

## Vragen & Antwoorden

Digitale informatiebijeenkomst 31 april 2021

Tijdens de digitale informatiebijeenkomst over het landschappelijk raamwerk voor Nieuw Boekhorst zijn verschillende vragen gesteld door aanwezigen. Alle gestelde vragen zijn terug te vinden in dit overzicht, inclusief antwoord vanuit het projectteam.

### Thema Groen

1. Wordt bij de totstandkoming van het raamwerk gekeken naar eerder verstrekte input zoals de voorstellen van de vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder?

We spreken regelmatig met stakeholders (waaronder de Vereniging Natuurlijke Boekhorstpolder) over de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Er is sprake van een bredere belangenafweging, waarbij gemotiveerd wordt met welke input niet en met welke wel (en op welke wijze) rekening is of wordt gehouden. Het kan natuurlijk voorkomen dat input van verschillende stakeholders strijdig is, of dat bepaalde input niet strookt met (gemeentelijk) beleid, of dat er bijv. technische of financiële belemmeringen bestaan. In alle gevallen zal zorgvuldig met de input worden omgegaan.

2. Waarom is niet gekozen voor een aaneengesloten groen park tussen het bestaande dorp en Nieuw Boekhorst?

Onderdeel van de groenstructuur is een grote parkzone langs een deel van de Boekenburglaan. Op die plek wordt voorzien in de makkelijke en snelle toegankelijkheid voor nieuwe bewoners en huidige Voorhouders. Vanuit die plek vertakt de groenstructuur zich door de wijk (met zogenaamde 'inprikkers'), zodat het groen goed toegankelijk en leefbaar is. Door het groen niet uitsluitend op één plek te concentreren profiteren meer bewoners van het groen. Ook krijgt het groen hierdoor een grotere gebruikswaarde: er kunnen ommetjes worden gemaakt.

3. Is er geen doorgaande wandelroute vanuit het park langs de Molentocht?

Waar de bestaande Molentocht onderdeel uitmaakt van het nieuwe park kan langs de Molentocht worden gewandeld. Door middel van de aaneengesloten groenstructuren en groene inprikkers kan een wandeling langs het water worden vervolgd langs de nieuwe watergang. Een volledig doorgaande wandelroute langs de gehele Molentocht is niet mogelijk vanwege particulier eigendom en de aanwezigheid van de spoorlijn.

4. Wordt het park 's avonds gesloten in verband met overlast?

Nee, het openbaar groen wordt 's nachts niet afgesloten. Afsluiting van groen door bijvoorbeeld een omheining doet afbreuk aan de beleving en het gebruik van groen door mens en dier. We besteden in de uitvoering wel veel aandacht aan verlichting, zichtlijnen en levendigheid om de sociale controle te bevorderen.

5. Als er sport en spel wordt toegepast in het park, wordt het dan niet te druk?

In de verdere uitwerking van het openbaar groen zal worden gezocht naar een goede balans tussen sport & spel en rustige plekken. De groenstructuur is dermate robuust dat er rustige en actieve plekken kunnen zijn zonder elkaar direct in de weg te zitten. Op deze manier kan het groen op verschillende manieren worden gebruikt; rustige en natuurlijke delen om te verblijven, wandelzones en plekken voor sport & spel.

6. Komen er veel bomen in de wijk?

We vinden het belangrijk dat Nieuw Boekhorst een groene wijk wordt. Naast de groene 'hoofdstructuur' komt er ook zogenaamd 'buurtgroen' rondom de woningen. Hier gaan we ook bomen planten.

7. In de hoek waar nu de sportvoorziening is gepland, staan nu de eerste (kleine) boompjes ter compensatie van verlies van het Overbos. Worden deze bomen straks weer weggehaald?

Nee, de plek waar deze bomen zijn geplant valt buiten de grenzen van project Nieuw Boekhorst.

8. Wordt de groenstrook aan de noordkant van de randweg ook meegeteld als groenstrook?

Nee, deze groenstrook valt buiten de grenzen van project Nieuw Boekhorst.

