Nieuw Boekhorst

Ontwerp
(Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan

Beeldvormende sessie
18 september 2023

gemeente TEYLINGEN

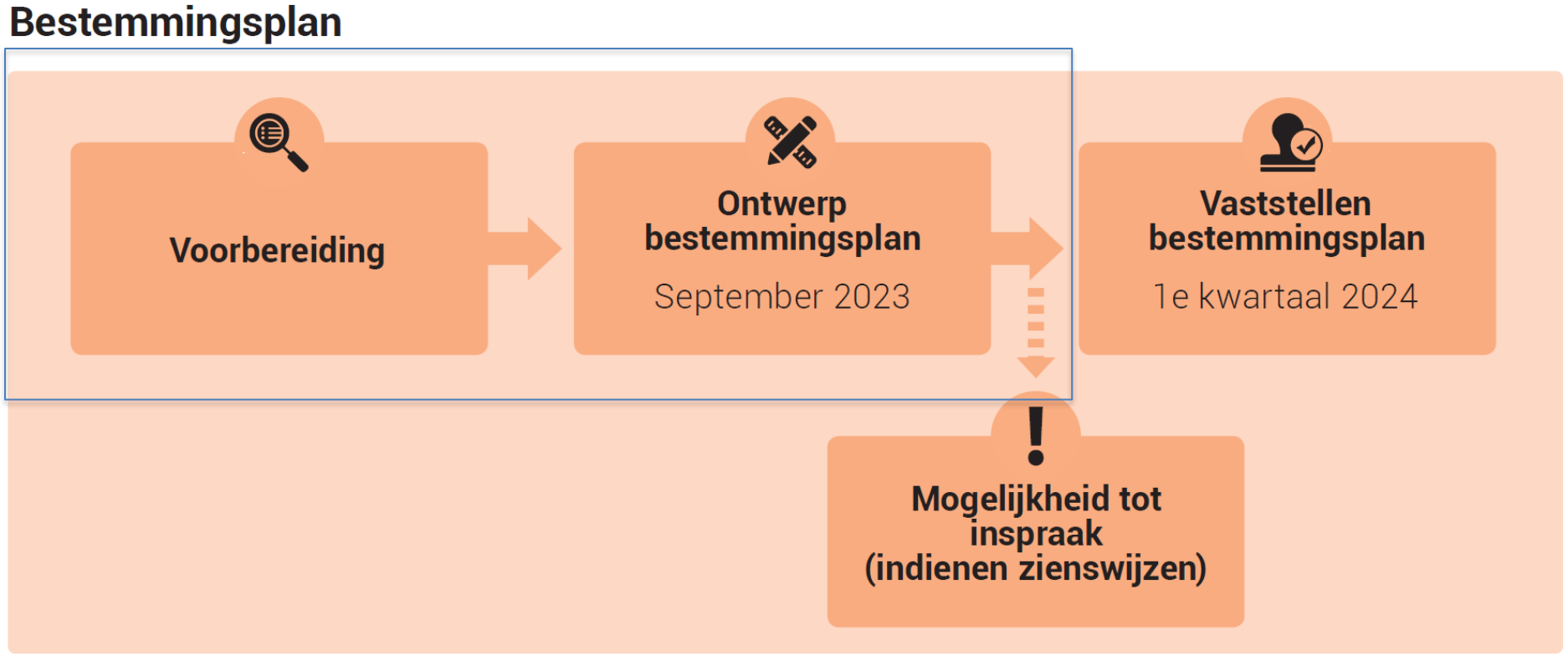
Agenda

- Stand van zaken proces bestemmingsplan
- Toelichting addendum gebiedsvisie en bestemmingsplanregels
- Participatie en vooroverleg

gemeente TEYLINGEN

Stand van zaken proces

Proces - planning Nieuw Boekhorst



gemeente TEYLINGEN

Nota van Uitgangspunten → Bestemmingsplan

Overzicht uit te werken onderwerpen (lijst niet limitatief):

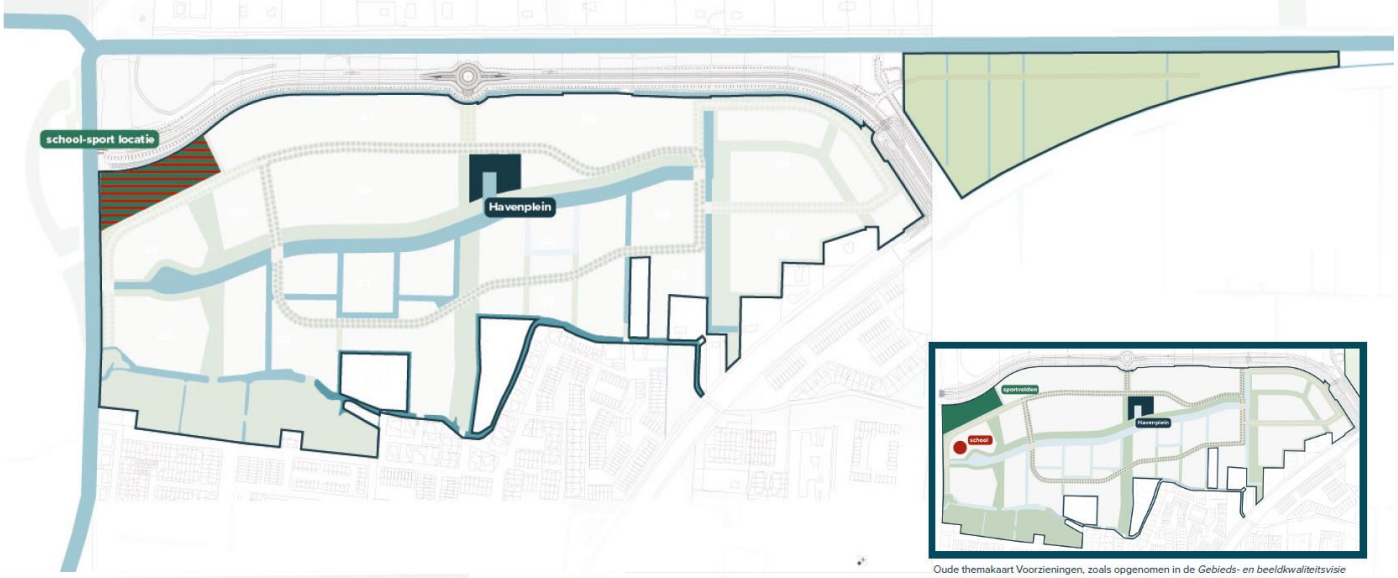
- Toepassing Crisis en herstelwet (Chw)
- Globale bestemming Woongebied
- Beeldkwaliteit regels
- Bouwhoogtes
- Regeling gestapeld
- Invulling regels Driehoek
- Minimaal oppervlakte groen Woongebied
- Afwijkingsbevoegdheid 50 woningen (1250 → 1300 woningen)

