

Nieuw Boekhorst, Voorhout

Ladder-onderzoek voorzieningen



Nieuw Boekhorst, Voorhout

Ladder-onderzoek voorzieningen

Opdrachtgever:
Gemeente Teylingen

Contactpersoon:
[REDACTED]

Projectteam DTNP:
[REDACTED]
[REDACTED]

Projectnummer:
2362.0722

Datum:
04 oktober 2022



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Inleiding	1
1.1 Inleiding	2
1.2 Ligging en ontwikkeling	3
1.3 Fasering en inschatting aantal inwoners Nieuw Boekhorst	4

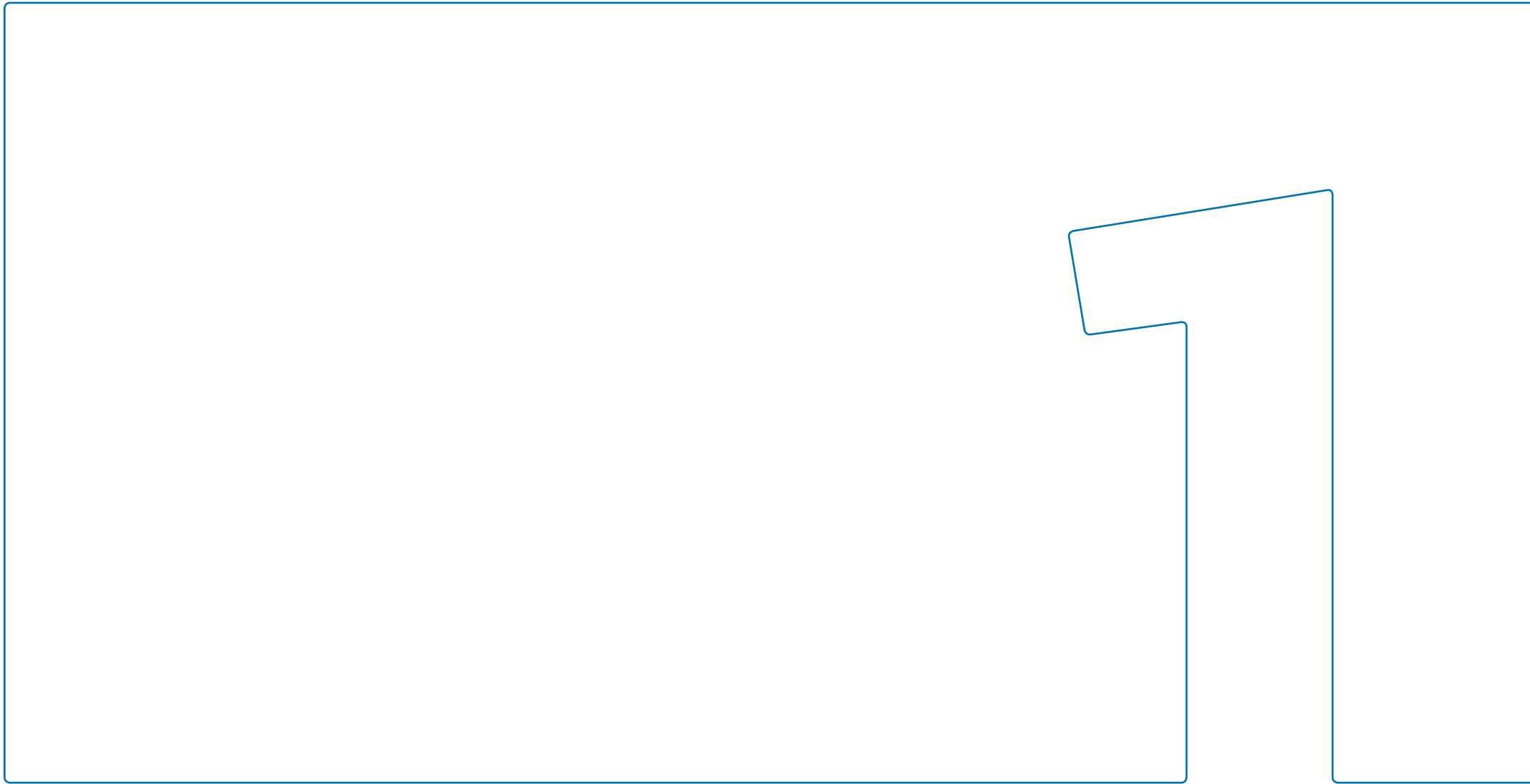
Sportvoorzieningen	5
2.1 Beoogd programma	6
2.2 Behoeft	8

Onderwijs	10
3.1 Beoogd programma	11
3.2 Behoeft	12

Publieksgerichte voorzieningen	15
4.1 Beoogd programma	16
4.2 Behoeft	17

INHOUD

Inleiding



1.1 Inleiding

De gemeente Teylingen heeft de ambitie het gebied Nieuw Boekhorst te ontwikkelen tot een dorpse, groene en toekomstbestendige wijk in Voorhout. Er worden in totaal circa 1.250 tot 1.300 woningen gerealiseerd, inclusief voorzieningen gericht op de toekomstige inwoners van de wijk.