## Thema water

9. Wordt de Molentocht verbonden met open water en wordt deze dan verbreed?

We gaan er nu vanuit dat de Molentocht niet wordt aangesloten op open vaarwater en het huidige 'polderpeil' behoudt. De Molentocht wordt op een passende wijze ingepast in het nieuwe park. Daarbij is een bredere, meanderende Molentocht denkbaar. In een verdere uitwerking van het openbaar groen wordt hier specifiek invulling aan gegeven.

10. Blijven alle bestaande waterlopen behouden?

Niet alle bestaande waterlopen in de polder blijven behouden. De slotenstructuur in de buurt Waterrijk is wel geïnspireerd op de polderstructuur en waar mogelijk benutten we de bestaande watergangen. Over de waterstructuur voeren we intensief overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland.

11. Hoe is naar de waterhuishouding/grondwaterstand gekeken? Er staat nu al water in de kruipruimte

We kijken nauwkeurig naar het effect dat werkzaamheden in Nieuw Boekhorst zullen hebben op de waterhuishouding in het (omliggende) gebied. Uitgangspunt is dat omwonenden geen overlast mogen ondervinden. Hiervoor worden diversen

rapporten en adviezen opgesteld en met het Hoogheemraadschap Rijnland besproken.

12. Welke voorwaarden zijn verbonden aan het waterpeil?

Over de waterstructuur wordt intensief overlegd met het Hoogheemraadschap. Ook in het kader van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap één van de organen die in verband met de waterhuishouding (watertoets) moet worden geraadpleegd.

### Thema sport en voorzieningen

13. Waar is die sportopgave van de gemeente terug te vinden?

Voor het bepalen van de sportopgave heeft de gemeente het handboek voor planningsnormen van het NOC/NSF gehanteerd. Dat leidt tot een opgave van 3 à 4 hectare. Dit is in het raamwerk terug te vinden in de hoek, linksboven in het plangebied waar de N444 de Noordelijke Randweg kruist. Daarnaast zijn 'ongeorganiseerde' sport- en spelaanleidingen voorzien in de groene hoofdstructuur op verschillende plekken in Nieuw Boekhorst.

14. Waarom komen eventuele voorzieningen niet dichterbij de tunnel zodat bewoners uit Hooghkamer hier ook van kunnen profiteren?

In het huidige raamwerk is gekozen voor kleinschalige, wijkgebonden voorzieningen specifiek voor Nieuw Boekhorst. Het zijn geen wijkoverstijgende voorzieningen die zullen concurreren met de Herenstraat.

15. Waarom georganiseerde sport als met uitbreiding van Elsgeest nog niet eens begonnen is?

Het is wenselijk om met de groei van Voorhout rekening te houden met een grotere behoefte aan sportvoorzieningen. Dat houdt concreet in dat naast een grote locatie zoals Elsgeest, een plek nodig is waar (kleinere) sportclubs terecht kunnen voor georganiseerde sport. De locatie in Nieuw Boekhorst leent zich daar goed voor.

16. Zou sportvoorzieningen niet beter hier in "De Kop" passen? Dat geeft ruimte voor de geluidsoverlast van trein en randweg

Er is gekozen om de sportvoorzieningen op deze locatie te situeren vanwege de aanwezigheid van een bestaande molenbiotoop van een molen richting Noordwijk. In deze biotoop mag geen bebouwing plaatsvinden, maar is daarmee wel een geschikte locatie voor sportvelden. Daarbij ligt deze locatie aan de Noordelijke Randweg, waardoor er een goede ontsluiting is zonder de wijk te belasten met extra autoverkeer.

17. Komt er ook school en kinderopvang?

Er wordt gezocht naar een locatie voor een dependance van een school. Als deze er komt, wordt bepaald of het nodig en mogelijk is om een kinderopvanglocatie toe te voegen.