gemeente TEYLINGEN

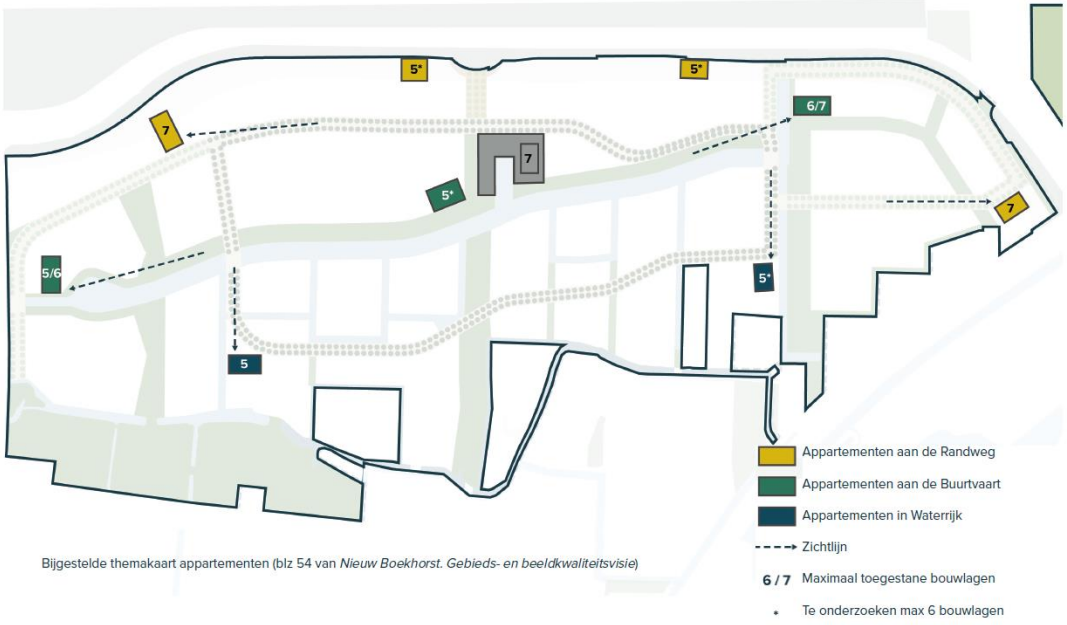
Gebiedsvisie en addendum – doorwerking BP



gemeente TEYLINGEN



Oude themakaart Voorzieningen, zoals opgenomen in de *Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*



Bijgestelde themakaart appartementen (blz 54 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)

gemeente TEYLINGEN

Bestemmingsplan op hoofdlijnen

Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel om de beoogde inrichting en functies binnen elk deel goed te regelen en de gewenste kwaliteit te borgen.

- Deel 1 Nieuwbouw woongebied en voorzieningen
- Deel 2 Groen- en waterstructuur
- Deel 3 Bestaande percelen
- Deel 4 Landschapsgebied de Driehoek

gemeente TEYLINGEN

Uitwerking, flexibiliteit versus rechtszekerheid

Om voldoende ruimte te bieden aan de stedenbouwkundige uitwerking, is het van belang om de nodige flexibiliteit te bieden in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt zoveel mogelijk directe rechten met eenvoudige en duidelijke regels, die rechtszekerheid bieden. Dit komt overeen met de wens voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, maar wel met de gewenste zekerheid van kwaliteit.