Beoogde voorzieningen

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is een reservering voor:

1. 10.000 m² voor georganiseerde sport;
2. 2.500 m² voor een basisschool en buitenschoolse opvang;
3. 1.500 m² voor kleinschalige voorzieningen.

Voor de reservering voor deze voorzieningen in het bestemmingsplan is een 'laddertoets' nodig (zie kader). In dit rapport wordt de langetermijnbehoefte voor deze voorzieningen onderzocht.

Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

1. In het vervolg van hoofdstuk 1 wordt verder ingegaan op de ontwikkelvisie voor Nieuw Boekhorst;
2. Hoofdstuk 2 gaat in op de behoefte aan 10.000 m² georganiseerde sport;
3. Hoofdstuk 3 gaat in op de behoefte aan 2.500 m² voor een school en bso;
4. Hoofdstuk 4 gaat in op de behoefte aan 1.500 m² kleinschalige (commerciële) voorzieningen;

Algemeen karakter onderzoek

De gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst is nog in volle gang. Hierdoor ligt nog niet alles vast. Zo is bijvoorbeeld nog niet bekend of er daadwerkelijk een sporthal en/of sportvelden gerealiseerd worden, en dus evengoed niet welk type sportvelden. Dit onderzoek heeft daardoor een vrij algemeen karakter, gericht op de vraag of er behoefte is aan en aanleiding is voor het type voorziening.

Laddertoets

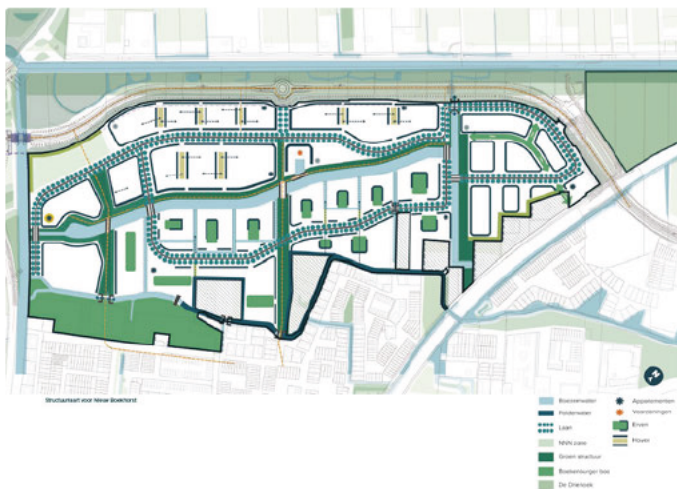
Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling met functies zoals in Nieuw Boekhorst beoogd zijn, is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nodig. Deze 'laddertoets' houdt in dat wordt gekeken of in het relevante verzorgingsgebied van de functies behoefte aanwezig is voor die functies. Gelet op het feit dat het om ruimtelijke ordening gaat, gaat het in de basis om behoefte voor de langere termijn.

Indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijke gebied, dan dient gemotiveerd te worden dat de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden.

