gemeente
TEYLINGEN

# Notitie toelichting CHW bestemmingsplan Nieuw Boekhorst te Voorhout

***- een aantal aspecten uitgelicht -***

(maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan)

**Inhoud**

A. Inleiding

B. Het bestemmingsplan is verdeeld in vier delen

C. Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst: woongebied en voorzieningen
   a. Wat is er mogelijk binnen de bestemming 'Woongebied'?
   b. Welke regels gelden er voor (grondgebonden) woningen en appartementen?
   c. Voorzieningen binnen woongebied: Haven, Sport en School

D. Deel 2: Groen en waterstructuur

E. Deel 3: Bestaande percelen: woningen, tuinen en gemalen

F. Deel 4: Landschapsgebied de Driehoek.

## A. Inleiding

Het woningbouwplan Nieuw Boekhorst voorziet in de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk aan de noordwestkant van Voorhout, aansluitend op de wijk Hooghkamer. Om deze uitbreidingswijk te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig. Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Teylingen voor de ontwikkeling van de wijk de Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst vastgesteld.

In de Gebiedsvisie is Nieuw Boekhorst onderverdeeld in kleinschalige woonbuurten die uitnodigen om naar buiten te gaan om te sporten, spelen of elkaar te ontmoeten.

Voor het bestemmingsplan is de vastgestelde Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst en het addendum van de Gebiedsvisie, de basis. Het bestemmingsplan is ook gebaseerd op de wensen van de gemeenteraad, de afstemming met de marktpartijen en het tot nu toe doorlopen participatieproces. Verder is rekening gehouden met bestaand beleid en de verschillende milieuonderzoeken.

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking, wordt globaal begrensd door de Noordelijke Randweg, de Leidsevaart, de kern Voorhout en de spoorlijn.



## B. Het bestemmingsplan is verdeeld in vier delen

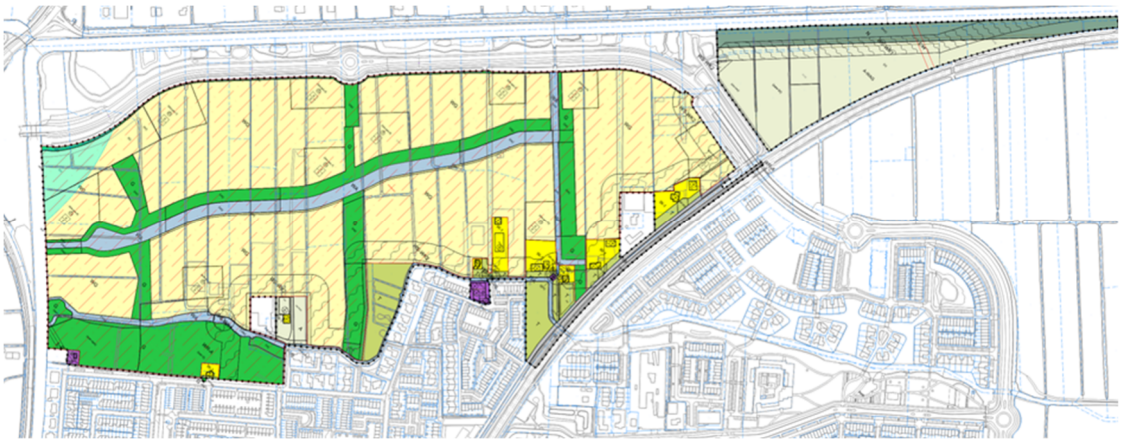
Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel de beoogde inrichting en functies binnen een plangebied goed te regelen en de gewenste kwaliteit te borgen. Vanwege de verschillende functies binnen het plangebied wordt het bestemmingsplangebied verdeeld in vier delen, met elk hun eigen systematiek, om zo ieder deel van een passende bestemming te voorzien. Het gaat om de volgende vier delen.

Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst: woongebied en voorzieningen (lichtgeel)

Deel 2: Groen en waterstructuur (blauw/groen)

