

Raadspresentatie



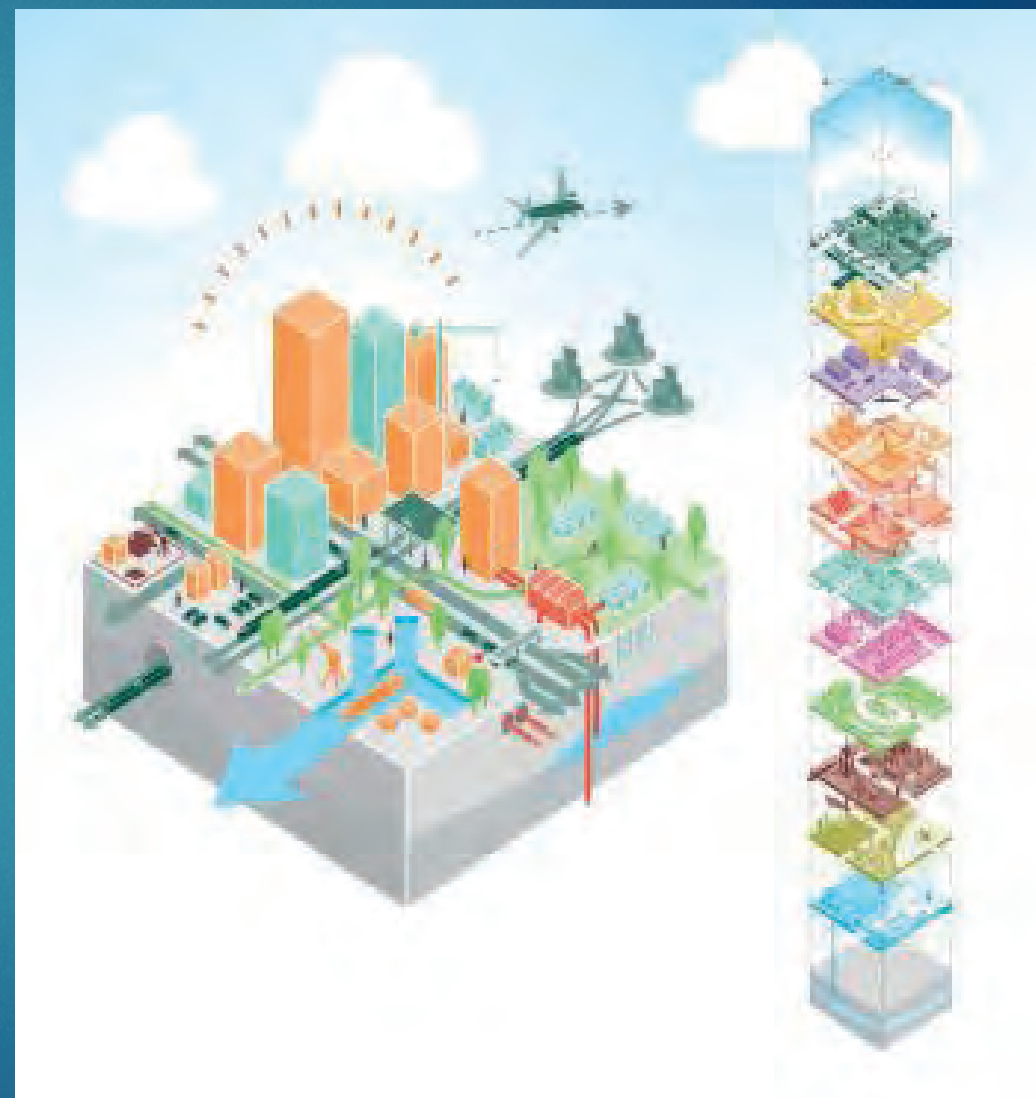
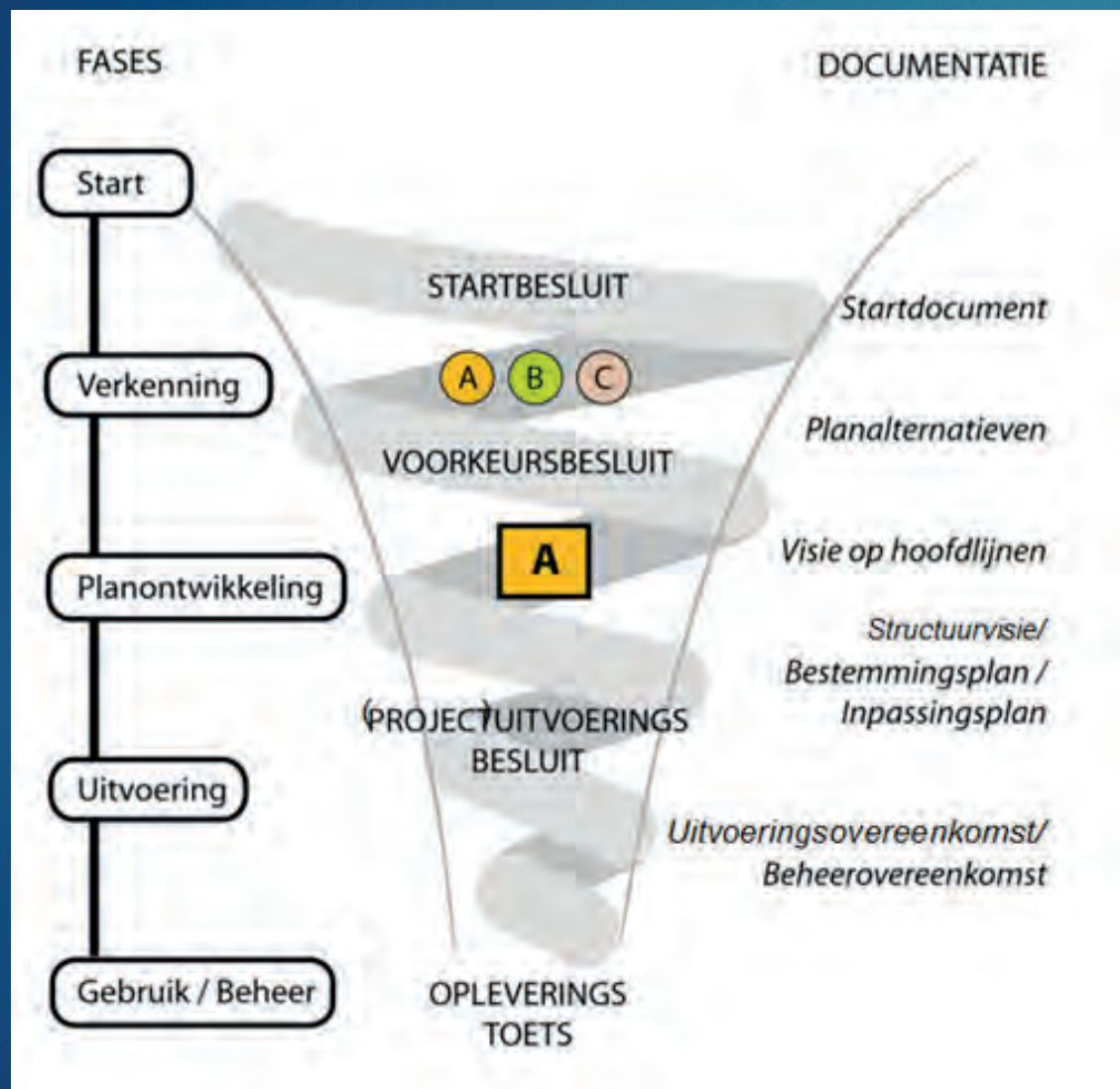
Nieuw Boekhorst.

Voorhout

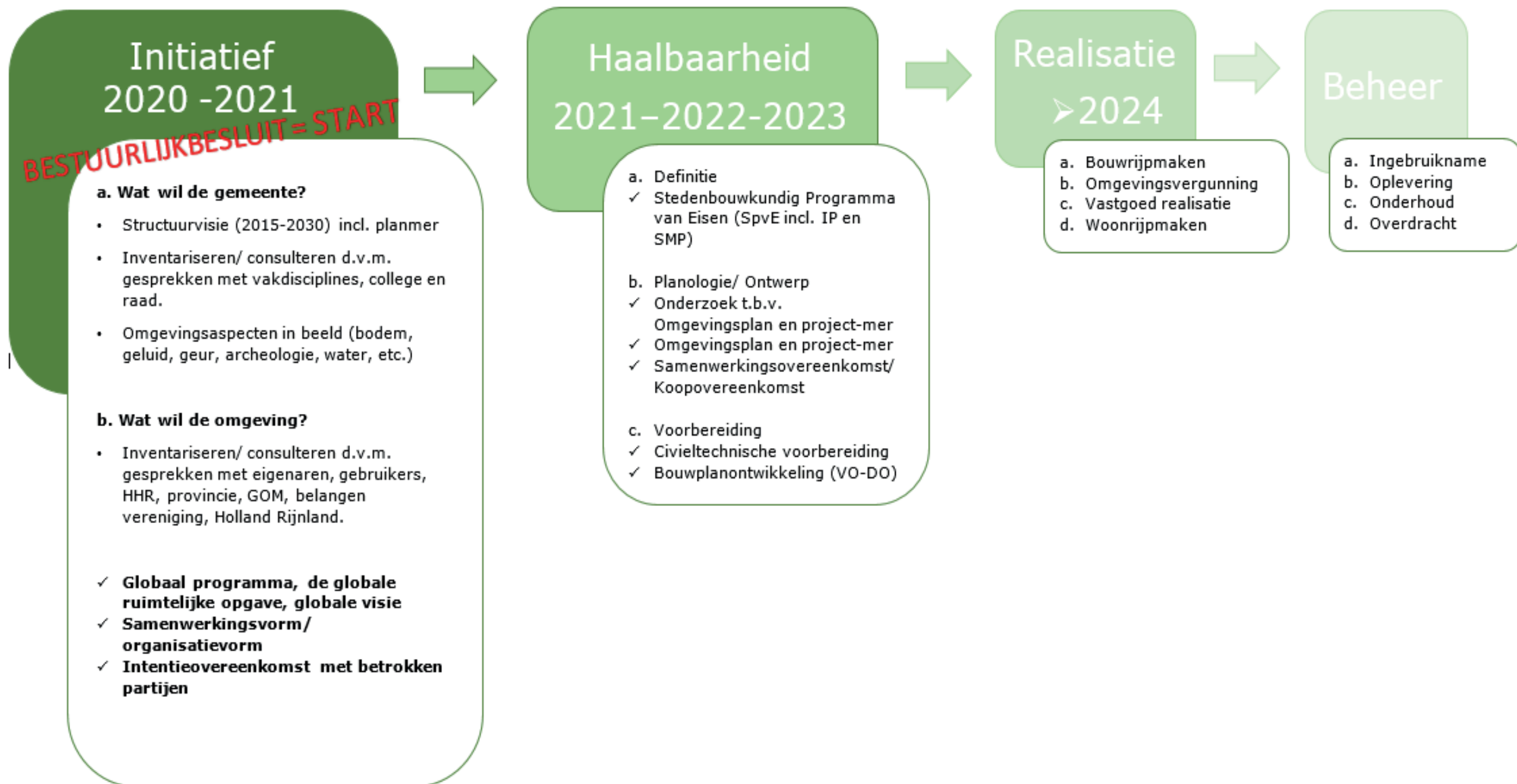
Inhoud

1. Proces en inhoud
2. Participatie
3. Landschappelijke raamwerk Nieuw Boekhorst
 - ▶ Presentatie ECHO
 - ▶ Woningbouwprogramma
4. Afronding en sluiting

