Raadsvoorstel Opiniërend

Raadsvoorstel opiniërend concept Visie Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-175965/ 422699
datum voorstel:	19 mei 2021
datum collegevergadering:	25 mei 2021
datum raadscommissie:	15 juni 2021
datum raad:	8 juli 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	A.Stegeman@HLTsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van de concept-Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst in vorm van een beeldvormende presentatie (d.d. 17 mei 2021) als volgende stap van het BOB model.

2. Richting mee te geven aan de concept-gebiedsvisie Nieuw Boekhorst door antwoord te geven op de volgende vragen:
   - Hoe kijkt de raad aan tegen de voorgestelde woonbibliotheek?
   - Vind u dat er nog een interventie nodig is en zo ja welke heeft uw voorkeur?
   - Hoe kijkt de raad aan tegen de (commerciële)voorzieningen in Nieuw Boekhorst?
   - 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 ter hand te genomen wordt, deze besproken wordt met alle raadspartijen en de planvorming in samenspraak met alle stakeholders vorm wordt gegeven.
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. Ter invulling hiervan zijn er op diverse momenten beeldvormende sessies geweest waarin de analyse van het plangebied en het landschappelijk raamwerk is gepresenteerd. Ook hebben meerdere participatiemomenten met stakeholders plaatsgevonden.
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. Vier verschillende woonbuurten met karakteristieke woonbelevingen hebben elk een eigen relatie met het landschap. 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.
In het opiniërende raadsvoorstel wordt de focus gelegd op de woonbibliotheek en de

voorzieningen in Nieuw Boekhorst. Aan de hand van diverse (beleids)uitgangspunten wordt een analyse gemaakt van het woonprogramma Teylingen. De uitgangspunten en resultaten van de analyse zijn samengebracht en gepresenteerd. Indien de raad vindt dat bijgestuurd dient te worden kan zij kiezen uit een drietal beschreven interventies.
Verder is in het raadsvoorstel aandacht besteed aan de maatschappelijke en commerciële voorzieningen in Nieuw Boekhorst. Bijna alle voorzieningen passen in het huidige beleid van de gemeente Teylingen. Uitzondering hierop betreft de kleinschalige detailhandel.

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 enkele maanden geleden als hamerstuk heeft vastgesteld. Deze intentieovereenkomst zal eerdaags formeel worden ondertekend door partijen.
Na vaststelling van de gebiedsvisie volgt nog de anterieure overeenkomst, stedenbouwkundige uitwerking, een Milieu Effect Rapportage en bestemmingsplan. Verder zal 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.

Na een uitvoerige analyse van het gebied door ECHO Urban Design, een eerste participatiemoment door middel van een webinar (op 7 juli 2020) en veel input uit een digitale enquête heeft ECHO Urban Design een landschappelijk raamwerk opgesteld. Dit raamwerk biedt de eerste kaders voor de verdere ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Het bevat daarnaast de verschillende aanwezige gebiedssferen ter inspiratie. Op 14 september 2020 is dit raamwerk gepresenteerd tijdens een beeldvormende sessie aan de raadscommissie. Hierop volgend is de inhoud van het landschappelijk raamwerk getoetst bij alle belangstellenden door middel van de meedenktafels van 15 oktober 2020. ECHO Urban Design heeft deze input verwerkt. Op 7 december 2020 is het vervolgproces gepresenteerd aan de raadscommissie tijdens een tweede beeldvormende sessie.

De concept-gebiedsvisie ligt nu voor. 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. Op 31 maart 2021 is de conceptgebiedsvisie via een webinar aan een breed publiek gepresenteerd.

We hebben in deze presentatie het volgende gezien:
Nieuw Boekhorst een woonwijk wordt 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 landschappelijke Boekhorstpark 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.

De concept-gebiedsvisie werkt ECHO Urban Design uit tot een definitieve gebiedsvisie. Hierbij wordt relevante feedback op de concept gebiedsvisie verwerkt. De definitieve gebiedsvisie presenteren we na de zomer aan alle geïnteresseerden tijdens een nieuw participatiemoment. Volgens de huidige planning wordt in het vierde kwartaal 2021 definitieve gebiedsvisie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Zoals hierboven omschreven, volgt daarna nog een proces om te komen tot uitvoering. Onderwerpen die om besluitvorming vragen van de raad zijn de anterieure overeenkomst, de milieueffectrapportage 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 conceptgebiedsvisie is een belangrijke stap in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst.

