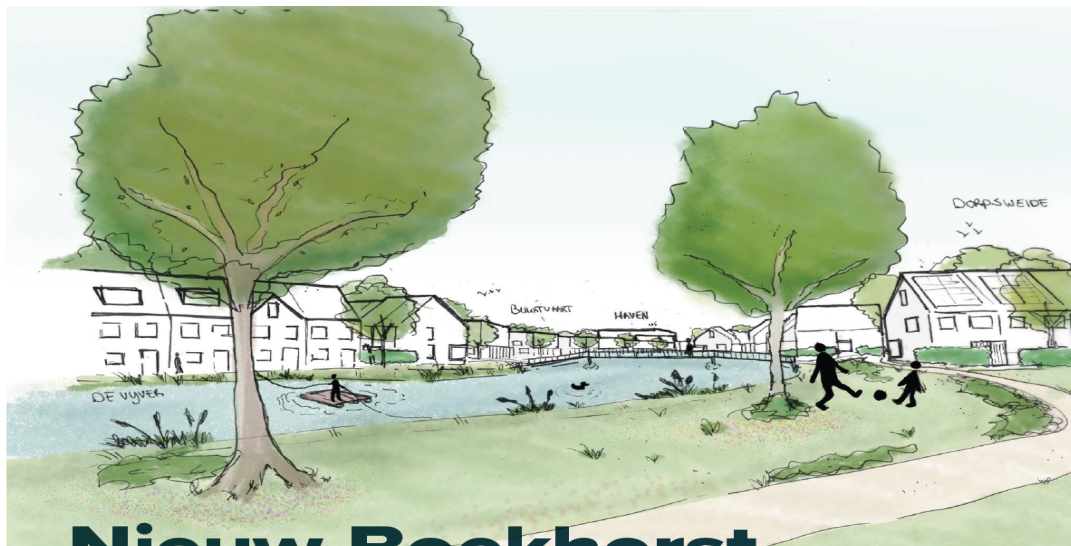


Voorlopig stedenbouwkundig plan NIEUW BOEKHORST deelgebied 2

beeldvormende sessie Raad Teylingen 2 juni 2025



Nieuw Boekhorst.

Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie (juni 2022)
+ Addendum (aug 2023)

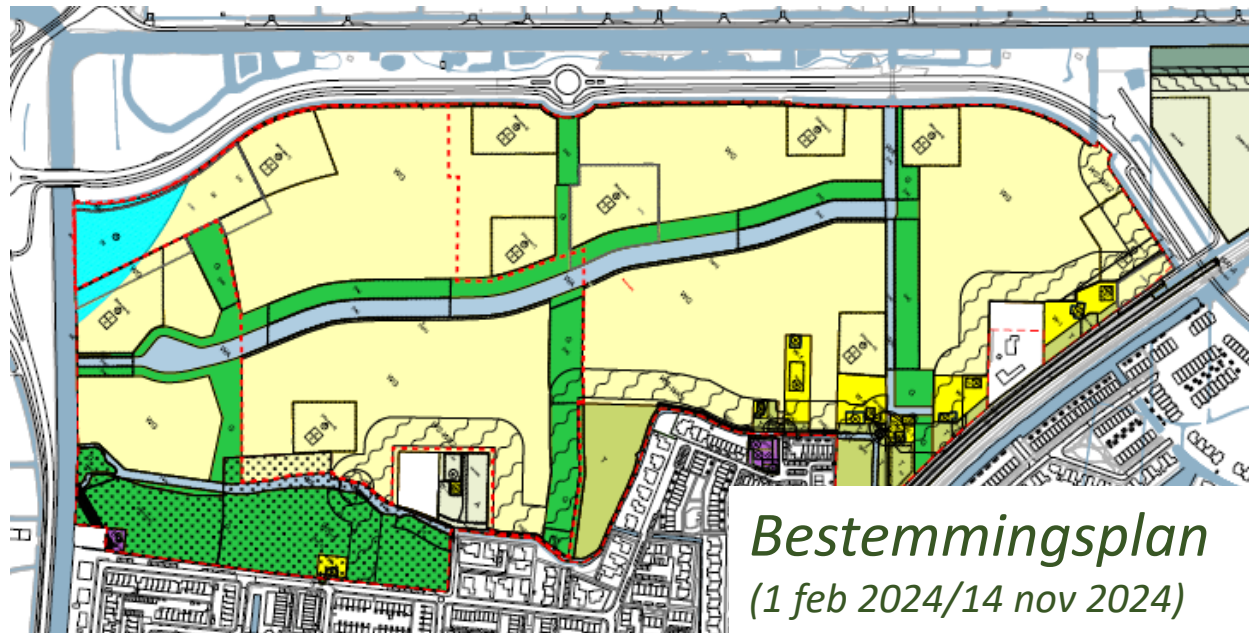
30 juni 2022
door de gemeenteraad Teylingen vastgesteld



Handboek inrichting openbare ruimte

Nieuw Boekhorst (okt 2024)

21 oktober 2024
Versie 1.1



Bestemmingsplan
(1 feb 2024/14 nov 2024)



