Raadsvoorstel

Globale gebiedsvisie Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-175965
datum collegevergadering:	5 april 2022
datum raadscommissie:	19 april 2022
datum raadsvergadering:	19 mei 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	A.Stegeman@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid de door het college opgelegde geheimhouding op de Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022 en Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen, en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt.
2. De geheimhouding op de Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022, de Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering op te heffen nadat het gehele project Nieuw Boekhorst volledig is opgeleverd.
3. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst in vorm van beeldvormende presentatie (d.d. 4 april 2022), Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022 en Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen als volgende stap van het BOB model.
4. Richting mee te geven aan de Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst door antwoord te geven op de volgende vragen:
    1. Hoe kijkt de raad aan tegen de voorgestelde woonbibliotheek en voorzieningen?
    2. Hoe kijkt de raad aan tegen het de groene hoofdstructuur en het water?
    3. Hoe kijkt de raad aan tegen ambitie met betrekking tot de duurzame gebiedsontwikkeling (DGO)
    4. Heeft de raad andere aanvullende voorstellen die zij belangrijk vindt in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst?

Samenvatting/Inleiding
In het collegeprogramma Teylingen Vitaal 2018-2022 is aangegeven dat de planvorming voor de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst wordt besproken met alle raadspartijen en stakeholders. De gebiedsvisie Nieuw Boekhorst wordt opgesteld volgens

het BOB-model. De gemeenteraad wordt volgens de volgende stappen betrokken: beeldvorming, oordeelsvorming en besluitvorming. Het proces bevindt zich nu bij de tweede stap, de oordeelsvorming.

Het doel is om Nieuw Boekhorst als woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen. De wijk die ontstaat zou voor alle mensen prettig moeten 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.

In het opiniërende raadsvoorstel wordt de globale gebiedsvisie integraal bekeken. De raad wordt gevraagd haar mening te geven over verschillende onderwerpen, namelijk de voorgestelde woonbibliotheek en voorzieningen, groene hoofdstructuur en water en de ambitie over de duurzame gebiedsontwikkeling. Ook wordt de raad gevraagd of zij andere aanvullende voorstellen heeft die zij belangrijk vindt in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Context/Coalitieprogramma
In de structuurvisie 2030, gemeente Teylingen en bijbehorende milieueffectrapportage (plan-mer) staat de locatie reeds vermeld als woningbouwlocatie voor 300 tot circa 900 woningen. De woningbouwontwikkeling heeft een lokale én regionale functie.
In het collegeprogramma Teylingen Vitaal 2018-2022 staan de intenties voor de polder Nieuw Boekhorst als volgt vermeld, *"We bespreken op korte termijn met alle raadspartijen de ruimtelijke- en maatschappelijke invulling van de Boekhorsterpolder. Dat doen we in samenspraak met alle betrokkenen stakeholders, ook in het kader van de Omgevingsvisie."*
Daarnaast staat in het collegeprogramma onder actiepunt 9 (pg 9/2019) het volgende: *"Als voorbeeld hierbij kan worden gedacht aan ons voornemen om op interactieve wijze te komen tot een gebiedspaspoort en Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Nieuw-Boekhorst in Voorhout".*
De start van het project begon op 23 april 2020 toen de gemeenteraad de projectopdracht voor Nieuw Boekhorst unaniem vaststelde.
Zoals de projectopdracht aangeeft, bevinden we ons in de initiatieffase en behoort het opstellen en vaststellen van een gebiedsvisie tot deze eerste fase. Evenals het vaststellen van een intentieovereenkomst, zoals u deze in maart 2021 als hamerstuk heeft vastgesteld. Daarnaast heeft u op het gehele gebied voorkeursrecht gevestigd (raadsbesluiten april en september 2021).
Recent is de gemeente eigenaar geworden van gronden in Nieuw Boekhorst.

Na vaststelling van de gebiedsvisie volgt nog de anterieure overeenkomst, stedenbouwkundige uitwerking en bestemmingsplan. Voor invoering van de Omgevingswet (per 1-1-2023) zal op basis van deze gebiedsvisie het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Verder zal nadere invulling gegeven worden aan de Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). Tot slot kan de uitvoering worden voorbereid, de woningen worden ontworpen en verkocht en kan de feitelijke uitvoering plaatsvinden.
Het eerste participatiemoment was 7 juli 2020. Het meest recente participatiemoment betreft 23 maart 2022. In de afgelopen 6 participatiemomenten zijn de verschillende stappen in de gebiedsvisie besproken. De participatie heeft veel input opgeleverd.
Ook de raad is veelvuldig geïnformeerd en geconsulteerd. Startend op 30 juni 2020 en thans vragen wij de mening van de raad op 19 april 2022 over de voorliggende gebiedsvisie. Dit is een gedetailleerd document met de toekomstige plannen voor de nieuwe wijk. Het beschrijft op hoofdlijnen de indeling van Nieuw Boekhorst (inclusief verkeer, groen en water), de verschillende identiteiten van het gebied en de woningbouwprogrammering. De visie is gebaseerd op de gebiedsanalyse en het landschappelijk raamwerk.