Proces en inhoud

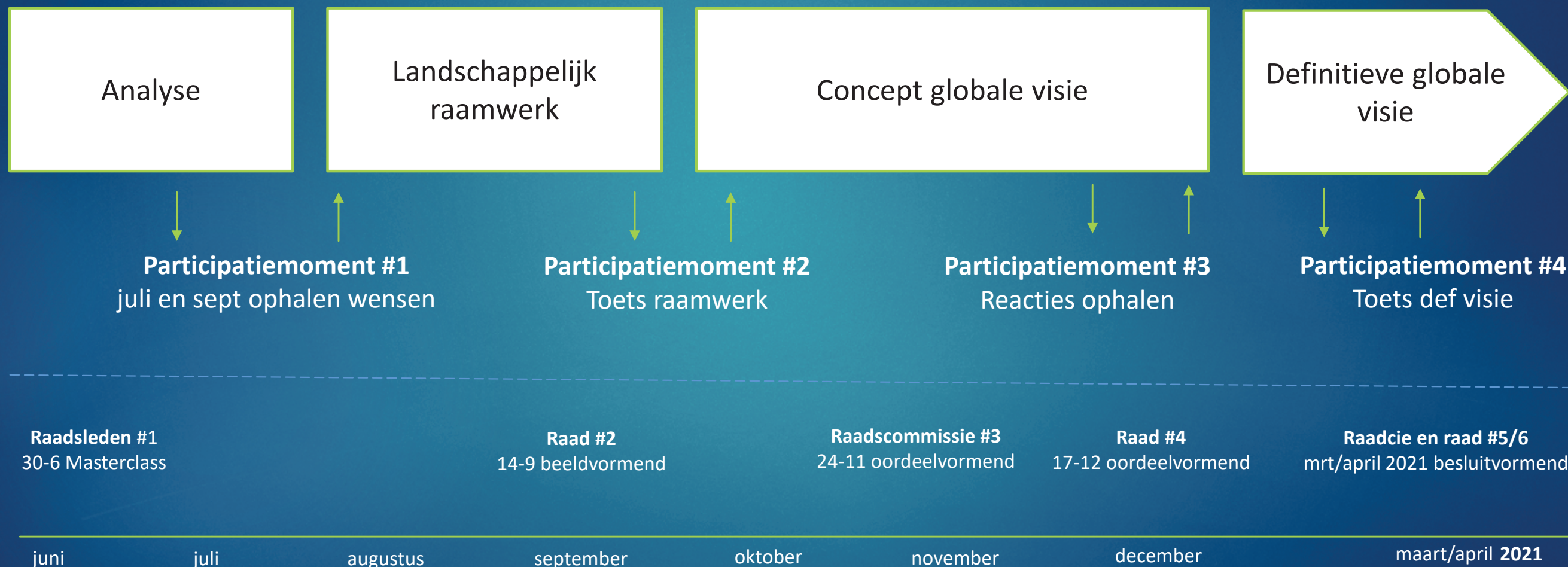


Gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst

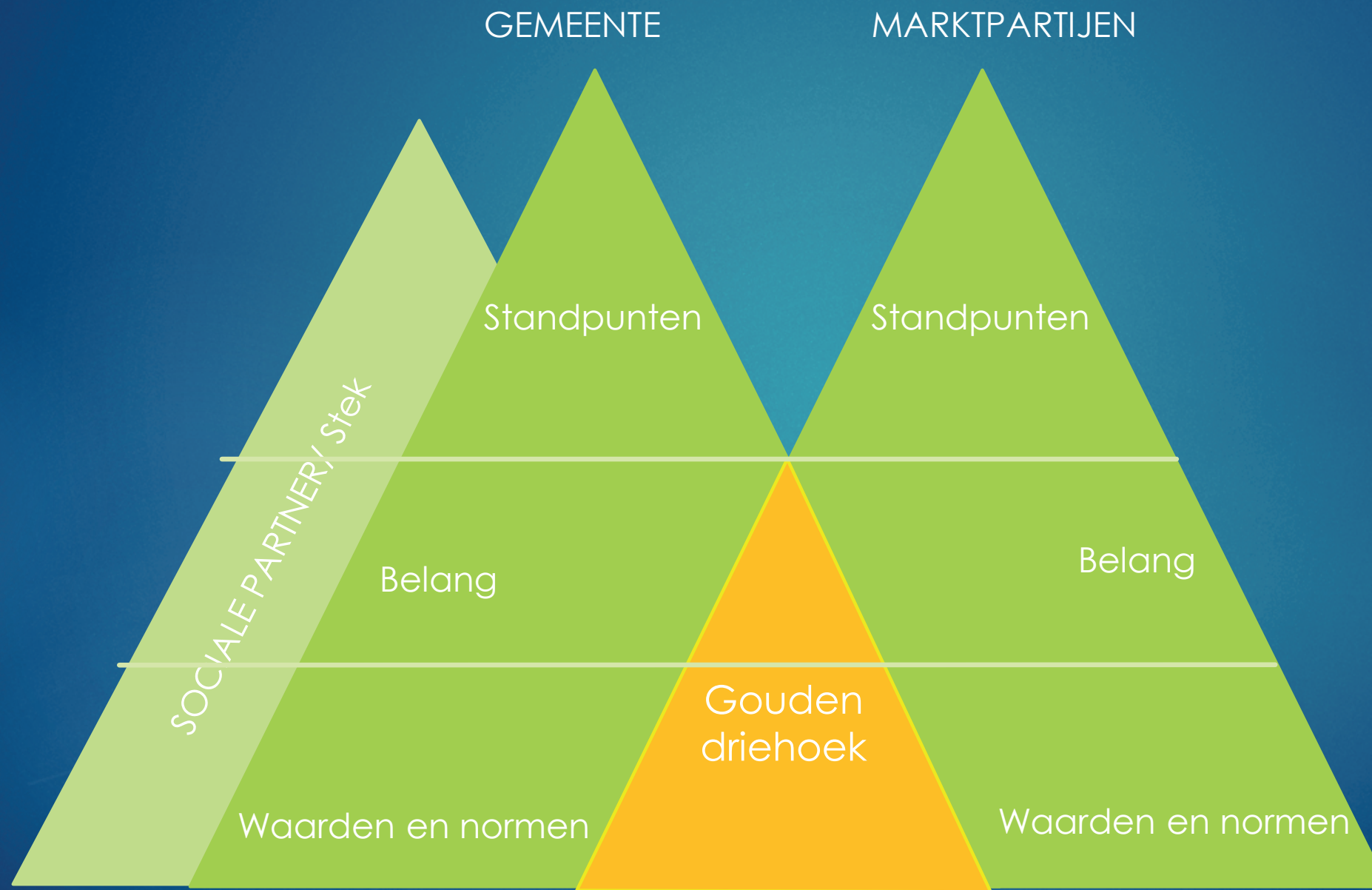


Planning en planproces 2020-2021

Fasen gebiedsvisie Nieuw Boekhorst



Samenwerking



100

-
- A detailed historical map of the PARS region, showing various towns, rivers, and land parcels. The map is color-coded with yellow, pink, and green. Key locations include Noortwyck, Wylms, and de Kacche. The map is titled 'PARS' in the top left corner.

UITNODIGING



KIJK OP:
NIEUWBOEKHORST.NL
EN MELD JE
AAN!

DINSDAG
7 JULI VAN
19.30 TOT
20.30 UUR

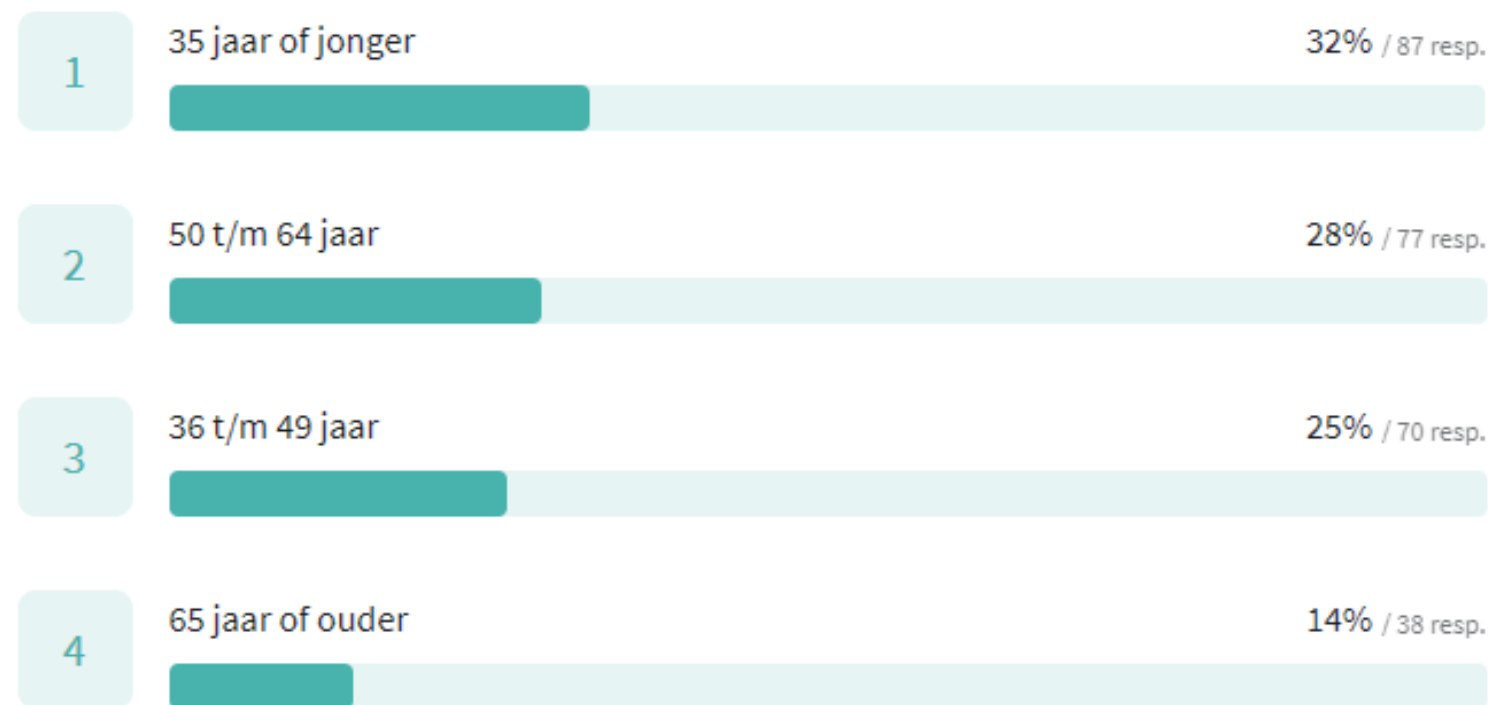
Webinar **Nieuw Boekhorst**

Een nieuwe woonwijk aan de rand van Voorhout.