Nieuwbouw
wijken

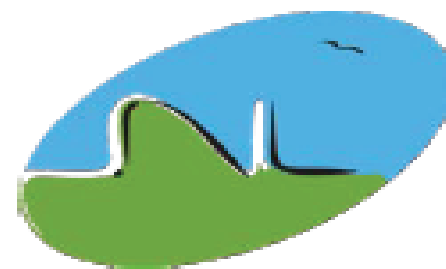


Maatschappelijk
vastgoed

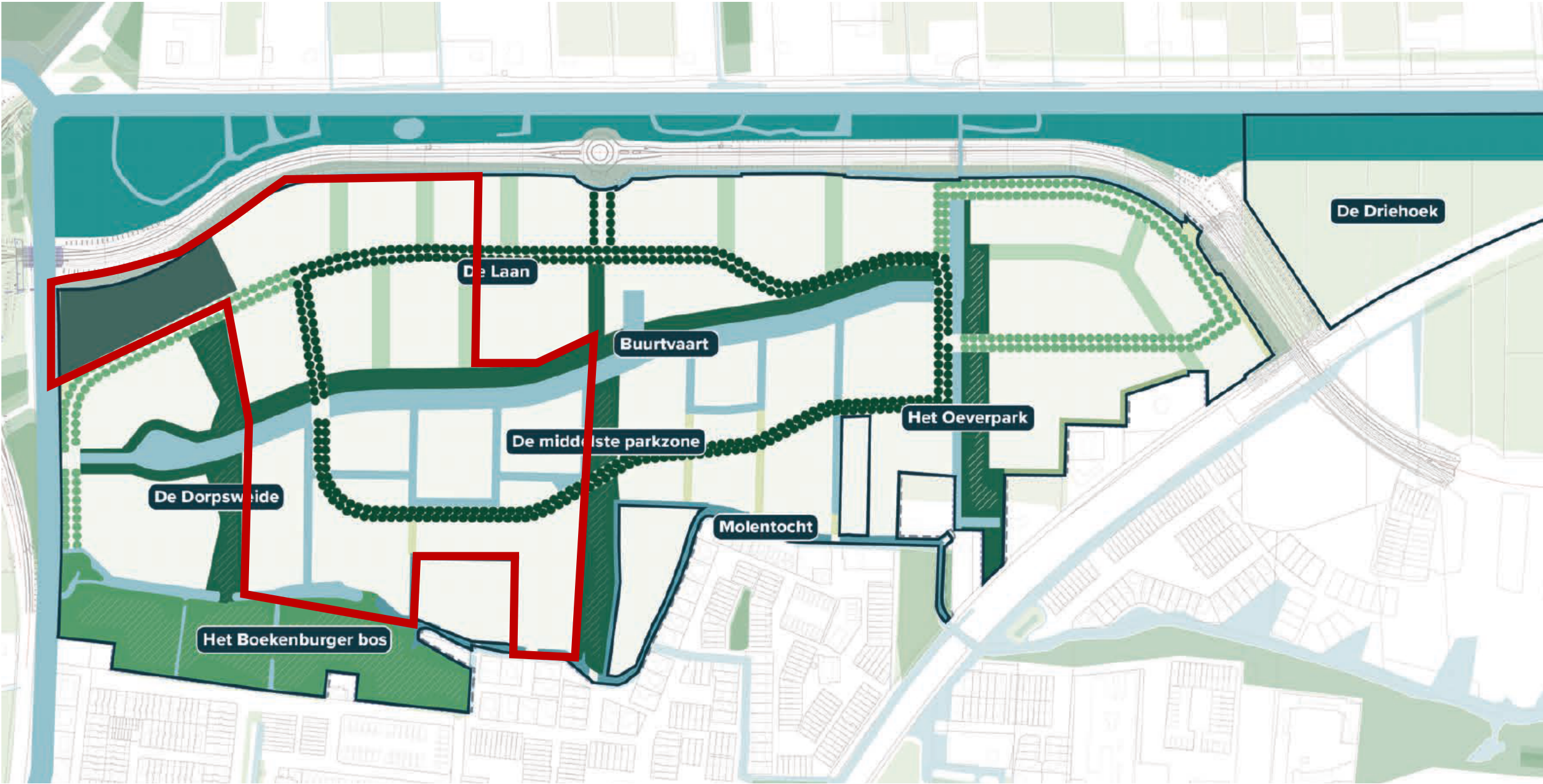


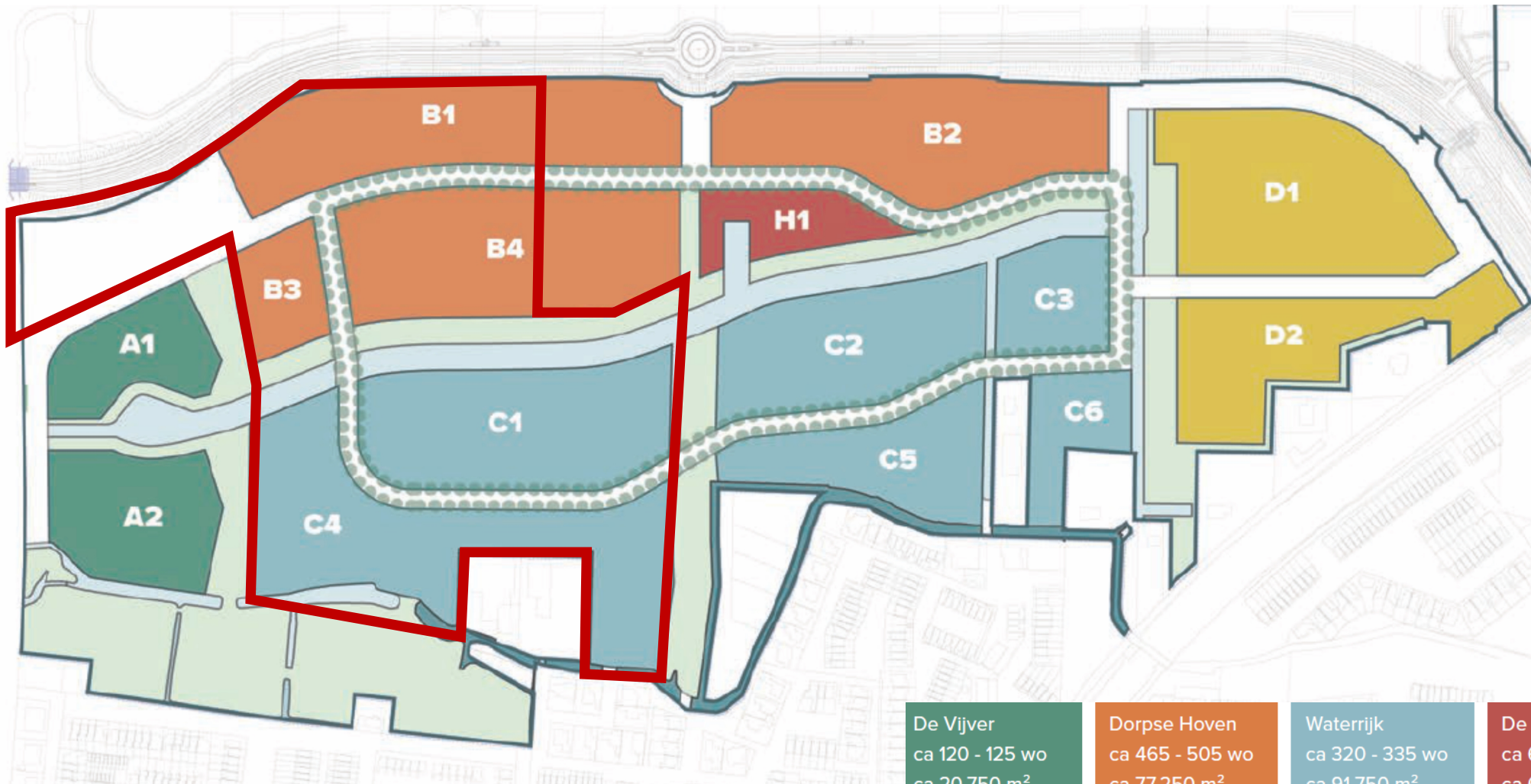
Openbare
ruimte

DGO+ (DGO en NL Greenlabel)

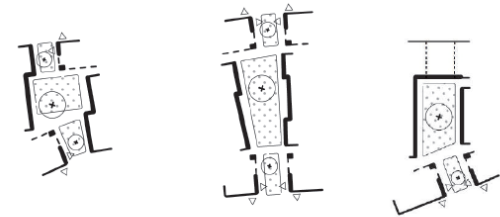
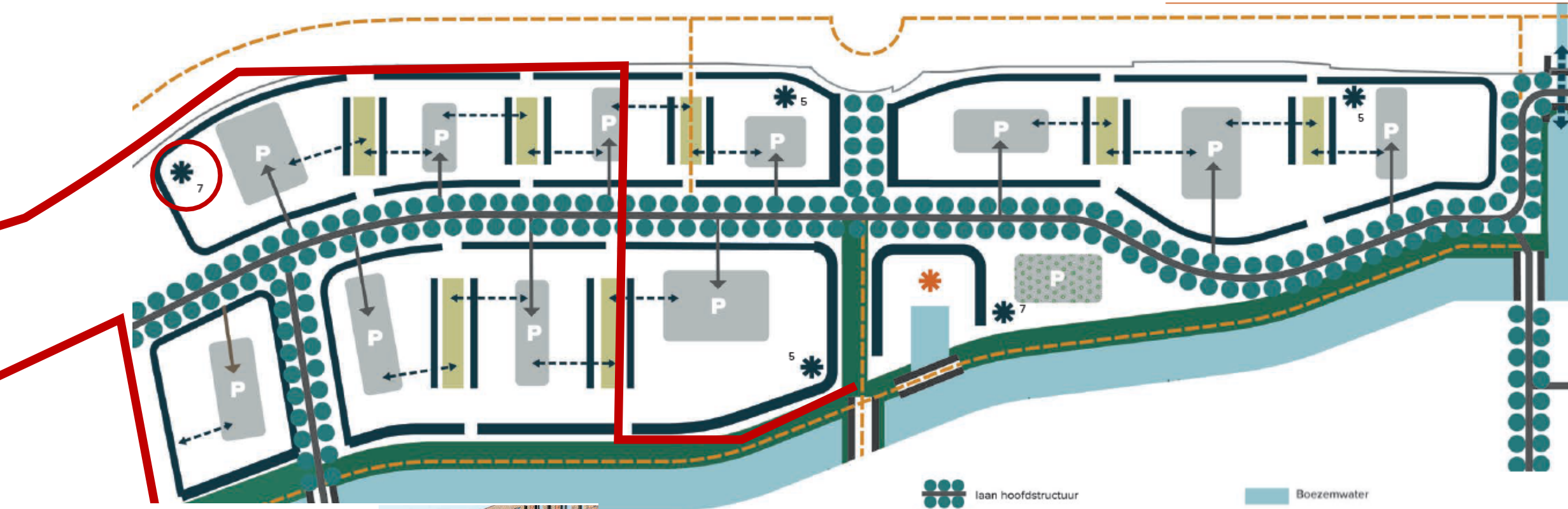


NL Greenlabel





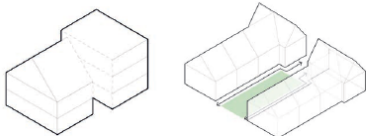
De Vijver ca 120 - 125 wo ca 20.750 m² ca 60 wo/ha	Dorpse Hoven ca 465 - 505 wo ca 77.250 m² ca 60 wo/ha	Waterrijk ca 320 - 335 wo ca 91.750 m² ca 35 wo/ha	De Haven ca 60 - 90 wo ca 6.250 m² ca 100 wo/ha	De Gaard ca 235 - 245 wo ca 39.000 m² ca 60 wo/ha
---	--	---	--	--



Omsluiting van een hof kan op verschillende manieren vormgegeven worden



Wonen aan een autovrij, groen hofje



Massa

- 2 lagen + kap of 3 lagen plat (enig appartementen)
- Bebouwing omsluit de hoven

Omsluitend gebaar

- Bebouwing vormt een omsluitend gebaar rond het hof
- Hoeken van het hof zijn duidelijk gedefinieerd door bebouwing

