Beantwoording vragen naar aanleiding van de opinierende sessie raadscommissie 25 april 2022, Nieuw Boekhorst

Aan: college gemeente Teylingen, raadscommissie en raad
datum: 27 mei 2022
opstellers: Peet Wijnen Lindy van der Klaauw, Arjan Stegeman
kenmerk: Z-21-175965

In de opinieerde sessie van 25 april 2022 heeft de raadscommissie 76 vragen gesteld aangaande de Visie Nieuw Boekhorst.
In deze notitie zijn alle vragen gecategoriseerd naar 4 hoofdonderwerpen.
Te weten:

I. Woonbibliotheek en voorzieningen
II. Groene hoofstructuur en water
III. Duurzame gebiedsontwikkeling
IV. Haalbaarheid en het proces

Hieronder worden de vragen en antwoorden weergegeven.

I. Woonbibliotheek en voorzieningen

1. Soort/Type woning
2. Woonbibliotheek
3. Instrumenten (o.m. op basis van vastgesteld woonprogramma)
4. Parkeren
5. Voorzieningen en openbaar vervoer

II. Groene hoofstructuur en water

6. Het boekenburger bos
7. Inrichting openbare ruimte
8. Groen
9. Flora en fauna
10. De Driehoek

III. Duurzame gebiedsontwikkeling

11. Duurzame Gebiedsontwikkeling

IV. Haalbaarheid en het proces

12. Geheimhouding, financiële haalbaarheid en het verdere proces

I. Woonbibliotheek en voorzieningen

1. Soort/type woning

a. Extra zorgwoningen (brandbrief huisartsen) in sociale sector en mogelijkheid van een Knarrenhof.
In de prestatieafspraken met Stek zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, jongeren, ouderen, zorg, flexwonen en passende woonvormen. Verder gaan we in overleg met marktpartijen kijken naar andere woonconcepten zoals kleinere appartementen of vorm van groepswonen.

b. Speciale woningen voor ouderen en jongeren in het plan/ Welke plek krijgen senioren- en jongerenwoningen in het plan/Voor wie willen wij bouwen (doelgroepen)?
Op basis van de gebiedsvisie zal nader worden uitgewerkt welke doelgroepen passen in welk buurt. De woonwijk bestaat uit vier buurten met een wisselende mix aan programma voor iedere buurt. Gelet op de programmamix en de gevarieerdheid van de buurten, biedt de wijk mogelijkheden voor elke doelgroep. De programmamix sluit aan bij de woningbehoefte zoals aangegeven in het RIGO-onderzoek en onderzoek van de provincie Zuid-Holland.

c. Woningen reserveren voor drie partijen overeenkomsten, mensen die uit een zorgtraject komen en weer op eigen benen moeten staan.
Voor de uitstroom van doelgroepen uit de maatschappelijke zorg is er de contingentenregeling. Via deze regeling worden driepartijen-overeenkomsten afgesloten om mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang gehuisvest.

d. Plan gaat voorbij aan strategische verkenning; zoals eenpersoonshuishoudens en discussie over creatieve bouwvormen
De gebiedsvisie geeft het ruimtelijke raamwerk en identiteiten van de vier buurten. In de nadere uitwerking is ruimte/mogelijkheid voor verschillende woonconcepten.

e. Prijs voor sociale woningbouw (nu Eur 295.000) moet dichterbij de echte sociale woningbouwprijs liggen.
De sociale koopprijsgrens is binnen de nieuwe Omgevingswet en de huidige experimenteerruimte van de Chw de NHG-grens, in 2022 is deze grens €355.000. De grens voor de goedkope koopwoningen in de categorie sociaal ligt daar ruim onder, het is onwenselijk om deze grens fors op te hogen.

f. Eur 295.000 voor een betaalbare woning is heel hoog.
De NHG-grens is als grens voor betaalbare koopwoningen opgenomen in het vastgestelde woonprogramma 2020-2024, in 2022 ligt deze op €355.000.

