramma 2020-2024. Getoetst is of beide wijzigingen passend zijn bij de ambities uit het gemeentelijk woonprogramma 2020-2024: voldoende woningen, juiste woningen en een woonaanbod dat past bij iedere levensfase.

Wijkindeling

De provincie heeft in haar meest recente woningbehoeftecijfers aangegeven dat in de regio Holland Rijnland circa 30% meer woningen nodig zijn dan eerder aangenomen. De groei van Nieuw Boekhorst naar 1.150-1.250 woningen zorgt ervoor dat Teylingen haar deel hierin kan bijdragen. De groei in aantal is daarmee passend binnen de ambitie voor voldoende woningen.

De opzet van de wijk bestaat uit vier buurten met een wisselende mix aan programma in elke buurt. Dit biedt kansen om behalve programmatisch ook de verschillende doelgroepen ruimte te bieden. De demografische trend in Teylingen is dat het aandeel ouderen groeit. De oudere doelgroep heeft behoefte aan levensloopbestendige woningen (zoals gelijkvloerse woningen) met enige voorzieningen in de nabijheid. Voor de startende en doorstromende jonge gezinnen is een school en voldoende speelruimte belangrijk. Geconstateerd wordt dat resp. met de buurten 'De Hoven' en 'De Vijver' er potentie is om specifiek deze doelgroepen te bedienen. Het grootste deel van de appartementencomplexen zijn voorzien aan de rand van de wijk. Gesignaleerd wordt dat de woonkwaliteit van deze woningen bij onvoldoende uitwerking onder druk kan komen. In de volgende fase is het belangrijk om verder uit te werken welke doelgroepen passen in welke buurt, hierbij moet de groep met een eventuele zorgvraag niet worden vergeten. De toetsing op de ambitie om een woonaanbod te realiseren dat past bij iedere levensfase valt positief uit. Nieuw Boekhorst kan met de gekozen wijkopzet zeker hierin een bijdrage leveren.

Programmatische verdeling

De wijziging in de programmatische verdeling is eerder in de besluitvorming van de concept-visie geanalyseerd. De programmatische verdeling in Nieuw Boekhorst is als volgt: sociaal programma van 30% (waarvan 5% koop onder de € 295.000), 20% bereikbaar (koop tot NHG en huur tot €1000,-), 30% middelduur (koop tot €500.000 en huur > € 1000) en 20% duur programma. Qua typologie is de verdeling circa 1/3e appartementen en 2/3e grondgebonden woningen.

Het percentage sociale huur ligt iets lager dan het uitgangspunt van het woonprogramma maar met 300 woningen kan een forse groep een woning worden aangeboden. Met het schuiven in het sociale programma is ruimte ontstaan om ook een contingent koopwoningen tot €295.000 toe te voegen in appartementsvorm. Dit is positief aangezien deze woningen nodig zijn voor starters en jongeren in Teylingen, wel zal dit geborgd moeten worden in het vervolgproces. In de categorie bereikbaar is een groot aandeel grondgebonden woningen onder de NHG-grens te vinden, dit zijn woningen die bij passen bij de volgende trede op de woonladder zoals jonge gezinnen. Voor de doorstroming in Teylingen zijn 'juiste' woningen de iets grotere woningen die in het middeldure segment vallen. Huishoudens met twee inkomens of die doorstromen uit een kleine koopwoning zoeken vaak een grondgebonden woning in deze categorie. Door veel ruimte te bieden aan dit type woningen in Nieuw Boekhorst wordt bevorderd dat

gezinnen in Teylingen blijven wonen. Met 30% middelduur, waarvan het grootste deel koop, wordt hier aan voldaan. Om ook daadwerkelijk een doorstroming op gang te brengen is het wenselijk dat de ontwikkelende partijen zich richten op kopers uit Teylingen. Ten slotte is er een kleiner contingent duur programma met grondgebonden woningen. Uit eerdere analyses is gebleken dat bijna 20% van de totale woningbehoefte in Teylingen in deze categorie valt. Met uitzondering van Nieuw Boekhorst is in Teylingen de ruimte beperkt voor dit type woningen. In totaliteit draagt de programmatische verdeling bij aan de gemeentelijke ambities om voldoende en juiste woningen te realiseren.

4.1.3. Toetsing Stek

Stek is van mening dat de ingrediënten er zijn om een duurzame en inclusieve wijk te maken.