Nieuw Boekhorst wordt een woonwijk waarin groen en water centraal staan, waar binnen en buiten vloeiend in elkaar over gaan.
De nieuwe wijk van Voorhout krijgt een dorps karakter in een groene omgeving. Vier verschillende woonbuurten met karakteristieke woonbelevingen hebben elk een eigen relatie met het landschap. Een wijk waarin bewoners direct aan het groen wonen. Een

plek die verbinding faciliteert in sociale zin, waar ontmoetingen tussen doelgroepen vanzelfsprekend is, en ook fysiek verbindt met goede langzaam verkeer routes naar de Herenstraat en naar de kust.
De openbare ruimte is de dragende structuur die de diverse woonbuurten aan elkaar rijgt. De groene en blauwe structuren liggen evenwichtig verspreid door het gebied en stimuleren om naar buiten te gaan en te bewegen middels een actieve sportroute als ultiem hardlooprondje of als ommetje door de wijk.
Nieuw Boekhorst voorziet in de behoefte om meer groen en een openbaar park aan Voorhout toe te voegen en biedt zowel mens als dier de ruimte. Het groene raamwerk is dusdanig gesitueerd in het gebied dat het voor zowel bestaande als nieuwe bewoners toegankelijk en bereikbaar is. Zo wordt Nieuw Boekhorst een logische en vanzelfsprekende aanhechting op het bestaande Voorhout.
In de gebiedsvisie heeft ECHO Urban Design de relevante feedback op de concept gebiedsvisie verwerkt. Volgens de huidige planning wordt in juni en juli de definitieve gebiedsvisie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Zoals hierboven omschreven, volgt daarna nog een proces om te komen tot uitvoering. Onderwerpen die na het vaststellen van de gebiedsvisie om besluitvorming vragen van de raad zijn de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan.

Doel: Wat willen we bereiken?
Het doel is om Nieuw Boekhorst als woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen. De wijk die ontstaat zou voor alle mensen prettig moeten zijn om in te wonen en te verblijven: (sociaal) veilig, bereikbaar, genoeg groen, klimaat adaptief en duurzaam. Om dit doel te bereiken, is samenwerking en overeenstemming nodig met alle betrokken partijen. De voorliggende Gebiedsvisie is een belangrijke stap in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Huidige situatie
In opdracht van de gemeente Teylingen wordt nu een gebiedsvisie opgesteld. De gemeente en marktpartijen hebben een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk tot een gedragen gebiedsvisie te komen. Daarnaast heeft u op het gehele gebied een voorkeursrecht gevestigd (raadsbesluiten april en september 2021). Het plangebied is bijna geheel in eigendom bij 5 marktpartijen. Recent is de gemeente eigenaar geworden van gronden in Nieuw Boekhorst.
Met het bespreken van de voorliggende gebiedsvisie wordt een belangrijke stap gezet om te zorgen dat de gebiedsvisie door alle partijen wordt gedragen. Dit leidt uiteindelijk tot planontwikkeling en realisatie van de woningbouwlocatie. Voor invoering van de Omgevingswet (per 1-1-2023) zal op basis van deze gebiedsvisie het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Argumenten
1.1 en 2.1 We leggen geheimhouding op, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt.
Het openbaar maken van een grondexploitatie en de oplegnotitie geeft externe partijen informatie over de te verwachten kosten en opbrengsten. Hiermee kunnen zij het financieel belang van de gemeente schaden.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten
Tijdens het opstellen van de concept-gebiedsvisie is verkend op welke wijze een goed plan gerealiseerd kan worden in kwalitatieve, kwantitatieve en financiële zin. De gebiedsvisie geeft een antwoord op welke manier het gebied kan worden ingericht zodat de ruimtelijke kwaliteit goed is, maar tegelijkertijd ook aan de wensen & eisen conform de verschillende beleidsterreinen is voldaan.

