ECHO

gemeente TEYLINGEN



Nieuw Boekhorst.

Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie - ADDENDUM

24 augustus 2023

Addendum

Inleiding

Het Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie voor Nieuw Boekhorst is op 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen.

Bij de uitwerking van het eerste deelgebied (De Vijver) is er voortschreidend inzicht met betrekking tot de positie van de school. Dit heeft effect op zowel deelgebied De Vijver als deelgebied Dorpse Hoven.

Daarnaast is bij de uitwerking van het programma van ongeorganiseerde sport de verdeling hiervan over het gehele gebied gewijzigd.

Tevens is er ten aanzien van de beeldkwalilteit van privé-oevers (niet zijnde de Buurtvaart) een optie toegvoegd voor de beeldkwaliteit met hoge beschoeiingen.

School

Overweging

Vanuit het schoolbestuur is het vereist om de school beter te verbinden met de sporthal (die in de vlek ‘georganiseerde sport’ voorzien is). Vanuit de ontwikkelaar van de sociale appartementen die op de school voorzien waren, is het niet wenselijk om deze twee functies te combineren.

Daarnaast is er een geluidsbelasting, juist in deze hoek, waardoor het meest haalbaar is om een galerijtypologie toe te passen, met een privé buitenruimte voor de appartementen naar de binnenkant geörienteerd.

Ruimtelijk effect

Het resultaat van een variantenstudie heeft erin geresulteerd om de school uit het deelgebied De Vijver te halen en deze te combineren met een sporthal. Dit gezamenlijk complex valt (grotendeels) in de noordwestkant van de zone die voor georganiseerde sport gereserveerd is. Om voldoende ruimte voor het sportprogramma over te houden, schuift het school-sportgebouw iets in deelgebied Dorpse Hoven. Het gebied bedoeld voor de georganiseerd sport, is vergroot met 1.500 m^2, zodat de school er ook in past. De positie van het appartementengebouw aan de sportvelden is daarmee ook iets verschoven en markeert daarmee wat prominenter de bocht van de Laan. Het verlies aan woningen in Dorpse Hoven wordt gecompenseerd in deelgebied De Vijver.