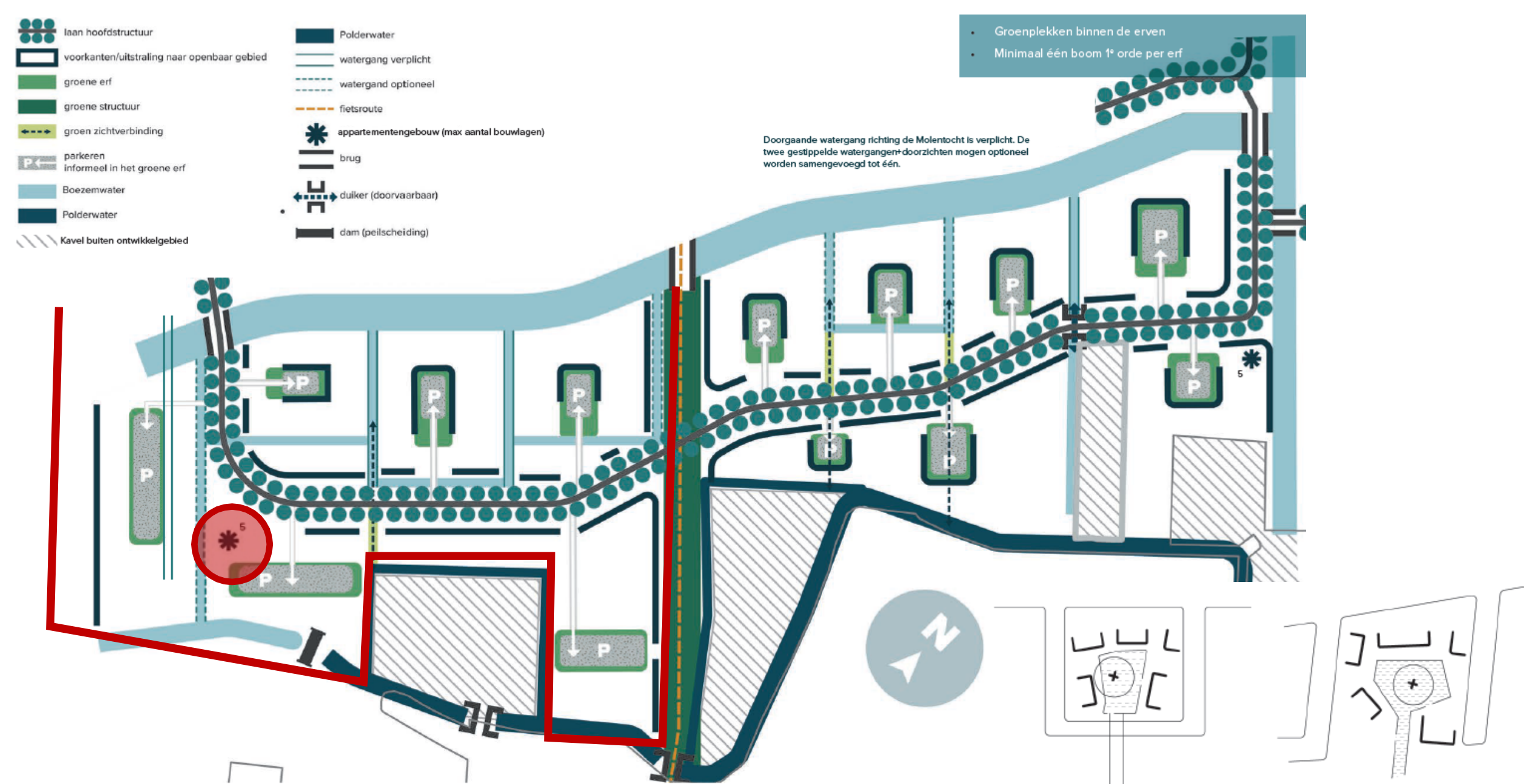


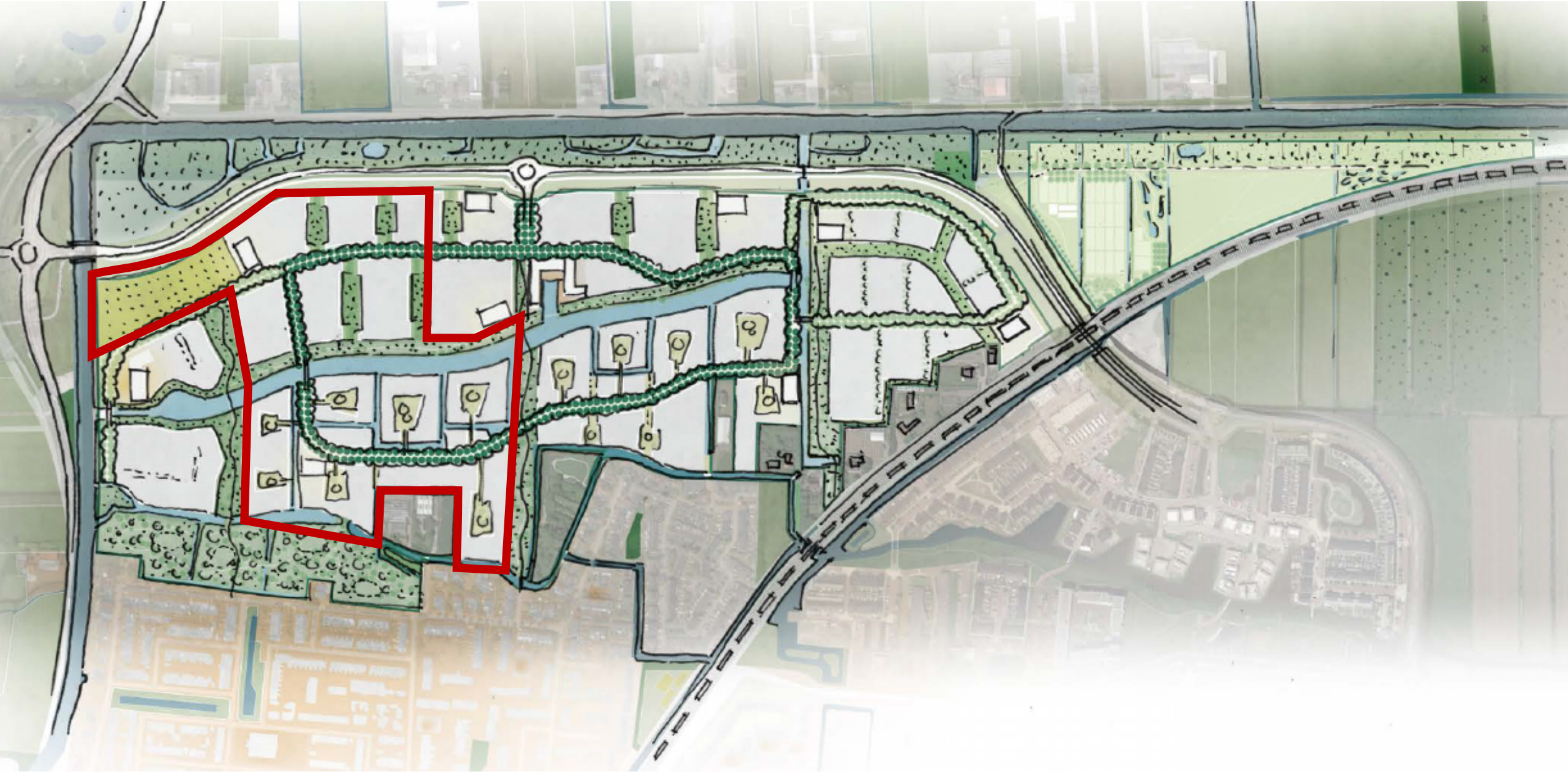
- laan hoofdstructuur
- voorkanten/uitstraling naar openbaar gebied
- wandvorming
- hof
- groene structuur
- parkeren aan de achterzijde
- parkeerveld bij de haven - extra aandacht voor groene kwaliteit
- steeg tussen hof en parkeerhof

- Boezemwater
- fietsroute
- appartementengebouw (max aantal bouwlagen)
- omsloten haven met commercieel programma
- brug
- duiker (doorvaarbaar)