Op een drietal specifieke onderwerpen wordt de raad geconsulteerd.
a. Hoe kijkt de raad aan tegen de voorgestelde woonbibliotheek en voorzieningen?
b. Hoe kijkt de raad aan tegen het de groene hoofdstructuur en het water?
c. Hoe kijkt de raad aan tegen ambitie met betrekking tot de duurzame gebiedsontwikkeling (DGO)

Tot slot willen we verkennen of er aanvullende voorstellen zijn buiten de scope van de drie bovenstaande onderwerpen.

Bovenstaande drie onderwerpen zijn van belang om specifieke aandacht voor te vragen omdat:

a. Het afwegingskader conform het Woonprogramma Teylingen 2020-2024 vormt de basis voor onderhandelingen met ontwikkelaars. In het Woonprogramma staat het volgende aangeven*: "Dit betekent niet dat deze verdeling als een vast sjabloon in elk plan moet worden toegepast en dat alle categorieën en doelgroepen altijd exact volgens deze verdeling kunnen worden bediend. Het programma voor een specifiek project maakt deel uit van een totaalafweging van financiële, technische afwegingen en beleidsmatige omstandigheden en is altijd maatwerk."* Aangezien in Nieuw Boekhorst maatwerk is toegepast wordt de raad om haar opinie gevraagd.
   Met betrekking tot voorzieningen is in Nieuw Boekhorst ruimte gereserveerd voor een basisschool, commerciële voorzieningen en sport- & beweegruimte.
b. Zoals eerder aangegeven is het groen/ blauwe raamwerk de drager in het plan. Aangezien de vraag om voldoende groen in Nieuw Boekhorst actueel is. Eerder is door verschillende partijen de vergelijking gemaakt met park Rusthoff in Sassenheim. De raad wordt gevraagd over de groene/blauwe hoofdstructuur van Nieuw Boekhorst haar oordeel te geven.
c. Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). Door verschillende raadspartijen zijn eerder vragen gesteld over onderwerpen die onderdeel uitmaken van de DGO, zoals klimaat adaptiviteit, biodiversiteit, energietransitie en mobiliteit. De ambities in de verschillende onderwerpen is samen met de marktpartijen onderzocht. De inbreng van de raadsleden wordt hierbij gevraagd om nader richting te geven aan de uitwerking.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: voordelen
Per onderwerp worden de voordelen hieronder geduid.

a. Wonen en voorzieningen
We zien dat de verhouding conform de Woonbibliotheek beter past bij een woningbouwlocatie van deze omvang dan het strikt volgen van de programmatische verdeling uit Woonprogramma Teylingen 2020-2024([i]). Het maatwerk van de Woonbibliotheek past binnen de totale woningbouwprognose van de gemeente Teylingen. De Woonbibliotheek laat een brede spreiding zien van woonproducten waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke kwaliteit, meer groen, en minder verharding. Ook levert dit een meer duurzame ontwikkeling omdat er meer ruimte is voor onder andere klimaat adaptiviteit. Het percentage sociale huur ligt iets lager dan het uitgangspunt van het woonprogramma maar met 300 woningen kan een forse groep een woning worden aangeboden. Met het schuiven in het sociale programma is ruimte ontstaan om ook een contingent koopwoningen tot € 295.000 toe te voegen in appartementsvorm.
Door de grote verscheidenheid aan woonproducten in de Woonbibliotheek levert dit een positieve bijdrage aan de sociale cohesie en leefbaarheid van de wijk.
Tot slot, niet onbelangrijk, is ook de financiële haalbaarheid een belangrijke afweging. De segmentering conform de Woonbibliotheek (50% sociaal & bereikbaar en 50% vrij, waarvan het grootste deel midden duur) resulteert in een haalbare businesscase. Zie sheet 47 en 48 van de presentatie Nieuw Boekhorst concept gebiedsvisie.