Stedenbouwkundig

De gekozen ontwerputgangspunten onderschrijft Stek. In het bijzonder de aansluiting en verbinding met het bestaande dorpshart vinden zij belangrijk. Dit om de nieuwe wijk een integraal onderdeel te laten zijn van de bestaande dorps-structuren. Daarnaast lijken er voldoende fysieke verbindingen te zijn gecreëerd waardoor de sociale huurders, middels de fiets, ook gebruik kunnen maken van de bestaande voorzieningen. In eerdere reacties heeft Stek aangegeven dat zij graag ziet dat de sociale woningbouw opgave nabij het bestaande dorps-stedelijke weefsel wordt gesitueerd. De voorliggende visie is de keuze gemaakt om de sociale woningbouw opgave iets verder van het bestaande dorp af te plaatsen. In de eerste inpassingsstudies lijkt er voldoende aandacht te zijn om de sociale woningbouw relatief evenwichtig te verdelen over de verschillende woonmilieus. Dit is zeer wenselijk om een inclusief nieuw stukje dorp te kunnen toevoegen.

In de visie wordt op dit moment uitgegaan van appartementencomplexen van voldoende aantallen woningen. Dit is ook een nadrukkelijk wens voor het Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan.

Programmatisch

Stek heeft in de start van het proces aan de gemeente en marktpartijen een programmatische woningverdeling meegegeven. Deze woningverdeling is gebaseerd op de demografische verwachtingen, prestatieafspraken en rekening houdende met de locatie. Er is daarbij uitgegaan van een 1/3 – 2/3 verhouding van grondgebonden woningen en appartementen. Deze beide producten zijn vervolgens in diverse sub-producten onderverdeeld. Stek constateert dat de verhouding goed overeind blijft.

In deze ontwikkelingsfase is het nog beperkt gegaan over huisvesting van de maatschappelijke doelgroep of bijzondere doelgroepen zoals ouderen. In de volgende fase denken en participeren wij hier graag in mee waarbij wij ook zeker een deel van de opgave op ons wensen te nemen.

4.1.4. Toetsing Mobiliteit

In het huidige stedenbouwkundige ontwerp is uitgegaan van een snelheidsregime van 30 km/h voor de interne hoofdstructuur, wat passend is voor het beoogde karakter van Nieuw Boekhorst als verblijfsgebied. Hierbij is het belangrijk dat dwarsprofielen en de omgevingskenmerken dusdanig ontworpen worden dat deze passend zijn voor dit regime en bijdragen aan het gewenste gedrag van de verkeersdeelnemers. De enige ontsluiting voor dagelijks gemotoriseerd verkeer ligt centraal voor Nieuw Boekhorst aan de Noordelijke Randweg en sluit hier aan op een rotonde. De capaciteit van deze volstaat om de verkeersgeneratie van het beoogde functieprogramma van de wijk voldoende af te wikkelen. De uitdaging zit hem echter in de concentratie van verkeer op de eerste toegangsweg, de erftoegangswegen van de hoofdstructuur en het tussenliggende 1e interne kruispunt (T-splitsing). Het ontwerp van de ontsluitingsweg in relatie tot de geconcentreerde intensiteiten, het gewenste snelheidsregime van 30 km/h en het daarbij behorende ideale dwarsprofiel is nog in uitwerking, maar zal verder uitgebreid verkend moeten worden.

Een weldoordachte positionering van aantrekkelijke fietspaden kan fietsverkeer voor het grootste deel verleiden om zich daar over te verplaatsen, in plaats van over de erftoegangswegen. In het huidige plan wordt al gesproken over een fietsstructuur die hier goed aan kan bijdragen. Logische verbindingen met bijvoorbeeld de beoogde positie van de school en een dwarsverbinding door de wijk vanaf de Noordelijke Randweg richting de Boekenburgerlaan worden hierbij de aandacht gegeven. Fietsverkeer lijkt daarmee op de juiste locaties gefaciliteerd te worden.

Parkeren wordt veelal voorzien in parkeercoffers. Dit is een goede oplossing om geparkeerde auto's te concentreren, te voorzien in voldoende overzichtelijke parkeergelegenheden en ruimte te besparen. Op een aantal delen wordt gesproken over langspaarplekken in parkeerhavens langs de interne hoofdstructuur. Vooral in de 1e wegdelen na de T-splitsing is dit niet ideaal door de parkeerbewegingen en de concentratie van het verkeer. Daarbij kan het wellicht bijdragen aan een gevoel dat er sneller gereden mag worden dan het gewenste regime, door het daarmee accentueren van de lengte van deze wegdelen.

Voor de ontsluiting van hulpdiensten wordt gekeken naar meerdere locaties rondom de wijk, waar in geval van calamiteiten of blokkade van de wijkontsluiting de hulpdiensten de wijk kunnen bereiken. Een aantal opties die worden overwogen zijn goed te combineren met de fietsstructuren, of zijn nabij de interne erftoegangswegen. De beoogde mogelijkheden aan de zuidoostzijde (Boekenburgerlaan) en de noordoostzijde (Spoorlaan) zijn daarbij van extra belang voor snellere aanrijdtijden en als mogelijkheid om de wijk te kunnen verlaten zonder gebruik te hoeven maken van delen van de Noordelijke Randweg, mocht deze in geheel niet beschikbaar zijn.