Sport- en spel

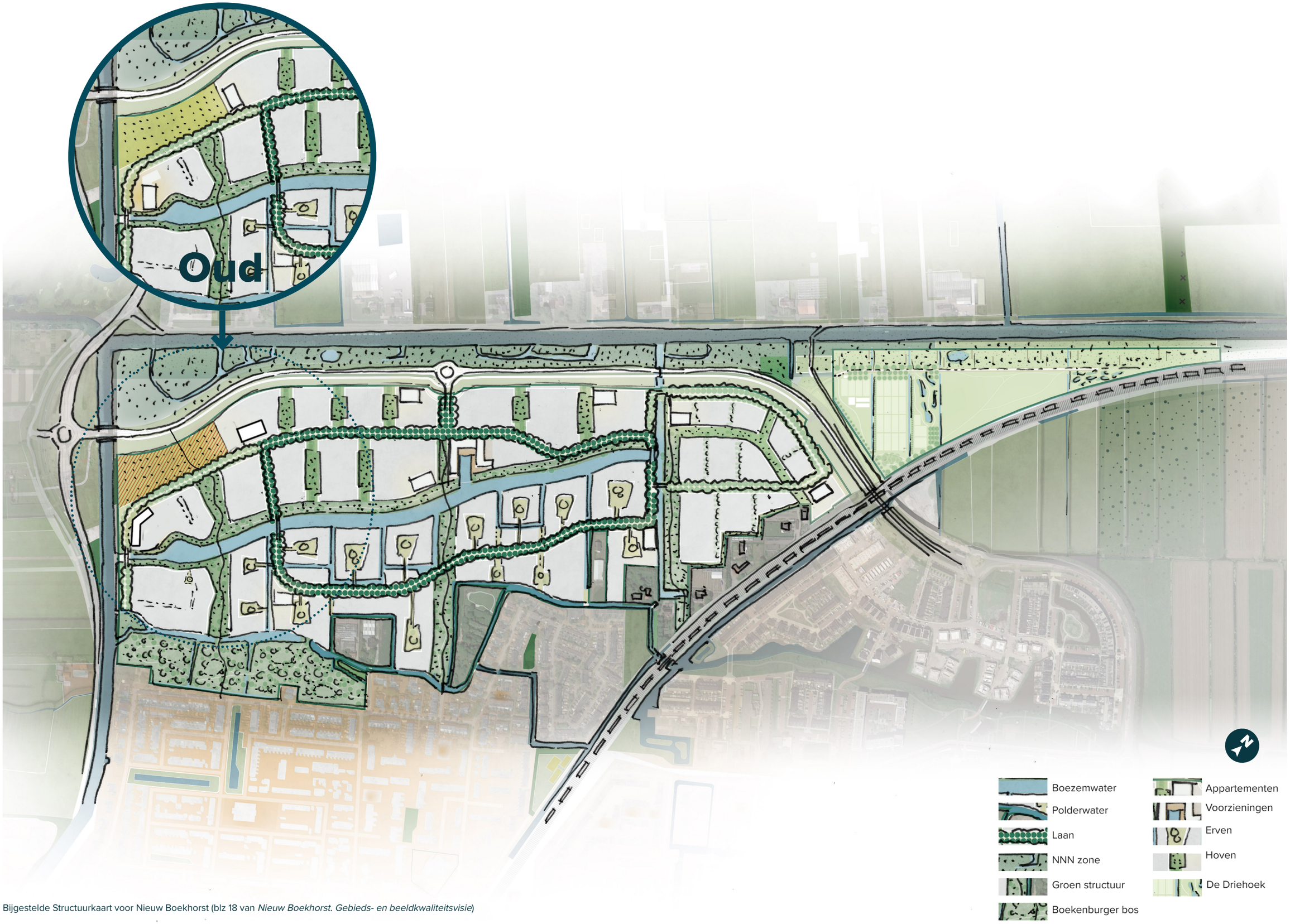
Overweging

In de gebiedsvisie is de ongeorganiseerde sport geconcentreerd aangeduid in (alleen) de Dorspweide en het Boekenburger Bos. Met name voor het Boekenburger Bos is de wens om deze een bosachtig karakter te geven, om daarmee ook een groene buffer te krijgen tussen de bestaande wijk en Nieuw Boekhorst; te veel programma op die plek bijt met deze ambitie. Daarnaast is er veel overlap tussen ongeorganiseerde sport en speelplekken voor de leeftijdsgroepen 6-12 jaar en 12-18 jaar.

In de uitwerking van het sportprogramma is er voor gekozen om de ongeorganiseerde sport meer te verspreiden door heel Nieuw Boekhorst en dit samen te laten gaan met de speelplekken voor de twee oudste leeftijdsgroepen. De speelplekken voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) worden binnen de bouwvelden opgelost (dus niet in de hoofdstructuur).

Ruimtelijk effect

In ruimtelijk opzicht krijgt vooral het Boekenburger Bos een sterker, groen karakter. Het karakter en de groene uitstraling van de rest van de hoofdstructuur veranderd niet noemenswaardig.