b. Groene hoofdstructuur en water
Een kwantitatieve beschouwing laat het volgende beeld zien: in het plan is ca. 8,5 hectare groen en ca. 4,2 hectare water opgenomen. Indien het sport & bewegen in de openbare ruimte wordt meegerekend betreft is ca. 10,5 hectare groen. Groen en water samen levert ca 14,7 hectare op. Hierbij is de natuurcompensatie in de driehoek (ca. 6 hectare) niet meegerekend.
Als we de vergelijking maken met park Rusthoff zien we dat Park Rusthoff uit ca. 4,5 hectare groen en ca. 0,7 hectare water bestaat, samen ca. 5,2 hectare. Kwantitatief is er derhalve ruim voldoende groen in Nieuw Boekhorst.
De vraag is vervolgens of het groen op de juiste plek ligt en de juiste kwaliteit heeft. Hoewel kwaliteit mogelijk een subjectief begrip is, heeft de kwaliteit wel invloed op een duurzame leefomgeving. Inzake de ligging en vorm van de groenstructuur zijn onder meer de volgende onderwerpen meegewogen; biodiversiteit maximaliseren, klimaat adaptiviteit, stimuleren van sporten & bewegen voor alle leeftijdscategorieën, bestaand Voorhout verbinden door middel van groen aan Nieuw Boekhorst, de nieuwe buurten aan hoofdstructuur groen situeren.

De meest recente participatie (23 maart 2022) heeft uitgewezen dat mensen een parkachtige of bos achtige setting het meest vinden passen bij het Boekenburgpark, voor de groene aders zien we verschillende sferen terugkomen, ecologisch, wijds maar ook parkachtig. Voor de groene structuur langs de Buurtvaart is openheid gewenst.

c. Duurzame gebiedsontwikkeling

Binnen HLTsamen wordt er gewerkt met de methode duurzame gebiedsontwikkeling (hierna DGO) om duurzaamheidsambities te borgen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de praktijk zien we dat ontwikkelaars gebruik maken van een ander instrument om hun duurzaamheidsambities vast te leggen en te toetsen, namelijk NL Greenlabel. Dit is ook bij Nieuw Boekhorst het geval.
Omdat NL Greenlabel een toetsbaar instrument is, zullen we de DGO gedurende het proces naast NL Greenlabel blijven leggen om de ambities naar DGO te vertalen. Met de tussentijdse toetsen van NL Greenlabel weten we of we op de goede weg zijn met de afgesproken ambities en met het eindoordeel van NL Greenlabel weten we uiteindelijk ook of we de ambities hebben behaald.
De twee marktpartijen met het grootste aandeel in Nieuw Boekhorst (samen ca 75%) hebben aangegeven om label A te behalen met NL Greenlabel. De wijk Hooghkamer heeft recent het B-label ontvangen. Het A-label is het hoogst haalbare label. De ambities ten aanzien van een duurzame gebiedsontwikkeling zijn derhalve hoog bij deze ontwikkelende partijen.

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: kanttekeningen/nadelen
De kanttekeningen die worden voorgelegd ten aanzien van de drie onderwerpen zijn:

a. Wonen en voorzieningen

Indien de raad wenst dat de verhouding in het Woonprogramma wordt gehanteerd zal een nieuwe balans gevonden moeten worden tussen investering en opbrengst, aantal woningen, verharding en groen &blauw etc. De planning zal hiermee onder druk komen te staan.
Bij de voordelen is onder andere aangegeven dat de Woonbibliotheek zorgt voor ruimte en ruimtelijke kwaliteit. Bij het volgen van de verhouding uit het Woonprogramma moeten meer kleine woningen worden toegevoegd. De druk op het openbare gebied wordt groot. Er kan minder groen worden gerealiseerd en er zal meer verharding moeten komen. De ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan.
Doordat de ruimtelijke kwaliteit onder druk komt te staan komen ook andere beleidsterreinen onder druk te staan. Zoals de eisen die het Hoogheemraadschap stelt aan de hoeveel oppervlakte water en de hoeveelheid parkeerplaatsen die wij dienen te realiseren. Aan de minimale hoeveel groen die wij eisen voor onze inwoners zal niet meer voldaan kunnen worden.
Daarnaast heeft een dergelijke verhouding (65% kleine woonproducten) ook invloed op de sociale cohesie en leefbaarheid van een wijk. Juist de mix van diverse soorten woningen en diverse segmenten draagt positief bij aan de leefbaarheid van de wijk. Op dit onderdeel scoort het volgen van het Woonprogramma bij dit type grootschalige uitleglocatie lager.
Tot slot, is de financiële haalbaarheid een stuk minder positief. Marktpartijen beoordelen een segmentering conform het Woonprogramma (65% sociaal & bereikbaar en 35% vrij) als een onhaalbare businesscase bij dit type grootschalige uitleglocatie.
Indien de gemeenteraad dit toch wenst zal zij moeten kiezen voor nog meer kleine woningen, een groter woningaantal voor Nieuw Boekhorst, minder groen dan thans de visie laat zien en een aanzienlijke financiële bijdrage moeten leveren aan de businesscase.

