Raadsvoorstel Besluitvormend

Ontwerp Stedenbouw en buitenruimte Deelplan de Vijver

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-300261
datum collegevergadering:	19 maart 2024
datum raadsvergadering:	25 april 2024
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. Het definitief ontwerp stedenbouwkundigplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) van deelgebied De Vijver en het eerste deel van de hoofdstructuur in Nieuw Boekhorst vast te stellen.

Inleiding
Gemeente Teylingen heeft de ambitie om met Nieuw Boekhorst een dorpse, groene en toekomstbestendige wijk te maken. Een wijk waarin de natuur en ecologie in balans is met het gebruik. Waarin klimaat adaptief gebouwd wordt en waarin gezond en prettig geleefd kan worden. Nieuw Boekhorst wordt een wijk met 1.300 woningen.

In de afgelopen jaren is voor de wijk Nieuw Boekhorst een Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie opgesteld. Dit document is 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. De Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie is opgesteld in opdracht van de gemeente Teylingen. Op basis van deze visie is het bestemmingsplan opgesteld. Deze is in februari 2024 door de raad vastgesteld. Het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie zijn als uitgangspunt en kader gebruikt voor dit stedenbouwkundig plan.

In de anterieure overeenkomst (AOK) is tussen partijen afgesproken dat de gemeenteraad stedenbouwkundige plannen (inclusief beeldkwaliteitsplannen) vaststelt. Het college doet daarbij een beroep op de controlerende taak van de raad.

De betrokken ontwikkelaars Heijmans Vastgoed, Blokhuis en de gemeente in combinatie met Woonstichting Stek hebben het eerste deelgebied (De Vijver) ontwikkeld met de aangrenzende delen van de hoofdstructuur. Aangezien dit de eerste uitwerking binnen de gebiedsvisie is, zijn veel keuzes die nu gemaakt worden richtinggevend voor de volgende deelgebieden. Dit betreft het algemene kwaliteitsniveau van de wijk en het materiaalgebruik, straatmeubilair en de uitstraling van de sport- en speelelementen.

Bestaand kader en context
De uitgangspunten en kaders voor Deelgebied 1 De Vijver van de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst zijn vastgelegd. Onderstaand zijn de uitgangspunten en kaders weergegeven.

- Gebiedsvisie (juni 2022) en Addendum (februari 2024)
- Anterieure overeenkomst (september 2023)
- Bestemmingsplan (februari 2024)

- Watervergunning Hoogheemraadschap (december 2023)
- Ontheffing Wet Natuurbeheer (januari 2024)

Plantoelichting
De Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie vormt het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van de diverse deelgebieden Nieuw Boekhorst. Deze visie beschrijft Nieuw Boekhorst als één wijk met een dorpse identiteit aan de rand van Voorhout. Het is de wens een toekomstbestendig leefmilieu met groen en water te realiseren, waarin een aanzienlijk woonprogramma met bijbehorende voorzieningen een plek krijgt.
De drager van Nieuw Boekhorst is een landschappelijk raamwerk. Bij het maken van een nieuwe inrichting staat centraal dat Nieuw Boekhorst een langdurig prettige en gezonde leefomgeving is. Binnen het landschappelijke raamwerk zijn verschillende woonbuurten gedefinieerd met elk een eigen karakter, sfeer en dichtheid. Deelgebied De Vijver is één van deze woonsferen.
De identiteit voor deelgebied De Vijver wordt grotendeels bepaald door de groene en waterrijke setting van de vijver zelf en de Dorpsweide. Een rustig ensemble van woningen met twee lagen en een kap rondom deze plekken zorgt voor een informele sfeer. De Laan vormt een hoofdstructuur met bomen aan weerszijden als een drager door de hele wijk.
Stedenbouwkundige principes van De Vijver zijn:
• Wonen in een groene, waterrijke setting: aan de Vijver en de Dorpsweide.
• Vijver met openbare oevers en doorlopende route voor voetgangers.
• Groengebieden zijn autovrij
• Een rustig ensemble van woningen met kappen
• Wat stevigere bebouwing aan de Laan, richting de Noordelijke Randweg en de N444

De verkaveling is uitgewerkt conform de principes uit de Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie. Rondom de vijver maakt de bebouwing een omarmend gebaar. De Dorpsweide wordt geflankeerd door rijwoningen en een tweekapper, gericht op deze groenzone. De Laan wordt begeleid door een wat stevigere bebouwing (drielaags plat) met aan het einde van de Buurtvaart het appartementengebouw (vijflaags). Totaal voorziet de verkaveling in 138 woningen, waarvan 74 grondgebonden, 24 middenhuur appartementen (portiek, drielaags) en 40 sociale appartementen (vijflaags).

Beoogd effect
De woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst tot ontwikkeling laten komen door vaststelling van het DOSP van het eerste deelplan 'De Vijver'. Na vaststelling door de raad kan de verdere uitwerking worden opgepakt zoals het opstellen van de bestekken ten behoeve van het bouwrijp maken en de uitvoering.