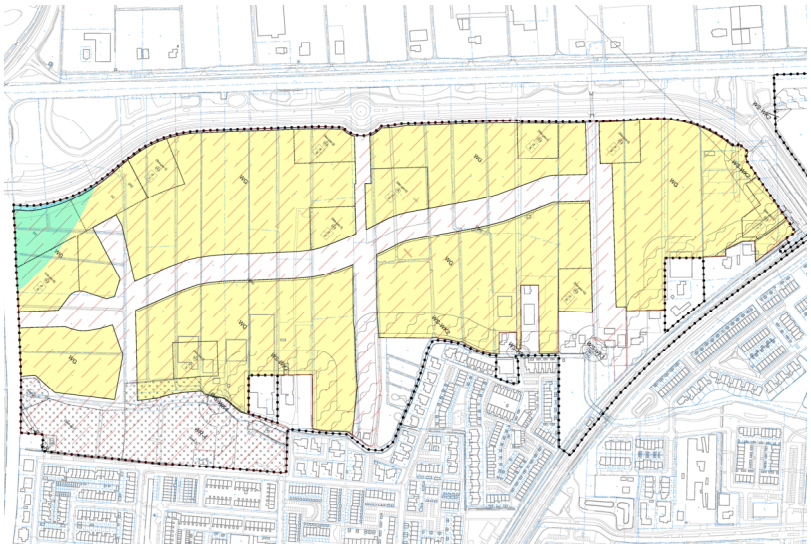
Deel 3: Bestaande percelen: zowel woningen, gemalen als tuinen (donkergeel)

Deel 4: Landschapsgebied De Driehoek (lichtgroen/grijsgroen)



*Verbeelding/bestemmingsplankaart Nieuw Boekhorst*

## C. Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst: woongebied en voorzieningen



### a. Wat is er mogelijk binnen de bestemming 'Woongebied'?

Er is een globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Met toepassing van de bestemmingsplan-regels wordt dit woongebied, per deelgebied nader uitgewerkt in stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen. De vastgestelde Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie is verankerd in de bestemmingsplanregels. Hiermee is de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit bij de uitwerking geborgd.

De (grondgebonden) woningen kunnen overal binnen het woongebied worden gebouwd. Er zijn namelijk geen bouwvlakken op de verbeelding (plankaart) opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Dit om de nodige flexibiliteit in de uitwerking te hebben. Voor de locaties waar *gestapelde* woningbouw (appartementencomplex) is toegestaan, is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen met een vermelding van de maximaal toegestane bouwhoogten en -lagen. Dit om de rechtszekerheid voor omwonenden en toekomstige bewoners te borgen.

Binnen het woongebied zijn de volgende voorzieningen en functies toegestaan:

- (Grondgebonden) woningen en appartementen.
- Een school (inclusief BSO en KDV) gecombineerd met een sporthal en sportvelden ter hoogte van de hoek Noordelijke Randweg/Leidsevaart, en aanvullend verschillende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- Een woonzorgcomplex, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een passantenhaven in deelgebied 'De Haven' (voor deelgebieden Nieuw Boekhorst, zie de vastgestelde Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie).
- Verkeer (ontsluiting en parkeren).
- Groen en water (met uitzondering van de hoofd water- en groenstructuur, zie hiervoor onder D) toegestaan.

### b. Welke regels gelden er voor (grondgebonden) woningen en appartementen?

*Aantal te bouwen woningen en woningcategorieën*
In het bestemmingsplan is geregeld dat er maximaal 1.250 woningen/appartementen gerealiseerd kunnen worden binnen de bestemming 'woongebied'.

Er zijn minimaal te realiseren percentages voor de woningtypes sociale huur, sociale koop en middeldure huur opgenomen:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen en
- minimaal 24% middeldure woningen (gevormd door sociale koopwoningen tot de NHG grens en middeldure huurwoningen samen)

Verder is er een afwijkingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregels opgenomen voor extra woningen. Het college kan 50 woningen extra woningen onder meer in het 'bereikbare segment' (het maximaal aantal woningen bedraagt dan 1.300 woningen) toestaan binnen de gehele bestemming Woongebied. Voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze bevoegdheid zijn onder meer dat:

- het percentage aan middeldure woningen minimaal 25% van het totaal aantal woningen bedraagt;
- het percentage sociale huurwoningen mag worden verlaagd naar ten minste 29%;

Met deze bevoegdheid kan ook onder voorwaarden worden afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogtes van appartementencomplexen. Dit geldt alleen voor de aangegeven locaties waarvoor de afwijking geldt.

*Grondgebonden woningen*
Voor grondgebonden woningen zijn alle woningtypes, vrijstaand, rijwoningen, tweekappers en beneden/bovenwoningen toegestaan.Er geldt een algemene bouwhoogte voor grondgebonden woningen van max. 11,5 meter. De bestemmingsplanregeling biedt een afwijkingsmogelijkheid tot max. 13 meter.

*Gestapelde woningen*
Er zijn tien locaties gestapeld aangeduid, variërend van 5 tot 7 bouwlagen, afwijkingsmogelijkheid om onder voorwaarden, één bouwlaag extra te bouwen (niet alle locaties).

