

Vragen & antwoorden

Bijeenkomst Concept Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst

In dit overzicht staan alle vragen die (in de zaal en digitaal) zijn gesteld tijdens de bijeenkomst op 23 maart 2022. Alle vragen zijn door het projectteam voorzien van een antwoord. Wilt u de bijeenkomst terugkijken? Klik dan [hier](#) voor de opname.

Woningen (typen)

1. Komen er ook kleine woningen voor (alleenstaande) starters?

Ja, we voorzien ook in kleine woningen voor starters. Denk aan appartementen, maar ook aan smallere (kleinere) rijwoningen van bijvoorbeeld 3,60m breed. Dat laatste woningtype is ook gerealiseerd in Hoogkamer (in de straat genaamd Lelie).

2. Hoe wordt gestimuleerd dat ouderen door kunnen stromen naar een geschikte woningen zodat bestaande eengezinswoningen vrijkomen?

Het woningaanbod in Nieuw Boekhorst wordt divers en heeft voor ieder wat wils, dus ook voor de oudere doelgroep die kleiner wil wonen in een levensloopbestendig huis. Door deze mogelijkheid te bieden, ontstaat er doorstroom op de woningmarkt.

3. Worden er ook vrije kavels te koop aangeboden en van welke grote? Zijn daarin wensen aan te geven?

Ja, we willen ook vrije kavels aanbieden. We weten nog niet hoeveel dat er zijn, hoe groot ze worden en wat de prijzen zijn.

4. Wordt er ook aandacht besteed aan levensloopbestendige woningen?

Ja, we merken dat hier vraag naar is. Het is dan ook de verwachting dat we deze woningen in Nieuw Boekhorst zullen aanbieden.

5. Komen er ook woonvormen voor jongeren met deelvoorzieningen (bijv studio's met gedeelde huiskamer, fietsenstalling, wasmachines, deelauto) als betaalbare woonvorm?

Er zijn woningen voorzien die qua prijscategorie meer geschikt zijn voor starters. De betreffende woningen zijn momenteel nog niet in uitwerking. Of de geschetste woonvorm (met gedeelde huiskamer en andere gedeelde voorzieningen) in Nieuw Boekhorst komt, is afhankelijk van de concrete marktvrage op het moment van uitontwikkelen van deze woningen. De eventuele inzet van deelmobiliteit wordt voor geheel Nieuw Boekhorst onderzocht.

6. Is het mogelijk om een tiny house te plaatsen in Nieuw Boekhorst?

Nee, in de definitieve eindfase van Nieuw Boekhorst is geen ruimte voor dergelijke specifieke woonvormen. De mogelijkheden voor tijdelijke plaatsing van tiny houses is in onderzoek.

Woningen (proces)

7. Wanneer start de inschrijving voor de nieuwbouwwoningen? En gebeurt dit in fases?

We verwachten in de tweede helft van 2023 te starten met de eerste verkoop van de woningen. Dit gebeurt in fases. De precieze fasering is nu nog niet bekend. We verwachten in elke fase van Nieuw Boekhorst een breed aanbod aan type woningen.

8. Wanneer wordt bekend gemaakt welk type woningen aangeboden wordt?

Het exacte woningaanbod is bekend bij de start van de inschrijving. We verwachten dat dit in de tweede helft van 2023 is.

9. Hoe worden de woningen in Nieuw Boekhorst toegewezen?

De toewijzing van sociale huurwoningen wordt gedaan via www.hureninhollandrijnland.nl. Bij de 'vrije sector' huurwoningen loopt de toewijzing via de partijen die eigenaar zijn van deze woningen. Hoe de toewijzing van de koopwoningen zal verlopen, is nog niet bekend.

10. Is er sprake van voorrang voor Voorhouters / Teylingers?

De gemeente onderzoekt wat hierin mogelijk is. Het is belangrijk om in Teylingen te zorgen voor voldoende doorstroming op de woningmarkt.

11. Geldt in Nieuw Boekhorst straks een zelfbewoningsplicht?

De gemeente Teylingen heeft beleidskaders vastgesteld rondom zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Maatwerkafspraken specifiek voor Nieuw Boekhorst moeten nog worden gemaakt.

12. Hoeveel woningen worden verkocht aan beleggers?

Dat is op dit moment nog niet bekend. In het gezelschap van grondeigenaren bevinden zich twee partijen die gericht zijn op de vrije sector huur. Zij zijn in ieder geval voornemens in Nieuw Boekhorst dergelijk huuraanbod te realiseren. Welk aandeel de vrije sector huur in het totale koop- en huuraanbod heeft, ligt op dit moment nog niet vast.

