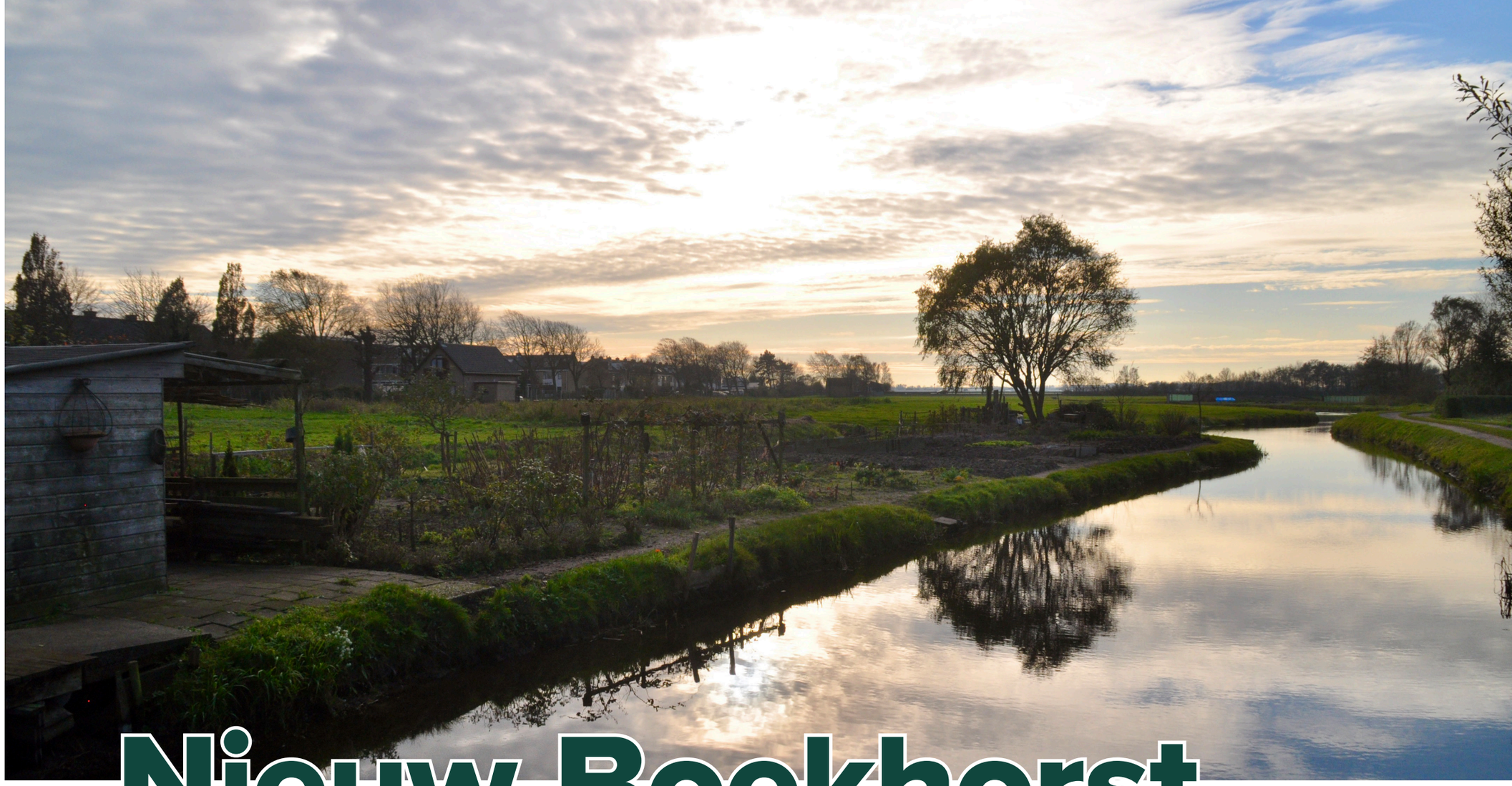
ECHO

Raadspresentatie

Beeldvormende sessie



Nieuw Boekhorst.

14 mei 2021

Stand van zaken planvorming.

Concept gebiedsvisie.

Voorzieningen.

Woonbuurten.

Woonprogramma.

Woonprogramma irt gebiedsvisie.

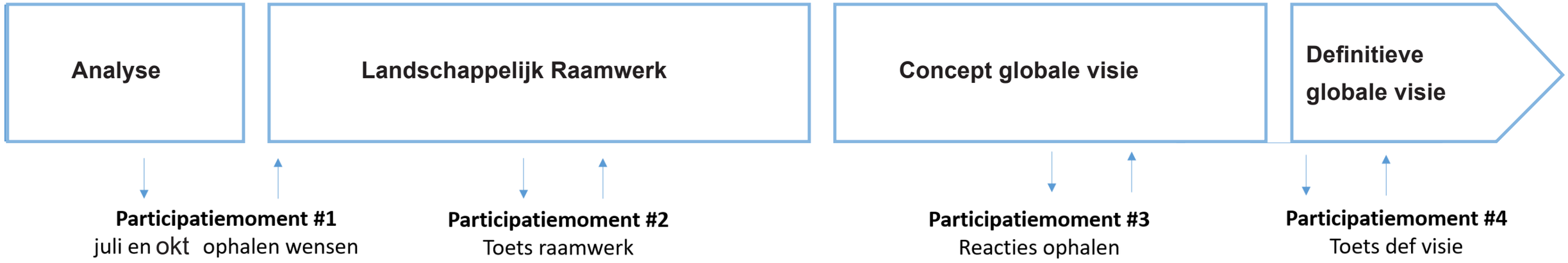
3 interventies

Vervolgproces.

Inhoudsopgave

Stand van zaken planvorming.

Fasen gebiedsvisie Nieuw Boekhorst



Raadsleden #1
30-6 Masterclass

Raad #2
24-9 beeldvormend

Raad #3
7-12 beeldvormend

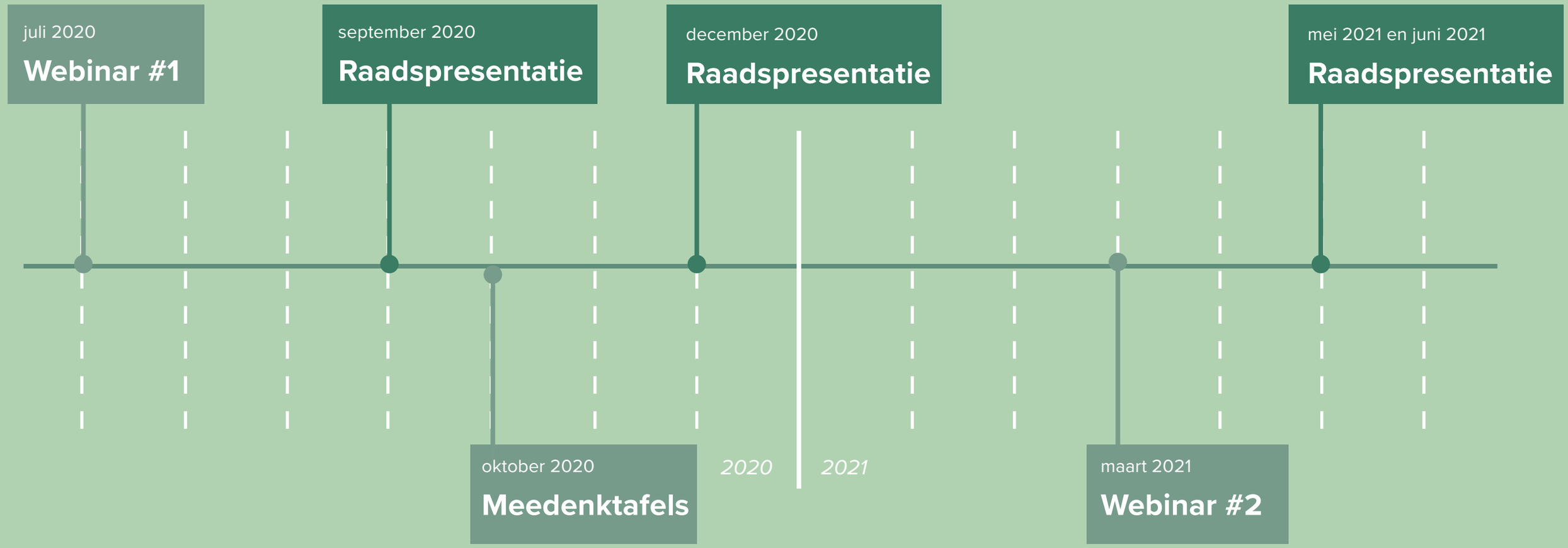
Raadcie en raad #4
mei 2021 beeldvormend

Raadcie en raad #5
juni 2021 oordeelvormend

sept 2021 besluitvormend

juni | juli | augustus | september | december | mei 2021 | Juni/juli **2021** | sept 2021

Waar staan we in het proces van planvorming



De afgelopen periode

participatiemomenten

Raad informeren over concept gebiedsvisie

Uitgaande van een kwalitatief en kwantitatief goed raamwerk

Richting vragen over de volgende 2 thema’s:

- Woningbouwprogramma
- Voorzieningen

+ ruimte voor overige aanvullende voorstellen

Doel presentatie

De stappen naar een gebiedsvisie.

Input

Output

Stap 1
sept - okt



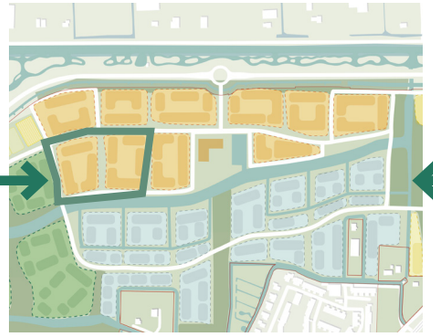
Identiteit.

Stap 2
okt - dec



Raamwerk.

Stap 3
jan - mrt



Proef-verkaveling.

Stap 4
feb - mrt



Buurten uitwerking.

Stap 5
apr - jul



Concept visie

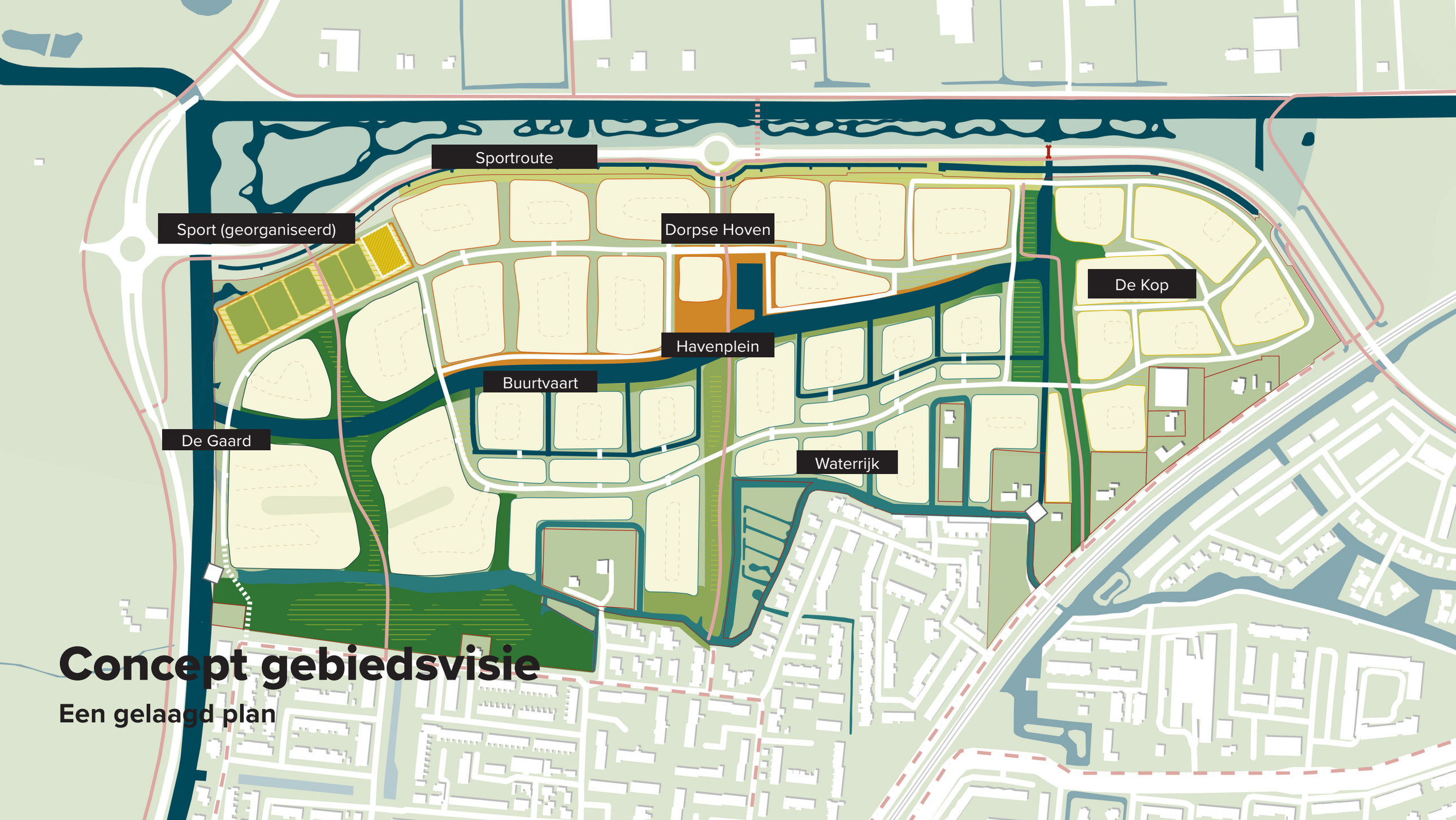
Definitieve visie

Output

Toetsing

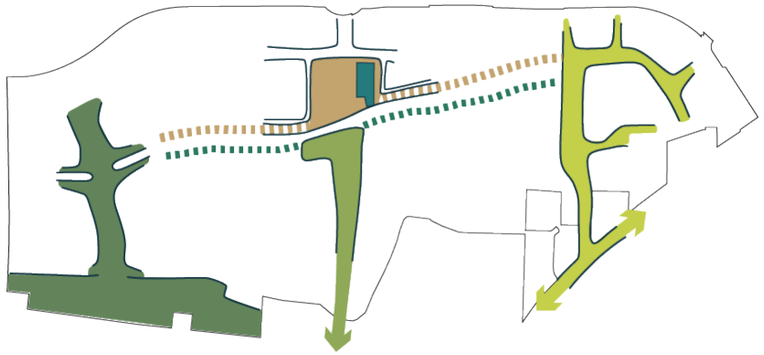
Concept gebiedsvisie.

