

Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Nieuw Boekhorst

Datum	1 september 2022
Opdrachtgever	Projectgroep Nieuw Boekhorst
Auteur	Wissing B.V.
Betreft	Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst
Versie	versie 5.0
Gewijzigd	29 april 2022, 5 mei 2022, 21 juli 2022, 11 augustus 2022, 24 augustus 2022, 1 september 2022



Figuur 1 vogelview Nieuw Boekhorst, datum 2020, bron Heijmans

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Terugblik doorlopen proces	5
1.3.1 Participatie	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Plansystematiek bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	10
Hoofdstuk 4 Vervolg	26
Bijlage 1 Verslaglegging participatie.....	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woningbouwproject Nieuw Boekhorst voorziet in de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk aan de noordwestrand van Voorhout, aansluitend op Hooghkamer. In Nieuw Boekhorst komen overwegend woningen.

De ontwikkeling van de wijk is een uitdagende opgave door o.a. de zoektocht naar de juiste balans tussen prettig wonen, voldoende voorzieningen, het inpassen van een groenblauw netwerk en tenslotte door de aanwezigheid van diverse stakeholders (eigenaren, gebruikers, bewoners en andere belanghebbenden) in het gebied. In het plangebied zijn 5 marktpartijen actief die samen met de gemeente werken aan één totaalplan voor het gebied. De wijk die ontstaat moet voor alle mensen prettig zijn om in te wonen en te verblijven: (sociaal) veilig, bereikbaar, genoeg groen, klimaat adaptief en duurzaam. De nieuwe wijk van Voorhout krijgt een dorps karakter in een groene omgeving.

De realisatie van een nieuw stedelijk gebied past niet in het van toepassing zijnde juridisch-planologisch regime. Voor Nieuw Boekhorst is daarom een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De grondslag van dit bestemmingsplan zijn de:

- op 30 juni 2022 door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie inclusief beeldkwaliteitsvisie;
- uitgevoerde milieuonderzoeken;
- wensen van de projectgroep Nieuw Boekhorst (marktpartijen, omgevingsdienst, gemeente);
- tot nu toe doorlopen participatie.

Waarom een nota van uitgangspunten en waarom nu?

Voor een project van deze omvang en complexiteit, is een tussenstap naar het opstellen van een 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. Met deze nota:

1. Wordt op een gestructureerde manier informatie verschaft hoe de verschillende onderwerpen uit de documenten, zoals hierboven zijn genoemd, vertaald worden naar het bestemmingsplan. Dus bijvoorbeeld in de gebiedsvisie staat beschreven dat de hoofdgroenstructuur de drager van het gebied is. Dan biedt de nota van uitgangspunten informatie hoe deze structuur planologisch geborgd wordt.
2. Worden vooraf keuzes vastgelegd, o.a. ten aanzien van plansystematiek. Dit komt ook ten goede aan een efficiënt werkproces voor het opstellen van het bestemmingsplan.
3. Worden vooraf de verschillende belangen van de betrokken stakeholders zorgvuldig afgewogen en afgestemd en vervolgens vertaald naar uitgangspunten.

In voorliggende nota van uitgangspunten (hierna NvU BP) zijn de geformuleerde uitgangspunten opgenomen. De nota wordt vastgesteld door het college van B&W van Teylingen en in het kader van informeren beeldvormend voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied waarop de gebiedsvisie, inclusief het landschapsgebied de Driehoek van toepassing is (zie onderstaande afbeeldingen). Tevens maken diverse bestaande woon-, tuin- en bedrijfspercelen langs de zuidoostrand van Nieuw Boekhorst deel uit van het plangebied. Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Voorhout, vastgesteld op april 2015 en onherroepelijk d.d. 15 december 2016.

De grens van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de grens van het vigerende bestemmingsplan met o.a. de Noordelijke Randweg (westzijde), watergang Leidsevaart (zuidzijde), de grens met de kern Voorhout (oostzijde) en de spoorlijn (noordoostzijde).

Alleen die percelen die onderdeel uitmaken van of noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling maken onderdeel uit van het plangebied. Dit betreft ook de noodzakelijke wijziging van de vigerende agrarische bestemming voor diverse bestaande percelen en het landschapsgebied de Driehoek (inclusief ecologische zone langs de Haarlemmertrekvaart). De Haarlemmertrekvaart, de Noordelijke Randweg en de spoorlijn maken geen deel uit van het plangebied omdat daar geen veranderingen optreden. Het bestaande planologisch regime blijft daar ongewijzigd.



Afbeelding structuurkaart – vastgestelde gebiedsvisie juni 2022



Afbeelding voorstel begrenzing plangebied bestemmingsplan

1.3 Terugblik doorlopen proces

Voorafgaand aan het opstellen van de NvU BP is een traject doorlopen van circa 2 jaar (sinds 2020). Gedurende dit traject hebben diverse participatiemomenten plaatsgevonden en is de gebiedsvisie tot stand gekomen. Deze visie is op 30 juni 2022 vastgesteld. In deze paragraaf wordt beknopt verslag gedaan van de doorlopen participatie.

1.3.1 Participatie

Er heeft zowel participatie plaatsgevonden met de omgeving als met de gemeenteraad:

Participatie met wie?	Hoe heeft dit plaatsgevonden?	Wanneer heeft dit plaatsgevonden?
Participatie van de brede projectomgeving (omwonenden en geïnteresseerden)	Informatiebijeenkomst landschappelijke analyse (webinar)	7 juli 2020
	Digitale enquête	Zomer 2020
	Digitale meedenktafels landschappelijk raamwerk	15 oktober 2020
	Informatiebijeenkomst buurtuitwerking (webinar)	31 maart 2021
	Digitale enquête	April 2021
	Informatiebijeenkomst gebiedsvisie	maart 2022
	Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder	25 augustus 2020, 7 januari, 11 maart, 12 mei 2021
	Individuele gesprekken omwonenden*	Juli – september 2022**
	Informatiemoment definitieve gebiedsvisie en NvU BP Nieuw Boekhorst	September 2022**
Participatie van de gemeenteraad	Masterclass gebiedsontwikkeling voor raadsleden	30 juni 2020
	Raadspresentatie Beeldvormend	14 september 2020
	Raadspresentatie Beeldvormend	7 december 2020
	Raadspresentatie Beeldvormend	17 mei 2021
	Raadspresentatie Opiniërend	15 juni 2021
	Besloten raadscommissie over grondexploitatie	21 september 2021
	Raadsexcursie	2 oktober 2021
	Beeldvormende sessie Raad	4 april 2022
	Opiniërende sessie raadscommissie	25 april 2022
	Technische sessie raadscommissie	25 mei 2022
	Raadscommissie besluitvormend	14 juni 2022
	Raad besluitvormend gebiedsvisie	30 juni 2022
	Raadspresentatie Beeldvormend NvU BP	19 september 2022**

* Voorafgaand aan de participatie van de NvU BP worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om een toelichting te krijgen op het bestemmingsplan en het proces. De verslaglegging van deze gesprekken is vertrouwelijk en wordt derhalve niet gedeeld in deze nota. Wel worden de uitkomsten die relevant zijn voor het bestemmingsplan verwerkt in de regels c.q. verbeelding van het bestemmingsplan.

** Dit gaat (deels) nog plaatsvinden – zie hoofdstuk 4

De uitkomsten van de doorlopen participatie zijn grotendeels verwerkt in de gebiedsvisie. In bijlage 1 zijn de samenvattingen opgenomen van de doorlopen participatie (brede omgeving). Hierin is ook toegelicht op welke wijze de opgehaalde input uit de participatie is verwerkt in de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie.

1.4 Leeswijzer

Deze nota is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 Plansystematiek bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3 Uitgangspunten.
- Hoofdstuk 4 Vervolgproces.

Hoofdstuk 2 Plansystematiek bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied bestaat uit 4 delen, te weten:

- Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst: woongebied en voorzieningen;
- Deel 2: Groen en waterstructuur;
- Deel 3: Bestaande percelen: zowel woningen, gemalen als tuinen;
- Deel 4: Landschapsgebied de Driehoek.

Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel om de beoogde inrichting en functies binnen elk van deze delen goed te regelen en de gewenste kwaliteit te borgen. Omdat de beoogde kwaliteiten per deel sterk verschillen is het nodig om elk deel van een passende bestemming te voorzien. In dit hoofdstuk is een motivering opgenomen van de systematiek van het bestemmingsplan. Deze motivering helpt bij het maken van keuzes over de bestemmingen zelf, maar ook over de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan elke bestemming.

Voor het bepalen van de plansystematiek wordt naast de al genoemde documenten, ook gebruik gemaakt van het bestemmingsplan-handboek van de gemeente Teylingen. De voorbeeldregels in dit handboek zijn in principe leidend. Echter omdat het handboek niet altijd toereikend is worden ter aanvulling op het handboek ook diverse voorbeeldplannen gebruikt o.a. bestemmingsplan Hooghkamer.

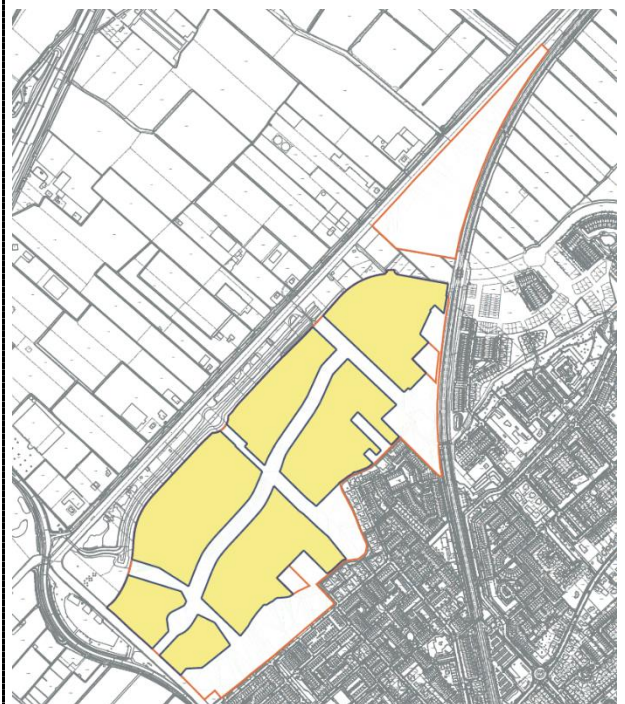
Per deel zijn op grond van het planproces van de gebiedsvisie en het voorbereidingstraject voor het bestemmingsplan de volgende keuzes gemaakt ten aanzien van plansystematiek:

Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst

Er wordt een globale bestemming Woongebied opgenomen voor dit deel. Voor de te ontwikkelen gronden is het wenselijk om de nodige flexibiliteit te bieden voor de verdere uitwerking. Daarmee is de bestemming Woongebied de meest geëigende bestemming.

Binnen deze bestemming moeten de functies binnen de woonvelden mogelijk worden gemaakt, waaronder wonen, ontsluiting, parkeren, groen en water (dit met uitzondering van de hoofd water- en groenstructuur). Daarbij moet een balans worden bepaald tussen enerzijds voldoende flexibiliteit en anderzijds rechtszekerheid. Dit betekent dat o.a. waar nodig specifieke aanduidingen worden opgenomen. Bijvoorbeeld voor de locaties waar gestapelde woningbouw is toegestaan. Maar er worden bijvoorbeeld geen bouwvlakken opgenomen.

De voorzieningen, sport, commercieel en maatschappelijk worden ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming Woongebied. Ook hiervoor geldt dat waar mogelijk flexibiliteit wordt geboden.



