ECHO

HLT samen
Hillegom Lisse Teylingen

Gebiedsvisie Nleuw Boekhorst

22 maart 2022



Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst

Hoofdstuk 1 - Analyse

Ontwerpuitgangspunten Nieuw Boekhorst 9
Landschapanalyse 10
Waternetwerk 12
Voorziening in de omgeving 13
Regionaale fietsnetwerk en sport 14

Hoofdstuk 2 - Techniek

Geluid 16
Archeologie 17
Ecologie 19
Auto 20
Fiets 21

Hoofdstuk 3 - Landschappelijk raamwerk

Landschappelijk Raamwerk 23
Autoverkeer en parkeren 24
Langzaam verkeer 27
Watersysteem 28
Groen 31
Ecologie/groen 31
Sport 34
Appartementen en voorzieningen 35
Voorzieningen 36

Hoofdstuk 4 - Woonprogramma

Woonbibliotheek 38

Hoofdstuk 5 - Buitenidentiteiten

A. De Vijver.

Kernkwaliteiten 42
Stedenbouwkundige principes 43
Verkavelingsprincipes 44

B. Dorpse Hoven.

Kernkwaliteiten 46
Stedenbouwkundige principes 47
Verkavelingsprincipes 48
Havenplein 49

C. Waterrijk.

Kernkwaliteiten 52
Stedenbouwkundige principes 53
Verkavelingsprincipes 54

D. De Kop.

Kernkwaliteiten 56
Stedenbouwkundige principes 57
Verkavelingsprincipes 58

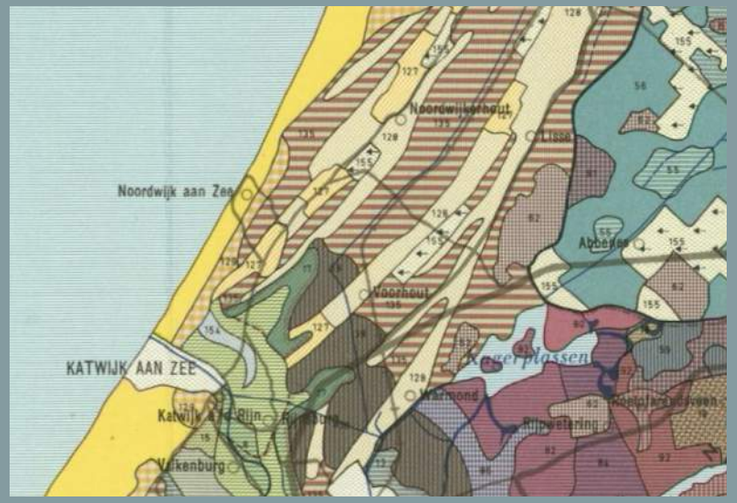
Hoofdstuk 6 - Duurzaamheid

Duurzaamheid 60
Mobiliteit 61
Energietransitie 62
Water en klimaat 63
Natuur en milieu 64
Welzijn en gezondheid 65
Circulaire economie en materialen 66
Ecologie 67

Hoofdstuk 8 - Beeldkwaliteitsplan

[Nader in te vullen] 69
Oevers en kades 70
Oevers principes 71

Hoofdstuk 1 - Analyse



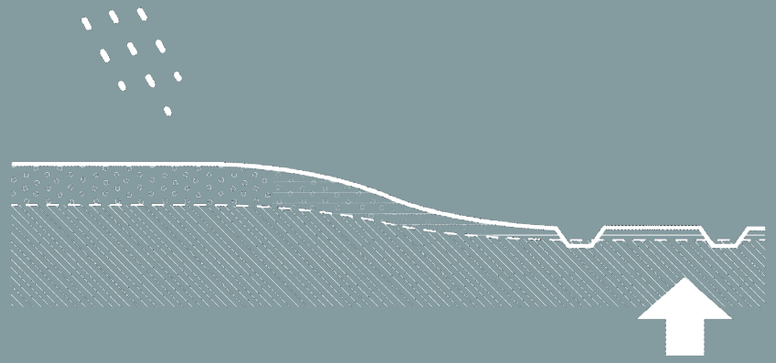
Strandwallen en strandvlaktes

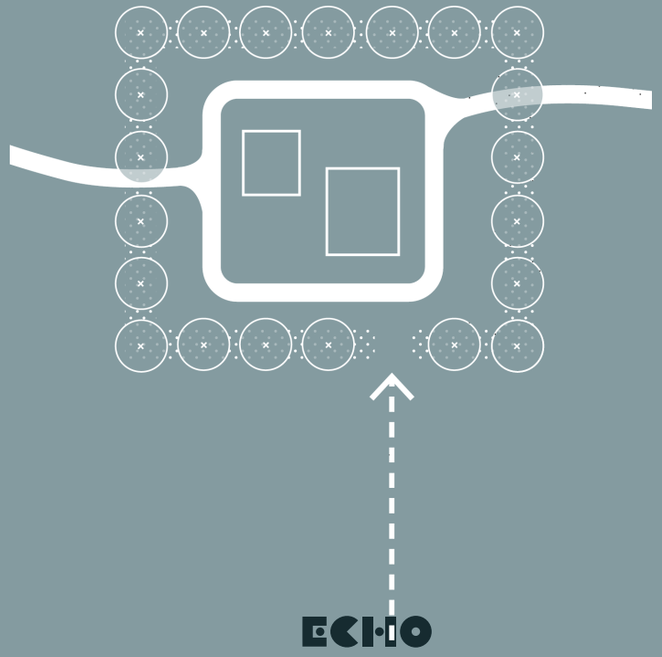


Boerderijen en burchten



Trekvaart







1. Strandwallen en strandvlaktes

- zandige ondergrond vs venige ondergrond
- droog milieu vs nat milieu (sloten en beken)
- zoete waterbel vs kwelwater

2. Boerderijen en burchten

- ensemble van gebouwen
- oprijlaan vanaf het lint
- omsloten door bomen/ houtwal, in geval van burcht ook met water en verdedigingsmuur

3. Trekvaart

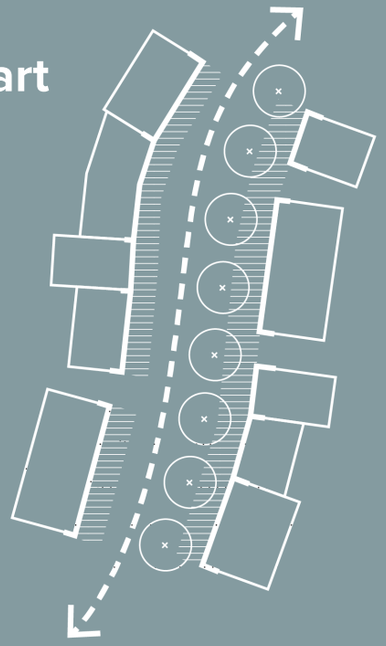
- sterke landschappelijke structuur
- belangrijke functie
- weg langs de trekvaart



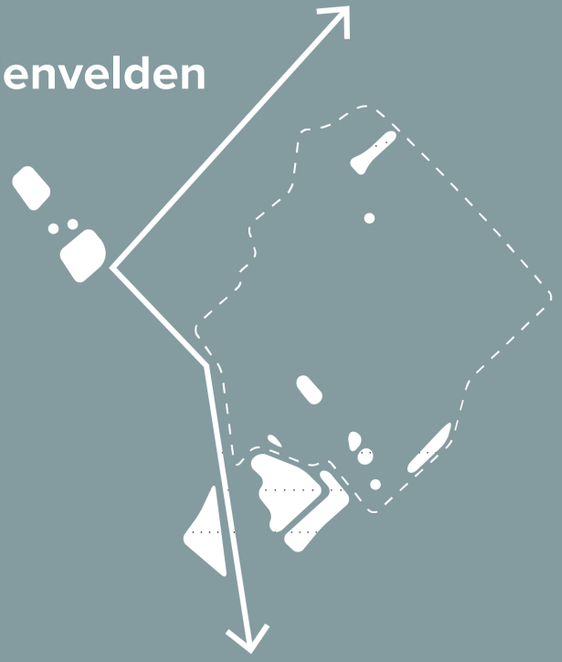




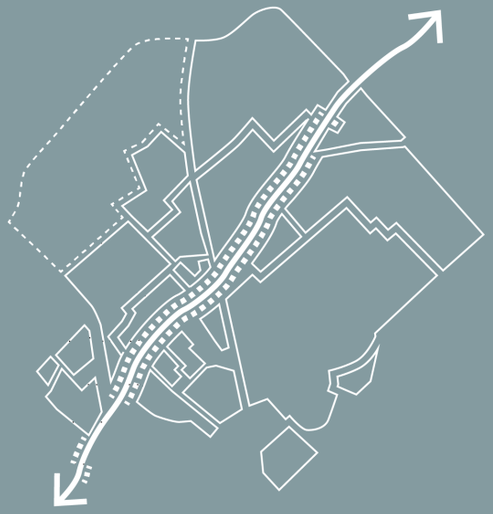
Dorpshart



Bollenvelden



Dorpsuitbreiding



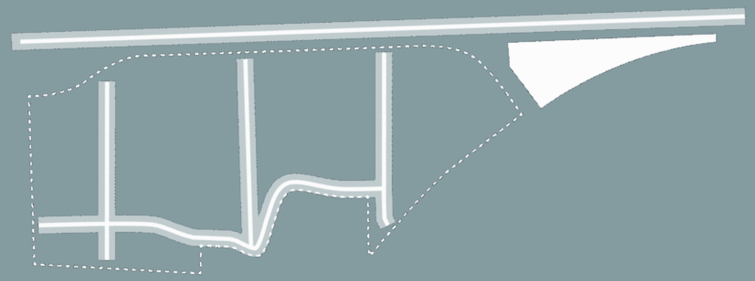
4. Dorpshart

- hoge dichtheid
- tegen elkaar aan
- licht gebogen weg
- directe overgang gebouw - straat
- stevige accenten
- voorzieningen

5. Bollenvelden

6. Dorpsuitbreiding

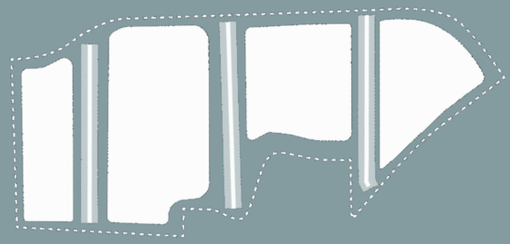
- Woonwijken rondom dorpslint
- planmatige woonwijken na 1950/1960
- ontstaan van buurten
- recreatie als onderdeel van wonen
- parken, verenigingen, fiets-, vaar- en wandelroutes en meer
- plekken voor ontmoeting



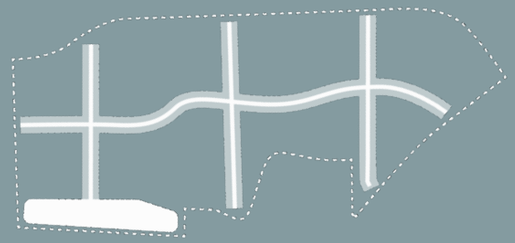
Versterken natuurnetwerk



Historische verankering



Ruimte voor beweging



Park voor Voorhout

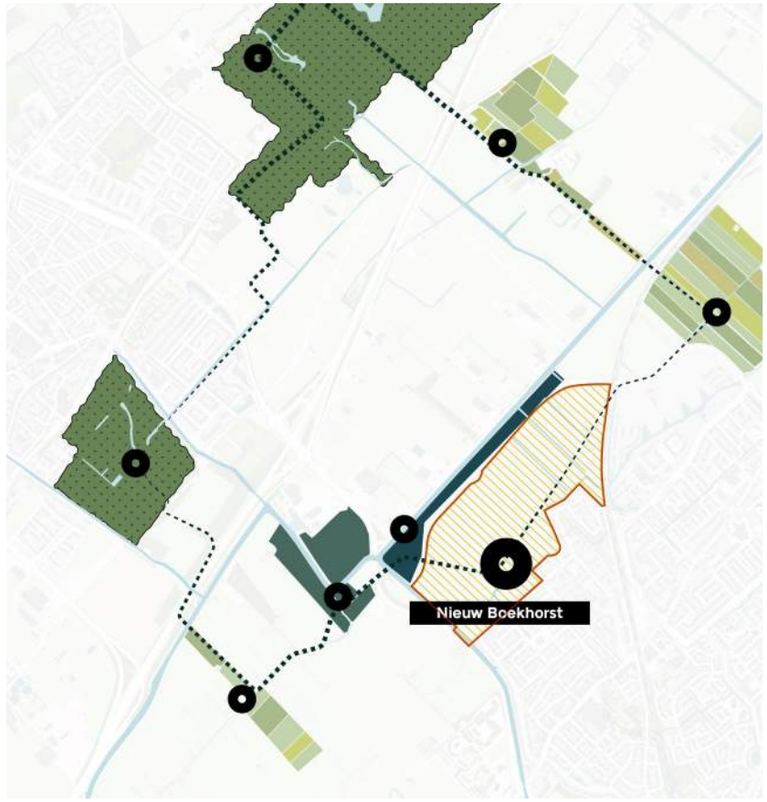


Centraal ontmoetingspunt



Kenmerkende buurten

Ontwerpuitgangspunten Nieuw Boekhorst



- Nieuw Boekhorst als schakel in een netwerk van landschappen op dorpsniveau



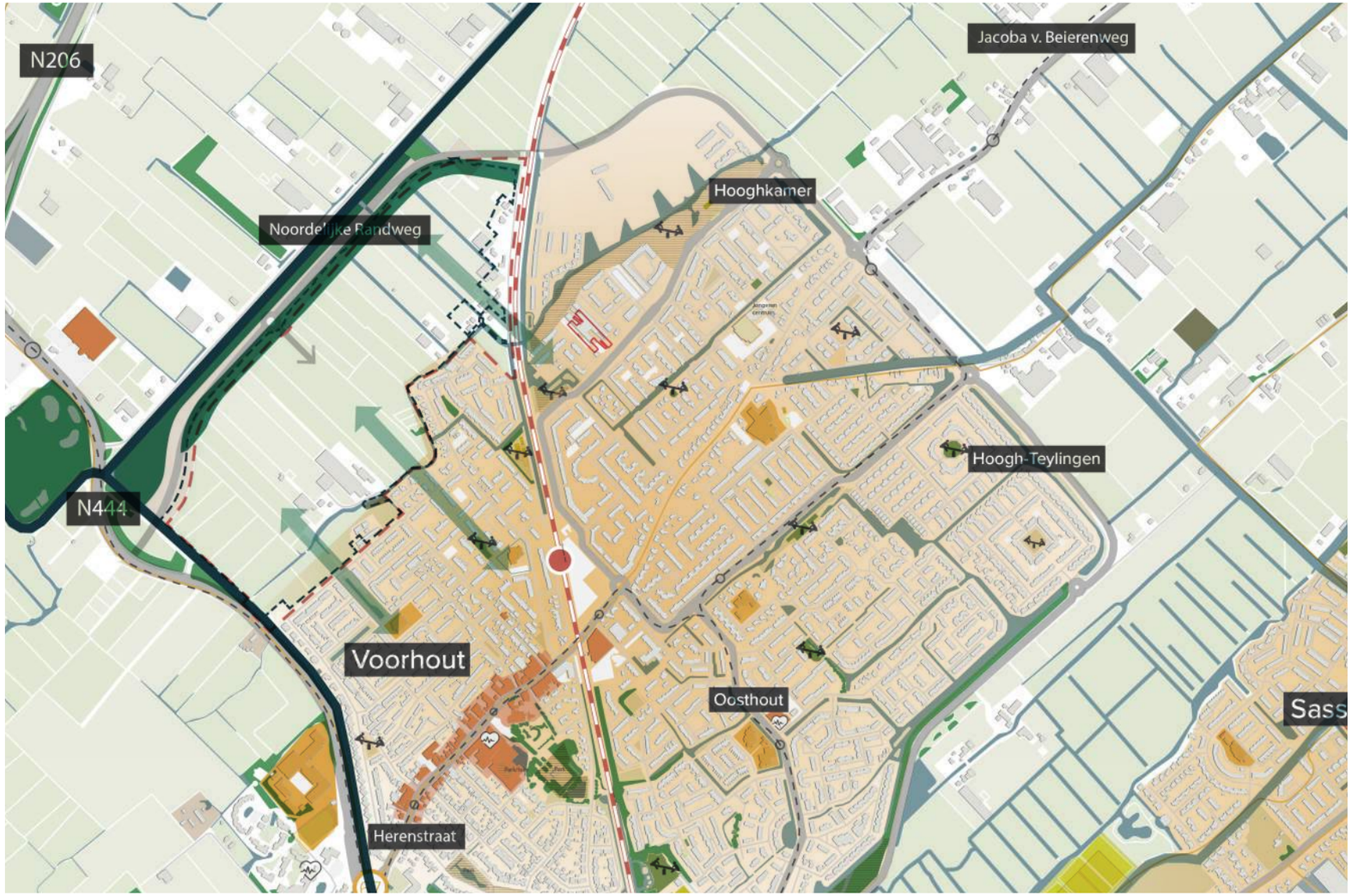
Landschapsanalyse

- Nieuw Boekhorst
  verbonden met Voorhout

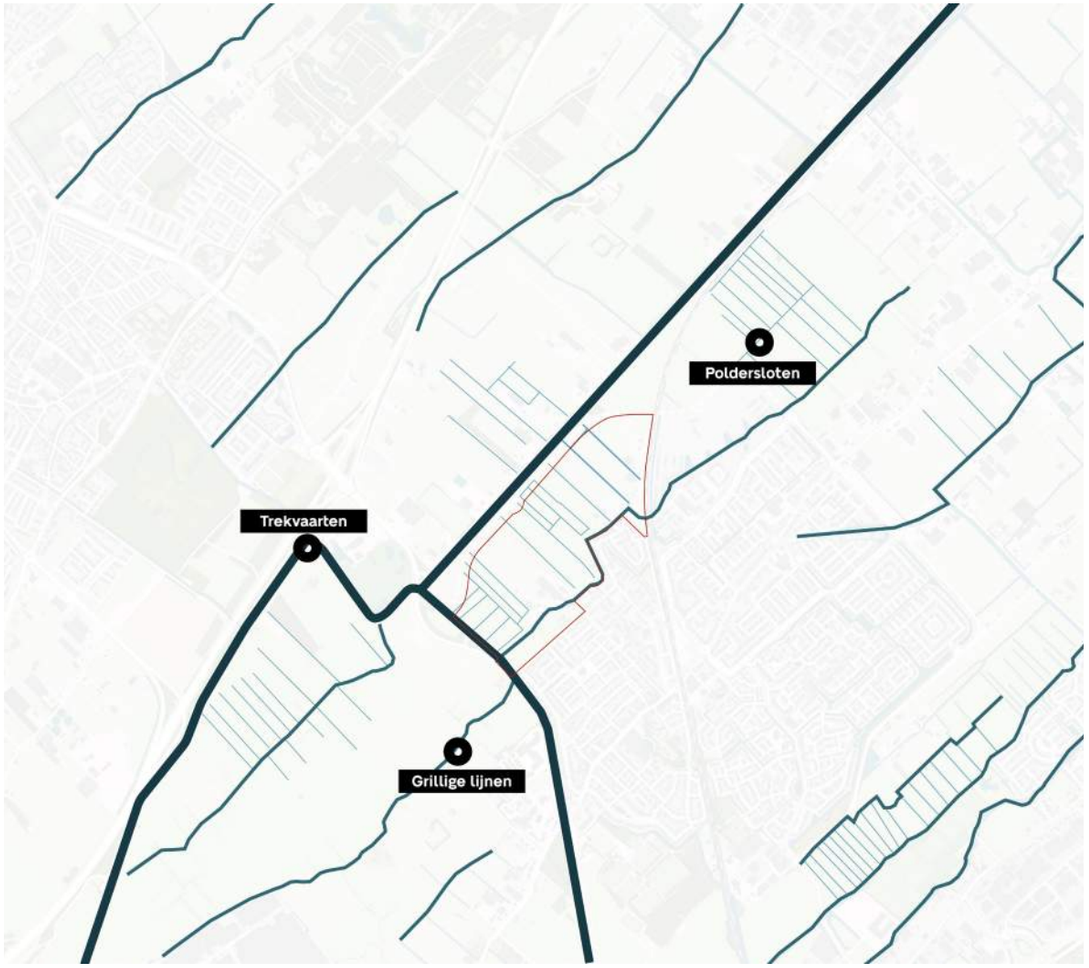


Landschapsanalyse

- Nieuw Boekhorst verbonden met Voorhout



Landschapsanalyse



- Nieuw Boekhorst via de Leidse Vaart en Haarlemmertrekvaart gekoppeld aan het regionale vaarwater
- Grootste deel van het water binnen Nieuw Boekhorst op boezempeil
- Koppeling via doorvaarbare duikers en bruggen