g. Gestandaardiseerde woonconcepten (pilot Heijmans) kan een kans zijn voor het goedkoper maken van sociale huurwoningen.
Heijmans is een van de partijen waarmee wordt samengewerkt in Nieuw Boekhorst. De ontwikkelende partijen zijn bekend met dit type concepten.

h. Mogelijkheid onderzoeken om appartementen kleiner te maken zodat je er meer kunt realiseren
In overleg met de marktpartijen wordt gekeken naar verschillende woonconcepten waaronder kleinere appartementen/woningen met een smallere beukmaat. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de minimale normen uit het woonprogramma 2020-2024, zijnde 40m2 voor sociale huur en 50m2 voor middeldure huur. Bij toename van het aantal woningen moet ook rekening worden gehouden met de parkeerruimte die voor elke extra woning nodig is.

i. Vreest het college niet of het plan überhaupt betaalbaar gebouwd kan worden (oa door stijging bouwkosten)
Het college zal het gesprek aangaan met de marktpartijen om gezamenlijk op zoek te gaan naar betaalbare woonproducten. Hiervoor is al de mogelijkheid van kleinere woningen en appartementen genoemd. Ook de gestandaardiseerde woonconcepten biedt mogelijk soelaas.

2. <u>Woonbibliotheek</u>

a. Minimaal 30% sociaal, gebiedsvisie sluit niet aan op Woonprogramma. Verzocht wordt om naleving van het Woonprogramma. De gebiedsvisie voldoet niet aan de kaders die de raad heeft meegegeven voor Nieuw Boekhorst. Te weinig sociaal en goedkope en betaalbare koop. Hiermee worden er te weinig kansen geboden voor jongere/starters en ouderen.
Het woonprogramma stelt het volgende: "Het afwegingskader vormt de basis voor onderhandelingen met ontwikkelaars. 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."
We zien bijvoorbeeld dat in meer binnenstedelijke opgaven meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd (De waaier 100% en Bloementuin 35%). Dit maatwerk kan er toe bijdragen dat een project zoals Nieuw Boekhorst een verhuisketen op gang brengt waardoor bestaande betaalbare woningen in Teylingen beschikbaar komen voor starters en jongeren. Op deze manier worden kansen geboden voor starters en andere doelgroepen zoals ouderen die in hun bestaande buurt een woning willen betrekken. Desalniettemin ontwikkelen wij op basis van uw input tijdens de opiniërende bespreking van de gebiedsvisie verschillende scenario's, hierbij rekening houdende met enerzijds dichter de percentage uit het Woonprogramma en anderzijds de impact op de ruimtelijke kwaliteit. Waarbij uiteraard de financiële haalbaarheid ook bepalend is. Deze scenario's kunnen in de technische sessie van 24 mei worden besproken.

b. Er wordt in de plannen geen aandacht besteedt aan subsidiemogelijkheden (Rijk/provincie) om sociale/ betaalbare woningbouw te stimuleren Woningbouwimpuls; hoe kan dat geld ons mogelijk helpen bij het creëren van voldoende betaalbare woningen. Verzoek om alternatieve scenario's in visie inzichtelijk te maken, pas dan kan echt een keuze worden gemaakt. Hierbij ook een scenario waarin geld woningbouwimpuls is meegenomen.
In de vorige tranches van de woningbouwimpuls was een harde voorwaarde dat er een (gemeentelijke) cofinanciering van minimaal 50% van het publieke financiële tekort zou zijn. Dit betekent in de praktijk dat de bijdrage van de rijksoverheid gematched moet worden door een gelijke financiële bijdrage van de gemeente. Vooralsnog is er geen gemeentelijke financieel tekort. Daarnaast is de vraag of de gemeente bereid is om minimaal 50% te financieren van een eventueel toekomstig financieel tekort.