gemeente TEYLINGEN



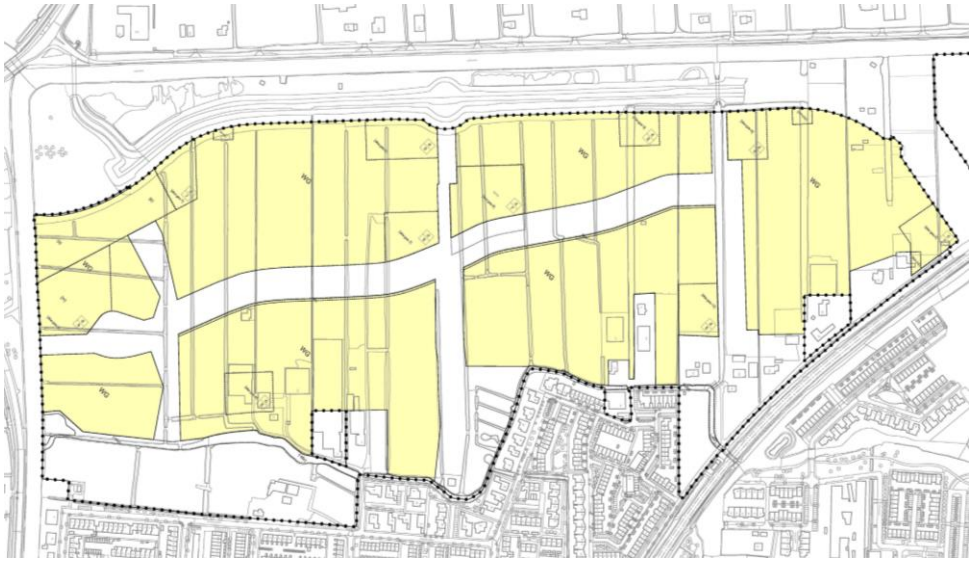
gemeente TEYLINGEN

Deel 1 Nieuwbouwgebied woongebied en voorzieningen

Terugblik NVU

Uitgangspunten o.a. (niet limitatief):

- Globale bestemming Woongebied
- Geen verkeersbestemming m.u.v. Spoorlaan
- Calamiteitenontsluitingen aangeduid
- Generieke bouwhoogte grondgebonden woningen
- Verschillende woningtypes toegestaan
- Maximaal aantal woningen 1.250
- Afwijkingsmogelijkheid 1.300 woningen
- Locaties gestapeld aangeduid
- Voorzieningen aangeduid; Haven, Sport en School / maatschappelijk
- Borging beeldkwaliteit

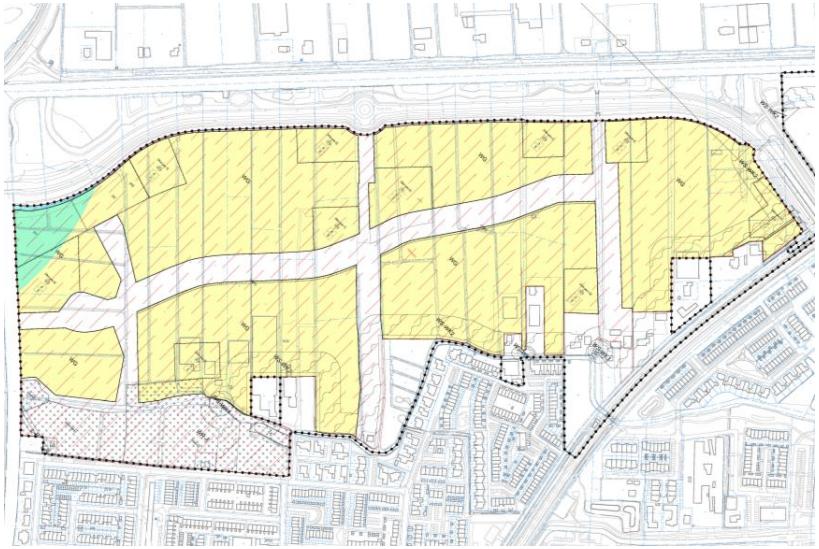


gemeente TEYLINGEN

Vertaling OBP

Nieuwbouwgebied woongebied en voorzieningen

- Globale bestemming Woongebied, flexibiliteit
- Maximaal aantal woningen 1250: minimaal 30% sociale huurwoningen; minimaal 24% van de woningen als middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen gezamenlijk.
- Afwijkingsmogelijkheid tot 1300 woningen: het percentage sociale huurwoningen moet minimaal 29% zijn en de middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen moet gezamenlijk minimaal 25% zijn.
- Woningtypes, vrijstaand, rijwoningen en tweekappers zijn overal toegestaan.
- Generieke bouwhoogte grondgebonden woningen van max. 11,5 meter, afwijkingsmogelijkheid tot max. 13 meter.
- (Tien) locaties gestapeld aangeduid, variërend van 5 tot 7 bouwlagen, afwijkingsmogelijkheid voor één bouwlaag extra (niet alle locaties)

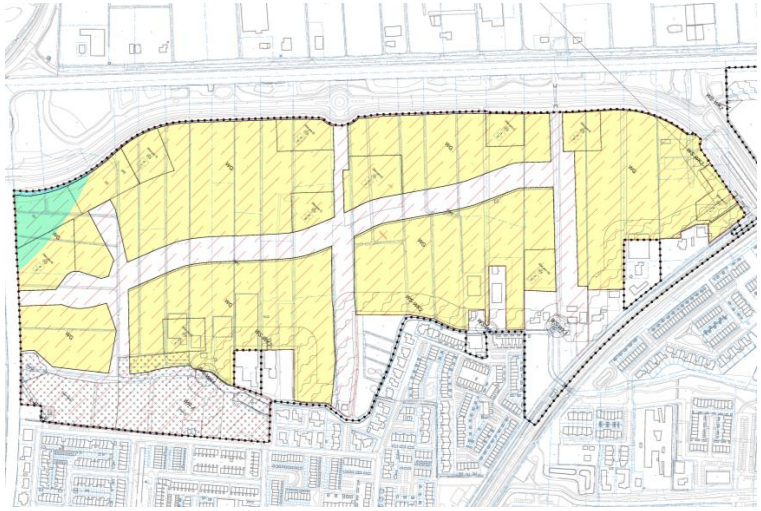


gemeente TEYLINGEN

Nieuwbouwgebied woongebied en voorzieningen, vervolg

- Verlaging parkeernorm voor sociale huurwoningen van 1,5 naar 1,1 pp woning
- College kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing.
- Afwijkingsmogelijkheid voor bijzondere woonvormen, maximaal 5% woningen met bijzondere woonvormen per straat of per appartement toegestaan, per woning zijn maximaal 4 onzelfstandige wooneenheden toegestaan. Nadruk op woonfunctie. Ondergeschikt daaraan zijn maatschappelijke functies toegestaan zoals begeleiding van een woongroep. Voor deze zorggerelateerde woonvormen kan een hoger aantal of percentage worden toegestaan.