Waternetwerk



- infrastructuur auto
- hoofdfietsroutes
- spoor
- treinstation
- busverbindingen en halte
- woningbouw
- voorzieningen cluster
- bedrijventerrein
- scholen
- sport
- leisure

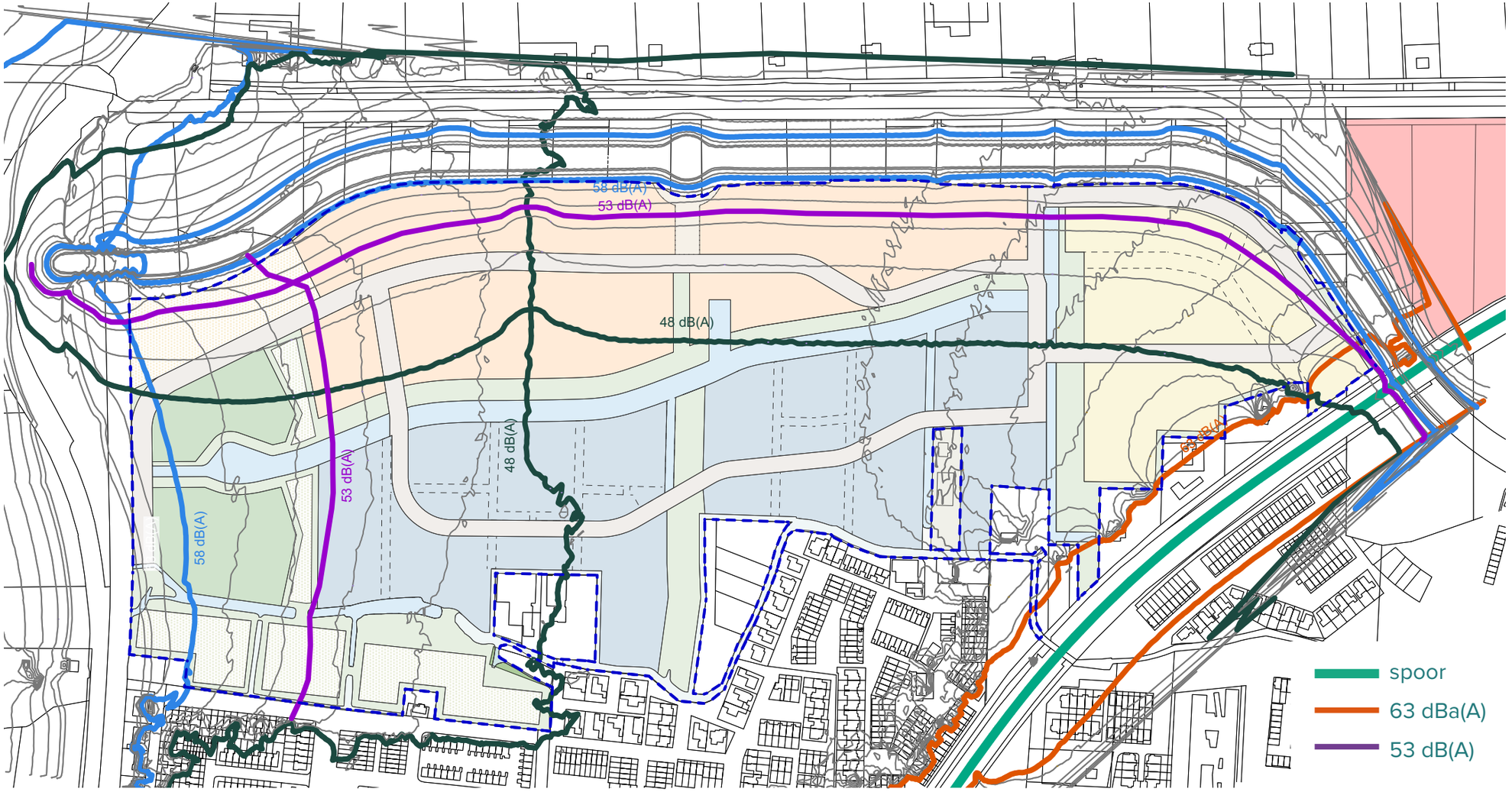
Voorziening in de omgeving



Regionaal fietsnetwerk en sport

Hoofdstuk 2 - Techniek

Geluid


58 dB(A)
53 dB(A)
48 dB(A)
48 dB(A)
53 dB(A)
58 dB(A)
53 dBA
spoor
63 dBa(A)
53 dB(A)

- Kasteelterrein Boekenburg: aanbevolen om geen bodemingrepen uit te voeren dieper dan 30 cm zonder aanvullend onderzoek
- Molenplaats: in de bodem nog funderingsresten aanwezig van de molen. Bij bodemingrepen dieper dan 1,0 m, waarderdend onderzoek
- De vooraf gedefinieerde middelhoge archeologische verwachting (ten aanzien van de strandvlakte) is naar beneden toe bijgesteld tot een lage verwachting.



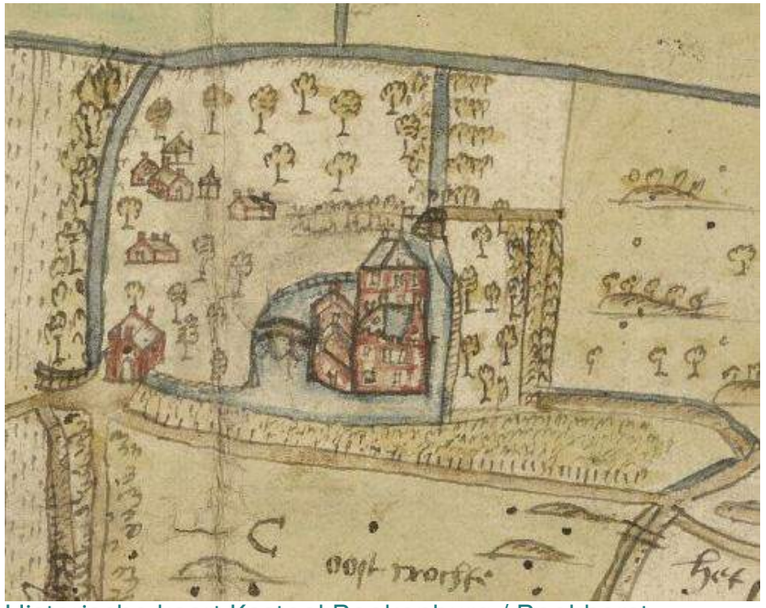
Figuur 5.1 Advieskaart op basis van het verkennend en geofysisch onderzoek.



Archeologie



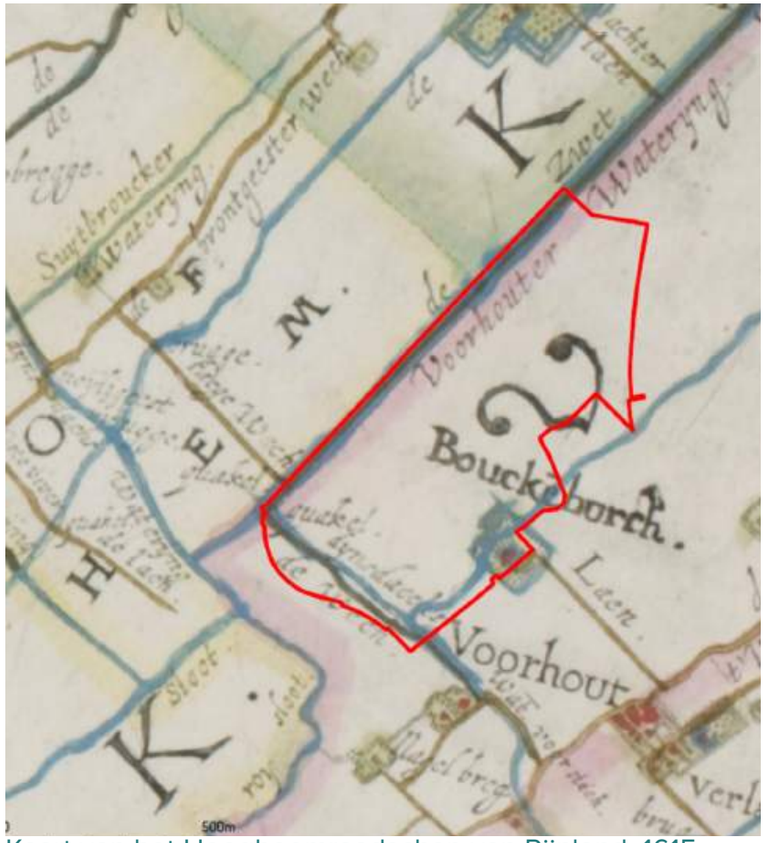
Historische beeld Kasteel Boekenburg / Boekhorst



Historische kaart Kasteel Boekenburg / Boekhorst



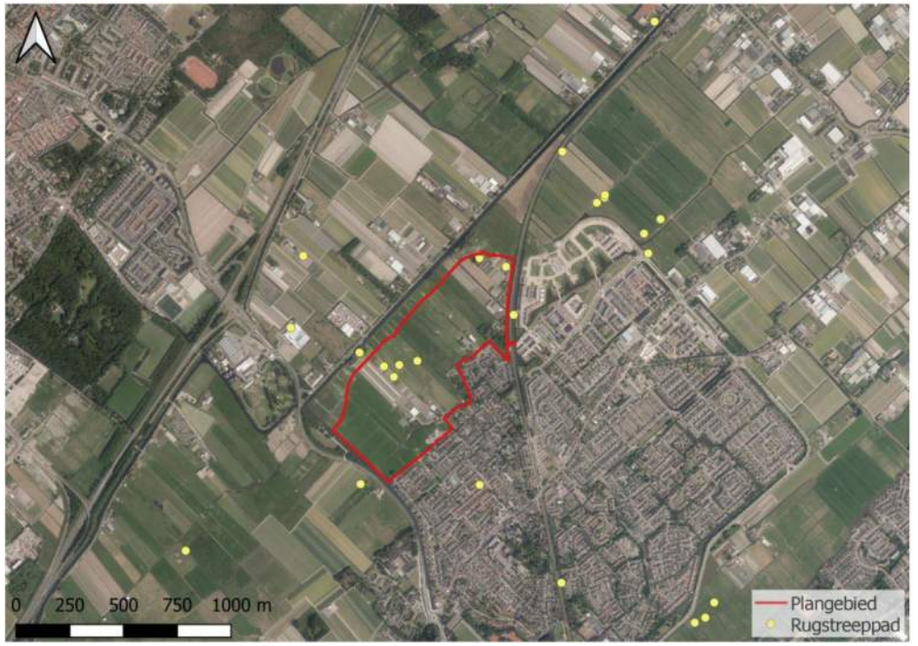
Gezicht op de ruïne van Kasteel Boekenburg, 1738



Kaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland, 1615

Archeologie

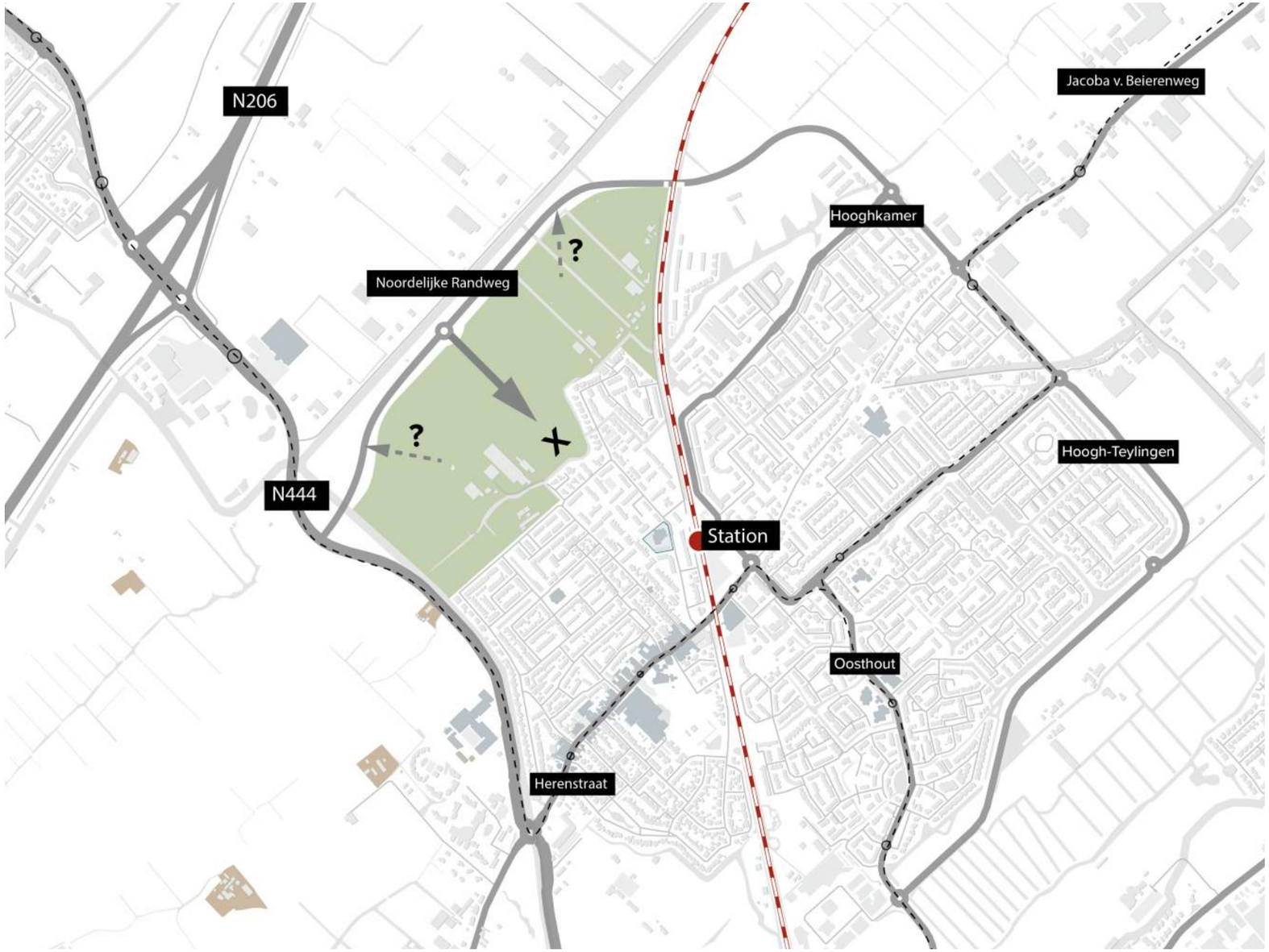
- Op basis van het aanwezige biotoop kan het voorkomen van algemeen voorkomende amfibiesoorten van het beschermingsregime ‘Andere soorten’ (Wnb) zoals bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, meerkikker en kleine watersalamander niet worden uitgesloten.
- De aanwezigheid van rugstreeppad binnen de grenzen van het plangebied is aangetoond. Binnen het plangebied zijn zowel geschikte voortplantingswateren als overwinteringsplekken aanwezig. Zodoende kan de rugstreeppad zijn gehele levenscyclus binnen het plangebied voltooien.