Huidige situatie
In opdracht van de gemeente Teylingen wordt nu een gebiedsvisie opgesteld. Daarnaast hebben de gemeente en marktpartijen een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk tot een gedragen gebiedsvisie te komen.
Het plangebied is bijna geheel in eigendom bij 6 marktpartijen. De conceptgebiedsvisie die voorligt, is een belangrijke stap om te komen tot een door alle partijen gedragen gebiedsvisie die uiteindelijk leidt tot planontwikkeling en realisatie van de woningbouwlocatie.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten
Tijdens het opstellen van de concept-gebiedsvisie is verkend wat het gebied aan kan, het zogenoemde ‘laadvermogen’. De concept-gebiedsvisie geeft een antwoord op welke manier het gebied kan worden ingericht zodat de ruimtelijke kwaliteit goed is, maar tegelijkertijd ook aan de wensen is voldaan. Tijdens het opstellen van de concept-gebiedsvisie is gebleken dat het woningbouwprogramma de belangrijkste variabelen bevat. Binnen het woningbouwprogramma dat onder de concept-gebiedsvisie hangt, zijn nog enkele interventies mogelijk. Dit raadsvoorstel beoogt de raad de mogelijkheid te geven sturing te geven aan deze interventies.

De concept-gebiedsvisie Nieuw Boekhorst kent een hoofdstructuur met woonvelden en buurten. De hoofdstructuur wordt gevormd door het groen, het water en de wegprofielen. De groenstructuur, het water en de hoofdontsluiting zijn de landschappelijke dragers van het plan. Vervolgens ontstaan er woonvelden en buurten met elk zijn eigen identiteit. De identiteit en sfeer ontstaan door het betreffende woningbouwprogramma, stedenbouwkundige uitgangspunten, woningdichtheid en ligging ten opzichte van de hoofdstructuur. In de woonvelden is het uitgeefbare gebied voor de woningen/ kavels/ voorzieningen, buurtgroen, buurtontsluiting en parkeren gesitueerd.

Uitgaande van een kwalitatief en kwantitatief goede hoofdstructuur zoomen we in op de woonvelden. Daarbij komt vooral het woningbouwprogramma aan bod.
Andere variabelen zoals de parkeernormering laten we in dit raadsvoorstel buiten beschouwing; we gaan uit van het vigerende beleid. Dit omdat het vigerende beleid deze normen koppelt aan het woningbouwprogramma. Als het woningbouwprogramma wijzigt

dan wijzigen de benodigde aantallen en oppervlaktes voor parkeren, water, groen etc. ook allemaal. Bij het opstellen van de concept-gebiedsvisie zijn deze effecten verkend.

Onderzoek naar woningbouwprogramma
Om een wijk te creëren met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en kwantitatieve behoefte zijn de volgende vragen verkend:
1. Hoeveel woningen zijn er in Nieuw Boekhorst te realiseren?
2. Welke doelgroepen krijgen in Nieuw Boekhorst een plek?
3. Welke woningsoorten/-typologieën en –oppervlakte passen bij de doelgroepen?
4. Welke kavelmaat hoort bij elk woningtype?

Uitgangspunten
Om antwoord te geven op bovenstaande vragen zijn de volgende (beleids)uitgangspunten gehanteerd:
a. Structuurvisie 2030, gemeente Teylingen en bijbehorende plan-mer;
b. Woonprogramma Teylingen (2020-2024) 'naar een evenwichtiger woningmarkt';
c. Woningmarktonderzoek RIGO 'een actuele blik op de woningmarkt' (2019);
d. Marktkennis: input van marktpartijen als grondeigenaren en risicodragers van de ontwikkeling.

a. Structuurvisie 2030:
Dit document geeft als uitgangspunt 900 woningen. Dit aantal gecombineerd met de programmatische percentages uit het Woonprogramma Teylingen (2020-2024)[i] levert het volgende woningbouwprogramma op voor Nieuw Boekhorst:

%	aantal	
30%	270	Sociaal huur tot liberalisatiegrens (€752,33, prijspeil 2021)
35%	315	Bereikbare koop < NHG-grens (€325.000, prijspeil 2021) en huur < €1.000,- (prijspeil 2020, jaarlijks met CPI te indexeren).
35%	315	Vrij bouwprogramma > NHG-grens
	900	

Gelet op het beoogde aantal woningen is er mogelijk ruimte om meer differentiatie aan te brengen in het woningbouwprogramma in Nieuw Boekhorst. Met meer differentiatie kunnen we meer bevolkings- en inkomensgroepen in de wijk een plek bieden. Op die manier ontstaat een meer gemengde en toekomstbestendige wijk. Dit hebben we bij de ontwikkeling van de concept-gebiedsvisie onderzocht, zie 'de woonbibliotheek'.

b. *Woonprogramma Teylingen (2020-2024)*
De hiervoor genoemde percentages uit het woonprogramma vormen het uitgangspunt voor de totale gemeentelijke planvoorraad. Zo kan per locatie gekeken worden naar maatwerk per locatie en de behoefte in Teylingen. In het Woonprogramma Teylingen (2020-2024) staat daarover onder meer: *"Het programma voor een specifiek project maakt deel uit van een totaalafweging van financiële, technische afwegingen en beleidsmatige omstandigheden en is altijd maatwerk. We streven voor ieder plan naar een bouwprogramma met een verdeling die op hoofdlijnen overeenkomt met het afwegingskader uit het woonprogramma."*
Voor Nieuw Boekhorst zijn we daarom een puzzel gaan leggen, waarbij de woonbibliotheek één van de puzzelstukken is.