Argumenten
1.1 Door het definitief ontwerp Stedenbouwplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) deelplan De Vijver vast te stellen wordt een belangrijke stap gezet om te komen tot ontwikkeling van deze woningbouwlocatie.
Na vaststelling door de raad kan de verdere uitwerking worden opgepakt zoals het opstellen van de bestekken ten behoeve van het bouwrijp maken en de uitvoering van de woningen. Het is de bedoeling om aankomende zomer te starten met het bouwrijpmaken gevolgd door de start bouw van de woningen.

1.2 Het DOSP Deelplan De Vijver geeft gehoor aan de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie (inclusief addendum).
De gebiedsvisie beschrijft Nieuw Boekhorst als één wijk met een dorpse identiteit aan de rand van Voorhout. Het is de wens een toekomstbestendig leefmilieu met groen en water te realiseren, waarin een aanzienlijk woonprogramma met bijbehorende voorzieningen een plek krijgt. De identiteit voor deelplan De Vijver sluit hier goed op aan.

1.3 Het DOSP Deelplan De Vijver past binnen het vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Boekhorst.
Het bestemmingplan is als planologisch kader gebruikt voor dit stedenbouwkundig plan.

1.4 De raad wordt gevraagd om de vaststelling van de stedenbouwkundige uitwerking van de deelplannen.
Dit is het resultaat van onderhandelingen met de marktpartijen en is vastgelegd in de

anterieure overeenkomst. Het college doet hierbij een beroep op de controlerende taak van de raad.

1.5 Het DOSP Deelplan De Vijver kan gerealiseerd worden conform de ontheffing Wet Natuurbeheer.

1.6 Het DOSP Deelplan De Vijver past binnen de Watervergunning van het Hoogheemraadschap.
Gezien het ruimtegebruik in het deelplan (oppervlakten groen, water, verharding en kavels) wordt geconcludeerd dat er voldoende water binnen deelgebied de vijver aanwezig is. Naast het aanwezige oppervlakte water wordt alternatieve berging geborgd door middel van de wadi's in dit deelplan.

1.7 Het woningbouwprogramma past binnen de gestelde kaders (bestemmingsplan en anterieure overeenkomst).
Hieronder is het woningaantal opgenomen uitgaande van de direct bestemde 1250 woningen.

	%	aantal	categorie		%	Deelplan 1	%	Overige Deelplannen
Gereguleerd	30%	369	Sociale huur		29%	40	30%	329
Gereguleerd	26%	331	Middelduur 1 en 2		27%	37	26%	294
niet-gereguleerd	44%	550	Vrij 1 en 2		44%	61	44%	489
	100%	**1250**			100%	**138**	100%	**1112**

1.8 De hoeveelheid groen past binnen de gestelde kaders (bestemmingsplan en anterieure overeenkomst).
Conform de gestelde kaders wordt voor de gehele locatie minimaal 75 m2 groen per woning gerealiseerd. Dit wordt per fase gemonitord. In het Deelplan De Vijver is circa 85 m2 groen per woning aanwezig.

Kanttekeningen
1.1. Afgesproken is dat de raad controleert of de afgesproken kaders bij de uitwerking van de deelplannen is toegepast.
Het vaststellen van het definitief ontwerp is een bevoegdheid van het college. Maar bij de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst is afgesproken dat de raad bij de uitwerking van deelplannen controleert of de door de raad vastgestelde kaders zijn toegepast.
Als er op enig moment nieuwe of aangepaste kaders nodig zouden zijn dan zal (een deel van) het gebiedsontwikkelingsproces opnieuw doorlopen moeten worden.

Financiële consequenties
De kosten voor het opstellen en uitvoeren van het definitief ontwerp stedenbouw en buitenruimte deelplan De Vijver zijn opgenomen in de Grondexploitatie van Nieuw Boekhorst met Partijen. Er zijn vooralsnog geen financiële consequenties voor de gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst.

Aanpak, uitvoering en participatie
Aanpak en uitvoering
De betrokken ontwikkelaars Heijmans Vastgoed, Blokhuis en de gemeente i.c.m. Woonstichting Stek zijn gestart met de ontwikkeling van het eerste deelgebied De Vijver met de aangrenzende delen van de hoofdstructuur (Dorpsweide, deel van de Buurtvaart en deel van de Laan). Het voorliggende definitief Stedenbouwkundigplan (DOSP) bevat het stedenbouwkundigplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) en buitenruimteontwerp van deze ontwikkeling. In de totstandkoming hiervan heeft Dorp Stad en Land in opdracht van de gemeente de supervisie gevoerd en ingestemd met de uitwerking in het Definitief stedenbouwkundigontwerp (DOSP) en bijbehorende beeldkwaliteitsplan.
In de uitwerking van dit eerste deelgebied zijn daarmee ook veel keuzes gemaakt die richtinggevend zijn voor de volgende deelgebieden. Dit betreft het algemene buitenruimte van de wijk, wat zich op grote lijnen vertaalt in bijvoorbeeld de verfijning van het ecologische en klimaatadaptieve systeem in de wijk. Anderzijds ook het materiaalgebruik,

de principedetails (verharding etc.), het straatmeubilair en de uitstraling van de sport- en speelelementen.

