

Q&A Inloopavond NvU Nieuw Boekhorst

14 september 2022

Bestemmingsplan	
Hoe werkt het bestemmingsplan?	<p>Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Voor een project van deze omvang en complexiteit, is een tussenstap naar het opstellen van nieuw bestemmingsplan nodig. Deze stap betreft het opstellen van een nota van uitgangspunten waarin wordt uitgewerkt hoe de keuzes, wensen, aandachtspunten, eisen die ten grondslag liggen aan het plan, worden vertaald naar concrete uitgangspunten.</p>
Verduidelijking flexibiliteit versus rechtszekerheid voor belanghebbende	<p>Er wordt onder meer de globale bestemming Woongebied opgenomen voor de nieuwbouw. Voor deze te ontwikkelen gronden is het wenselijk om de nodige flexibiliteit te bieden voor de verdere uitwerking.</p> <p>Daarbij is in de Nota van Uitgangspunten een balans bepaald tussen enerzijds voldoende flexibiliteit en anderzijds rechtszekerheid. Dit betekent dat o.a. waar nodig specifieke aanduidingen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor de locaties waar gestapelde woningbouw is toegestaan. Maar er worden bijvoorbeeld geen bouwvlakken opgenomen.</p> <p>De voorzieningen, sport, commercieel en maatschappelijk worden ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming Woongebied. Ook hiervoor geldt dat waar mogelijk flexibiliteit wordt geboden.</p> <p>Ook wordt rechtszekerheid geboden door het groen- blauwe casco</p>

	<p>exact te bestemmen. Met het groen- en watercasco wordt bedoeld de hoofdgroenstructuur en de hoofdwatgangen. Deze worden gedetailleerd bestemd voor respectievelijk Groen en Water.</p> <p>Ook wordt er rechtszekerheid geboden voor de bestaande percelen in het plangebied (die niet worden getransformeerd) door de huidige situatie planologisch vast te leggen.</p>
Is het nog mogelijk om het plan te sturen? Bijvoorbeeld voor bepaalde type woningen.	<p>In de visie (pagina 32) zijn de te realiseren type woningen en aandeel (sociaal, bereikbaar, middelduur en duur) benoemd. De gemeente is in overleg met de marktpartijen om afspraken te maken over type woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen.</p>
Hoe kan het bestemmingsplan mogelijk zijn vanuit stikstof gezien?	<p>Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, ook een stikstofonderzoek. Dit belemmert niet de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.</p>
Is van te voren wel naar de uitvoerbaarheid gekeken, zowel vanuit milieu als behoefte aan het programma?	<p>Ja, hier is naar gekeken. De ontwikkeling van deze woningbouwlocatie kan alleen plaatsvinden wanneer aangetoond is dat hier behoefte aan bestaat en het voldoet aan de milieuregels. Voor de woningbouwlocatie moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt deze behoefte en het voldoen aan de milieuregels nader gemotiveerd.</p> <p>Verder zijn er diverse milieuaspecten onderzocht om daarmee te bepalen of het planvoornemen ook milieukundig uitgevoerd kan worden. Er wordt in dit kader ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht die het plan onuitvoerbaar maken.</p>
De Driehoek	