Toelichting op groene en blauwe structuren

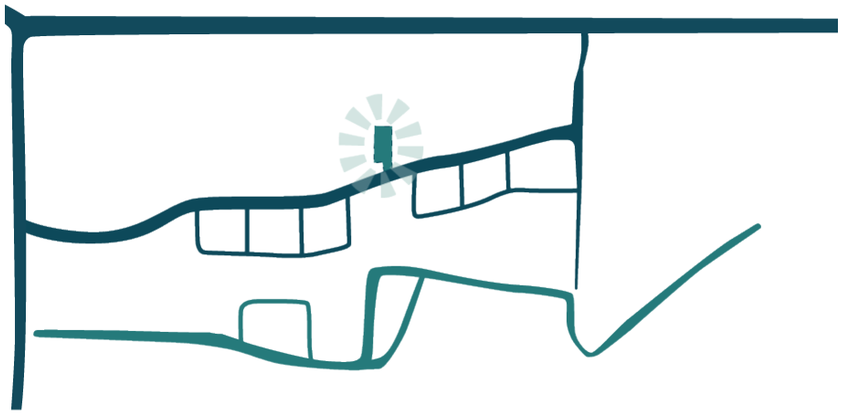


Concept gebiedsvisie

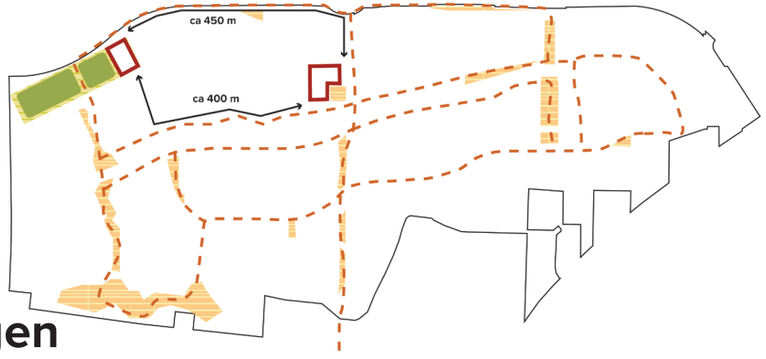
Een gelaagd plan



Groen



Water



Voorzieningen



Verkeer en parkeren

Concept gebiedsvisie

Een gelaagd plan





LEGENDA

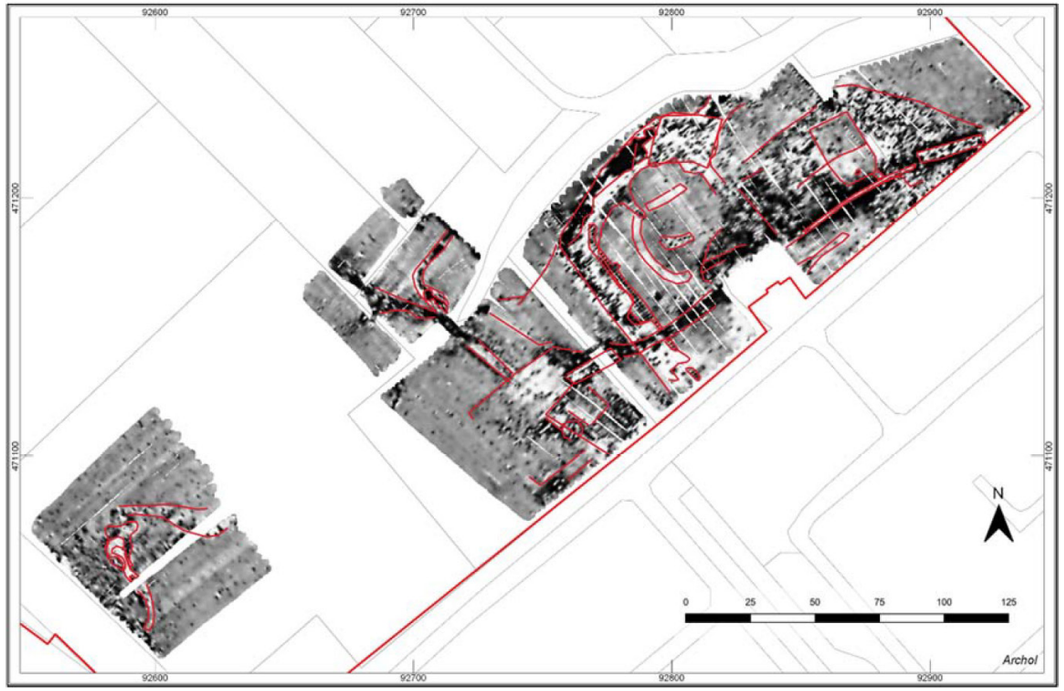
- Groene hoofdstructuur
- Ecologische zone
- Aaneengesloten wandelroute

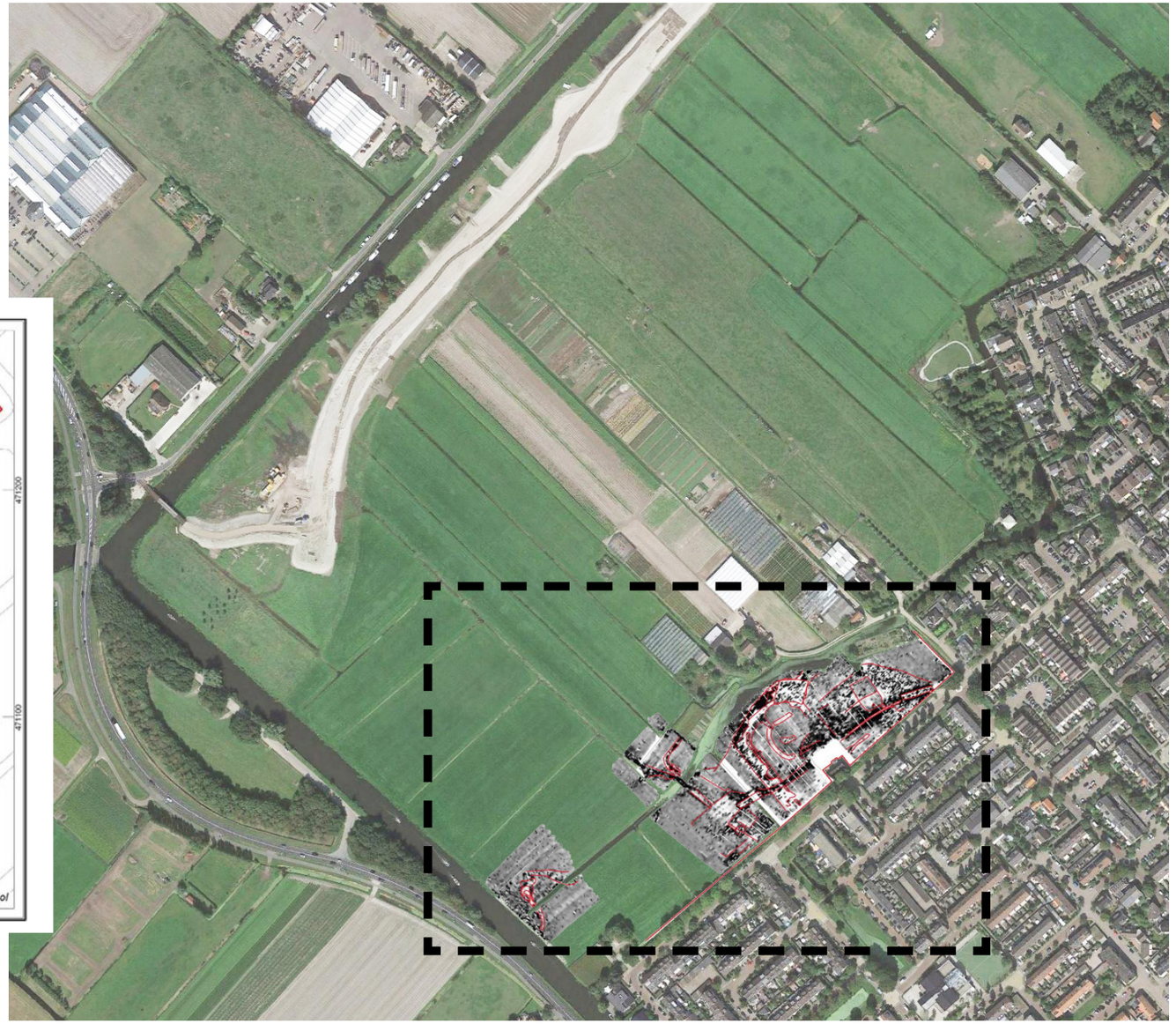


Groen

Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021

- Funderingsresten in de grond
- Contouren van het kasteel en de molen zichtbaar
- Vervolgstap: boringen
- In samenwerking met Historische Kring Voorhout





Archeologie

Locatie kasteel Boekhorst









LEGENDA

- Sporthal
- Sportvelden
- Openbare sportplekken
- Sportroute





Sport en spel

Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021







LEGENDA

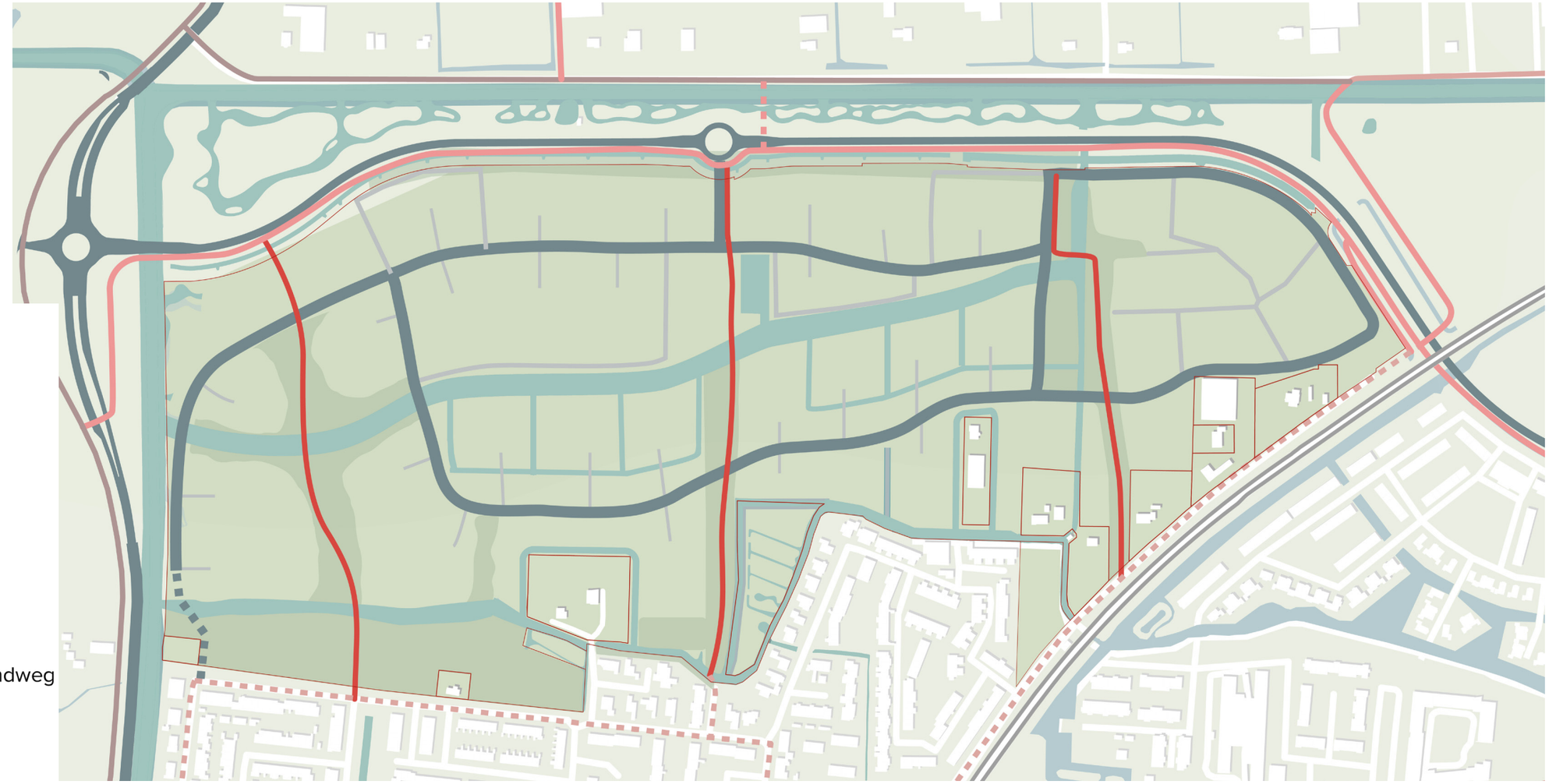
- Water direct verbonden aan trekvaart
- Ingepaste (bestaande) waterstructuur