*Bijzondere woonvormen*
De regel in het bestemmingsplan is dat woningen worden bewoond door maximaal één huishouden. In beperkte mate wordt er in Nieuw Boekhorst ook ander soort woonvormen (zogeheten bijzondere woonvormen) toegestaan. Hiermee wordt een meer gevarieerd gebruik van de woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor is onder meer het delen van een woning mogelijk en is een combinatie van wonen en zorg mogelijk. Onder bijzondere woonvormen wordt verstaan het onzelfstandig wonen in een samenstelling die niet als huishouden aangemerkt kan worden. Dit zijn bijvoorbeeld woonconcepten waarbij vrienden een zelfstandige woning delen (onderverdeeld in een aantal onzelfstandige wooneenheden), zonder dat deze personen een gezamenlijk huishouden vormen. Een ander voorbeeld is een woonconcept in de vorm van een woongroep. Een groep van personen die een onzelfstandige wooneenheid bewoont onder (beperkte) begeleiding en of zorgondersteuningspunt.

Deze bijzondere woonvormen worden toegestaan binnen het Woongebied onder voorbehoud van een aantal voorwaarden: maximaal 5% van de woningen per straat of per appartementencomplex mag uit een bijzondere woonvorm bestaan. De woning mag in dat geval uit maximaal vier onzelfstandige wooneenheden, per wooneenheid mag maximaal 1 persoon wonen. Voor zorggerelateerde woonvormen kan een hoger aantal of percentage worden toegestaan.

*Parkeernorm*
Het bestemmingsplan gaat uit van het op dit moment geldende parkeerbeleid, de Parkeernota Teylingen 2014. Voor de niet grondgebonden huurwoningen wordt afgeweken van de parkeernota. Hiervoor wordt de parkeernorm verlaagd van 1,5 naar 1,1 per woning. Voor de helft van deze

parkeerplekken dat minder wordt gerealiseerd wordt een 'reservering' aangehouden in de openbare ruimte.

*Een aantal andere regels*

- College kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing.
- Er geldt een minimale oppervlakte voor aan te leggen openbaar groenverplichting van 75 m2 per woning.
- Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening, hoofdontsluiting en waterberging binnen twee jaar na afgifte omgevingsvergunning voor 1125 woningen.
- Eén ontsluiting voor autoverkeer, via rotonde, op Noordelijke Randweg.
- Aanmeren van bootjes op verschillende plekken toegestaan, onder meer in deelgebied 'De Haven'

### c. Voorzieningen binnen woongebied: Haven, Sport en School

*De Haven*
Centraal in de woonwijk ligt het Havengebied, met de mogelijkheid voor een openbare passantenhaven en een appartementencomplex. Op de begane grond van het appartementen-complex worden maatschappelijke en commerciële functies toegestaan. Voorzieningen, zoals eerstelijns zorg, een ambachtelijk bedrijf, een horecabedrijf (lichte categorie) of een botenverhuur kunnen zich hier vestigen. In bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan is een overzicht van de mogelijke functies opgenomen. Een (buurt)supermarkt of andere vorm van zelfstandige detailhandel zijn uitgesloten. Wel zijn ondergeschikte detailhandel voorzieningen en een pick-up point toegestaan.

Aan de vestiging van de voorzieningen in de Haven zijn voorwaarden verbonden in het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden is dat er niet meer dan een oppervlakte van 1.500 m2 in gebruik wordt genomen door deze voorzieningen.

Verder is een woonzorgcomplex toegestaan binnen het appartementencomplex, met een maximale oppervlakte van 7.500 m2. Deze kan zich bevinden op elke bouwlaag.

*School- en sport accommodatie*
Binnen het aanduidingsvlak 'Sport' en 'Maatschappelijk', bestemming Woongebied (Noordoostkant van Nieuw Boekhorst, hoek Leidsevaart/Noordelijke Randweg), zijn de volgende voorzieningen toegestaan:

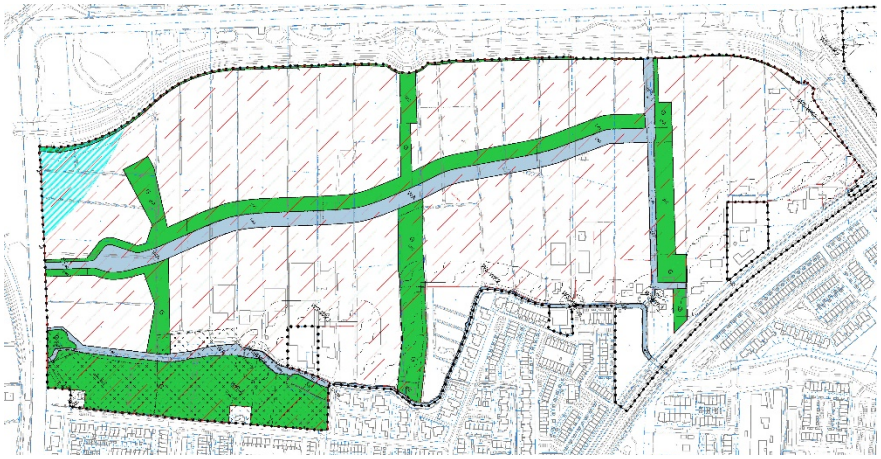
- Een educatieve voorziening, in de vorm van een school met buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijf (KDV), met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.400 m2 met bijbehorende voorzieningen, waaronder een schoolplein, en
- Een sporthal met een maximale bruto vloeroppervlakte van 3.300 m2 en een maximaal oppervlakte van 4.500 m2 aan sportvelden. Vanwege de geluidsaspecten kunnen hier geen tennis- of padelbanen en geen hockeyvelden worden aangelegd. Wel is een multicourt sportveld mogelijk.