- ▶ 7 juli breed informeren en waarden gebied ophalen
- ▶ Resultaten eerste participatiemoment

Tot welke leeftijdscategorie behoort u?

272 out of 272 answered



Bewonersenquête

Leeftijdsopbouw

Welke landschapselementen ziet u graag terug in Nieuw Boekhorst? (meerdere antwoorden mogelijk)

272 out of 272 answered



Waterrijke omgeving / meanderende sloot

61% / 168 resp.



Bosrijke omgeving

61% / 167 resp.



Strakke polder

10% / 29 resp.

Bewonersenquête

Landschappelijk element

Ziet u graag kleine plekken groen (meerdere kleine parkjes) of één groot stuk groen (een groot park) in Nieuw Boekhorst?

272 out of 272 answered

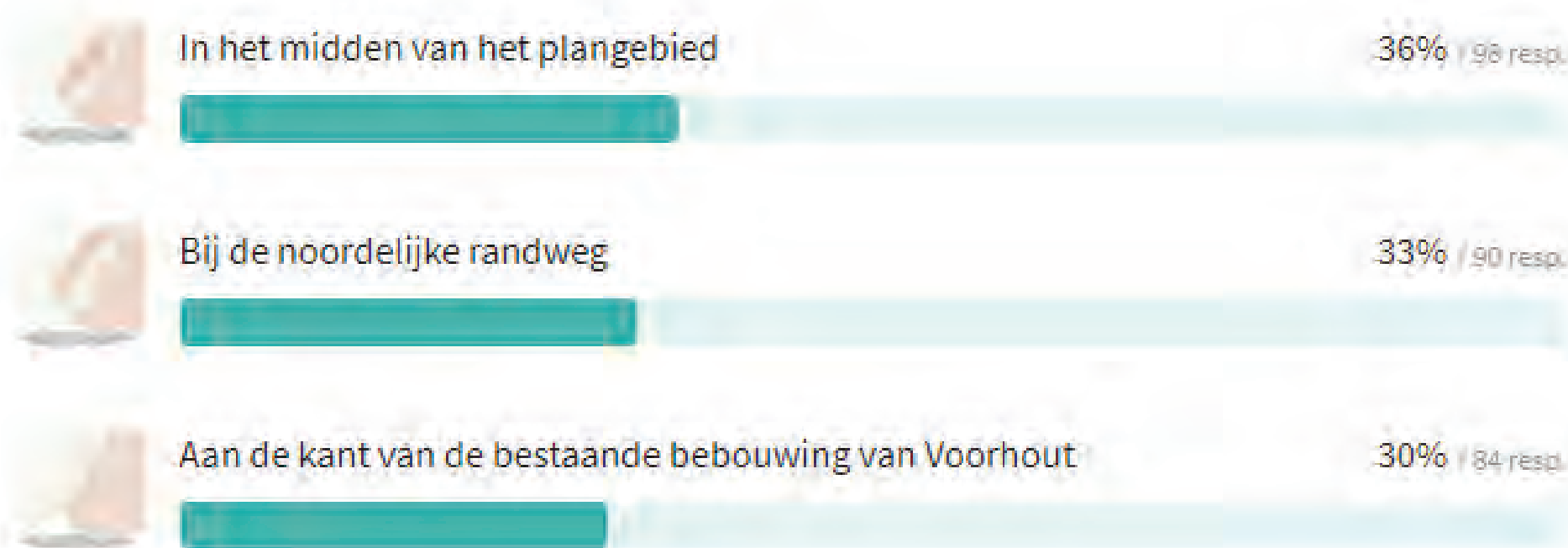


Bewonersenquête

Groenstructuur

Waar ziet u het liefst de hoogste concentratie woningen in Nieuw Boekhorst?

272 out of 272 answered

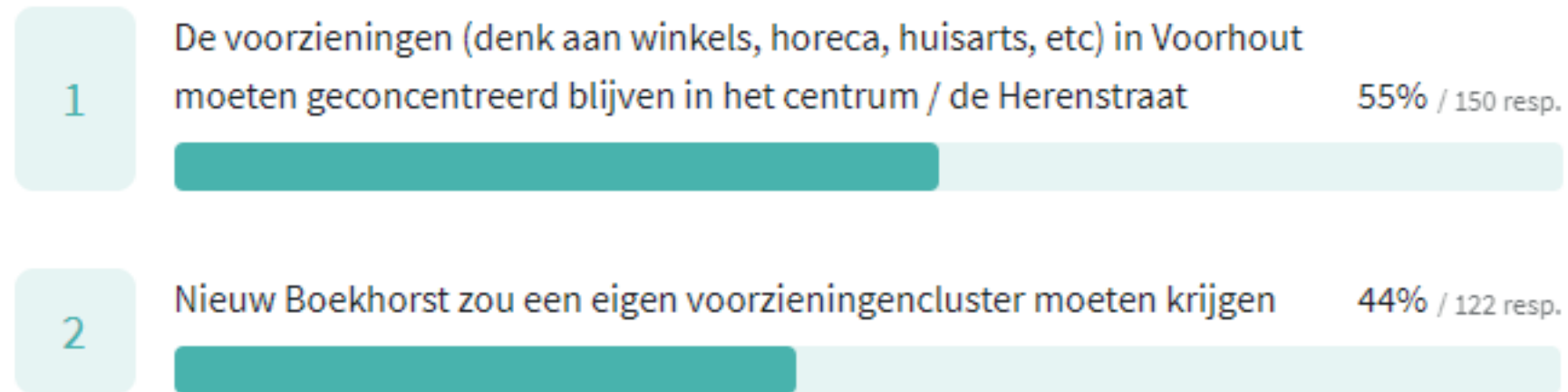


Bewonersenquête

Dichtheid

Met welke onderstaande uitspraak bent u het meest eens?

272 out of 272 answered



Bewonersenquête

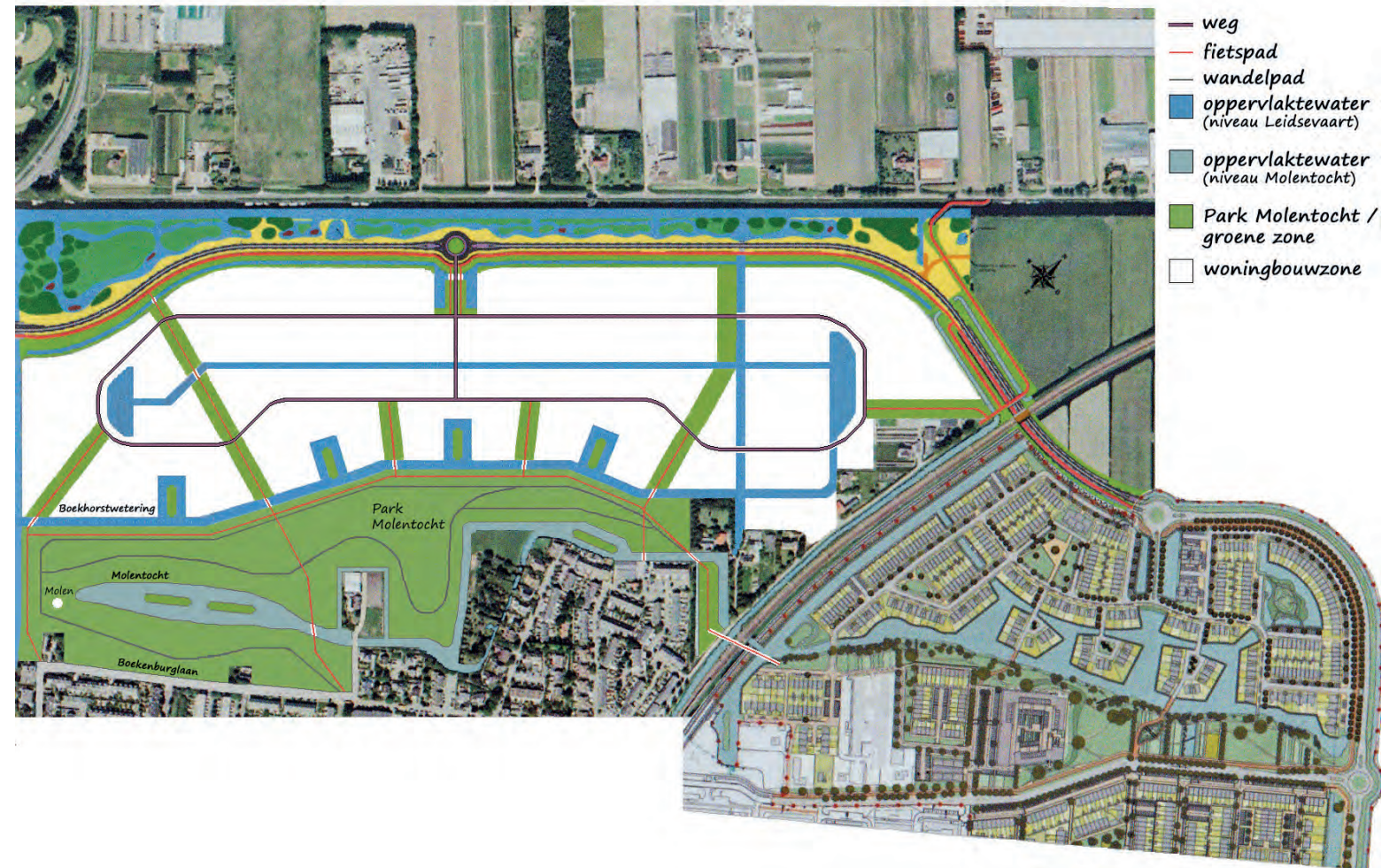
Voorzieningen

- Realisatie van een Knarrenhof of levensloopbestendige woningen
- Starters / goedkoop segment onder de 350.000
- Mogelijkheid tot vrije kavels / zelfbouw
- Toegankelijk vaarwater (gekoppeld aan de bestaande waterstructuur)
- Realiseer een extra supermarkt / voorzieningencuster om Herenstraat te ontlasten
- Hondenuitlaatzone / rondje lopen

Bewonersenquête

Veelgenoemde onderwerpen

- De Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder
- Historische Kring Voorhout
- Bijna alle particuliere grondeigenaren
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Provincie Zuid Holland



Overige stakeholdergesprekken

Stedenbouwkundig plan.