c. *Woningmarktonderzoek RIGO (2019)*
Om het puzzelstuk te doorgronden, hebben we de woningbehoefte conform het RIGO-onderzoek uit 2019 geanalyseerd. In onderstaande tabel is de woningbehoefte in Teylingen (2018-2040) weergegeven. Hierbij moeten we opmerken dat de gehanteerde bedragen prijspeil 2018 hebben. De VON-prijzen van woningen tussen 2018 en 2021 laten een stijging zien van 25% (bron: CBS)

Tabel 2.1: Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040)

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+80	+50	+130
€250 tot 400.000	+790	+350	+1.140
Vanaf €400.000	+270	+180	+450
Totaal koop	**+1.140**	**+580**	**+1.720**
Huurprijsklassen	**2018-2030**	**2030-2040**	**2018-2040**
Tot aftoppingsgrens	+640	+100	+740
Vanaf aftoppingsgrens	+250	+0	+250
Totaal huur	**+890**	**+100**	**+990**
Totaal huur en koop	**+2.030**	**+680**	**+2.710**

Bron: Woningmarktonderzoek RIGO (2019)

In elk segment bestaat behoefte, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000 en in de sociale huursector. Deze behoefte is afhankelijk van doorstroming op de woningmarkt. Als deze stokt zullen juist bij goedkope koopwoningen en huurwoningen de tekorten toenemen.

Als we de verschillen analyseren ten opzichte van het Woonprogramma en het woningbehoefte-onderzoek zien we dat de meeste categorieën goed aansluiten bij de behoefte, de verwachting en het vastgestelde beleid. De afwijking zien we vooral in de bereikbare/ betaalbare categorie (koop tot €400.000).

d. Marktkennis
Tot slot zijn de gesprekken met de marktpartijen om vier redenen van groot belang. Ten eerste zijn zij eigenaar van de grond en ontwikkelen en verkopen zij de betreffende woonproducten. Ten tweede dragen zij daarmee het risico voor de ontwikkeling en verkoop. Ten derde is de verkoop van de woningen c.q. de grondwaarde die hiermee gegenereerd wordt de financiële drager van de grondexploitatie. Tenslotte als vierde punt, hun langjarige en landelijke ervaring levert veel kennis of er vraag is naar bepaalde woningen.

De uitgangspunten samenbrengen:
De eerder aangegeven (beleids)uitgangspunten (Structuurvisie 2030, Woonprogramma Teylingen, Woningbehoefte RIGO 2019 en input van marktpartijen) zijn ruimtelijk vertaald door ECHO Urban Design. Om te komen tot het aantal woningen en de differentiatie van de woningen dat past in Nieuw Boekhorst is een iteratief proces doorlopen. Gemeente en marktpartijen hebben daarin de stappen ruimtelijke raamwerk, proefverkaveling en buurten meerdere keren herhaald. Deze herhaling was nodig om de puzzel (aantal woningen, differentiatie, groen, water, verhardingen en financieel resultaat) te laten passen.
De hoeveelheid en combinatie van verschillende type woningen (de differentiatie) houdt verband met: het aantal parkeerplaatsen, hoeveelheid verharding, hoeveelheid water en hoeveel groen in het plan. Zoals hiervoor aangegeven zijn de normen gekoppeld aan het woningbouwprogramma. Het woningaantal is daarin de leidende variabele en in mindere mate is ook het woningtype (de differentiatie) relevant.
De stap van woonprogramma naar woonbibliotheek is derhalve maatwerk. Het is maatwerk om een kwalitatief goed en economisch haalbaar plan te maken, waarbij woonproducten worden gerealiseerd die passen bij de behoefte en er bereidheid is bij de grondeigenaren om deze woonproducten te ontwikkelen.

Dus zodra er aan de twee knoppen *woningaantal* en *woningdifferentiatie* wordt gedraaid, heeft dit direct een ruimtelijk effect en dus een kwalitatief gevolg. ECHO Urban Design heeft ons inzicht gegeven in de ruimtelijke en kwalitatieve gevolgen van het verhogen of verlagen van deze twee variabelen. Meer woningen betekent bijvoorbeeld meer parkeerplaatsen en meer behoefte aan speelvoorzieningen. Meer verharding betekent meer water conform de eis van het Hoogheemraadschap, tegelijkertijd dient er ook voldoende groen in het plan aanwezig te zijn.