Afbeelding ligging deel 1, geel gearceerd

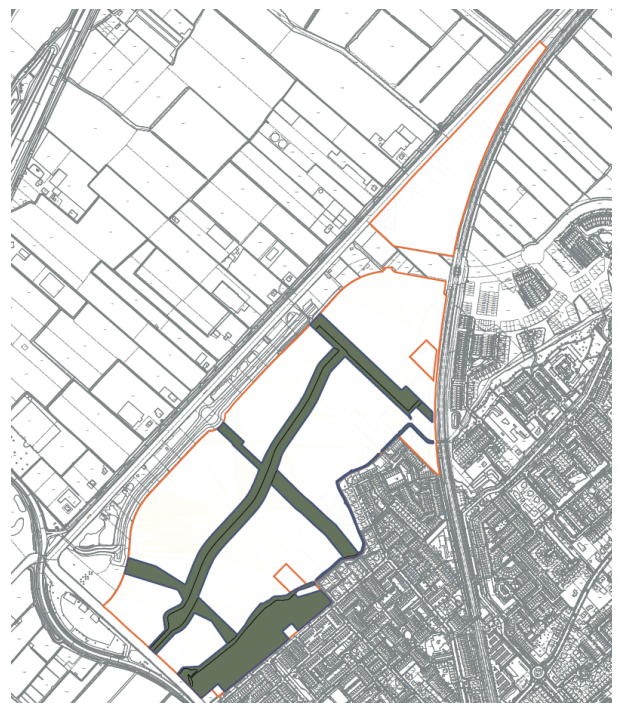
Wel worden de locaties waar de voorzieningen zijn toegestaan specifiek aangeduid. Flexibiliteit wordt geboden binnen de grenzen van elke aanduiding.

Plansystematiek – uitwerking beeldkwaliteit

Voor de uitwerking van de globale bestemming moet planologisch worden geborgd dat de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd wordt. De grondslag hiervoor is de vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie. Deze visie wordt in de verdere planuitwerking uitgewerkt naar beeldkwaliteitsplan(nen).

Deel 2: Groen en waterstructuur

Het groen- en watercasco vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het plangebied. Met het groen- en watercasco wordt bedoeld de hoofdgroenstructuur en de hoofdwatervangsten. Deze worden gedetailleerd bestemd voor respectievelijk Groen en Water. Binnen deze bestemmingen zijn ook andere functies toegestaan, waaronder paden en recreatief medegebruik. Ook wordt onderzocht of bijvoorbeeld steigers langs de watervangsten kunnen worden toegestaan. Het gebruik van de gronden in beide bestemmingen voor auto-ontsluitingen, tuinen of parkeren is in principe niet toegestaan.



Afbeelding ligging deel 2, groen gearceerd

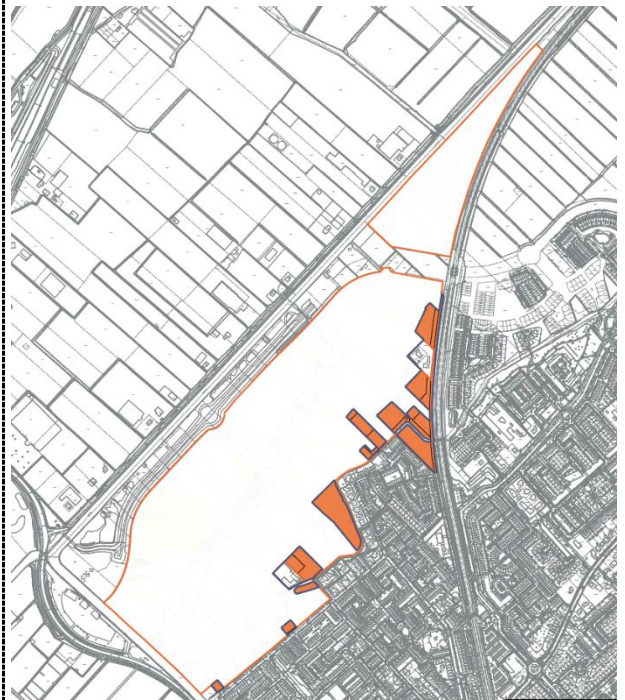
Deel 3: Bestaande percelen

In en langs het plangebied Nieuw Boekhorst zijn diverse percelen aanwezig die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. De reden hiervoor is, dat de huidige agrarische bestemming niet langer overeenstemt met de bestaande situatie. Er zijn bijvoorbeeld voormalige agrarisch bedrijfswoningen aanwezig langs de randen van het plangebied (door omvorming van voormalige bedrijfsgroten naar woningbouw). Deze woningen en bijbehorende tuinen worden gebruikt als burgerwoningen. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld bestaande (over)tuinen aanwezig die niet agrarisch worden gebruikt, maar wel als zodanig bestemd zijn.

Het is wenselijk dat met de realisatie van de nieuwbouw in Nieuw Boekhorst ook deze bestaande percelen worden voorzien van een bestemming die past bij het daadwerkelijke huidige gebruik. Dit zorgt ervoor dat voor de eigenaren het bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met het bestaande gebruik van hun gronden en dit zorgt er voor dat mogelijke planologische belemmeringen door de aanwezigheid van een agrarische bestemming worden weggenomen. Derhalve is ervoor gekozen deze percelen mee te nemen in het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst en als zodanig te (her)bestemmen.

Een andere mogelijkheid was het bestaande gebruik van de percelen onder het overgangsrecht te brengen, maar dat wordt onwenselijk geacht omdat er dan geen duidelijkheid is over de gebruiks- en bouw mogelijkheden op deze percelen.

Voor de percelen die worden opgenomen in het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie (gebruiks- en bouw mogelijkheden) het vertrekpunt. Dat betekent dat een bestemming wordt toegepast die bij de bestaande activiteiten en bebouwing passen, dit kan zijn Bedrijf, Wonen - 1 en/of Tuin, Water of Groen.

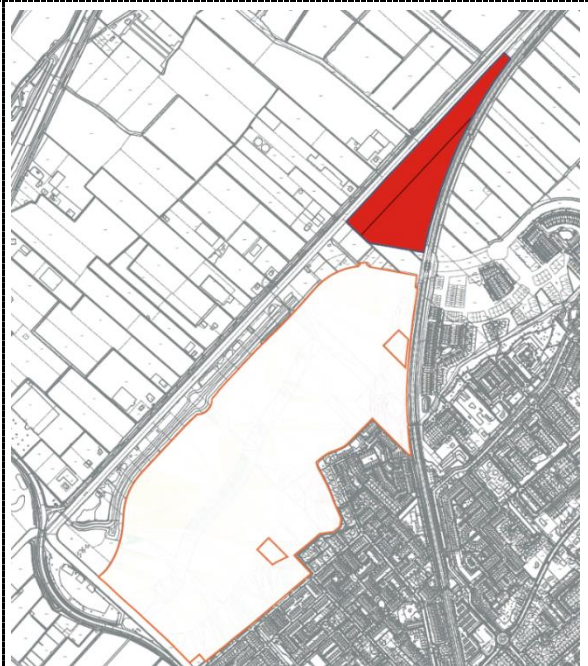


Afbeelding ligging deel 3, oranje gearceerd

Deel 4: Landschapsgebied de Driehoek

De Driehoek ligt net buiten het woningbouwgebied van Nieuw Boekhorst en ligt ten noordoosten van de Noordelijke Randweg. Deze locatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan omdat het beoogde gebruik ten behoeve van de Pluktuin en als recreatief uitloopgebied voor Nieuw Boekhorst momenteel planologisch onmogelijk is.

Om de Driehoek in planologisch opzicht geschikt te maken voor het beoogde gebruik en inrichting moeten tenminste een bestemming Agrarisch – Waardevolle graslanden en een bestemming Natuur worden opgenomen. Tevens is het noodzakelijk dat wordt geregeld dat uitsluitend bebouwing ten behoeve van de Pluktuin mag worden opgericht



Afbeelding ligging deel 4, rood gearceerd

In hoofdstuk 3 wordt de plansystematiek verder uitgewerkt naar specifieke uitgangspunten.

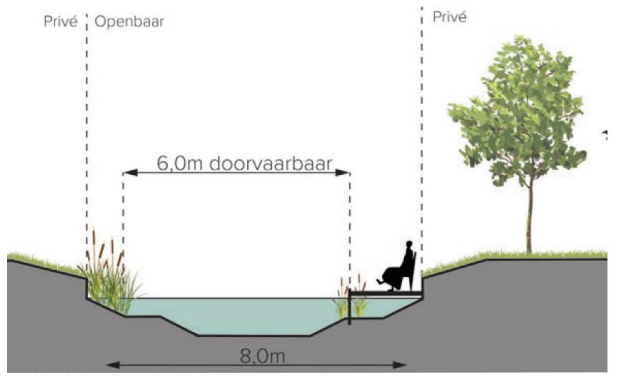
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

Naar aanleiding van uitwerking van de systematiek per deel (zie hoofdstuk 2), zijn voor het bestemmingsplan (hierna BP) de uitgangspunten geformuleerd die de basis vormen voor de uitwerking van de regels en de verbeelding. Dit heeft geresulteerd in een reeks in de onderstaande tabel weergegeven uitgangspunten. Per uitgangspunt is een toelichting opgenomen op:

- Wat houdt het betreffende uitgangspunt in;
- Hoe is dit uitgangspunt vertaald in de regels;
- Hoe is dit uitgangspunt terug te vinden op de verbeelding.

Uitgangspunten		Toelichting	Vertaling regels	Vertaling verbeelding
Plansystematiek				
0 algemeen	1	Het BP sluit zoveel mogelijk aan op de bestemmingsplansystematiek van het handboek ¹ . Er wordt gebruik gemaakt van planspecifiek maatwerk daar waar nodig.	zie onderstaande uitgangspunten	zie onderstaande uitgangspunten
1 Openbare ruimte:	2	De openbare ruimte kent diverse, deels overlappende functies zoals parkeren, waterhuishouding, verkeer etc. Voor dit plan zijn de groenstructuren en watergangen belangrijke kwaliteitsdragers. Onderstaand zijn de uitgangspunten van de verschillende onderdelen die de openbare ruimte vormen uitgewerkt. Afhankelijk van de locatie of de essentie voor de kwaliteit van het plan zijn de uitgangspunten globaal of meer gedetailleerd uitgewerkt.	zie onderstaande uitgangspunten	zie onderstaande uitgangspunten
1a. Openbare ruimte Water	3	De hoofdwaterstructuur in het plan (Buurtvaart, Buurtvaart richting Haarlemmertrekvaart, Molentocht en groene inprikker langs deelgebied de Kop) wordt exact vastgelegd in de bestemming Water. Voor de uitwerking van oevers in de vorm van plasbermen/talud incl. hoeveelheid wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsvisie. Het moet wel mogelijk worden gemaakt in het BP. Dus de oevers moeten of binnen de bestemming Water of binnen de aangrenzende bestemming mogelijk zijn (als de oevers zich daar bevinden) Voor bruggen geldt op grond van de gebiedsvisie dat de waterstructuur en daarmee de waterlijn moet doorlopen bij een brug en niet geknepen wordt.	Hoofdwaterstructuur wordt gedetailleerd bestemd. Geen ruimte geboden (middels een afwijkingsbevoegdheid) om de bestemming te verschuiven. Binnen de bestemming is geen groen toegestaan. Wel zijn oevers toegestaan. De bruggen over de Buurtvaart en in de Gaard hebben een doorvaarthoogte van 1,4 meter en volgen de waterlijn, de brug wordt niet geknepen. Voor duikers onderscheid opnemen tussen doorvaarbare en niet doorvaarbare duikers. Voor doorvaarbare duikers maatvoering opnemen; minimale waterbreedte 2,5 meter en hoogte 1,4 meter. Binnen de bestemming Water worden bruggen voor ontsluiting van langzaam verkeer en voor calamiteitenroutes mogelijk gemaakt.	Bestemming Water opnemen, daarbij de volgende breedtes aanhouden: • De minimale breedte van de Buurtvaart bedraagt 20 meter. • De minimale breedte van de watergang langs deelgebied De Kop bedraagt 9 meter. • De minimale breedte van de Buurtvaart richting de haarlemmertrekvaart bedraagt 14 meter. • De Molentocht wordt overeenkomstig de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie c.q. de bestaande ligging en situering opgenomen op de verbeelding. De vijver wordt ook bestemd voor Water.
	4	Overig water woongebieden	Waterlopen in de woonbuurten vallen binnen de globale bestemming Woongebied en worden hierbinnen mogelijk gemaakt. In de regels van deze bestemming wordt geborgd dat ter plaatse van deze watergangen een minimale waterbreedte van 8 meter en een minimale doorvaarbaarheid van 6 meter aangehouden moet worden ten behoeve van de doorvaart. E.a. conform de vastgestelde gebiedsvisie (zie onderstaande afbeelding)	