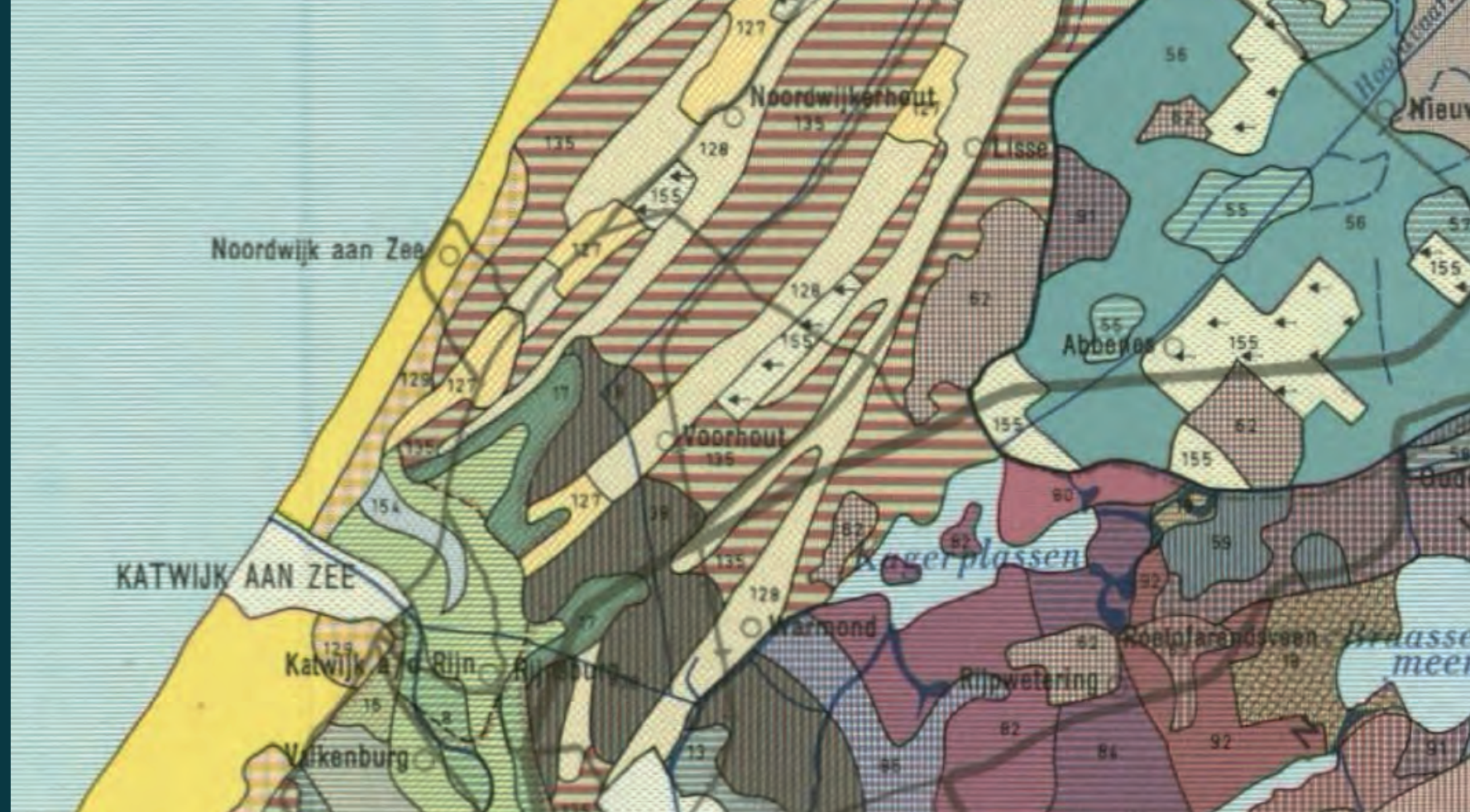
Even opfrissen..

1. Strandwallen en strandvlaktes

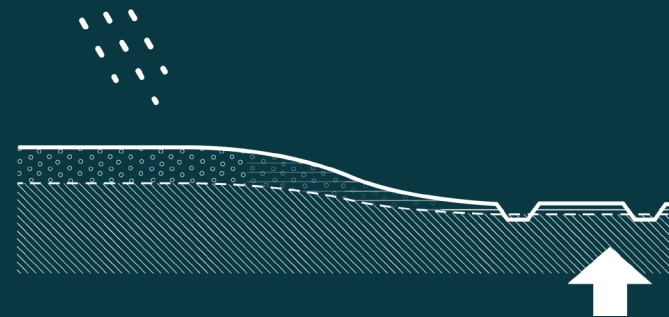
- zandige ondergrond vs venige ondergrond
- droog milieu vs nat milieu (sloten en beken)
- zoete waterbel vs kwelwater

2. Vegetatie en natuurtypen

- gesloten vegetatie vs open vegetatie
- eiken/beukenbos vs stinsenlandschap
- boshyacinth en beuken vs lisdodde en riet
- uilen, bosvogels en vleermuizen vs zwaluwen, weidevogels, libellen en vlinders



Landschap



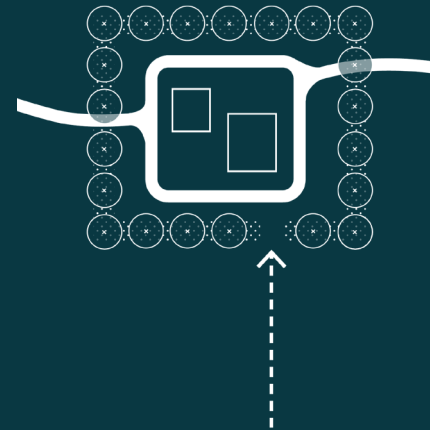


PARS

Cultuurlandschap

3. Boerderijen en burchten

- ensemble van gebouwen
- oprijlaan vanaf het lint
- omsloten door bomen/houtwal, in geval van burcht ook met water en verdedigingsmuur



Kasteel Boekhorst

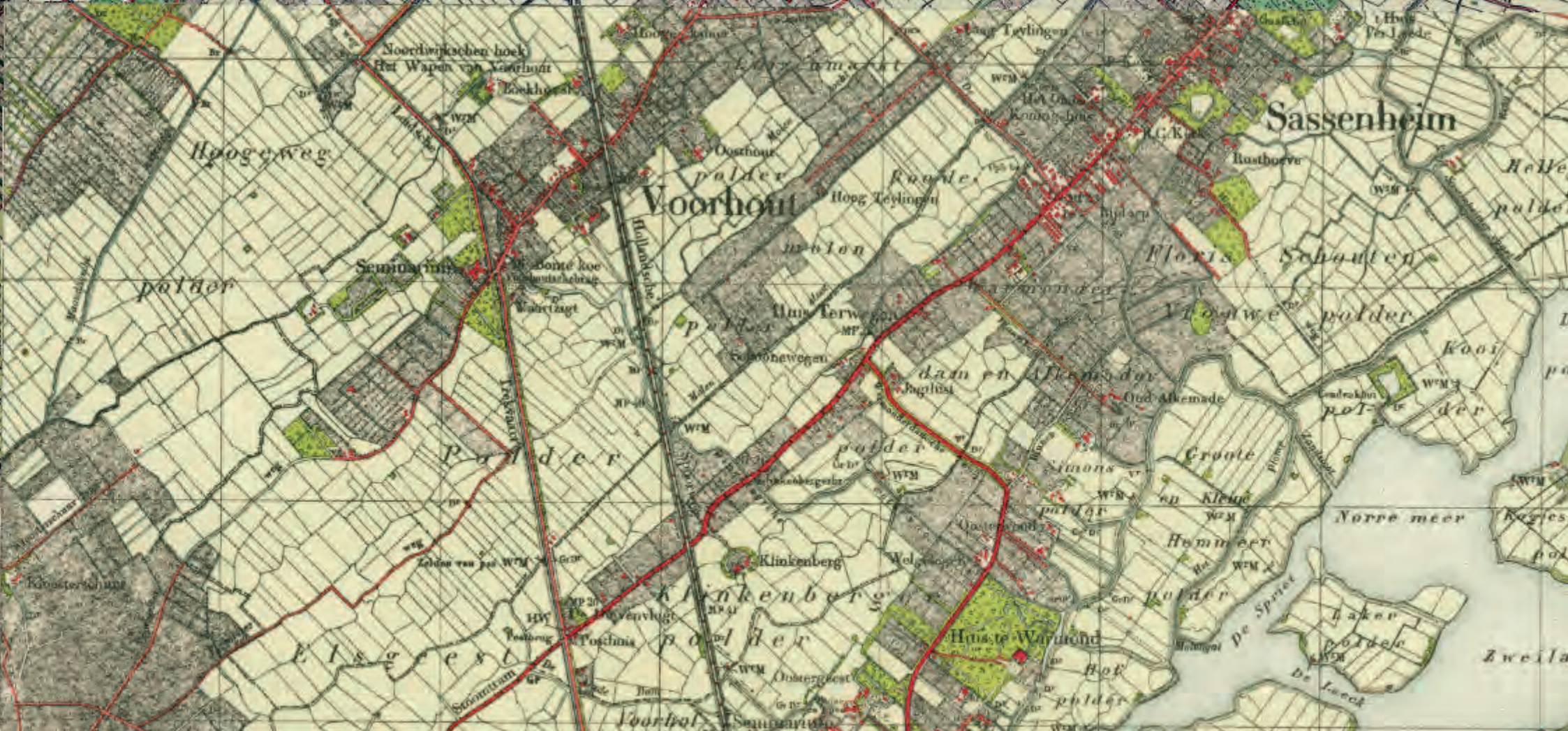
4. Trekvaart

- sterke landschappelijke structuur
- belangrijke functie
- weg langs de trekvaart



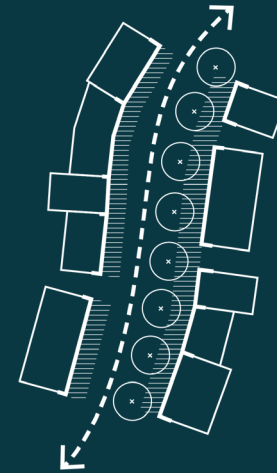
Personenvervoer en goederenvervoer

Cultuurlandschap



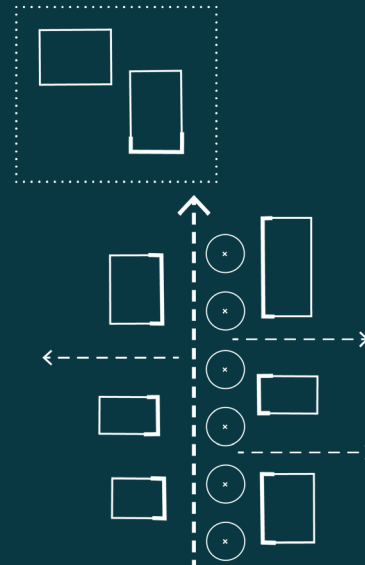
5. Dorpsstraat

- hoge dichtheid
- tegen elkaar aan
- licht gebogen weg
- directe overgang gebouw - straat
- stevige accenten
- voorzieningen



6. Dwarsstraat

- oude oprijlaan boerderij wordt doorverkavelt
- open zichten op het landschap
- rechte straat loodrecht op het historische lint
- volgt polderstructuur
- achterommetjes



Dorpse waarden



Herenstraat (ca. 1920)



Cafe de Bonte Koe (ca. 1920)

[illegible]