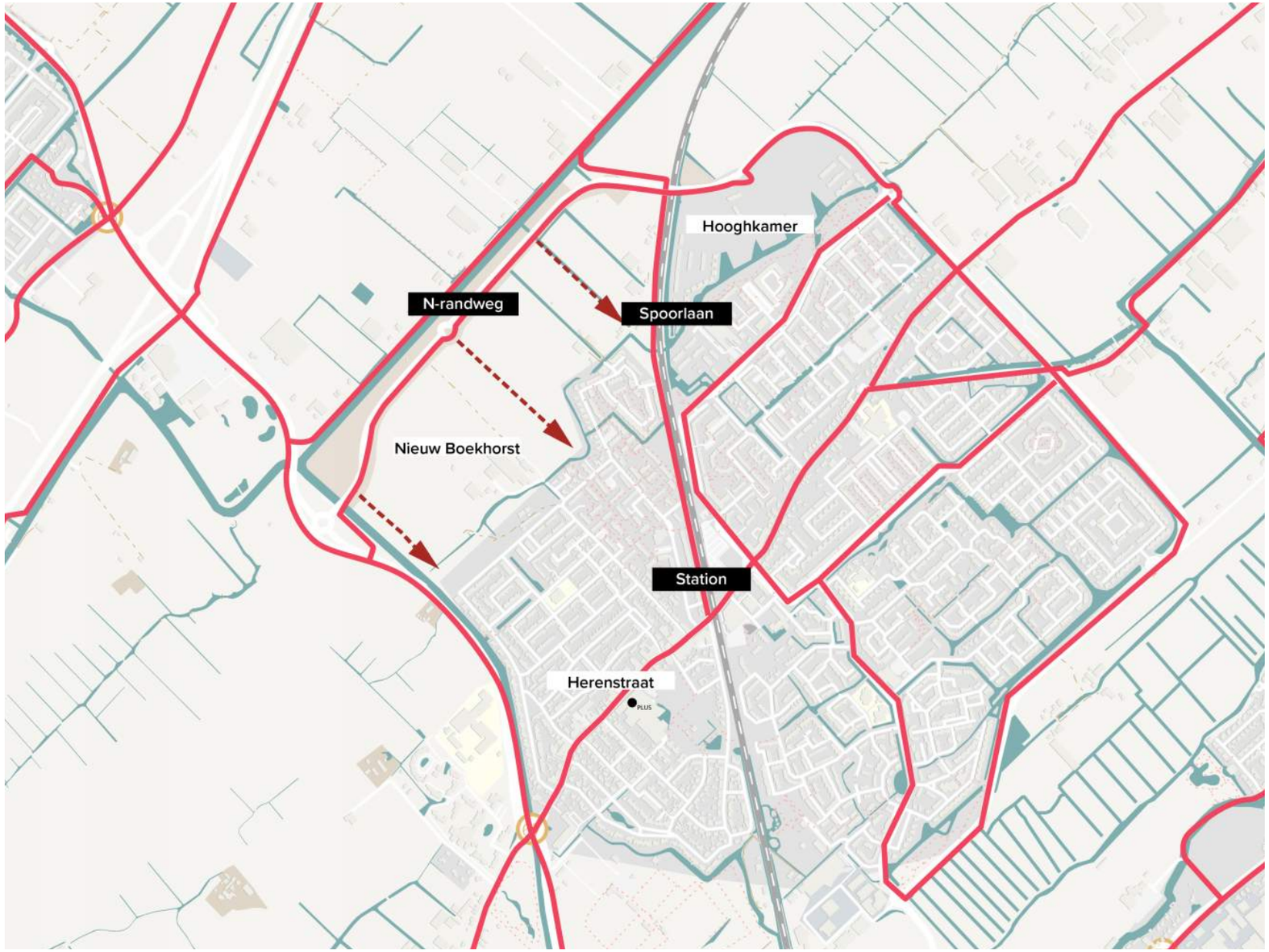
Ecologie

- Één inprikker vanaf de rotonde op de Noordelijke Randweg
- Rotondeberekening: capaciteit voldoende
- Geen officiële doorkoppeling naar bestaande buurt



Auto

- Fijnmazig fietsnetwerk in de nieuwe wijk
- Route van Noordwijk naar station faciliteren en vergemakkelijken



Fiets

Hoofdstuk 3 - Landschappelijk raamwerk

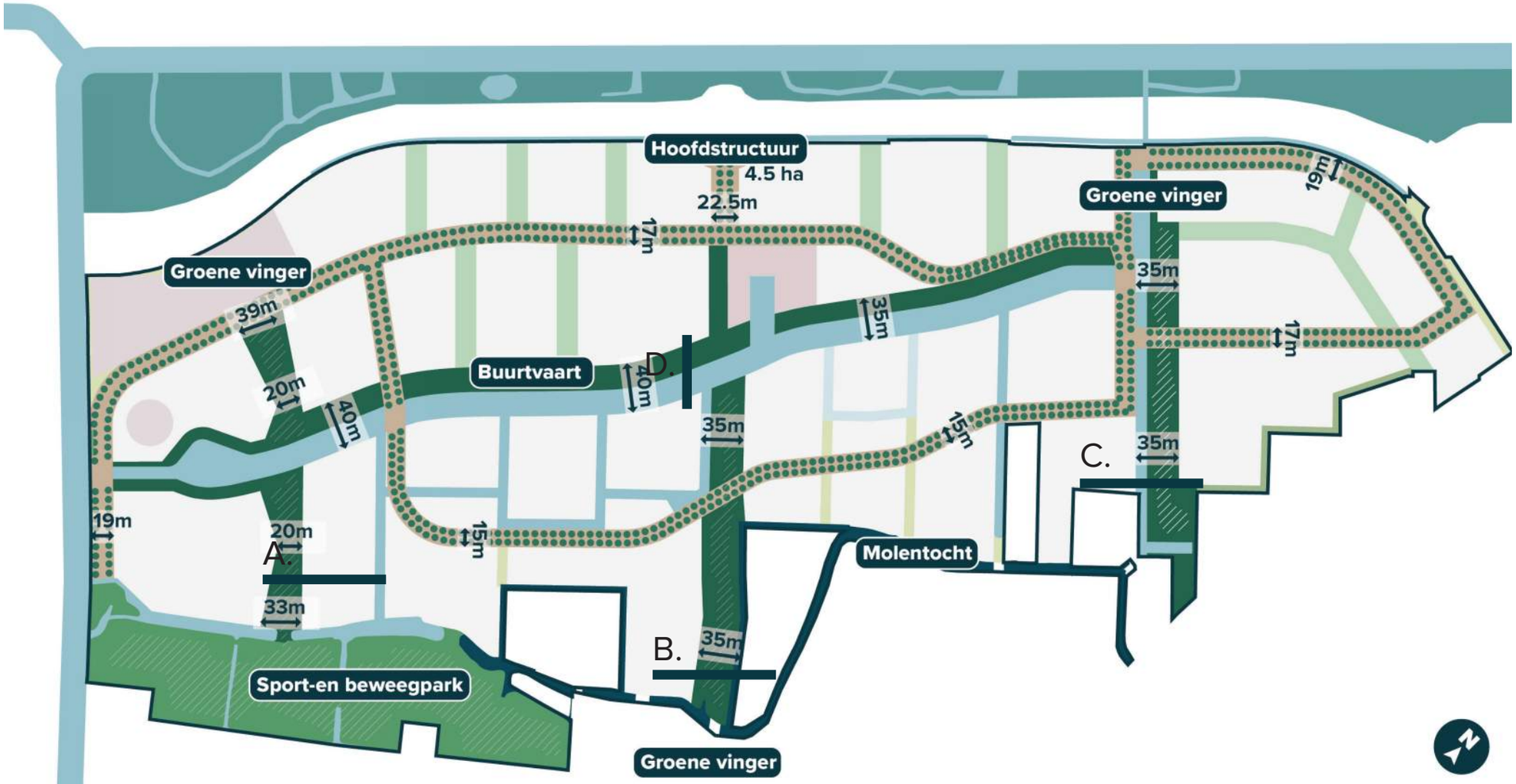


Groen raamwerk



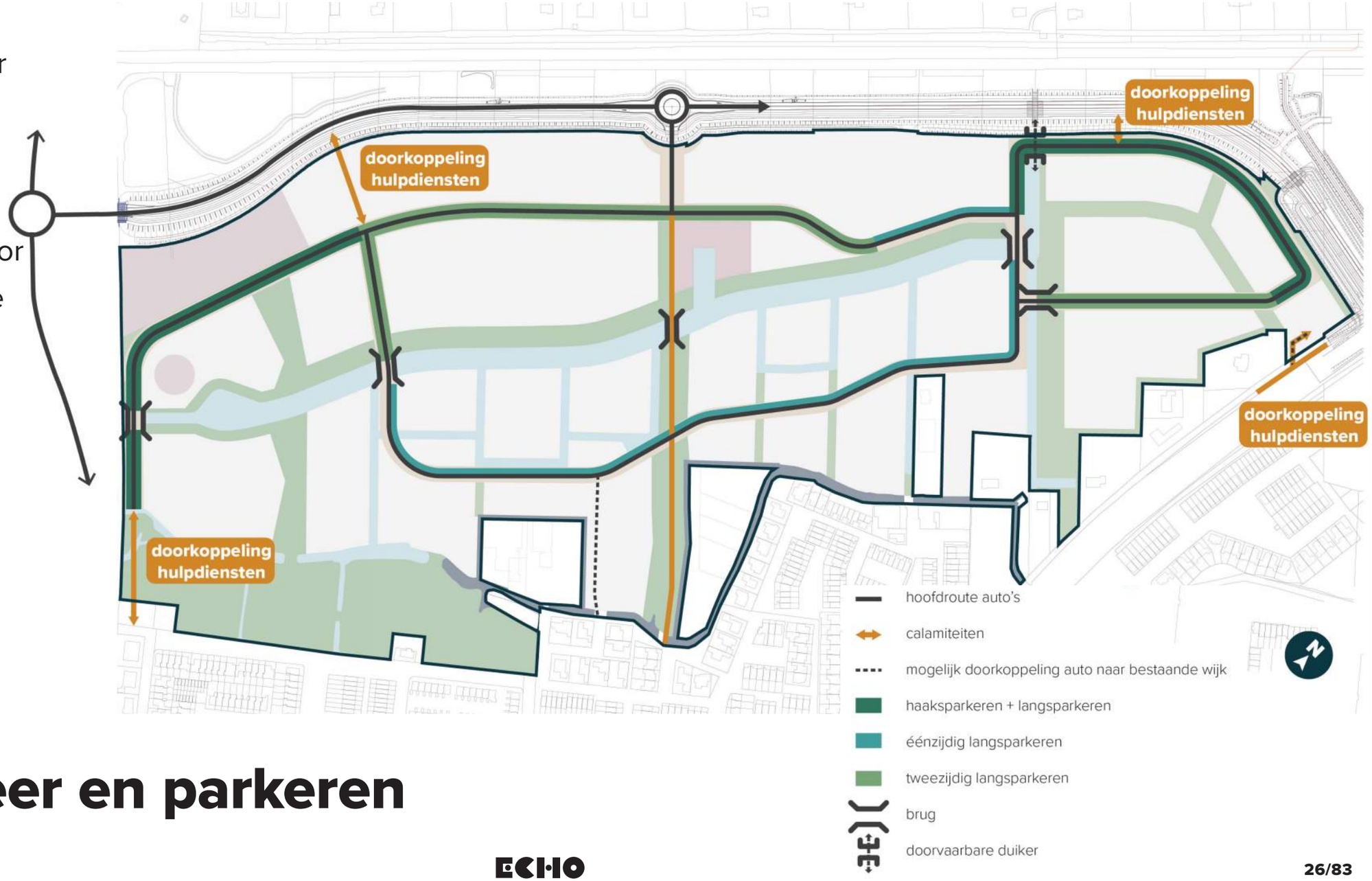






Groenstructuur

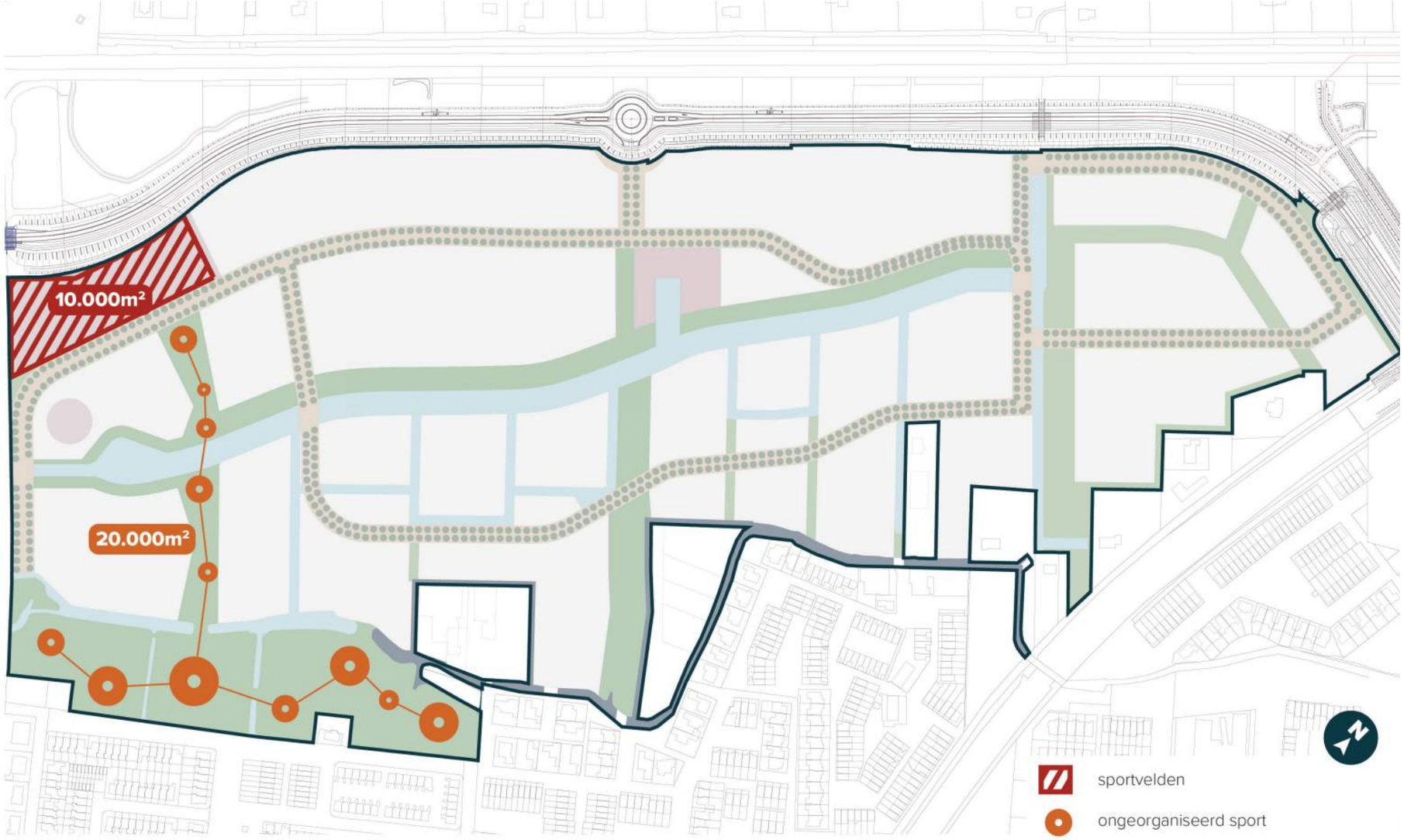
- Het parkeren in de hoofdstructuur (zie voorwaarden bij de profielen) mag worden meegerekend voor de aangrenzende woonvelden