GEBIEDS- EN BEELDKWALITEITSVISIE - Dorpse Hoven





PLANGEBIED – deelgebied 2

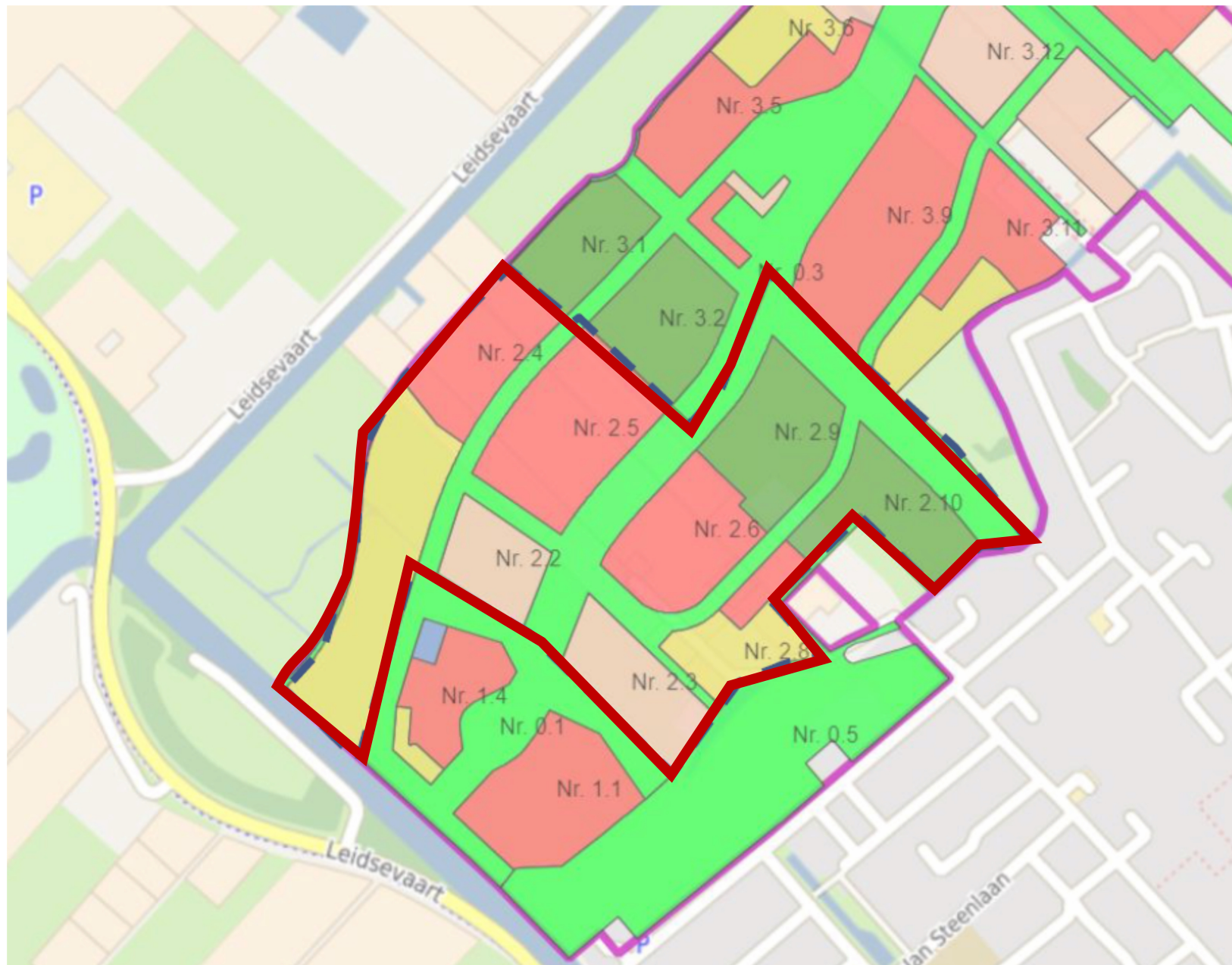
2.1 en 2.8 – Gemeente /
Woonstichting STEK

2.2 en 2.3 – Balast Nedam

2.4 t/m 2.7 – Heijmans

2.9 en 2.10 – Rotij +
BPL Pensioen

Landschappelijk Raamwerk







SPORT EN SCHOOL EN SOCIALE HUUR – Vogelvlucht



- *Campus (2.1) als een geheel, geen onderdeel van Dorpse Hoven*
- *Afwisseling en Eenheid in Dorpse Hoven*
- *Eenduidigheid in Waterrijk*