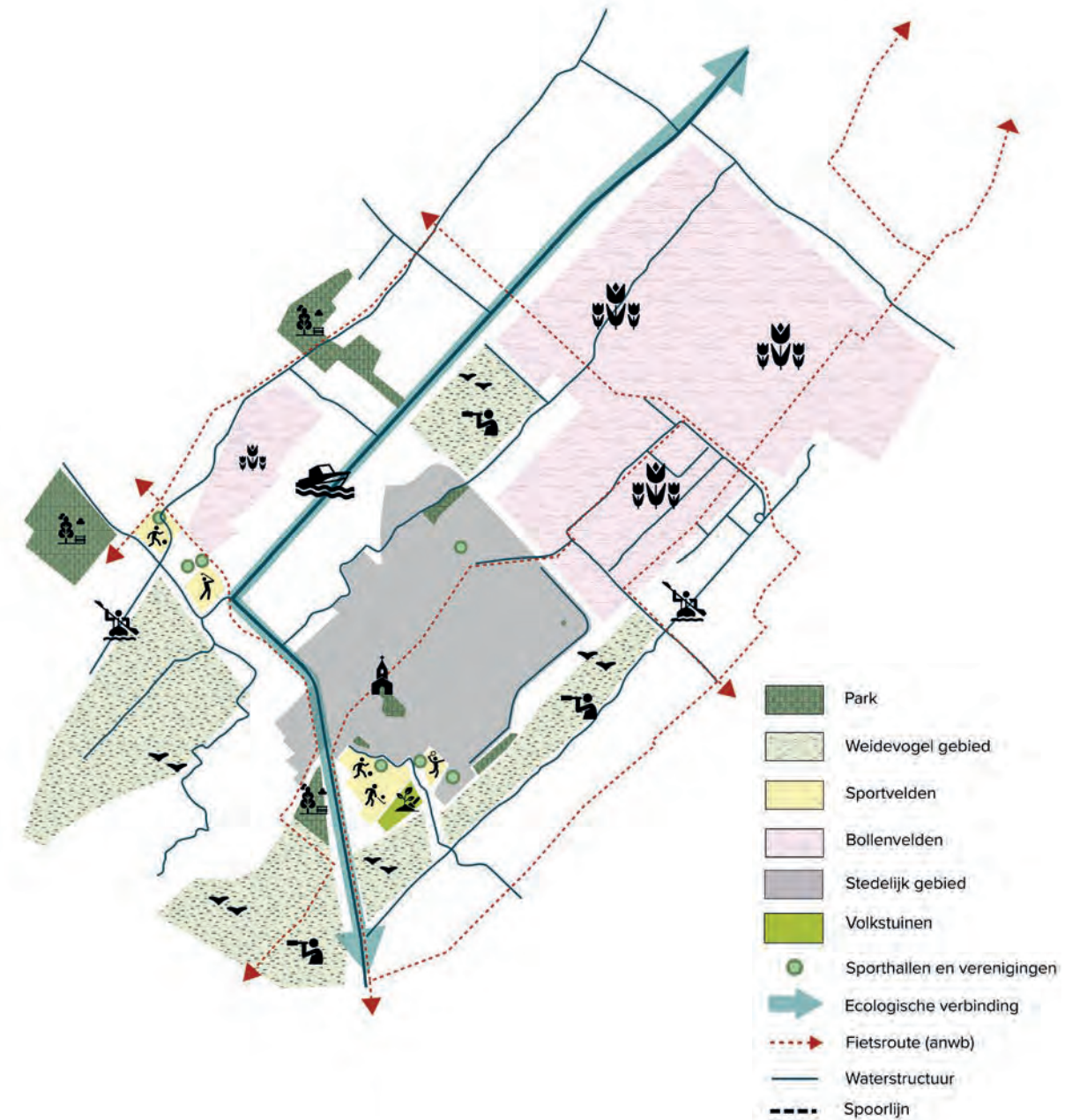
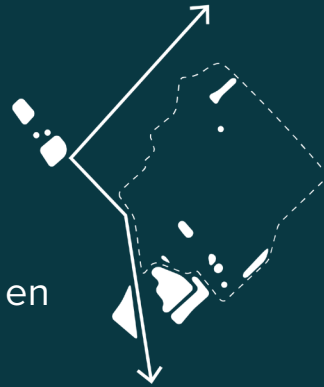
7. Woonwijken rondom dorpslint

- planmatige woonwijken na 1950/1960
- ontstaan van buurten



8. Recreatie en verenigingsleven

- recreatie als onderdeel van wonen
- parken, verenigingsgebouwen, fiets-, vaar- en wandelroutes en meer
- plekken voor ontmoeting