- Voorzieningen specifiek aangeduid: Haven, Sport en School / maatschappelijk (woonzorgcomplex)



gemeente TEYLINGEN

Nieuwbouwgebied woongebied en voorzieningen

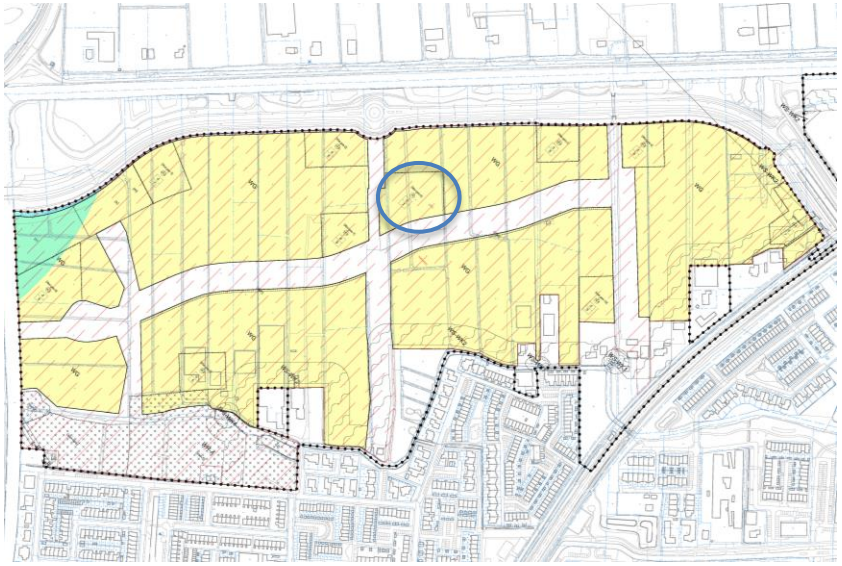
De Haven

7 bouwlagen, 1 passantenhaven

Op begane grond zijn publieke voorzieningen toegestaan:

dienstverlening, lichte horecabedrijven, publieksgerichte bedrijven, kantoren, aanvullende culturele- en maatschappelijke- en levensbeschouwelijke voorzieningen en ondergeschikte detailhandel (totaal maximaal 1.500 m2)*.

Ook is een woonzorgcomplex toegestaan met een maximale oppervlakte van 7.500 m2. Deze kan zich bevinden op elke bouwlaag.



**Bijvoorbeeld*
lichte horecabedrijven, publieksgerichte bedrijven, kantoren, praktijkruimte (bijv. fysiotherapie, tandarts), Pick-up points, ondergeschikte detailhandel

gemeente TEYLINGEN

Nieuwbouwgebied woongebied en voorzieningen, vervolg

School en sport

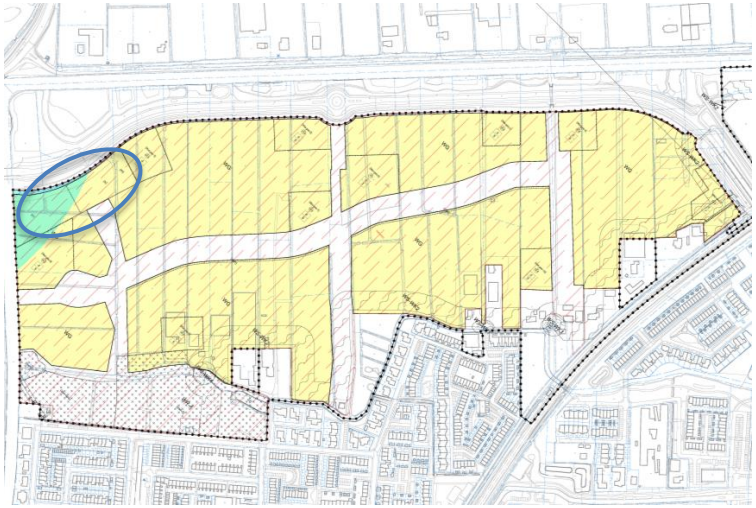
Ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ en ‘sport’:

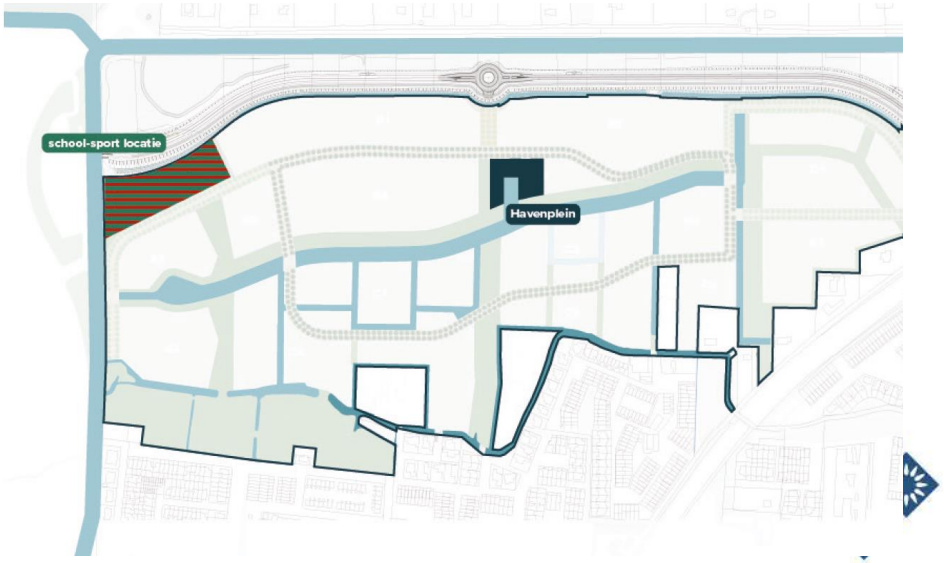
Een educatieve voorziening (school/BSO) met een max. bruto vloeroppervlakte van 2.400 m2 met bijbehorende voorzieningen, waaronder een schoolplein.

En

Een sporthal met een maximaal brutovloeroppervlak van 3.300 m2 met een maximaal oppervlakte van 4.500 m2 aan sportvelden (geen tennis, padel, hockey, wel multicourt)

Maximale bouwhoogte van 12 m





gemeente TEYLINGEN

Woongebied, algemeen

- College kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing
- Beeldkwaliteit geborgd door middel van uit te werken beeldkwaliteitsplannen
- Minimaal oppervlakte groen Woongebied
- Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening, hoofdontsluiting en waterberging binnen twee jaar na afgifte omgevingsvergunning voor 1125 woningen.
- 1 ontsluiting voor autoverkeer, via rotonde, op Noordelijke Randweg.
- Concept ontheffing rugstreeppad

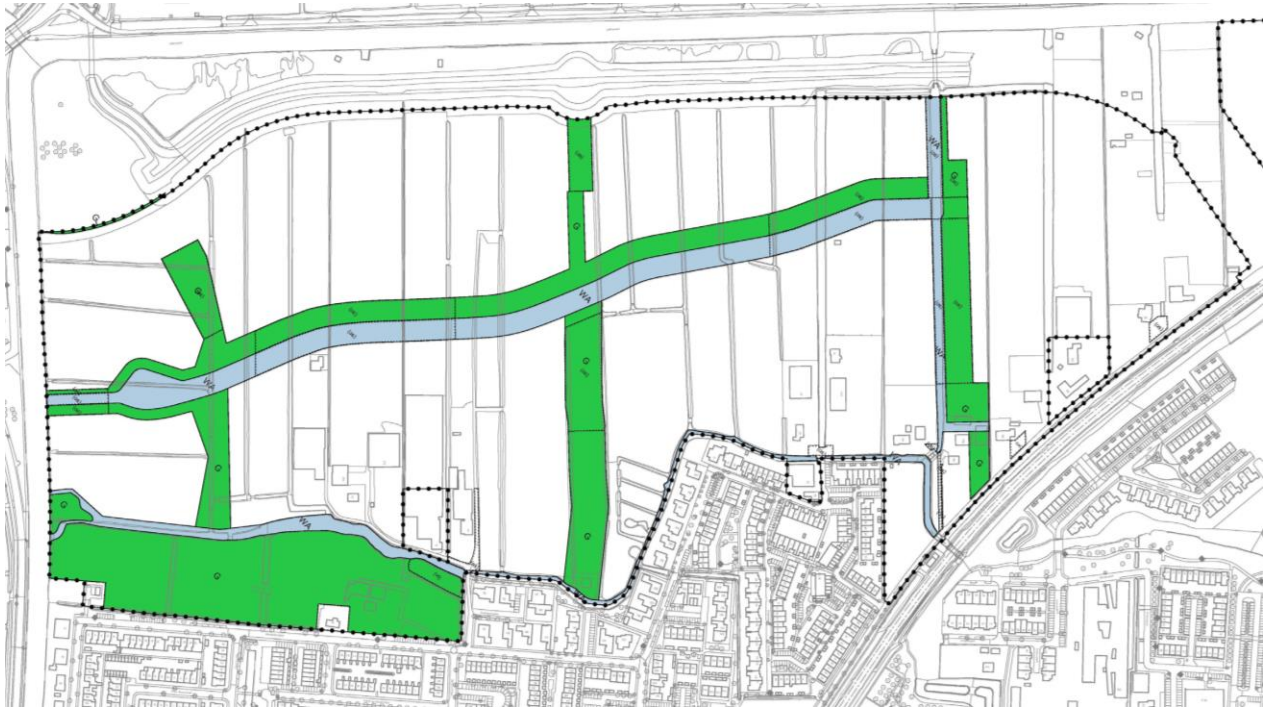
gemeente TEYLINGEN

Deel 2 Groen en waterstructuur

Terugblik NVU

Uitgangspunten o.a. (niet limitatief):

- Hoofdwater- en hoofdgroenstructuur vastgelegd
- Overige groen- en waterstructuren binnen woongebied
- Borging openheid
- Ongeorganiseerde sport toegestaan
- Doorkruising bestemmingen Water en Groen voor auto ontsluiting