¹ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

				
	5	Borging wateroppervlak / waterberging	Opnemen voorwaardelijke verplichting ter waarborging van de aanleg volledige waterbergingsopgave (minimaal benodigde waterberging in m²). De verplichting is gekoppeld aan de bouw van de nieuwe woningen. Dit betekent dat nieuwe woningen niet eerder gebouwd kunnen worden opgenomen dan nadat is voldaan aan de minimale waterberging in de betreffende uitwerkingsfase. Opnemen voorwaarde dat maximaal 20% van de waterberging mag bestaan uit alternatieve waterberging. Daarbij moet wel een dynamische verwijzing naar het beleid van het waterschap worden opgenomen. Er worden geen regels opgenomen voor de toegestane verharding op private kavels. In de plaats daarvan wordt dit privaatrechtelijk geregeld naar voorbeeld van de ontwikkeling van Hoogkamer. Er worden geen regels opgenomen voor de hoeveelheid water dat aangelegd moet worden binnen de bestemming Woongebied → het beleid van het waterschap wordt gevolgd.	Gebiedsaanduiding waterberging opnemen voor het gehele plangebied of de uit te ontwikkelen gebieden (keuze nog te maken). Hieraan wordt de voorwaardelijke verplichting gekoppeld.
	6	Wadi's	In de regels wordt geborgd dat wadi's gerealiseerd kunnen worden. Tevens wordt in de voorwaardelijke verplichting voor de benodigde waterberging opgenomen dat een beperkt deel van de waterberging mag bestaan uit alternatieve waterberging zoals wadi's. e.a. conform beleid waterschap.	nvt
	7	Steigers en vlonders regelen binnen de bestemmingen.	Steigers en vlonders zijn toegestaan met inachtneming van de volgende uitgangspunten: - In de bestemming Woongebied zijn vlonders toegestaan (wateroverkraging is toegestaan) ter plaatse van de percelen grenzend aan het water. Deze vlonders: - worden gecentreerd op de kavel - hebben een maximale breedte 1/3 van de breedte van de kavel - kunnen een mogelijkheid hebben tot het aanmeren van een boot - Steigers zijn alleen toegestaan in de openbare ruimte. De bouwregels uit bestemmingsplan Bloementuin worden hiervoor opgenomen. - Steigers zijn ter plaatse van de aanduiding steigers uitgesloten niet toegestaan (ter plaatse van de Molentocht)	Aanduiding steigers niet toestaan opnemen ter plaatse van de Molentocht.

² BKV, 30 juni 2022, pagina 77

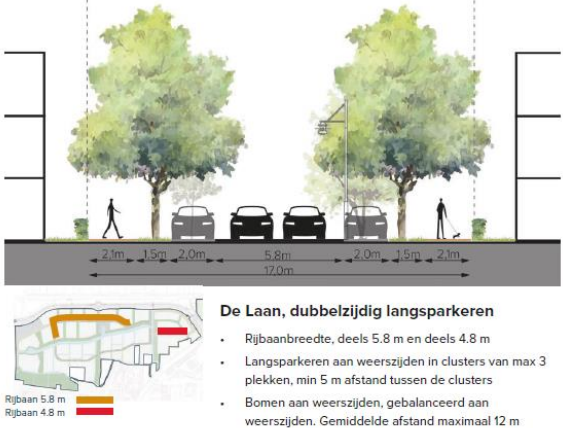
			- In de regels moet een duidelijk onderscheid in definitie worden gemaakt tussen vlonders en steigers. - Bij het opstellen van de regels moet ook de Keur worden betrokken van het hoogheemraadschap. - Regels uit het handboek³ worden betrokken <i>Handboek Artikel 25 Water</i> De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. bruggen, duikers en steigers; de totale oppervlakte van steigers per perceel mag ten hoogste PM m² bedragen, waarbij de oppervlakte per steiger ten hoogste PM m² mag bedragen, met dien verstande dat de doorvaart niet gehinderd wordt.	
	8	Waterkering, dubbelbestemmingen waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.	Opnemen regels dubbelbestemming Waterkering op grond van de goedgekeurde waternotitie voor het plan.	Opnemen dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering voor de nieuwe locaties waar de waterkering dan wel peilscheiding (nieuwe situatie) van toepassing is (conform goedgekeurde waternotitie Witteveen en Bos)
	9	Gebiedsaanduiding opnemen voor de locatie van de Haven. Dit biedt vrijheid voor de vormgeving van de Haven met de omliggende bebouwing.	Regels opnemen voor het Havengebied, zie uitgangspunten onderdeel 2C.	In de globale bestemming Woongebied wordt een gebiedsaanduiding voor de Haven opgenomen. Deze aanduiding wordt ook opgenomen binnen Groen zodat een directe aansluiting op de buurtvaart mogelijk is.
1b Openbare ruimte Groen	10	De hoofdgroenstructuur in het plan bestaat uit de openbare ruimte ten westen en oosten van de Buurtvaart en de groene vingers. Deze wordt exact vastgelegd met de bestemming Groen. Het Boekenburgerbos wordt eveneens voor Groen bestemd. Voor de toe te passen beplanting in de groenbestemming worden geen regels opgenomen. Hiervoor vormt de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie het kader.	Hoofdgroenstructuur wordt gedetailleerd bestemd.	De groenstructuur langs de westzijde Buurtvaart bedraagt tenminste 20 meter. De noordelijke en middelste groene vingers (parkzone en het oeverpark) worden tenminste 35 meter breed en de zuidelijke groene vinger (de dorpsweide) wordt tenminste 20 meter breed (waarbij de gebiedsvisie wordt overgenomen op de verbeelding wat betreft vorm en ligging Dorpsweide). De minimale afmetingen zoals hierboven genoemd worden exact vastgelegd op de verbeelding binnen de bestemming Groen.
	11		In de gedetailleerde bestemming Groen wordt de groenfunctie mogelijk gemaakt, met daarbij horende functies zoals langzaamverkeersverbinding, sport- speelvoorzieningen, bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-/koude-opslag, water, en voorzieningen voor de waterhuishouding. Het woordje 'zoals' is niet-limitatief bedoeld. Voor de invulling van de regels worden bijbehorende functies gekozen, die passen bij de toekomstige inrichting en gebruik van de bestemming. In de regels wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende groengebieden ten aanzien welke functies of bouwmogelijkheden zijn toegestaan. Functies zoals een voetbalkooi of skatepark zijn overal binnen Groen toegestaan. Mits, indien gelegen binnen 50 meter van de bestemming Woongebied, door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het gebruik van een voetbalkooi, skatepark o.d. niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en onder voorbehoud dat het past binnen de regels voor bijvoorbeeld bouwen.	

³ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8
_Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst V05

			Binnen de bestemming Groen mag water worden gerealiseerd.	
	12		Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. (overeenkomstig Handboek ⁴). Gebouwen zijn niet toegestaan Voor overige bouwwerken gelden de volgende aanvullende uitgangspunten: • 5 meter (hoogte) opnemen voor sport- en spelvoorzieningen • in het kader van het BP onderzoeken of een afwijkingsregel voor hogere bouwwerken mogelijk is en onder welke voorwaarden • overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 meter	
	13	De overige groenstructuren in de woongebieden zijn onderdeel van de globale bestemming Woongebied.	Groenelementen binnen de woonbuurten vallen binnen de bestemming Woongebied en worden binnen deze globale bestemming mogelijk gemaakt. Vanwege de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit wordt een minimaal oppervlak aan groen (binnen Woongebied) geborgd in de regels. Minimaal oppervlakte water – zie punt 5	Hoofdgroenstructuur gedetailleerd opnemen op de verbeelding.
	14	Binnen de bestemming Groen ongeorganiseerde sport (indirect) mogelijk maken. In de toelichting van het BP wordt beschreven dat ongeorganiseerde sport binnen Groen wordt aangelegd.	Binnen de gedetailleerde bestemming Groen wordt 20.000 m² ongeorganiseerde sport gefaciliteerd. Dit gebeurt door sport- en spelvoorzieningen toe te staan en door bouwregels op te nemen om overige bouwwerken ten behoeve van deze voorzieningen te realiseren.	
	15	Bestaande Hooimijt planologisch mogelijk maken.	Er wordt een maatwerkregeling opgenomen voor de bestaande Hooimijt. Er is één hooiberg toegestaan binnen Groen. De bouwhoogte van de hooiberg bedraagt ten hoogste 7 meter. Ook binnen de Driehoek moet een hooimijt mogelijk zijn (zie punt 22 voor nadere toelichting).	Niet aanduiden
	16	Onderbreking bestemming Groen	De bestemming Groen ter plaatse van de Buurtvaart wordt onderbroken voor de realisatie van een waterverbinding tussen de Buurtvaart en de gebiedsaanduiding voor de Haven.	Aansluiting op de buurtvaart regelen door middel van de gebiedsaanduiding voor de Haven.
1c Openbare ruimte Verkeer	17	In het bestemmingsplan wordt met het oog op voldoende flexibiliteit geen gebruik gemaakt van de bestemming Verkeer en/of Verkeer - Verblijfsgebied.	Verkeersverbindingen verkrijgen geen eigen bestemming Verkeer, maar zijn mogelijk binnen de overige bestemmingen. Met uitzondering van: • bestaande verkeersontsluitingen Spoorlaan, zie punt 67 Ontsluiting Spoorlaan • de bestaande (erf) ontsluitingen t.p.v. Boekenburglaan 65 en Meidoornrode 39. In de bestemming Groen wordt langzaamverkeer mogelijk gemaakt. Ook zijn calamiteitenroutes toegestaan.	nvt
	18	Parkeren waarborgen, daarbij rekening houden met de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie.	In de planregels moet worden opgenomen dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit is gelijk aan het paraplubestemmingsplan ⁵ Parkeren Teylingen. Aanvullend hierop wordt de regel opgenomen dat voor sociale huurwoningen een afwijkende parkeernorm (1,1 parkeerplek per woning) geldt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor deze afwijkende parkeernorm een onderbouwing opgenomen	nvt

⁴ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

⁵ Het Paraplubestemmingsplan wordt met deze actualisatie onverkort opgenomen. Dat BP komt dan voor het betreffende plangebied te vervallen.