Autoverkeer en parkeren







Sport









Boekenbuurjaan
Openbaar
Privé
5.0m doorvaarbaar
ca. 80m
8,0m

Sporten



Ontmoeten









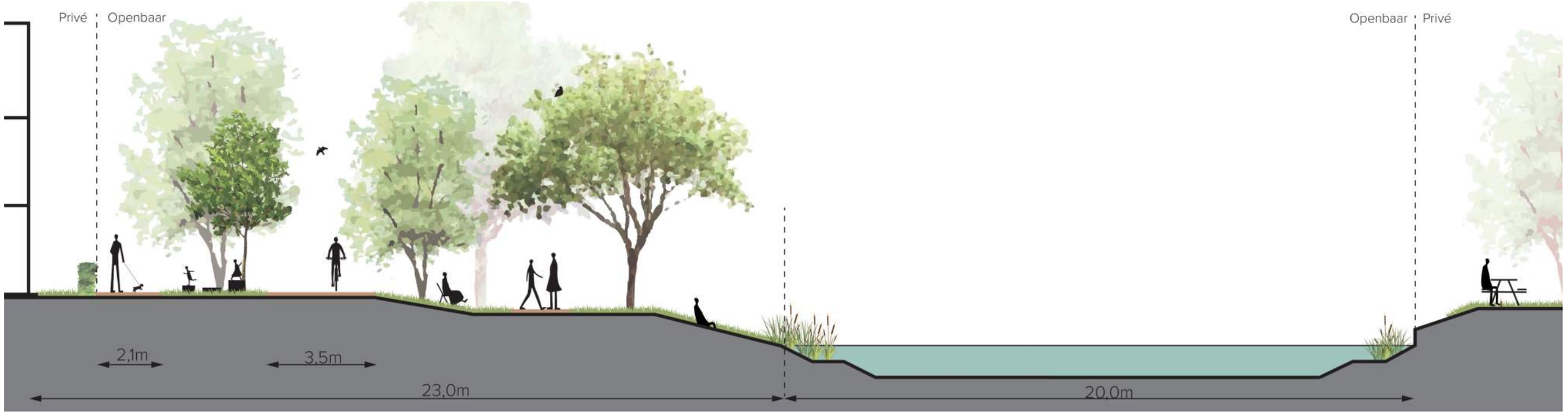
Ontmoeten - haven











Ontmoeten - Langs de buurtvaart



Groen









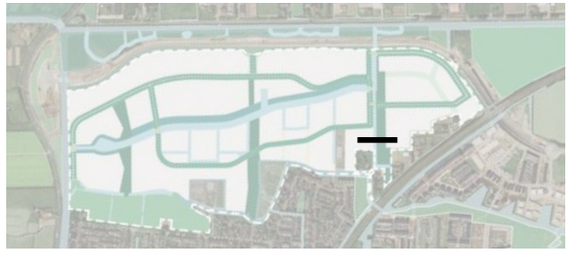




Natte natuur, water, wadis

Open gebied met clusters bomen

Natuurlijke kartakter





Rechter groene ader









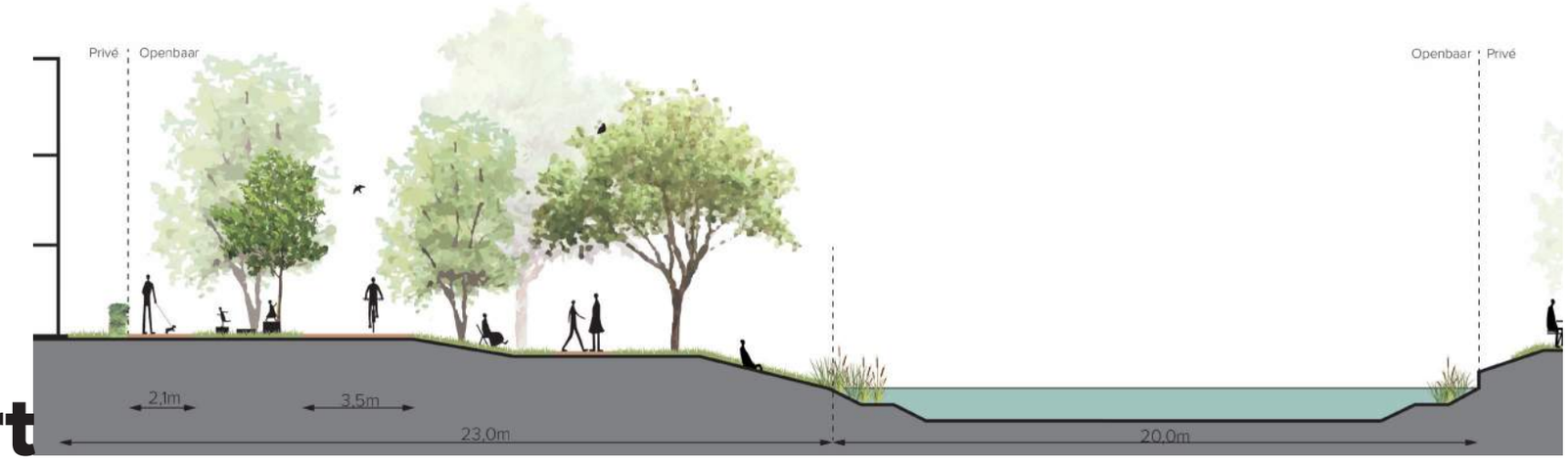




Mix van open en beplante gebieden

Parkachtig kartakter



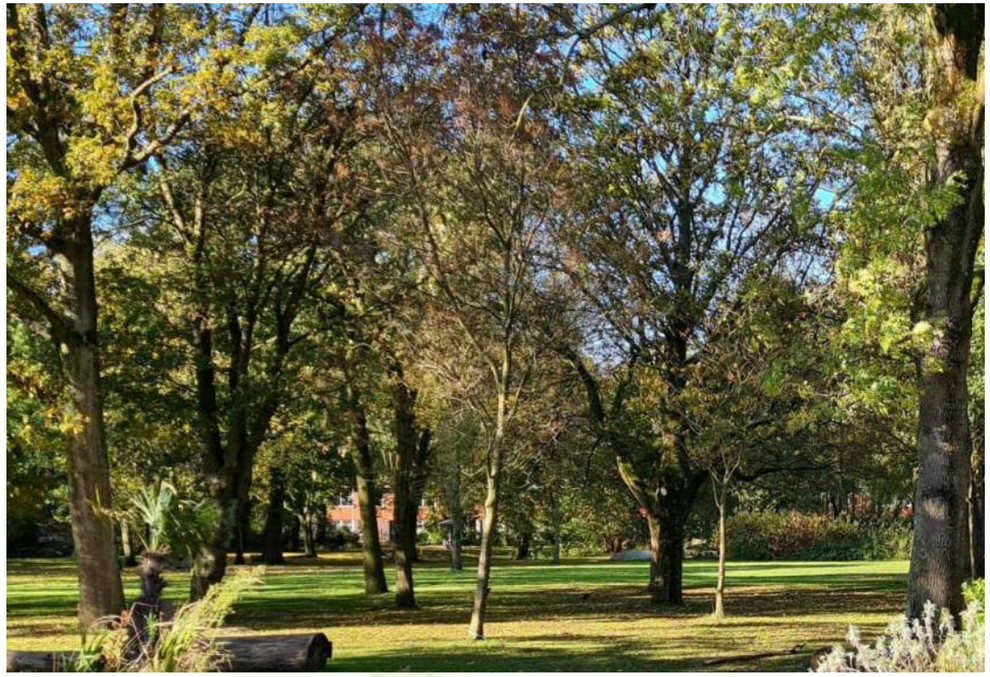


Langs de buurtvaart













Verlengde toegang wijk

Bosachtig, natuurlijk karatkter





Middelste groene ader













Open gebied met clusters bomen

Genoeg ruimte voor sport en spel





Linker groene ader









Bosachting gebied met natuurlijke karakter

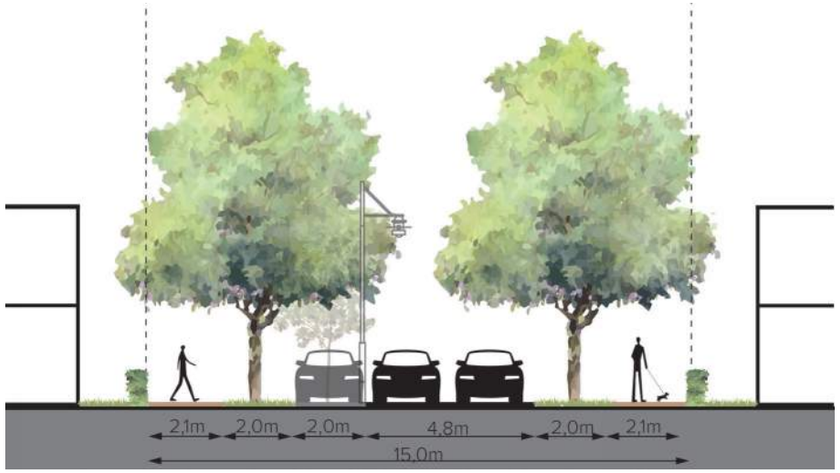
Mix van bomen

verschillende kleuren

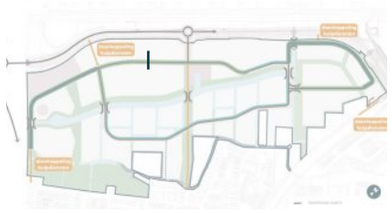








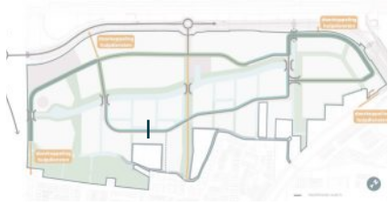
Laan



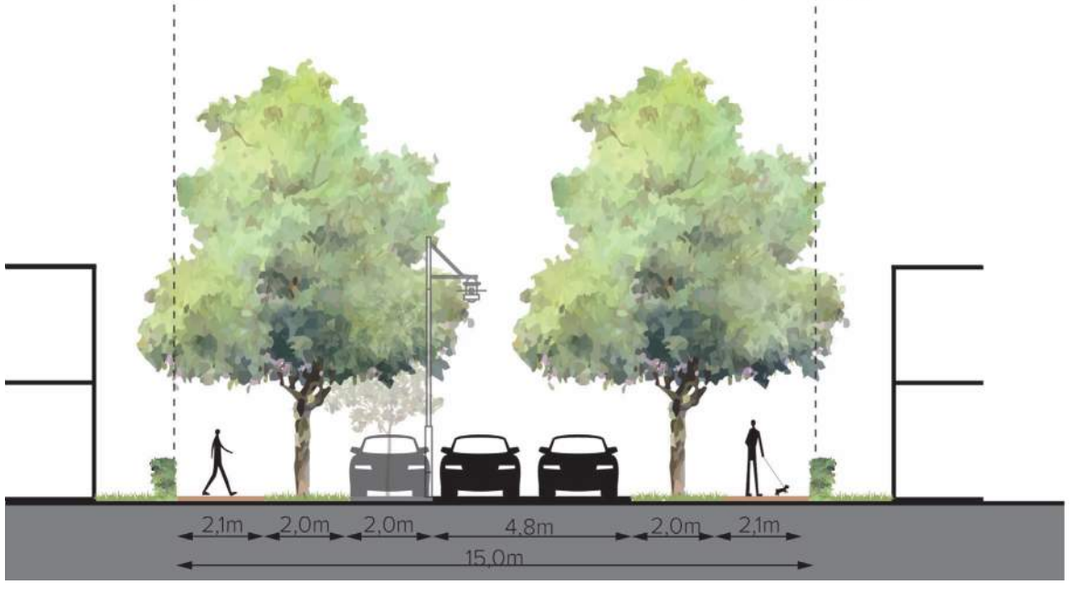
Hoofdroute met tweezijdig langsparkeren



- langsparkeren in clusters van maximaal 3 plekken
- tussen de clusters minimaal 5 m afstand
- per parkeervak minimaal 2x6 m



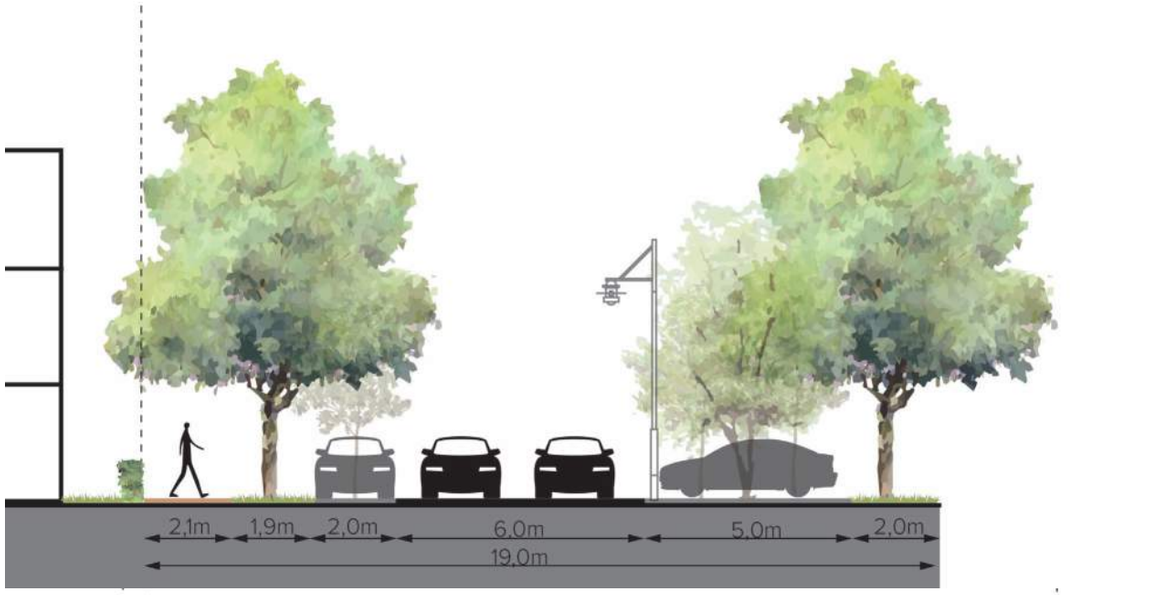
Hoofdroute met éénzijdig langsparkeren



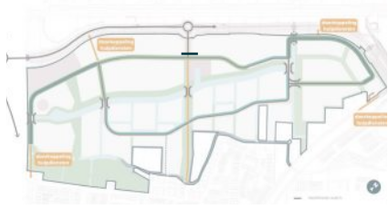
- langsparkeren in clusters van maximaal 3 plekken
- tussen de clusters minimaal 5 m afstand
- per parkeervak minimaal 2x6 m



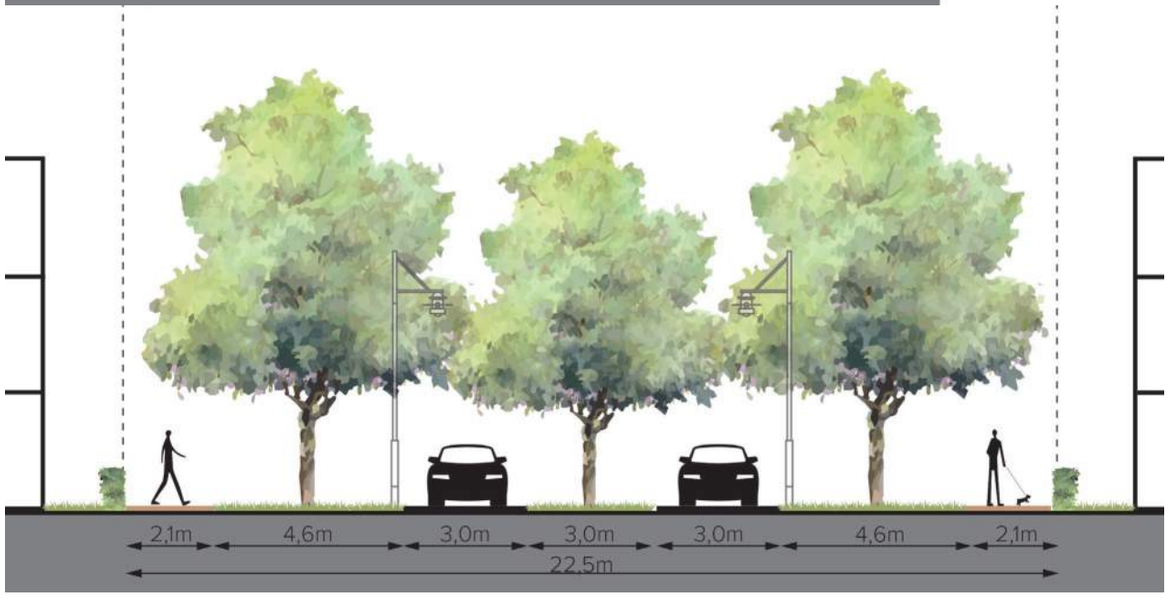
Hoofroute met éénzijdig haaksparkeren en aan de andere kant langsparkeren



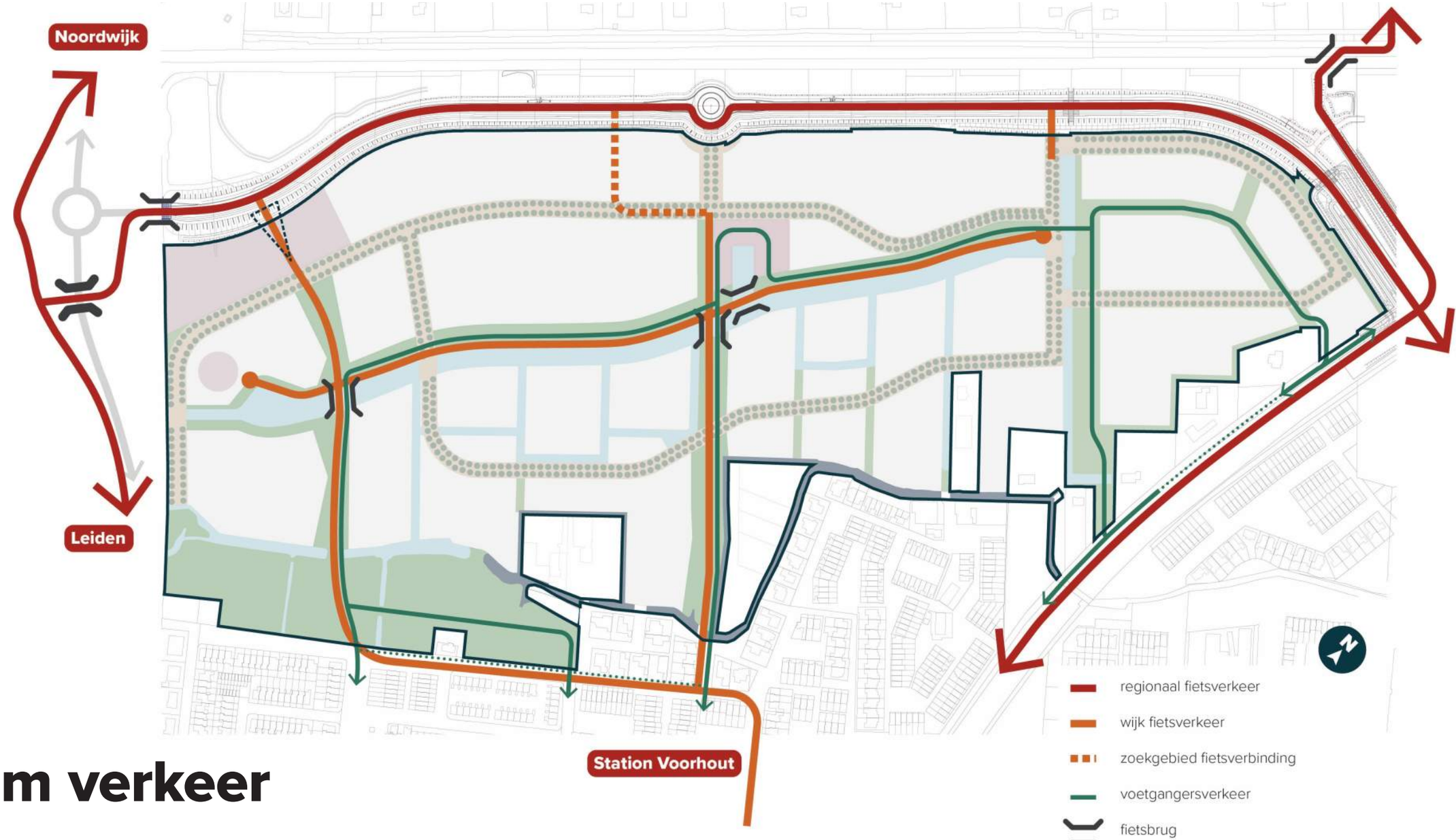
- haaksparkeren in clusters van maximaal 8 plekken
- per 30 m weg max 8 haakse parkeervakken
- per parkeervak minimaal 2,5x5 m
- Langsparkeren conform andere profielen



Entree hoofdroute vanaf de rotonde. Géén langs- of haaksparkeren



- langsparkeren in clusters van maximaal 3 plekken
- tussen de clusters minimaal 5 m afstand
- per parkeervak minimaal 2x6 m