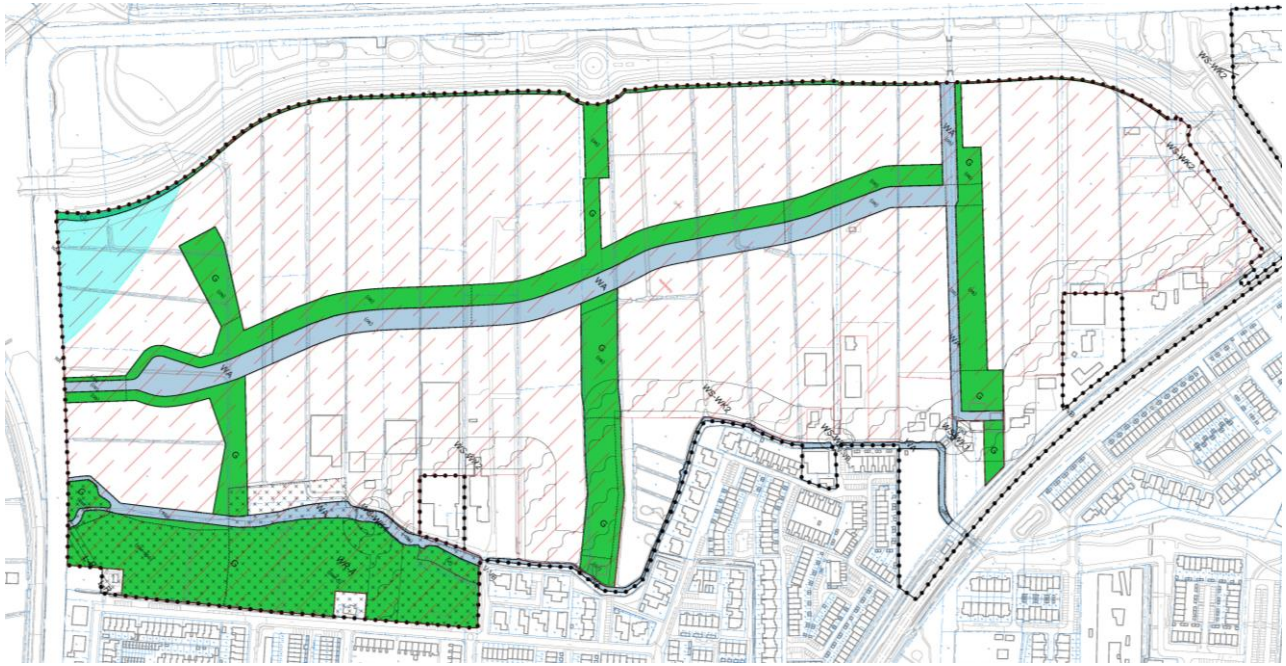


gemeente TEYLINGEN

Groen en waterstructuur

Vertaling OBP

- Hoofdwater- en hoofdgroenstructuur vastgelegd.
- Overige groen- en waterstructuren binnen woongebied.
- Ongeorganiseerde sport toegestaan.
- Aanmeren van boten op verschillende plaatsen toegestaan, bv in de haven
- Doorkruising bestemmingen Water en Groen voor auto ontsluiting.
- Waarborging openheid langs de buurtvaart



gemeente TEYLINGEN

Deel 3 Bestaande percelen

Terugblik NVU

- Bestaande situatie vastleggen
- Geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk



gemeente TEYLINGEN

Vertaling OBP

Bestaande percelen

- Bestaande situatie vastleggen
- Geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk



gemeente TEYLINGEN

Deel 4 Landschapsgebied de Driehoek uitgangspunten

Terugblik NVU

Uitgangspunten o.a. (niet limitatief):

- Agrarisch (extensief), extensieve recreatie, natuur en zelfoogsttuin
- Compensatiegebied Rugstreeppad
- Borging Natuur
- Borging Ecologische verbindingszone
- Uitsluitend bebouwing zelfoogsttuin toestaan