			Voor de overige regels ten aanzien van parkeren zoals de inrichting van haaksparkeren wordt de beeldkwaliteitsvisie als toetsingskader opgenomen in het BP (zie punt 44 & hf. 2).	
	19	Profiel ontsluitingsweg vastleggen  De Laan, dubbelzijdig langsparkeren - Rijbaanbreedte, deels 5,8 m en deels 4,8 m - Langsparkeren aan weerszijden in clusters van max 3 plekken, min 5 m afstand tussen de clusters - Bomen aan weerszijden, gebalanceerd aan weerszijden. Gemiddelde afstand maximaal 12 m Rijbaan 5,8 m Rijbaan 4,8 m Voorbeeld profiel – gebiedsvisie 30 juni 2022	Bij de planregels wordt een bijlage opgenomen met het profiel van de ontsluitingsweg (afb pagina 74 vastgestelde gebieds- beeldkwaliteitsvisie). Aan deze bijlage moet worden voldaan (d.m.v. een voorwaardelijke verplichting). Voor de invulling van dit profiel moet enige mate van flexibiliteit worden aangehouden. Dit betekent dat alleen de totaalbreedtes van de profielen worden vastgelegd conform de gebiedsvisie. De regel met bijbehorende bijlage wordt uitgewerkt in het kader van het bestemmingsplan.	nvt
	20	Calamiteitenontsluiting waarborgen	In de bestemming Woongebied wordt door middel van een aanduiding aangegeven dat er een ontsluiting gerealiseerd moet worden → geschikt calamiteitervoertuigen (d.m.v. voorwaardelijke verplichting). Binnen Groen en Water worden de ontsluitingen binnen de regels toegestaan.	In de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor de diverse calamiteitenontsluitingen binnen Woongebied.
	21	Doorkruising bestemmingen Water en Groen mogelijk maken voor auto ontsluiting	Daar waar ontsluitingen voor autoverkeer de bestemmingen Groen of Water doorkruisen wordt een aanduiding ontsluiting (t.b.v. verkeersontsluiting) opgenomen. Binnen de bestemming Water mag een brug voor autoverkeer worden gerealiseerd alleen ter plaatse van deze aanduiding.	In de verbeelding wordt ter plaatse van de bestemming Water en Groen aanduidingen (ontsluiting) opgenomen waar autoverkeer eveneens is toegestaan. Deze ontsluiting wordt met enige marge ingetekend.
1c Compensatiegebied rugstreeppad / Driehoek	22	De Driehoek is opgenomen o.a. als compensatiegebied voor de rugstreeppad. Daarnaast is een deel van dat gebied aangewezen als NNN-gebied op basis van provinciaal beleid. Het eerste deel wordt ingericht als pluktuin, het achterste deel wordt gebruikt worden voor agrarische doeleinden en/of natuurlijk uitloopgebied voor Nieuw Boekhorst / Voorhout	De gronden van De Driehoek worden deels globaal bestemd voor Agrarisch – Waardevolle Graslanden met de aanduiding natuur. En deels bestemd voor Natuur met de aanduiding ecologische verbindingszone. In de regels wordt het beoogde gebruik voor agrarisch, extensieve recreatie, natuur en pluktuin mogelijk gemaakt. Uitsluitend bebouwing ten behoeve van de pluktuin is mogelijk. Bij het uitwerken van de regels moeten de volgende zaken worden betrokken: - bebouwingszone opnemen voor pluktuin, uitgaande van verkleining (in provinciale omgevingsverordening aangewezen) NNN gebied en bestemming Natuur naar 30 meter (eerst afstemming provincie noodzakelijk) - hooimijt mogelijk maken. Goothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 7 meter en bebouwd oppervlakte circa 145 m² 60% bebouwingspercentage en bouwhoogte opnemen - onderscheid gebouwen en bouwwerken zoals tunnelkassen. - hobbymatig houden dieren mogelijk maken. Daarbij rekening houden met gevolgen voor milieu. Hobbymatig houden van dieren toestaan onder voorwaarden zoals geen significant effect op natura 2000 gebieden en/of andere omgevingsaspecten. - Agrarisch-waardevolle graslanden: gronden bestemd voor behoud en versterking en herstel van de	De gronden langs de Haarlemmertrekvaart en de poelen voor de rugstreeppad worden bestemd als Natuur (=zone 1 en 5 in de gebiedsvisie).
	23			De overige gronden worden bestemd als Agrarisch – Waardevolle Graslanden (= zone 2,3 en 4). Er wordt voor de nieuwe bebouwing een bebouwingszone aangewezen (ter plaatse van de pluktuin)
	24			De gronden die aangewezen zijn als NNN worden overeenkomstig BP Noordelijke Randweg Voorhout aangeduid als 'ecologische verbindingszone'
				Er wordt een aanduiding natuur opgenomen waarbij de nevenfuncties natuur / extensieve recreatie planologisch worden mogelijk gemaakt.

			voorkomende natuur-landschaps- en cultuurhistorische waarden, (zie vigerend BP Buitengebied Binnen het plangebied geldt in de vigerende situatie de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning. Deze wordt overeenkomstig het vigerend kader overgenomen.	Opnemen conform vigerende situatie.
2 Wonen en voorzieningen	25	In het bestemmingsplan worden alleen bestaande woningen + bijgebouwen gedetailleerd bestemd voor Wonen - 1. Hiermee worden de bestaande rechten geborgd. Zie hiervoor onderdeel 7 en hoofdstuk 2. De gronden waar nieuwe woningen en voorzieningen mogelijk zijn worden globaal bestemd voor Woongebied.	Zie punten 26 tot en met 42.	Zie punten 26 tot en met 42.
2a Wonen: kwalitatieve regels gebruik en bouwen	26	In het bestemmingsplan worden in hoofdzaak de stedenbouwkundige uitgangspunten overgenomen uit de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie.	Zie punt 44.	Zie punt 44.
	27	Er wordt een generieke bouwhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen. Voor gestapeld wordt per appartementencomplex de bouw- en goothoogte bepaald.	De bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 11,5 meter (bestaande uit maximaal 3 bouwlagen). Onderzoeken of een afwijkingsregel kan worden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de bouwhoogte, een afwijking tot maximaal 13 meter (bestaande uit maximaal 4 bouwlagen) is toegestaan. De bouw- en goothoogte van de gestapelde woningen wordt per locatie bepaald (zie volgend punt).	(Globale) bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.
	28	Gestapeld aanduiden	Gestapeld is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen gestapeld 1 tot en met 10. In de regels wordt voor gestapeld een afwijkende regeling opgenomen ten aanzien van bouwregels (bouwhoogte + bouwlagen) en toegestane bijbehorende bouwwerken → per locatie (in totaal 10) maatwerkregeling opnemen die past bij de gewenste bouw- en gebruiksregels. Bijvoorbeeld ter plaatse van het Havengebied zijn woningen toegestaan boven de commerciële plint. De regels per aanduidingsvlak gelden alleen voor appartementen. Uitzondering vormt de bouwhoogte ter plaatse van de Haven en de school, deze bouwhoogte is inclusief deze functies. Onderzoeken of een afwijkingsregel kan worden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de bouwhoogte, bijvoorbeeld dat een afwijking tot maximaal 0,5 meter is toegestaan. Voor de definitie gestapeld wordt aangehouden dat vanaf 4 bouwlagen sprake is van een gestapelde woning. Binnen de gehele bestemming Woongebied moeten daarnaast ook woningconcepten zoals boven-benedenwoningen en meergezins wooncomplexen bestaande uit maximaal 3 bouwlagen worden toegestaan. Begrip handboek – aanpassing BP Nieuw Boekhorst gestapelde woning een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit vier of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen	De locaties van gestapelde woningen worden d.m.v. een aanduiding aangegeven (op grond van de gebiedsvisie). Daarbij wordt enige mate van schuifruimte geboden. Dit betekent dat het bouwblok van het appartementencomplex enigszins kan worden verschoven binnen de aanduidingsgrenzen (met inachtneming van de bouwregels binnen de bestemming Woongebied). Per locatie wordt ook de toegestane bouwhoogte aangegeven.
	29	Gebruik → globale bestemming Woongebied	De volgende functies worden toegestaan: • Wonen • Aan huis gebonden beroep (conform handboek) • Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water, wadi's, openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, wegen, alsmede opstelstroken,	Globale bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.

			hellingbanen, opritten, bruggen, viaducten en duikers, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair. Nutsvoorzieningen zijn toegestaan. ook privaat. Ook antennes moeten mogelijk zijn. Onderzoeken of een <i>buurtaccu</i> mogelijk kan worden gemaakt met een afwijkingsregel. Daarbij voorwaarden bepalen wanneer en op welke wijze een buurtaccu is toegestaan. Het is ook wenselijk om het gebruik van een aantal woningen ten behoeve van alternatieve woonvormen te faciliteren. Voorbeelden hiervan zijn lichte zorg(woningen) t.b.v. maatschappelijke woonvormen. Een eigen woning met collectieve voorzieningen zowel koop en huur (sociale huur en bereikbaar). Of een gedeeld wonen concept (friends concept of Thuis huis voor ouderen). Kamerverhuur ten behoeve van dergelijke concepten is toegestaan. De definitie huishouden in relatie tot voorgaande moet hierop worden afgestemd. → Het uitgangspunt alternatieve woonvormen wordt in het kader van het BP uitgewerkt. Daarbij wordt ook de juridische houdbaarheid van deze uitwerking verder onderzocht.	
	30	Afwijking gebruiksregels → globale bestemming Woongebied	Conform handboek, inclusief afwijking kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze activiteiten moeten passend zijn binnen de woonomgeving en moeten voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Voorwaarden handboek: a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend; b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is; c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²; d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer; e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid; f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan; g. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.	nvt
	31	Bouwen → globale bestemming Woongebied De globale bestemming Woongebied ontbreekt in het handboek, dit betekent dat deels planspecifiek maatwerk nodig is	- Bebouwingspercentage opnemen voor grondgebonden woningen inclusief bijgebouwen per bouwperceel: 75% kavel < 125m² 70% kavel > 125 – 225 <m² 65% > 225 m² - Voldoende ruimte voor flexibiliteit om bijvoorbeeld een uitbouw te realiseren. - Er wordt een bebouwingspercentage van 40% per aanduidingsvlak gestapeld vastgelegd. Dit geldt alleen voor bebouwing ten behoeve van appartementen. Uitzondering vormt de Haven, het percentage is inclusief bebouwing voor de commerciële plint (1^e laag appartementencomplex).	Globale bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden. Aanduiding 'openheid' opnemen langs de buurtvaart met een breedte van 3 meter.

			• Het bouwperceel voor een gestapeld bouwblok mag 100% worden bebouwd. Belangrijk om de definitie bouwperceel dusdanig te formuleren dat het bouwperceel niet gehele aanduidingsvlak kan beslaan. • Er wordt afstandsmaat van 2,5 meter van een vrijstaande woning tot aan de zijdelingse perceelgrens opgenomen. • Luifels, overkapping, carports, dakterrassen, erfscheidingen en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Conform Handboek⁶, m.u.v. nutsvoorzieningen) • Er wordt opgenomen dat zowel platte daken als afdekking met kap is toegestaan. Er wordt geen kapverplichting opgenomen. Wel wordt een regel opgenomen m.b.t. het bevroren van het silhouet van het gebouw na afgifte bouwvergunning --> zie voorbeeld bestemmingsplan Vleuterweide Vleuten, gemeente Utrecht⁷. • Hoofdgebouwen (grondgebonden) mogen worden uitgebreid met erkers, overkappingen en veranda's (onder voorbehoud dat dit mogelijk is gezien vanuit spoorweg- en wegverkeer geluid, zie ook punt 48)→ conform handboek bestemming Tuin⁸. Er is bij de uitwerking van de regels een check nodig of er nog specifieke regels voor veranda's nodig zijn. • Voor bijbehorende bouwwerken wordt het handboek⁹ aangehouden. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld zijn bergingen toegestaan op de begane grond, ook inpandig. • Zwembaden zijn toegestaan t.p.v vrijstaande woningen • Voor het kwaliteitsaspect wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsvisie en diens rechtsopvolgers – zie punt 44 • Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' (langs de buurtvaart) mogen geen gebouwen gerealiseerd worden • Ondergrondse bouwwerken zoals parkeergarages, kelders, bergingen, zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden - tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter boven het maaiveld. → afwijkend van het handboek. - de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld. → conform handboek¹⁰ - bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. → conform handboek¹¹ - het ondergrondse bouwwerk mag qua oppervlakte niet groter zijn dan het hoofdgebouw → uitzondering voor parkeerkelders. - Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen → conform handboek¹²	
--	--	--	--	--

⁶ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

⁷ De bestaande kapvorm en afdekking mogen slechts worden gewijzigd voor zover de wijzigingen reeds als optie zijn opgenomen in de onherroepelijke bouwvergunning, op grond waarvan de woonbebouwing is gerealiseerd.