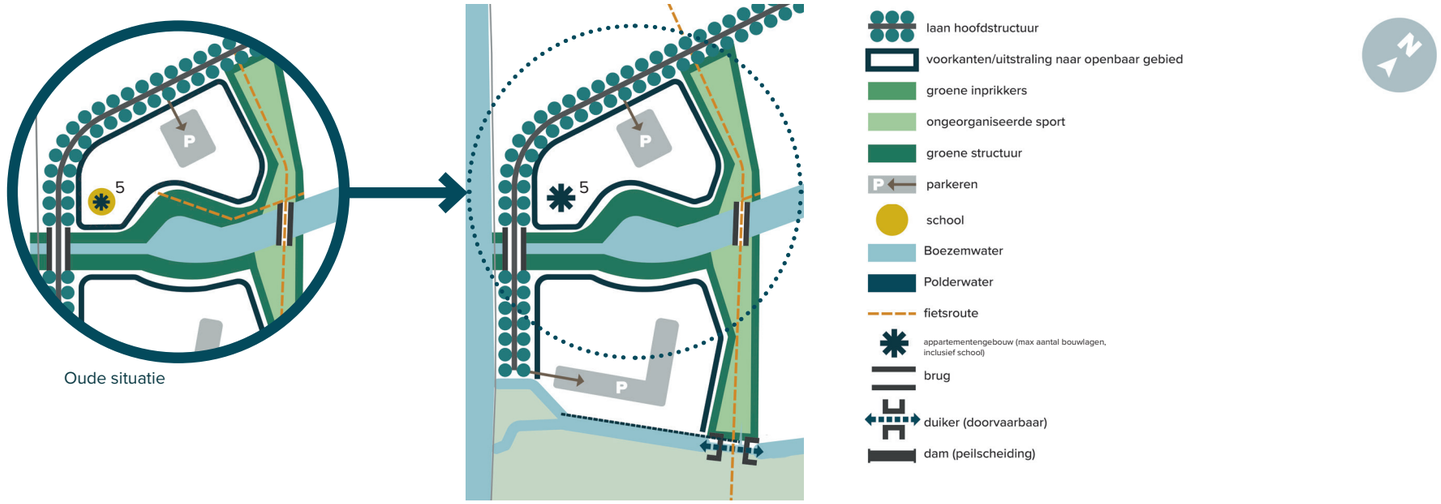


Bijgestelde Structuurkaart voor Nieuw Boekhorst (blz 18 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)

School

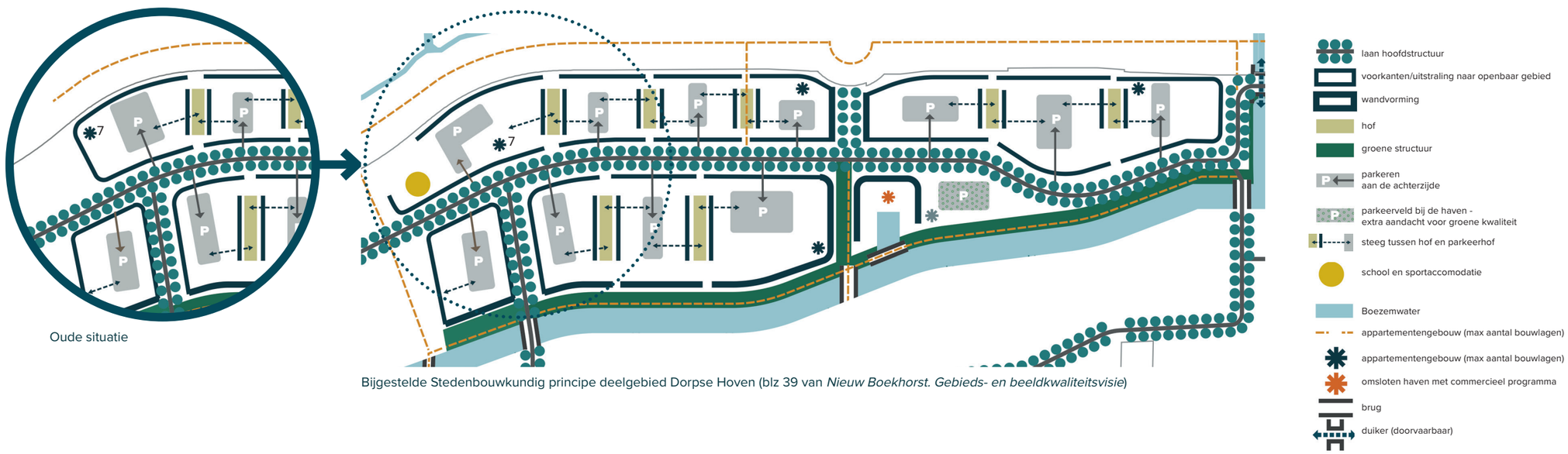
Stedenbouwkundige principes

In de Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie is voor elk deelgebied een kaart gemaakt met de stedenbouwkundige principes. Voor deelgebied De Vijver verandert de kaart met de stedenbouwkundige principes door het verplaatsen van de school naar deelgebied Dorpse Hoven. Door de toevoeging van de school in Dorpse Hoven verschuift de positie van een van de appartementengebouwen.