c. Voor extra sociale woningbouw een extra laag op appartementen toevoegen, de parkeernorm kan voor deze woningen omlaag. Een andere optie is de begane grond als parkeerplaats gebruiken en bijbouwen in de hoogte.
Een extra laag op de sociale woningbouw en een aangepaste parkeernorm voor de sociale huurappartementen is een mogelijkheid die we in de scenario's meenemen. Het gebruik van de begane grond als parkeermogelijkheid en bijbouwen in de hoogte is financieel niet haalbaar

omdat de meeste appartementen in de (sociale)huur categorie vallen, de koopappartementen zijn sociale koop, waarmee een dergelijke gebouwde parkeeroplossing ook financieel niet haalbaar is.

d. Behoud van dorps karakter, daarom is zes lagen hoog het maximum.
Het behoud van het dorpse karakter is belangrijk. Het behoud van het dorpse karakter zal worden meegenomen als input bij de scenario's. In de concept-gebiedsvisie zijn de appartementengebouwen 5 of 6 lagen. In de scenario's zullen de appartementengebouwen 6 6 lagen zijn en één uitzondering van 7 bouwlagen (haventje).

e. Wat worden de minimale en maximale aantal woningen?
De concept-gebiedsvisie gaat uit van 1150 tot 1250 woningen. In de scenario's zal dit aantal hoger zijn.

f. Casco woningen, waarbij verplichting van afname van keukens ed geldt, worden duurdere woningen, hierbij moet rekening gehouden worden met het percentage goedkoop/middelduur/duur.
Dit punt wordt meegenomen in de onderhandelingen voor de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelende partijen.

g. Zijn er projecten waarbij we meer dan 30% sociale woningbouw realiseren?
Er zijn plannen in ontwikkeling waar meer dan 30% sociaal gerealiseerd wordt. In het project Bloementuin (86 woningen) worden 32 sociale huurwoningen (36%) gerealiseerd. Het programma van het project Teydelijk betreft 100% sociale huurwoningen. Over de locatie Langeveld in Sassenheim en de stationslocatie in Voorhout moet nog besluitvorming plaatsvinden. We zien landelijk dat grotere gebiedsontwikkelingen zelden meer dan 30% sociale huur kennen. Dit is financieel niet haalbaar.

3. <u>Instrumenten, o.m. op basis van vastgesteld woonprogramma.</u>

a. Woningen in eerste instantie toewijzen aan Teylingers.
Op dit moment is het wettelijk alleen mogelijk om sociale huur lokaal toe te wijzen. Het college gaat in overleg met woonstichting Stek in hoeverre het wenselijk/mogelijk is om voor de eerste verhuur 'Lokaal Maatwerk Nieuwbouw' toe te passen, om huurders uit Teylingen (in meer of mindere mate) voorrang te kunnen geven. Bij andere woningcategorieën is dit niet op dit moment niet toegestaan.

b. Bevestiging dat zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en vereveningsfonds ook voor dit project geldt.
Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn ook van toepassing op dit project. In het kader van de onderhandelingen met de marktpartijen over de anterieure overeenkomst wordt meenemen dat deze zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding met een kettingbeding in de leveringsakte wordt opgenomen voor de woningen waar dit voor geldt, zijnde de woningen tot 1,5x de NHG-grens (in 2022 €532.500). Afhankelijk van het aandeel sociale huur in het project zal nader bekeken worden of verevening voor dit project vereist is. Voor de inzet van het vereveningsinstrument zal het college een afweging maken of dit in het belang is van de volkshuisvesting of dat dit leidt tot een onevenredige uitkomst.

c. Alle sociale huurwoningen in Nieuw Boekhorst laten vallen onder het woonruimteverdeelsysteem. Alle commerciële verhuurders moeten daarom minimaal 10 woningen aanbieden.
De beoogd eigenaar van alle sociale huurwoningen in Nieuw Boekhorst is Stek. Zij participeert in het regionale woonruimteverdeelsysteem. De commerciële verhuurders (Blokhuis en Achmea) willen meer dan 10 woning realiseren en aanbieden.

d. Verzoek voor toepassen van doelgroepenverordening, voor mensen in de dienstverlenende functies die economische gebonden zijn onze gemeente.