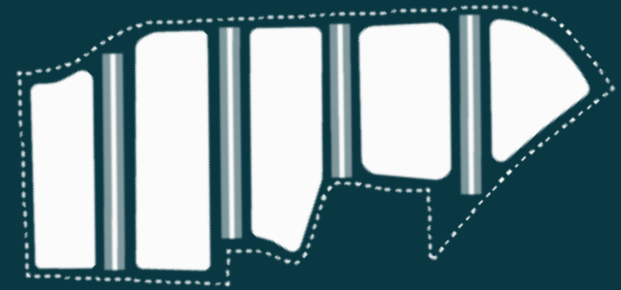
Recreatie



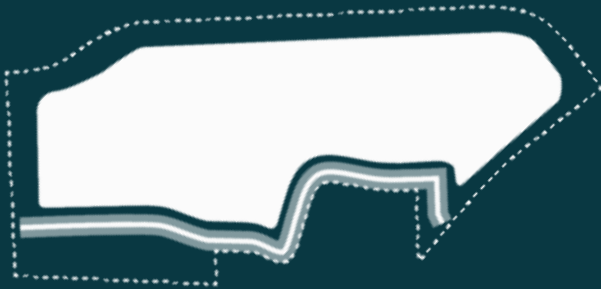
Afmaken dorp



Historische lijnen



Poldermodel



Eigen identiteit

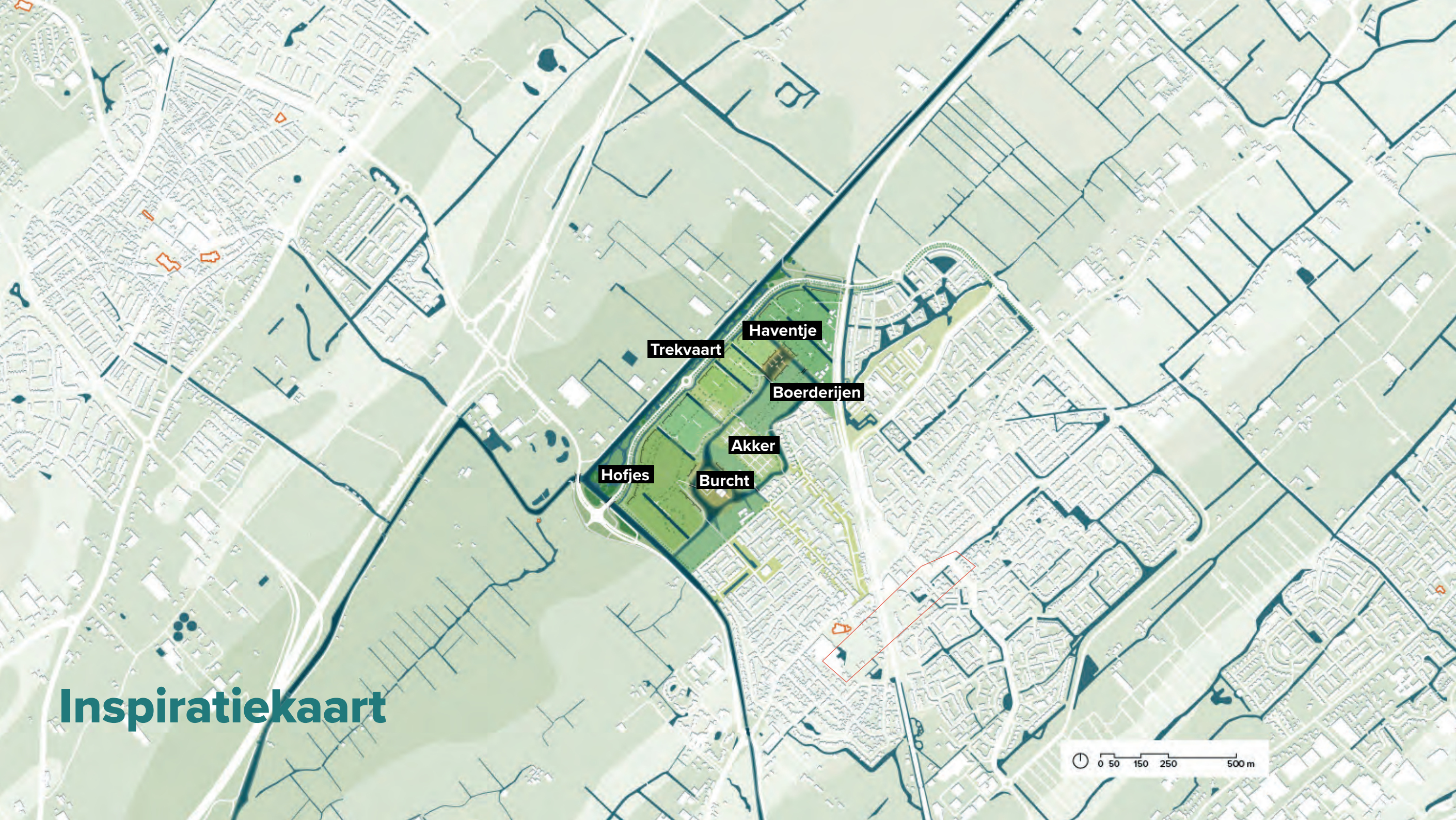


**Nieuwe burcht en
dorpshaven**



Buurtschapjes

Waarden



Trekvaart

Haventje

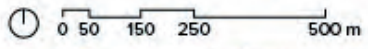
Boerderijen

Akker

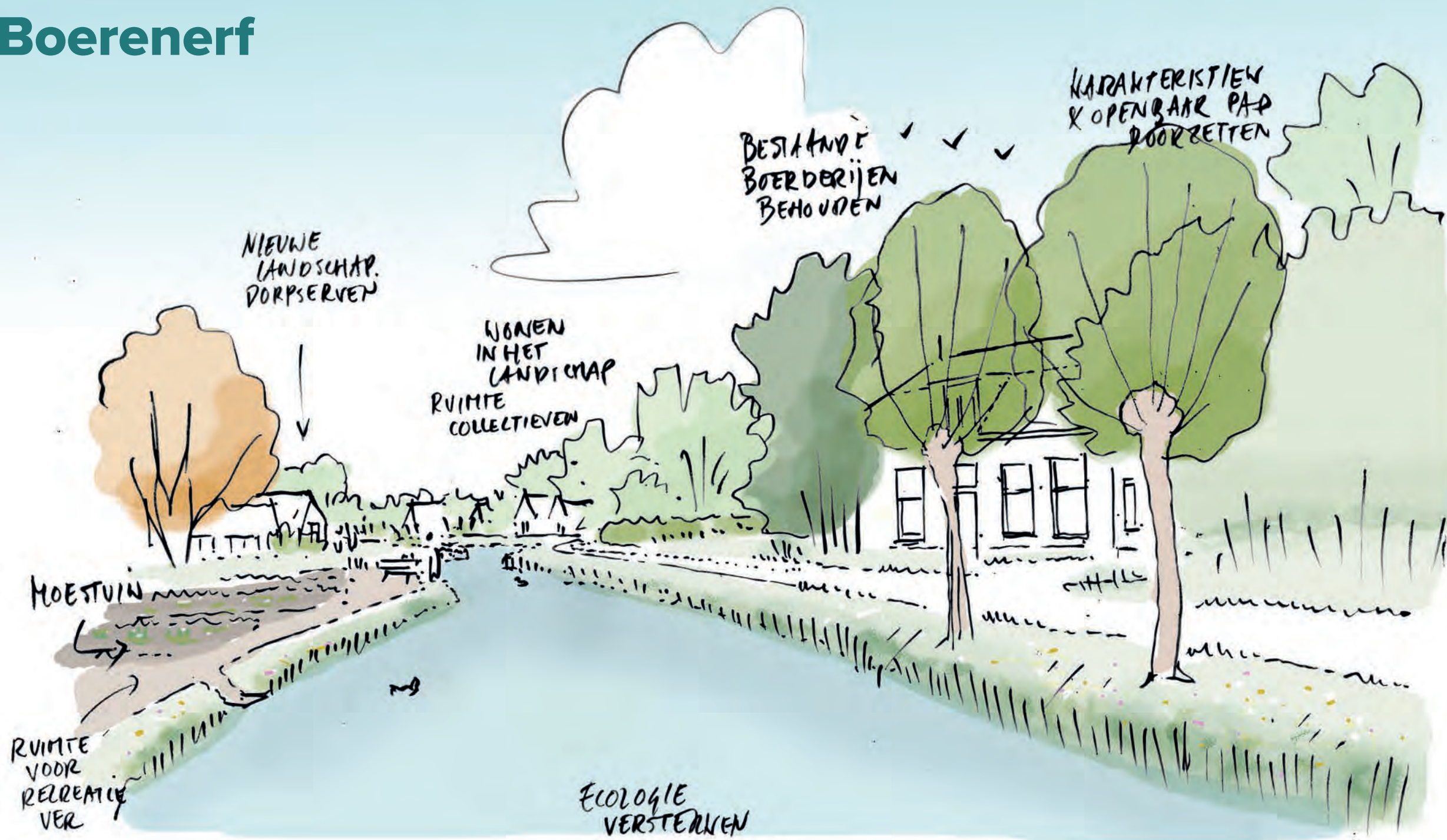
Hofjes

Burcht

Inspiratiekaart



Boeren erf

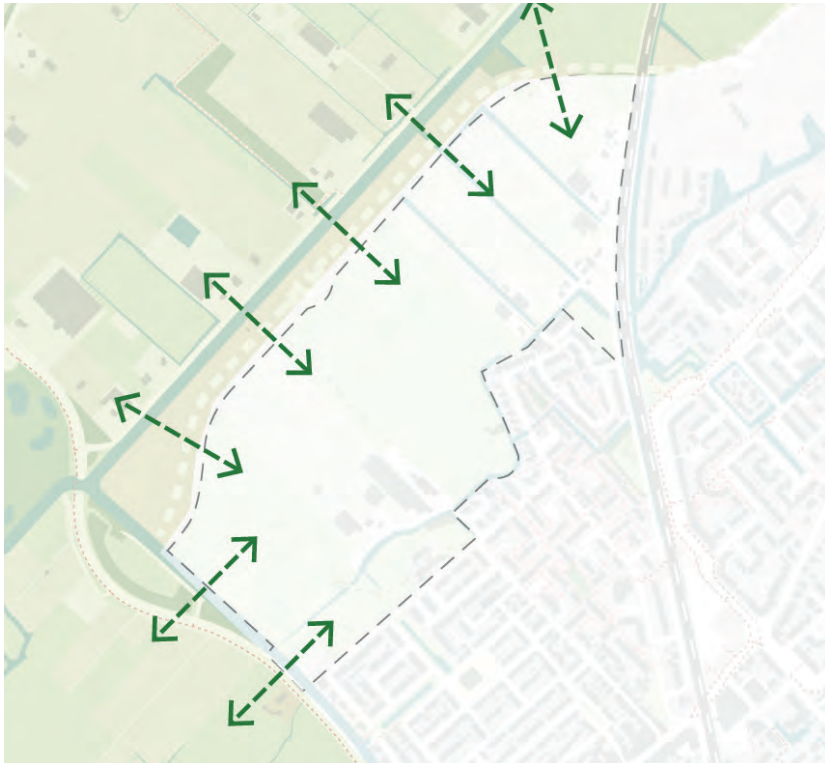


Dorpshof



Dorpshaven





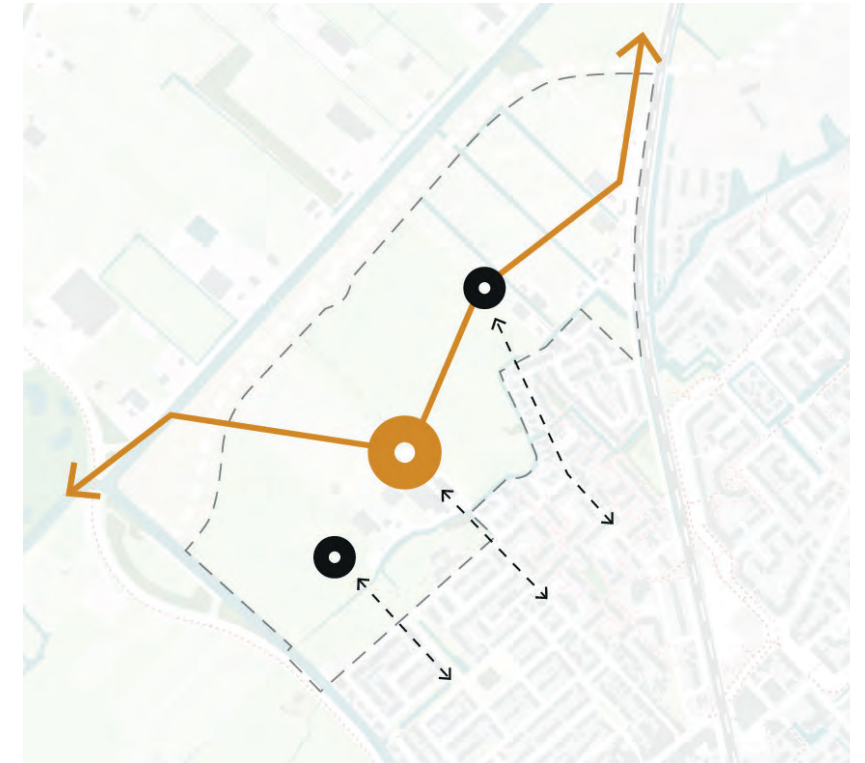
Sterke verbinding omliggende landschap

Zachte overgang naar het omliggende landschap, met zichtlijnen, verbindingen en relaties.



Groene zoom

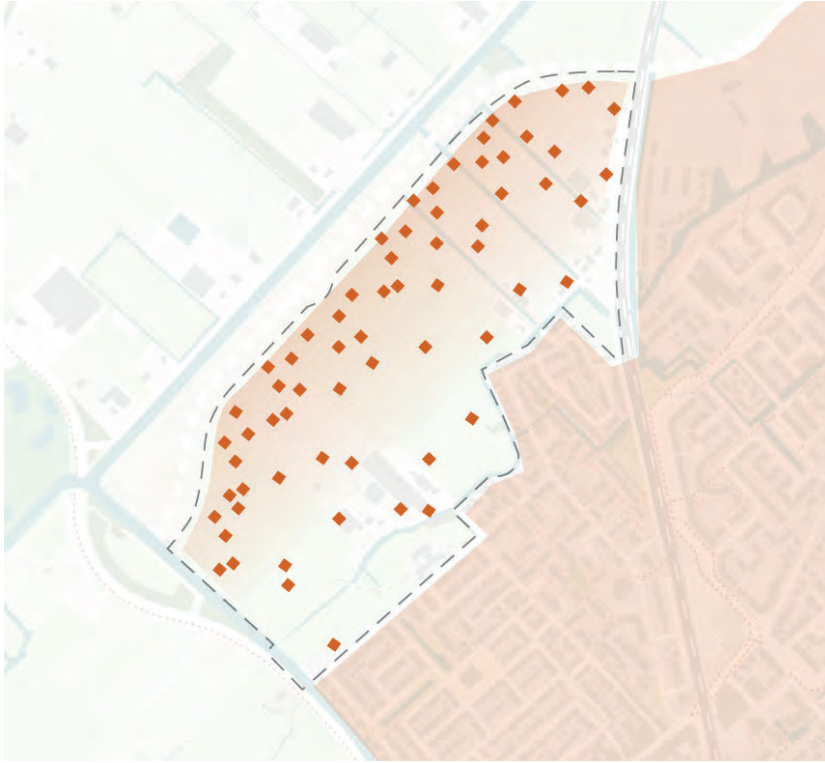
Kwaliteit Molenwater en losse korrel van boerderijen benutten.



Bestemming met (cultuurhistorische) waarde

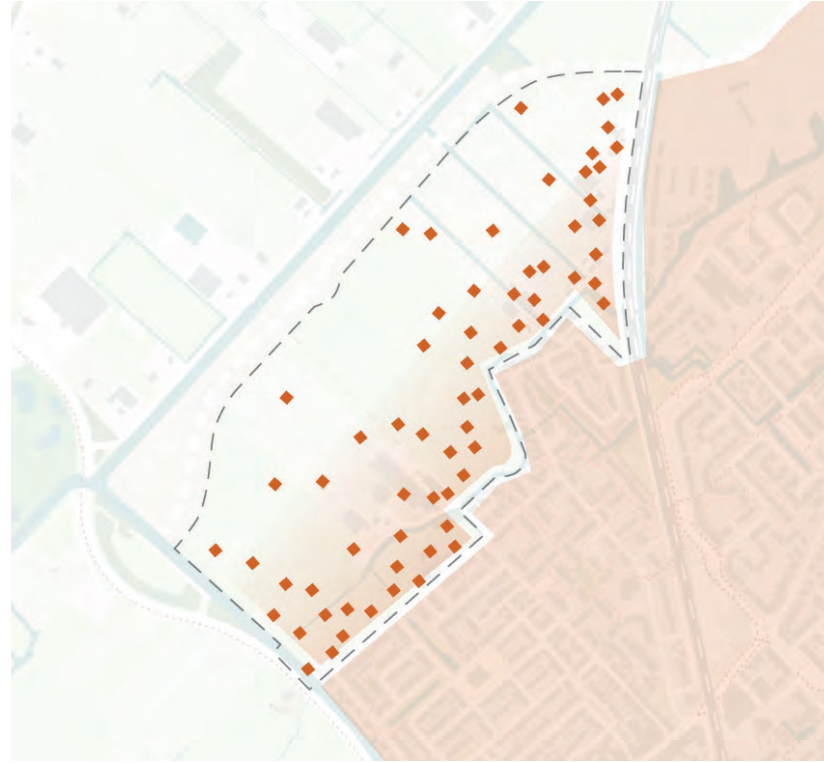
Nieuw Boekhorst zowel als bestemming vanuit het dorp als vanuit het landschap.