4.1.5. Toetsing Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO)

Binnen HLTsamen wordt er gewerkt met de methode duurzame gebiedsontwikkeling (hierna DGO) om duurzaamheidsambities te borgen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de praktijk zien we dat ontwikkelaars gebruik maken van een ander instrument om hun duurzaamheidsambities vast te leggen en te toetsen, namelijk NL Greenlabel. Dit is ook bij Nieuw Boekhorst het geval.

NL Greenlabel en DGO hebben veel gemeenschappelijk, maar ook verschillen. DGO is vooral een soort checklist waarmee ambities op verschillende onderwerpen worden bepaald. NL Greenlabel is dit ook, maar gaat een stap verder. De uitwerking van de gestelde ambities worden tussentijds getoetst en op het eind ook beoordeeld. Hiermee kan je uiteindelijk een duurzaamheidslabel op gebiedsniveau behalen, het NL Greenlabel. Omdat NL Greenlabel een toetsbaar instrument is, zullen we de DGO gedurende het proces naast NL Greenlabel blijven leggen om de ambities naar in de DGO te vertalen. Met de tussentijdse toetsen van NL Greenlabel weten we of we op de goede weg zijn met de afgesproken ambities en met het eindoordeel van NL Greenlabel weten we uiteindelijk ook of we de ambities hebben behaald.

De twee marktpartijen met het grootste aandeel in Nieuw Boekhorst (samen ca 75%) hebben aangegeven om label A te behalen met NL Greenlabel. De wijk Hooghkamer heeft recent het B-label ontvangen. Het A-label is het hoogst haalbare label. De ambities ten aanzien van een duurzame gebiedsontwikkeling zijn derhalve hoog bij deze ontwikkelende partijen.

4.1.6. Toetsing Cultuurhistorie

De erfgoedvisie van Teylingen en de beleidsnota archeologie dienen als basis voor inwoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente om in samenspraak het erfgoed te behouden, te beschermen en te ontwikkelen.

In het plangebied van Nieuw Boekhorst vinden we geen cultuurhistorische bebouwing of andere onroerende objecten. Wel zijn er de historische watergang Molentocht en de Trekvaart. In het plan voor Nieuw Boekhorst houden we rekening met de historische waarde en ligging van deze wateren. Toekomstige sport- en recreatievoorzieningen sluiten daarop aan.

Niet zichtbaar is cultuurhistorie die mogelijk onder de grond is verborgen. Naar de locatie van Slot Boekenburg en de molen is archeologisch onderzoek gedaan.

Hoewel het onderzoek naar Slot Boekenburg geen kant-en-klare plattegronden van de verschillende fasen van het kasteel heeft opgeleverd en er nog een groot aantal vragen onbeantwoord is, zijn de uitkomsten van het verkennend onderzoek niettemin bevredigend. Ze geven een goede eerste indruk van de ruimtelijke structuren van het kasteel Boekenburg.

De molen van de van de Boekhorsterpolder is in 1938 afgebroken. Niettemin zijn met het (geofysisch) onderzoek resten van de molenplaats in kaart gebracht.

Boekhorstlaan is een mooie aanleiding om een entree voor de wijk voor langzaam verkeer te situeren in verband met de voormalige ligging van het kasteel aldaar.

4.1.7. Toetsing Economie

Voor Teylingen is een centrumvisie vastgesteld die geen nieuwe detailhandel toestaat buiten de centra. Dienstverlening en horeca zijn wel mogelijkheden. Deze sluiten goed aan bij de haven en de traffic die daardoor wordt gegenereerd. Tezamen met maatschappelijke voorzieningen wordt een natuurlijke ontmoetingsplaats voor de bewoners en bezoekers gecreëerd. Wel is het voorstelbaar dat ongeschikt aan de hoofdfunctie (bijvoorbeeld ouderenwoningen of zorgcomplex) kleinschalige detailhandel toegestaan kan worden in de vorm van een buurtwinkel of ophaalpunt voor pakketservice.

4.1.8. Toetsing recreatie/ Sport

Vanuit het regionale programma's de B(l)oeiende Bollenstreek en Recreëren tussen het Erfgoed wordt ingezet op het versterken van fiets-, wandel- en vaarroutes. En op een groene omgeving inclusief versterking van de biodiversiteit. Dit plan biedt de mogelijkheid aan bewoners voor een ommetje in de eigen omgeving. Door het aanwezige groen in de wijk wordt de belevingswaarde van dit ommetje versterkt. De wijk sluit ook aan op regionale routestructuren waardoor de mogelijkheid ontstaat voor langer recreëren.

Teylingen is een sportieve gemeente en in de kern Voorhout is de sportdeelname aan de georganiseerde sport hoog. Een sportief dorp is een gezond en gelukkig dorp. Sporten en bewegen is leuk en het is een effectief middel om onze Teylingers meer te laten bewegen. Een sportief en bewegend Teylingen. De gemeente vindt goede voorzieningen, multifunctioneel in gebruik en openbaar toegankelijk waar mogelijk belangrijk. De ambities van de gemeente zijn dat zij het mogelijk wil maken en bevorderen dat iedere Teylinger enige vorm van sport of beweging kan uitoefenen, in zijn/haar interessegebied en in een bereikbare omgeving ligt en tegen een redelijk betaalbare prijs mogelijk is.