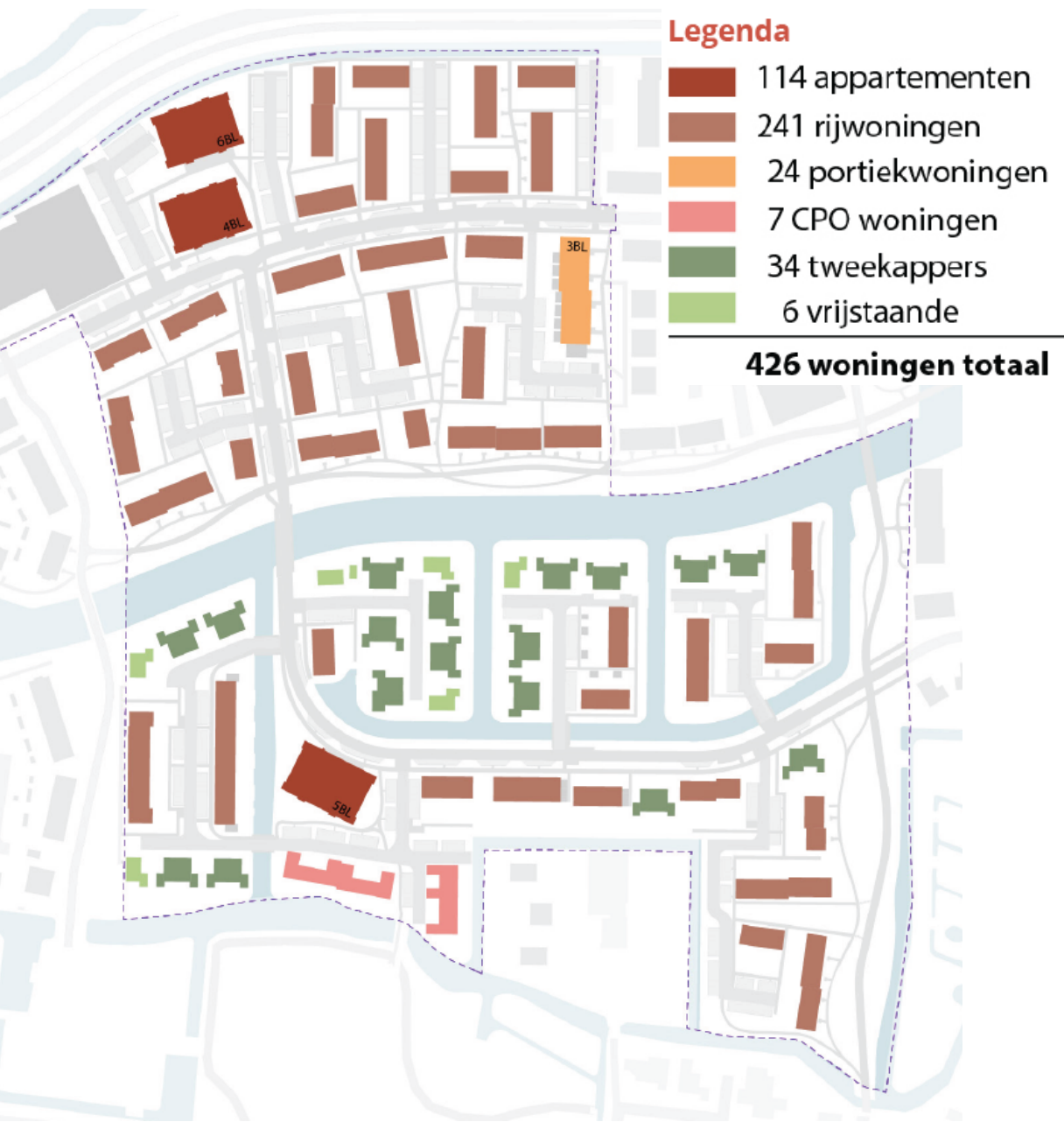


DOORPSE HOVEN - Verkaveling

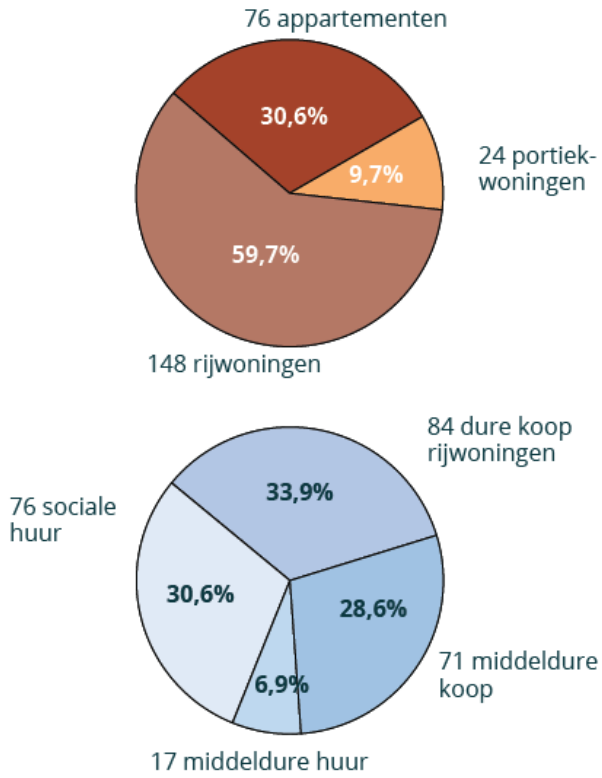




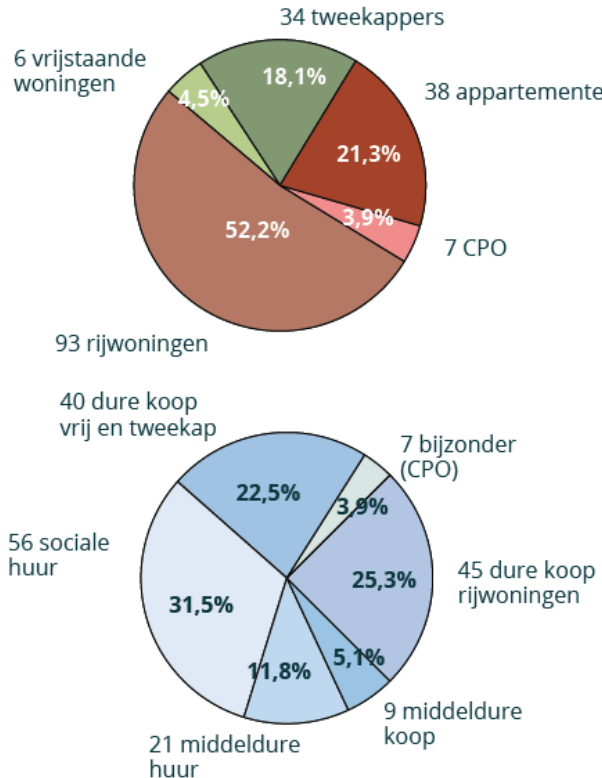


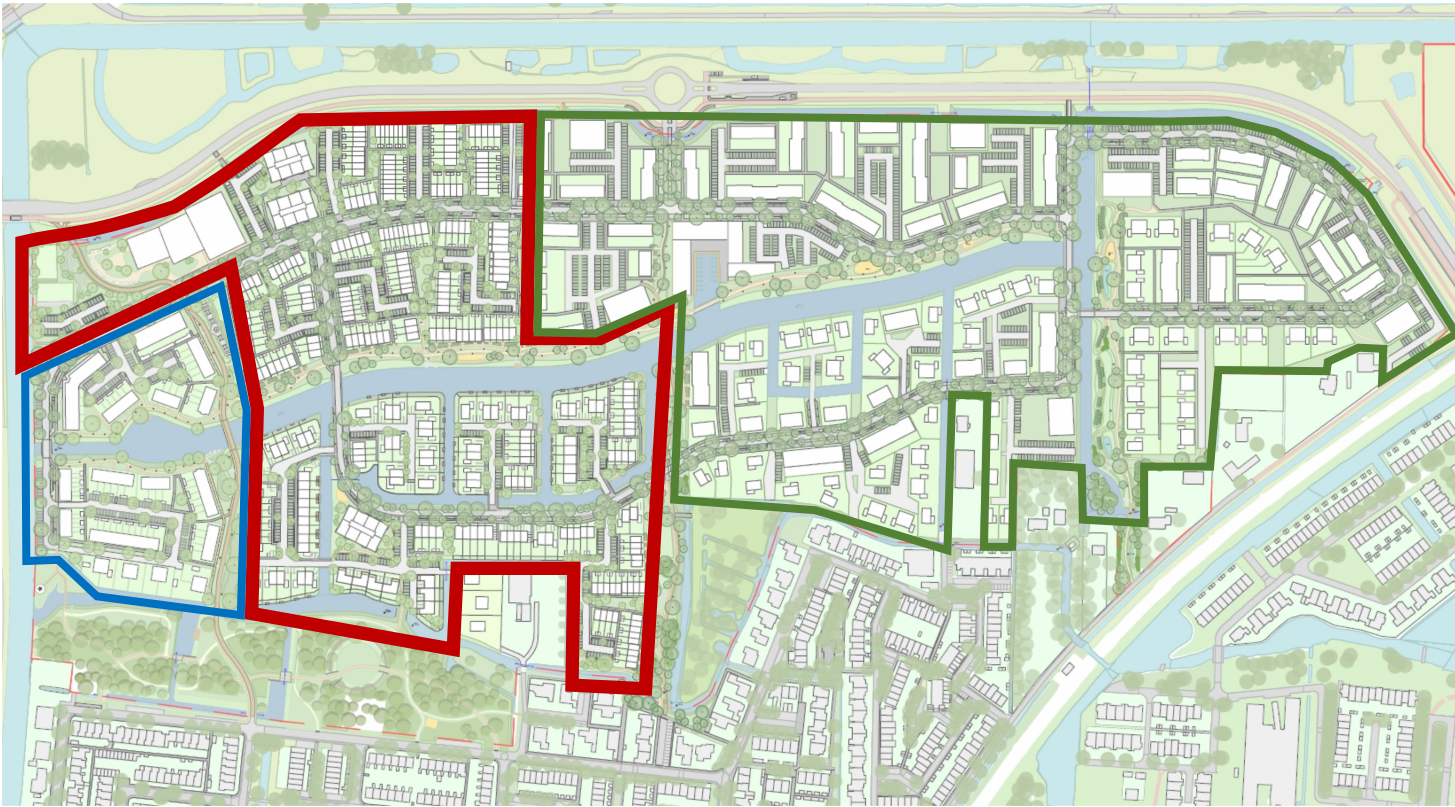


Dorpse Hoven



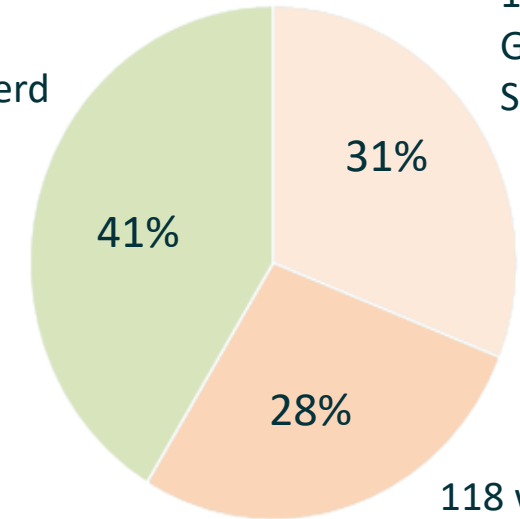
Waterrijk





Verdeling deelplan 2

176 woningen
Niet-gereguleerd
Vrij 1 en 2



132 woningen
Gereguleerd
Sociale huur

118 woningen
Gereguleerd
Middelduur 1 en 2

Totaal Nieuw Boekhorst	%	aantal	categorie
Gereguleerd	30%	369	Sociale huur
Gereguleerd	26%	331	Middelduur 1 en 2
Niet-gereguleerd	44%	550	vrij 1 en 2
Totaal	100%	1.250	

%	aantal Deelplan 1
29%	40
27%	37
44%	61
100%	138

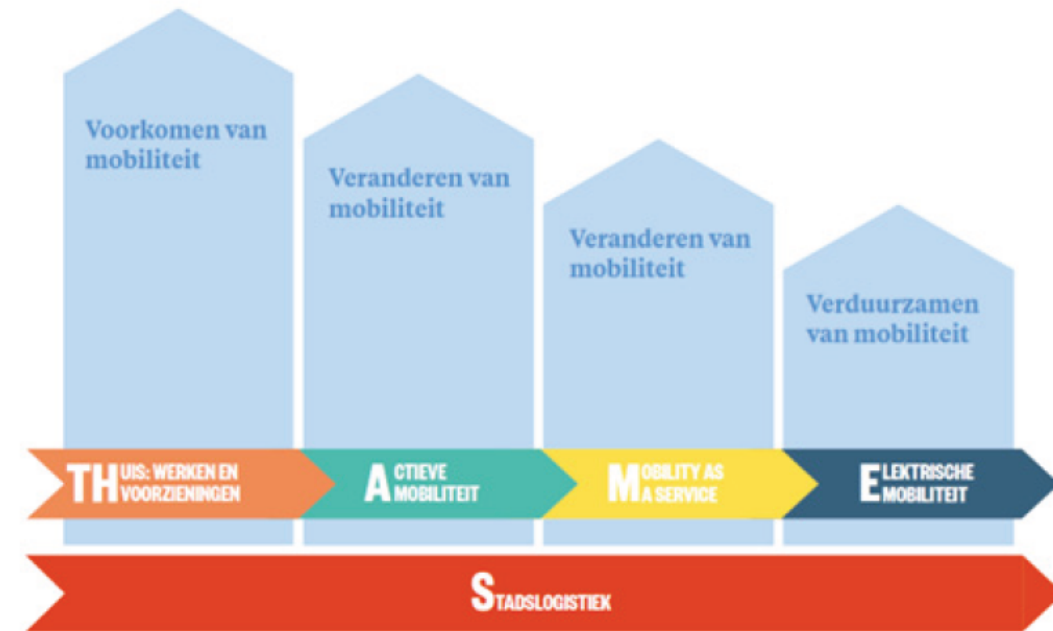
%	aantal Deelplan 2
31%	132
28%	118
41%	176
100%	426

%	aantal overige deelplannen
29%	197
26%	175
46%	313
100%	686



ThAMES-principes

- Voorzieningen
- Veel vrijliggende fietspaden
- HOV-halte
- Inrichting wegen principes van Duurzaam Veilig
- Calamiteitenroute





- Voor de parkeerbalans van deelgebied 2 is uitgegaan van de genoemde parkeernormen in de vigerend gemeentelijke Parkeernota 2024.
- Alle deelgebieden in plandeel 2 zijn in balans.