Waar komt de pluktuin?	Op de eerste twee percelen vanaf de Randweg richting het noorden is de oogsttuin voorzien. Deze wordt ook aangeduid in het bestemmingsplan.
Hoe is het geregeld met stikstof en/of het gebruik van mest bij de pluktuin?	Het is een biologische oogsttuin waarbij geen kunstmest worden toegepast.
Waarom wordt de driehoek meegenomen in dit bestemmingsplan?	De Driehoek (ca 60.000 m2) valt buiten het feitelijke woningbouw ontwikkelgebied van Nieuw Boekhorst, maar is wel integraal meegenomen in de planvorming. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze zone ingezet wordt als compensatie van het leefgebied van de rugstreepad. Daarnaast geeft het ruimte voor de verplaatsing van de oogsttuin, die nu in het ontwikkelgebied ligt.
Is hier ruimte om honden los te laten lopen?	Naar alle waarschijnlijkheid niet. Dit is daarnaast een vraagstuk die in het kader van het bestemmingsplan nog niet van een antwoord wordt voorzien. De inrichting van De Driehoek moet nog ontworpen worden.
Duurzaamheid	
Waarom wordt duurzaamheid niet opgenomen in het bestemmingsplan?	Afspraken ten aanzien van Duurzaamheid worden in de overeenkomsten met de realisatoren van de woningen vastgelegd. Het streven naar een maximaal klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk is een continue proces.
Ecologie	
Waarom worden de rugstreepadden verplaatst, kunnen ze niet in het gebied behouden blijven?	Deze rugstreepad houdt van rust (geen mensen); het handhaven van de rugstreepad binnen de wijk is daardoor onmogelijk om de populatie duurzaam te laten voortbestaan. De Flora en Fauna Wetgeving is hierbij leidend.

Overig	
Wat is de grootte van het gebied?	Het ontwikkelgebied is ca. 40hectare, exclusief de Driehoek.
Wat is de rol van de provincie in dit traject?	Gedurende het gehele proces is de provincie betrokken. Ook bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de provincie.
Stedenbouwkundige uitwerking	
Wanneer is de verkaveling bekend? En in welke stappen wordt het plan verkavelend?	De komende maanden wordt het stedenbouwkundig plan van de eerste fase uitgewerkt.
Wanneer is er meer bekend over het bouwplan?	Start verkoop van de woningen is naar verwachting eind 2023.
Wordt geparticipeerd bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitwerking?	Het is de bedoeling dat voor de inrichting van het Boekenburgbos geparticipeerd kan worden. Voor de verkaveling verwachten wij dat niet. De verkaveling is een uitwerking van de Gebiedsvisie. In de gebiedsvisie is de participatie reeds opgenomen.
Wat is de fasering van de bouw?	Hier wordt nog over gesproken en dit ligt nog niet vast. Naar voorlopige verwachting wordt de wijk van links (zuid) naar rechts (noord) ontwikkeld.
Hoe wordt de archeologie meegenomen in het verdere ontwerp?	<p>De historie van kasteel Boekenburg kan een interessante aanleiding zijn als thematische invulling van het park. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp van het park. De mogelijk aanwezige archeologische resten worden beschermd met een dubbelbestemming.</p> <p>De voormalige locatie van de molen wordt in het nieuwe plan grotendeels vrijgehouden van woonbebouwing. Ook wordt de historische loop van de Molentocht zoveel mogelijk terug gebracht.</p>

Verkeer en parkeren	
De uitvalswegen van en naar Nieuw Boekhorst, hoe wordt dat geregeld?	Het autoverkeer sluit op één plek aan op de Noordelijke Randweg, via een rotonde.
Hoe kunnen de hulpdiensten het gebied bereiken, hoe wordt gezorgd dat er geen auto's langs kunnen?	Naast de wegen die bestemd zijn voor autoverkeer, kunnen hulpdiensten het gebied bereiken via diverse doorkoppelingen zoals calamiteitenontsluitingen langs de randen van het plangebied. Pagina 74 van de visie geeft hierop een toelichting. Met de inrichting van deze ontsluitingen wordt er voor gezorgd dat er geen auto's langs kunnen. Daar zijn diverse oplossingen voor die in de verdere uitwerking worden uitgekozen.
Is de noordelijke randweg de enige ontsluiting van het gebied?	Ja, voor autoverkeer wel. Voor de fiets en ander langzaam verkeer zijn er wel meerdere ontsluitingen aanwezig. Ook richting het dorp.
Wat is de breedte van de ontsluiting?	De auto-entree ontsluiting vanaf de rotonde bedraagt 2x 3 meter brede rijbanen. Voor verdere informatie over de ontsluiting wordt verwezen naar pagina 75 van gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst
Wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd?	Ja. Dit wordt getoetst aan de parkeernota van de gemeente Teylingen. In deze nota is voor iedere functie beschreven hoeveel parkeerplaatsen er minimaal nodig zijn. Aanvullend hierop heeft de gemeenteraad van Teylingen aangegeven voor sociale huurwoningen een lagere parkeernorm aan te houden. Ook wordt er een onderbouwing hiervoor toegevoegd aan het bestemmingsplan.
Komt er een bushalte of een buslijn in het gebied?	Over de Noordelijke Randweg komt een HOV route. Vooralsnog is geen halte voorzien ter hoogte van Nieuw Boekhorst, maar is deze wel beschikbaar op wandel- of fietsafstand. Op ca 800 meter ligt het NS-station.