Bij bewegingsonderwijs/beweegaanbod voor de basisscholen is de maximale reisafstand van 750 meter zeer wenselijk. Ook gelet op de huidige spreiding van sportaanbod ligt Nieuw Boekhorst volledig buiten de huidige scoop. Voor een trip naar het dichtstbijzijnde buitensportcomplex binnen Voorhout is dat 1,5 km en voor een binnensportaccommodatie 1 km. Voorhout wordt door de huidige spoorlijn in tweeën gedeeld. Des te meer reden om sportvoorzieningen goed te spreiden en veilig toegankelijk te maken. De keuze voor 3 hectare sport en bewegen in Nieuw Boekhorst is de juiste plek. Daarin maken wij onderscheid in drie uitgangspunten:

1. georganiseerde sport (denk hierbij aan handbal/voetbal/sporthal)
2. beweegpark (beweegpleinen, beweegparken)
3. mobiliteit (stimuleer van fietsgebruik en wandelen etc.)

4.1.9. Toetsing onderwijs

Ten behoeve van het onderwijsbeleid op gemeentelijk niveau is voor de gemeente Teylingen een prognose opgesteld van leerlingenaantallen voor de periode 2022 tot en met 2042. In de ramingen van leerlingenaantallen zijn twee ontwikkelingen verwerkt. Dit zijn de trends in de omvang van de basisgeneratie in de afzonderlijke gebieden van de gemeente Teylingen en de schoolkeuze. Bij de opzet van de prognoses zijn cijfers verwerkt met een uitsplitsing van leerlingen naar herkomstgebied. Het rapport laat een piek zien van het aantal leerlingen rond 2035: circa 380 leerlingen. Dit aantal zakt terug naar 309 in 2042.

Behoefte in 2042:

School nieuw boekhorst:	14 lokalen
Regenboog:	8 lokalen
Emmaus:	9 lokalen
Avonturier	6 lokalen
Andreas	11 lokalen
Achtbaan	26 lokalen

Totaal behoefte 2042: 74 lokalen
Totaal lokalen nu: 68 lokalen
Tekort 6 lokalen.

Uitgaande van de prognose en de behoefte in 2042 ontstaat er, bij de bouw van een school in Nieuw Boekhorst van 10 lokalen, een overschot in elders Voorhout van 4 lokalen. Er is een behoefte van tenminste 10 tot 14 lokalen in de wijk Nieuw-Boekhorst. Er komen nog scholen voor vervangende nieuwbouw in aanmerking de komende jaren elders in Voorhout. Er zou dan bij die nieuwbouw gekeken kunnen worden of die scholen kleiner terug gebouwd worden.

4.1.10. Communicatie/ Participatie

Door de gemeente en marktpartijen is bewust gekozen voor een open planproces bij de totstandkoming van de gebiedsvisie van Nieuw Boekhorst. Dit betekent: een duidelijk proces en heldere kaders met daarin ruimte voor inbreng van stakeholders en belanghebbenden. Bureau Kickstad is gevraagd om het communicatie- en participatieproces te verzorgen.

Een goede communicatievoorziening is de basis voor een waardevol participatietraject. Daarom is in vroeg stadium een projectwebsite gemaakt waar alle relevante informatie over Nieuw Boekhorst is te vinden. Ook is meteen gestart met een frequente digitale nieuwsbrief. In aanloop naar de eerste participatiebijeenkomst is via lokale media veel aandacht besteed aan deze digitale communicatiemiddelen. Dit leidde tot een groot aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief van Nieuw Boekhorst, van zowel omwonenden als potentiële nieuwe bewoners.

Voor het participatietraject is in de zomer van 2020 een plan van aanpak gemaakt. In dit plan is gekozen om de fasen van het ontwerpproces te gebruiken als leidraad voor het betrekken van stakeholders en belanghebbenden. Aan de hand van verschillende analyses, waaronder een stakeholderanalyse, is de participatieaanpak grofweg als volgt vormgegeven:

1. Participatie van specifieke stakeholders (zoals Hoogheemraadschap Rijnland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Noordwijk, Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder, Historische Kring Voorhout en particuliere grondeigenaren grenzend aan het plangebied)
Hoe heeft dit plaatsgevonden?
 - Verschillende één-op-één gesprekken in de periode april 2020 t/m nu
2. Participatie van de brede projectomgeving (omwonenden en geïnteresseerden)
Hoe heeft dit plaatsgevonden?
 - 7 juli 2020 Informatiebijeenkomst landschappelijke analyse (webinar)
 - Zomer 2020 Digitale enquête
 - 15 okt 2020 Digitale meedenktafels landschappelijk raamwerk
 - 31 mrt 2021 Informatiebijeenkomst buurtuitwerking (webinar)
 - April 2021 Digitale enquête
 - 23 Mrt 2022 Informatiebijeenkomst gebiedsvisie
 - Voor zomer 2022 Informatiemoment definitieve gebiedsvisie en nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst
3. Participatie van de gemeenteraad

Hoe heeft dit plaatsgevonden?