Oude situatie

Bijgestelde Stedenbouwkundig principe deelgebied De Vijver (blz 35 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)



Oude situatie

Bijgestelde Stedenbouwkundig principe deelgebied Dorpse Hoven (blz 39 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)

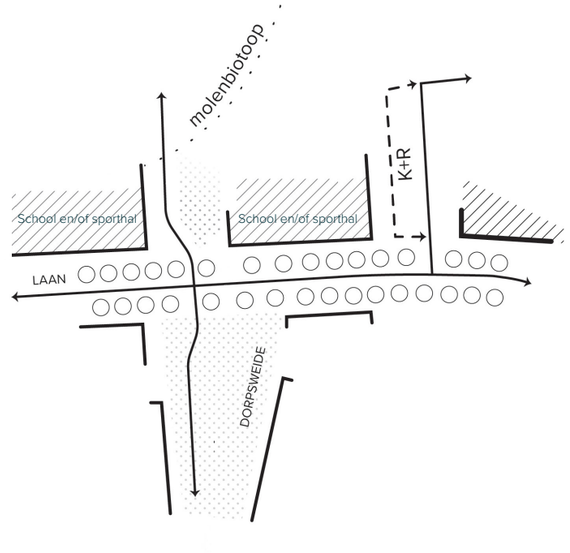
De school

Doel

Het doel van de beeldregels voor de school is dat deze zich goed voegt in het weefsel van Nieuw Boekhorst.

De school (al dan niet gecombineerd met een sporthal) voegt zich in de wandvorming langs de Laan. Verkeersfuncties zoals Kiss & Ride liggen niet aan de Laan, om daarmee het doorgaande groene karakter daarvan zo min mogelijk te onderbreken.

De doorgaande fietsroute door de Dorpsweide loopt door de school-sportlocatie en vormt (in samenhang met het benodigde talud) een logische begrenzing van het schoolplein.



Positie en uitstraling van de school (en sporthal) ten opzichte van de Dorpsweide



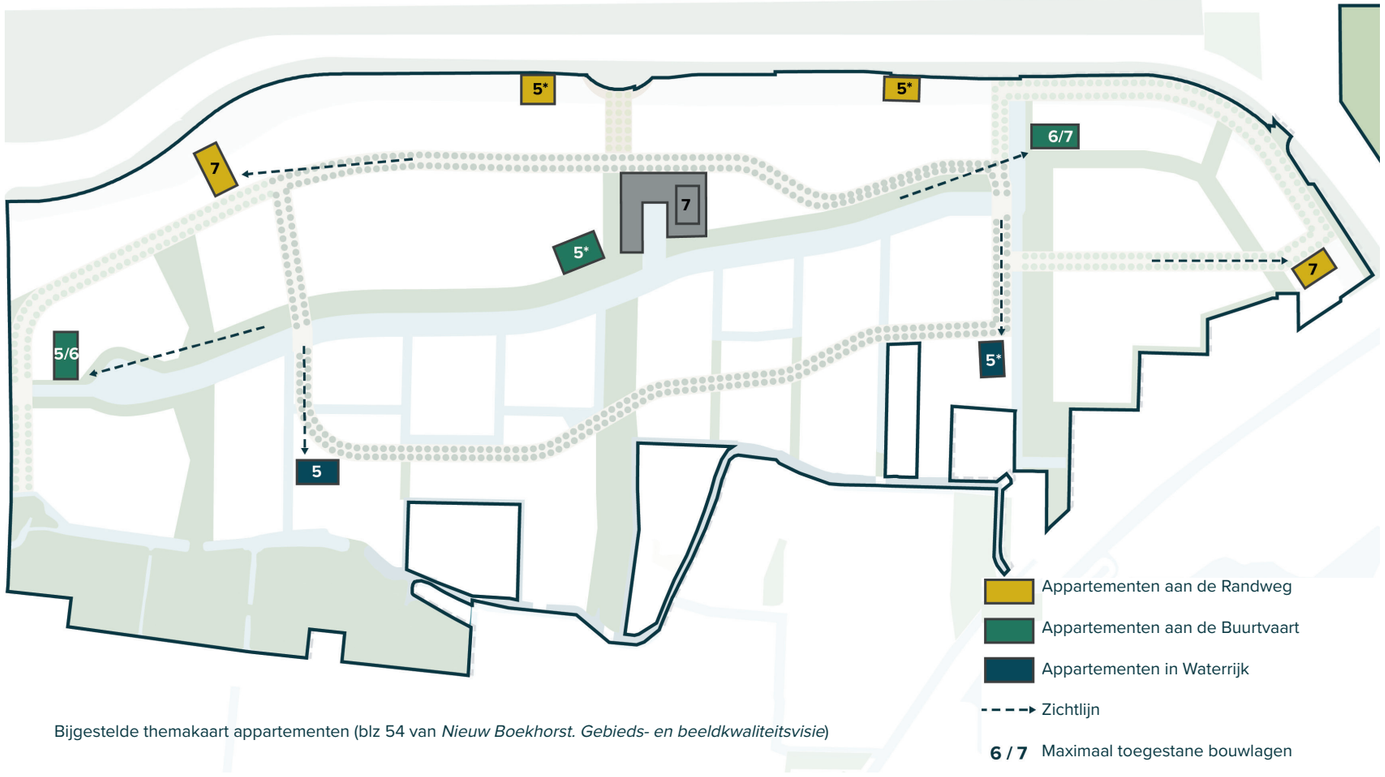
School met een open uitstraling naar de Dorpsweide en de Laan