De andere ontwikkelende partijen in Nieuw Boekhorst zijn meegenomen in de totstandkoming van dit document. De toekomstige beheerders van de gemeente Teylingen hebben het DOSP beoordeeld en akkoord bevonden. Ook de hulpdiensten en het hoogheemraadschap zijn akkoord met het voorliggende DOSP de Vijver.
Conform de anterieure overeenkomst (AOK) wordt het Stedenbouwkundig DOSP inclusief Beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Het college doet hierbij een beroep op de controlerende taak van de raad. Met de vaststelling van een Beeldkwaliteitsplan besluit de Gemeenteraad tevens om het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uit te laten maken de welstandsnota.

Participatie
De Gebiedsvisie en het bestemmingsplan zijn uitgangspunt en kader voor de stedenbouwkundige uitwerking van de diverse deelgebieden. In de totstandkoming van de gebiedsvisie is op diverse momenten geparticipeerd met de omgeving, digitaal en fysiek. Deze informatie- en participatiemomenten zijn altijd heel goed bezocht.
In februari 2023 hebben wij de plannen voor deelgebied 1 gepresenteerd aan de raad middels een beeldvormende sessie. De andere ontwikkelende partijen in Nieuw Boekhorst zijn meegenomen in de totstandkoming van het definitief ontwerp.
In latere fase kan de inrichting van de kleinere speelvoorzieningen in de woonvelden met participatie plaatsvinden. Dit traject wordt opgestart nadat is aangevangen met bouw, zodat de toekomstige bewoners hiervoor zijn te benaderen.

Duurzaamheid
In de Anterieure overeenkomst hebben partijen de ambitie uitgesproken om met Nieuw Boekhorst een duurzame Gebiedsontwikkeling te realiseren waarin het maken van een gezonde leefomgeving voorop staat. Hierbij wordt conform het DGO+ het stedenbouwkundigplan uitgewerkt en woningen ontworpen. De ambitie voor Nieuw Boekhorst is om gebiedslabel A (hoogst haalbare) te halen.

In de thema's die betrekking hebben op de buitenruimten (15 van de 21 thema's) is in het stedenbouwkundigontwerp invulling gegeven aan de DGO+. In het DOSP staat per thema, deellocatie of onderdeel symbolisch vermeld welke DGO+ thema binnen dit onderdeel zijn uitgewerkt. Zie het voorbeeld hieronder voor de "Dorpsweide".



Zonder uitputtend te zijn, staan hieronder enkele maatregelen die in het Stedenbouwkundigplan zijn uitgewerkt:

- Klimaatadaptatie: afkoppelen van hemelwater
    - Toepassing groene platte daken
    - Wat oppervlakkig afvoeren over water passeerbare verharding en holle bermen
- Uitwerking geven aan de juiste plantsoorten en fauna verblijfplekken, afgestemd op de doelsoorten uit de visie
- Er is ruimte voor informeermeel ontmoeten in de dorpsweide
- Er is stimulans aanwezig voor gezond buitenleven
- Door de aanplant van veel en verscheidende bomen wordt hittestress voorkomen en ontstaat een gevarieerd en afgestemd op de doelsoorten aantrekkelijk milieu
- Er zijn voorbereiding getroffen om deelmobiliteit te kunnen inpassen

Binnen het proces van de DGO+ en het NL-Greenlabel Gebiedslabel wordt na de afronding van het Stedenbouwkundigplan officieel middels een beoordeling de balans opgemaakt, waar het deelplan staat in relatie tot het te behalen gebiedslabel. Dit traject is uitgezet. Eventuele noodzakelijke aanpassingen of aanbevelingen kunnen worden meegenomen in de uitwerking van een volgende uitwerkingsstap van dit deelplan.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel betreft gemeente Teylingen.

Urgentie
Het is van belang voor de voortgang van het project Nieuw Boekhorst dat besluitvorming over het DOSP de Vijver plaatsvindt.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Ontwerp Stedenbouw en buitenruimte Deelplan De Vijver d.d. 12 maart 2024

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 19 maart 2024 met als onderwerp Ontwerp Stedenbouw en buitenruimte Deelplan De Vijver Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Het definitief ontwerp stedenbouwkundigplan (inclusief Beeldkwaliteitsplan) van deelgebied De Vijver en het eerste deel van de hoofdstructuur in Nieuw Boekhorst vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 april 2024,

Marjoleine van Egeraat	Carla G.J. Breuer
Griffier	Voorzitter