Daarnaast heeft het verhogen of verlagen van deze twee variabelen ook direct een financieel gevolg voor de grondeigenaren (namelijk impact op de haalbaarheid van hun businesscase). Bij aanpassingen/interventies moet uiteraard ook de financiële haalbaarheid opnieuw tegen het licht worden gehouden. Over het verhogen of verlagen van deze variabelen heeft Stadkwadraat BV en bbn adviseurs ons geadviseerd en heeft de gemeente gevraagd aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau om voor deze locatie onafhankelijk de financiële haalbaarheid te toetsen. Deze adviezen zijn (nog) niet eensluidend maar wel richtinggevend.

Het iteratieve proces heeft de voorliggende woonbibliotheek opgeleverd. Een woningbouwprogramma dat maatwerk betreft en tegelijkertijd in de concept-gebiedsvisie past. Dit maatwerk resulteert in een woonbibliotheek met 4 categorieën en 15 woningtypologieën. Een grote mate van differentiatie, zodat er voor iedereen (elke portemonnee, elke doelgroep) woningen aan te bieden zijn én in lijn ligt met de bedoeling van het Woonprogramma. In onderstaande tabel is de woonbibliotheek Nieuw Boekhorst weergegeven.

	%	**aantal**	**(*) prijspeil medio 2021**
S1	8%	92	egw huur
S2	17%	183	mgw huur
S3	5%	55	egw koop <250.000,-
	30%	**330**	**Sociaal**
S4	3%	33	egw huur <1.000,-
S5	4%	44	mgw huur <1.000,-
S6	10%	110	egw koop <NHG (325.000,-)
S7	3%	33	mgw koop <NHG (325.000,-)
	20%	**220**	**Bereikbaar**
S8	10%	110	egw, rij tot 400.000,-
S9	5%	55	mgw, huur >1.000,-
S10	5%	55	egw, huur > 1.000,-
S11	10%	110	egw, rij tot 475.000,-
	30%	**330**	**Middelduur**
S12	2%	22	3^1kap/ grote rijwoning
S13	15%	165	2^1 kap
S14	2%	17	Vrijstaand
S15	2%	17	vrije kavel
	20%	**220**	**Duur**
	100%	**1100**	

De woonbibliotheek (zie bovenstaande tabel)
Het iteratieve proces heeft een aantal belangrijke inzichten opgeleverd ten opzichte van de uitgangspunten. Deze inzichten/ aanpassingen zijn hieronder aangegeven.

1. Ophogen woningaantal: Het aantal woningen in het gebied kan worden opgehoogd van 900 naar 1100. Gezien de kavelmaten en het programma van relatief veel rijwoningen is ruimte voor meer dan 900 woningen. Bij 1100 woningen zien we nog steeds een kwalitatief goed plan met voldoende groen (ca. 70 m2 per woning) en water (ruim 5 hectare) dat voldoet aan de vereiste van het Hoogheemraadschap. De verhoging van het woningaantal van 900 naar 1100 woningen zien wij als positieve ontwikkeling om twee redenen. Ten eerste kunnen meer mensen een woning vinden in Nieuw Boekhorst. Ten tweede kan het extra aantal woningen gebruikt worden om meer differentiatie aan te brengen.
2. Sociaal: voor een deel van de inwoners is de NHG-grens (tot € 325.000,-) al (te) hoog. Dus we willen graag sociale koop toevoegen tot € 250.000,- (prijspeil 2021).
3. Vrij programma: in Nieuw Boekhorst willen we verschillende doelgroepen voorzien van een woning. We willen ook een wijk realiseren die voor iedereen toegankelijk is, van sociaal, middeninkomens tot de hogere inkomens. De verdeling die strikt het woonprogramma volgt (zie tabel op pagina 3) betekent dat het vrije programma een heel duur woonprogramma bevat om het project economisch haalbaar te maken. Dit betekent een wijk waar alleen (sociale)huurwoningen/ koop tot NHG en een heel duur woonprogramma met veel 2^1 kap en vrijstaande woningen wordt gebouwd. Dit is

ongewenst vanuit een maatschappelijk oogpunt. Dat zou immers een "gat" opleveren tussen twee categorieën die ver uit elkaar liggen. De middeninkomens komen in dat geval in Nieuw Boekhorst niet aan bod. De aanpassing van het vrije programma vraagt daarom om een onderverdeling en toevoeging van de categorie "middelduur". Zo worden ook woningen tot € 400.000,- en tot € 475.000,- gerealiseerd.

4. Typologie: Verschillende doelgroepen worden geholpen met verschillende type woningen. Appartementen in verschillende maten voor een-, twee en meerpersoonshuishoudens, kleine en grote grondgebonden woningen zoals eengezinswoningen, rijwoningen met verschillende beukmaten, 3^1 kap, 2^1 kap, vrijstaand en vrije kavels. In de gesprekken met marktpartijen zijn naast de mix van woningtypes ook kavelmaten geleverd voor de woningtypes. Op deze manier kunnen kleine en grote huishoudens, jongeren en ouderen een plek vinden in Nieuw Boekhorst.