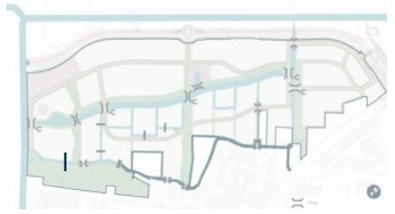
Langzaam verkeer



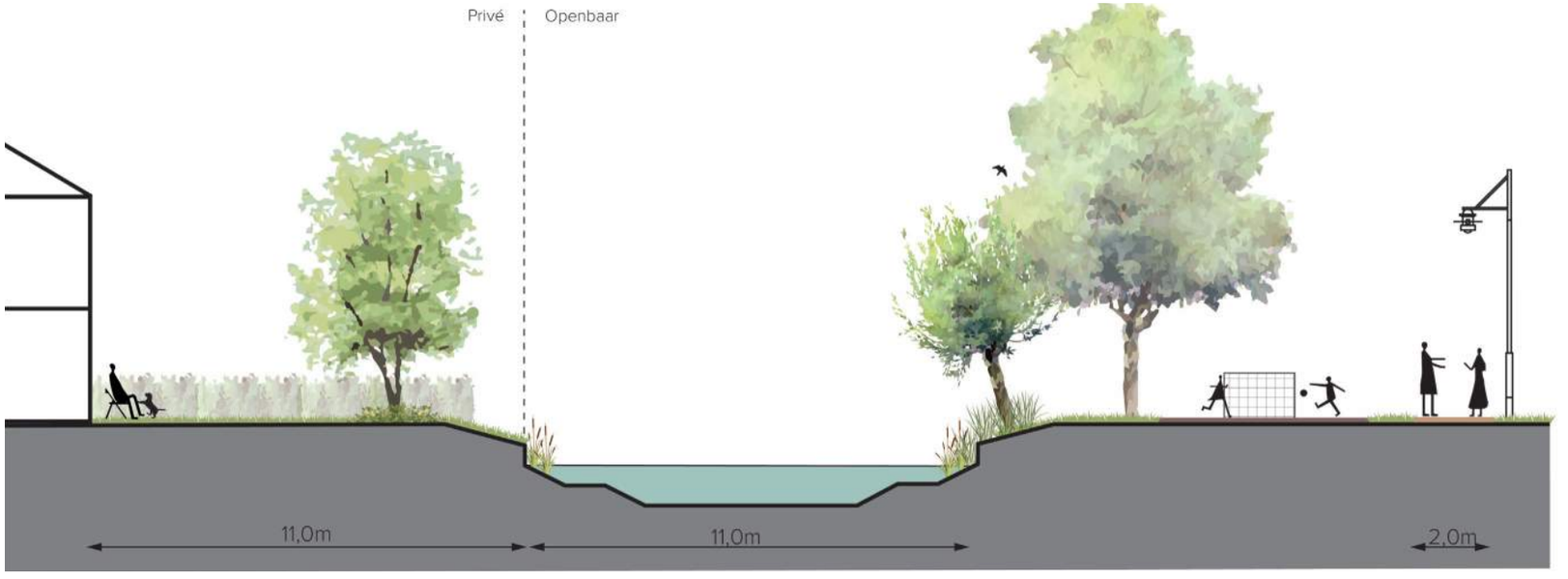
Watersysteem

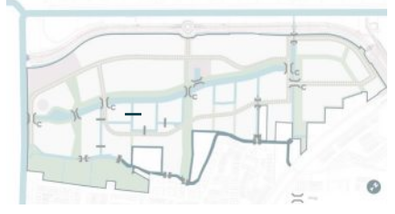
Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst
22 maart 2022

brug
geschikt voor calamiteiten verkeer
duiker
doorvaarbare duiker
brug of doorvaarbare duiker (binnen de bouwvelden)
dam (peilscheiding)
gemaal
boezemwater
polderwater

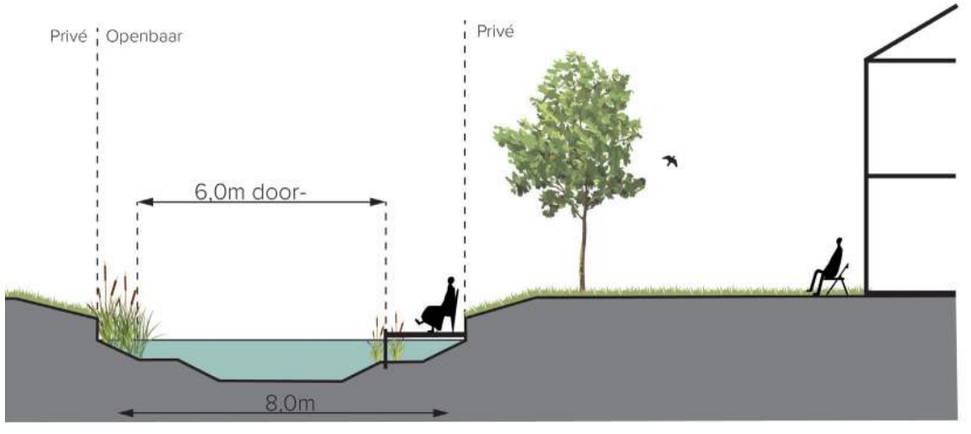


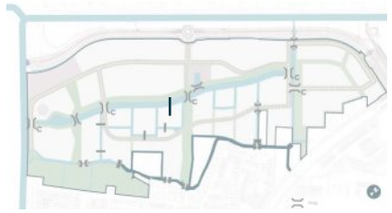
Molentocht



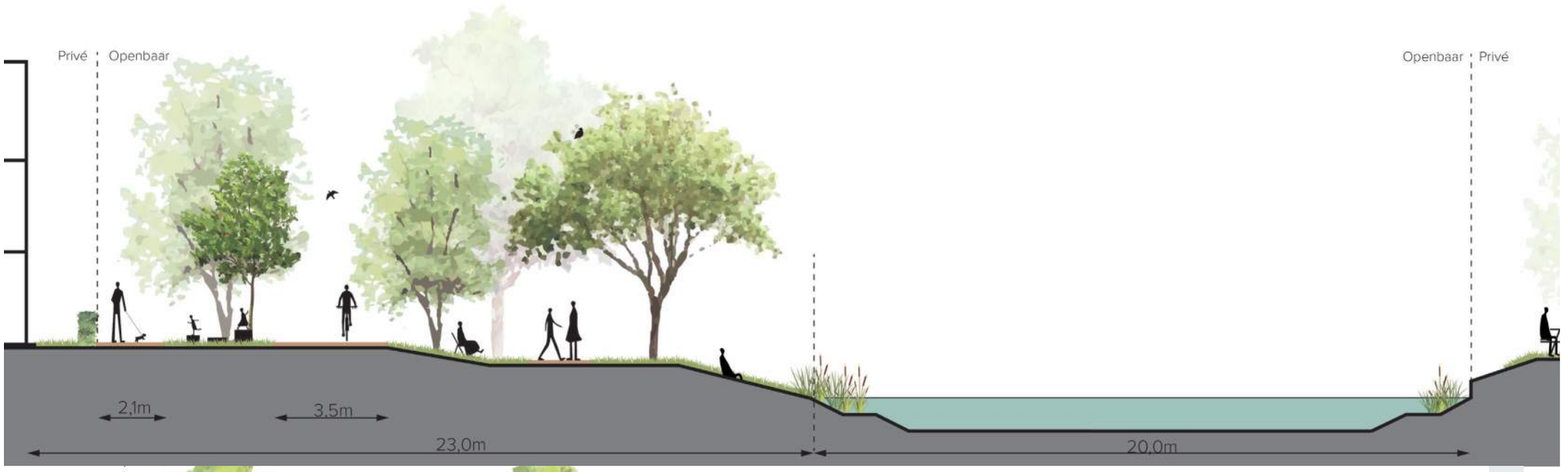


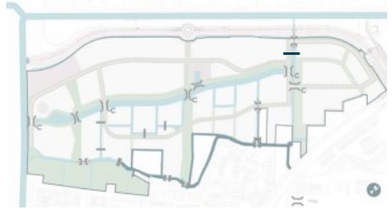
Vaart



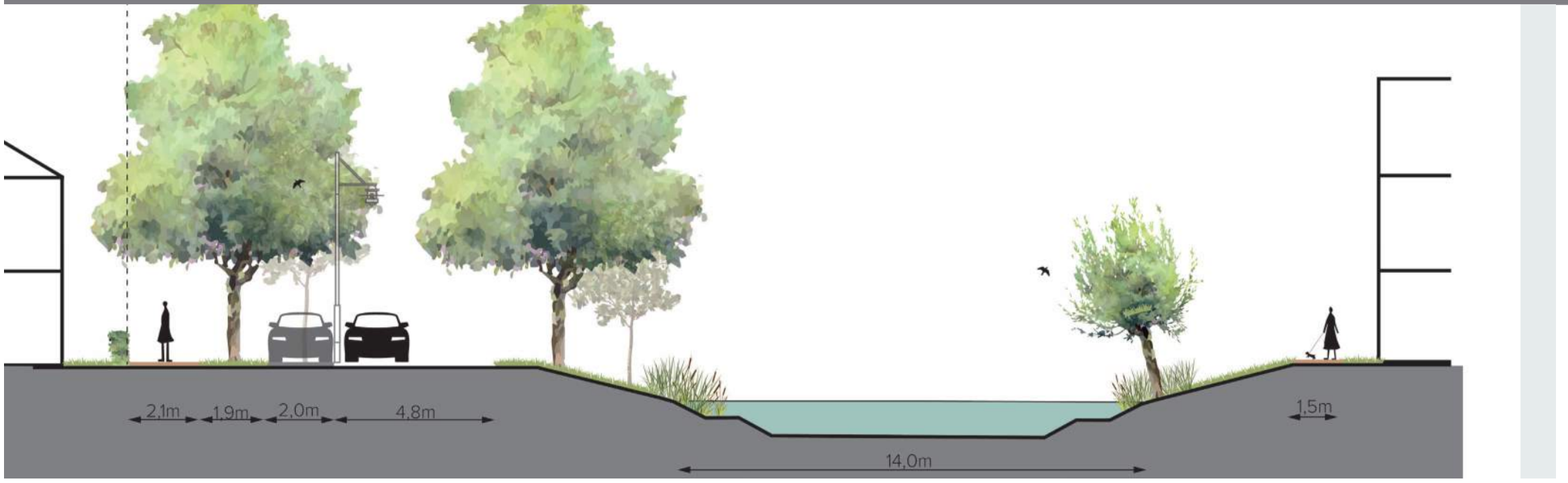


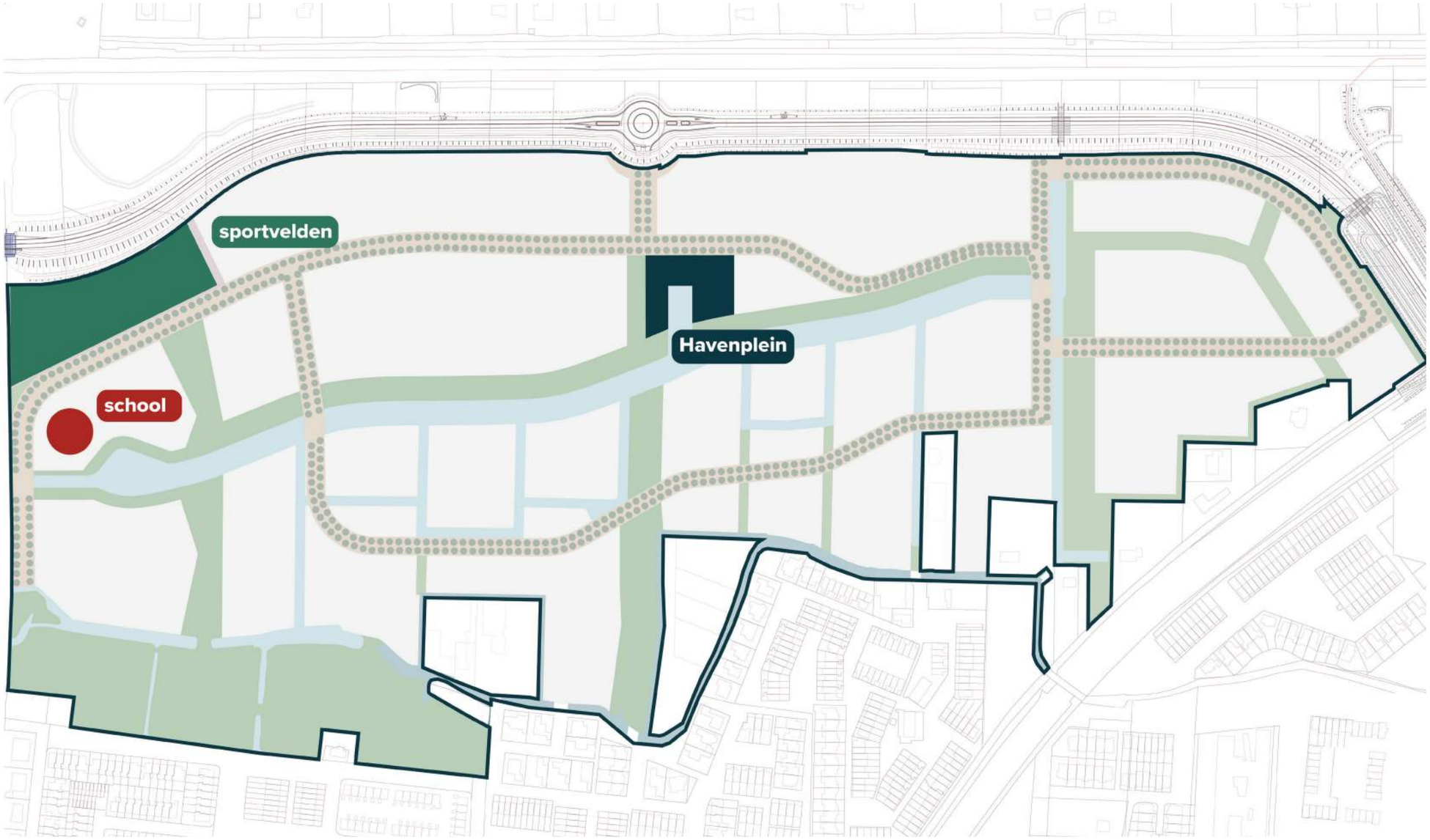
Buurtvaart





Buurtvaart - richting doorvaarbare duiker Haarlemmertrekvaart





Voorzieningen





Schoolwoningen



Eerste lijns zorg



Cafe/Snackbar



Sportvoorzieningen

- 3 ha sport: 10.000 m^2 georganiseerd en 20.000 m^2 ongeorganiseerd
- 2.500 m^2 school (icm woningen)
- 1.500 m^2 Kleinschalige voorzieningen zoals een kleine winkel, kleine horeca (snackbar, theetuin), eerste lijns zorg (arts, fysio), een kanoverhuur, buurthuiskamer.



Buurthuiskamer



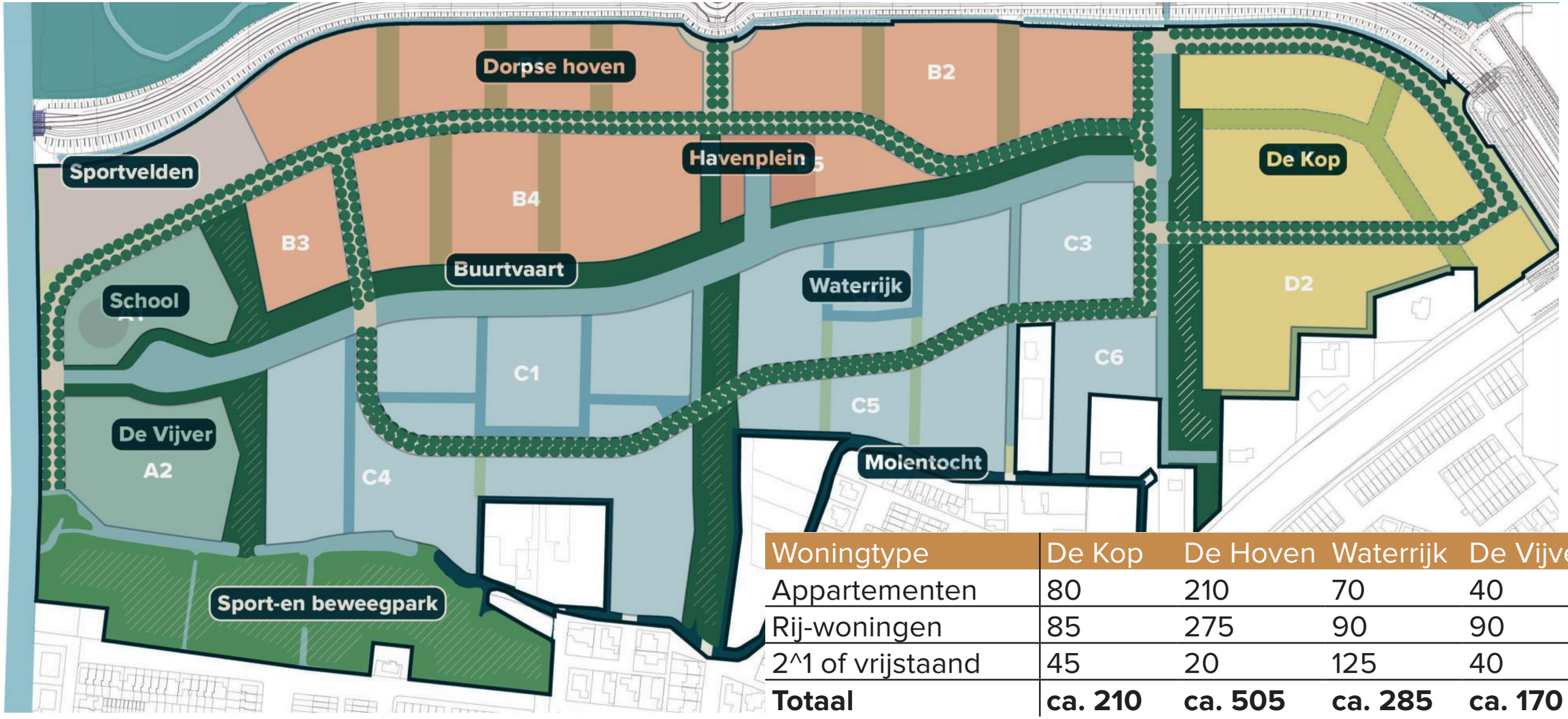
Kleine supermarkt

Voorzieningen

Hoofdstuk 4 - Woonprogramma

Categorie	wens raad		Proefverkaveling		
Sociale huur	30%	ca 345	25%		ca 292
bereikbaar/betaalbaar	35%	ca 403	25%		ca 292
vrij programma	35%	ca 403	30%	midden	ca 350
			20%	duur	ca 234
Totaal		**ca 1.150**			**ca 1.168**

Woonbibliotheek



Woningtype	De Kop	De Hoven	Waterrijk	De Vijver
Appartementen	80	210	70	40
Rij-woningen	85	275	90	90
2^1 of vrijstaand	45	20	125	40
Totaal	**ca. 210**	**ca. 505**	**ca. 285**	**ca. 170**

4 woonbuurten met een eigen identiteit

Categorie	Aantal	Percentage
Sociaal (huur < € 763 / koop < € 295.000)	345-375	30%
Bereikbaar (huur < € 1.000 / koop < € 355.000)	230-250	20%
Middelduur (huur > € 1.000 / koop € 355.000 tot € 425.000)	345-375	30%
Duur (koop >€ 500.000)	230-250	20%
Totaal	1.150-1.250	

Type	Aantal	Percentage
Eengezinswoningen	763-829	66%
Appartementen	341-387	34%

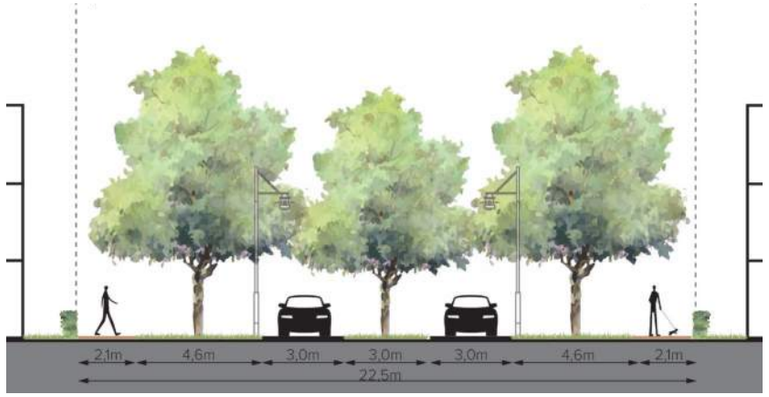
- Aantallen en prijzen indicatief
- Prijspeil januari 2022