De doelgroepenverordening borgt via het bestemmingsplan het aandeel sociale huurwoningen. Deze woningen worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Mogelijk zal voor de eerste verhuur gebruik gemaakt worden van lokaal maatwerk nieuwbouw, zie ook beantwoording vraag 1. Er zijn op dit moment geen signalen dat mensen die in aanmerking komen voor sociale huur (Inkomen maximaal €45.014) en vanwege hun werk economisch gebonden zijn aan Teylingen niet voldoende in aanmerking komen voor sociale huur in Teylingen.

e. Doorstroom creëren door specifieke woningen voor ouderen.
De opzet van de woonbibliotheek is zodanig dat op meerdere manieren doorstroming gecreëerd kan worden. In de woonbibliotheek zijn gelijkvloerse en ongelijkvloerse woningen in diverse prijsklassen opgenomen. Een deel hiervan is geschikt voor ouderen. Bewoners van bestaande betaalbare woningen kunnen doorstromen naar de voor hen geschikte (on)gelijkvloerse woning in de prijsklasse die zij wensen. Hierdoor ontstaat doorstroming en een verhuisketen waardoor bestaande betaalbare woningen beschikbaar komen. Daarnaast gaat de gemeente in overleg met Stek om Lokaal Maatwerk Nieuwbouw toe te passen, zie ook beantwoording vraag 1.

4. <u>Parkeren</u>

a. Maatwerk toepassen op parkeernorm. Voor (extra) sociale woningen kan parkeernorm naar beneden worden bijgesteld.
In de scenario's wordt hiermee rekening gehouden.

b. Parkeerplaatsen wel reserveren in het plan, maar in eerste instantie aanleggen als groen.
In de scenario's wordt hiermee rekening gehouden.

c. Extra laag op appartementencomplex tbv sociale bouw is een sympathiek voorstel, maar de parkeernorm mag je niet zomaar opzij zetten. Denk hier niet te gemakkelijk over; regeren is ook vooruitzien.

d. Nadenken over specifieke plek voor laadpalen
We houden in de verdere planvorming rekening met voldoende locaties voor laadpalen. Vanuit de gemeente wordt op dit moment gewerkt aan een structuur voor collectieve laadpalen waar Nieuw Boekhorst onderdeel van wordt. Bij koopwoningen met een eigen opricht kan een eigen laadpaal één van de opties worden.

5. <u>Voorzieningen en openbaar vervoer</u>

a. Bij het toepassen van een lagere parkeernorm wordt aandacht gevraagd voor een goede OV verbinding. Verzoek aan het college om te kijken naar bussen in en om Nieuw Boekhorst.
Bij oplevering van de eerste woning in Nieuw Boekhorst rijdt ook de HOV-bus en halteert bij het station Voorhout. In beginsel geldt voor alle woonadressen binnen de bebouwde kom maximaal 1.200 meter van een R-nethalte of treinstation. Geheel Nieuw Boekhorst ligt binnen deze afstand. De goede verbindingen voor langzaam verkeer met het bestaande dorp essentieel en goed geborgd in de Visie. Uiteraard, indien de raad dit wenst, kan nader onderzoek gedaan worden naar extra OV binnen de wijk.

b. Bij specifieke woningen voor ouderen moeten kleinschalige winkels, OV en zorg in de buurt zijn. Wijkwinkel om de hoek, buurtsuper op loopafstand. Mogelijk in samenwerking met bestaande supermarkten.
In de door uw raad vastgestelde centrumvisie wordt uitgegaan van het concentreren van detailhandel in het centrumgebied in de Herenstraat. Ter behoud en versterking van dit centrumgebied is het van belang om geen