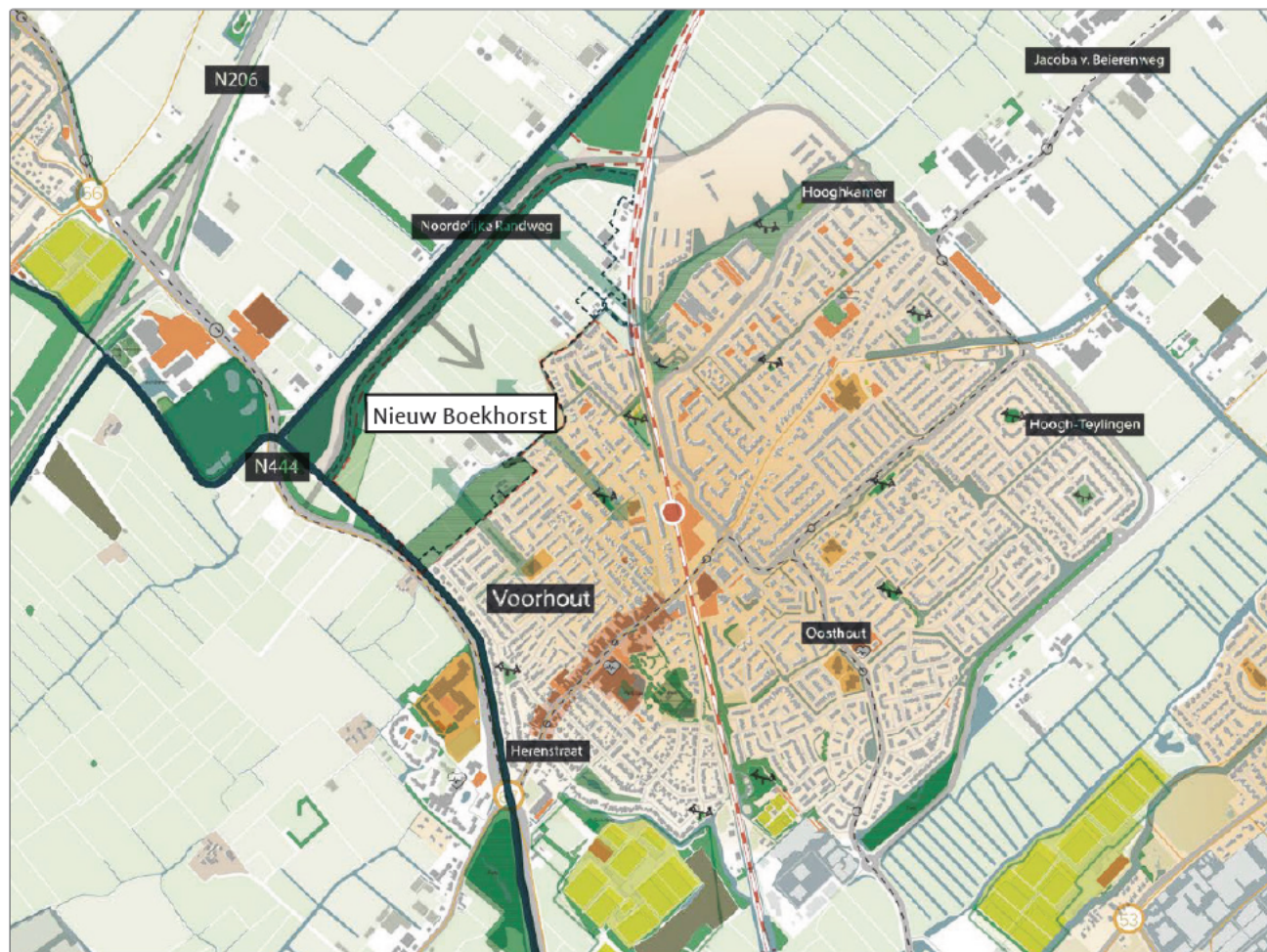
1.2 Ligging en ontwikkelvisie

Nieuw Boekhorst ligt ten noordwesten van de kern Voorhout. Het betreft het gebied tussen de Leidsevaart, de Molentocht en de Haarlemmertrekvaart. De nieuwe wijk wordt voor auto's ontsloten via de nieuwe Noordelijke Randweg. Voor fietsers en voetgangers komen er aanvullende verbindingen met de rest van het dorp (o.a. naar Voorhout en Hooghkamer).

Structuurkaart voor Nieuw Boekhorst
(bron: Echo/gemeente Teylingen/HLT samen (2022),
Nieuw Boekhorst Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie)



Ligging Nieuw Boekhorst ten opzichte van kern Voorhout
(bron: Echo/gemeente Teylingen/HLT samen (2022), Nieuw Boekhorst Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie)



1.3 Fasering en inschatting aantal inwoners Nieuw Boekhorst

De plannen voor Nieuw Boekhorst zijn nog volop in ontwikkeling. Hierdoor zijn ook nog geen exacte aantallen te realiseren woningen bekend, en is nog niet bekend welke woningtypen en welke exacte fasering wordt aangehouden.

Vooralsnog wordt in de planvorming rekening gehouden met de volgende fasering voor de bouw van 1.250 woningen tot en met 2030:

- 2024: 100 woningen
- 2025-2029: 200 woningen per jaar
- 2030: 150 woningen.

Wel is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen met een maximum van 1.300 woningen. Door de onzekerheid die in deze vroege planfase nog met de gebiedsontwikkeling gepaard gaat, is het ook onzeker hoe groot het precieze aantal nieuwe inwoners in Nieuw Boekhorst zal worden.