Water

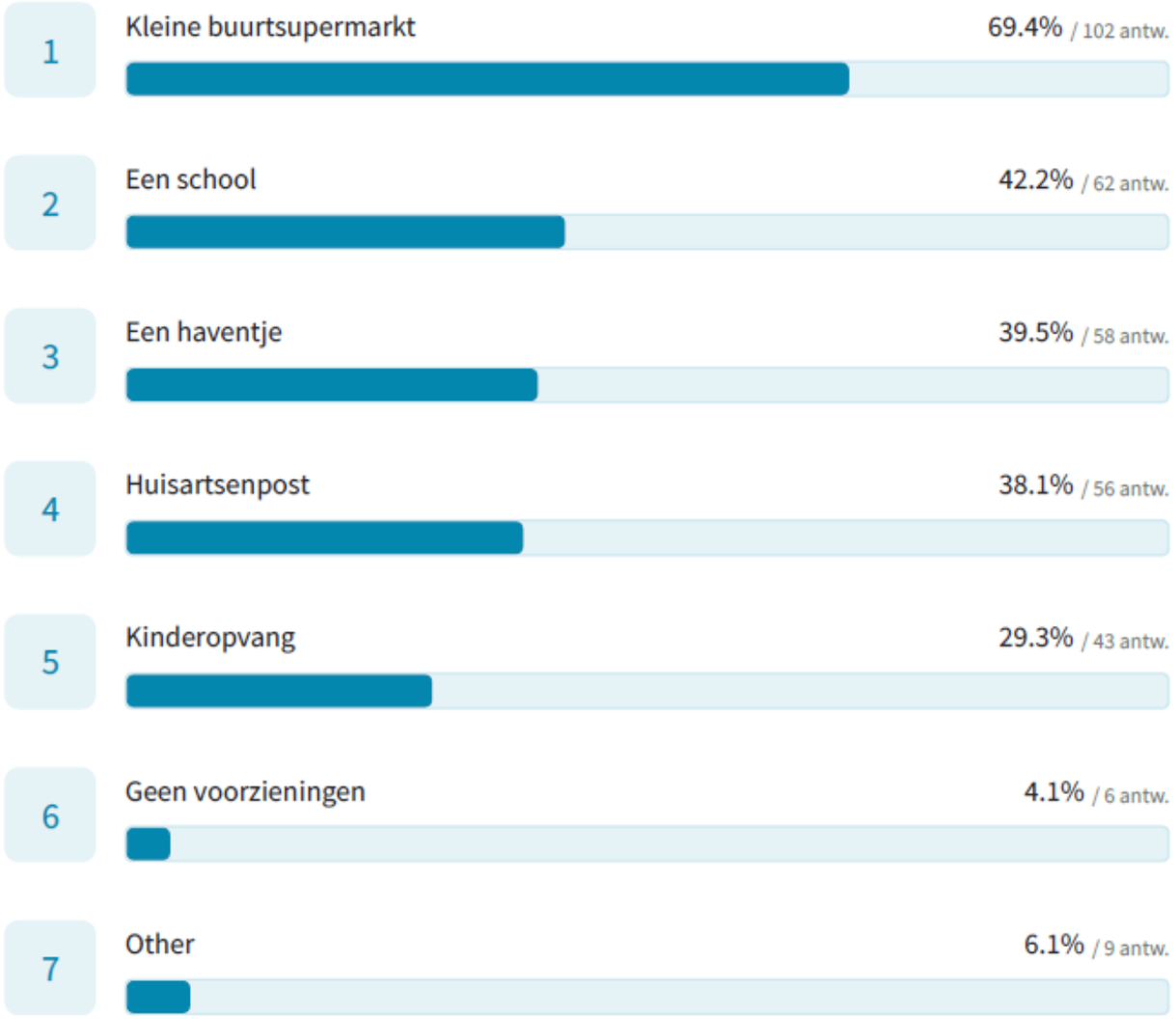
Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021


LEGENDA
Hoofdroute verkeer
Secundaire route verkeer
Nooddienst route
Bestaand fietspad
Fietsroute op weg
Fietsroute Noordelijke Randweg
Nieuwe fietsverbindingen

Verkeer

Voorzieningen.

Welke voorzieningen ziet u graag terug in Nieuw Boekhorst?



Voorzieningen

Een vraag aan bestaand en toekomstig bewoners













Havenplein

Centrale plek in Nieuw Boekhorst

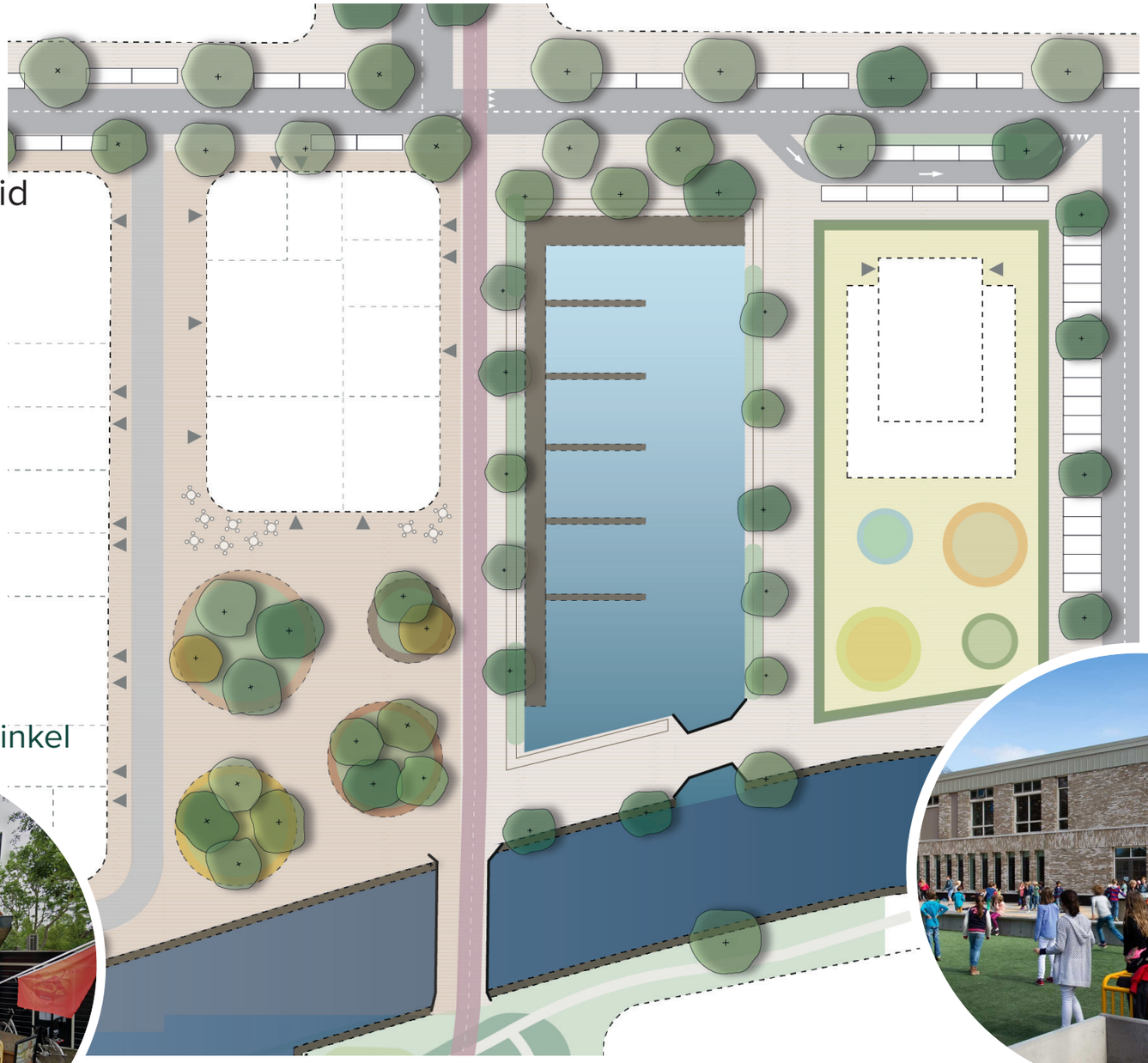
Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021

ECHO

Havenplein

Centrale plek in Nieuw Boekhorst

- Detailhandel past nu niet in het huidige beleid
- Kleinschalige horeca en (maatschappelijke) dienstverlening is mogelijk
- Diversiteit aan voorzieningen (waaronder detailhandel) is essentieel voor bepaalde doelgroepen die Nieuw Boekhorst wil aantrekken





Pakketpunt

Kleine buurtwinkel



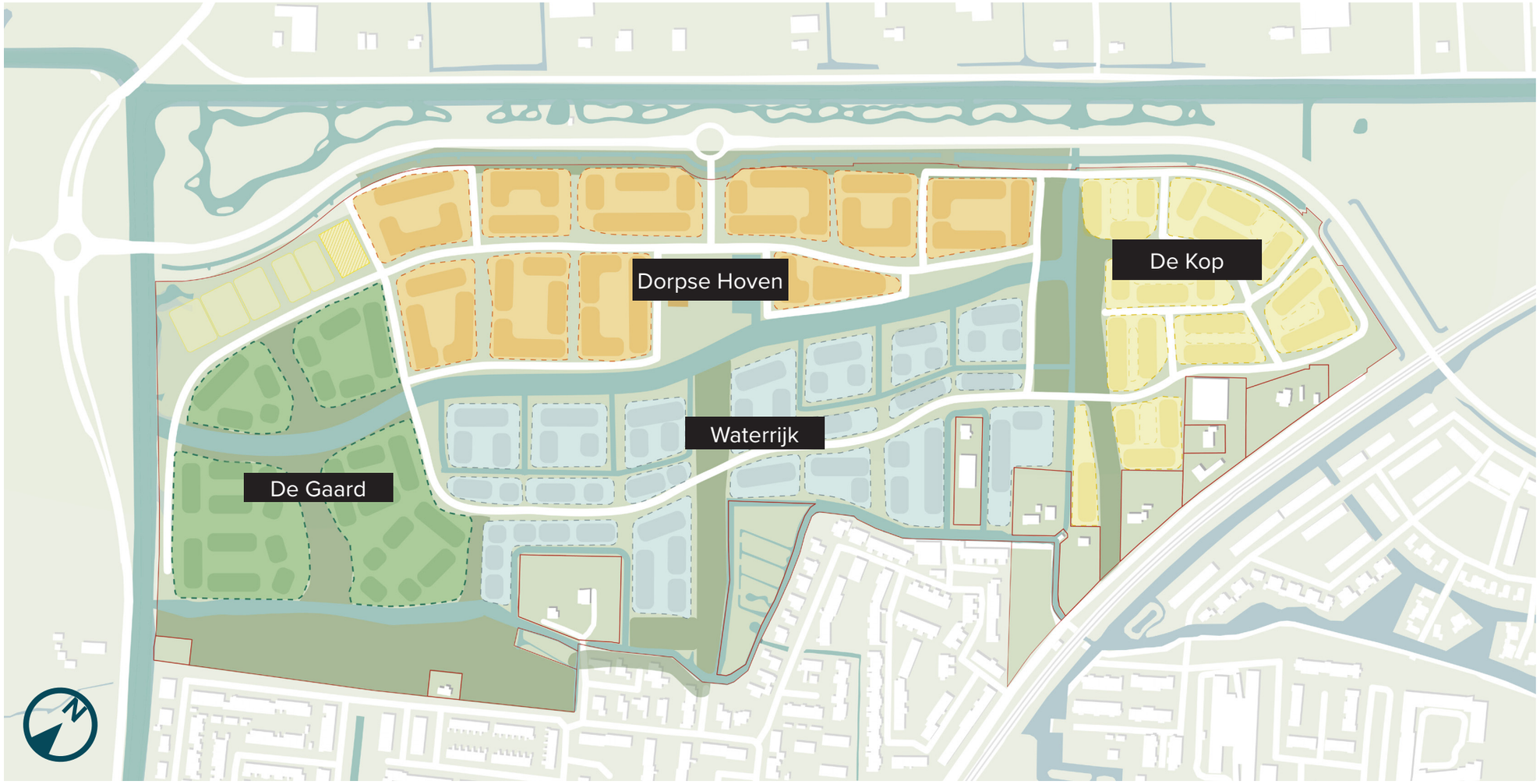
School



Woonbuurten.