(nieuwe) detailhandel buiten dit centrumgebied mogelijk te maken. Om die reden is de vestiging van een buurtsuper/wijkwinkel in Nieuw Boekhorst niet wenselijk. In de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst wordt ter plaatse van het Havenplein ca 1500 m2 ruimte geboden voor commerciële functies, met de mogelijkheid voor de vestiging van voorzieningen zoals een kleine winkel, snackbar of theetuin. Voor de winkelvoorziening kan gedacht worden aan een pick up point of ondergeschikte detailhandel voor bijvoorbeeld de watersport ter plaatse van de haven. Indien blijkt dat behoefte is aan boodschappenvoorziening zou een pick uppoint, of een rijdende winkel een mogelijkheid zijn. Binnen deze commerciële vlek zou ook de zorgverlening een plekje kunnen krijgen.

c. Is er ruimte voor kunst en cultuur, verenigingen hebben behoefte aan opslag- en repetitieruimte. Aandacht voor kleinere binnensporten en culturele sector.
Wanneer blijkt dat hier behoefte aan is, kan deze mogelijk een plek krijgen binnen de ruimte die nu wordt bestemd voor de voorzieningen 'sport', of 'maatschappelijk'.

d. Sporthal moet voldoen aan NOC NSF richtlijnen.
De besluitvorming over de realisatie van een sporthal zal in een latere fase gevraagd worden. In de Visie wordt alleen een ruimte hiervoor gereserveerd. Ook het programma van eisen voor de Sporthal ligt nu niet ter besluitvorming voor. Wel kan dit verzoek meegenomen worden in het vervolg.

e. Zijn extra (georganiseerde) sportvoorzieningen nodig? De omvang van deze sportvoorziening (in linkerbovenhoek plan) is fors. Is er wellicht ruimte op te offeren voor woonruimte starters of een Knarrenhof. Kan de raad kaders meegeven voor de voorzieningen of hierin sturen?
Sportpark Elsgeest zit aan de grenzen. Met een toename van het aantal inwoners zal ook de druk op sportfaciliteiten toenemen. Voor deze mogelijke sportvoorziening is een ruimtereservering opgenomen. Wanneer hier in de toekomst behoefte aan is, wordt voor deze sportvoorziening een afzonderlijk project gestart, waarbij u in de verschillende fases betrokken zal worden. Vanwege de molenbiotoop en de geluidbelasting van de Leidsevaart en de Noordelijke Randweg is voor de ruimtereservering voor de sportvoorziening gekozen voor deze hoek. Woningbouw ter plaatse van deze hoek is niet (zonder meer) mogelijk.

II. Groene hoofdstructuur en water

6. <u>Het Boekenburger bos</u>

a. Aandacht voor flora en fauna, en een groene en biodiverse inrichting van het park met voldoende mogelijkheid voor recreëren en bewegen en aandacht voor flora en fauna.
De dichte en bossige beplanting in het beoogde park zorgt er voor dat zowel de fauna, (insecten, vogels en kleine zoogdieren) en de flora goed kunnen floreren. Daarin worden de sport- en spelelementen op een natuurlijke manier ingepast, met fiets- en voetgangersverbindingen en ook een struinpad. Hiermee is er veel gelegenheid voor sport en recreëren.

b. Omvang park vergroten tot 6 ha. Ten koste waarvan gaat het vervullen van de wensen van de Vereniging Natuurlijk Boekhorstpolder? Ga in gesprek met deze vereniging.