Inschatting aantal inwoners Nieuw Boekhorst

In de periode 2015-2020 is het aantal inwoners in de gemeente Teylingen gegroeid van 35.646 naar 37.791 (+ 2.145). In dezelfde periode nam het aantal woningen

toe van 14.585 naar 16.005 (+ 1.420)^a. De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente daalde van 2,44 naar 2,36.

Nieuwbouwontwikkelingen, met name uitlegwijken zoals Nieuw Boekhorst, kennen doorgaans een gemiddeld hogere huishoudensgrootte. Zo heeft de Bollenbuurt in Voorhout een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,8^b. Voor Nieuw Boekhorst gaan we uit van een voorzichtig gemiddelde van 2,5. Bij de ontwikkeling van 1.227 woningen tot en met 2030 betekent dat circa 3.000 inwoners voor Nieuw Boekhorst. Naar verwachting zal ten minste een kwart van deze bevolking jonger zijn dan 15 jaar.

a Opgaaf gemeente Teylingen (2022).

b CBS (2022), CBS in uw buurt, 2020.

Sportvoorzieningen



2.1 Beoogd programma

Nieuw Boekhorst wordt zo ingericht dat er een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving ontstaat, waarin mensen worden verleid om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Er wordt ruimte gemaakt voor georganiseerde én ongeorganiseerde sport.

Ongeorganiseerde sport

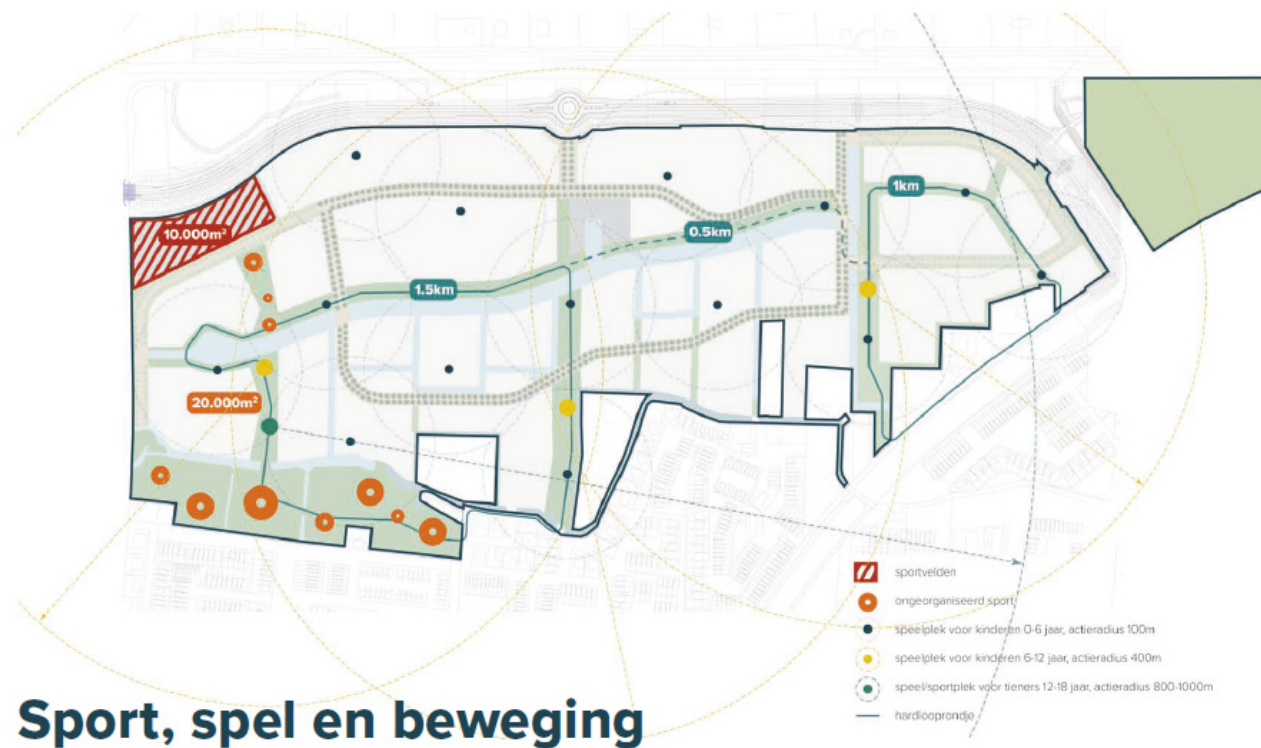
De ongeorganiseerde sport vindt plaats in de openbare buitenruimte. Hiervoor is geen specifieke ruimte gereserveerd; het maakt deel uit van de groenstructuren in de wijk.