Appartementen

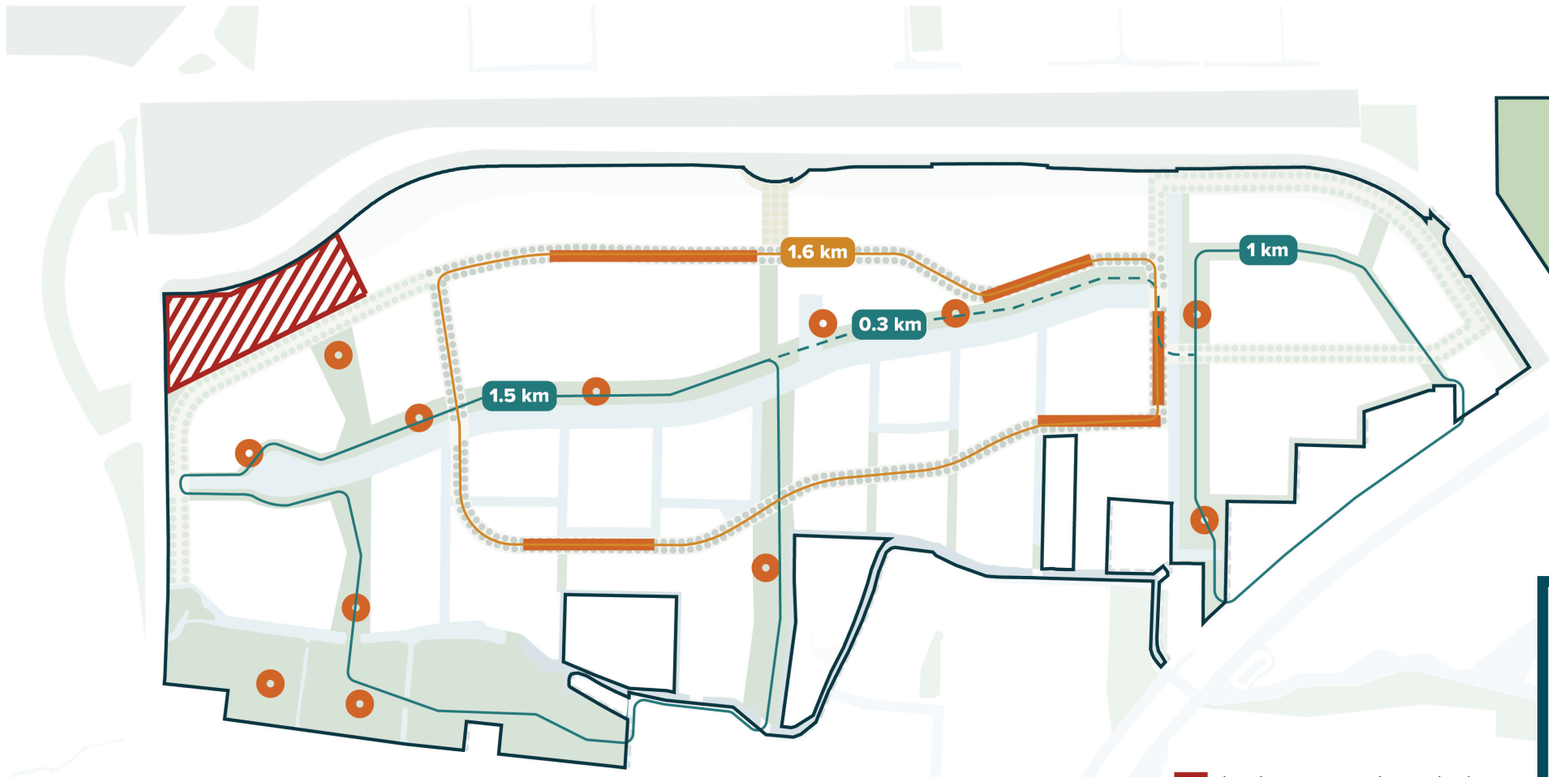
Ten gevolge van de verplaatsing van de school is één van de appartementengebouwen (linksboven in de themakaart) verschoven.