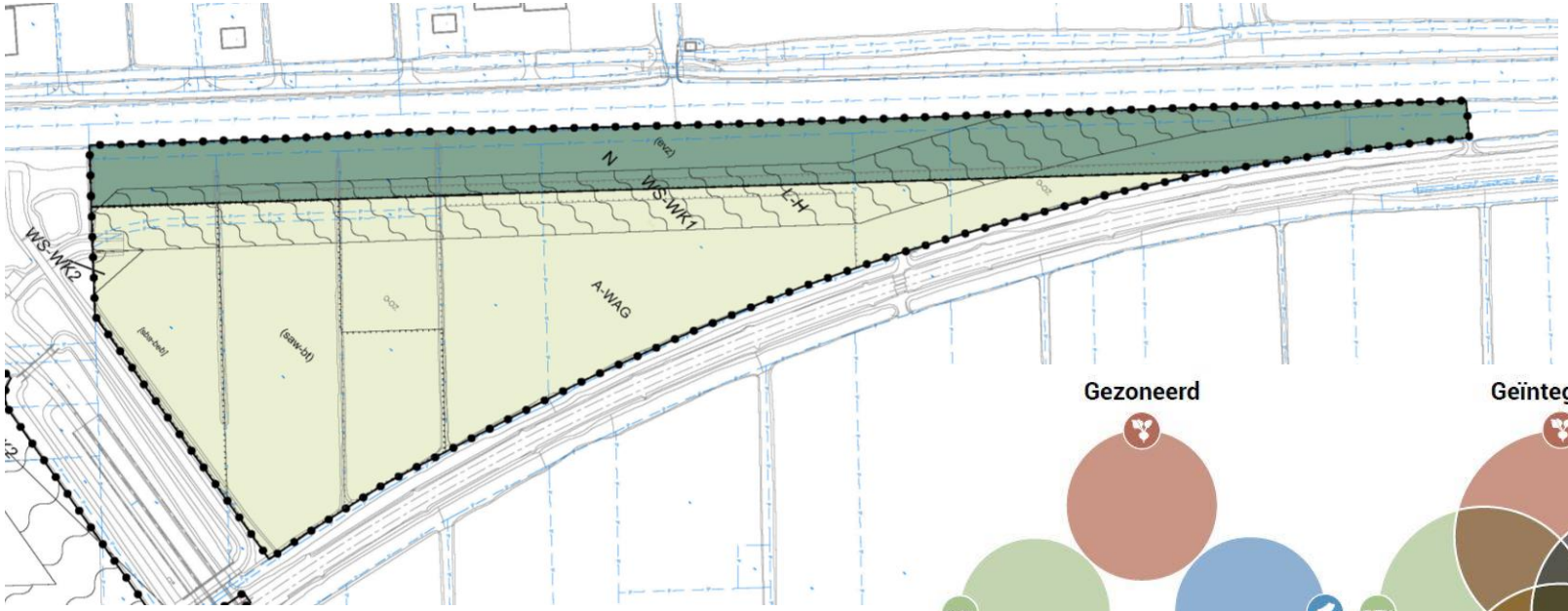


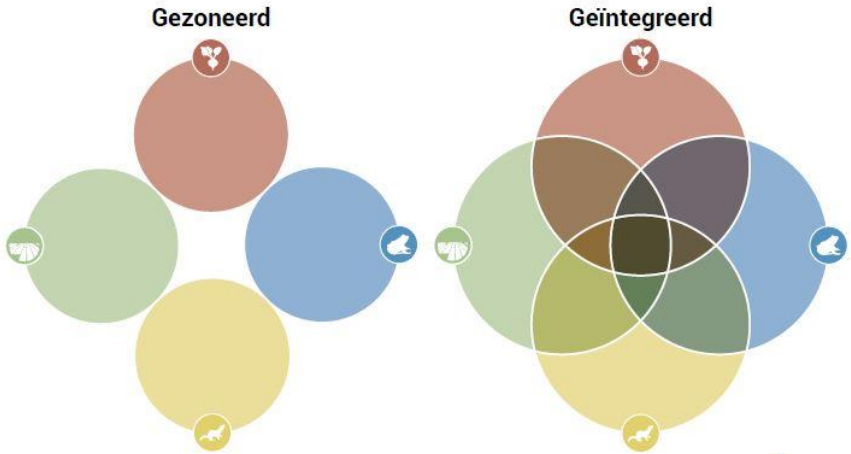
gemeente TEYLINGEN

Vertaling OBP

Landschapsgebied de Driehoek

- Inpassing biologische zelfoogsttuin (alleen hier (beperkte) bebouwing toegestaan)
- Compensatie Rugstreeppad
- Ecologische verbindingszone
- Grasland met natuurwaarden, extensief agrarisch gebruik





gemeente TEYLINGEN

Specifieke aandachtspunten

- Voorzieningen
  - Sport, school (en kinderopvang), multicourts, publieke voorzieningen Haven (Geen supermarkt, maar wel bijv. lichte horeca, fysiotherapeut, woonzorgcentrum, pick-up points, onderschikte horeca, etc.)
- Geluid
  - Specifieke regeling voor o.a. wegverkeer, geen separaat Hogere Waarden Besluit
- Verschillende woonvormen
  - Regulier en bijzondere woonvormen (bijv. gedeeld wonen)
- Opzet Driehoek
  - Natuur, biologische zelfoogsttuin, extensief agrarisch gebruik en compensatiegebied rugstreeppad
- Borging woonbibliotheek / Doelgroepenverordening
  - Vastgelegd: maximaal aantal woningen
  - % woningtypen sociale huur en middelduur vastgelegd
  - Middelduur: sociale koopwoningen tot de NHG (Nationale Hypotheek Garantie grens) en middeldure huurwoningen samen
- Onderzoeken
  - Onderzoeken zijn afgerond, geen belemmeringen.
  - Een aantal onderzoeken worden uitgevoerd bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking. Uitvoerbaarheid is aangetoond

gemeente TEYLINGEN

Terugblik participatie en vooroverleg

- Vooroverleg
  - Pre-vooroverleg en wettelijke vooroverleg → doel om vooroverlegpartners zorgvuldig betrekken
  - Afstemming Hoogheemraadschap → resultaat goedgekeurde wateronderbouwing en goedkeuring situering peilgrens (Boezem en polderpeil) en regionale waterkering
  - Provincie → zorgen inzake borging ruimtelijke kwaliteit Driehoek, parkeren en verkeer
    - Veelvuldig afgestemd en nader onderbouwd
    - Resultaat: planvoornemen realiseerbaar gezien vanuit de provinciale belangen.
  - Verdere reacties ontvangen van Veiligheidsregio Hollands Midden, Erfgoedcommissie Teylingen, GGD, Liander, ProRail en Tennet.
    - Deze reacties zijn onderbouwd beantwoord en / of ter kennisgeving aangenomen.
- Terugkoppeling bezoekers informatieavond / belangstellenden:
  - Q/A
  - website, inclusief panelen en toelichtende film
  - nieuwsbrief