## Thema Verkeer

18. Het fietspad in het 'midden' van het plan komt nu uit op een parkeerplaats. Klopt dat?

Op de locatie waar dat fietspad het bestaande dorp in komt, ligt nu inderdaad een kleine parkeerplaats voor bewoners. We zullen in de uitwerking goed kijken hoe we dit op een veilige manier kunnen laten aansluiten op de bestaande situatie.

19. Voorzieningen leveren ook verkeersbewegingen op (namelijk vrachtwagens die bevoorraden). Hoe is hieraan gerekend?

We gaan uit van kleinschalige voorzieningen die leiden tot beperkte verkeersbewegingen en die door hun locatie uitnodigend zijn voor fiets- en voetverkeer. In een verkeersstudie zijn we uitgegaan van dit type voorzieningen, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met bevoorrading.

20. Hoe is het aantal parkeerplaatsen bepaald?

Hiervoor gaan we uit van het parkeerbeleid van de gemeente Teylingen.

21. Worden de voetgangerspaden breed genoeg voor bijvoorbeeld kinderwagens?

De exacte breedte van de voetgangerspaden zijn nog bekend, maar goede toegankelijkheid voor kinderwagens en rolstoelen is een belangrijk uitgangspunt.

## Thema Wonen

22. Komen er ook woningen voor senioren?

Nieuw Boekhorst wordt een wijk voor verschillende type bewoners: van jong tot oud, alleenstaand of gezin en met een kleinere tot grotere portemonnee. Daar horen woningen voor senioren ook bij.

23. Komen er ook woningen voor jongeren en starters?

Nieuw Boekhorst wordt een wijk voor verschillende type bewoners: van jong tot oud, alleenstaand of gezin en met een kleinere tot grotere portemonnee. Daar horen woningen voor jongeren/starters ook bij.

24. Wat zijn de criteria om een woning toegewezen te krijgen?

Voor sociale huurwoningen van een corporatie gelden de toewijzingscriteria van die woningcorporatie. Voor de overige woningen is op dit moment nog niet bekend of bepaalde criteria gehanteerd gaan worden.

25. Komen er ook sociale koopwoningen?

Ja, er komen ook sociale koopwoningen in Nieuw Boekhorst. Het exacte aantal is nog niet bekend.

26. Wat worden de prijssegmenten voor deze woningen?

De exacte prijssegmenten zijn nu nog lastig te noemen aangezien de woningen pas over een paar jaar in de verkoop gaan. We gaan nu uit van:

- 30% sociaal (huur tot de zogenaamde liberalisatiegrens en sociale koop die lager ligt dan de NHG-grens\*)
- 20% bereikbaar (huur en koop tot de NHG-grens)
- 30% middelduur
- 20% duur

\*Voor meer informatie over de NHG-grens ga naar [rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl).

27. Wat is de doelgroep van Nieuw Boekhorst? (Starters, gezinnen, senioren?)

Nieuw Boekhorst wordt een wijk voor verschillende type bewoners: van jong tot oud, alleenstaand of gezin en met een kleinere tot grotere portemonnee.

28. Hoe is het getal van 1.100 woningen bepaald?

Het huidige beeld is dat het om circa 1.100 woningen kan gaan, maar de uiteindelijke aantallen kunnen nog variëren. Het kan dus ook om meer woningen gaan, mits daar ruimte voor is binnen een kwalitatief goed ruimtelijk raamwerk. De totstandkoming van het aantal heeft met verschillende factoren te maken:

- Het woonbeleid van de gemeente
- Een goede mix van verschillende woningen voor verschillende doelgroepen;
- Het woningbehoefteonderzoek van RIGO uit 2019;
- De kwaliteit van het plan: welke ruimte is er als ook een robuust groen en blauw raamwerk wordt gerealiseerd?
- De producten die de marktpartijen ook willen ontwikkelen
- De kosten/baten voor de ontwikkelaar moeten voldoende tegen elkaar opwegen.

29. Wie heeft de percentages van woningtypen voor "Nieuw Boekhorst" vastgesteld?

Deze percentages zijn tot stand gekomen op basis van de factoren uit het antwoord op vorige vraag.