De toelichting zoals in de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie verwoord, is nog steeds van toepassing.

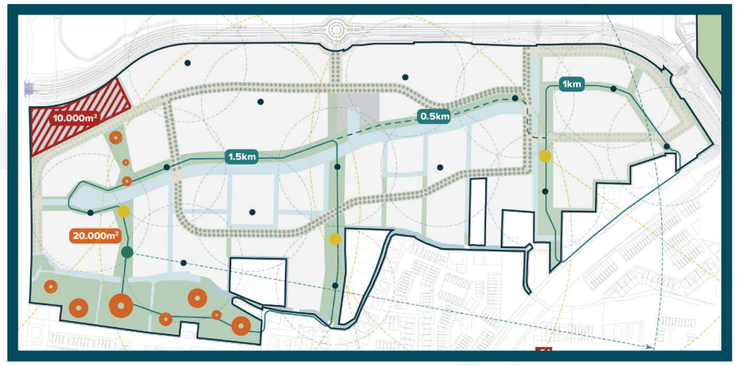
Belangrijk uitgangspunt blijven de eenheden zoals benoemd in de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie.



Bijgestelde themakaart appartementen (blz 54 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)



Bijgestelde themakaart Sport, spel en beweging (blz 78 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)



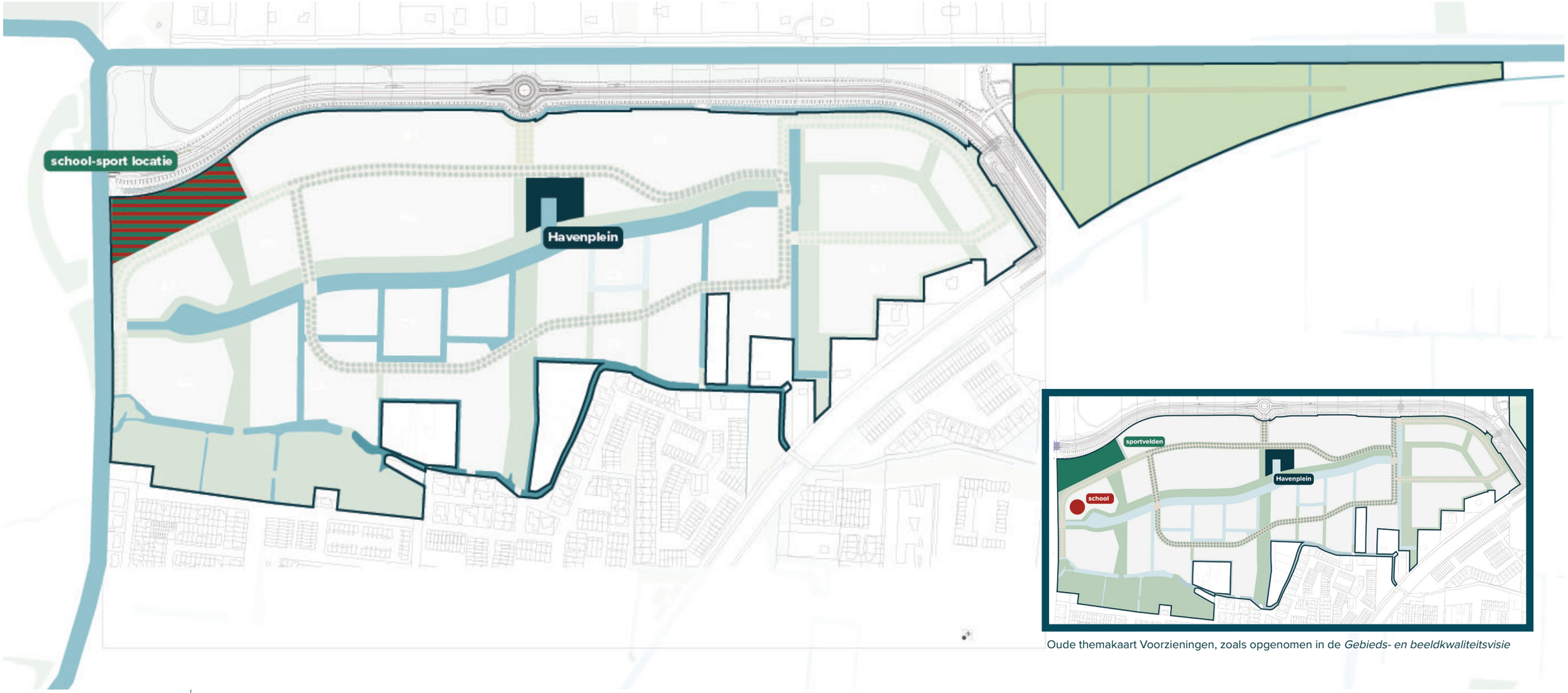
Oude themakaart Sport, spel en beweging, zoals opgenomen in de *Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*