b. Groene hoofdstructuur en water

Indien de raad vindt dat de groenstructuur niet op de juiste locatie ligt zal een nieuwe balans gevonden moeten worden tussen de ruimtelijke kwaliteit, technische uitgangspunten en situering van de woningen en de verharding. De planning zal hiermee onder druk komen te staan.
Daarnaast zal dit een negatieve invloed hebben op de duurzaamheidaspecten zoals biodiversiteit, klimaat adaptiviteit, stimuleren van sporten & bewegen voor alle leeftijdscategorieën, veiligheid en de nieuwe buurten aan hoofdstructuur groen situeren.

c. Duurzame gebiedsontwikkeling

We gaan er vanuit dat de raad positief staat tegenover het vervullen van maximale duurzaamheidsambities. Het is evident dat lagere doelen tot lagere scores leiden ten aanzien van de duurzame gebiedsontwikkeling.

Afweging
Omdat onzeker is hoe de woningmarkt zich zal gaan ontwikkelen en de woningbehoefte groot is, is voortvarendheid in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst gewenst.
Het beoogde programma is tot stand gekomen in het proces met de ontwikkelende partijen. Het is van groot belang om overeenstemming te hebben over het te realiseren woningbouwprogramma. De gemeente heeft haar volkshuisvestelijke beleid en de marktpartijen hebben hun voorkeuren vanuit hun ondernemerschap. Het doel is om een locatie te ontwikkelen die recht doet aan beide wensen zodat realisatie van deze woningbouwlocatie kan plaatsvinden. Het heeft de voorkeur om voor de Woonbibliotheek te kiezen.
De hoofdstructuur groen & water is robuust, in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Het levert een positieve bijdrage aan diverse doelen.
Doordat de marktpartijen het A-label als doelstelling hebben in Nieuw Boekhorst levert dit een hoge ambitie op ten aanzien van duurzaamheid. Dit is passend in het beleid en doelstelling van de gemeente.

De voorliggende gebiedsvisie levert een kwalitatief, kwantitatief goed en haalbaar plan. Kortom, een zorgvuldige, besluitvaardige en daadkrachtige positieve besluitvorming van de gemeenteraad is gewenst en noodzakelijk.

Wat zijn de financiële gevolgen
Met de aankoop van grond in Nieuw Boekhorst is de rol van de gemeente in de ontwikkeling van Nieuw-Boekhorst veranderd. De gemeente handelt niet meer alleen vanuit een faciliterende rol, maar participeert ook risicodragend in de ontwikkeling van Nieuw-Boekhorst. Vanuit de rol van grondeigenaar streeft de gemeente onder meer naar een sluitende grondexploitatie. Dit betekent dat kosten van grondaankoop, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling moeten worden terugverdiend met de verkoop van bouwrijpe kavels voor woningbouw. Naast de rol van grondeigenaar behartigt de gemeente vanuit de rol van facilitator het publieke belang door kaders te stellen ten aanzien van (de betaalbaarheid van) het woonprogramma, het waarborgen van de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en het nastreven van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

De gemeente Teylingen verstevigt door het innemen van een strategische grondpositie in Nieuw-Boekhorst haar regierol. Tegelijkertijd zijn ook de financiële risico’s groter dan wanneer de gemeente puur vanuit een faciliterende rol optreedt. Vanwege dit belang is onderzocht op welke manier de gemeente in de grondexploitatie van Nieuw-Boekhorst kan deelnemen (GEM, bouwclaim, o.i.d.) en wat de voor- en nadelen zijn bij diverse mogelijke vormen van samenwerking. In het besloten deel van de vergadering wordt dit nader toegelicht.

De kosten van de gemeente zullen grotendeels verhaald gaan worden bij de marktpartijen en worden vastgelegd in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.
Deze kosten betreffen plankosten en bovenwijkse voorzieningen. Het gemeentelijk doel (en belang) is de gemeentelijke plankosten volledig te verhalen (met de plankostenscan als basis voor het maximaal te verhalen bedrag) en daarnaast een deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen op Nieuw-Boekhorst te verhalen (dit betreft in ieder geval de noordelijke randweg en de openbare sportvoorzieningen in Nieuw-Boekhorst).
Wel zal de gemeente op termijn een investeringsbudget vrij moeten maken voor de aankoop en inrichting van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen (basisschool en georganiseerde sportvelden) en de realisatie van de basisschool en sporthal. Echter deze investeringsaanvragen zijn nu nog niet actueel. Ten tijde van het sluiten van een anterieure overeenkomst met marktpartijen worden deze investeringsaanvragen wel actueel.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Gemeente Teylingen.