In het plan is thans circa 10,4 hectare groen aanwezig (excl driehoek 6 ha.). Het Boekenburgse bos is een onderdeel van de gehele groenstructuur in Nieuw Boekhorst. De noodzaak om het Boekenburgse bos te vergroten is vanuit het oogpunt van flora & fauna, leefbaarheid, klimaatadaptiviteit is niet noodzakelijk. Het vergroten van het Boekenburgse bos van (ruim) 3 hectare naar 6 hectare legt een groot beslag op de ruimte en de financiële haalbaarheid van het project, vanwege het feit dat er ca 110 woningen minder woningen gebouwd kunnen worden. Omdat dit ten koste gaat van het woongebied 'waterrijk" is de financiële impact groot. In dit woongebied zijn relatief veel middeldure en dure woningen gesitueerd. Het alternatief, om de verschillende groenelementen in de wijk te concentreren ter plaatse van het Boekenburgse bos, gaat ten koste van de groene leefomgeving van de verschillende buurten en ten koste van de groen-blauwe hoofdstructuur in de wijk. Met de Vereniging Behoud Boekhorstpolder is veelvuldig overleg geweest. Zij ontvangen bij elke stap een uitnodiging om in gesprek te gaan. Hoewel op de uitnodiging niet altijd positief wordt beantwoord door de vereniging blijven wij hen uiteraard wel uitnodigen.

7. <u>Inrichting openbare ruimte</u>

a. Kijk goed naar drainage zodat problemen die elders in Voorhout spelen, voorkomen worden
   Los van het feit dat de situatie ter plaatse van dit gebied niet vergelijkbaar is, nemen we uiteraard de lessen die geleerd zijn vanuit Hoogkamer mee en heeft het drainagesysteem de aandacht.
b. Park is omgezet in parkje voor bewegen en doen --> er is vraag naar een park om te wandelen en om tot rust te komen.
   In de wijk Nieuw Boekhorst is veel groen: een bos, parken, een weide en andere groene zones, deze plekken bieden ruimte voor wandelen en tot rust komen.
c. Komt er een gescheiden rioolstelsel?
   Vanuit het LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en vanuit duurzaamheid wordt gekozen voor een gescheiden rioolstelsel.
d. Komt er een waterdoorlatende betegeling van parkeerplaatsen?.
   Dit betreft een aspect voor de nadere uitwerking. Vanuit het duurzaamheid heeft dit de aandacht, met de keuze of en waar hiervoor gekozen wordt speelt ook het aspect 'beheer' een rol.
e. Beweegtoestellen integreren in de wijk en niet enkel in parken
   Er worden in de vier buurten verschillende sport/en spelplekken ingericht.

8. <u>Groen</u>

a. Voldoende groen in het park/ Hoe zorgt het college ervoor dat in de uitwerking hoogwaardig groen wordt meegenomen waarmee wij de biodiversiteit verhogen en we oog hebben voor klimaatadaptatie.
   Op basis van het beeldkwaliteitsplan en op basis van afspraken over de Duurzame Gebieds Ontwikkeling in de wijk met de marktpartijen, vastgelegd in de anterieure overeenkomst wordt hiervoor gezorgd.
b. Zorg dat het plan voor groen compleet is; hoeveel bomen en struiken van welke soort komen waar (bomenkraamkamer).
   De gemeente beschikt niet over een bomenkraamkamer omdat het efficiënter en goedkoper is om de bomen rechtstreeks bij de kweker te kopen. In een latere fase zullen inrichtingsplannen worden opgesteld. Daarin is precies opgenomen waar welke soort boom/ struik komt te staan.
c. Brede groenstrook aan beide zijden van het sportterrein (langs Leidsevaart en Noordelijke Randweg)
   Dit is een mogelijkheid die we nader zullen onderzoeken.

d. Bij aanleg van Noordelijke Randweg zijn veel bomen weggehaald, het verzoek is om deze terug te planten
De compensatie van de gekapte bomen heeft inmiddels plaatsgevonden in de ecologische zone langs de Noordelijke Randweg