Sport, spel en beweging

In navolging van de overweging zoals op bladzijde 2 in dit document weergegeven, is dit de aangepaste themakaart. De toelichting zoals in de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie verwoord, is nog steeds van toepassing.

Voor de speelplaatsen wordt het als volgt aangevuld:

- De speelplekken voor de leeftijdsgroepen 6-12 jaar en 12-18 jaar gaan samen met de plekken voor ongeorganiseerde sport.
- Het spelen voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) krijgt een plek binnen de bouwvelden.



Bijgestelde themakaart Voorzieningen (blz 80 van *Nieuw Boekhorst. Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*)

Oude themakaart Voorzieningen, zoals opgenomen in de *Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie*

Voorzieningen

Tengevolge van de verplaatsing van de school is bovenstaande themakaart aangepast.

Rekening houdend met de Centrumvisie en Detailhandelvisie is een buurtsupermarkt niet mogelijk.

De toelichting zoals in de gebieds- en beeldkwaliteitsvisie verwoord, is nog steeds van toepassing, met uitzondering van te tekst onder het kopjes ‘School’ en ‘Kleinschalige voorzieningen’. De tekst daarvoor wordt als volgt:

School

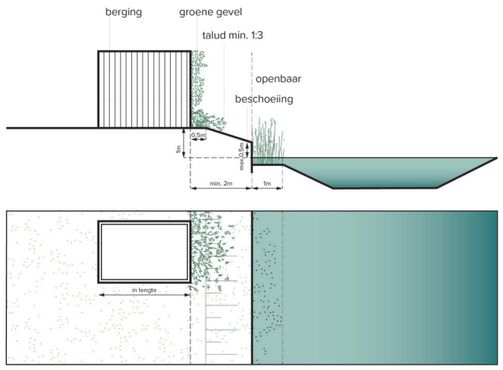
In Nieuw Boekhorst wordt rekening gehouden met de komst van een basisschool. De school wordt gerealiseerd in combinatie met een sporthal en is gepositioneerd in de zone met georganiseerde sport. Voor dit gezamenlijke gebouw, inclusief schoolplein en kiss&ride is een ruimte van circa 4.000 m^2 gereserveerd.

De school is gepositioneerd aan de Laan.