Totaal woonprogramma

Hoofdstuk 5 - Buurtenidentiteiten



Ontwerpend onderzoek: Proefverkaveling

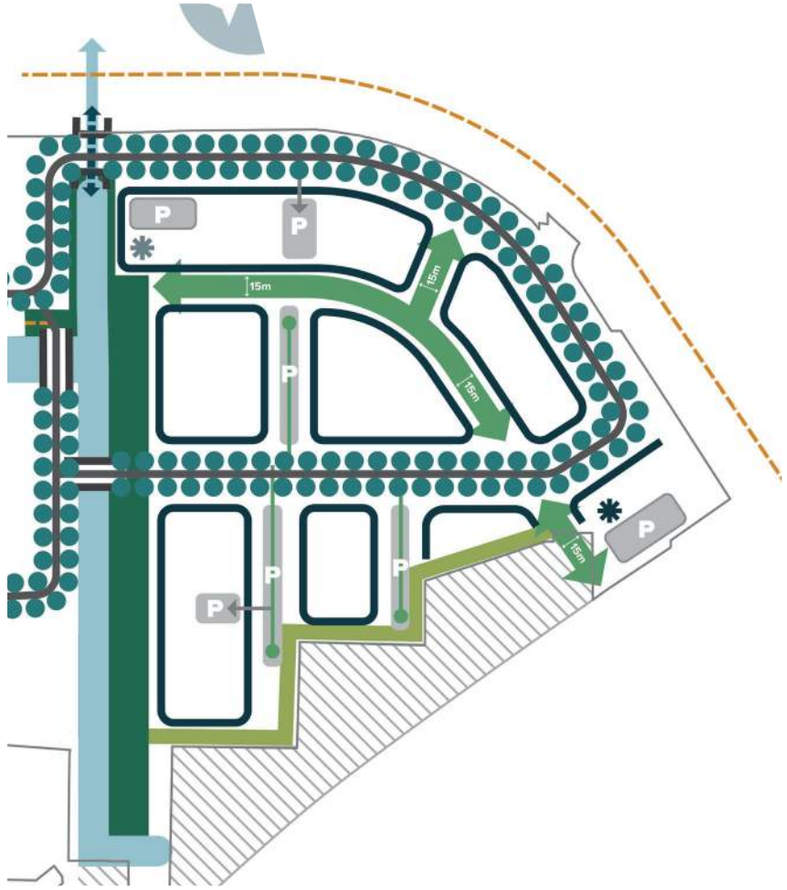


Maatvoering hoofdstructuur



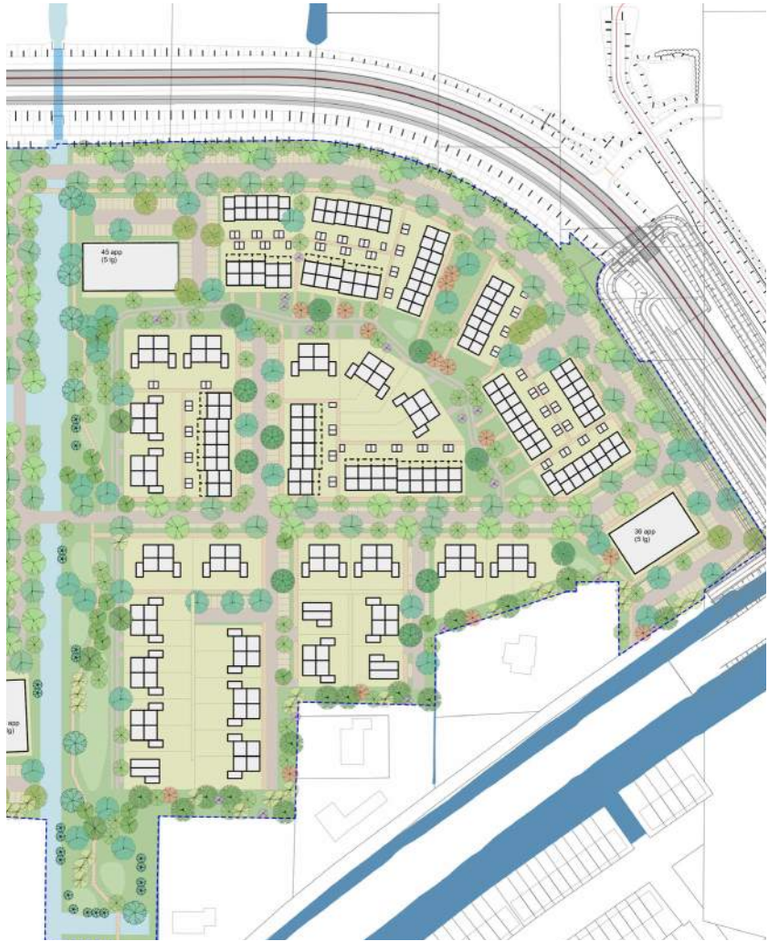


Identiteit deelgebieden

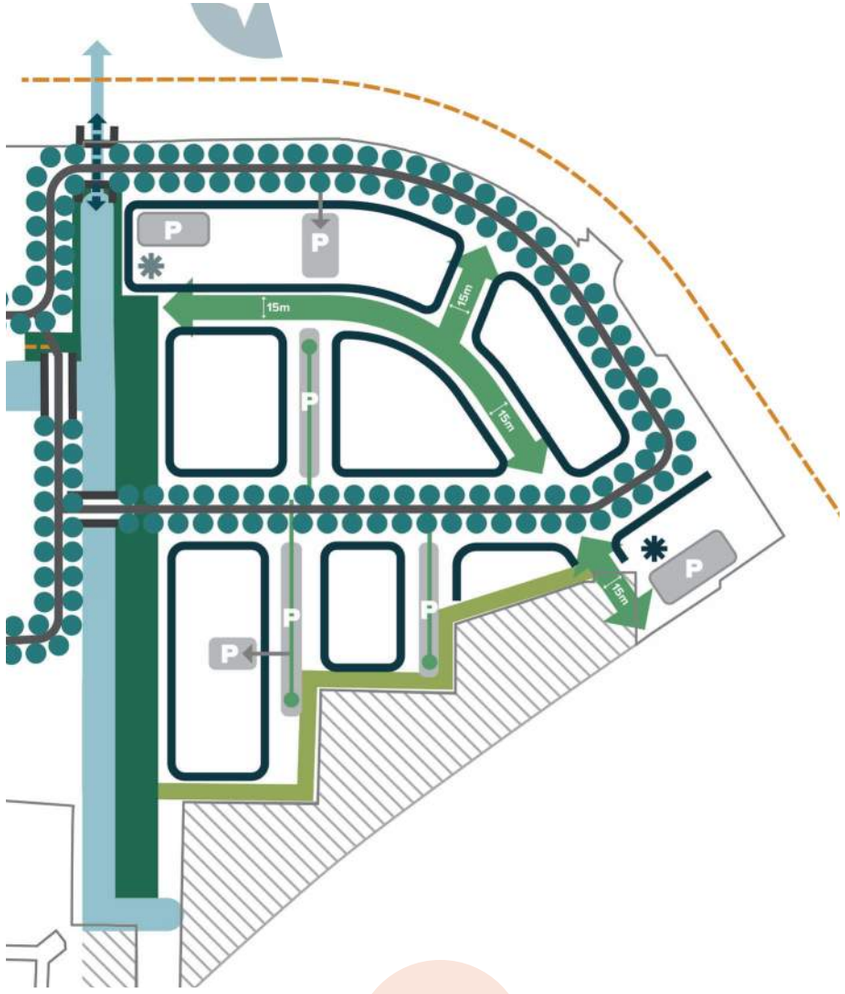


Regels voor de uitwerking

Ontwerpend onderzoek levert 3 dingen op







210

Van proefverkaveling naar regels voor uitwerking

Hoofdstructuur		**159.247 m²**
Deelgebied A, de Vijver		**20.681 m²**
	A1	*8.513 m²*
	A2	*12.168 m²*
Deelgebied B, Dorpse Hoven		**83.476 m²**
	B1	*23.582 m²*
	B2	*23.279 m²*
	B3	*5.942 m²*
	B4	*24.436 m²*
	B5	*6.237 m²*
Deelgebied C, Waterrijk		**91.708 m²**
	C1	*21.336 m²*
	C2	*17.092 m²*
	C3	*7.352 m²*
	C4	*27.576 m²*
	C5	*11.984 m²*
	C6	*6.368 m²*
Deelgebied D, de Kop		**38.946 m²**
	D1	*23.350 m²*
	D2	*15.596 m²*
Ontwikkelgebied Nieuw Boekhorst		**394.058 m²**



Hoofdstructuur versus woonvelden.

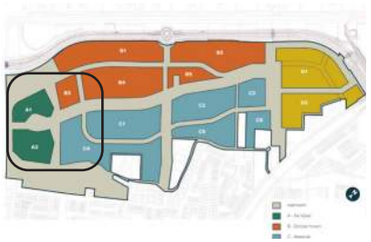






Appartementen hebben al een vaste plek

A. De Vijver.



- Gebied met gemixt programma, met relatief wat luxer segment.
- Wonen rondom de vijver
- Groene sport- en speelzone (natuurlijke uitstraling) als robuuste en publieke ruggengraat
- Weg gaat rondom en via achterkanten woningen, autoluw binnengebied







Kernkwaliteiten

laan hoofdstructuur

voorkanten/uitstraling naar openbaar gebied

groene inprikkers

ongeorganiseerde sport

groene structuur

parkeren

zoekgebied schoollocatie

school

Boezemwater

Polderwater

fietsroute

5 laags appartementengebouw

brug

duiker (doorvaarbaar)

dam (peilscheiding)



Stedenbouwkundige principes

Bebouwing

- Dichtheid ca 55 wo/ha (binnen woonveldgrens)
- ca 20% meersgezinswoningen
- Wonen in/aan het groen, rondom de vijver
- Voorkanten/uitstraling richting de groenzone en vijver
- Inpassing School

Verkeer en parkeren

- Parkeren aan de achterkant woningen

Groen

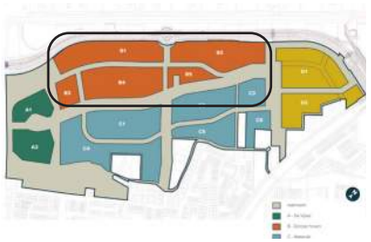
- Buurtvaart met groene, publieke oevers
- Asymmetrische groene vinger met ongeorganiseerde sport



Proefverkaveling (indicatief) van een deel van De Gaard

Verkavelingsprincipes

B. Dorpse Hoven.



- Relatief hoogste dichtheid
- Relatief veel rijwoningen en appartementen
- Compact gebied met autovrije hoven
- Doorlopende, publieke groenzone langs de Buurtvaart
- Publieke plekken langs de buurtvaart: op het Havenplein maar ook kleine (zit) plekken langs het water
- Wandvorming en accenten rondom havenplein, wijkentree en buurtvaart





Groene zone met water en flauwe oever



Wonen een autovrij hofje

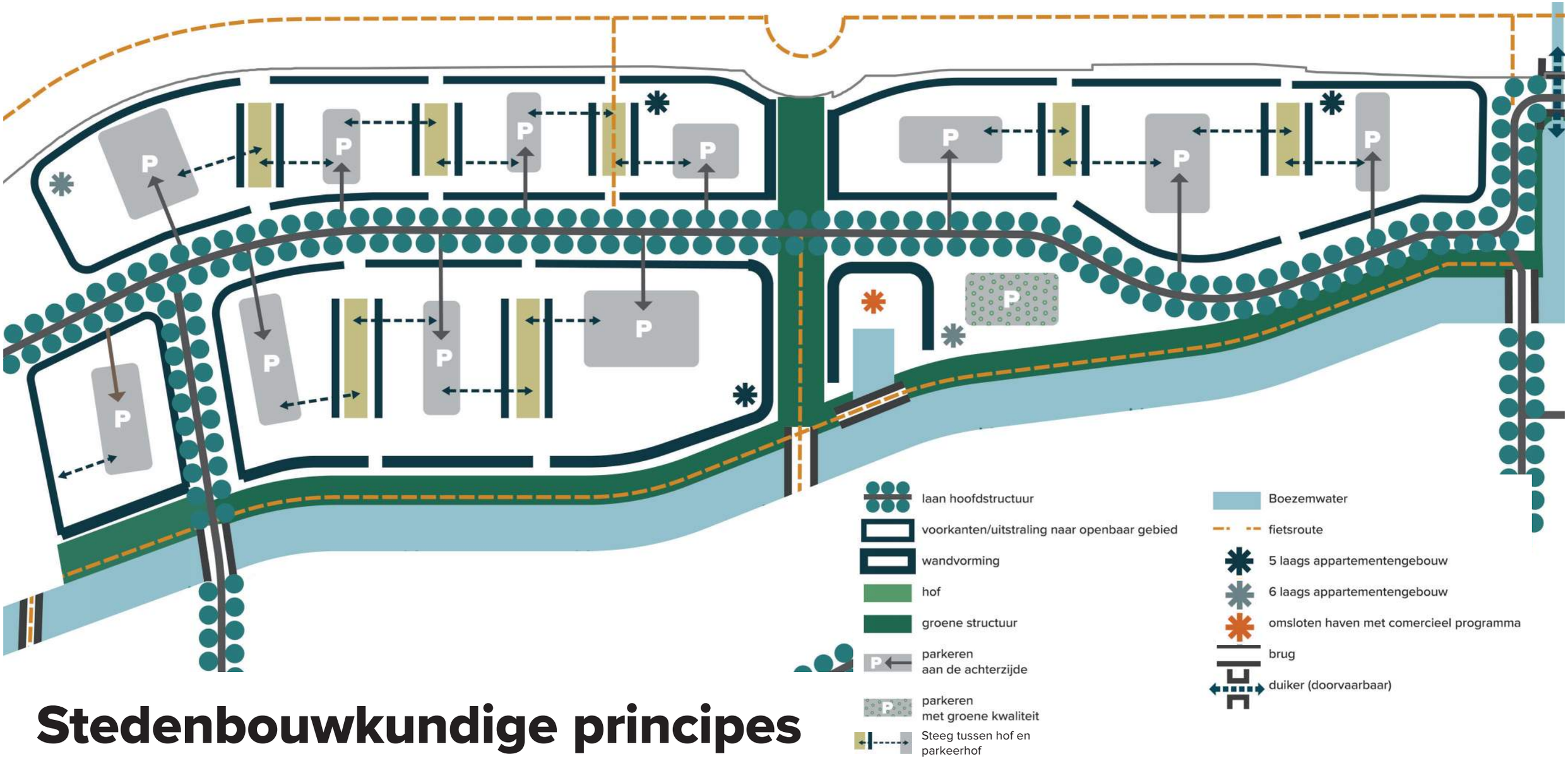


Interessante hoeken van de bouwblokken



Smalle woonstraatjes voor informeel gebruik

Kernkwaliteiten



Stedenbouwkundige principes

Bebouwing

- Dichtheid ca 60 wo/ha (binnen woonveldgrens)
- ca 40% meersgezinswoningen
- Gesloten bouwblokken met verbijzondering in de hoeken
- Verspringende rooilijnen

Verkeer en parkeren

- Autovrije hoven
- Parkeren tussen de achterkanten woningen

Groen

- Delftse stoepen aan de hoven
- Grote speel- en verblijfskwaliteit in de hoven
- Verbindingen tussen hoven met steegjes, poortjes en tussendoorroutes



Proefverkaveling (indicatief) van een deel van Dorpse Hoven

Verkavelingsprincipes



- Centrale plek in het plan, met een haventje en ruimte voor ca 1.500 m^2 commercieel programma
- Hoge dichtheid woningen rondom het havenplein; Appartementen met commercieel programma in de plint.
- Centraal plein voor de wijk, met ruimte voor bv een braderie en kleine wijkevenementen
- Centraal element op het plein - als ontmoetingsplek

Havenplein



Contact met het water



Ruimte voor kleine wijkevenementen



Zitten onder de bomen

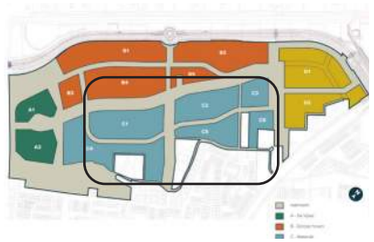


Wandvorming rondom een haventje

- Wandvorming rondom Havenplein
- Parkeerveld met een groene uitstraling, ruimte voor bomen en groen
- Diverse elementen markeren het plein: bomen, een (overdekte) ontmoetingsplek , trappen naar het water



C. Waterrijk.



- Deelgebied met laagste dichtheid
- Relatief veel vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen.
- De polderstructuur met sloten is basis voor de verkaveling
- Veel achtertuinen aan het water
- Kleine erven met informeel parkeren in de wooncluster