Wijzigingen door de woonbibliotheek

Bovenstaande inzichten hebben geleid tot wijzigingen in het programma. De 200 extra woningen zijn gebruikt om deze inzichten een plaats te geven.
In de Structuurvisie 2030 is uitgegaan van 300 tot 900 woningen. Met de oude uitgangspunten ontstond een programma van 900 woningen, waarvan 585 woningen in het sociale en bereikbare deel (resp. 30% en 35%) en 315 in het vrije bouwprogramma (35%). In het nieuwe programma wordt het aantal sociaal en bereikbaar 550 woningen. Dit aantal blijft in lijn met de eerder geschetste uitgangspunten uit de structuurvisie en het woonprogramma. Binnen het vrije programma van de Woonbibliotheek zijn 550 woningen voorzien, maar met meer prijscategorieën. Dit doet recht aan de behoefte van woningen tot €400.000 (prijspeil 2018) en hoger uit het RIGO-onderzoek.

Het vrije programma bestaat grotendeels uit grotere (en dus duurdere) grondgebonden woningen. Dit is een kenmerk van uitleglocaties, waar de ruimte is om woningen met voldoende buitenruimte te realiseren. Binnenstedelijke locaties met weinig ruimte bieden juist weinig plek voor dit type woningen en zullen eerder kleinere (en betaalbaardere) woningen bevatten. Zoals uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken, is er veel vraag naar woningen rond en boven de €400.000. Nieuw Boekhorst voorziet in grote mate in deze producten.

Onderstaande tabel geeft de analyse weer t.o.v. de woningbehoefte.

Koopprijsklassen	**Woonbehoefte Teylingen 2018-2040**	**Nieuw Boekhorst**	**% NB t.o.v. woonbehoefte 2018-2040**
Tot €250.000	130	55	42%
€250 tot 400.000	1.140	253	22%
Vanaf €400.000	450	330	73%
Totaal koop	*1720*	*638*	37%
Huurprijsklassen	**2018-2040**	**Nieuw Boekhorst**	**%**
Tot aftoppingsgrens	740	275	37%
Middeldure huur	250	187	75%
Totaal huur	*990*	*462*	47%
Totaal huur en koop	**2710**	**1100**	**43%**

Bovenstaande tabel geeft een goed beeld van de omvang van Nieuw Boekhorst en haar potentieel. Met de 1100 woningen kan het 40% van de woonbehoefte vervullen. Als uitleglocatie kan zij een wezenlijk deel van de woningvraag tot 2040 realiseren en daarbij voorzien in de vraag naar grotere (en duurdere) woningen, iets wat op bijna alle verdichtingslocaties niet kan. De 40% die Nieuw Boekhorst kan voorzien komt ook terug in de sociale huur en sociale koop tot €250.000, ook dit deel van de markt wordt daarmee in lijn bediend.

Interventies op de beoogde woonbibliotheek
Het beoogde programma is tot stand gekomen in het proces met de ontwikkelende partijen, maar is niet het eindstation. Het is van groot belang om overeenstemming te hebben over het te realiseren woningbouwprogramma. De gemeente heeft haar volkshuisvestelijk beleid en de marktpartijen hebben hun voorkeuren vanuit hun ondernemerschap. Het doel is om een locatie te ontwikkelen die recht doet aan beide voorkeuren, waarbij toekomstige bewoners zo vlot mogelijk een nieuwe woning kunnen verkrijgen en veilig en prettig kunnen wonen. Als een van beide kanten afhaakt, komt een locatie niet tot ontwikkeling. Er moet dus een brug worden geslagen tussen beide zodat realisatie van deze woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Omdat de realisatie vanaf 2024 tot in ieder geval 2030 loopt, is bereidheid, flexibiliteit en lenigheid van alle partijen nodig om het gezamenlijke belang (realiseren van een woonwijk) voorop te zetten. Alles vooraf hermetisch vastleggen, is niet in het belang van de ontwikkeling omdat algemene ontwikkelingen in die tijd behoorlijk kunnen veranderen. Het werken met bandbreedtes voor bepaalde woningcategorieën kan de gewenste flexibiliteit opleveren voor de verdere uitwerking van het plan. Hierbij verwijzen we naar drie interventies (A, B en C).