gemeente TEYLINGEN

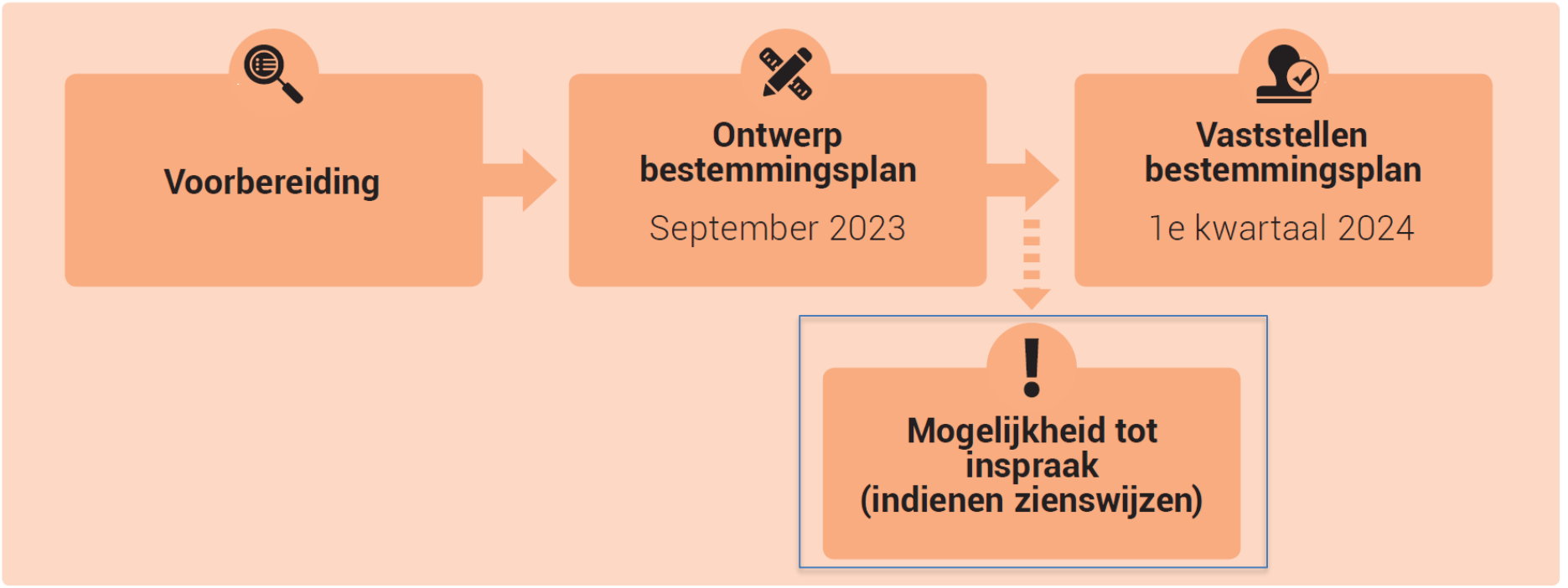
Vervolg

- Bestemmingsplan ter inzage leggen – 21 september 2023
- Informatieavond tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan – 26 oktober 2023
- Voorbereiding bouwplannen eerste fase

gemeente TEYLINGEN

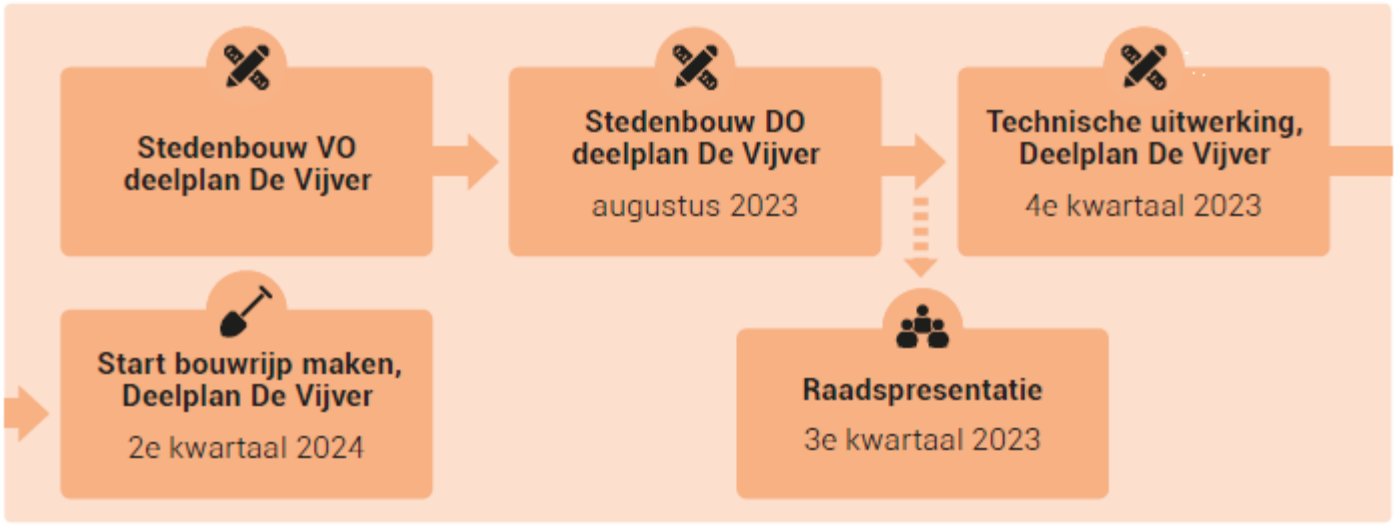
Proces - planning Nieuw Boekhorst

Bestemmingsplan



gemeente TEYLINGEN

Voorbereiding bouwplan De Vijver (1e woningbouwfase)



Bouwplan (verkoop woningen / start bouw De Vijver, 1e woningbouwfase)



gemeente TEYLINGEN

Nog vragen?

gemeente TEYLINGEN