Georganiseerde sport

In de westelijke hoek van Nieuw Boekhorst is 10.000 m² ruimte gereserveerd voor georganiseerde sport (rood gearceerde deel op de kaart hiernaast). Deze ruimte is bedoeld voor een sporthal met enkele sportvelden en bijbehorende faciliteiten. Op dit moment wordt gedacht aan het volgende programma:

- ca. 3.500 m² voor een sporthal en bijbehorend parkeren e.d.;
- ca. 3.000 à 4.000 m² voor sportvelden;
- overige ruimte voor ondersteunende voorzieningen, zoals opslag, laad- en losplekken, groen.

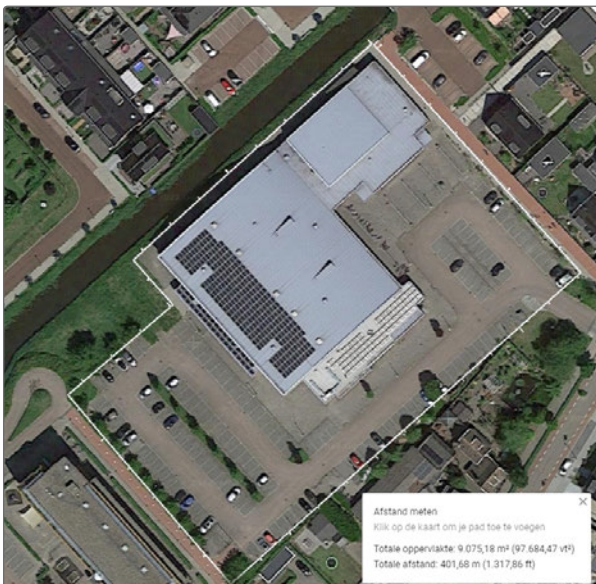
Structuurkaart sport, spel en beweging
(bron: Echo/gemeente Teylingen/HLT samen (2022), Nieuw Boekhorst Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie)



Sport, spel en beweging

De gereserveerde ruimte van 10.000 m² is een relatief beperkt oppervlak. Op de volgende pagina is ter illustratie een overzicht opgenomen van andere sportaccommodaties in Voorhout en directe omgeving.

Deze sporthallen of -velden zijn op zich al 8.000 à 9.000 m² groot en zijn, los van het complex De Tulp, onderdeel van een veel groter sportpark. Er wordt in Nieuw Boekhorst dus maximaal een klein sportpark gerealiseerd.



Sportcomplex De Tulp: ca. 9.000 m² (incl. parkeren)



Sportcomplex De Tulp



Sportpark De Roodemolen met Sassenheimse tennisvereniging



Sassenheimse tennisvereniging: ca. 8.000 m² (excl. parkeren)



Sporthal de Korf en velden, Sassenheim. Ruim 9.000 m² (excl. parkeren, etc.)