9. Flora en fauna, specifieke vragen

a. Wildtunnel onder de randweg door voor verbinding Hoogkamer
Onder de Noordelijke randweg zijn verschillende faunapassages aangelegd, met name voor de rugstreeppad maar ook andere diersoorten kunnen gebruik maken van deze faunapassages.
b. Maatregelen egels en vleermuizen, mussendakpannen op de daken
Deze maatregelen zijn onderdeel van de DGO en NL greenlabel. Zie ook onder III. Duurzame gebiedsontwikkeling. Wij nemen deze vraag mee in de DGO en leggen dit vast als bijlage van de anterieure overeenkomst.
c. Natuurvriendelijke oevers verankeren in het besluit plus het ecologisch beheer van deze oevers verankeren.
In de Visie zijn de openbare natuurvriendelijke oevers meegenomen en verankert

10. De driehoek

a. Natuurcompensatie in de groene driehoek werkt pas goed als het gegarandeerd wordt. In BP moet de bestemming 'bos' of 'natuur' aan de driehoek worden gegeven en moet rugstreeppad worden beschermd
De ecologische zone langs de Haarlemeertrekvaart (zone NatuurNetwerkNederland) en de poelen voor de rugstreeppad worden bestemd als (uitsluitend) 'Natuur'. Het overige deel van het gebied wordt bestemd als 'agrarisch-waardevolle graslanden' met de aanduiding 'Natuur'. In de bestemmingsplanregels wordt het gebruik voor agrarisch, extensieve recreatie, natuur en een oogsttuin mogelijk gemaakt
b. Zorg ervoor dat Elsgeesterhof er komt
Zie tevens onder a. In het bestemmingsplan wordt een oogsttuin specifiek mogelijk gemaakt
c. Ruimte voor fauna, waarbij mens minder aanwezig is. Is het nodig dat dit gebruikt wordt door inwoners om hier te wandelen, of kunnen we dit voor alleen de natuur bestemmen?
Zoals hiervoor vermeld is in de gebiedsvisie gekozen voor een combinatie van functie. De ecologische zone en de paddenpoel is alleen voor de natuur bestemd. In het overige deel van het gebied staat, naast de pluktuin, de natuur centraal, met de mogelijkheid om hier een wandeling te maken.

III. Duurzame gebiedsontwikkeling

11. Duurzame gebiedsontwikkeling

a. Over het invullen van de duurzaamheidsambities staat niets geschreven in de visie. Wat zijn de consequenties als ambities niet worden waargemaakt? Ambitie concretiseren. Pas GPR toe. Aandacht voor het borgen van het duurzaamheid (woningen en natuur).
b. Nadruk op figuurlijke verbinding (sociale ontmoetingsplekken, speeltuinen inclusief voor kinderen met een beperking) en klimaatadaptatie.
c. Ambitieniveau duurzaamheid moeilijk in te schatten ook in relatie tot de toekomst.
d. Hoe zorgt het college ervoor dat in de uitwerking hoogwaardig groen wordt meegenomen waarmee wij de biodiversiteit verhogen en we oog hebben voor klimaatadaptatie.

Reactie a t/m d

Duurzaamheid is verweven in alle facetten van de gebiedsontwikkeling. De basis van de duurzaamheidsambitie is terug te vinden in het groen-blauwe raamwerk van Nieuw Boekhorst. Dit raamwerk zorgt ervoor dat Nieuw Boekhorst een klimaatbestendige wijk wordt. Binnen deze raamwerk kan de flora- en fauna floreren en is er ruimte voor bewegen en elkaar ontmoeten. De duurzaamheidsambities word in de volgende stap verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De maatregelen krijgen vervolgens zijn beslag in het beeldkwaliteitsplan (bv natuurinclusief bouwen), of worden onderdeel van de nog af te sluiten anterieure overeenkomsten met de marktpartijen. Het beeldkwaliteitsplan wordt een onderdeel van het bestemmingsplan. Voor een deel volgen de duurzame maatregelen ook uit het vastgestelde beleid van de gemeente, zoals de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (het LIOR).