Het woonbehoefteonderzoek en het woonprogramma wijken in lichte mate van elkaar af, dit bleek ook uit het marktonderzoek van ontwikkelende partijen. Er is meer vraag naar de categorie boven de €325.000 (NHG-grens 2021) en met name boven de €400.000. In de beoogde woonbibliotheek is daarom ook afgeweken van het woonprogramma om in deze behoefte te voorzien. Hoewel we heel content zijn met het behaalde resultaat is dit, zoals eerder gezegd, niet het eindstation. Het oordeel of de sturing van de raad is daarom op dit moment gewenst.
Uitgaande van het Woonprogramma kunnen wij ons voorstellen dat de raad wil bijsturen in de bereikbare en middeldure categorie (koop tot NHG-grens c.q. €400.000), zodat het meer in lijn is met het woonprogramma. Dit betekent dus draaien aan de knoppen '*Woningaantal'* en '*Woningdifferentiatie'*, met bijbehorende gevolgen voor de financiële haalbaarheid en met name de gebiedskwaliteit.
Eerder is al aangegeven dat het aantal woningen en de differentiatie verband houdt met: het aantal parkeerplaatsen, hoeveelheid verharding, hoeveelheid water en hoeveel groen in het plan. Als er te ver wordt gedraaid dan heeft dit als ultieme consequentie dat er alleen kleine woningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van blokkendozen rond parkeervelden zonder groen etc. Dit is niet in het belang van de ontwikkelende partijen vanuit hun ondernemerschap, maar ook niet van de gemeente.
Binnen het beoogde woonprogramma zien wij nog een bandbreedte waarbinnen aan de knoppen '*Woningaantal'* en '*Woningdifferentiatie'* kan worden gedraaid. Hierbij gelden er minima en/of maxima waarbinnen gedraaid kan worden. De volgende drie interventies geven deze bandbreedte weer, graag vernemen wij hoe u hier als raad tegenaan kijkt:

A. *Woningaantal*: Hoeveel woningen kunnen nog worden toegevoegd voordat de kwaliteit van de wijk minder wordt (het zogenoemde laadvermogen)?
B. *Woningdifferentiatie Sociaal en Bereikbaar:* Wat is het gewenste percentage of gewenste absolute aantal voor de woningen in de bereikbare categorie? Wat betekent deze verschuiving voor andere categorieën?
C. *Woningdifferentiatie Midden:* Welke percentage kan je minimaal vaststellen om de middeninkomens beter te bedienen?

A. **Woningaantal:** Om de kwalitatieve grens, oftewel wanneer kan de kwaliteit van het plan niet meer gehandhaafd worden, te verkennen ten aanzien van het totale woningaantal heeft ECHO Urban Design onderzoek verricht naar een haalbaar én kwalitatief plan. Uit dit onderzoek is gebleken dat deze grens op 1.130 woningen ligt. Als het aantal woningen groter wordt, zien we dat de kwaliteit van de gebiedsvisie en bijbehorende hoofdstructuur niet meer gehandhaafd kan worden. Indien de wens van de raad bij een hoger woningaantal ligt, is het noodzakelijk om de concept gebiedsvisie geheel te herzien. Het meebewegen met een hoger woningaantal (van 1.100 naar 1.130) biedt ruimte voor meer woningen in de bereikbare categorie. U zou bijvoorbeeld kunnen stellen dat het surplus van 30 woningen alleen in de bereikbare categorie gerealiseerd mag worden.

B. **Woningdifferentiatie 'Sociaal en bereikbaar':**
B1. Uitgaan van minimaal 585 woningen in de sociale en bereikbare categorie,

waarbij 30% sociaal is. Zo wordt aansluiting gevonden bij het absolute woningaantal dat conform het woonprogramma gerealiseerd zou worden bij 900 woningen. Immers is 65% van 900 woningen 585.

B2. Uitgaan van een bovenkant van de bandbreedte van 25% bereikbaar.
De bovenkant van de bandbreedte op 25% stellen kent een aantal voordelen.

- Het betreft een percentage waarbij de marktpartijen naar alle waarschijnlijkheid nog niet afhaken. Het levert daarom nog steeds een programma op dat economisch haalbaar wordt geacht. Bij een hoger percentage zien we dat de haalbaarheid nadrukkelijk minder wordt en de bereidheid om tot ontwikkeling te komen significant afneemt.
- Een hoger percentage zou leiden tot een meer monotone wijk, waarbij veel kleine woonproducten gerealiseerd worden. Een bovenkant van 25% levert voldoende ruimte op voor andere woningcategorieën, waaronder de middeninkomens zodat een prettige mix ontstaat van woningen, doelgroepen en sociale samenhang. Ook levert de grotere verscheidenheid een wijk met meer kwaliteit op.

Bij 1100 woningen levert deze interventie minimaal 585 en maximaal 605 sociale en bereikbare woningen op. Waarbij 30% sociaal altijd toegepast wordt.

%	aantal	
30,0%	330	Sociaal
23,2%	255	Bereikbaar
26,8%	295	Middelduur
20,0%	220	Duur
	1100	

%	aantal	
30,0%	330	Sociaal
25,0%	275	Bereikbaar
25,0%	275	Middelduur
20,0%	220	Duur
100,0%	**1100**	

In de woningbehoefte-tabel zien we dat in de categorieën koop vanaf € 400.000,- en de middeldure huur het aantal rijkelijk voorzien is (>70%), daarom zal hier de verschuiving plaatsvinden. Dit houdt in minder rijwoningen tot € 475.000,- en minder 2^1 kapwoningen.