Sporthal de Korf, Sassenheim

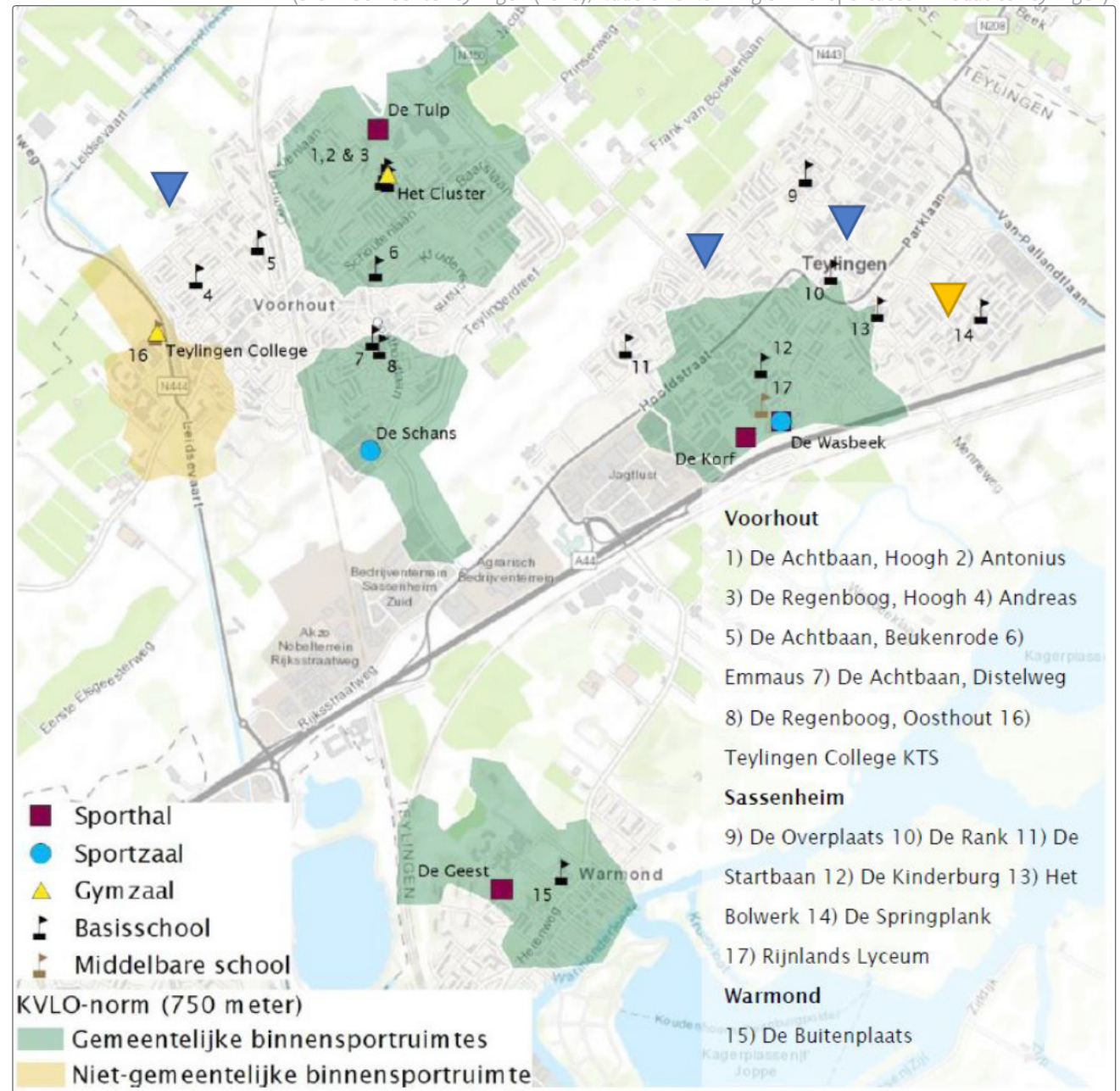
2.2 Behoefte

Behoefte binnensport

In 2018 is onderzoek gedaan naar de behoefte aan binnensport in de gemeente Teylingen^a. In dat onderzoek worden de volgende constatering gedaan die relevant zijn voor de ontwikkeling in Nieuw Boekhorst:

1. Teylingen beschikt als gemeente over weinig binnensportcapaciteit in vergelijking tot andere gemeenten (zie tabel volgende pagina); de bestaande capaciteit is onvoldoende om aan de wensen van sportverenigingen tegemoet te komen en er zijn verenigingen die moeten uitwijken naar sportruimtes buiten de gemeente. Sporthal De Schans (in het zuiden van Voorhout) biedt onvoldoende veilige uitloop buiten de lijnen van het veld. Sporthal De Tulp, de grootste en meest moderne sporthal van Voorhout heeft op dit moment een capaciteitsprobleem.
2. Om het onderwijs te bedienen en de reistijd voor bewegingsonderwijs te beperken is een betere ruimtelijk spreiding van de capaciteit nodig. Dit speelt vooral in Sassenheim, maar ook in het westen van Voorhout is sprake van relatief lange reistijden voor onderwijs (zie kaart hiernaast).

^a Mulier Instituut (2018), Ruimte voor binnensport in Teylingen.



Het Mulier Instituut concludeert dat om de breedtesport te bedienen een uitbreiding van de bestaande binnensportcapaciteit nodig is.

Behoeftte buitensport

De huidige buitensportvelden in Voorhout liggen allemaal in het zuidelijk deel van de kern. Er is geen uitbreidingsruimte meer ter plaatse. Er is geen concrete behoefte bij de bestaande verenigingen voor uitbreiding.

De reservering van 10.000 m² is door de omvang vooral geschikt voor sporten met kleinere velden/banen, zoals tennis.

Conclusie

Aan de 10.000 m² die is gereserveerd voor sport is behoefte. Voor de binnensport bestaat zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve uitbreidingsbehoefte. De reservering is groot genoeg voor het realiseren van een nieuwe sporthal, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, die nodig is om de bestaande druk op de binnensportcapaciteit en de behoefte bij sportverenigingen op te vangen. Uitbreiding van de binnensportcapaciteit met een (breedte)sporthal biedt:

- de mogelijkheid aan bestaande verenigingen binnen de eigen gemeente te sporten;
- de mogelijkheid aan bestaande verenigingen gebruik te maken van één vaste sportplek (in plaats van te wisselen tussen verschillende sportaccommodaties);

- aan bestaande sportaccommodaties verlichting van de druk, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe verenigingen én/of beschikbare uren anders (gunstiger) ingedeeld kunnen worden;
- voor sommige scholen in Voorhout een sportaccommodatie voor hun bewegingsonderwijs op kortere (meer gewenste) afstand, waardoor ook de tijd voor bewegingsonderwijs kan toenemen.