- 30 juni 2020 Masterclass gebiedsontwikkeling voor raadsleden
- 14 sept 2020 Raadspresentatie Beeldvormend
- 7 dec 2020 Raadspresentatie Beeldvormend
- 17 mei 2021 Raadspresentatie Beeldvormend
- 15 juni 2021 Raadspresentatie Opiniërend
- 21 sept 2021 Besloten raadscommissie inzake grondexploitatie
- 2 okt 2021 Raadsexkursie
- 4 april 2022 Beeldvormende sessie Raad
- 19 april 2022 Opiniërende sessie CieRuimte
- 14 juni 2022 Besluitvormende sessie CieRuimte
- 7 juli 2022 Besluitvormende sessie Raad

In alle gesprekken, presentaties en bijeenkomsten was het doel om 1) binnen de gestelde kaders input op te halen, 2) indien mogelijk mee te nemen in de uitwerking van de gebiedsvisie en 3) terug te koppelen welke input is meegenomen.

Belangrijkste uitkomsten, die tevens een plek hebben gekregen in de visie:

- Gebruik van de groenstructuur:
 1. Rondje wandelen (135)
 2. Tot rust komen op een bankje met uitzicht (88)
 3. Speelplekken voor kinderen (56)
 4. Hardlopen of sporten met buitentoestellen (45)
 5. Geen gebruik (4)
 6. Anders (3)
- Favoriete 'rondje Nieuw Boekhorst' straks:
 1. Een 'groot' rondje langs de rand van Nieuw Boekhorst (109)
 2. Een rondje langs het water (105)
 3. Een 'kleiner' rondje binnendoor (75)
- Beste sfeerbeeld voor sport en bewegen in het groen
(93 / 63,3%)
- Welke voorzieningen graag in Nieuw Boekhorst?
 1. Kleine buurtsupermarkt (102)
 2. Een school (62)
 3. Een haventje (58)
 4. Huisartsenpost (56)
 5. Kinderopvang (43)
 6. Geen (6)
 7. Anders (9)
- Meest aansprekende woonsfeer
 1. Waterrijk (47,6%)
 2. De Gaard (21,1%)
 3. Dorps Hoven (20,4%)
- Belangrijkste duurzaamheidsonderwerpen:
 1. Zonnepanelen
 2. Hoog energielabel
 3. Waterberging en waterafvoer
 4. Behoud en versterking biodiversiteit
 5. Sociale duurzaamheid (ontmoeting, verblijfsplekken)



4.1.11. Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient verder in het proces getoetst te worden aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Teylingen (LIOR Teylingen). Hierin worden o.a. eisen gesteld aan het te ontwerpen rioolstelsel, inrichting en materialisatie van de verhardingen, straatmeubilair, inrichting speelplekken, groenvoorzieningen (heester/boomkeuzes), ligging kabels en leidingen etc. Er kan in verband met integrale afwegingen afgeweken worden van de LIOR.

In de stedenbouwkundige uitwerking van het Visiedocument wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor voldoende ruimte alle functies die in het openbare gebied. Hierbij valt te denken aan voldoende parkeerplaatsen, bochtstralen, ondergrondse infrastructuur, bovengrondse infra (verdeelstations etc), groen, water, etc.

4.1.12. Advies gemeente (ambtelijk)

Met de aankoop van grond in Nieuw Boekhorst is de rol van de gemeente in de ontwikkeling van Nieuw-Boekhorst veranderd. De gemeente handelt niet meer alleen vanuit een faciliterende rol, maar participeert ook risicodragend in de ontwikkeling van Nieuw-Boekhorst. Vanuit de rol van grondeigenaar streeft de gemeente onder meer naar een sluitende grondexploitatie. Dit betekent dat kosten van grondaankoop, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling moeten worden terugverdiend met de verkoop van bouwrijpe kavels voor woningbouw. Naast de rol van grondeigenaar behartigt de gemeente vanuit de rol van facilitator het publieke belang door kaders te stellen ten aanzien van (de betaalbaarheid van) het woonprogramma, het waarborgen van de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en het nastreven van 'een goede ruimtelijke ordening'.

De gemeente Teylingen verstevigt door het innemen van een strategische grondpositie in Nieuw-Boekhorst haar regierol. Tegelijkertijd zijn ook de financiële risico's groter dan wanneer de gemeente puur vanuit een faciliterende rol optreedt. Vanwege dit belang is onderzocht op welke manier de gemeente in de grondexploitatie van Nieuw-Boekhorst kan deelnemen (GEM, bouwclaim, o.i.d.) en wat de voor- en nadelen zijn bij diverse mogelijke vormen van samenwerking.