Hoe wordt het bouwverkeer ontsloten?	Nog niet in detail bekend, maar zal plaatsvinden via de Noordelijke Randweg. Uiteraard is het altijd van belang om op een veilige wijze het bouw en bewoners verkeer te laten verlopen.
Hoe wordt de ontsluiting van de voorzieningen geregeld?	De ontsluiting van de voorzieningen zijn voorzien in de wijk. De voorzieningen maken onderdeel uit van de woonwijk en hebben geen eigen ontsluiting.
De voorgestelde fietspadontsluiting van de Haven naar de Boekenburglaan komt uit op een parkeerhaven en T-splitsing, dit levert verkeersonveilige situaties op vanwege beperkt zicht en overlast voor woningen in omgeving.	Dit wordt nader verkeerskundig uitgezocht.
Voorzieningen	
Is er wel behoefte aan een school?	Ja, het spreidingsplan laat zien dat er behoefte is aan een dislocatie van een basisschool.
Waar komt de school?	In de linkerbovenhoek van het plan, onder de sportvelden. Dit wordt ook aangeduid in het bestemmingsplan.
Hoe groot wordt de school?	Er is een kavel met een oppervlakte van 2.500m ² gereserveerd. Hoe groot de school precies wordt, is nog niet bekend. In het bestemmingsplan is een school van maximaal 2000 m ² bvo mogelijk gemaakt.
Komen er nog andere functies in de school?	Er is een aanduiding opgenomen met maatschappelijk waarbij de hoofdfunctie onderwijs is. Een BSO en kinderopvang worden nader onderzocht.
Wat voor sport zal er worden gerealiseerd?	Binnen het plangebied wordt 3 ha sport en bewegen gerealiseerd. 10.000m ² daarvan is 'georganiseerde sport', bestaande uit een sporthal en enkele veldjes (deze worden aangeduid in het bestemmingsplan). De precieze invulling van deze

	<p>sportvoorzieningen is nog niet bekend.</p> <p>Daarnaast is er 20.000m² 'ongeorganiseerde sport'. Dit wordt gefaciliteerd binnen de groenstructuur.</p>
Waar komt het sportveld?	Links in het plangebied, in de oksel van de N444 en de Noordelijke Randweg. De sportvoorzieningen worden aangeduid in het bestemmingsplan.
Komen er appartementen in het havengebied? Hoe hoog?	Ja. Maximaal lagen, waarvan 6 bouwlagen appartementen en 1 laag voor de plint met publieksaantrekkelijke voorzieningen.
Is aanmeren mogelijk in de haven?	Ja, aanmeren is mogelijk in de passantenhaven.
Komt er een supermarkt of buurtwinkel? Er is behoefte aan een avondwinkel.	Ter plaatse van de haven wordt maximaal 1.500m ² voor commercieel programma mogelijk gemaakt. Of er detailhandel komt in de haven wordt nader onderzocht in het kader van het bestemmingsplan.
Water	
Waar wordt het water op aangesloten?	Het interne waternetwerk sluit aan op de Leidsevaart en Haarlemmertrekvaart
Is het water doorvaarbaar?	Ja zoveel mogelijk. Dit geldt in elk geval voor Buurtvaart en enkele (nog nader te bepalen) waterlopen in het nieuw aan te leggen woongebied.
Woningen	
Waar komen de appartementen	Zie pagina 54 van gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst
Wat is een grondgebonden woning?	Dat is een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de straat
Staan de plaatsing van de appartementen al vast of kunnen ze nog verschoven worden?	De locaties voor appartementen binnen het plangebied liggen vast (conform de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie), maar binnen het