Maximale toegestane bouwhoogte van de accommodatie is 12 meter.

Aanvullend zijn ook hier de maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals in 'De Haven' mogelijk, hierbij geldt, maximaal 200 m2 per vestiging,

Er is maximaal één kinderdagverblijf toegestaan. Onder voorwaarden is een afwijkingsvergunning mogelijk voor één extra kinderdagverblijf.

## D. Deel 2: Groen en waterstructuur



De groene hoofdstructuur en de hoofdwatergangen vormen een belangrijke drager van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het plangebied. Deze worden daarom ook specifiek bestemd in het bestemmingsplan als Groen en Water.

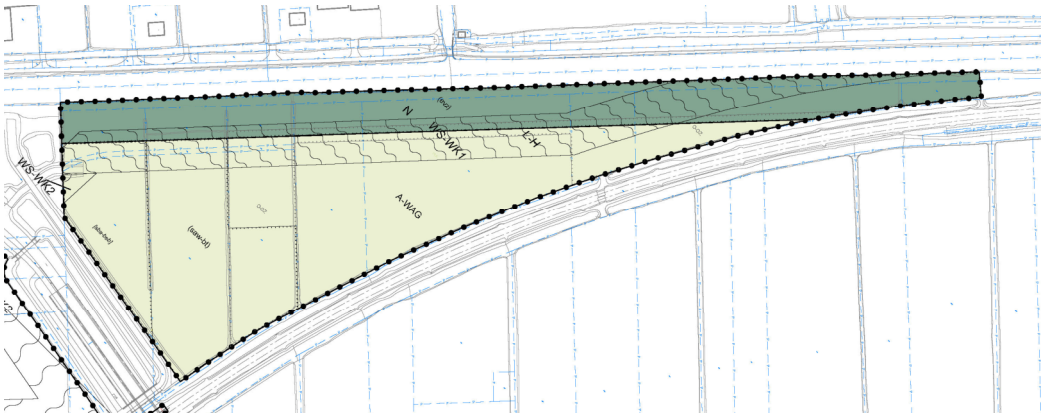
Binnen de bestemming 'Groen' zijn de bijbehorende functies toegestaan, zoals fiets- en voetpaden, sport- en speelvoorzieningen, water en zijn regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Verder is er aandacht voor archeologie. Zowel kasteel Boekenburg als de Molenplaats bevonden zich aan de zuidoostkant van Nieuw Boekhorst. Voor het behoud van deze archeologische resten in de bodem wordt op een groot deel van deze plek het 'Boekenburgerbos' gesitueerd.

## E. Deel 3: Bestaande percelen: woningen, tuinen en gemalen



In en langs het plangebied Nieuw Boekhorst zijn diverse bestaande percelen aanwezig die zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat er op deze percelen geen ontwikkelingen plaats gaan vinden. De reeds bestaande woningen (voorheen vooral agrarische bedrijfspercelen), inclusief bijbehorende bijgebouwen, binnen het gebied krijgen een (woon)bestemming, passend bij het huidige gebruik. Dit geldt ook voor overige zaken, zoals gemalen, een bestaande (privé)moestuin en een strook grond in gebruik als tuin, achter een deel van de woningen in Beukenrode.

## F. Deel 4: Landschapsgebied de Driehoek




Deze locatie ligt net buiten het woningbouwgebied van Nieuw Boekhorst en ligt ten noordoosten van de Noordelijke Randweg. Deze locatie biedt onder meer ruimte voor een biologische zelfoogsttuin, agrarisch extensief gebied, recreatief uitloopgebied voor Nieuw Boekhorst (functie natuur), ecologische verbindingszone en als compensatiegebied voor de rugstreeppad (opgenomen in het bestemmingsplan). Ter plaatse van de zelfoogsttuin is beperkte bebouwing toegestaan.