Planessenties



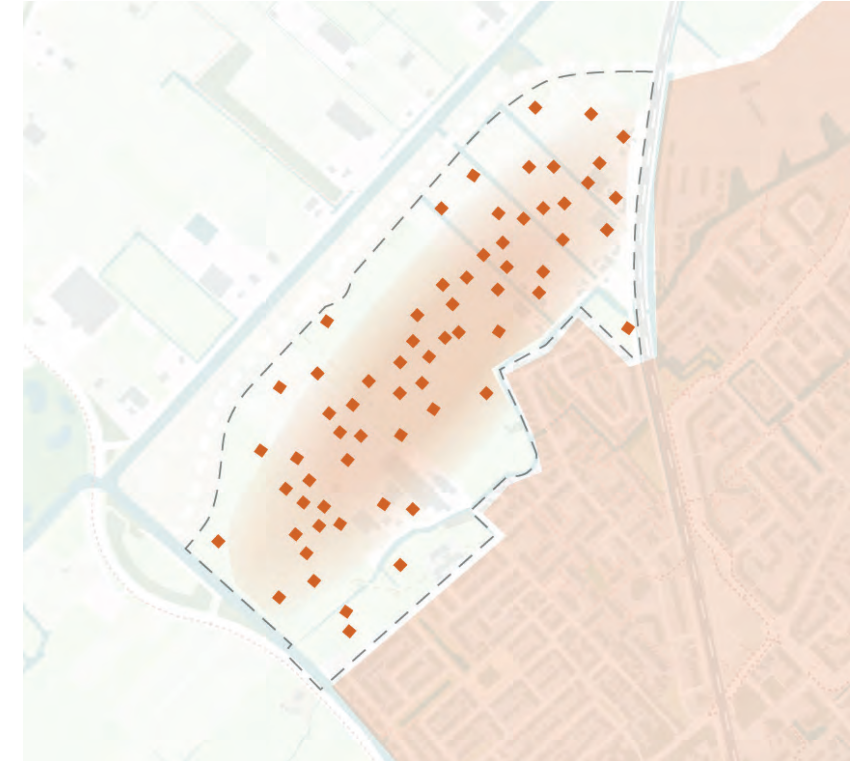
Dichtheid aan randweg

Stedelijke rand van het dorp, met openheid tussen de huidige rand en de uitbreiding.



Dichtheid aan dorpsrand

Nieuwe losse open rand van het dorp en de hogere dichtheden aan de bestaande dorpsrand verweven.



Dichtheid in het midden

Dichtheid in het midden van het plangebied als een soort nieuw dorpslint. Meer openheid naar zowel bestaande, als nieuwe dorpsrand.

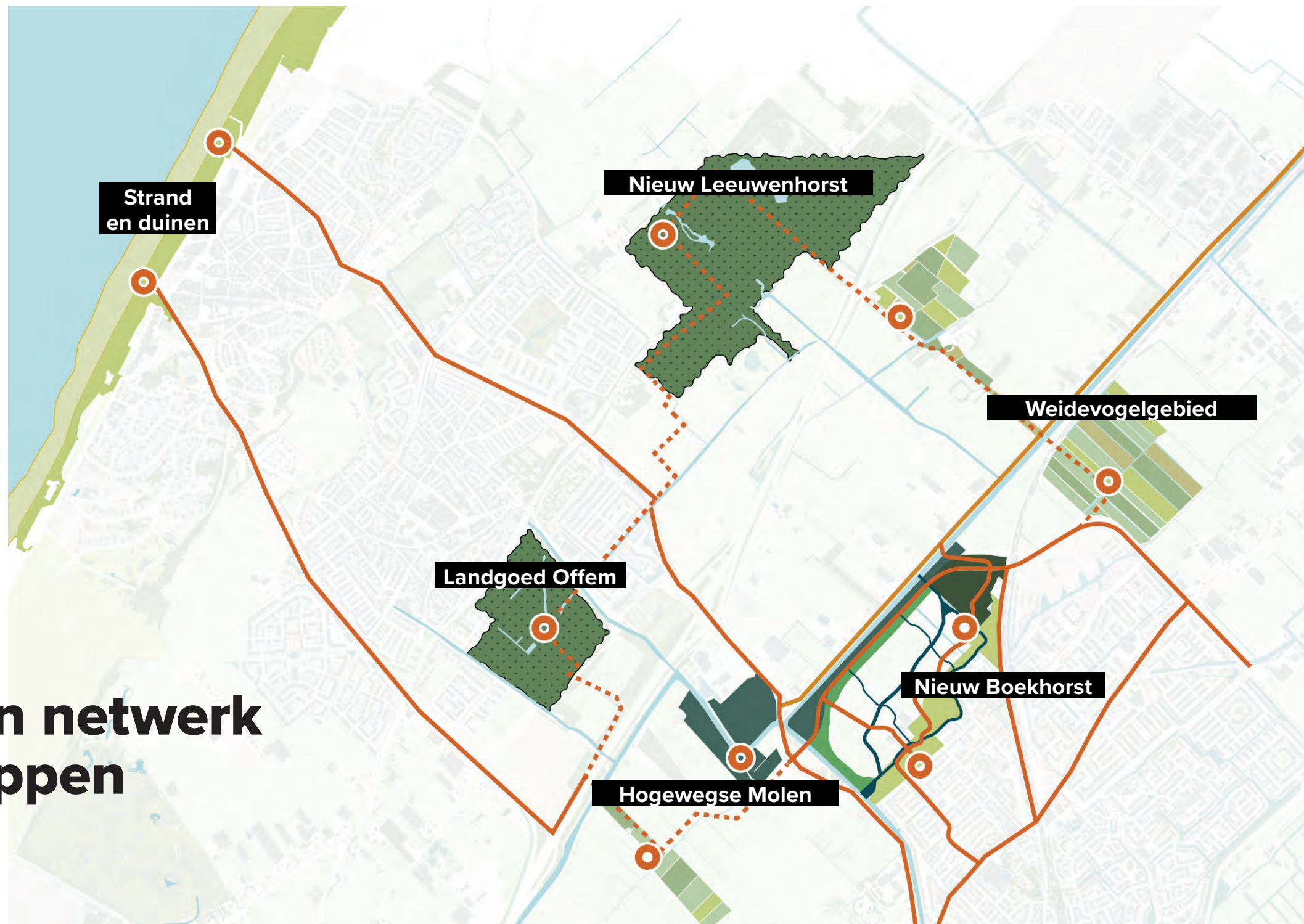
Verschillende dichtheden

Flexibel landschappelijk raamwerk

Schakel in een netwerk van landschappen

Op gebiedsniveau

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020



Landgoed



Polder



Water



Duinen en strand



Schakel in een netwerk van landschappen

Op dorpsniveau

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020



1. Meanderend water
2. Dorpspark
3. Levendige trekvaart
4. Bosrand
5. Dorpsstraat

Robuust groen-blauw raamwerk



- Water gekoppeld aan de trekvaart
- Molenvaart verbreden
- Rondje varen in het plangebied

Meanderend water





Dorpshaven



Varen door het gebied



Plekken aan het water

Meanderend water

- De openheid van de bestaande groene gordel blijft behouden
- Buffer tussen bestaand en nieuw
- Groeninrichting divers: voor verschillende dieren en verschillend gebruik

Dorpspark



Routes voor sport en spel



Theetuin



Routes voor fietsers en voetgangers

Dorpspark

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020

- Grote volumes langs de Trekvaart
- Zicht op het omliggende polderlandschap

Trekvaartzone



Hoogteaccenten aan
de vaart



Grotere
gebouvvolumes



Tolhuis Haarlemmertrekvaart

Trekvaartzone

- Beslotenheid aan de rand
- Natuurlijke buffer tussen spoor en bebouwing

Bosrand





Ruimte voor sport



Vrijstaande woningen tussen de bomen



Wonen in een boshof

Bosrand

- Dorpsstraten met hogere dichtheid
- Duidelijke voorkanten aan de straat
- Licht gebogen straten

Dorpsstraten



Diversiteit in
eenheid



Incidenteel een
voorziening in de plint



Dorpsstraten

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020



Kleine voortuinen of een 'Delftse stoep'

- Een ommetje rondom
- Routes door de wijk heen kruisen
binnentuinen, water en openbaar groen

Informele routes





Wandelen langs de huizen



Parkeren gecombineerd met een speelplek
aan de achterzijde van de woning



Informele routes

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020

Overkoepelende thema's



Haaksparkeren in de straat



Parkeren in groene koffers nabij de woningen



Halfverdiept parkeren aan de achterzijde van de woning

Keuze parkeeroplossing is zeer bepalend voor de uitstraling van de openbare ruimte:
auto's op straat, uit het zicht of geclusterd op grotere afstand van de woning?

Parkeerbeleid Teylingen van toepassing

Parkeren

Langzaam verkeer (fiets en voetganger)

- Aansluiting N444
- Verbinding bestaande dorp
- Minimaal 1 centrale as vrijliggend fietsroute
- Robuuste verbindingen ook voor calamiteiten

OV

- NS station, HOV
- Geen OV door de wijk heen wel mogelijk aan rand (Noordelijke randweg)
- ov in de wijk nader onderzoeken

Auto

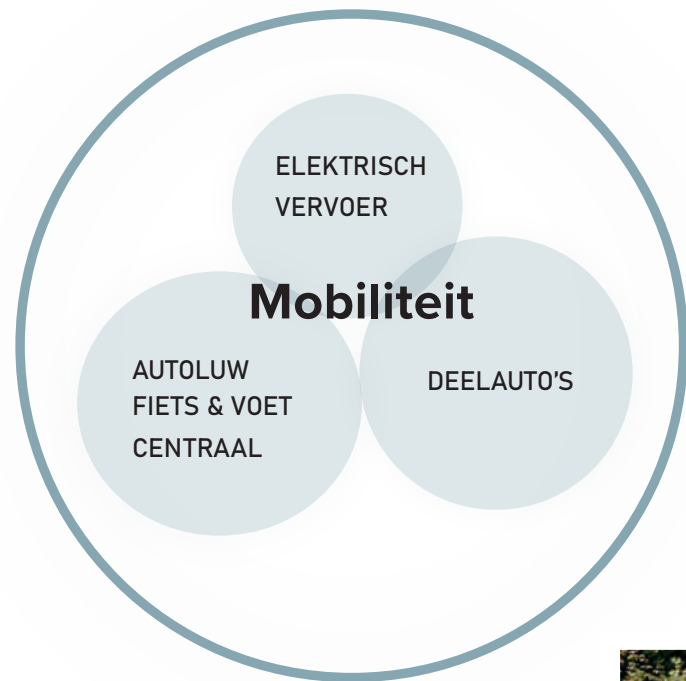
- De ontsluiting van de wijk verloopt via de Noordelijke Randweg en niet via het bestaande dorp. Wel mogelijk bestaande dorp ontsluiten via Nieuw Boekhorst/ Noordelijke Randweg ipv via de Herenstraat.
- Wijk: 30 km/uur gebied

Duurzame en toekomstbestendige mobiliteit

De gemeente Teylingen omarmt vernieuwende duurzame mobiliteitsconcepten die bijdragen aan een duurzaam houdbaar mobiliteitssysteem.