Kleinschalige voorzieningen

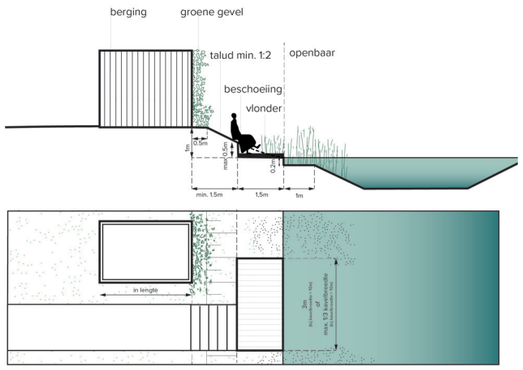
De Haven wordt het hart van Nieuw Boekhorst; in dit gebied is totaal 1.500 m^2 aan kleinschalige voorzieningen mogelijk, zoals eerste lijns zorg (arts, fysio), kleine horeca (cafetaria, theetuin) of een buurthuiskamer. Juist in dit gebied krijgt de openbare ruimte rondom de haven een publiek karakter, met verblijfsplekken in de zon en aan het water.

Het bestemmingsplan maakt een buurtsupermarkt niet mogelijk. Detailhandel ondegeschikt aan een andere bestemming is wel mogelijk.



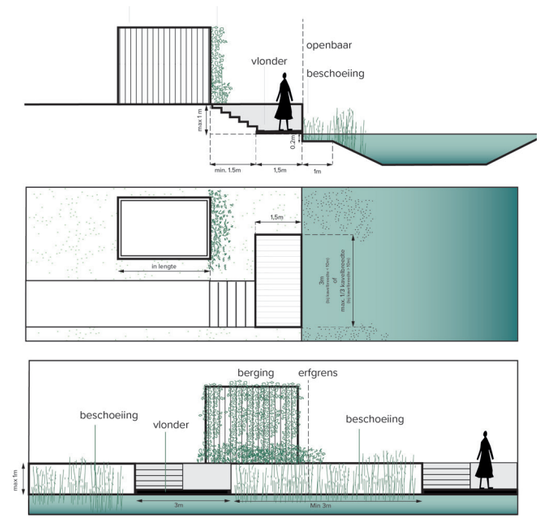
Overige oevers - optie 1

- beschoeiing van maximaal 50 cm boven waterpeil
- berging/schuur min 2 m uit de waterlijn; zichtzijde vanaf water groen bekleden



Overige oevers - optie 2

- beschoeiing van maximaal 50 cm boven waterpeil
- vlonder over maximaal 1/3 breedte van het kavel (3m mag altijd)
- berging/schuur min 2 m uit de waterlijn; zichtzijde vanaf water groen bekleden



Overige oevers - optie 3

- beschoeiing van 1 m boven waterpeil
- vlonder over maximaal 1/3 breedte van het kavel (3m mag altijd)
- berging/schuur min 2 m uit de waterlijn; zichtzijde vanaf water groen bekleden

Privé-oevers

Aanvullend is voor de beeldkwaliteit van de overige privé-oevers een derde optie toegevoegd met een hoge beschoeiing bij uitgeefbare tuinen aan het water (niet zijnde de buurtvaart).

De tekst wordt als volgt aangevuld met een laatste alinea:

Bij de overige oevers aan de privé-tuinen is een hoge beschoeiing wel een optie. Door dit projectmatig aan te bieden wordt de kwaliteit van een nette uitstraling het beste gewaarborgd. Van belang is dat de lange lijn van een hoge damwand langs de kavel wordt doorbroken door een mee-ontworpen vlonder.

Correctie tekst Minicontainers (kliko’s)

Bij het onderwerp **Bergingen, rolcontainers, installaties** op pagina 63 zit een aanpassing van de tekst onder ‘Minicontainers (kliko’s)’. Dit wijzigt naar:

Bij het ontwerp van de kavels en woningen wordt projectmatig een nette oplossing voor de minicontainers (kliko’s) gemaakt, zodat deze het beeld van het publieke domein niet verstoren.

Minicontainers worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van de woning geplaatst. Bijvoorbeeld door:

- Verbrede achterpaden, zodat de rolcontainers daar gestald kunnen worden
- Bouwkundige oplossing icm de berging
- Afscherming

Colofon

Dit addendum is gemaakt door ECHO in opdracht van Gemeente Teylingen

Gemeente Teylingen

Werkorganisatie HLTsamen

Voorhout

Contactpersoon

Arjan Stegeman

ECHO

Stationsplein 45

Ingang A, unit 1.196

3013 AK Rotterdam

Team

Koen de Boo

Filippus van Leeuwen

Anna Kozera

24 augustus 2023