- Aansluiting op HIOR als aanvulling op LIOR
- Eenheid in de wijk
- Minimaliseren van verharding

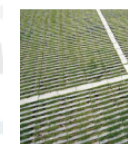
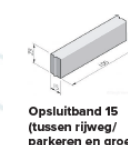
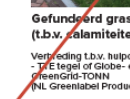
Legenda

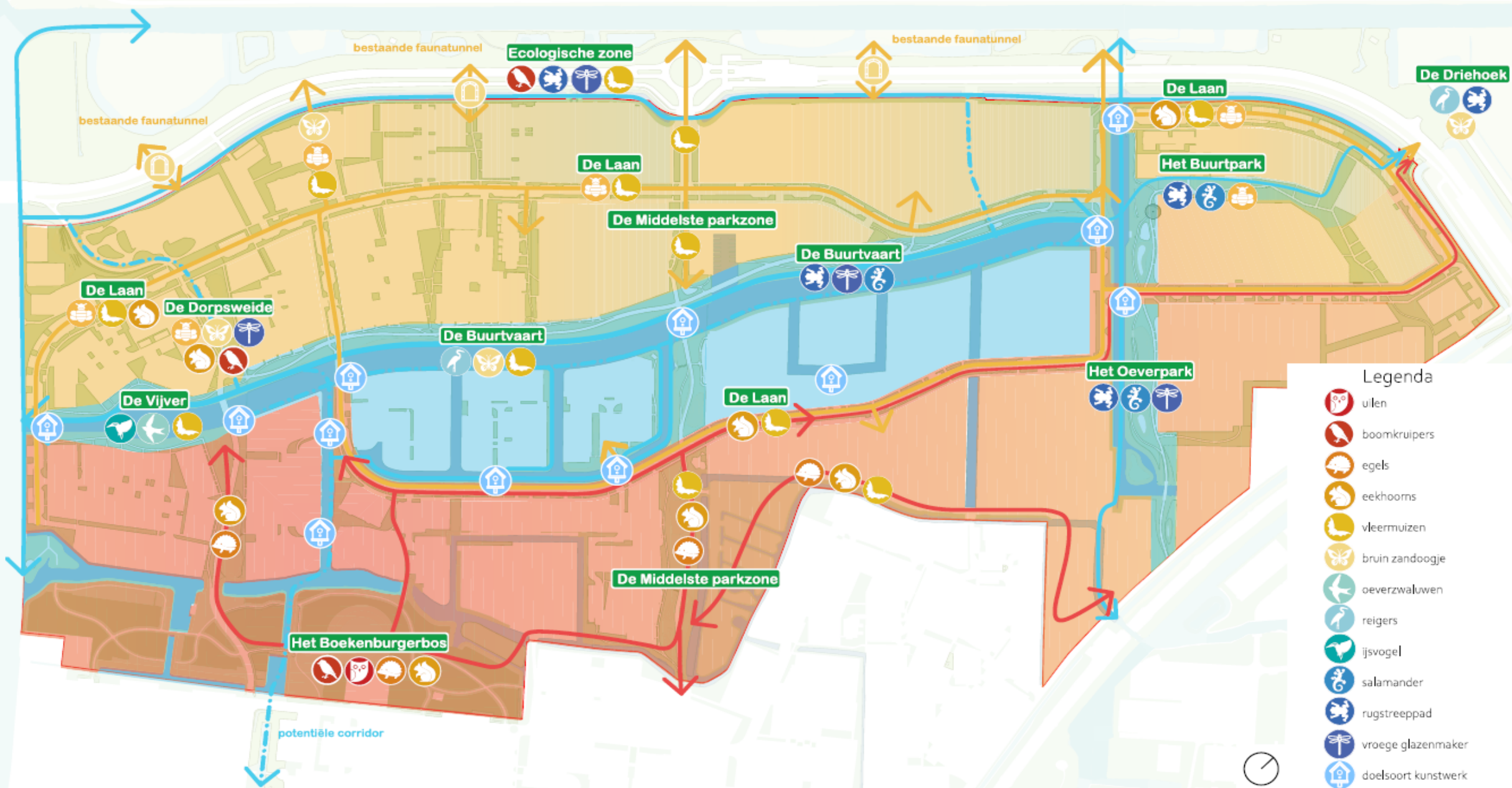
Hoofdstructuur

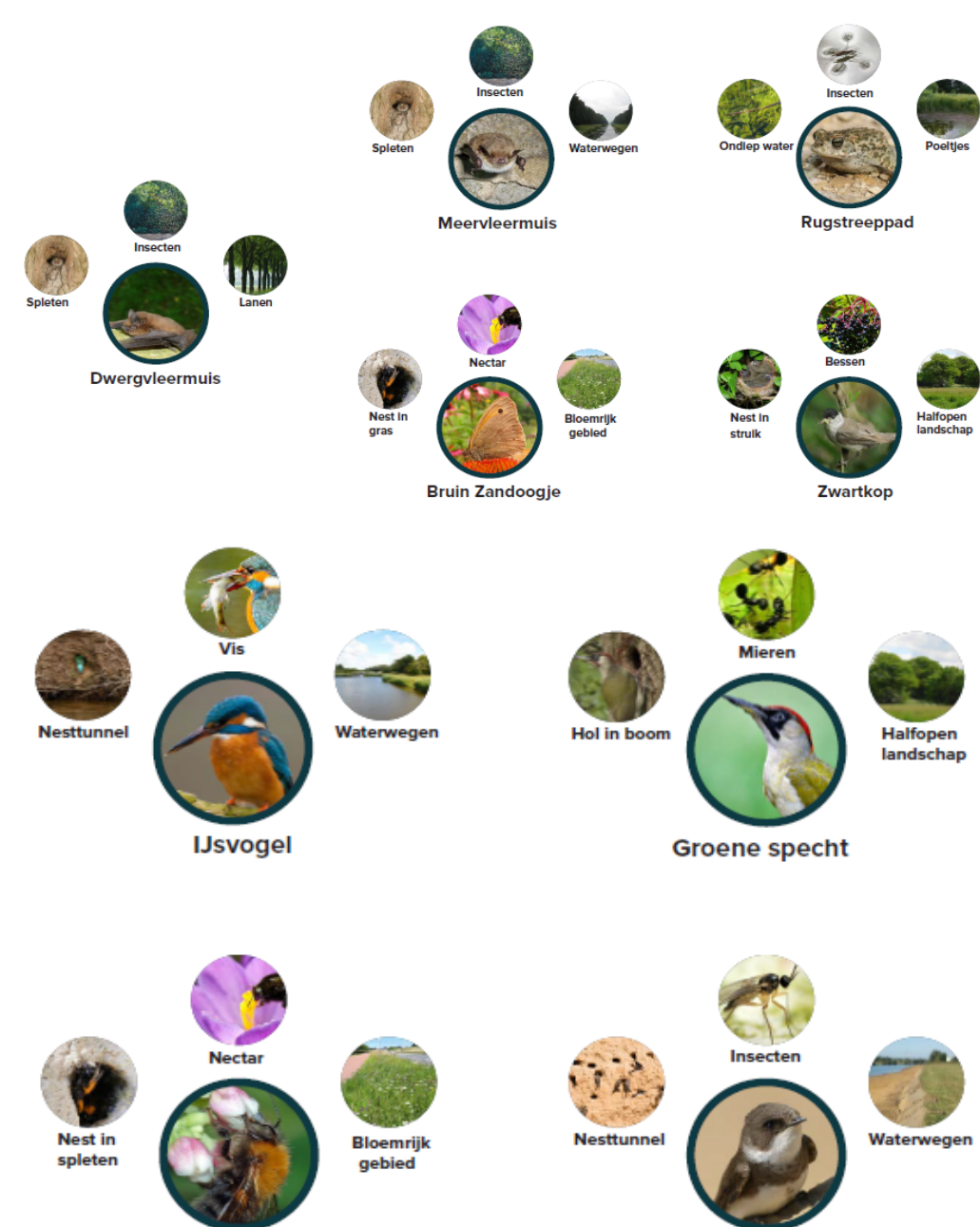
- trottoir de Laan en woonvelden
- recreatieve voet- en fietspaden
- stapstenen
- easypad
- parkeervakken de Laan
- rijbaan de Laan
- plateau