IV. Haalbaarheid en het proces

12. <u>Geheimhouding, financiële haalbaarheid en het verdere proces</u>

a. Nader onderbouwing voor de geheimhouding voor een deel van stukken.
De informatie uit de oplegnotitie en de grondexploitatie inclusief bijlagen kan voor de gemeente tot financieel nadeel leiden. Met name de onderhandelingspositie tegenover wederpartijen kan worden aangetast en verzwakt. Dat betreft zowel de marktpartijen waarmee de gemeente aan tafel zit, als eventuele andere partijen die kunnen inschrijven op een aanbesteding. Het is nadelig wanneer de gemeente naar buiten brengt met welke grondprijzen wordt gerekend, van welke bouwkosten wordt uitgegaan, en dergelijke. Met de marktpartijen is bovendien nog geen volledige overeenstemming bereikt over de kostendoorrekening. Openbaarmaking wordt geacht de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer te kunnen schaden, dat de financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Daarnaast speelt nog het gegeven dat Heijmans een beursgenoteerd bedrijf is en dergelijk informatie beursgevoelige informatie betreft. Hoewel dit niet direct het economisch belang van gemeenste raakt is het wel van belang voor de gemeente om hier prudent mee om te gaan. Het raakt ons indirect immers wel.

b. Kunnen pas opiniërend praten als de onderhandelingen zijn afgerond en openheid in financiële gegevens is.
Zie reactie onder a.

c. Kan de visie nog wijzigen naar aanleiding van de onderhandelingen die nu nog plaats vinden met de marktpartijen.
Ja, de Visie kan nog wijzigen naar aanleiding van de inbreng van de raad. De voorstellen van de raadsleden worden besproken met de marktpartijen. Wij komen derhalve terug met verschillende onderzochte scenario's.

d. Is het bespreekbaar om minder woningen te bouwen.
Uiteraard is alles bespreekbaar. Een goed een haalbaar plan is het uitgangspunt. Indien minder woningen gewenst zijn legt dit druk op de verhouding tussen de verschillende woningsegmenten. Bij minder woningen zullen relatief meer middeldure en duren woningen gerealiseerd moeten worden dan meer een hoger woningaantal.

e. Is 30% sociaal op te rekken naar 40%?
Indien dit door de meerderheid van de raad gewenst is heeft dit verstrekkende gevolgen voor het plan. In financiële zin, maar ook voor de sociale cohesie en plankwaliteit.

f. Hoe gaat het verdere proces? Voordat een anterieure overeenkomst wordt afgesloten wil de commissies de kaders meegeven.
Het staat de raad altijd vrij om kader mee te geven. Het proces dat wij voor ogen hebben is als volgt:

	Vaststellen Visie	***gereed***
-	*Technische sessie*	*: 25 mei 2022*
-	*Besluitvormend cRuime*	*: 14 juni 2022*
-	*Besluitvormend Raad*	*: 7 juli 2022*
	Vervolg:	
-	*College NvUitgangspunten bestemmingsplan*	*: september 2022*
-	*Bestemmingsplan ter inzage*	*: herfst 2022*
-	*Bestemmingsplan onherroepelijk*	*: winter 2023/2024*
-	*Contractuele fase (anterieure overeenkomst)*	*: 2e helft 2022*
-	*Opstellen stedenbouwkundige plannen, bouwplannen en inrichtingsplannen*	*: 2023-2024*
-	*Bouwrijpmaken (voorb en uitv)*	*: 2023-2024*
-	*Start verkoop*	*: 2023*
-	*Start bouw*	*: 2024*

Met betrekking tot de anterieure overeenkomst zal de raad gevraagd worden of zij wensen en bedenkingen heeft ten aanzien van de anterieure overeenkomst.
Naast de wettelijke taken van de raad, zoals het vast stellen van het bestemmingsplan, kan de raad (indien ze dit wenst) periodiek geïnformeerd worden over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen van Nieuw Boekhorst. Zo kan de raad betrokken blijven bij de totstandkoming van deze nieuwe wijk.