Wonen aan het water



Erven binnen in de wooncluster

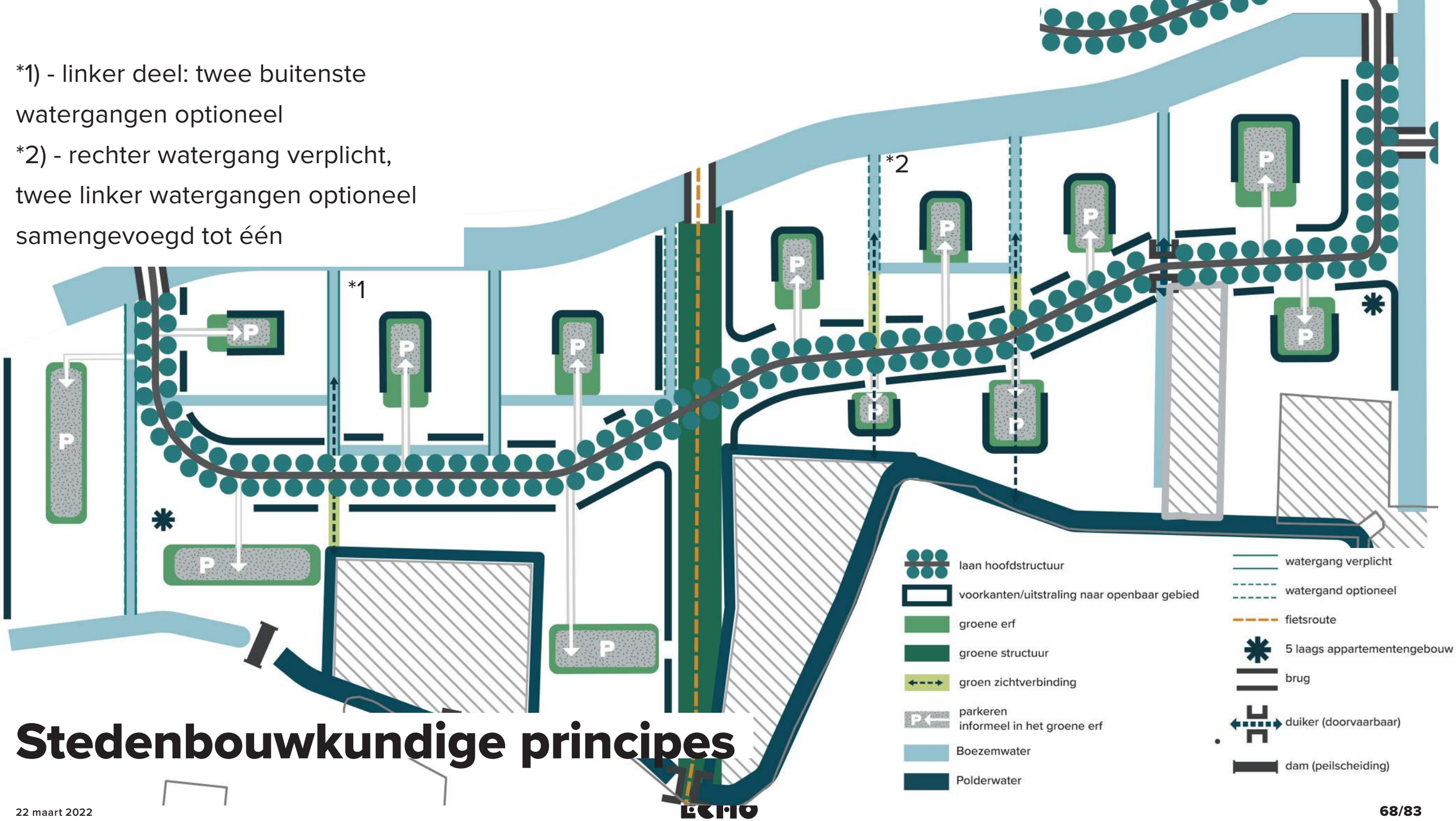


Zij en achtertuinen aan het water

Kernkwaliteiten

*1) - linker deel: twee buitenste watergangen optioneel

*2) - rechter watergang verplicht, twee linker watergangen optioneel samengevoegd tot één



Stedenbouwkundige principes

Bebouwing

- Dichtheid ca 35 wo/ha (binnen woonveldgrens)
- ca 30% meersgezinswoningen
- Wonen aan erfjes, met achterkanten naar het water
- Voorkanten/uitstraling naar de hoofdroute en groene in prikkers

Verkeer en parkeren

- Informeel en kleinschalig parkeren in de erven

Groen

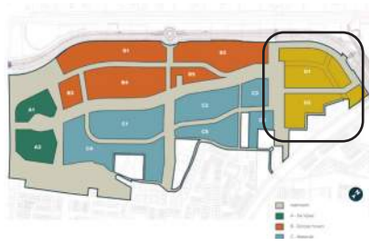
- Doorgaande zichtassen (blauw/groen/erf) dwars op de Buurtvaart
- Groenplekken binnen de erven



Proefverkaveling (indicatief) van een deel van Waterrijk

Verkavelingsprincipes

D. De Kop.



- Deelgebied met gemixt programma, relatief iets goedkoper segment
- Accenten en wandvorming langs de randweg
- Groene woonstraten met speelse verbredingen en versmallingen als openbare plekken



Groene straatjes met plek voor programma zoals waterberging, speel- of sportplekken



Groene woonstraat



Kleine incidentele openbare speelplekken



Parkeren in het profiel en in pockets

Kernkwaliteiten

laan hoofdstructuur

voorkanten/uitstraling naar openbaar gebied

doorlopende groenzone

groene buffer

groene structuur

parkeren
tussen appartementengebouw en buitenrand

parkeren
in de straat

parkeren
koffer

Boezemwater

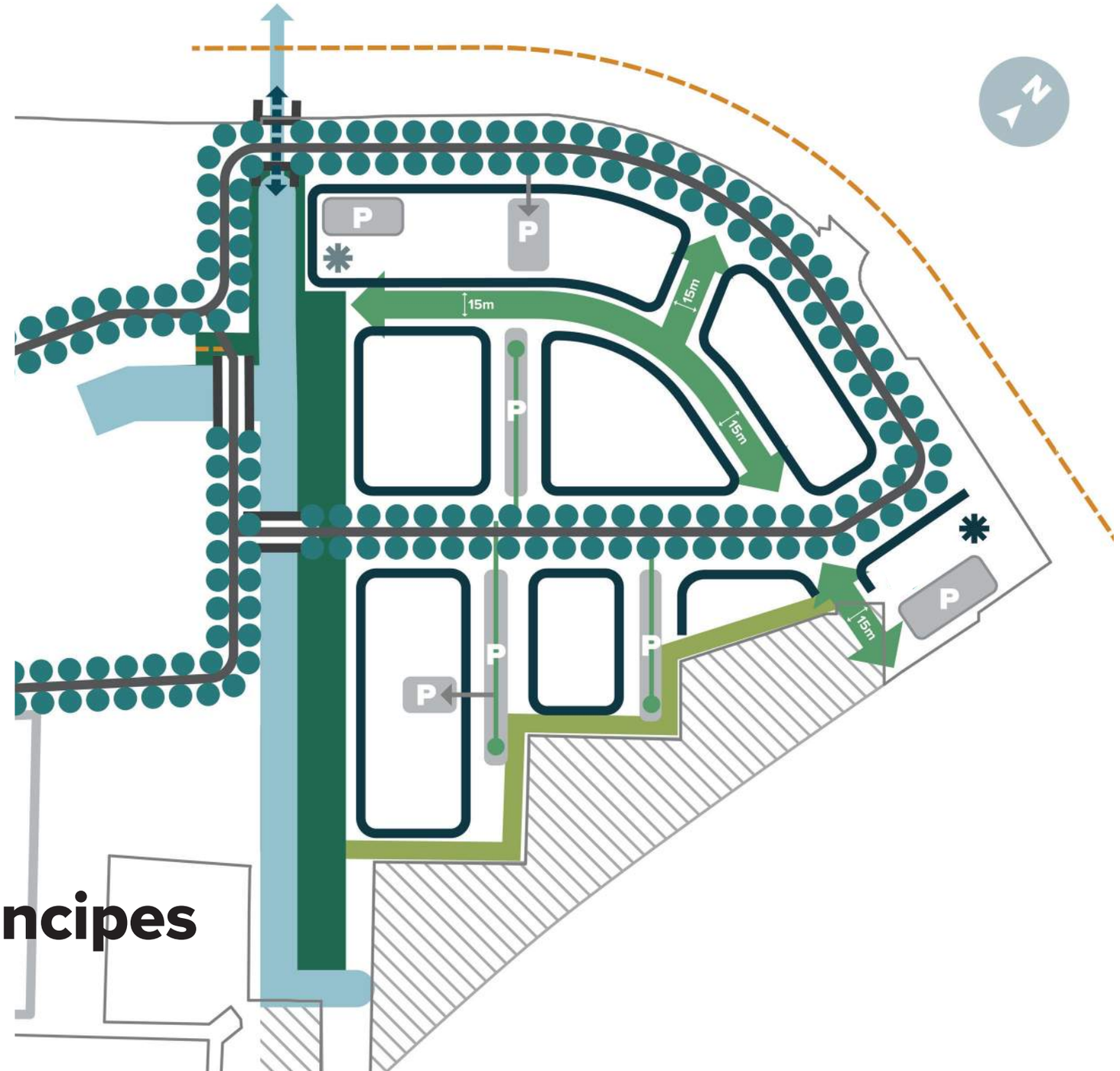
fietsroute

5 laags appartementengebouw

6 laags appartementengebouw

brug

duiker (doorvaarvbaar)



Stedenbouwkundige principes

Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst

22 maart 2022

Bebouwing

- Dichtheid ca 55 wo/ha (binnen woonveldgrens)
- ca 40% meersgezinswoningen
- Reguliere rug-aan-rugverkaveling
- Voorkanten/uitstraling naar buiten

Verkeer en parkeren

- Parkeren in (groene) woonstraten en kleine parkeerkoffers haaks op de straten
- Parkeren tussen appartementen en de buitenrand
- Geen doorgaand autoverkeer of parkeren in de groenstructuur

Groen

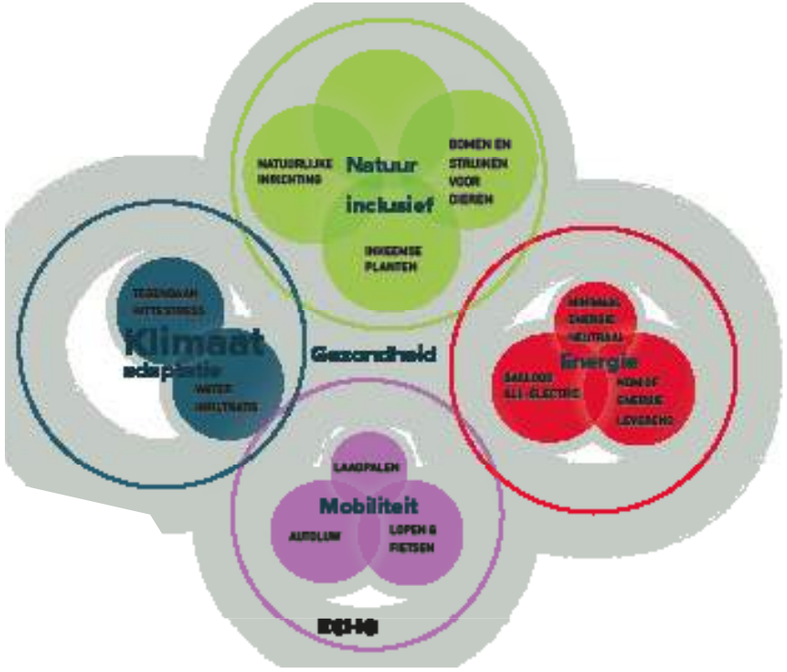
- Groene buffer (5m) langs de bestaande kavels (onderdeel van hoofdstructuur)
- Doorlopende groenzone van > 15 m tussen uitgeefbaar gebied
- Speelse verbredingen en versmallingen voor extra programma (zoals een wadi, groen of sportaanleiding)

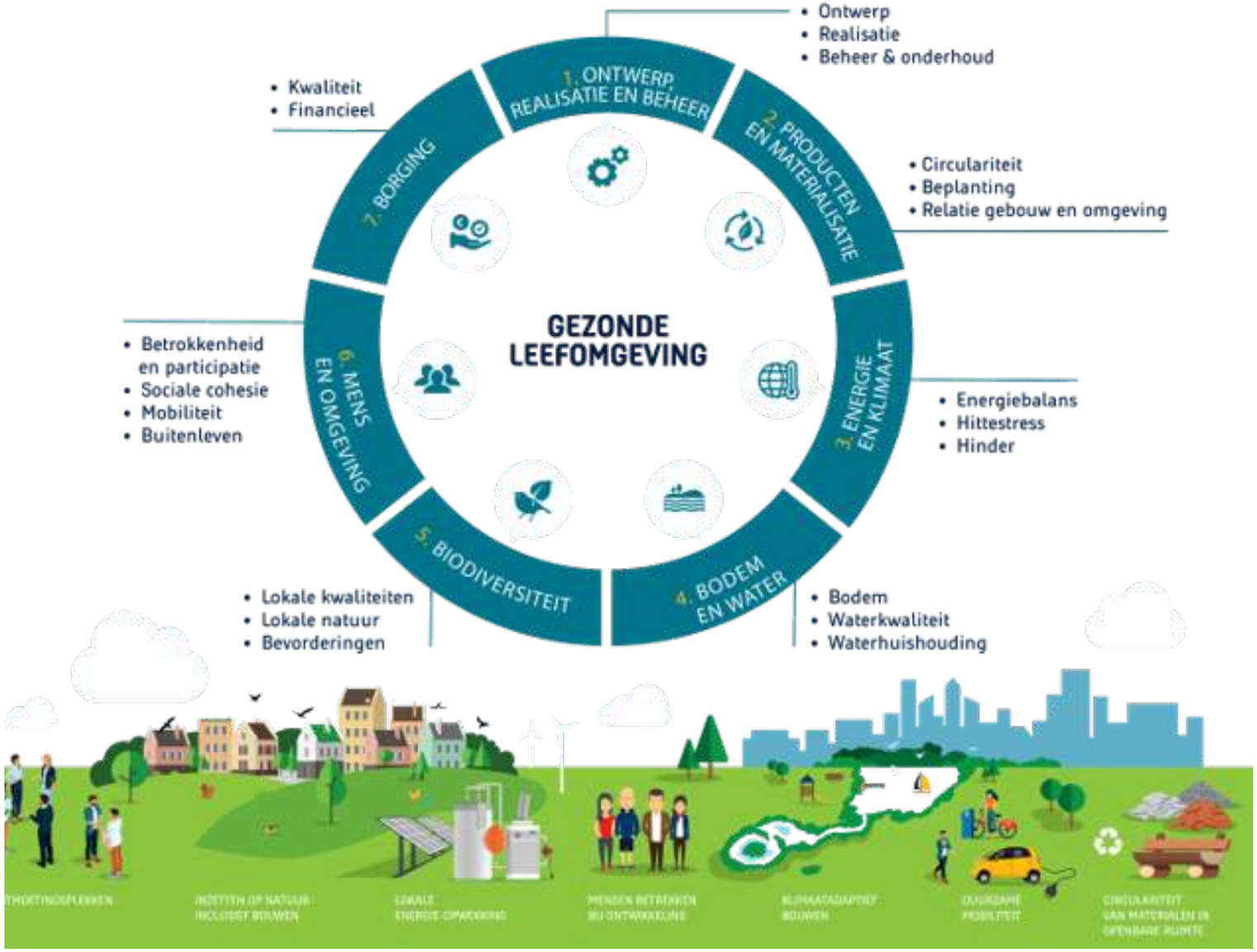


Verkavelingsprincipes

Hoofdstuk 6 - Duurzaamheid

- Gezondheid omvat een breed scala aan thema’s
- DGO (gemeentelijk beleid), stapsgewijs concreter,objectief en aantoonbaar
- Gebied, voorzieningen, woningen en tuinen



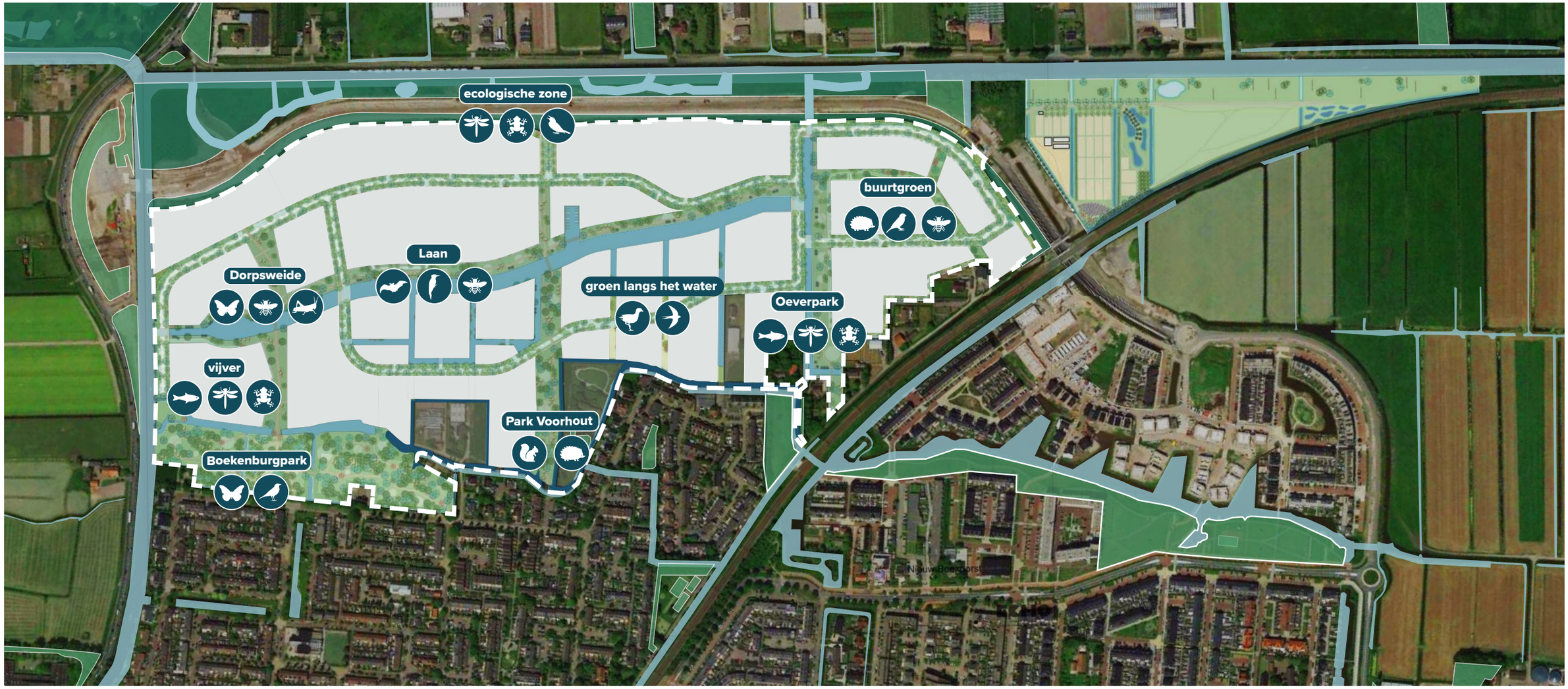


Duurzaamheid = Gezondheid

Het begint met een robuust ruimtelijk plan dat voldoende ruimte (omvang) biedt voor ‘groen’ en ‘blauw’. Zowel in de hoofdstructuur, als in de woonvelden.