De reservering is verder groot genoeg om een beperkt aantal kleinere sportvelden te realiseren.

	Gemiddeld aantal zaalsport-eenheden per 25.000 inwoners	Afwijking t.o.v. Teylingen
Teylingen	13,2	n.v.t.
VSG-regio Holland-Midden	14,1	+7%
Gemeenten met 25.000 tot 50.000 inwoners	17,5	+33%
Nederland	16,2	+23%

Bron: Mulier Instituut (2018), Ruimte voor binnensport in Teylingen (bewerking DTNP).

Tennis en padel

Tennis en padel zijn de afgelopen twee jaar fors gegroeid, naar verwachting mede door corona (op afstand te spelen). Het aantal leden van tennis- en padelverenigingen groeide in 2020 met 3% en in 2021 met 9%. Met name padel is heel populair. Clubs die zowel tennis als padel aanbieden groeiden gemiddeld met 20%. Het succes van padel als toegankelijke sport leidt er daardoor ook toe dat steeds meer tennisverenigingen een of meerdere padelbanen openen. Het totaal aantal padelbanen is van 305 in 2019 gegroeid naar ruim 900 eind 2021. Ook het aantal locaties groeide hard (van 206 naar 290).

Bron cijfers: KNLTB, 2022

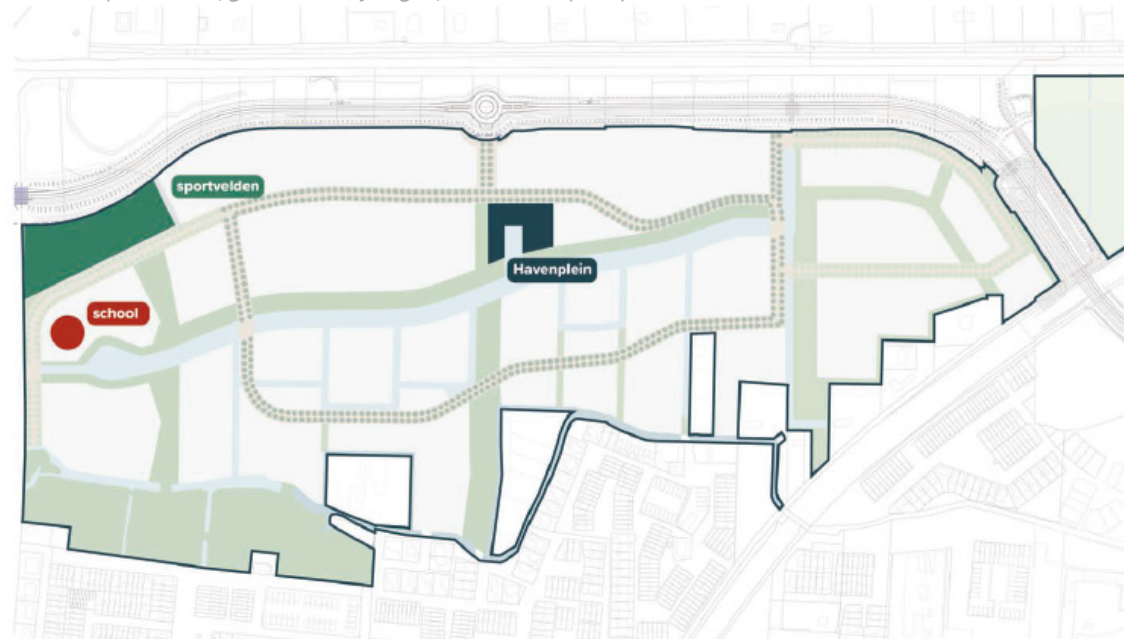
Onderwijs



3.1 Beoogd programma

In Nieuw Boekhorst wordt rekening gehouden met de komst van een basisschool, in combinatie met een voor- en buitenschoolse opvang (vso en bso). Er is in totaal 2.500 m² ruimte gereserveerd tegenover de ruimte voor sport. De school komt te liggen aan de groene publieke zone (incl. fietsroute) langs de Buurtvaart. Er is een gecombineerde ontwikkeling van school met appartementencomplex voorzien.