13. Waarop worden de beoogde prijzen gebaseerd?

Het totale woonprogramma valt uiteen in een gereguleerd deel en een vrije sector deel. De prijsgrenzen van enkele gereguleerde delen (zoals de sociale huur- en koopwoningen) zijn wettelijk bepaald. Over andere delen van het programma kunnen de gemeente Teylingen en de marktpartijen die woningen zullen aanbieden maatwerkafspraken maken. Deze afspraken moeten nog worden gemaakt. De tabel in de presentatie geeft een indicatie van de te verwachten prijsgrenzen. Deze prijzen zijn

gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2022. De prijzen op het moment van aanbieden van de woningen kunnen hiervan afwijken.

Voorzieningen

14. Hoe wordt rekening gehouden met extra medische voorzieningen bij een extra 1.250 woningen in Voorhout?

Met de toevoeging van 1.150 tot 1.250 woningen wordt goed gekeken naar de capaciteit van voorzieningen in Voorhout, zo ook voor medische voorzieningen. Op dit moment kunnen we nog niet precies zeggen welke voorzieningen in Nieuw Boekhorst komen.

15. Komt er ook een winkelvoorziening in Nieuw Boekhorst?

Dit is een mogelijke invulling van de ruimte voor voorzieningen aan het Havenplein. We weten op dit moment nog niet wat er precies komt.

16. Wordt er ook gekeken naar mogelijkheden voor evenementenlocatie(s) waar commerciële en niet commerciële organisaties evenementen kunnen organiseren, denk aan een festivals, openlucht concerten of voorstellingen?

We willen kijken of het Havenplein de ruimte kan bieden aan kleinschalige (buurt)evenementen. De nadruk ligt hier op kleinschalig, dus geen grote concerten of voorstellingen.

17. Komt er in Nieuw Boekhorst ook een plek voor de Elsgeesterhof (pluktuin)?

Op dit moment onderzoeken we of de 'driehoek' (tussen de Noordelijke Randweg, Haarlemmer Trekvaart en de spoorlijn) ruimte kan bieden aan een zogenaamde zelfoogsttuin. Elsgeesterhof is een voorbeeld van zo'n zelfoogsttuin en is momenteel tijdelijk gehuisvest binnen de grenzen van Nieuw Boekhorst. Op dit moment bestaat nog geen zekerheid over de komst van een zelfoogsttuin in de driehoek.

Openbare ruimte (groen en water)

18. Waarom is gekozen voor deze locatie voor het Boekenburgpark?

Dit heeft twee belangrijke redenen. Dit gebied is van grote archeologische waarde vanwege de (mogelijke) restanten van het voormalige Kasteel Boekenburgh en de oude molenplaats. Daarnaast is de locatie een logische verbinding tussen de bestaande woningen van Voorhout en de nieuwe woningen van Nieuw Boekhorst. Op deze manier is het park voor iedereen goed toegankelijk.

19. Wordt er ook gekeken naar een losloopgebied(en) voor honden in de nieuwe wijk?

Daar is in het huidige stadium van de planvorming nog niet naar gekeken. Deze suggestie nemen we mee in de verdere planuitwerking.

20. Hoe wordt de aflopende oever van de Buurtvaart veilig voor kleine kinderen?

In de verdere uitwerking van de plannen gaan we kijken hoe we dit op een natuurlijke manier kunnen oplossen. We gaan geen hekken o.i.d. plaatsen, want we willen dat de Buurtvaart een natuurlijke oever krijgt.

21. Hoe hoog wordt de waterdoorgang vanaf de Leidsche vaart naar de buurtvaart toe?

De exacte doorvaarhoogte weten we nog niet, maar het moet hoog genoeg worden om met een bootje of sloep het centraal gelegen haventje in Nieuw Boekhorst te bereiken.

22. Wordt de Molentocht aangesloten op het vaarnetwerk in Nieuw Boekhorst?

Vanwege een verschil tussen het lagere huidige polderpeil en het hogere huidige boezempeil zal in de Molentocht een 'knip' worden gemaakt. Een deel wordt verbonden met de Haarlemmer Trekvaart (op boezempeil niveau) en een deel blijft op polderpeil. Dit is nodig om wateroverlast voor bestaande woningen te voorkomen.