30. "Nieuw Boekhorst vult ruim 40% van de totale woonbehoefte van Teylingen tot 2040 in" Kan deze 40% worden toegelicht? Ik begrijp nog niet hoe dat getal tot stand komt.

De totale woningbehoefte in de gemeente Teylingen tot 2040 is (op basis van cijfers van het Woningmarktonderzoek van RIGO uit 2019) 2.710 woningen. De ontwikkeling van Nieuw Boekhorst voorziet dan met circa 1.100 woningen voor iets meer dan 40% in deze behoefte.

31. Waar komt de hoogbouw?

Het is op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen waar we welke bebouwing gaan plaatsen, zo ook de hoogbouw. De meest logische plekken voor gestapelde bouw lijken nu te liggen in de buurt van de Noordelijke Randweg en/of de Leidse

Trekvaart. Maar in verdere uitwerking is een uitgangspunt goede inpassing en een verspreiding van verschillende woningtypes over het plan.

32. Is het de bedoeling dat de buurten totaal verschillende wijken worden?

Het is de bedoeling dat elke buurt een eigen sfeer/nadruk krijgt, maar in samenhang en verbonden door het landschappelijk raamwerk één wijk vormen: Nieuw Boekhorst.

33. Wordt er aan experimentele bouw, zoals tiny houses, gedacht?

Nieuw Boekhorst wordt niet ontwikkeld als een experimentele woonwijk. Er zal een aanbod aan vrije kavels beschikbaar komen, waarvan de kenmerken zoals de kavelafmeting in de toekomst zullen worden bepaald. Daarbij kunnen ook betaalbare kavels worden overwogen voor kleinere woningen. Voor 'tiny houses' in de zin van tijdelijke bewoning en in bouwwerken die niet voldoen aan het Bouwbesluit zal geen plek worden geboden.

34. Wat wordt bedoeld met kaveluitgiftes? Gaan er vrije kavels verkocht worden?

Ja, het is de bedoeling dat er ook vrije kavels komen.

## Thema Duurzaamheid

35. Wat wordt gedaan om de afwatering goed te verzorgen?

Afwatering en ontwatering zijn aspecten van de waterhuishouding die van grote invloed zijn op de planstructuur, te beginnen bij het ruimtelijk raamwerk. Hierbij krijgen invalshoeken als afkoppeling van hemelwater, infiltratie en waterberging ruim aandacht. Om die reden is in het ruimtelijk raamwerk dan ook voorzien in voldoende oppervlakte aan blauw (oppervlaktewater) en groen (infiltratiecapaciteit).

36. Welke duurzaamheidseisen worden gesteld bij de bouw van de woningen?

De Duurzame Gebieds Ontwikkeling (DGO) van de gemeente Teylingen is van toepassing voor de ontwikkeling van deze locatie. Dat geldt voor zowel het openbare gebied als voor de woningen en voorzieningen. Het exacte ambitieniveau wordt samen met de marktpartijen nog bepaald en vastgelegd.

37. Is er onderzoek gedaan naar voorkomende diersoorten?

Ja, we doen uitgebreid flora- en faunaonderzoek in het gebied. Er is al een eerste inventarisatie ('quick scan') gedaan. Naar de beschermde plant- en diersoorten doen we in een latere fase uitgebreid ecologisch onderzoek.

38. Komt er bij 'natuurinclusief' een verbod op te veel tuintegels?

De manier waarop zal worden bereikt dat privétuinen 'meedoen' in de totale waterrobuustheid (en daarmee klimaatadaptiviteit) van de Nieuw Boekhorst is onderwerp van latere uitwerking. Verboden zijn denkbaar. Maar vooral moet ook

gedacht worden aan stimuleren, inspireren en enthousiasmeren, vanuit de gedachte dat de privétuinen privédoel zijn. Wanneer het ruimtelijk raamwerk op de genoemde aspecten zichtbaar goed is, nodigt dat ook uit tot doordachte privétuinen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld zaken als biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

39. Kunnen de paarden die er nu lopen blijven?

De paarden die er nu staat zullen weg moeten om de locatie te ontwikkelen tot woongebied. De exacte planning hiervoor is nog niet bekend.