4.2 Vervolg planontwikkeling

De gemeente heeft in 2021 WVG (Wet voorkeursrecht Gemeenten) gevestigd op het ontwikkelgebied in Nieuw Boekhorst. Teneinde de WVG te bestendigen is het noodzakelijk om binnen 3 jaar (uiterlijk medio 2024) het bestemmingsplan vast te stellen. Aangezien per 1-1-2023 de Omgevingswet wordt ingevoerd is van groot belang dat de Visie voor de zomer 2022 wordt vastgesteld én dat het bestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage wordt gelegd. Indien dit niet lukt zijn twee zaken actueel:

1. De WVG dreigt medio 2024 te gaan vervallen. Dit is onwenselijk voor de positie en regievoering van de gemeente Teylingen.
2. Doordat de Omgevingswet van kracht is per 1-1-2023 dient een omgevingsplan te worden opgesteld. Aangezien voor de gemeente nog geen enkel omgevingsplan is opgesteld zal Nieuw Boekhorst de "pilot" voor de gemeente zijn. Dat is onwenselijk. Verder is het opstellen van een omgevingsplan tijdrovend. De gehele ontwikkeling vertraagd daardoor met enkele jaren. Inwoners van Teylingen zullen derhalve jaren langer moeten wachten op een nieuwe woning.

Kortom, een zorgvuldige, besluitvaardige en daadkrachtige positieve besluitvorming van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk.

De nieuwe raad van Teylingen staat direct bij haar aantreden voor een belangrijke taak. Namelijk het geven van haar oordeel over de Visie Nieuw Boekhorst. Daarna zal de Visie besluitvormend worden voorgelegd aan de raad van Teylingen. In de tijd gezien is het verdere verloop van de ontwikkeling Nieuw Boekhorst als volgt gepland:

Vaststellen Visie	gereed
- College B&W	: 29 maart 2022
- Beeldvormend nieuwe Raad	: 4 april 2022
- Opiniërend CRuimte	: 19 april (raad 19 mei als hamerstuk)
- Besluitvormend cRuime	: 14 juni 2022
- Besluitvormend Raad	: 7 juli 2022
Vervolg:	
- Bestemmingsplan ter inzage	: herfst 2022
- Bestemmingsplan onherroepelijk	: winter 2023

- Contractuele fase : 2^e helft 2022
- Bouwrijpmaken (voorb en uitv) : 2023-2024
- Start verkoop : 2023
- Start bouw : 2024

5. Kwantitatieve beoordeling Visie Nieuw Boekhorst

5.1 Algemeen

In deze oplegnotitie wordt de kwantitatieve beoordeling van de Visie beknopt weergegeven. Dat wil zeggen dat voor de gehele opzet van de kosten en opbrengsten verwezen wordt naar de zesde doorrekening van Stadkwadraat d.d. 17 en 18 februari 2022.

5.2 Ruimtegebruik

In de Visie zien we onderstaande verhouding tussen de verschillende functies (uitgeefbaar, groen, water en verharding)

Tabel 1.1.: Ruimtegebruik Nieuw Boekhorst

Functie	m2	%
uitgeefbaar (wonen + voorzieningen)	149.115	38%
sport (georganiseerd en ongeorganiseerd)	30.425	8%
Verharding	87.466	22%
Groen	84.587	21%
Water	41.988	11%
Restant	-	0%
netto ontwikkelgebied	393.581	100%

(excl driehoek, excl in te passen particuliere percelen)

In onderstaande tabel wordt de dichtheid per woonveld weergegeven.

Tabel 1.2: dichtheid per woonveld en totaal

	m2	n won proefverk.	won/ ha.
De Kop	38.946	213	55
Dorpse Hoven	83.476	505	60
Waterrijk	91.708	282	31
De Vijver	20.681	168	81
Ruimtelijk raamwerk/ hoofdstructuur	159.247	-	-
netto ontwikkelgebied	394.058	1.168	30

(*) Het netto ontwikkelgebied in de ruimtegebruik-kaart kent een klein verschil (477 m2) met de proefverkaveling. Dit moet nog nader onderzocht worden.

Verder is het nog te vermelden waard dat de hoeveelheid groen per woning 72 m2 betreft, uitgaande van 1168 woningen conform de proefverkaveling. De gemeentelijke minimale normering betreft 75 m2 per woning (DGO, basis ambitie). Indien de ongeorganiseerde sport (2 ha.), dat gelegen is in het groen, wordt toegevoegd komt er per woning 17 m2 groene openbare ruimte bij. Daarmee komt de hoeveelheid groen per woning op ca. 90m2. Hierdoor kunnen we spreken van een robuuste groene hoofdstructuur.