LEGENDA

- Deelgebied de Gaard
- Deelgebied Dorpse Hoven
- Deelgebied Waterrijk
- Deelgebied de Kop



Woonbuurten

Met ieder een eigen identiteit

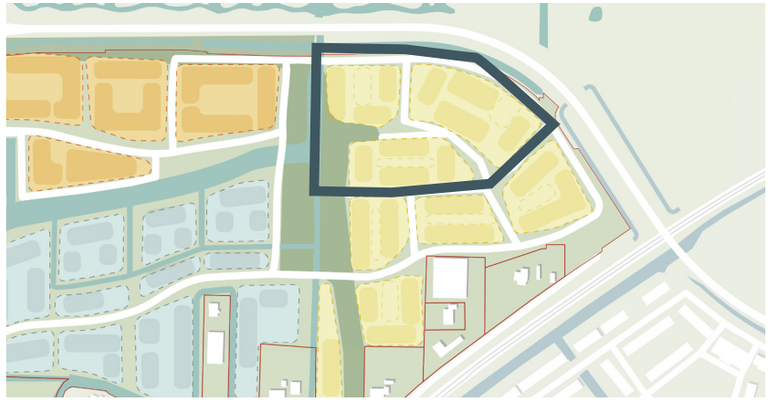
De Kop













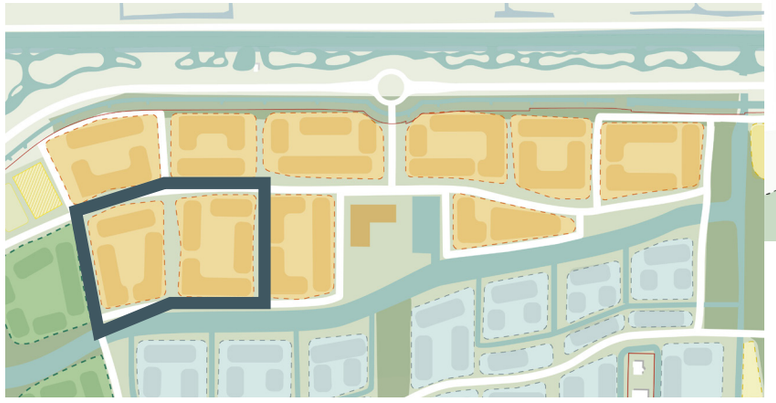
Dorpse Hoven









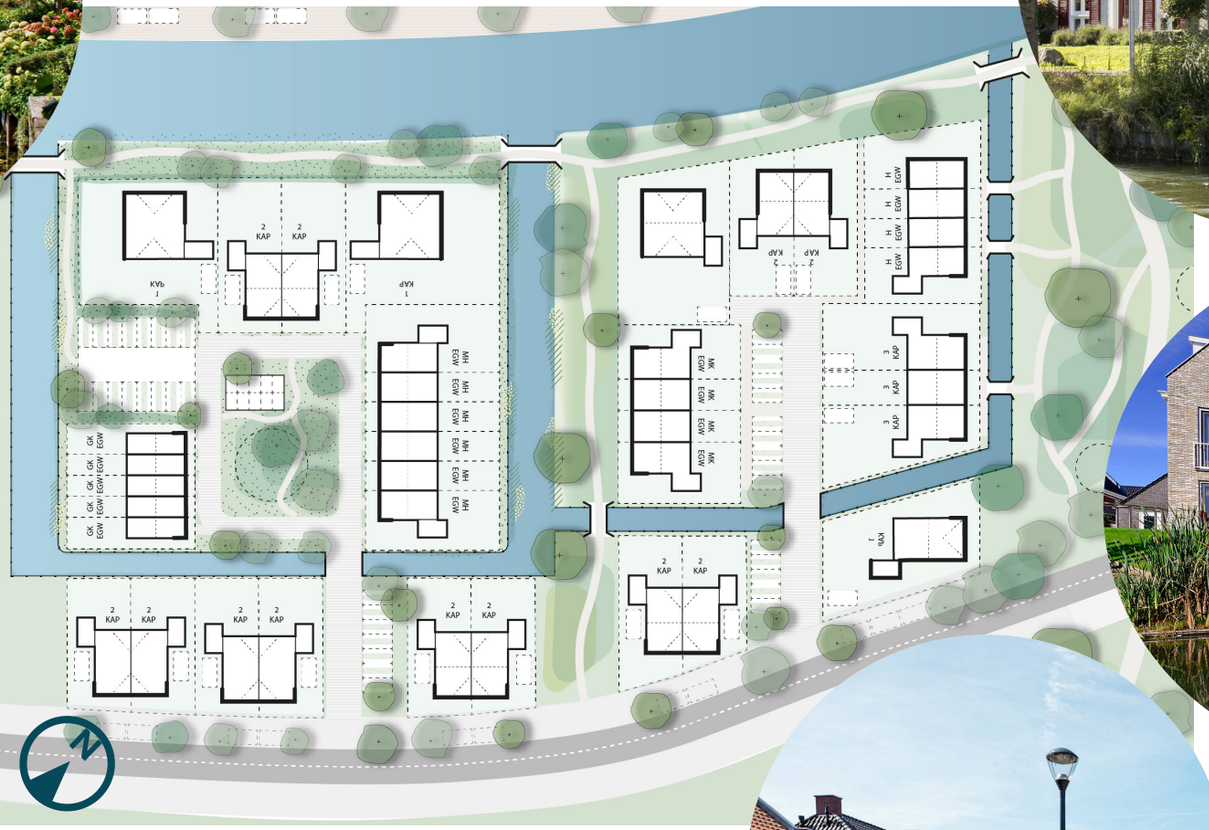




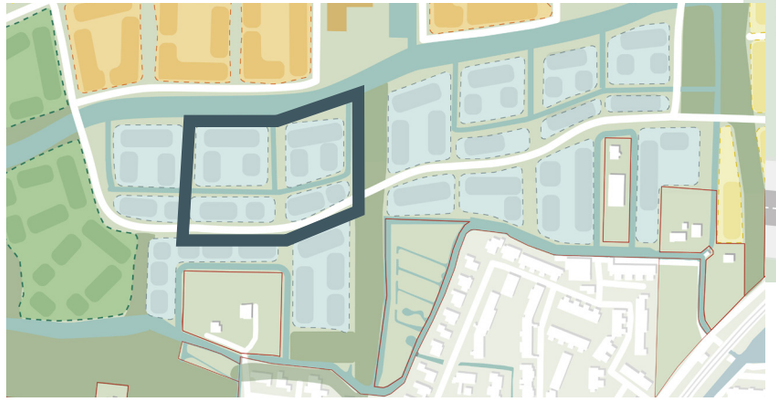
Waterrijk













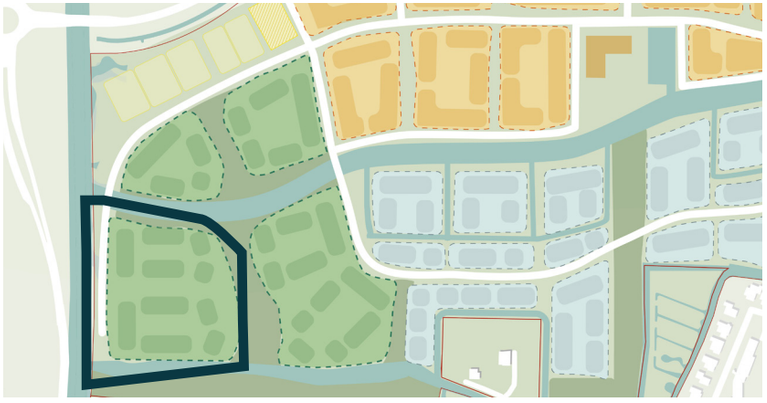
De Gaard




Geluidscontouren
GK EGW
MH EGW
2 KAP
1 KAP
H EGW
MK EGW+
MK EGW
S EGW
N



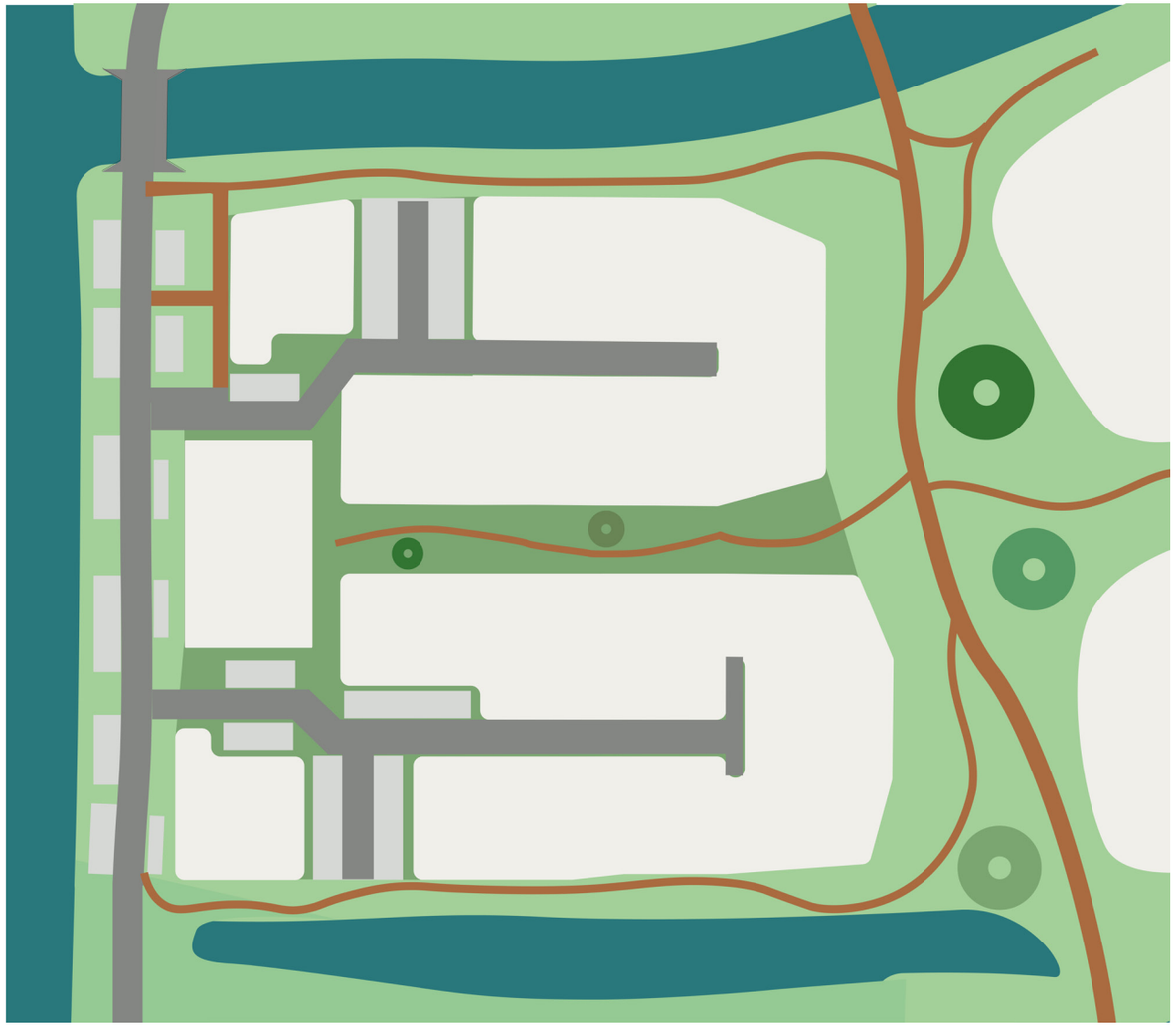






Een optelsom van:

- Kavel (uitgeefbaar)
- Weg
- Parkeren
- Landschappelijk raamwerk
- Buurtgroen
- Water
- Speelplek / Sportplek



Woonbuurt

Ontwerpen = een kwalitatieve balans vinden tussen bebouwing, verkeer, water en groen

Woonprogramma.

- Structuurvisie 2030, gemeente Teylingen en bijbehorende plan-mer
- Woonprogramma Teylingen (2020-2024)
- Woningbehoefte conform het RIGO onderzoek 2019
- Input van marktpartijen als grondeigenaar en risicodrager van de ontwikkeling

Wonen.