⁸ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

⁹ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

¹⁰ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

¹¹ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

¹² Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

			- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord. → conform handboek¹³	
	32	Afwijking bouwregels → globale bestemming Woongebied	Overschrijding bouwhoogte voor noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogelijk maken. Standaard regels conform handboek¹⁴ en maatwerk: • 1,5 meter voor installaties • 2,5 meter voor liften • maximaal bebouwingsoppervlak opnemen: dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.	Bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.
	33	Nadere eisen → globale bestemming Woongebied	Er worden nadere eisen opgenomen: <i>Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:</i> - voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, zoals bepaald in de gebied- en beeldkwaliteitsvisie (en diens rechtsopvolgers). - ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; - ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid; - ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast - om een goed woon- en leefklimaat te realiseren	Globale bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.
2b Wonen programma	34	In het BP wordt door middel van bandbreedtes het beoogd woonprogramma opgenomen.	Woningtypes vrijstaand, rijwoningen en tweekapper zijn overal toegestaan in het plangebied. Gestapeld is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen, zie punt 28. Van het totaal aantal woningen mag maximaal 40% bestaan uit gestapeld. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de inspanningsverplichting voor de realisatie van meer bereikbare woningen.	Globale bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.
	35	Maximum aantal woningen vastleggen Het woonprogramma voor Nieuw Boekhorst bestaat uit 1.250 woningen.	In de regels opnemen dat maximaal 1.250 woningen gerealiseerd mogen worden binnen de bestemming Woongebied. Als er wooneenheden ten behoeve van alternatieve woonvormen (zie punt 29) worden gerealiseerd, dan tellen de onzelfstandige wooneenheden niet mee als woning. Uitsluitend het gebouw waarbinnen de wooneenheden worden gerealiseerd telt als woning → borging in regels.	Globale bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden
	36	Afwijking maximum aantal woningen faciliteren.	Middels een afwijkingsbevoegdheid kan het college 50 woningen extra toestaan binnen de gehele bestemming Woongebied.	Nvt

¹³ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

¹⁴ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

			Tevens kan met deze bevoegdheid worden afgeweken van de toegestane bouwhoogtes voor gestapeld. Dit geldt alleen voor de locaties, waarvan is bepaald dat de toevoeging van extra bouwlagen stedenbouwkundig en milieukundig verantwoord is. In de regels wordt aangegeven voor welke locaties deze afwijking geldt (conform gebieds- en beeldkwaliteitsvisie). Voorwaarden die gekoppeld worden aan deze bevoegdheid zijn onder meer: • het percentage aan bereikbare woningen bedraagt minimaal 27% van het totaal aantal woningen (in plaats van 23% bij 1.250 woningen, zie punt 37). • het percentage sociale huur woningen mag worden verlaagd naar 29% (in plaats van 30% bij 1.250 woningen, zie punt 37). • dat voldaan moet worden aan de bouw- en gebruiksregels zoals zijn opgenomen in de bestemming Woongebied en dat voldaan moet worden aan de onderzoeksverplichting voor diverse aspecten → onderzoeken gaan reeds uit van 1.300 woningen.	
	37	Woningcategorieën vastleggen. Het woningbouwprogramma is onderverdeeld in 4 categorieën (sociaal, bereikbaar, middeldure en duur). De woonbibliotheek vormt het vertrekpunt. Deze mag veranderen, zolang de verdeling tussen de 4 hoofdcategorieën maar gelijk blijft.	De minimale percentages sociale huur, sociale koop en middeldure huur worden opgenomen → aansluiting bij doelgroepenverordening c.q. handboek¹⁵: • Minimaal 30% sociale huurwoningen • Minimaal 23% bereikbare woningen (samen gevormd door sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen) Definitie opnemen conform doelgroepenverordening (NHG grens) → middeldure huurwoning (tot 1000 euro, prijspeil 2020) en sociale koop (koop tot NHG-grens), beide als bereikbaar gedefinieerd in woonbibliotheek. In het kader van BP onderzoek naar opnemen dynamische verwijzing naar deze doelgroepenverordening.	nvt
	38	Woningdichtheid Er wordt geen woningdichtheid per deelgebied of voor het gehele plan voorgeschreven. Er is (nog) geen aanleiding om aanvullend op het maximum aantal woningen te sturen op dichtheid.	Geen regels opnemen die dichtheid voorschrijven. Wel een verwijzing opnemen naar de beeldkwaliteitsvisie waarin uitgangspunten voor dichtheid zijn opgenomen, zie punt 44.	nvt
2c Voorzieningen	39	De voorzieningen in het plangebied verkrijgen geen eigen bestemming, maar worden aangeduid met 'Maatschappelijk en Sport' en 'overige zone publieke voorzieningen' (Haven). Daarmee worden deze functies mogelijk gemaakt maar niet verplicht.	Zie onderstaand Onderzoeken of het wenselijk is om evenementen planologisch mogelijk te maken door de aanduidingsvlakken 'sport' en 'overige zone publieke voorzieningen' (Haven) aan te wijzen aan evenemententerrein. <i>N.b. er wordt in het kader van het BP onderzoek uitgevoerd naar de milieucontour van deze functies. Waar noodzakelijk specifiek daarvoor regels opnemen naar aanleiding van dit onderzoek.</i>	Zie onderstaand
	40	Sport, sporthal en sportvelden moeten mogelijk worden gemaakt.	In de planregels wordt opgenomen dat 10.000 m² aan georganiseerde sportvoorzieningen zijn toegestaan. Ongeorganiseerde sport, zie ook uitgangspunt onderdeel 1b. Ter plaatse van de aanduiding 'Sport' wordt een sporthal met een footprint van 3.300 m² en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan¹⁶. Binnen de sporthal moet ook cultuur mogelijk zijn. Wat hieronder wordt verstaan wordt uitgewerkt in BP. Ter plaatse van de aanduiding 'Sport' wordt een buitensportveld met een oppervlakte van 4500 m²	De gronden voor de georganiseerde sport worden aangeduid als 'sport', dit betreft zowel de sportvelden als de sporthal. Enige schuifruimte is alleen mogelijk binnen het aanduidingsvlak.

¹⁵ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

¹⁶ referentieregels sporthal Wasbeek in Sassenheim en sporthal in de Tulp in Hooghkamer

_Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst V05

			toegestaan. Toegestane sportfuncties betreffen vooralsnog alle sporten met uitzondering van voetbal en hockey. E.a. wordt nog verder bepaald aan de hand van specifiek onderzoek. Parkeren wordt toegestaan en moet gerealiseerd worden binnen de aanduiding ten behoeve van de hierboven genoemde functies. Lichtmasten (eventueel ook regels voor maximaal toegestaan Lux), ballenvangers, reclameborden, scorebord ook toestaan. Dit wordt verder uitgewerkt in het kader van BP. Tevens wordt onderzocht of naast de sporthal nog andere bebouwing moet worden toegestaan. <i>NB ten tijden van het opstellen van de NvU was dit onderdeel van het plan nog onvoldoende uitgewerkt om specifieke uitgangspunten te formuleren. Dit moet bij in het kader van BP verder worden uitgewerkt.</i>	
	41	Maatschappelijk, ten behoeve van o.a. onderwijs.	In de planregels wordt voor de aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen, waaronder school met buitenschoolse opvang (BSO) zijn toegestaan. Enige mate van flexibiliteit voor het toestaan van andere maatschappelijke functies wordt geboden. Geen kinderopvang toestaan, wel BSO. Binnen de aanduiding mag een gebouw met maximale bruto vloeroppervlakte van 2000 m², verdeeld over (onderste) 1 a 2 bouwlagen. Bij de school horende voorzieningen zoals het speelterrein en kiss&ride toestaan. De maximale oppervlakte van deze voorzieningen wordt niet geregeld want dit is begrensd binnen de aanduiding. Naast de aanduiding zijn ook de boven de school gesitueerde appartementen toegestaan (maximaal 4 bouwlagen). Uit nader onderzoek (in het kader van het BP moet blijken onder welke voorwaarden deze appartementen toegestaan zijn. In totaal zijn 5 bouwlagen en een bouwhoogte van 18,5 meter toegestaan, hiervan bestaan 4 bouwlagen uit appartementen en 1 laag uit een onderwijsvoorziening. Er wordt een afwijkingsregel opgenomen om een extra bouwlaag toe te voegen voor de onderwijsvoorziening, de totale bouwhoogte mag na afwijking maximaal 22 meter bedragen. Parkeren wordt toegestaan binnen de aanduiding ten behoeve van de hierboven genoemde functies. <i>NB ten tijden van het opstellen van de NvU was dit onderdeel van het plan nog onvoldoende uitgewerkt om specifieke uitgangspunten te formuleren. Dit moet bij in het kader van BP verder worden uitgewerkt.</i>	De school wordt aangeduid als ‘maatschappelijk’. Enige schuifruimte is alleen mogelijk binnen het aanduidingsvlak.
	42	Voor het gebied Haven wordt een gebiedsaanduiding opgenomen waaraan regels ten aanzien van het commerciële programma worden gekoppeld.	Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Haven wordt <u>maximaal</u> 1.500 m² voor commercieel programma mogelijk gemaakt (bijv.: horeca, snackbar, arts, fysio, (kano-, boot-, fiets oid-, verhuur buurthuiskamer). Supermarkt expliciet wordt uitgesloten. Een gemakswinkel wordt nader onderzocht	Er wordt een gedetailleerde gebiedsaanduiding (overige zone – publieke voorzieningen) opgenomen voor de Haven. Hierbinnen bevinden zich in elk geval de commerciële voorzieningen, de haven zelf (en ontsluiting) en de lig- en/of

		Uitgangspunt is dat er maximaal oppervlakte aan toegestaan commercieel programma wordt opgenomen.	of dit mogelijk gemaakt kan worden in het bestemmingsplan. En indien het mogelijk gemaakt kan worden, onder welke voorwaarden dit kan. Buurtevenementen worden toegestaan in de regels. Voorstel regels overige zone - publieke voorzieningen¹⁷ • publieke voorzieningen¹⁸ zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond). Er geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 meter; • brutovloeroppervlakte van publieke voorzieningen bedraagt maximaal 1500 m², met dien verstande dat: - per vestiging (m.u.v. maatschappelijke voorzieningen) het brutovloeroppervlakte maximaal 250 m² bedraagt; - voor maatschappelijke voorzieningen mag het brutovloeroppervlakte maximaal 1.000 m² bedragen; - horecabedrijf in categorie 1 (1a, 1b, 1c conform staat van horeca activiteiten gemeente) is toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlakte gezamenlijk maximaal 250 m² bedraagt; - er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om horecabedrijven in maximaal categorie 2 te kunnen realiseren onder voorwaarden; - terrassen behorende bij een horecabedrijf zijn toegestaan, mits het gebruik van de gronden als verkeer- en verblijfsfunctie en een goed woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar belemmeren; - detailhandel is uitsluitend in de vorm van een gemakswinkel toegestaan; - andere publieke voorzieningen zoals zorg zijn ook toegestaan. In afwijking van het bepaalde kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning een grotere vestiging toestaan tot maximaal 350 m², mits is aangetoond dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het centrum van Voorhout. Parkeren wordt toegestaan binnen de gebiedsaanduiding ten behoeve van de hierboven genoemde functies.	aanmeerplaatsen. Enige schuifruimte is alleen mogelijk binnen het aanduidingsvlak
3 Duurzaamheid	43	Op welke wijze en in welke mate duurzaamheidsprincipes uit de gebiedsvisie¹⁹ vastleggen. Een deel wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. En diverse zaken worden anterior geregeld.	Er worden vooralsnog geen specifieke regels voor duurzaamheid opgenomen. Wel worden regels opgenomen voor bijvoorbeeld de aanleg van het minimale oppervlakte aan groen binnen Woongebied). Voor het BP wordt onderzocht of er nog specifieke regels nodig zijn ten aanzien van de duurzaamheidsambities. Zoals het toestaan van groene daken.	Nvt
4 Beeldkwaliteit	44	De beeldkwaliteitsvisie dient verankerd te worden in de regels van het BP. Voor het BP vormt de vastgestelde beeldkwaliteitsvisie het vertrekpunt. Het uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige aspecten uit deze visie, zoals breedtes van ontsluitingswegen en vaarwegen en goot- en bouwhoogtes, worden geregeld in het BP. Beeldkwaliteitsaspecten zoals materiaal en kleurgebruik worden	In het kader van BP onderzoeken hoe de verwijzing naar de beeldkwaliteitsvisie wordt geborgd in de regels. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: • Nadere eisen worden opgenomen in de regels (zie punt 33). • Concrete stedenbouwkundige aspecten uit de beeldkwaliteitsvisie worden opgenomen in concrete regels in het BP.	Bestemming Woongebied opnemen voor alle woonvelden.