40. Wat zijn wadi-structuren?

Wadi's zijn groene, verdiepte plekken in de openbare ruimte waar tijdelijk regenwater in staat als het hard heeft geregend. Hier kan het water vervolgens infiltreren in de bodem of vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

41. Gaan de marktpartijen over de energievoorziening? Gaat de gemeente nog voorwaarden stellen hieraan?

De gemeente heeft met de regionale energievisie en gemeentelijke energievisie beleidsmatige kaders aan. De marktpartijen zullen in overleg met de gemeente een energievisie opstellen specifiek voor Nieuw Boekhorst.

42. Wordt er duurzaam gebouwd?

Ja, de duurzaamheidsambities hebben onder andere betrekking op de manier van bouwen en de bouw van duurzame woningen. Hiervoor is de Duurzame Gebieds Ontwikkeling (DGO) van de gemeente Teylingen van toepassing. Zie antwoord op vraag 36.

## Thema Overig

43. Wat houdt de 'anterieure bijeenkomst' in waar in raadstukken over wordt gesproken?

Dit is een (privaatrechtelijke) overeenkomst tussen de gemeente Teylingen en de zes marktpartijen. Het begrip 'anterieur' houdt hierbij in dat vanuit gemeentelijk perspectief gezien de door de gemeente te maken kosten (door de marktpartijen) zijn gedekt voorafgaand (ofwel: anterieur) aan de vaststelling van het bestemmingsplan voor Nieuw Boekhorst. In een dergelijke overeenkomst worden doorgaans ook afspraken vastgelegd over de realisatie van het gebied, zoals de manier waarop de gemeente betrokken is bij de planuitwerking, de wijze van omgang met het realiseren en beheren van het openbaar gebied en de infrastructuur.

44. Wat is het verschil tussen een raamwerk en gebiedsvisie?

Het ruimtelijk raamwerk is een kaart met de inrichting van Nieuw Boekhorst op hoofdlijnen. De gebiedsvisie bevat daarnaast ook in tekst de ambitie en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de wijk.

45. Wat is de status van de ondergrondse ruïne van kasteel Boekenburgh? Gaan jullie die nog opnemen in het plan?

Er wordt op dit moment (radar)onderzoek gedaan naar mogelijke archeologische resten in de bodem, waardoor mogelijke resten van kasteel Boekenburgh. Als deze aanwezig zijn, wordt uitgezocht op welke manier deze onderdeel kunnen uitmaken van de nieuwe wijk.

46. Is er rekening gehouden met stikstof depositie?

Ja. Voorwaardelijk voor het bestemmingsplan (en toekomstige omgevingsvergunningen) is dat de bouwactiviteiten (realisatiefase) en de bewoonde fase (gebruiksfase) geen significant negatieve invloed hebben op stikstofgevoelige flora en fauna in de (nabijgelegen) Natura 2000 gebieden. Stikstofberekeningen zijn daarom onderdeel van de onderzoeken die in het kader van de planvorming worden verricht.

47. Is er al bodemonderzoek geweest? Dat heeft namelijk invloed op wat je waar kan bouwen.

Er is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek geeft aanleiding om op bepaalde locaties verkennend en nader onderzoek uit te voeren. Dit gebeurt in de volgende fase van het project.

48. Kan de enquête niet breder worden gedeeld dan alleen tijdens dit webinar?

We delen de enquête ook via onze digitale nieuwsbrief die bij een breed publiek terecht komt. Daarnaast zetten we een link naar de enquête op onze website [www.nieuwboekhorst.nl](http://www.nieuwboekhorst.nl). Deze enquête levert de gemeente en marktpartijen waardevolle informatie op die wordt betrokken in de verdere planvorming. De enquête vormt onderdeel van de algehele participatieprocedure voor Nieuw Boekhorst.