C. **Woningdifferentiatie Midden:** De laatste interventie betreft minimaal 10% aan koopwoningen in de middeldure categorie, van NHG-grens tot € 400.000,-, te realiseren. Door dit minimale percentage op te nemen, wordt aansluiting gevonden bij het woningbehoefteonderzoek van RIGO. Van het totaal aantal woningen in Nieuw Boekhorst komt 65% dan onder de grens van € 400.000,- waarbij 30% sociaal betreft.

Graag vernemen wij uw opvatting ten aanzien van de woonbibliotheek en onze concrete interventies A, B en C.

(Maatschappelijke) Voorzieningen:

Sport & Bewegen

Teylingen is een sportieve gemeente en in de kern Voorhout is de sportdeelname aan de georganiseerde sport hoog. Een sportief dorp is een gezond en gelukkig dorp. Sporten en bewegen is leuk en het is een effectief middel om onze Teylingers meer te laten bewegen. Een sportief en bewegend Teylingen. De gemeente vindt goede voorzieningen, multifunctioneel in gebruik en openbaar toegankelijk waar mogelijk belangrijk. De ambities van de gemeente zijn dat zij het mogelijk wil maken en bevorderen dat iedere Teylinger enige vorm van sport of beweging kan uitoefenen, in zijn/haar interessegebied en in een bereikbare omgeving ligt en tegen een redelijk betaalbare prijs mogelijk is.

Bij bewegingsonderwijs/beweegaanbod voor de basisscholen is de maximale reisafstand van 750 meter zeer wenselijk. Ook gelet op de huidige spreiding van sportaanbod ligt Nieuw Boekhorst volledig buiten de huidige scoop. Voor een trip naar het dichtstbijzijnde buitensportcomplex binnen Voorhout is dat 1,5 km en voor een binnensportaccommodatie 1 km. Voorhout wordt door de huidige spoorlijn in tweeën gedeeld. Des te meer reden om sportvoorzieningen goed te spreiden en veilig toegankelijk te maken. De keuze voor 3 hectare sport en bewegen in Nieuw Boekhorst is de juiste plek. De ruimte reservering van 3 hectare komt voort uit de rekenmodule planningsnormen voor sportbeoefening van

NOC/NSF. Planningsnormen handboek sportaccommodaties C.2.1. t/m C 2.6 is hierbij gehanteerd.
In Nieuw Boekhorst maken wij onderscheid in drie uitgangspunten:
1. Georganiseerde sport (tbv sporthal en sportvelden, ruimte reservering van 1 hectare, soort sport nog nader te bepalen)
2. Beweegpark/ sporthups (ruimte reservering totaal 2 hectare, beweegpleinen, beweegparken, sporthups)
3. Mobiliteit (stimuleer van fietsgebruik en wandelen etc.)

Basisonderwijs:
Onderzoek wijst uit dat een dislocatie voor circa 10 lokalen in Nieuw Boekhorst nodig is. De ruimte reservering betreft 2.500 m2 onderwijslocatie tbv school, schoolplein en parkeerplaatsen. Als referentie worden de schoolwoningen Vleuterweide (Utrecht) gehanteerd. Indien de wijk in een latere fase geen basisschool meer nodig heeft kan dit gebouw verbouwd worden naar woningen.

Commerciële voorzieningen
In de Detailhandelsvisie die gelijk met de Centrumvisie is vastgesteld, wordt genoemd dat we streven naar een compacter centrum en winkels en andere voorzieningen concentreren in één kerngebied. Dit houdt voor Voorhout in dat we detailhandel en dienstverlening concentreren in het kernwinkelgebied. Waar het afhaalpunten en pick-up points van webwinkels betreft geeft de detailhandelsvisie aan dat dit in of nabij bestaande centra kan worden gerealiseerd en niet daarbuiten. Binnen het bestaande beleid is dus geen ruimte om detailhandel in Nieuw Boekhorst te realiseren.

Vanuit het perspectief van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en sociale levendigheid kan overwogen worden hier voor Nieuw Boekhorst van af te wijken. Immers: basisvoorzieningen in de wijken faciliteren zelfstandigheid en langer thuis kunnen wonen. Zij dragen bij aan sociale interactie en controle in de wijken. Door ze op slimme locaties toe te staan, en verbinding te zoeken met de fiets-, vaar- en wandelverbindingen ten westen van Voorhout, kunnen zij bezoekers verleiden het centrum van Voorhout aan te doen. Mogelijk kan een combinatie gezocht worden met (andere) maatschappelijke doelstellingen. Het huidige kader van geconcentreerde voorzieningen in het centrum is opgesteld in relatie tot een verzorgingsgebied waar Nieuw Boekhorst nog niet toe behoort. Zodoende hoeven het oorspronkelijke en het eventuele nieuwe verzorgingsgebied van Nieuw Boekhorst niet per se te concurreren, maar kan de een de ander (bij juiste inkadering) juist versterken.