¹⁷ Voorbeelden bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda

¹⁸ Publieke voorzieningen, ruimten ten behoeve van: kleinschalige detailhandel en dienstverlening; niet zijnde supermarkten, tot een totaal maximum van 500 m2 bruto vloeroppervlak, horeca voor zover voorkomend uit categorie I, maatschappelijke voorzieningen.

¹⁹ Concept gebiedsvisie Echo, maart 2022

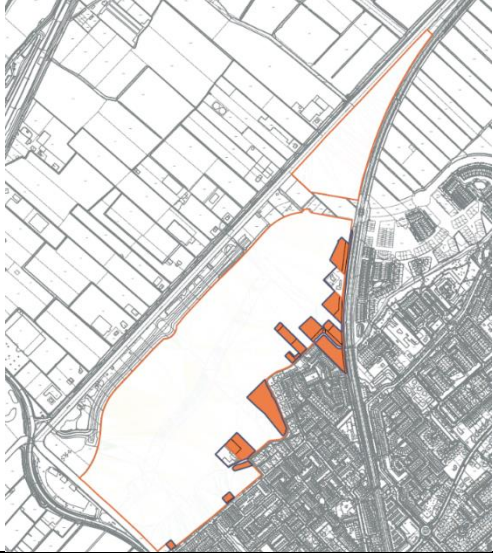
_Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst V05

		geregeld in de beeldkwaliteitsvisie en diens rechtsopvolgers (beeldkwaliteitsplannen).	- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een verwijzing naar de beeldkwaliteitsvisie. Hiermee wordt geborgd dat voldaan moet worden aan de visie en diens rechtsopvolgers. Tevens moet worden onderzocht of in de plaats van deze verplichting, open normen kunnen worden toegepast. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet wetgeving (zie hoofdstuk 4). - Beeldkwaliteitsvisie opnemen als bijlage bij de regels.	
5 Plangrens	45	Plangrens sluit waar mogelijk aan op omliggende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Boekenburglaan 61 wordt buiten het plangebied gelaten. De plangrens wordt verder gecompleteerd door de Driehoek.	Zie ook hoofdstuk 1	Aansluiten op bestaande bestemmingsplannen en eigendomssituaties Zie ook hoofdstuk 1
6 Milieu	46	Alle onderzoeken dienen volledig uitgevoerd te zijn, waarbij de maximaal toelaatbare planologische mogelijkheden die in het BP worden opgenomen worden onderzocht ²⁰	Nvt	Nvt
<i>Molenbiotoop</i>	47	Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan moet de Molenbiotoop worden vastgelegd.	Overnemen regels molenbiotoop vigerend bestemmingsplan.	Opnemen molenbiotoop overeenkomstig vigerend bestemmingsplan.
<i>Geluid</i>	48	Ten gevolge van de uitkomsten van de onderzoeken voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï zijn geluidsafschermende voorzieningen nodig. In de regels moet worden geborgd dat binnen de betreffende bestemming waarbinnen de voorziening ligt een geluidsscherm en/of andere geluidwerende voorzieningen worden toegestaan. En dat de aanleg en instandhouding van de voorzieningen verplicht wordt gesteld.	Opnemen regels m.b.t. geluidsreducerende maatregelen op basis van het akoestisch onderzoek. Waaronder de regels voor het toestaan van het geluidsscherm. Dit regelen op 1 plek in de regels. Inclusief opnemen voorwaardelijke verplichting realisatie geluidsbeperkende maatregelen. Daarnaast afwijking opnemen dat geen geluidsscherm of ander soort voorzieningen nodig zijn als er op een andere wijze wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden. Bijvoorbeeld door het verschuiven van de woningen. Voorwaarde is dat dit met akoestisch onderzoek moet worden aangetoond. Uitgangspunt wordt in het kader van BP nader uitgewerkt.	
<i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	49	Belemmeringen bestaande bedrijven. Bepalen aan de hand van de onderzoeken bedrijven- en milieuzonering.	Nader te bepalen. Vooralsnog geen specifieke regels nodig.	Nader te bepalen. Vooralsnog hoeven nog geen specifieke zaken op de verbeelding te worden geregeld.
<i>Voormalige bedrijfswoningen aan de Spoorlaan</i>	50	Van de uitgekocht bedrijven, waarvan de bedrijfswoning blijft bestaan worden de agrarische bestemmingen omgezet naar Wonen -1 , zie hiervoor uitgangspunten onderdeel 7.	Zie uitgangspunten onderdeel 7	Zie uitgangspunten onderdeel 7
<i>Archeologie</i>	51	De uitkomsten van het archeologisch onderzoek moet worden vertaald naar het BP <u>Groene gebieden = vrijgeven</u> <u>Rode gebieden (Kasteelterrein Boekenburg)</u> = Bij voorkeur geen bodemingrepen. De archeologische lagen beginnen hier vanaf 30 cm diepte, dus elke bodemverstoring vindt plaats in de bufferlaag die gehandhaafd moet worden. Indien behoud in situ niet mogelijk is dient men rekening te houden met een traject van proefsleuven en opgravingen. aanbevolen om geen bodemingrepen uit te voeren dieper dan 30 cm zonder aanvullend onderzoek <u>Oranje gebieden (Molenplaats)</u> = Bodemingrepen toegestaan tot 1 meter – mv. Indien men dieper moet/wil verstoren, moet ook daar rekening gehouden worden met vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven en opgraving. in de bodem nog funderingsresten	Opnemen regels behorend bij de verschillende archeologische verwachtingsniveau conform handboek en uitkomsten archeologisch onderzoek	Opnemen verschillende archeologische verwachtingsniveau conform handboek ²¹ gemeente Teylingen

²⁰ ABRvS 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2782, r.o. 6. Afdeling bestuursrechtspraak vernietigt plan voor aanpassing N279 tussen Veghel en Asten omdat de zeer ruime verkeersbestemmingen die het mogelijk maken om met de weg te 'schuiven'. Daardoor kan de weg veel dichter bij woningen en bedrijven komen te liggen dan waar in de onderzoeken van uit is gegaan. Ook is in de onderzoeken naar geluid-, licht-, en trillinghinder van de weg niet uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan, waardoor deze hinder mogelijk onderschat is.

²¹ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

_Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst V05

		aanwezig van de molen. Bij bodemingrepen dieper dan 1,0 m, waarderend onderzoek nodig <i>Gele gebieden</i> = Hier is op 1,1 meter -mv een mogelijk verstoven duin aangeboord. De Omgevingsdienst adviseert om bodemingrepen niet dieper dan 70 cm hier toe te staan. Als men dieper gaat moet eerst aanvullend booronderzoek plaatsvinden, waar nodig gevolgd door proefsleuven.		
<i>m.e.r.</i>	52	Er is geen m.e.r. procedure noodzakelijk, wel een m.e.r. beoordeling is noodzakelijk met bijbehorend besluit	nvt	nvt
7 Bestaande kavels	53	Er liggen diverse bestaande kavels binnen het plangebied, onder uitgangspunten 54 tot en met 68 wordt de gekozen plansystematiek nader toegelicht. De begrenzing van de kavels wordt in het kader van het bestemmingsplan uitgewerkt en besproken met eigenaren. 		
<i>7a Bestaande woningen</i>	54	De bestaande situatie vastleggen (woonperceel met bijgebouwen). Waarbij de Agrarische bestemming wordt gewijzigd naar gedetailleerde Wonen - 1 en Tuin bestemmingen. De bestaande woningen die binnen de plangrens liggen krijgen de gedetailleerde bestemming Wonen - 1 toegekend. Het bouwvlak wordt daarbij strak om het bestaande hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen zoals serres) heen gelegd. De voorzijde van het perceel wordt in geval gedetailleerd bestemd als Tuin. Voor bestaande bijgebouwen die niet passen binnen de regels van het handboek wordt d.m.v. maatwerkregelingen en aanduidingen vastgelegd dat de bestaande bijgebouwen planologisch zijn toegestaan (en op welke locaties). Voor nieuwe bijbehorende bouwwerken wordt de regeling opgenomen conform het handboek ²² Uitgangspunt is dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ter plaatse van bestaande woonpercelen. Voor het perceel Spoorlaan 125, 127 is een separaat BP gemaakt waarmee de bestemming Wonen - 1 is toegekend → perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied.	Voor gedetailleerde bestemmingen Wonen -1 en Tuin de regels uit het handboek ²³ overnemen → zodanig aanpassen dat uitsluitend de bestaande woning is toegestaan qua gebruik (wonen) en qua bouwregels. En dat de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan binnen de regels. Opnemen van maatwerkregelingen en aanduidingen voor bijgebouwen groter dan 150 m ² en/of voor bijgebouwen die niet passen binnen de bestemming Tuin en/of de andere bouwregels binnen Wonen - 1. <i>Voorbeeld maatwerkregeling Wonen - 1: Voor de percelen met de aanduiding 'bijgebouw' geldt dat een groter gezamenlijk oppervlakte voor bijgebouwen is toegestaan, waarbij geldt dat het bestaand oppervlakte toegestaan is zoals aangegeven op de verbeelding met dien verstande dat het totaal oppervlakte op het perceel bij (vervangende) nieuwbouw niet toeneemt. Herbouw van grotere bijgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding.</i> Zie ook uitwerking bij 7a – 1 tot en met 7a –8	Gedetailleerde bestemming Wonen - 1 opnemen voor de bestaande woning en achter- en zijtuin. Voorzijde voor de woning (en in sommige gevallen zijerf) gedetailleerd bestemmen als Tuin. Aanduiding opnemen voor de bestaande bijgebouwen groter dan 150 m ² dan wel voor bijgebouwen die niet passen binnen de regels van de bestemming Tuin of andere bouwregels behorend bij Wonen - 1. Zie verder ook uitwerking bij 7a – 1 tot en met 7a – 7 - 8
<i>7a - 1 Boekenburglaan 55</i>	55	Zie 7a	Zie 7a	Gedetailleerde bestemming Wonen - 1 opnemen voor bestaande woning en achter- en zijtuin. Voorzijde voor de woning gedetailleerd bestemmen voor Tuin. + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens (nummer 6633) aanhouden.

²² Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

²³ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

<i>7a - 2 Boekenburglaan 65²⁴</i>	56	Zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen. + Aanduiding ontsluiting met regels voor bestaande ontsluiting Boekenburglaan. + Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opnemen voor ontsluiting vanuit bestaande woonwijk. Regels voor de bestemming overnemen uit het handboek ²⁵	Gedetailleerde bestemming Wonen - 1 opnemen voor de bestaande woning en achter. Zijtuin en voortuin gedetailleerd bestemmen voor Tuin. + Aanduiding opnemen voor de bestaande ontsluiting + Aanduiding opnemen voor de bestaande bijgebouwen + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens (nummer 4735) aangehouden. + Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opnemen t.p.v. bestaande ontsluitingsweg vanuit woonwijk.
<i>7a - 3 Meidoornrode 43 -43a</i>	57	Zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen. + Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opnemen voor ontsluiting vanuit bestaande woonwijk. Regels voor de bestemming overnemen uit het handboek ²⁶ + Zorg dragen dat percelen ontsloten mogen worden voor gemotoriseerd verkeer vanaf de huidige ontsluiting / Nieuw Boekhorst (mogelijk in de toekomst).	Gedetailleerde bestemming Wonen - 1 opnemen voor de bestaande woning en achter. Zijtuin en achtertuin (zijde Meidoornrode) gedetailleerd bestemmen voor Tuin. + Begrenzing plangebied → de grens aanhouden met de woonvelden in Nieuw Boekhorst. + Aanduiding bestaande bijgebouwen + Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opnemen t.p.v. bestaande ontsluitingsweg vanuit woonwijk.
<i>7a - 4 Meidoornrode 39</i>	58	Zie 7a -	Zie 7a + Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opnemen voor ontsluiting vanuit bestaande woonwijk. Regels voor de bestemming overnemen uit het handboek ²⁷	Zie 7a + Begrenzing plangebied → de grens aanhouden met de woonvelden in Nieuw Boekhorst. + Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opnemen t.p.v. bestaande ontsluitingsweg vanuit woonwijk.
<i>7a – 5 Spoorlaan 117</i>	59	zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen. + Aanduiding ontsluiting met regels opnemen voor bestaande ontsluiting van de woning + Regels bestemming Water opnemen. + Aangrenzend perceel nummer 2125 geheel bestemmen voor Tuin. Er is hier geen bestaande bebouwing aanwezig. Bij uitwerking BP bepalen of specifiek maatwerk nodig is.	Zie 7a + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens (nummer 3798) aangehouden. + Aanduiding bestaande bijgebouwen + De watergang langs het perceel wordt bestemd als Water. + De erfontsluitingsweg voor de bestaande woning (vanaf de Spoorlaan) wordt aangeduid als ontsluiting. + Perceel 2152 bestemmen als Tuin
<i>7a - 6 Spoorlaan 119</i>	60	zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen (binnen Tuin bestemming voor bestaande bijgebouwen, zelfde soort regeling als maatwerk binnen Wonen - 1). + Aanduiding ontsluiting met regels opnemen voor bestaande ontsluiting van de woning + Regels bestemming Water opnemen.	Zie 7a + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens (nummer 4175) voor de grens aan de oost-, west en zuidzijde. Aan de noordzijde wordt de perceelgrens + 13 meter aangehouden als plangrens. + Aanduiding bestaande bijgebouwen + De watergang langs het perceel wordt bestemd als Water. + De erfontsluitingsweg voor de bestaande woning (vanaf de Spoorlaan) wordt aangeduid als ontsluiting.
<i>7a - 7 Spoorlaan 121, 123</i>	61	zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen.	Zie 7a + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens (nummer 5022). + Aanduiding bestaande bijgebouwen
<i>7a - 8 Spoorlaan 131</i>	62	zie 7a	Zie 7a + Maatwerkregeling bijgebouwen.	Zie 7a + Begrenzing plangebied → huidige perceelgrens percelen nummer 4042 en 5027 + Aanduiding bestaande bijgebouwen
7b Bestaande tuinen	63	De tuinen behorende bij woningen Beukenrode 357 t/m 367 (behoudens nummer 357) zijn gesitueerd binnen het plangebied Deze tuinen worden gedetailleerd bestemd voor Tuin. Per perceel wordt waar nodig een maatwerkregeling voor de bestaande gebouwen opgenomen → borging dat de huidige bebouwing is	De regels voor bestemming Tuin overnemen uit het handboek ²⁹ . Per perceel waar nodig een maatwerkregeling met aanduiding opnemen voor de reeds aanwezige bebouwing.	Gedetailleerd bestemming Tuin opnemen voor alle bestaande (over) tuinen behorende bij deze woningen. + Aanduiding bestaande bijgebouwen waar nodig + De Molentocht bestemmen voor Water + aanduiding steigers uitgesloten (vlonders zijn wel toegestaan)

²⁴ Nummer 61 separaat postzegelplannen

²⁵ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

²⁶ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

²⁷ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

²⁹ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

		toegestaan. Welke bebouwing aanwezig is en wat de oppervlakte daarvan is wordt bepaald op grond van recente luchtfoto's. Voor nieuw op te richten bebouwingen gelden de regels zoals zijn opgenomen in de bestemming Tuin (handboek ²⁸).		
7c Gemalen	64	Gemaal Boekenburgerlaan 0 wordt bestemd als Bedrijf. Naastgelegen perceel (nummer 4217 sectie A) wordt niet meegenomen in BP. Voor dit perceel is een principeverzoek ingediend en wordt een separate procedure doorlopen. Gemaal tussen de Spoorlaan 117 en 119 bestemmen als Bedrijf.	De bestemming Bedrijf opnemen ter plaatse van beide gemalen. In de regels behorend bij de aanduiding gemaal borgen dat uitsluitend een gemaal is toegestaan. Binnen de regels is een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan.	Bestemming Bedrijf en aanduiding gemaal opnemen voor beide locaties.
7d Ontsluiting Spoorlaan	65	De ontsluitingsweg van bestaande (voormalige) agrarische percelen langs de Spoorlaan wordt bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied.	Regels bestemming Verkeer – Verblijfsgebied overnemen uit h handboek ³⁰ + beoogd fietspad planologisch maken.	Bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opnemen ter plaatse van bestaande ontsluitingsweg Spoorlaan.
7e Bestaande moestuin – privé gebruik	66	Perceel met nummer 1376 sectie A is in gebruik als moestuin (privé gebruik). De huidige bestemming is Agrarisch. Deze dient aangepast te worden naar Groen. Doormiddel van een maatwerk regeling voor de bebouwing en gebruik wordt geborgd welke functies en bebouwing zijn toegelaten.	Regels voor de bestemming Groen, en specifiek voor volkstuinen opnemen.	Gedetailleerde bestemming Groen voor de locatie oranje gearceerd in onderstaande afbeelding opnemen. Begrenzing mogelijkerwijs aanpassen na kadastrale correctie. 
	67	Gebruik	Volkstuinen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen; voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen en natuurobservatie. Waarbij tevens het op recreatieve wijze teelt van voedings- en siergewassen door particulieren is toegestaan. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, paden, wegen en overige verkeersvoorzieningen.	Gedetailleerde bestemming Groen opnemen
	68	Bouwen	Er wordt in de regels mogelijk gemaakt dat bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde planologisch zijn toegestaan. Er wordt geen ruimte geboden om meer bebouwing dan reeds aanwezig is op te richten.	nvt

²⁸ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

³⁰ Gemeente Teylingen regels handboek versie 2.8

Hoofdstuk 4 Vervolg

Proces

In navolging van de vaststelling van de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie is de volgende stap de vaststelling van de NvU BP. Het proces voor de NvU BP doorloopt de volgende processtappen:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Opstellen NvU BP | <u>juni – september 2022</u> |
| 2. College vaststelling NvU BP | <u>6 september 2022</u> |
| 3. Afronding NvU BP | <u>begin september 2022</u> |
| 4. Informatiemoment definitieve gebieds- en beeldkwaliteitsvisie en NvU BP Nieuw Boekhorst | <u>september 2022</u> |
| 5. Raadspresentatie Beeldvormend NvU BP | <u>19 september 2022</u> |

Tegelijkertijd met het afronden en in procedure brengen voor bestuurlijke besluitvorming van de NvU BP wordt gewerkt aan het bestemmingsplan. De vervolgprocedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

1. Bestemmingsplan Chw* ter inzage: (verwacht) november 2022
2. Bestemmingsplan Chw* onherroepelijk: (verwacht) halverwege 2023

De daadwerkelijke uitvoering van het project start naar verwachting eind 2023. De eerste oplevering van woningen wordt verwacht vanaf 2025.

***Toepassing Crisis- en herstelwet – bestemmingsplan**

Om nog gebruik te kunnen maken van de bestemmingsplanmogelijkheid, moet een ontwerp van het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van het Omgevingswet ter inzage worden gelegd. De geplande datum van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is thans 1 januari 2023. Nu de visie is vastgesteld kan een ontwerpbestemmingsplan (naar verwachting) in het vierde kwartaal 2022 ter inzage worden gelegd. Er hoeft in dat geval niet te worden gewacht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel is het mogelijk om in het bestemmingsplan alvast te experimenteren met de Omgevingswet, een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit is geregeld in de Crisis- en herstelwet (hierna Chw). Het ministerie van Binnenlandse Zaken kan het gebied Nieuw Boekhorst aanwijzen als een gebied waar het mogelijk is om gebruik te maken van deze ruimere regelgeving van de Chw.

Het college van B&W van Teylingen heeft op 5 juli 2022 besloten het ministerie van Binnenlandse Zaken te verzoeken de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst in Voorhout aan te wijzen als gebied waar artikel 7c en 7ah van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing is, zodat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgesteld.

Toelichting toepassing Chw

Tegelijkertijd met de formele aanmelding bij het ministerie wordt onderzocht welke onderdelen uit de Chw toegepast worden met dit bestemmingsplan. De Chw voorziet in een drietal soorten maatregelen

1. Procedurele maatregelen (hoofdstuk 1)
2. Bijzondere voorzieningen (hoofdstuk 2)
3. Wijziging van bestaande regelgeving (hoofdstukken 3 en 4).

Specifiek voor dit bestemmingsplan wordt de toepassing van de maatregelen genoemd onder 1. en 2. onderzocht.

Maatregel 1:

Voor het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst wordt in elk geval hoofdstuk 1 van de wet toegepast.

In hoofdstuk 1 gaat het vooral om het stroomlijnen van bestuursrechtelijke procedures voor een aantal specifieke plannen en besluiten. Deze versnellingen hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de beroepsfase. Zo worden bijvoorbeeld de termijnen voor de rechter bekort en kunnen decentrale overheden niet meer in beroep tegen besluiten van de centrale overheid.

Motivering toepassing hoofdstuk 1 Chw

Dit hoofdstuk kan worden toegepast omdat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 1.1 van hoofdstuk. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld krachtens artikel 3.1, eerste lid, van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. En het plan maakt de bouw van maximaal 1300 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk. Hiermee is afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Chw op dit besluit van toepassing is.

Maatregel 2:

Voor de toepassing van maatregel moet het project eerst worden aangewezen als innovatief project. Dit gebeurt door de formele aanmelding bij het ministerie van Binnenlandse Zaken. Als deze aanmelding wordt gehonoreerd kan maatregel 2 ook toegepast worden.

Onderzocht wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan of geëxperimenteerd kan worden met het opstellen van specifieke geluidsregels en open normen voor beeldkwaliteit. In navolging van de vaststelling van de NvU BP wordt dit aspect verder uitgewerkt.