Woonvelden

- parkeervakken woonvelden
- auto inrit privé kavel
- rijbaan woonvelden

	Rijbaan (de Laan) materiaal CERO cementvrij beton formaat/afmeting betonstraatsteen waterpaserend H20 stenen 210x105x80mm Lavaró grijs 012 leverancier Struyk Verwo Infra (NL Greenlabel Producten)		Trottoir (de Laan) materiaal CERO cementvrij betontegels formaat/afmeting trottoirtegel 300x300x50mm Lavaró Geel/Grijs 450 leverancier Struyk Verwo Infra (NL Greenlabel Producten)
Deze steen ook toepassen op de plateaus (zie afwijking 2 op HIOR):			
	Rijbaan (woonvelden) materiaal CERO cementvrij betonstraatsteen waterpaserend (of gelijkwaardig) H20 stenen 210x105x80mm Lavaró grijs 010 leverancier Struyk Verwo Infra (NL Greenlabel Producten)		Hoofdfietsroute - inclusief fietsroute in de parkzone materiaal Easypath kleur Siltvaste toplaag met zandkleurige uitstraling
	Parkeervakken (de Laan) materiaal Hydroline formaat/afmeting Hydro Lineo 40-60x300x100mm kleur Standaard grijs leverancier Struyk Verwo Infra		Recreatieve voet- en fietspaden materiaal Halfverharding Padvast (of gelijkwaardig) formaat/afmeting (Achterhoek) kleur lichtgrijze-belge kleur, mogelijk met gele, warme tinten leverancier -
	Opsluitband 15 (tussen rijweg/parkeren en groen) Beton opsluitband 15 (150x250) kleur: Lavaró grijs bont 070 of standaard lichtgrijs		Stootbanden 20x17 (parkeerplaatsen De Laan en woonvelden) Beton Stootbanden 200x170mm 90cm lang kleur: Lavaró grijs bont 070 of standaard lichtgrijs
	Opsluitband 8 (tussen trottoir en groen/erfgrens) Beton opsluitband 8 (80x200) kleur: Lavaró grijs bont 070 of standaard lichtgrijs		Stapstenen Schellevix® Opsluiting formaat opsluiting 1000x220x30mm kleur: lichtgrijs (NL Greenlabel Producten)
Materialisatie (bron: HIOR Nieuw Boekhorst)			
 Gefundeerd gras (t.b.v. calamiteiten) Verharding t.b.v. hulpdiensten - TFE tegel of Globe- en greenGris-TONN (NL Greenlabel Producten) Calamiteitenroute buiten verhardingen d.m.v. fundering van bermcrete en een laag met grond t.b.v. ontwikkeling gras. (zie afwijking 5 op HIOR)			





- bes-dragende heggen, hagen, en struwelen.
- gevarieerde ondergroei
- Groene daken
- natuurlijke oevers / watergangen ecologisch ingericht.
- verbinding gecreëerd met Boekenburgerbos
- Insectvriendelijke Beplanting
- inheemse planten die bloeien in verschillende seizoenen
- voorzieningen voor fauna (vleermuiskasten en winterverblijfplaatsen)
- beheer richt zich op minimale verstoring
- maatregelen gericht op het creëren van leefgebieden voor verschillende soorten en het bevorderen van ecologische processen binnen de woongebieden

Legenda

- bomen de Laan
 - Gewone esdoorn
 - Zomereik
 - Zilverlinden
 - Sierpeer, zonder vrucht

- bomen woonvelden
 - Gewone esdoorn
 - Beuk
 - Zoete Sierkers
 - Boswilg
 - Robinia

- parkbomen
 - Zwarte els
 - Winterlinde
 - Fladderiep
 - Gewone walnoot
 - Gewone els
 - Gewone esdoorn

- struweel
- groene erfafscheiding hoog
- groene erfafscheiding laag
- blokhaag
- bloemenrijkgrasland
- heesters
- privé oevers
- openbare oevers



- Beplantingsassortiment in afstemming met ecooloog en NL Greenlabel



Quercus robur



Acer pseudoplatanus



Tilia cordata



Ribes



Ligustrum vulgare 'Lodense'



Robinia pseudoacacia



Salix caprea



Ulmus laevis



Diervilla



Viburnum opulus 'Compactum'



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Fagus sylvatica



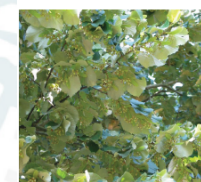
Fraxinus excelsior 'americana'



Deutzia



Buddleja



Tilia tomentosa



Juglans regia



Alnus glutinosa

- Bestaand tegen extremer weer
- Veel groen en schaduwplekken
- Hemelwater opvangen en laten infiltreren (parkeerplaatsen en groen daken)