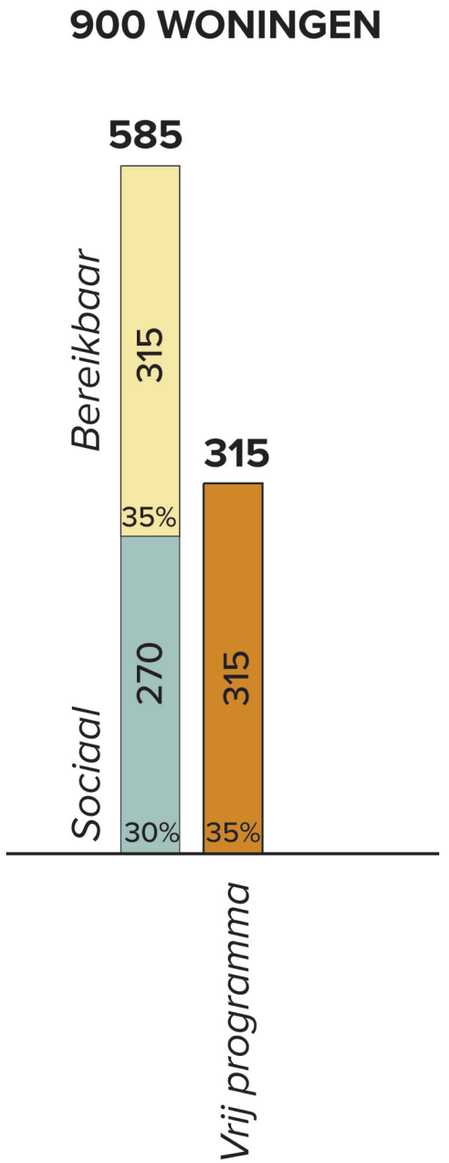
Beleidsuitgangspunten

Conform Structuurvisie 2030 : 900 woningen

+

Percentage verdeling woonprogramma Teylingen

(2020-2024)



Wonen.

Structuurvisie + Woonprogramma Teylingen

Woningbehoefte zit in middensegment.

Dit wijkt af van politiek vastgestelde woonprogramma

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+80	+50	+130
€250 tot 400.000	+790	+350	+1.140
Vanaf €400.000	+270	+180	+450
Totaal koop	+1.140	+580	+1.720
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+640	+100	+740
Vanaf aftoppingsgrens	+250	+0	+250
Totaal huur	+890	+100	+990
Totaal huur en koop	+2.030	+680	+2.710

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

In elk segment bestaat behoefte, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000 en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stokt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

Wonen.

Woningmarktonderzoek Teylingen (door RIGO - 2019)

Het woonprogramma conform Structuurvisie en Woonprogramma Teylingen mist differentiatie.

Advies is de volgende segmenten toe te voegen:

- Sociale koop
- Middeldure huur en koop
- Grote rijwoningen

Wonen.

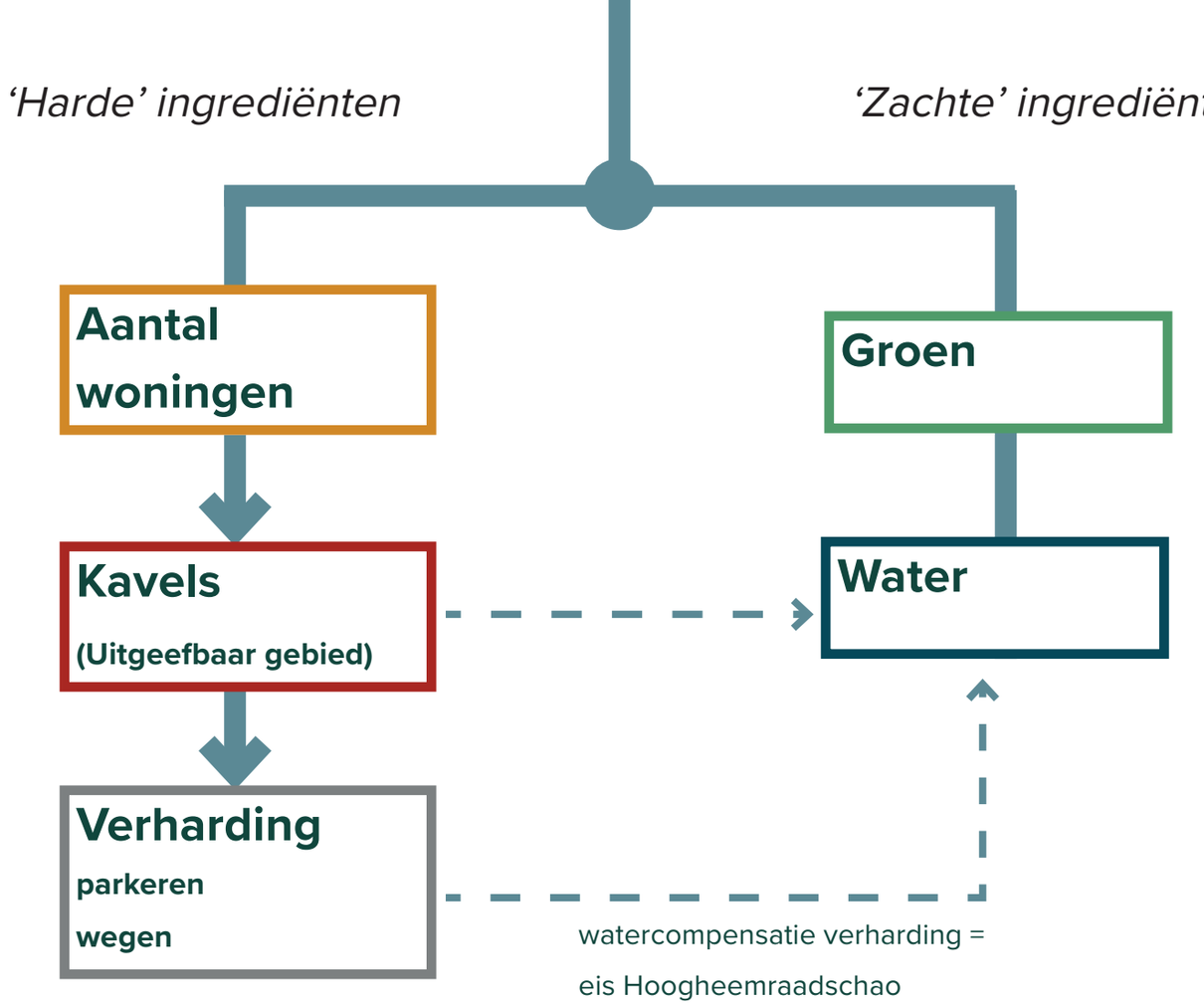
Advies

Percentage in Nieuw Boekhorst	Categorie	Woonproducten
30%	**Sociaal** huur tot liberalisatiegrens en koop tot € 250.000	Sociale huur EGW / MGW Sociale koop EGW / MGW
20%	**Bereikbaar** huur tot € 1.000 en koop tot NHG-grens (€ 325.000)	Bereikbare huur EGW / MGW Bereikbare koop EGW / MGW - tot NHG grens
30%	**Middelduur** huur boven € 1.000 en koop tot € 475.000	Middelduur huur EGW / MGW Middelduur koop EGW / MGW
20%	**Duur** > €475.000	Drie onder een kap of grote rij Twee onder een kap Vrijstaand Vrije kavel

Wonen.

4 wooncategorieën voor Nieuw Boekhorst

Woonprogramma irt gebiedsvisie.



Naar een haalbaar én kwalitatief plan.

De ingredienten van een gebiedsontwikkeling zijn communicerende vaten

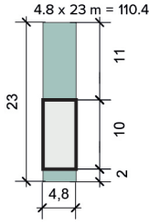
Sociaal

Appartement
opp BVO
80 m2



238 x

S EGW
4.8 x 23 m = 110.4



91 x

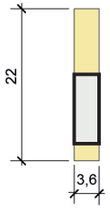
Bereikbaar

Appartement
opp BVO
83 m2



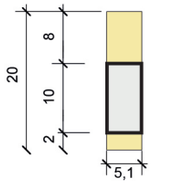
77 x

GK EGW
3.6 x 22 m = 79.2



110 x

H EGW
5.1 x 20 m = 102 m2



33 x

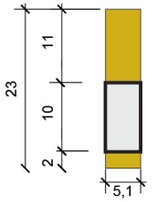
Middelduur

Appartement
opp BVO
120 m2



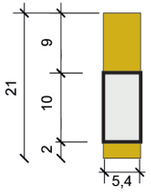
55 x

MH EGW
5.1 x 23 m = 117.3 m2



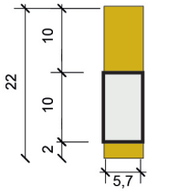
55 x

MK EGW
5,4 x 21 m = 113,4 m2



110 x

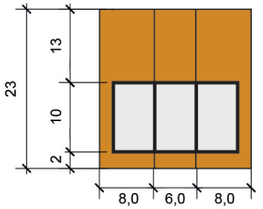
MK EGW+
5,7 x 21 m = 125,4 m2



110 x

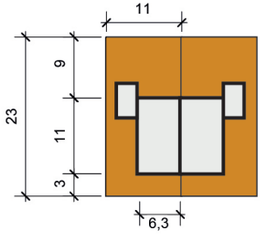
Duur

3kapper
6 x 23m = 138 m2
8 x 23m = 184m2



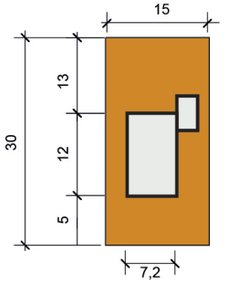
21 x

2kapper
11 x 23 m = 253 m2



166 x

Vrijstaand / vrije kavel
15 x 30 n 450m2

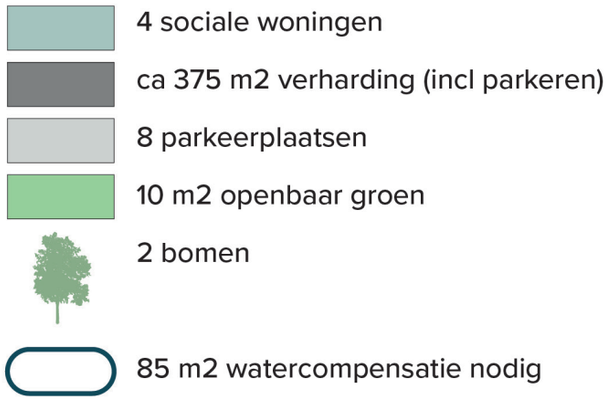


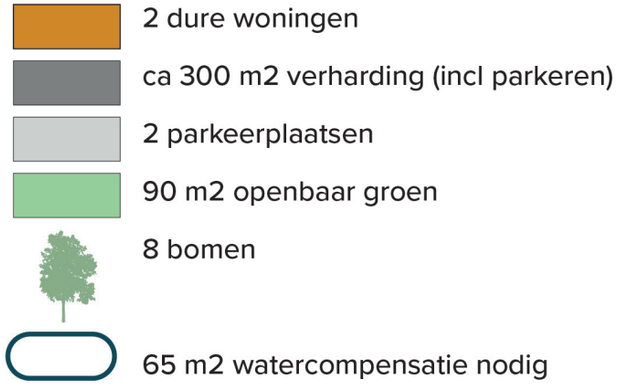
34 x

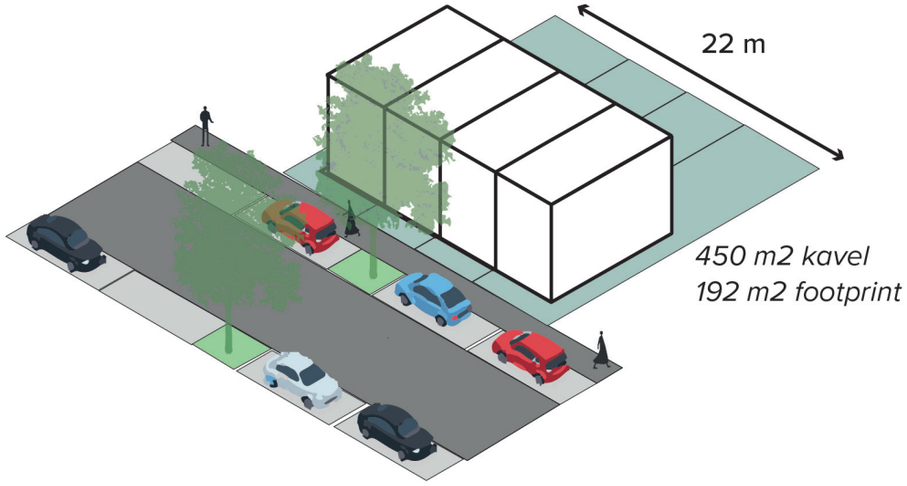
Woonproducten en kavelafmetingen door marktpartijen opgegeven

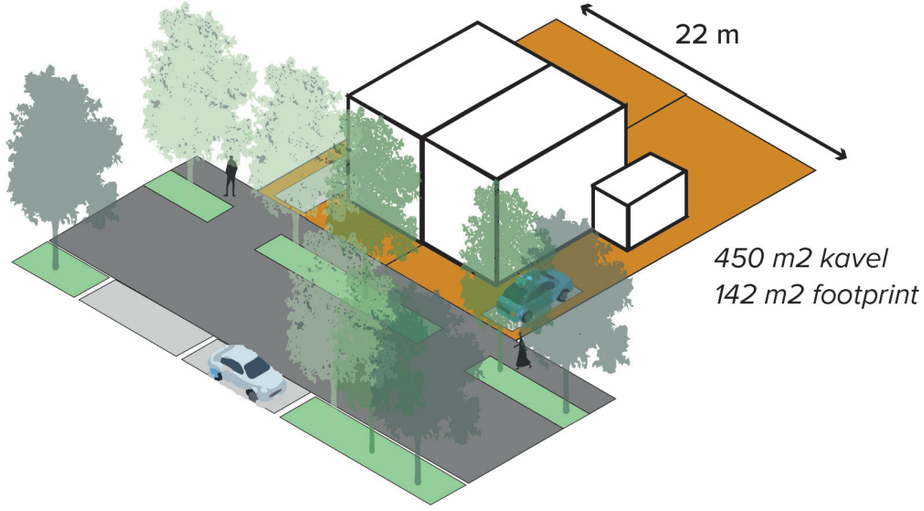
Wonen.