Bijlage 1 Verslaglegging participatie

In deze verslaglegging treft u een toelichting aan van de verschillende momenten waarop participatie heeft plaatsgevonden met omwonenden en geïnteresseerden. Ook wordt toegelicht op welke wijze de doorlopen participatie wel of niet is verwerkt in de definitief vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie

Participatie met wie?	Hoe heeft dit plaatsgevonden?	Wanneer heeft dit plaatsgevonden?
Participatie van de brede projectomgeving (omwonenden en geïnteresseerden)	Informatiebijeenkomst landschappelijke analyse (webinar)*	7 juli 2020
	Digitale enquête*	Zomer 2020
	Digitale meedenktafels landschappelijk raamwerk*	15 oktober 2020
	Informatiebijeenkomst buurtuitwerking (webinar) *	31 maart 2021
	Digitale enquête*	April 2021
	Informatiebijeenkomst gebiedsvisie*	maart 2022
	Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder**	25 augustus 2020, 7 januari, 11 maart, 12 mei 2021

*Brede participatie omwonenden

Samenvatting participatiebijeenkomsten

Bijeenkomst 7 juli 2020

Ruim 130 mensen maakten gebruik van de webinar³¹. Ze werden verwelkomd door wethouder Marlies Volten die de ambitie van gemeente Teylingen deelde. Daarnaast nodigde ze iedereen uit om de komende periode mee te blijven denken en praten over de plannen voor Nieuw Boekhorst.

De gemeentelijk projectleider gaf uitleg over de kenmerken van een grote gebiedsontwikkeling; een meerjarig proces waarbij verschillende onderwerpen (zoals wonen, mobiliteit, duurzaamheid, natuur en voorzieningen) samenkomen. Ook werd de samenwerking met de vijf marktpartijen toe gelicht.

Vanuit stedenbouwkundig bureau Echo werd de analyse gepresenteerd die is gedaan naar het gebied. Vanuit hier is daarna een plan uitgewerkt. Dit gebeurt ook met input vanuit de omgeving. Aansluitend konden mensen via de chat vragen stellen en aandachtspunten doorgeven. Onder andere de onderwerpen autoverkeer, betaalbare woningen en behoud van groen kwamen meerdere keren aan bod.

15 oktober 2020, Meedenktafels

Groen

1. In Nieuw Boekhorst is er veel ruimte voor groen. De voorkeur voor de implementatie van groen ging uit naar een natuurlijke inrichting. Een wijk omringd door groen, met een robuust park met een hoge biodiversiteit. Een park wat een landelijk en bosrijk gevoel heeft maar wel met goede wandelpaden. Ondanks de strakkere inrichting van het park is park Rusthoff in Sassenheim is een veel genoemd voorbeeld.

Water

2. De molentocht is een erg dierbaar onderdeel voor de wijk, meanderende slootjes en natuurlijke oevers hebben de voorkeur. Het verbinden van de waterwegen wordt gezien als positief. Dit geeft de kans om met bootjes door de wijk te varen.
3. Er is zeker interesse in het varen met kleine bootjes door Nieuw Boekhorst. Hiervoor moet wel rekening worden gehouden met aanlegplaatsen, een haventje is hiervoor niet nodig maar veilige aanlegplaatsen aan een kade wel. Ook zou het van meerwaarde zijn als sommige huizen aan het water konden staan zodat deze de mogelijkheid hebben van een aanlegplaats.

³¹ Gehele webinar terugkijken: via deze link [deze link:](https://kickstad2020.typeform.com/report/xCnTGU7c/a2YplfCAHOuaMQEV)

<https://kickstad2020.typeform.com/report/xCnTGU7c/a2YplfCAHOuaMQEV>

4. Er zijn zorgen over het waterpeil in Nieuw Boekhorst. Als de waterwegen met elkaar worden verbonden moet er goed worden gekeken naar het waterpeil. Deze is niet op alle plekken even hoog en kan leiden tot overstromingen.

Voorzieningen

5. Er werd meerdere malen aangegeven dat er goede voorzieningen aanwezig moeten zijn voor senioren. Ideeën hiervoor zijn bv een Knarrenhof, maar ook de aanwezigheid van nabije voorzieningen zoals een huisartsenpost en een supermarkt.
6. Een goede oplossing hiervoor zou een gezelligere vorm van het Oosthout plein kunnen zijn. Hier komen verschillende voorzieningen samen, ook zal dit bv de druk afnemen van omringde supermarkten. Een andere vaak genoemde optie is een ontmoetingsplek zoals een Theehuis (bv Theehuis Noord in Leiden).
7. Bewegen en sport zijn belangrijke elementen in de wijk. De mogelijkheid om een goede wandeling te kunnen maken, maar ook bijvoorbeeld een 'trim parcours'; een route (door de natuur) met sport toestellen.

Mobiliteit

8. De toegankelijkheid van de wijk is een punt van discussie. Nieuw Boekhorst is (met de auto) alleen bereikbaar via een rotonde op de Noordelijke randweg dit zou kunnen leiden tot drukte en files. Ook het verlaten van de wijk gaat via de Noordelijke randweg, hierdoor is een grote omweg naar het NS-station.
9. De N444 is een drukke weg die Noorwijk en Voorhout met elkaar verbinden. Het gebruik van de Noordelijke randweg kan de hoeveelheid verkeer verspreiden en dus de N444 ontlasten.
10. Als men op de fiets naar het strand gaat wordt er vaak gebruik gemaakt van de N444. Deze route is niet bepaald veilig. Daarvoor worden er kansen gezien voor het aanleggen van een fietsroute door Nieuw Boekhorst. Een veilige fietsroute naar het strand die ook kan worden gebruikt door omliggende wijken.

Algemeen

11. Er worden kansen gezien ten opzichte van duurzaam energie gebruik in Nieuwe Boekhorst. Bio Science park Leiden wordt genoemd als voorbeeld die energie opwekt met behulp van ondergrondse warmtebronnen.
12. Er zijn zorgen met betrekking tot veiligheid; zorg dat er bv genoeg verlichting wordt geplaatst. Ook zijn er zorgen verontreiniging van het gebied, de rugstreeppad en bijvoorbeeld overlast door bouw.
13. Ook is er interesse in vrijstaande kavels. Deze zouden op verschillende manieren kunnen worden ingevuld bv door 'tiny houses', of meerdere bungalows.

April 2021, digitaal

Goed bezocht door 200 mensen. ECHO Urban Design heeft het Landschappelijk Raamwerk gepresenteerd. Interessante informatie over onderwerpen zoals water, groen en wonen. Al deze informatie leidde tot velen vragen van het publiek. Gemeente Teylingen en Heijmans sloten zich aan bij het gesprek om de vragen te beantwoorden³².

23 maart 2022, hybride:

Op woensdag 23 maart presenteerden de gemeente Teylingen en de samenwerkende marktpartijen de concept gebiedsvisie voor Nieuw Boekhorst. Met ongeveer 50 mensen op locatie en bijna 300 digitale deelnemers was de opkomst erg hoog. Van omwonenden tot woningzoekers; iedereen is benieuwd naar de plannen voor Nieuw Boekhorst.

Tijdens de bijeenkomst is de concept gebiedsvisie toegelicht aan de hand van drie inhoudelijke thema's: de openbare ruimte (groen en water), het woningen- en voorzieningenaanbod en duurzaamheid. Na afloop van de presentatie konden mensen in de zaal en via de online chat vragen stellen.

Conclusie participatie in relatie tot de gebiedsvisie

Er is op verschillende momenten en in verschillende vormen geparticipeerd met de omgeving (zoals hierboven is toegelicht).

³² Terugkijken: <https://www.youtube.com/watch?v=XxAitqAa9C0>

Zowel de webinars als fysieke bijeenkomsten zijn goed bezocht. In het eerste webinar (7 juli 2020) heeft Echo de analyse gepresenteerd die is gedaan naar het gebied. Aansluitend aan het webinar konden mensen via de chat vragen stellen en aandachtspunten doorgeven. Onder andere de onderwerpen autoverkeer, betaalbare woningen en behoud van groen kwamen meerdere keren aan bod. Deze onderwerpen zijn het uitgangspunt geweest voor de meedenktafels op 15 oktober 2020. Ten aanzien van groen is aangegeven dat men een voorkeur heeft voor een natuurlijke omgeving. Een wijk omringd door groen en met een robuust park. Dit is als zodanig verder uitgewerkt in de gebiedsvisie. De Molentocht is een erg dierbaar onderdeel voor de wijk, meanderende slootjes en natuurlijke oevers hebben de voorkeur. Het verbinden van de waterwegen is door deelnemers aan de meedenktafels als positief bestempeld. Dit geeft de kans om met bootjes door de wijk te varen. Dit is ook uitgangspunt gebleven in de gebiedsvisie. Er is vastgelegd dat er groene en natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd in Nieuw Boekhorst.

Tijdens de meedenktafels is ook de wens voor kleinschalige voorzieningen geuit. Men gaf aan dat het belangrijk is dat er goede voorzieningen aanwezig moeten zijn, met name voor senioren en mensen slecht ter been. Hier is zeker gehoor aan gegeven in de verdere uitwerking van de visie. Ten gunste van de woonkwaliteit in de wijk is bij het havenplein ruimte gevonden voor 1.500 m² aan kleinschalige voorzieningen zoals een gemakswinkel, eerste lijns zorg (arts, fysio), kleine horeca (cafetaria, theetuin) of een buurthuiskamer. Juist in dit gebied krijgt de openbare ruimte rondom de haven een publiek karakter, met verblijfsplekken in de zon en aan het water.

Bewegen en sport zijn genoemd als belangrijke elementen in de wijk. De mogelijkheid om een goede wandeling te kunnen maken, maar ook bijvoorbeeld een 'trim parcours'; een route (door de natuur) met sport toestellen. Aan deze oproep is gehoor gegeven in de gebiedsvisie.

Tijdens een digitale informatieavond in april 2021 heeft ECHO Urban Design het Landschappelijk Raamwerk gepresenteerd. De vragen en suggesties die tijdens dit webinar naar voren zijn gekomen zijn door Echo verwerkt in de gebiedsvisie, welke op 23 maart 2022 is gepresenteerd. Tijdens deze laatste hybride sessie zijn alle voornoemde punten waar mogelijk verwerkt in de concept gebiedsvisie. Deze is toegelicht aan de hand van drie inhoudelijke thema's: groen en water, woningen en voorzieningen en duurzaamheid. De deelnemers zagen dat veel van hun eerder aangegeven zorgen en vragen een plekje hadden gekregen in de visie. De vragen die tijdens deze avond gesteld zijn, worden gebruikt voor de verdere uitwerking van de plannen. Een voorbeeld hiervan is de invulling van het park en groenzones.

****Vereniging Natuurlijke Boekhorst Polder**

Samenvatting participatiebijeenkomsten

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie voor de woonwijk Nieuw Boekhorst Voorhout zijn meerdere gesprekken gevoerd met de Vereniging Natuurlijke Boekhorst Polder. Hun inbreng is waar mogelijk zo goed mogelijk verwerkt in de gebiedsvisie. Er zijn tussen 2020 en 2021 in totaal 4 gesprekken gevoerd.

Conclusie participatie in relatie tot de gebiedsvisie

Het belangrijkste verschil van inzicht tussen de Vereniging Natuurlijke Boekhorst Polder en de initiatiefnemers (gemeente en marktpartijen) in de visie op de toekomstige woonwijk Nieuw Boekhorst, is de omvang en vormgeven van het Molentochtpark. Waar de Vereniging graag een brede overgangszone had gezien langs de gehele rand van het plangebied, hebben de initiatiefnemers gekozen voor een opzet waarbij het groen meer robuust is verspreid over het gehele plangebied. Zo is het groen beter bereikbaar voor iedereen in Nieuw Boekhorst en daarbuiten. De inbreng van Vereniging die is verwerkt in de gebiedsvisie betreft onder meer:

- Watergangen zijn een stuk breder geworden naar aanleiding van inzichten die de Vereniging heeft gegeven;
- De watergangen zijn bevaarbaar;
- Woningen worden duurzaam en zo mogelijk energieneutraal;
- Groene inprikkers met doorgaande fietsverbindingen;
- Aanwezigheid van buurtgroen;
- Autoverkeer rijdt via de Noordelijke Randweg en niet via het dorp.