5.3 Woningen

De verschillende woongebieden kennen verschillende dichtheden. Zo heeft de Kop de grootste dichtheid, hier zijn relatief meer kleinere en goedkopere eengezinswoningen en meer appartementen gesitueerd. Waterrijk heeft de laagste dichtheid; hier staan relatief meer 2[^]1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

In de Visie zijn proefverkavelingen (telprent) per woonveld uitgewerkt, er is zicht op de potentie van elke buurt in kwalitatieve (aantal), kwantitatieve (type) en financiële zin (opbrengst/kosten t.b.v. het totale project). De definitieve plek en verschijningsvorm

van elke woning is hiermee nog niet bepaald. Ook het definitieve woningaantal kan nog wijzigen. Bijvoorbeeld als gevolg van meer ruimte die nodig is in de openbare ruimte of als gevolg van optimalisaties bij de planuitwerking. Indien de marktomstandigheden vragen om wijziging van de Woonbibliotheek kan dit eveneens invloed hebben op het uiteindelijke aantal woningen dat gerealiseerd wordt. Binnen de Visie is er een bandbreedte vanwege de ruimtelijke grenzen en de benodigde ruimtelijke kwaliteit.

In onderstaande tabel is de woonbibliotheek weergegeven voor de bandbreedte van het 1.150 tot 1.250 woningen.

(*) prijspeil januari 2022.

	Categorie	%	Bandbreedte	
	Sociaal	30%	345	375
S1	egw ¹ huur	8%	96	104
S2	mgw ² huur	17%	192	208
S3	mgw koop < € 295.000,-	5%	58	63
	Bereikbaar	20%	230	250
S4	egw huur < €1.000,-	3%	35	38
S5	mgw huur < € 1.000,-	4%	46	50
S6	egw koop <NHG (€ 355.000,-)	10%	115	125
S7	mgw koop <NHG (€ 355.000,-)	3%	35	38
	Middelduur	30%	345	375
S8	egw, rij tot € 425.000,-	10%	115	125
S9	mgw, huur > € 1.000,-	5%	58	63
S10	egw, huur > € 1.000,-	5%	58	63
S11	egw, rij tot € 500.000,-	10%	115	125
	Duur	20%	230	250
S12	3 [^] 1kap/ grote rijwoning	2%	23	25
S13	2 [^] 1 kapwoning	15%	173	188
S14	vrijstaande woning	2%	17	19
S15	vrije kavel	2%	17	19
	Totaal	100%	1150	1250

¹ Eengezinswoning, grondgebonden woning

² Meergezinswoning, ook wel appartement

In paragraaf 4.1.2 Wonen is reeds aangegeven dat het programma in Nieuw Boekhorst (de Woonbibliotheek) afwijkt van het Woonprogramma Teylingen. Hieronder is het verschil weergegeven, waarbij dezelfde bandbreedte van het totale woningaantal is aangehouden.

Verskil ten opzichte van beleid (Woonprogramma).

Categorie Woonprogramma	%	Bandbreedte aantal	
Sociale huur	30%	345	375
Bereikbaar	35%	403	438
Vrij programma	35%	403	438
Totaal	100%	1150	1250

Categorie Woonbibliotheek NB	%	Bandbreedte aantal	
Sociale huur	25%	287	312
Bereikbaar	25%	288	313
Vrij programma	50%	575	625
Totaal	100%	1150	1250

Verskil Categorie	%	Bandbreedte aantal	
Sociale huur	25%	-58	-63
Bereikbaar	25%	-115	-125
Vrij programma	50%	173	188
Totaal	100%	0	0

De toetsing geeft aan dat er voldoende woningen, juiste woningen en woningen voor elke doelgroep gerealiseerd worden in Nieuw Boekhorst.

Waarom is maatwerk noodzakelijk?

Het afwegingskader conform het Woonprogramma Teylingen 2022-2024 vormt de basis voor onderhandelingen met ontwikkelaars.

In het Woonprogramma staat het volgende aangegeven: *"Dit betekent niet dat deze verdeling als een vast sjabloon in elk plan moet worden toegepast en dat alle categorieën en doelgroepen altijd exact volgens deze verdeling kunnen worden bediend. Het programma voor een specifiek project maakt deel uit van een totaalafweging van financiële, technische afwegingen en beleidsmatige omstandigheden en is altijd maatwerk."* Maatwerk was nodig in Nieuw Boekhorst.

We zien dat de verhouding conform het Woonprogramma niet zo goed past bij een woningbouwlocatie van deze grote omvang en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het Woonprogramma vraagt nog meer kleine woningen in voornamelijk gestapelde vorm, dit heeft drie nadelige effecten.

Ten eerste wordt de druk op het openbare gebied groot. Meer (kleine) woningen vereisen meer parkeer- en verkeersvoorzieningen met meer verharding, er kan minder groen worden gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan. Het risico ontstaat dan dat bijvoorbeeld het Boekenburghpark en groene aders niet als zodanig kunnen worden ingepast terwijl die voor het gehele dorp Voorhout kwaliteit leveren.