Communicatie
Nadat de raad richting heeft gegeven, zal deze richting nader worden uitgewerkt in de gebiedsvisie en in de gesprekken met de marktpartijen. Ook zullen alle andere stakeholders via participatie betrokken worden. Deze uitwerking leidt in beginsel tot de definitieve gebiedsvisie die besluitvormend in juni/juli 2022 aan u wordt voorgelegd.

De communicatie/ participatie met betrekking tot het opstellen van de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst op een rijtje:

1. Door middel van verschillende één-op-één gesprekken in de periode april 2020 t/m nu participatie van specifieke stakeholders (zoals Hoogheemraadschap Rijnland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Noordwijk, Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder, Historische Kring Voorhout en particuliere grondeigenaren grenzend aan het plangebied)

2. Participatie van de brede projectomgeving (omwonenden en geïnteresseerden)
   Hoe heeft dit plaatsgevonden?
   - 7 juli 2020 Informatiebijeenkomst landschappelijke analyse (webinar)
   - Zomer 2020 Digitale enquête
   - 15 okt 2020 Digitale meedenktafels landschappelijk raamwerk
   - 31 mrt 2021 Informatiebijeenkomst buurtuitwerking (webinar)
   - April 2021 Digitale enquête
   - 23 Mrt 2022 Informatiebijeenkomst gebiedsvisie
   - *Zomer 2022 Informatiemoment definitieve gebiedsvisie en nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst*

3. Participatie van de gemeenteraad

Hoe heeft dit plaatsgevonden?
- 30 juni 2020 Masterclass gebiedsontwikkeling voor raadsleden
- 14 sept 2020Raadspresentatie Beeldvormend
- 7 dec 2020 Raadspresentatie Beeldvormend
- 17 mei 2021 Raadspresentatie Beeldvormend
- 15 juni 2021 Raadspresentatie Opiniërend
- 21 sept 2021Besloten raadscommissie inzake grondexploitatie
- 2 okt 2021 Raadsexcursie
- 4 april 2022 Beeldvormende sessie Raad
- 19 april 2022 Opiniërende sessie CieRuimte

(*) naast bovenstaande momenten heeft de raad besloten vergaderd omtrent de intentieovereenkomst en het vestigen van Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) in het plangebied.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Presentatie globale gebiedsvisie Nieuw Boekhorst
2. Oplegnotitie concept gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022 (geheim)
3. Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen (geheim)
4. Bijlage 1 van de Grondexploitatie (geheim)
5. Bijlage 2 van de Grondexploitatie (geheim)

[i] De verdeling in het afwegingskader uit het woonprogramma is in onderstaande tabel aangegeven. We streven voor ieder plan naar een bouwprogramma met een verdeling die op hoofdlijnen overeenkomt met het afwegingskader uit het woonprogramma.

Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen vanaf 5 woningen)	
• Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40 m2 GBO	30%
• Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG-kostengrens € 310.000,-, prijspeil 2020) en/of middenhuur tot € 1.000,- (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 GBO	35%
• Vrij bouwprogramma	35%

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 5 april 2022 met als onderwerp Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet *op Artikel 108 van de Gemeentewet, Artikel 25 van de Gemeentewet en Artikel 5.1 van de Wet open overheid,*

besluit:

1. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid de door het college opgelegde geheimhouding op de Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022 en Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen, en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt.
2. De geheimhouding op de Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022, de Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering op te heffen nadat het gehele project Nieuw Boekhorst volledig is opgeleverd.
3. Kennis te nemen van de Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst in vorm van beeldvormende presentatie (d.d. 4 april 2022), Oplegnotitie Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst d.d. 24 maart 2022 en Grondexploitatie Nieuw Boekhorst d.d. 18 februari 2022 met bijlagen als volgende stap van het BOB model.
4. Richting mee te geven aan de Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst door antwoord te geven op de volgende vragen:
    1. Hoe kijkt de raad aan tegen de voorgestelde woonbibliotheek en voorzieningen?
    2. Hoe kijkt de raad aan tegen het de groene hoofdstructuur en het water?
    3. Hoe kijkt de raad aan tegen ambitie met betrekking tot de duurzame gebiedsontwikkeling (DGO)
    4. Heeft de raad andere aanvullende voorstellen die zij belangrijk vindt in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst?

Aldus besloten in de raadsvergadering van 19 mei 2022,

Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer
griffier	voorzitter