Mobiliteit en verkeer





Voldoende laadpalen



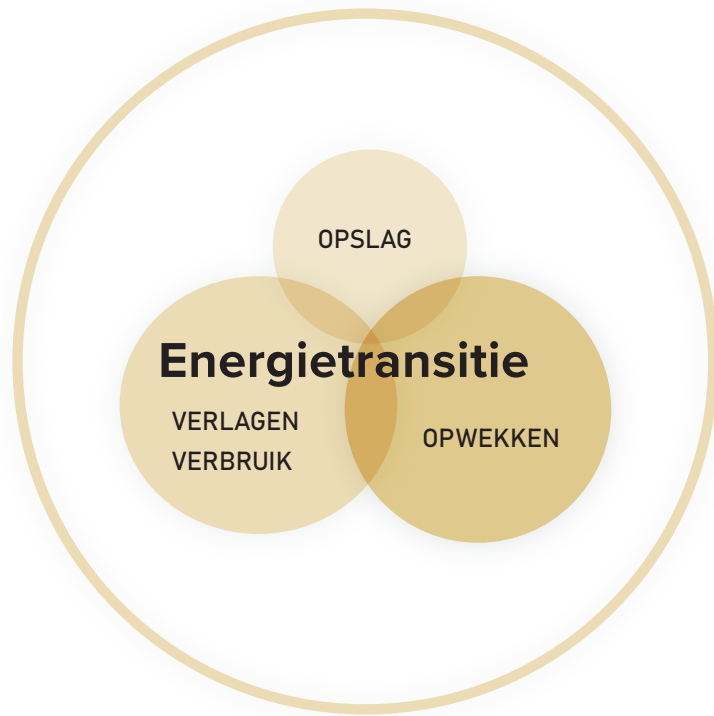
Fietsers en voetgangers centraal



Duurzame Gebiedsontwikkeling

Mobiliteit

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020



Energie opwekken

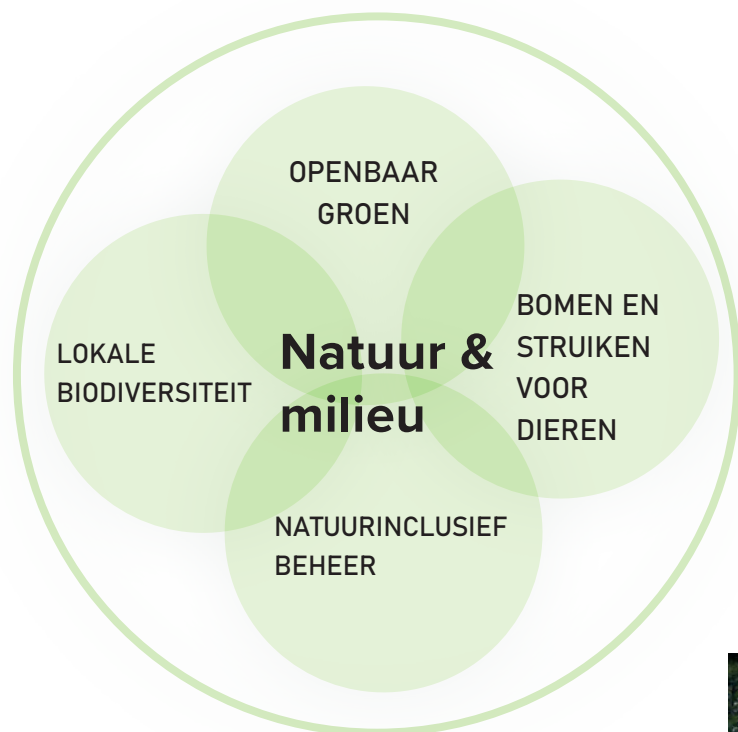


Voldoende isolatie

Duurzame gebiedsontwikkeling

Energietransitie

Nieuw Boekhorst.
14 september 2020



Groen voor mensen



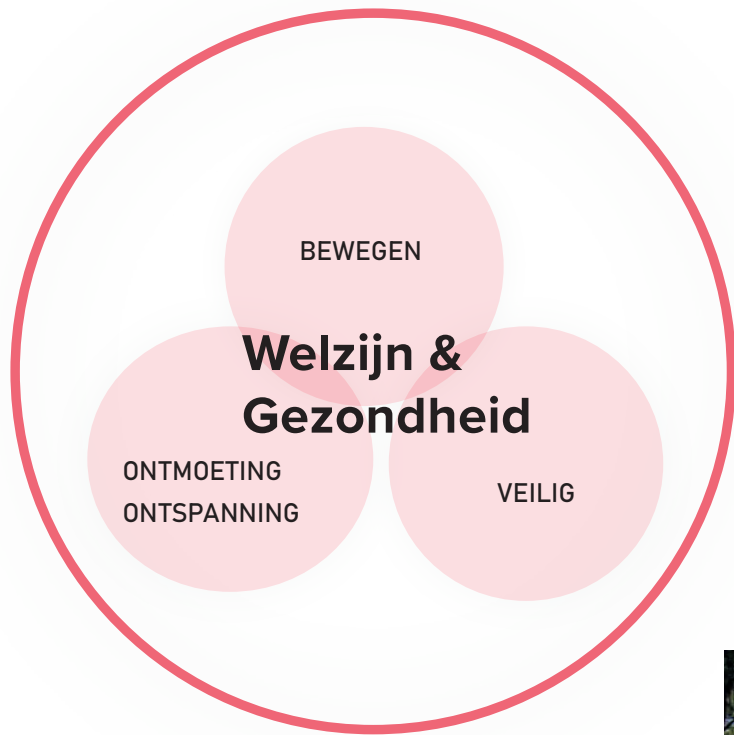
Gebiedseigen beplanting



Groen voor dieren

Duurzame gebiedsontwikkeling

Natuur en milieu



Routes voor sport



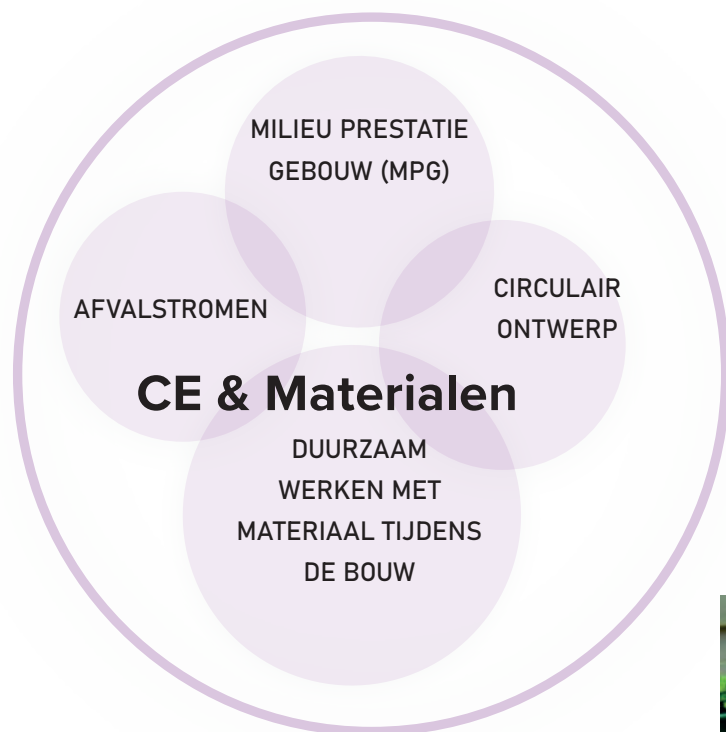
Ontmoeten en actief



Ruimte voor flexibiliteit

Duurzame gebiedsontwikkeling

Welzijn en gezondheid



Hergebruik van organisch afval



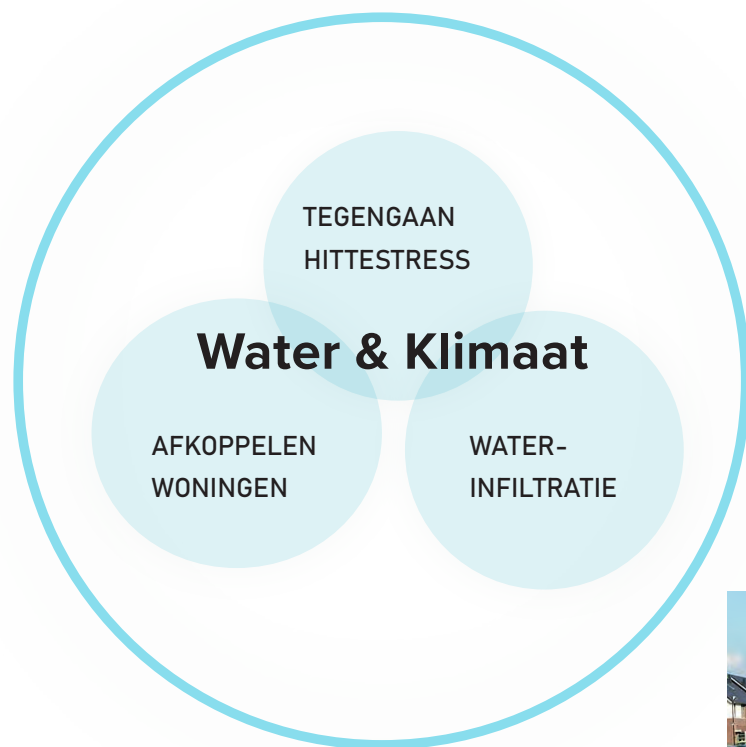
Afval scheiden



Circulaire materialen

Duurzame gebiedsontwikkeling

Circulaire economie en materialen



Wateropvang in het groen



Regenwater langer vasthouden



Ruimte voor bomen en groen in de straat

Duurzame gebiedsontwikkeling

Water en klimaat

Eigendom	opp (m2)
Martkpartijen	375.815
HHR Rijnland	8.522
in te passen particulieren	33.019
te verwerven	17.006
Totaal	434.362

Marktpartijen

1. Interterra Beheer B.V. (Heijmans; 52%)
2. Ballast Nedam (22%)
3. Rotij Grondontwikkeling West B.V./
Stichting BPL Pensioen (14%)
4. Blokhuis B.V. (5%)
5. Holland Vastgoed Groep (=> Novaform)
(7%)



Eigendomssituatie



Schoolwoningen



Theetuin



Kanoverhuur en recreatiepunt



Kleine supermarkt

- 3 ha sport
- 2000 m2 school
- Kleinschalige voorzieningen zoals een kleine winkel, theetuin, een kanoverhuur of een buurthuiskamer.



Buurthuiskamer



Sportvoorzieningen

Voorzieningen

Betaalbaar! Het woonprogramma is het uitgangspunt ten aanzien van de betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur, middeldure koop tot NHG-norm € 310.000,-)

Differentiatie! Bouwen voor alle doelgroepen; ouderen, kwetsbaren, starters, gezinnen, alleenstaanden.

Woonproducten! Toekomstbestendig. Hofjes, eengezinswoningen, appartementen, vrijstaande woningen, 2^{de} kap, rijwoningen, vrije kavels.

Ruimte voor beweging! Het maken van ommetjes en het uitlaten van de hond. Kortom, een wijk waar je als bewoner graag verblijft.

Woningbouwprogramma



Levensloopbestendige
woningen



Rijwoningen



Woonhof

Afsluiting en ruimte voor vragen