Woonbibliotheek voor Nieuw Boekhorst







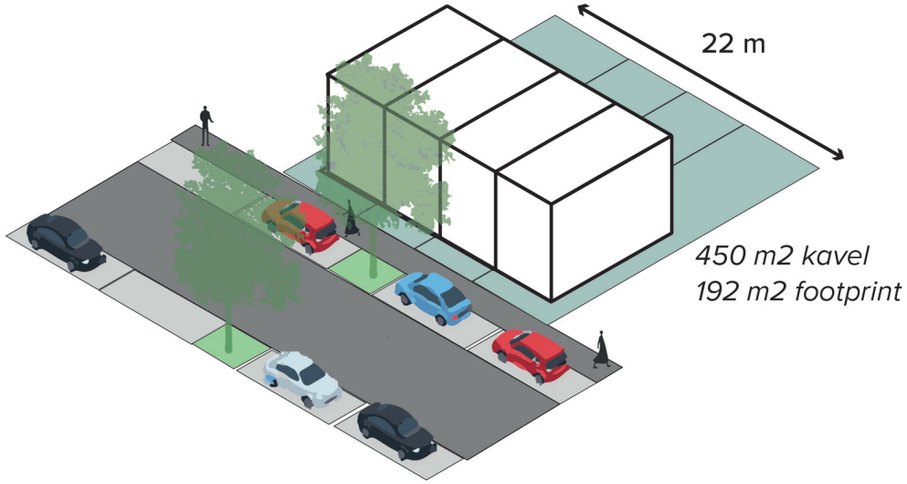


Op de schaal van een woonblok

De ingrediënten van een gebiedsontwikkeling zijn communicerende vaten

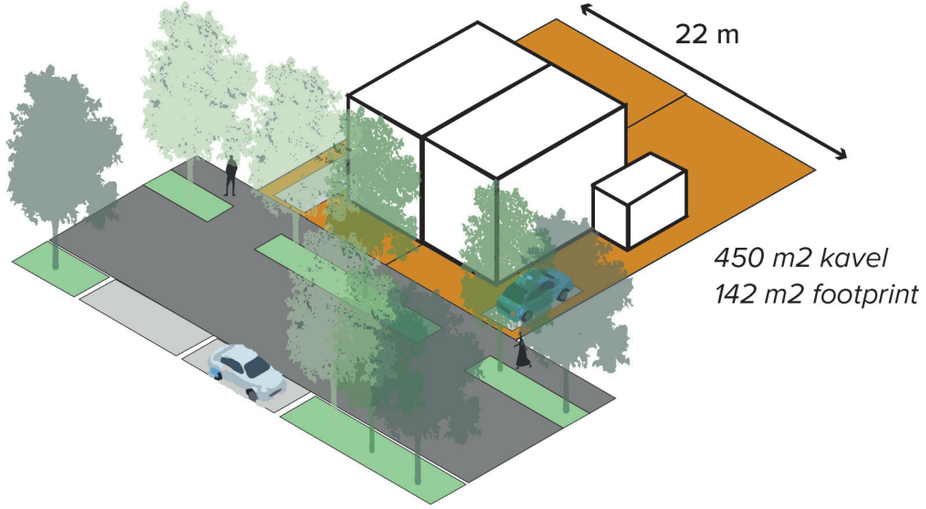
Footprint	192 m2	
Kavel	450 m2	
Verharding	375 m2	
Groen	10 m2	
Watercompensatie	85 m2	+
	920 m2	

15% van totaal verhard oppervlak (verharding + footprint)



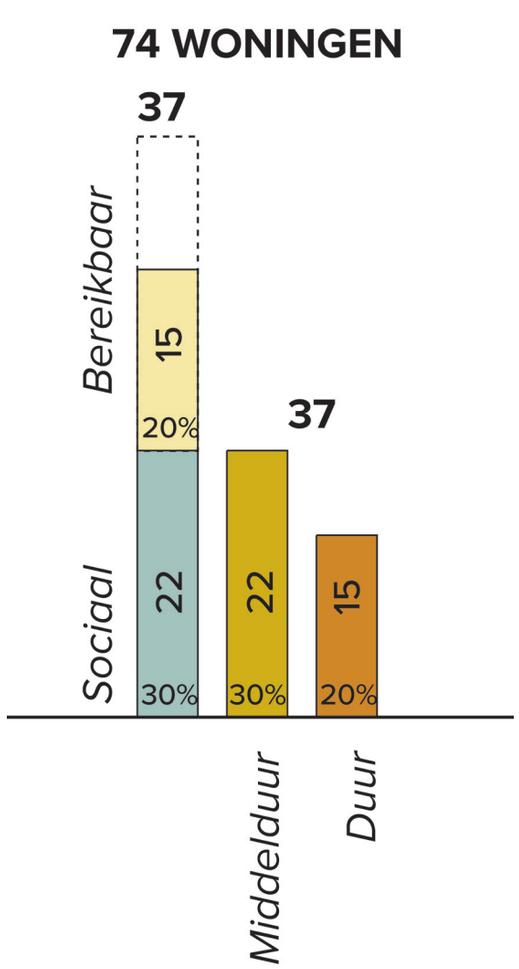
Footprint	142 m2	
Kavel	450 m2	
Verharding	300 m2	
Groen	90 m2	
Watercompensatie	65 m2	+
	905 m2	

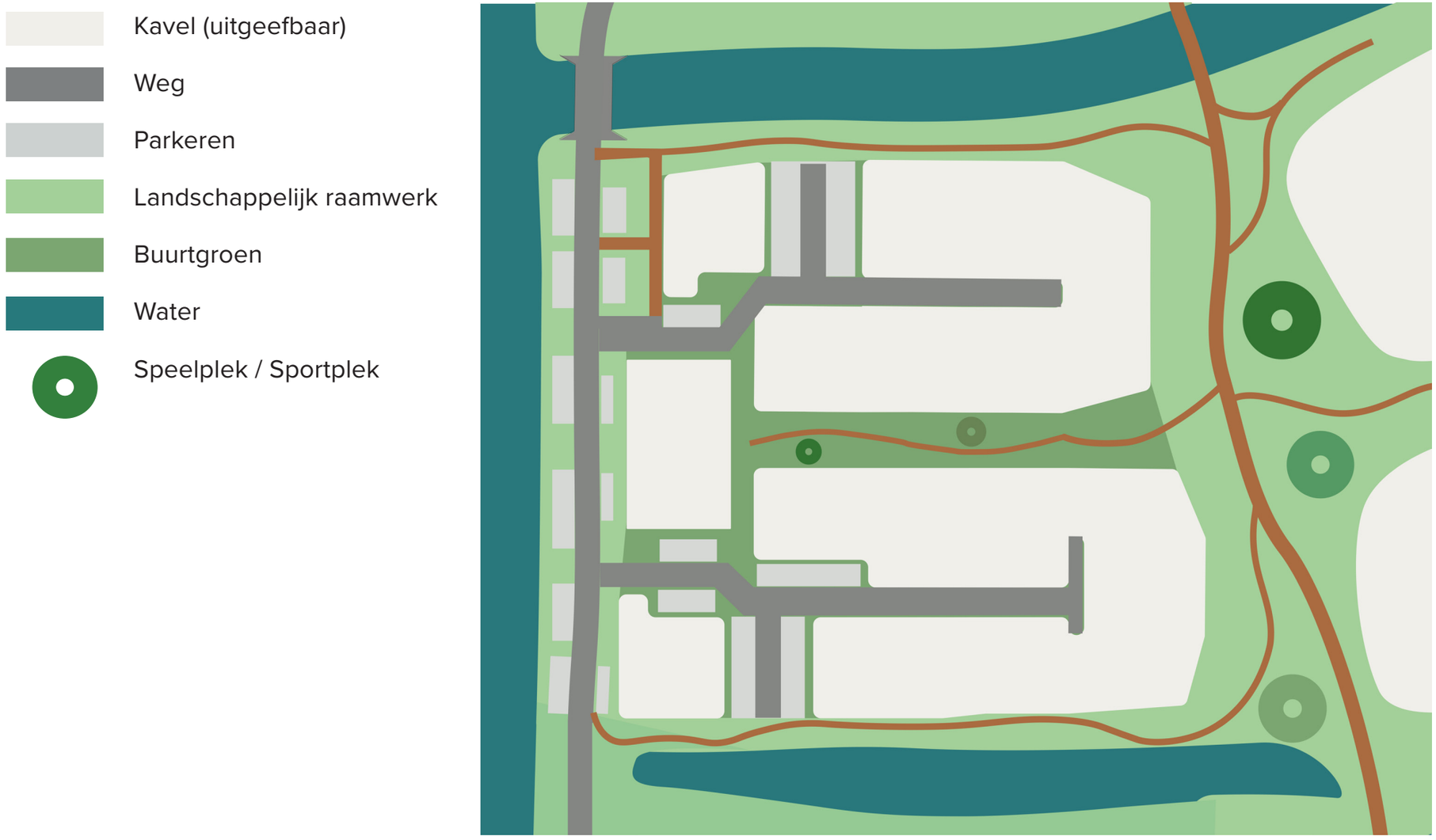
15% van totaal verhard oppervlak (verharding + footprint)



Op de schaal van een woonblok

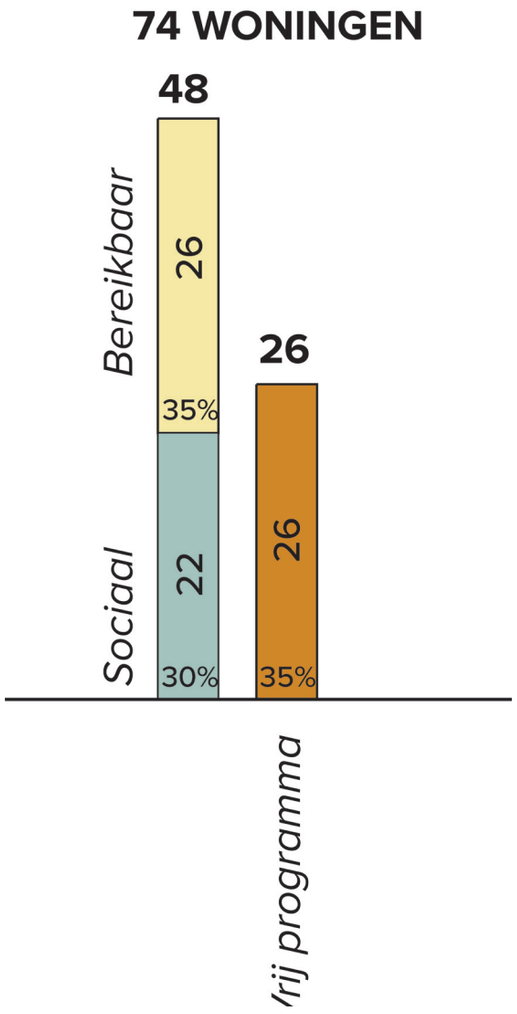
De ingrediënten van een gebiedsontwikkeling zijn communicerende vaten