- Daarmee wordt de basis gelegd voor structuren en het leggen van verbindingen:
- ecologisch: geen snippers, maar zoveel mogelijk aaneengesloten
- infrastructureel: binnen en buiten het plan doorlopende wandel- en fietsroutes
- sociaal: ruimte die aanleiding geeft tot ontmoeting
- recreatief: ruimte die aanleiding geeft tot beweging en buiten verblijven
- visueel: wonen in een landschap, verbonden met het landschap
- klimaatadaptief: tegengaan van ‘te nat’, ‘te droog’ en ‘te warm’
- met respect voor bestaande waarden

Een goede basis 



Ecologie en biotopen

Biodiversiteit bieden met verschillende biotopen

Ecologische beheer

Groene structuren verbinden

Compenseren door schade aan ecosystemen









Driehoek

Groene structuren verbinden

Biodiversiteit bieden met verschillende biotopen

Infiltreren en bergen van forse regenbuien

Ecologische beheer

Schaduw door groen

Waterpasserende parkeerplekken

Natuurvriendelijke oevers









Klimaatadaptief & biodivers

Biodiversiteit bieden met verschillende biotopen

Natuurvriendelijke erfafscheidingen

Groene structuren verbinden

Natuurinculsieve maatregelen

Groene tuinen

Woningen in relatie tot hun omgeving

Woningen en tuin doen mee









Informeren, inspireren, reguleren

Gasloos all electric of collectieve warmtebron

NOM of energie leverend

Isolatie

Oriëntatie van de daken naar de zon

Duurzaam werken met materiaal tijdens de bouw







Woningen

Woningen van nu

Creëren van prettige verblijsplekken

Creëren van stille plekken

Creëren van community plekken



Sociale veiligheid

Creëren van sport en beweegvrijdelijke netwerk.

Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand







Fietsers en voetgangers centraal

Gedeelde mobiliteit

Duurzame materialen openbare ruimte

Vrijliggend wandel- en fietsnetwerk

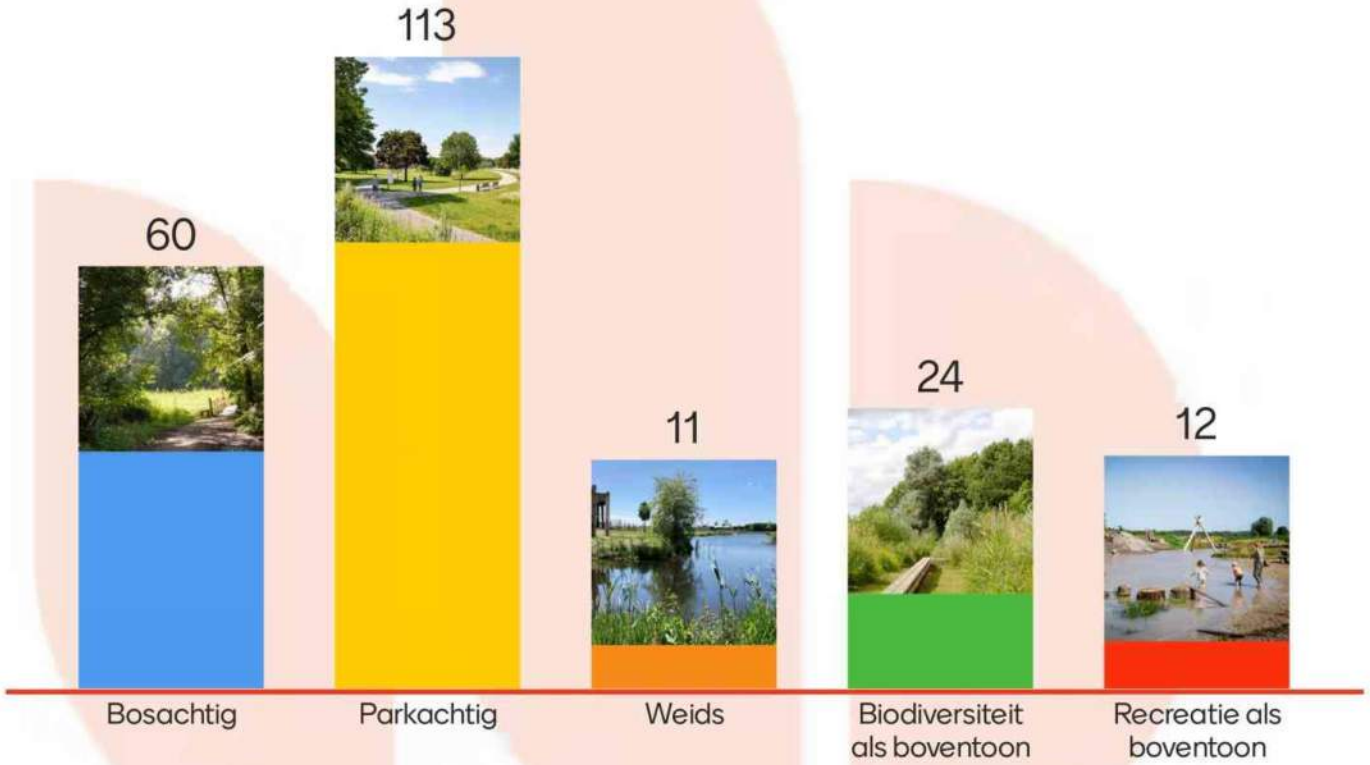
Autoluwe zones aan het groen

Afstand tot OV

En vele andere zaken

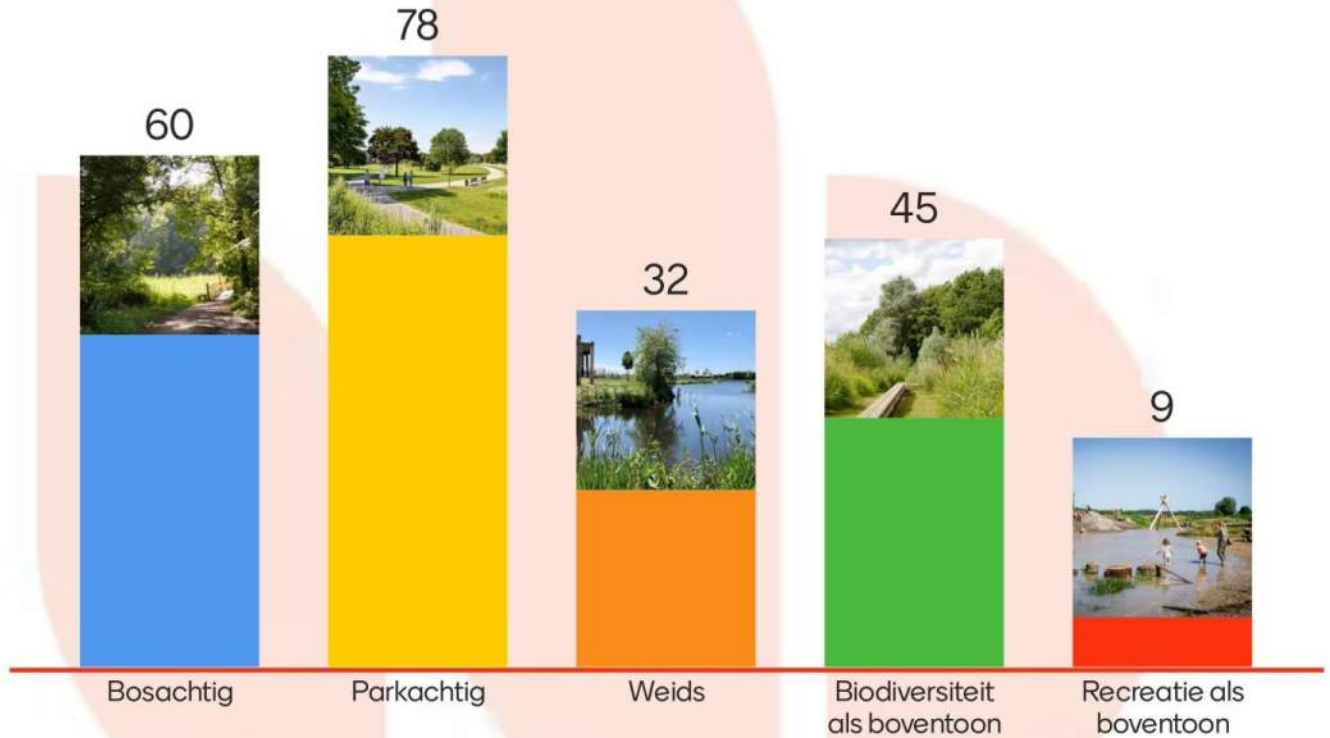
Opbrengst bewonersavond 23 maart

Welke sfeer vindt u het meest passen in 'Boekenburgpark'?

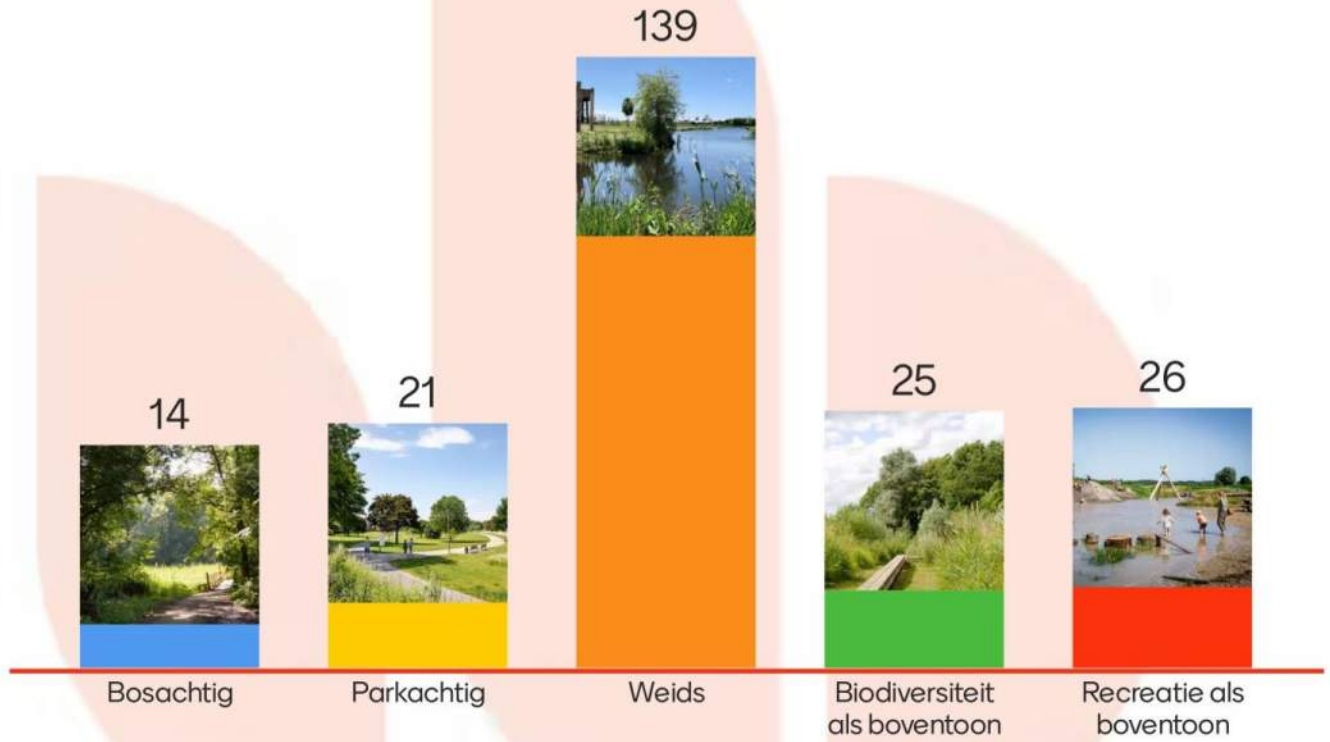


220

Welke sfeer vindt u het meest passen in 3 'groene aders'?



Welke sfeer vindt u het meest passen in de 'Buurtvaart'?



225

Welke woonvormen mist u nog in de concept gebiedsvisie?

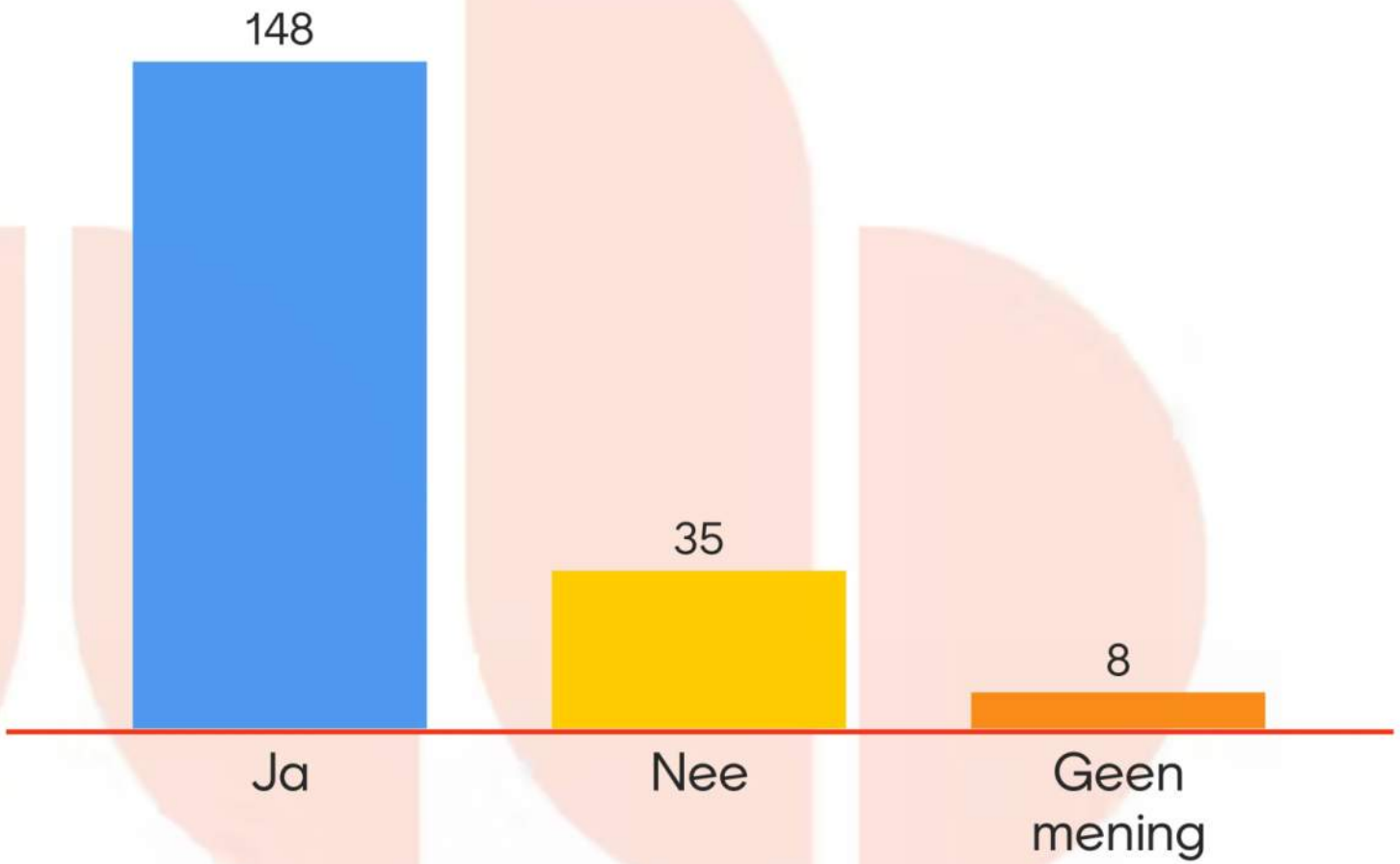


171

Welke kleinschalige voorzieningen ziet u voor zich op het Havenplein?

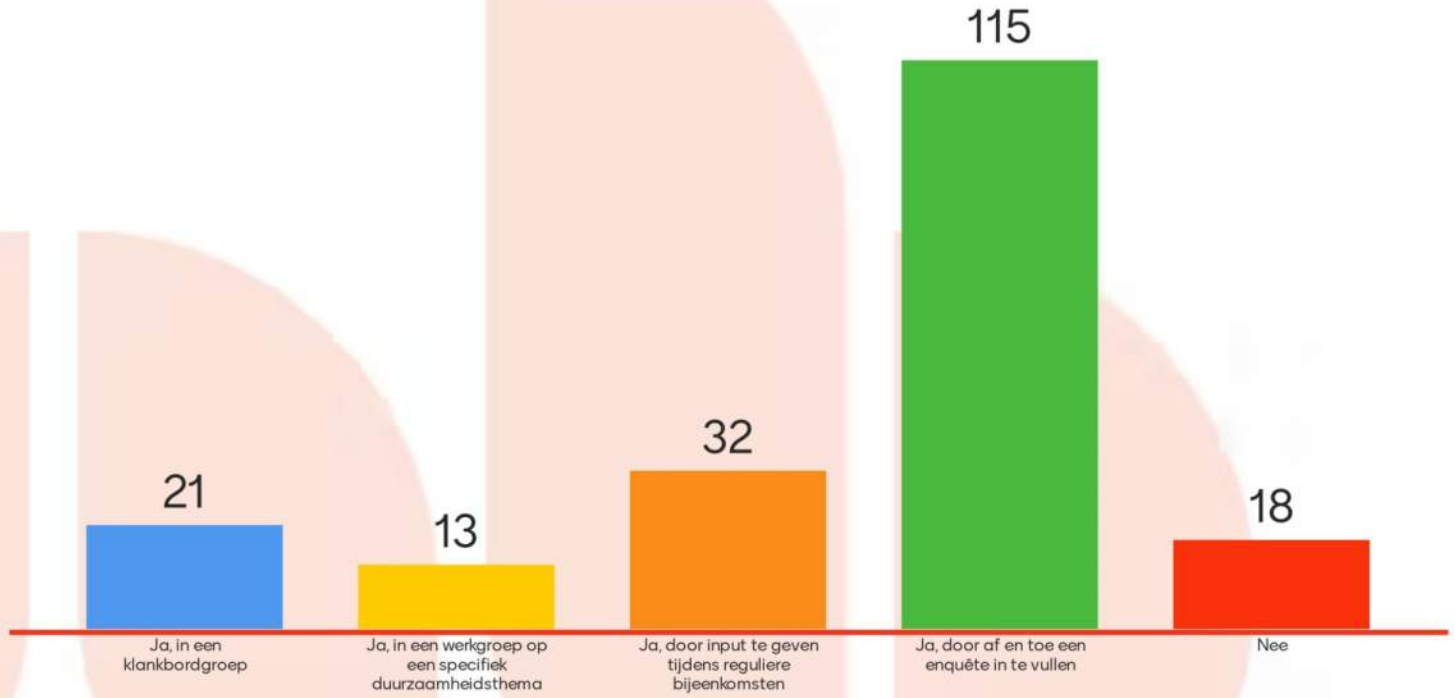


Wilt u dat de 'driehoek' toegankelijk wordt voor voetgangers (met een vlonderpad)?



191

Wilt u verder met ons meedenken over het thema 'duurzaamheid' in Nieuw Boekhorst?



199