Gele krokus



Hyacint



Sneeuwwitte veldbies



Riet



Egelboterbloem



Aalbes



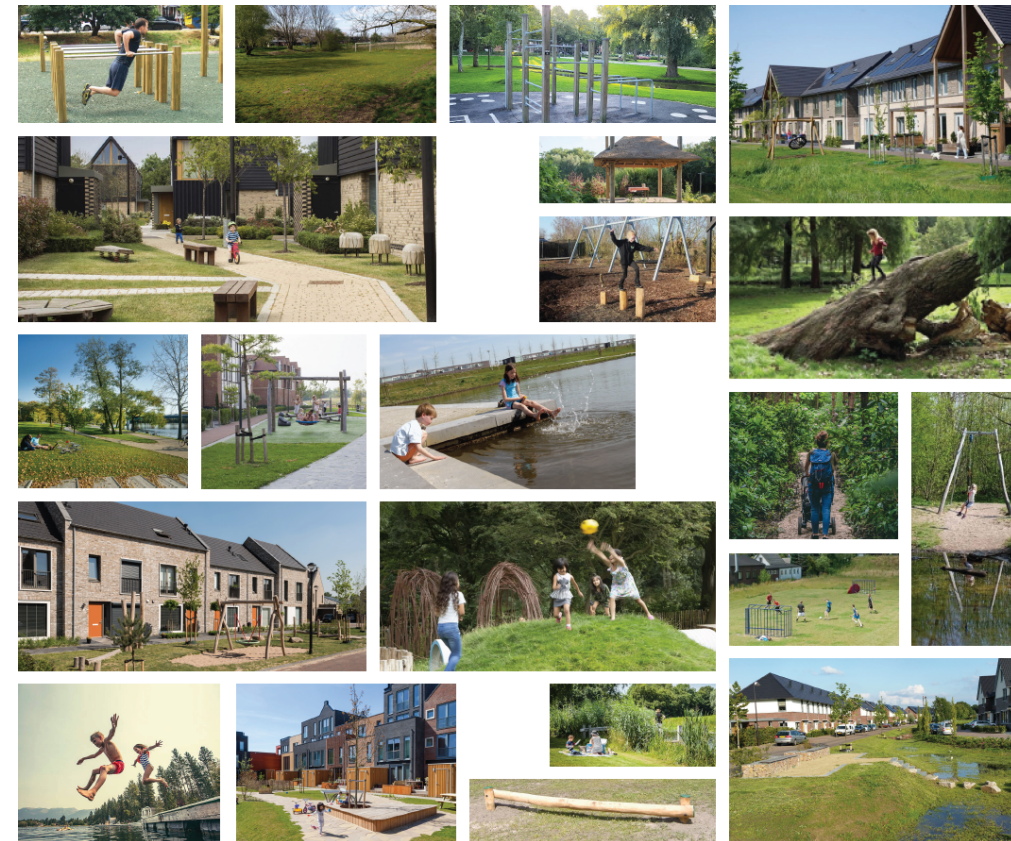
Framboos

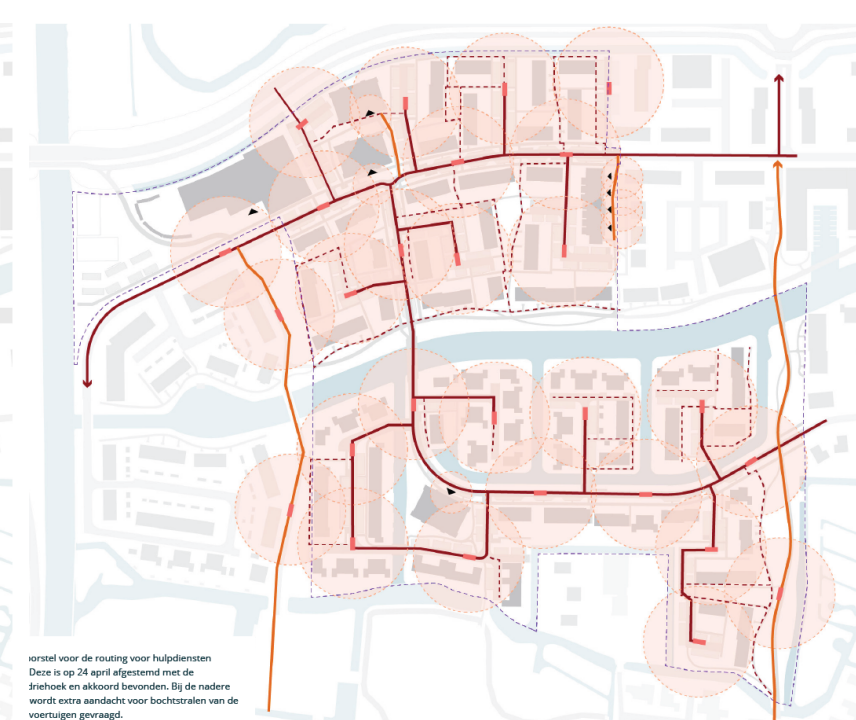
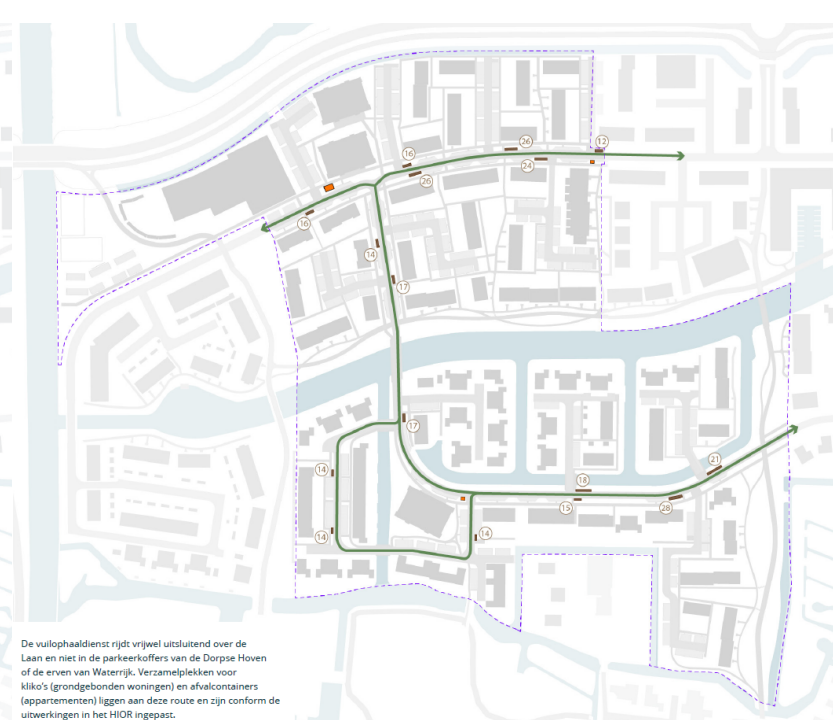
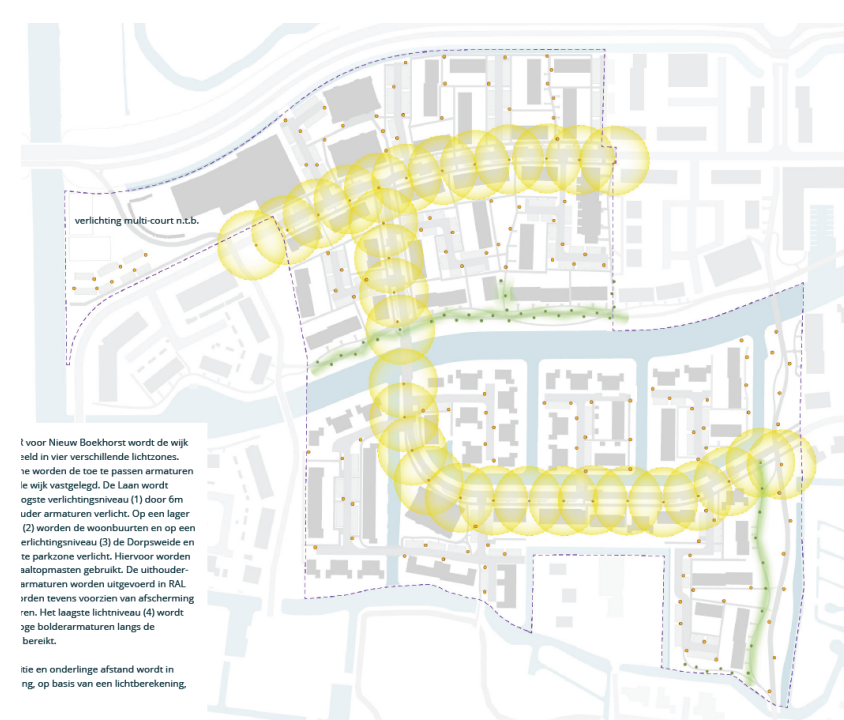


Krentenboomje



- *Hardloop- en wandelroutes*
- *Ongeorganiseerde sport*
- *Multicourts en sportzaal*
- *Spelen dichtbij huis*
- *Water beleven*





DGO en NLGreenlabel

De samenwerkende partijen hebben de ambitie uitgesproken om met Nieuw Boekhorst een duurzame gebiedsontwikkeling te realiseren het maken van een gezonde leefomgeving voorop staat. Partijen spannen zich in om hier gezamenlijk invulling aan te geven.

Hierbij wordt gewerkt met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid 'Duurzame Gebiedsontwikkeling' (DGO) uitgebreid met de indicatoren onderdeel van het NL Greenlabel – gebiedslabel. Tezamen wordt dit DGO+ genoemd. Voor de toekomstige openbare ruimte wordt hierbij één duurzaamheidsniveau nagestreefd. Dit is het hoogst haalbare niveau, niveau A.

Zoals hiernaast gepresenteerd zijn de 7 buitenruimte thema's onderverdeeld in 21 indicatoren die elk weer vijf prestatieniveaus kennen. Van deze thema's zijn hiernaast de indicatoren benoemd welke betrekking hebben op het openbaar gebied en in deze stedenbouwkundige fase zijn beetgepakt. De onbenoemde indicatoren worden elders in het proces beetgepakt, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan, of civiele uitwerking waarbij oa. nader wordt gefocust op het bodemleven en hoe grond die dan toch moet worden ontgraven het meest ecologisch effectief kan worden hergebruikt binnen de plangrens.

Dit stedenbouwkundig ontwerp is in nauwe samenwerking met een project-ecoloog tot stand gekomen, zie ook hoofdstuk 3 in dit document hoe dit is aangepakt en hoe specificatie in biotopen per deelgebied tot stand is gekomen.



PRESCREENING NL Greenlabel

Indicatoren - meegenomen in het ontwerp van Deelplan De Vijver

- 1.1

1.1. Ontwerp

1.2. Realisatie

1.3. Beheer en onderhoud
- 2.1

2.2

2.3

2. PRODUCTEN EN MATERIALISATIE

2.1. Duurzaamheid en circulariteit van producten en materialen

2.2. Beplanting

2.3. Relatie bouwwerk en omgeving
- 3.1

3.2

3. ENERGIE EN KLIMAATBESTENDIGHEID

3.1. Energiebalans en energietransitie

3.2 Hittestress

3.3 Hinder
- 4.2

4.3

4. BODEM EN WATER

4.1 Bodem

4.2 Waterkwaliteit

4.3. Waterhuishouding
- 5.1

5.2

5.3

5. BIODIVERSITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

5.1. Omgaan met aanwezige waarden

5.2. Aansluiting met de lokale natuur

5.3. Biodiversiteitsbevordering
- 6.1

6.2

6.3

6.4

6. RELATIE MENS EN OMGEVING

6.1. Betrokkenheid van mensen

6.2 Stimuleren sociale cohesie

6.3 Duurzame Mobiliteit

6.4 Stimuleren gezond buitenleven
- 7.1

7.2

7. BORGING EN BELEID

7.1. Borging kwaliteit van duurzaamheid

7.2. Borging financierbaarheid



Op moment 79 Punten
-> NL gebiedslabel B