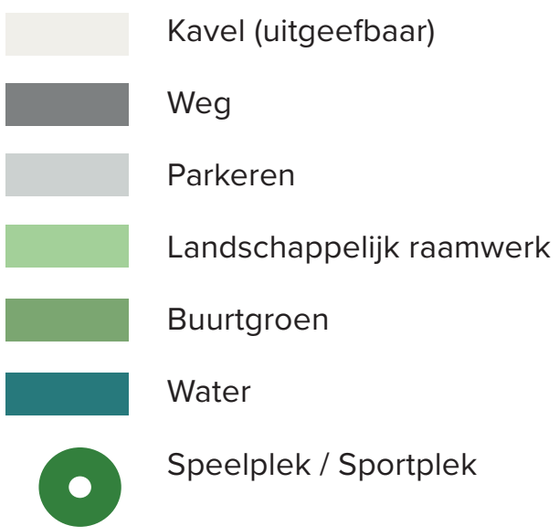


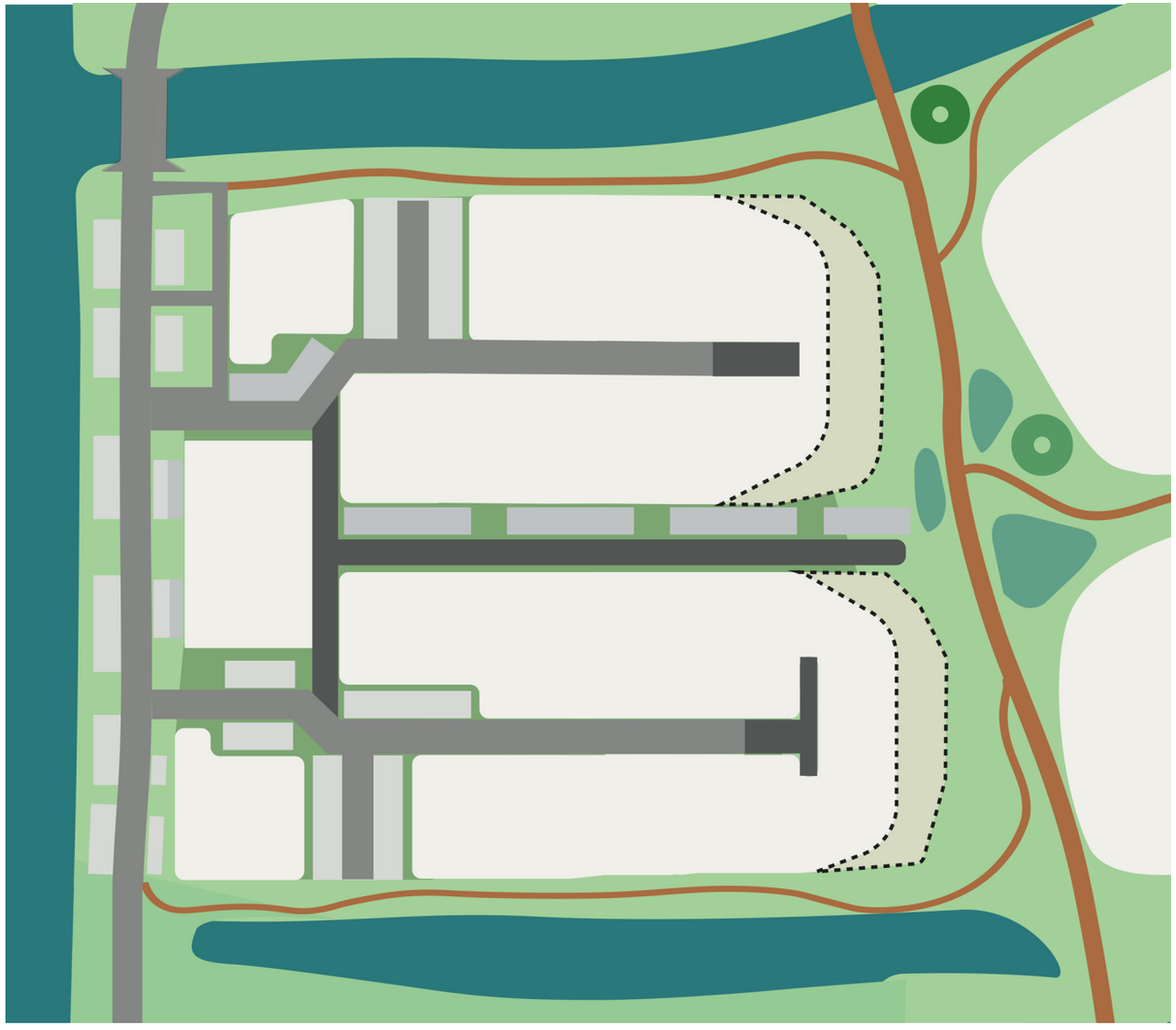


Op de schaal van een woonbuurt

Uitgangspunten uit concept gebiedsvisie (50% sociaal en bereikbaar)







Op de schaal van een woonbuurt

Uitgangspunten uit concept gebiedsvisie (65% sociaal en bereikbaar)

Het woonprogramma conform Structuurvisie en Woonprogramma Teylingen zorgt voor ruimtedruk in de gebiedsvisie door:

- Een groot aandeel in bereikbaar en sociale categorie woningen
- Ontbreken van het middensegment

Effecten op het raamwerk

3 interventies.

Diverse inzichten hebben geleid tot voorgestelde wijzigingen in het woonprogramma voor Nieuw Boekhorst.

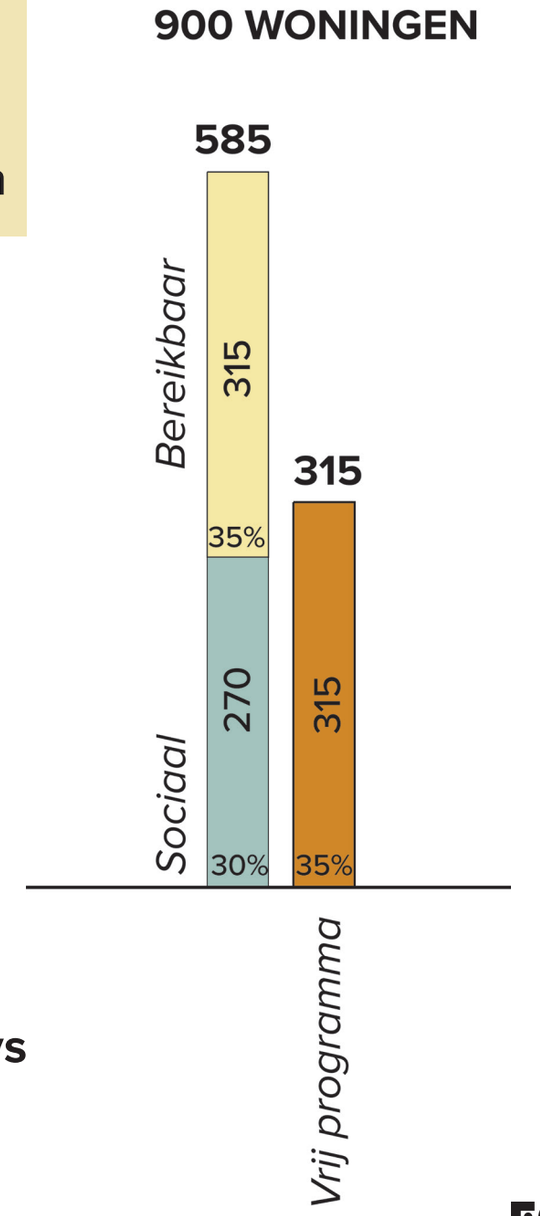
Het woonprogramma kan binnen een bandbreedte worden aangepast. Waarbij aan de volgende knoppen kan worden gedraaid:

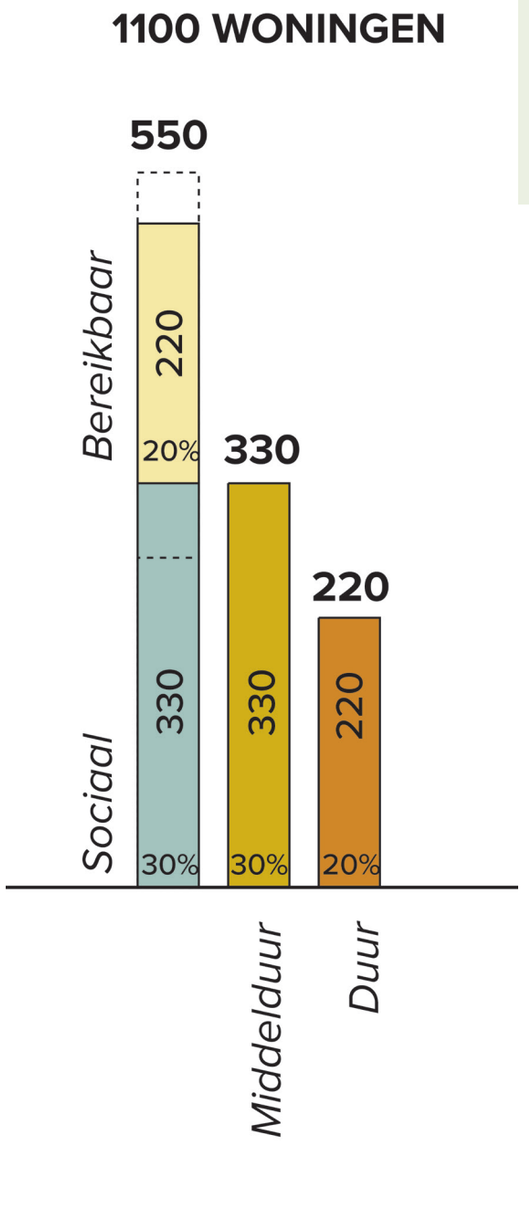
- Woningaantallen
- Woning differentiatie

Wonen.

3 interventies

Uitgangspunt
Structuurvisie +
woonprogramma Teylingen





Uitgangspunt
Gebiedsvisie

Wonen.

Programma structuurvisie vs gebiedsvisie

Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021

ECHO

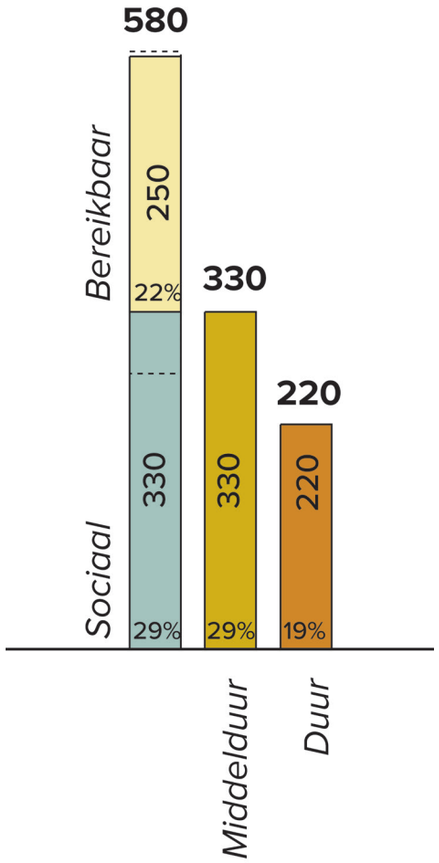
in bovenstaande diagrammen zijn percentages afgerond op hele getallen

in onderstaande diagrammen zijn percentages afgerond op hele getallen

Wonen.

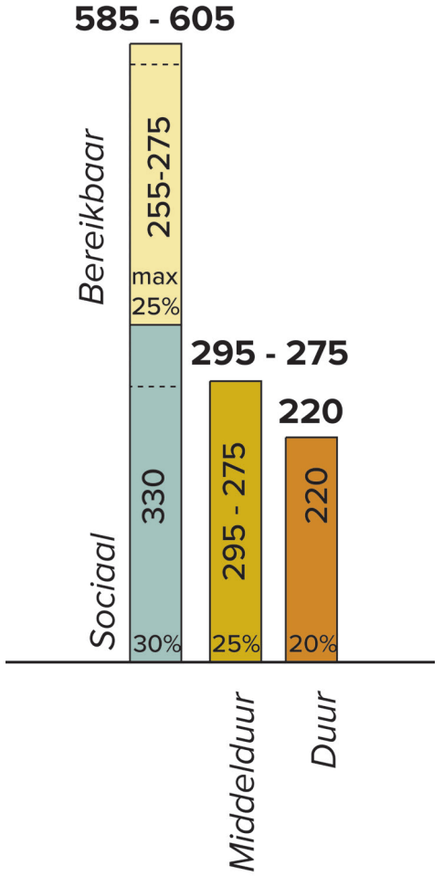
Interventie 1
Woningaantal

1130 WONINGEN



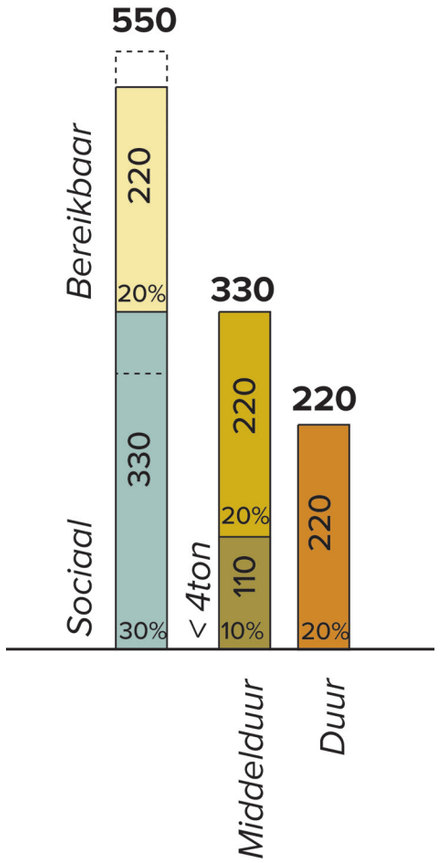
Interventie 2
Woningdifferentiatie
Sociaal en Bereikbaar