Ten tweede heeft een dergelijke verhouding (65% kleine woonproducten) ook invloed op de sociale cohesie en leefbaarheid van een wijk. Juist de mix van diverse soorten woningen en diverse segmenten draagt positief bij aan de leefbaarheid van de wijk. In de toetsing in paragraaf 4.1.2 is aangegeven dat deze segmentering ook een positief kan bijdragen aan de doorstroming in de woningvoorraad van de gemeente Teylingen.

Ten derde, niet onbelangrijk, is ook de financiële haalbaarheid een belangrijke afweging. Bij 50% sociaal & bereikbaar en 50% vrij (waarvan het grootste deel midden duur) ontstaat een haalbare businesscase.

Gevraagd wordt akkoord te gaan met de voorgestelde woonbibliotheek.

5.4 Conclusie

Met betrekking tot de kwantitatieve beoordeling kan worden gesteld dat:

- Het ruimtegebruik laat zien dat de 'puzzel' past. De hoeveel water, groen en verharding zijn passend. Het uitgeefbaar gebied sluit aan bij de 15 hectare die de marktpartijen in hun document Target& Conditie hebben aangegeven.
- Het aantal woningen is conform de proefverkaveling 1168. We kunnen concluderen dat uitgaande van de gegeven woonbibliotheek, de brandbreedte van 1.150-1.250 woningen passend is. Het plan heeft een goede mate van efficiëntie.
- In de vervolgstappen is het van belang dat enerzijds voldoende rechtszekerheid wordt vastgelegd en anderzijds voldoende flexibiliteit wordt geboden om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen.

6. Conclusies

6.1 Tijd

Het opstellen van het Visiedocument heeft langer geduurd dan gepland.

Dit had te maken met de beperkingen die COVID-19 met zich mee heeft gebracht en de complexiteit van het project (hoeveelheid verschillende partijen en belangen). Daarnaast is de vertraging veroorzaakt door een aantal ontwerp vraagstukken waarbij de oplossing langer op zich heeft doen wachten dan gepland.

De gemeente heeft in 2021 WVG (Wet voorkeursrecht Gemeenten) gevestigd op het ontwikkelgebied in Nieuw Boekhorst. Teneinde de WVG te bestendigen is het noodzakelijk om binnen 3 jaar (uiterlijk medio 2024) het bestemmingsplan vast te stellen. Aangezien per 1-1-2023 de Omgevingswet wordt ingevoerd is van groot belang dat de Visie voor de zomer 2022 wordt vastgesteld én dat het bestemmingsplan voor het einde van dit jaar ter inzage wordt gelegd. Indien dit niet lukt zijn twee zaken actueel:

- De WVG dreigt medio 2024 te gaan vervallen. Dit is onwenselijk voor de positie en regievoering van de gemeente Teylingen.
- Doordat de Omgevingswet van kracht is per 1-1-2023 dient een omgevingsplan te worden opgesteld. Aangezien voor de gemeente nog geen enkel omgevingsplan is opgesteld zal Nieuw Boekhorst de "pilot" voor de gemeente zijn. Dat is onwenselijk. Verder is het opstellen van een omgevingsplan tijdrovend. De gehele ontwikkeling vertraagd daardoor met enkele jaren. Inwoners van Teylingen zullen derhalve jaren langer moeten wachten op een nieuwe woning.

Kortom, een zorgvuldige, besluitvaardige en daadkrachtige positieve besluitvorming van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk.

De nieuwe raad van Teylingen staat direct bij haar aantreden voor een belangrijke taak. Namelijk het geven van haar oordeel over de Visie Nieuw Boekhorst. Daarna zal de Visie besluitvormend worden voorgelegd aan de raad van Teylingen.

6.2 ruimtegebruik

Ten opzichte van het ruimtegebruik kunnen we concluderen dat: de verhouding tussen de verschillende functies is een logische verhouding die leidt tot een kwalitatief en kwantitatief juiste balans tussen uitgeefbaar, groen, verharding en water. We kunnen concluderen dat er een goed plan ligt.

6.3 Kwaliteit

De gekozen landschappelijke en stedenbouwkundige opzet geeft een goede basis voor de toekomstige uitwerking zoals het bestemmingsplan en stedenbouwkundige uitwerkingen van de woongebieden en diverse inrichtingsplannen.

Aandachtspunten voor het vervolg zijn onder meer:

- Beeldkwaliteitsplan: moet nog opgesteld worden en vormt het laatste hoofdstuk van dit Visiedocument
- Balans tussen flexibiliteit en voldoende vastleggen ten aanzien van de beoogde kwantiteit en kwaliteit ten behoeve van de uitwerking.
- In de uitwerking rekening houden met de risico's en kansen die ruimtelijke consequenties hebben.

1. Bijlage 1, Presentatie Visie Nieuw Boekhorst