	aanduidingsvlak kunnen de bouwblokken van de appartementen nog gedraaid of geschoven worden
Waar worden de grondgebonden woningen gerealiseerd	Binnen het ontwikkelgebied Nieuw Boekhorst, deze wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door middel van de bestemming Woongebied. Er worden geen bouwvlakken opgenomen voor de grondgebonden woningen. Dus in principe kunnen de grondgebonden woningen in het gehele bestemmingsvlak Woongebied gerealiseerd worden.
Wat voor soort woningen worden er gerealiseerd (prijscategorieën, seniorenwoningen) Er is behoefte aan seniorenwoningen	Enkele woningtypen zijn vastgelegd in de visie en worden opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen deze woningtypen is er aandacht en mogelijkheid voor bijzondere woonvormen.
Hoe wordt de verdeling van de sociale huurwoningen georganiseerd?	Het aanbieden van de sociale huurwoningen vindt plaats via HureninHollandRijnland. Gemeente en corporatie maken daarbij afspraken over lokaal maatwerk.
Hoe worden de koopwoningen toebedeeld?	Nog niet bekend
Is het mogelijk om een boot aan te meren bij woningen die aan het water liggen?	Ja daar waar vlonders gerealiseerd kunnen en gaan worden.
De percentage van de sociale huur, hoe is dat verdeeld? <ul style="list-style-type: none"> ○ Wordt dit allemaal in appartementen gerealiseerd? ○ En gaat dit allemaal via Stek? 	Het plan kent 30% woningen in de sociale huur categorie. Het is nog niet bekend via welke instelling deze woningen worden aangeboden. Niet alle huur wordt via appartementen gerealiseerd, ook een gedeelte in grondgebonden woningen. Dit wordt nog nader bepaald in de verdere uitwerking.
Door wie worden de woningen verkocht?	Nog niet bekend
Hoe hoog worden de woningen?	De bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 11,5 meter, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen. De gemeenteraad

	kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan een mogelijkheid onder voorwaarden opnemen voor een hogere bouwhoogte van maximaal 13 meter en maximaal 4 bouwlagen.
Worden de woningen alleen voor de Teylingers / Voorhouters gebouwd? Wat is het politieke standpunt daarin	Nee, er geldt een recht van vrije vestiging in Nederland. Voor de sociale huur worden afspraken gemaakt met de corporatie om bij de eerste verhuur de woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan mensen die in Teylingen in een sociale huurwoning wonen, dit via het zgn. lokaal maatwerk zodat de doorstroming wordt bevorderd.
Hoe wordt de kwaliteit van de woningbouw gewaarborgd?	Hier gelden wettelijke voorschriften voor zoals het bouwbesluit. Wet kwaliteitsborging. Ook worden eisen voor stedenbouw en beeldkwaliteit opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de woningen duurzaam zijn. Hierover worden separate afspraken gemaakt met de realisatoren van de woningen.
Vervolg	
Wanneer is de besluitvorming?	In december 2022 komt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te liggen en de planning is dat medio 2023 het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Wat is het vervolg proces?	December 2022 ontwerp bestemmingsplan ter inzage medio 2023 vaststelling bestemmingsplan eind 2023 bouwrijp maken en start verkoop 2024 start bouw 2025 (naar verwachting) eerste oplevering van woningen Dit is een voorlopige planning en data staan niet vast.
Waar kan ik terecht voor verdere updates van Nieuw Boekhorst?	Via de website www.nieuwboekhorst.nl kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief. U ontvangt dan automatisch bericht bij informatieavonden en u ontvangt (digitale) nieuwsbrieven

Komen de panelen ook online te staan?	Ja, staan vanaf heden online
Is er voldoende aandacht voor communicatie van personen die digitaal minder goed onderlegd zijn?	Naast een digitale nieuwsbrief worden belangrijke momenten ook aangekondigd in de lokale media De Teylinger.