1100 WONINGEN

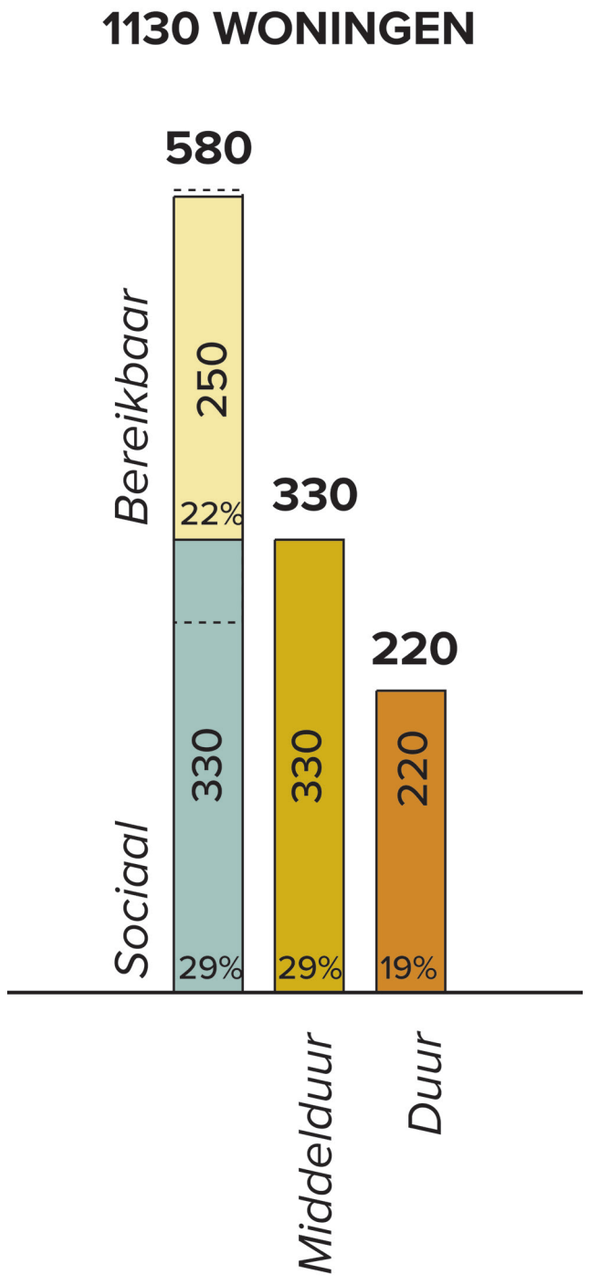


Interventie 3
Woningdifferentiatie
Midden

1100 WONINGEN



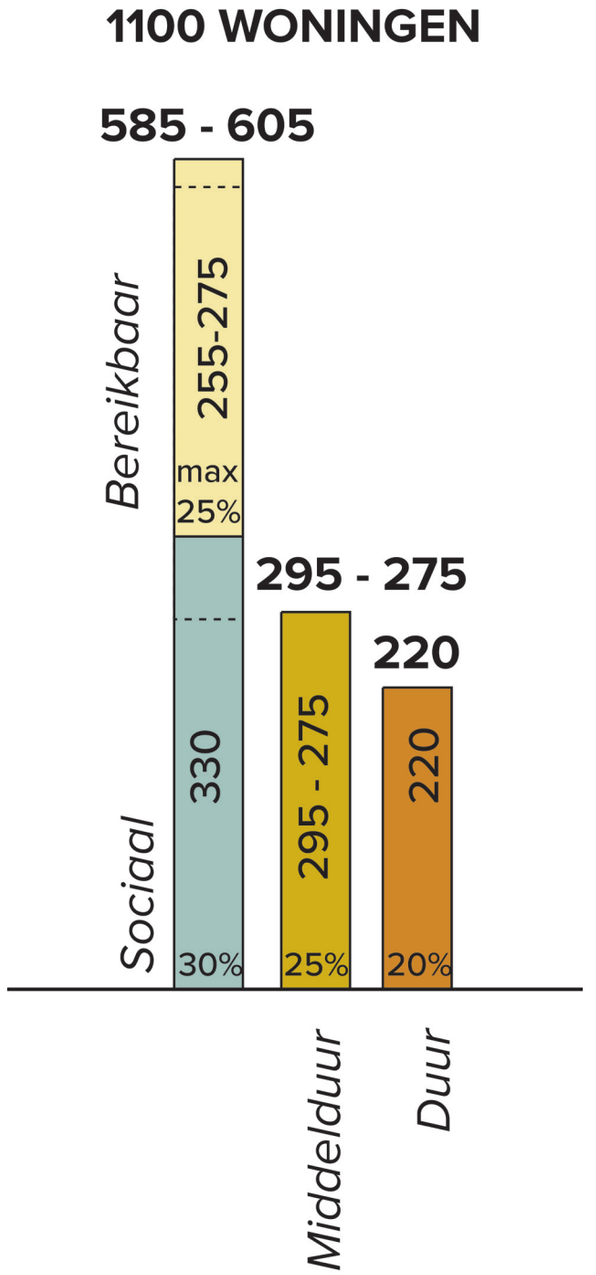
- Meer woningen én een andere percentage verdeling tussen categorieën levert druk op op de gebiedsvisie zoals eerder getoond
- Berekeningen en ruimtelijk onderzoek wijzen uit dat er met maximaal 30 woningen extra nog een kwalitatief plan gemaakt kan worden binnen deze gebiedsvisie



Interventie 1.

Woningaantal verhogen

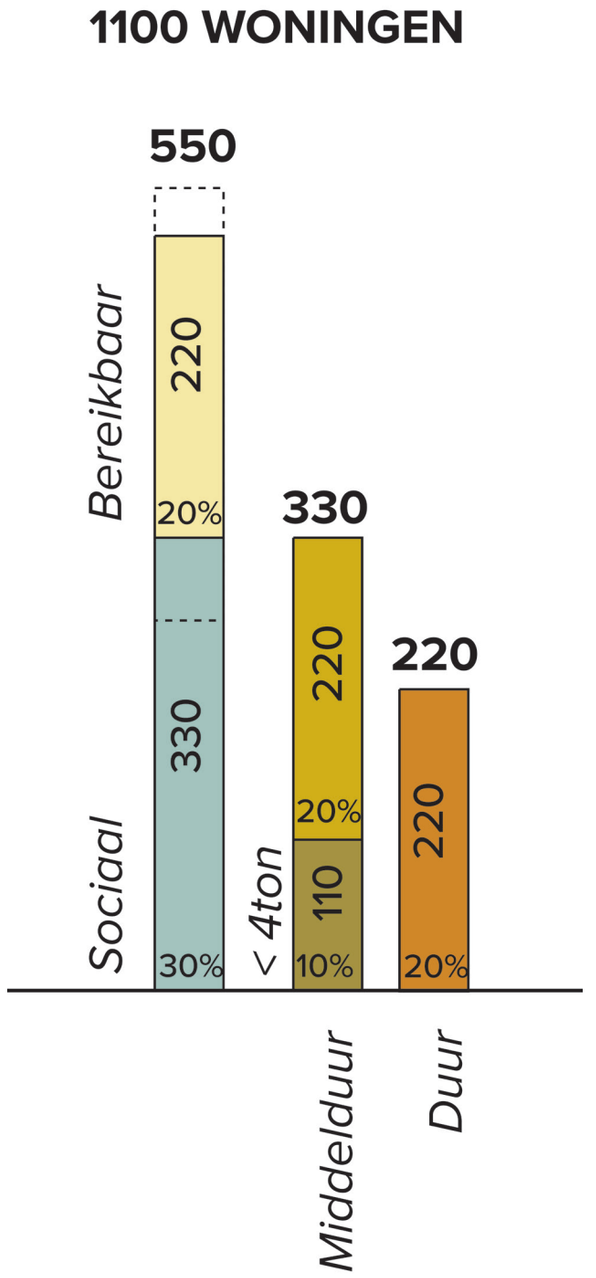
- Uitgangspunt 30% sociaal
- Bandbreedte minimaal 585 woningen tot maximaal 275 woningen (25%) bereikbaar
- ten gunste / ten koste van middeldure categorie
- Een hoger percentage bereikbaar zou leiden tot een meer monotone wijk, waarbij veel kleine woonproducten gerealiseerd worden en een grotere kloof tussen bereikbaar en duur



Interventie 2.

Woningdifferentiatie sociaal en bereikbaar

- Minimaal 10% van binnen de categorie middelduur is van NHG grens tot €400.000,-
- Van het totaal aantal woningen in Nieuw Boekhorst komt 65% dan onder de grens van € 400.000,- (waarvan 30% sociaal)



Interventie 3.

Woningdifferentiatie midden

Uitgangspunt
Structuurvise + woonprogramma Teylingen

Uitgangspunt
Gebiedsvisie

Interventie 1
Woningaantal

+

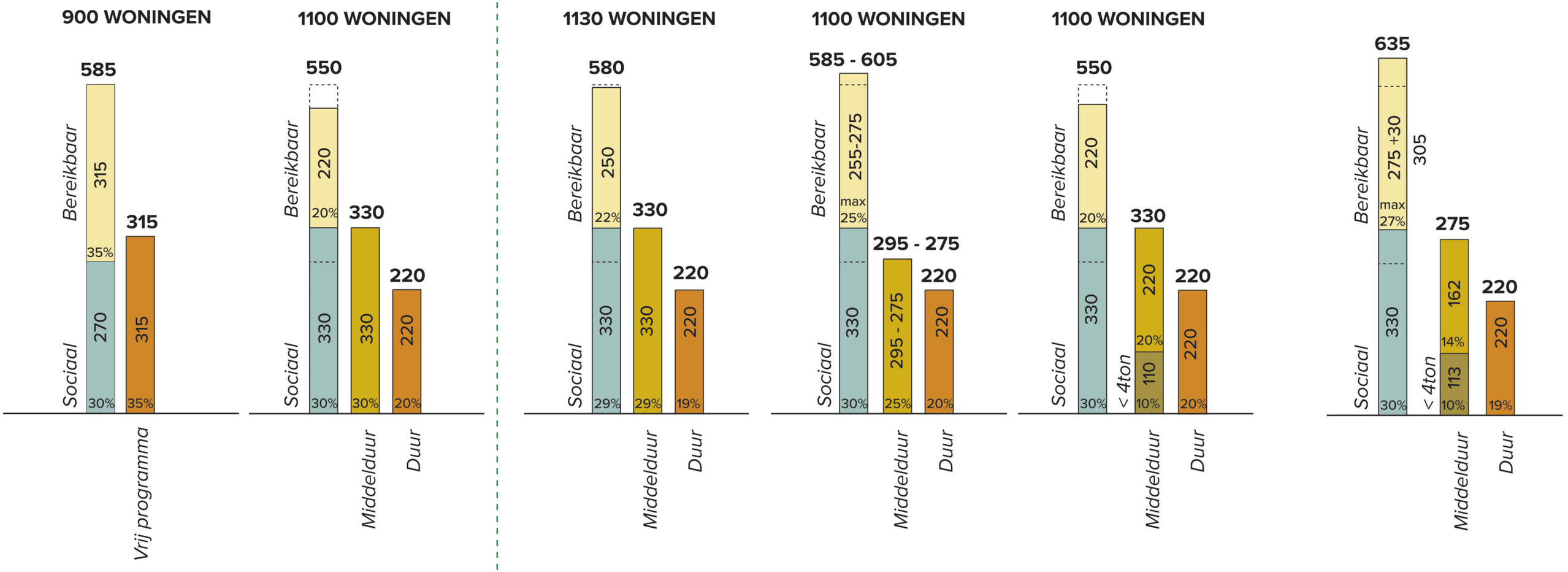
Interventie 2
Woningdifferentiatie Sociaal en Bereikbaar

+

Interventie 3
Woningdifferentiatie Midden

=

Interventies
opgeteld



Nieuw Boekhorst.
14 mei 2021

ECHO

in bovenstaande diagrammen zijn percentages afgerond op hele getallen

De drie voorgestelde interventies zijn allen te realiseren met beperkte aanpassingen binnen de huidige gebiedsvisie

Afwijken van een van deze voorstellen heeft tot gevolg dat de gebiedsvisie moet worden herzien en het iteratief proces opnieuw moet worden gedaan. Dit heeft effect op:

- Planning
- Onzekerheidsfactor groter in de toekomst

Interventies.

Gevolgen

Vervolgproces.

Initiatief

Start: April 2020
Diverse participatie momenten en beeldvormende sessies raadscommissie

17 mei en 15 juni 2021 raadscommissie

7 sept raadscommissie en 23 sept 2021 raad

- ✓ Ruimtelijke Raamwerk en Visie Nieuw Boekhorst
- ✓ Intentieovereenkomst met marktpartijen
- ✓ Participatie

Haalbaarheid
2021–2022-2023

- ✓ Stedenbouwkundige uitwerking
- ✓ Milieu Effect Rapportage
- ✓ Bestemmingsplan/ Omgevingsplan
- ✓ Anterieure Overeenkomst marktpartijen
- ✓ Civieltechnische voorbereiding
- ✓ Bouwplanontwikkeling woningen en verkoop woningen
- ✓ Participatie

Realisatie

➢2023
➢2024

- ✓ Bouwrijpmaken
- ✓ Omgevings-vergunning
- ✓ Uitvoering woningen
- ✓ Woonrijpmaken
- ✓ Participatie

Beheer

- ✓ Ingebruikname
- ✓ Oplevering
- ✓ Onderhoud
- ✓ Overdracht

Planning

Gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst

Dank voor uw aandacht!