Duurzaamheid

23. Hoe worden huiszwaluwen beschermd? Zowel tijdens de bouw als in de nieuwe wijk.

We zijn verplicht om van tevoren uitgebreid flora- en faunaonderzoek te doen in het gebied. Dit onderzoek is ook al uitgevoerd. Om de huiszwaluwen voldoende leefruimte te geven, zorgen we in de openbare ruimte voor realiseren we met groen en water herkenningslijnen waarlangs gevlogen wordt. Ook maken we op de juiste plekken in de woningen nest- en verblijfvoorzieningen.

24. Hoe worden nieuwe bewoners gestimuleerd om hun tuin groen in te richten?

Om een duurzame, gezonde leefomgeving te creëren, is het belangrijk dat hier niet alleen in de openbare ruimte invulling aan wordt gegeven, maar dat ook de privétuinen met dezelfde zorg en aandacht worden ingericht. Vanuit het project zal aandacht uitgaan naar informeren, stimuleren en mogelijk ook reguleren van de verduurzaming van die tuinen. Bij stimulering kan gedacht worden aan het geven duidelijke en enthousiasmerende informatie, of het geven van tuinworkshops. De precieze aanpak wordt in een later stadium gemaakt.

25. Wordt er ook ingezet worden op energiebesparing in Nieuw Boekhorst?

Ja. Energiebesparing krijgt aandacht op gebiedsniveau (denk aan de keuze voor openbare verlichting en het toepassen van een zogenaamd dimregime). Ook op woningniveau krijgt dit aandacht. De woningen zullen tenminste voldoen aan de dan geldende regels (BENG-normen). De woningen in Nieuw Boekhorst zullen door de verschillende marktpartijen ieder voor zich worden aangeboden. Daardoor kan onderscheid in de energetische kenmerken van de woningen ontstaan, zoals ook energieneutrale of energiepositieve woningen. Verder wordt voor Nieuw Boekhorst een energievisie opgesteld, waarbij onder meer wordt onderzocht of kan worden

aangehaakt op een toekomstig grootschalig collectief energiesysteem gebaseerd op aardwarmte.

Verkeer & vervoer

26. Is één wijkentree voor Nieuw Boekhorst voor autoverkeer vanaf de randweg voldoende in capaciteit voor ca. 1200 woningen? Is dit getoetst? Zijn er dan voldoende calamiteitenroutes voor hulpdiensten?

Uit verkeersonderzoek is gebleken dat één rotonde genoeg capaciteit heeft om het autoverkeer in en uit Nieuwboekhorst de ontsluiten. Er komen drie extra mogelijkheden voor hulpdiensten om via een fiets- of wandelpad de wijk te betreden bij calamiteiten.

27. Hoe is de routing voor bewoners van Nieuw Boekhorst naar de Voorhoutse winkelgebieden met de auto, fiets en lopend?

Al het autoverkeer van en naar Nieuw Boekhorst gaat via de Noordelijke Randweg. Fiets- en voetgangersverkeer kan via de drie 'groene aders' vanuit Nieuw Boekhorst naar de winkelgebieden van Voorhout.

28. Wordt er in voldoende mate voorzien in laadplekken voor elektrische auto's?

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

29. Hoe wordt er rekening gehouden met openbaar vervoer in de wijk?

Er komt een HOV-verbinding (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) over de Noordelijke Randweg, maar er komt geen halte op de randweg of in Nieuw Boekhorst. Station Voorhout krijgt wel een halte en ligt hemelsbreed op 700 meter van het hart van Nieuw Boekhorst.

30. Komt er een extra fiets-/wanderverbinding over de Leidsevaart naar park Leeuwenhorst?

Vanuit de Noordelijke Randweg komt een fietsbrug over de Haarlemmertrekvaart. Zie deze [link](#) voor meer informatie.

Overig

31. Nieuw Boekhorst ligt tussen een spoorlijn, Noordelijke Randweg en provinciale weg (N444). Hoe wordt met geluid van verkeer van deze drukke wegen omgegaan?

Hiervoor zijn akoestische onderzoeken gedaan om de geluidscontouren in beeld te krijgen. Wet- en regelgeving bepaalt op welke afstand woningen mogen staan, welke maatregelen en ontheffingen daarvoor nodig zijn. Hiermee houden we rekening in de verdere locatiekeuze en uitwerking van de woningen.