Rondom het havenplein stellen we daarom de mogelijkheid voor om maatschappelijke voorzieningen (dependance basisschool, zorgpunt), dienstverlening (kapper, makelaar) horeca (koffie/theehuis, snackbar) en kleinschalige detailhandel (bio buurtwinkel en afhaalpunt voor food/non-food) mogelijk te maken.

Graag vernemen wij uw opvatting ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, en kleinschalige detailhandel.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: voordelen
Het grote voordeel is dat met de voorgestelde Woonbibliotheek de puzzel reeds past en de voortgang van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie door kan gaan.

Indien de raad voor een van de of zelfs alle interventies kiest, zal de puzzel opnieuw passend gemaakt moeten worden. Dit houdt ook nieuwe gesprekken met marktpartijen in. Omdat de interventies binnen de bandbreedte van een haalbaar én kwalitatief plan blijven, verwachten we dat de puzzel op kortere termijn passend gemaakt kan worden. We verwachten dat de definitieve gebiedsvisie in het vierde kwartaal 2021 ter vaststelling aangeboden kan worden aan de raad waarna het vervolg van de planvorming door kan gaan.

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: kanttekeningen/nadelen
Indien de raad andere interventies voorstelt, zullen deze zorgvuldig onderzocht worden op haalbaarheid en kwalitatieve consequenties. In dit geval zal ook de puzzel opnieuw gelegd gaan worden. Dit zal meer tijd vragen in het planproces. Daarnaast bestaat het

risico dat de marktpartijen zullen afhaken en de bereidheid tot ontwikkeling stagneert. Tot slot is het risico aanwezig dat de kwaliteit van de voorliggende gebiedsvisie niet meer haalbaar is. De raad heeft tot nu juist aangegeven zeer tevreden te zijn met de kwaliteiten in de gebiedsvisie.

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, maar is niet het eindstation. 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 met eventueel één of meerdere voorgestelde interventies. Op deze wijze kan voortgang worden geboekt én levert dit een duidelijk en stevig standpunt op richting de marktpartijen zodat de weg naar overeenstemming kan worden vervolgd.

Wat zijn de financiële gevolgen
De gemeente is géén risicodragende partij in de grondexploitatie Nieuw Boekhorst, omdat de gemeente géén gronden in eigendom heeft.
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.

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 tijden 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 het vierde kwartaal 2021 aan u wordt voorgelegd.

De communicatie/ participatie met betrekking tot het opstellen van de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst op een rijtje:
- Zomer 2020 en voorjaar 2021: individuele gesprekken met eigenaren/ bewoners in het plangebied (14 gesprekken per ronde). Najaar 2021 volgt een derde ronde individuele gesprekken. Tijdens deze gesprekken worden de plannen toegelicht en geven bewoners hun persoonlijke belangen aan.
- 7 juli 2020, 15 oktober 2020, 31 maart 2021: digitale participatie door middel van webinar en meedenktafels voor groter publiek. Na vaststelling van de concept visie zal er weer een digitaal participatiemoment georganiseerd worden.
- Ongeveer elke 2 maanden overleg met de Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder.
- Frequent overleg met Woonstichting Stek, Hoogheemraadschap Rijnland, gemeente Noordwijk en Provincie Zuid Holland.
- 30 juni 2020: Workshop gebiedsontwikkeling aan diverse raadsleden.

- 14 september 2020, 7 december 2020 en 17 mei 2021, beeldvormende sessies raadscommissie over de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst.
- Maart en april 2021: raadsbesluiten om percelen aan te wijzen waar de Wet Voorkeursrecht op van toepassing is en geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het sluiten van de intentieovereenkomst tussen gemeente en marktpartijen.
- 15 juni 2021 oordeelvormende vergadering raadscommissie over de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst
- Vierde kwartaal 2021 besluitvormende vergadering raadscommissie en gemeenteraad over de gebiedsvisie Nieuw Boekhorst.

Na vaststelling van de gebiedsvisie volgt nog de anterieure overeenkomst, de stedenbouwkundige uitwerking, een Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan. Verder zal 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.
Ook tijdens deze volgende fase vindt er uiteraard communicatie en participatie plaats. De middelen die daarvoor ingezet worden zijn onder meer de website, (fysiek)overleg en digitale participatiebijeenkomsten. Volgens het BOB-model zal de raad betrokken zijn bij opstellen en vaststellen van de anterieure overeenkomst, de stedenbouwkundige uitwerking, de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Presentatie Nieuw Boekhorst

[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%