Structuurkaart voorzieningen
(bron: Echo/gemeente Teylingen/HLT samen (2022), Nieuw Boekhorst Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie)



Voorzieningen

3.2 Behoefte

In Voorhout zijn op dit moment vijf scholen gevestigd, met in totaal negen vestigingen (zie kaart p. 8). Het Cluster is een cluster van drie basisscholen in Noordoost-Voorhout. Voor Voorhout wordt op de lange termijn groei verwacht van het leerlingenaantal. Die groei is nagenoeg volledig toe te wijzen aan de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. Uit de meest actuele leerlingprognose blijkt dat een nieuwe school in Nieuw Boekhorst over langere tijd ruim boven de 300 leerlingen zal hebben.

Leerlingenprognose 2022

In de actuele leerlingprognose^a is uitgegaan van twee varianten (zie tabellen hiernaast):

1. een variant waarbij kinderen uit Nieuw Boekhorst wordt verdeeld over bestaande basisscholen in Voorhout;
2. een variant waarbij kinderen uit Nieuw Boekhorst naar een nieuwe basisschool in Nieuw Boekhorst gaan.

^a Pronexus (2021), 'Leerlingprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2022, gemeente Teylingen'. Noot: deze prognose is nog niet vastgesteld door de onderwijsstichtingen.

Tabel Leerlingenprognose variant 1 (Kinderen uit Nieuw Boekhorst verdelen over bestaande scholen in Voorhout)

	Historie		Prognose			
	2021	2022*	2027	2032	2037	2042
Antonius	136	145	169	190	191	185
Andreas	266	262	306	345	346	334
De Regenboog (2 vestigingen)	198	191	204	232	233	225
Emmaus	201	206	248	278	279	270
De Achtbaan (3 vestigingen)	604	601	718	805	807	782
Totaal Voorhout	1.405	1.405	1.645	1.850	1.856	1.796
Ontwikkeling	absoluut %		+240	+445	+451	+391
			+17,1%	+31,7%	+32,1%	+27,8%

Tabel Leerlingenprognose variant 2 (Kinderen uit Nieuw Boekhorst naar nieuwe school in Nieuw Boekhorst)

	Historie		Prognose			
	2021	2022*	2027	2032	2037	2042
Antonius	136	145	149	150	151	152
Andreas	266	262	270	272	273	275
De Regenboog (2 vestigingen)	198	191	179	179	181	182
Emmaus	201	206	220	221	222	223
De Achtbaan (3 vestigingen)	604	601	637	640	644	648
Nieuw Boekhorst	0	0	188	382	378	309
Totaal Voorhout	1.405	1.405	1.643	1.844	1.849	1.789
Ontwikkeling	absoluut %		+238	+439	+444	+384
			+16,9%	+31,2%	+31,6%	+27,3%

Bron beide tabellen: Pronexus (2021), Leerlingenprognose en ruimtebehoefte 2022, Gemeente Teylingen (bewerking DTNP).

* Aantal leerlingen op peildatum 1 oktober 2021.

Volgens de leerlingenprognose zal het aantal basisschoolleerlingen in Voorhout in de periode 2022 tot en met 2042 met circa 27% toenemen (groei van bijna 400 leerlingen ten opzichte van 2022). De variatie in het totaal aantal leerlingen is tussen beide varianten heel beperkt (zie tabellen op vorige pagina).

Bij het stichten van een nieuwe school is de eerste jaren altijd sprake van een aanloop naar het totaal aantal leerlingen voor de langere termijn. In variant 2 van de leerlingenprognose worden de eerste leerlingen in 2025 verwacht (uiteraard afhankelijk van de realisatie van Nieuw Boekhorst). Rond 2028/2029 (3 à 4 jaar na stichting) wordt de stichtingsnorm^a van 253 leerlingen gehaald. Na een piek in 2034 zal het aantal leerlingen weer wat teruglopen tot 309 leerlingen in 2042. Dit houdt in dat voor een periode van ten minste 15 jaar er sprake is van het minimale aantal leerlingen dat nodig is volgens de stichtingsnorm. Er is dus aantoonbaar kwantitatieve behoefte aan een basisschool in Nieuw Boekhorst.

a Gemeente Teylingen (2019), Integraal Huisvestigingsplan Onderwijs 2019-2022.

Voor variant 2 geldt bovendien dat het aantal leerlingen van de bestaande scholen op peil blijft: alleen voor De Regenboog wordt een beperkte krimp van het aantal leerlingen verwacht (-9 tot -12). Er is dus geen sprake van leegloop bij of een kanabaliserend effect op de bestaande scholen.

Dicht bij huis

In 2017 is bij alle schoolgebouwen onderzoek gedaan naar het bruto vloeroppervlak (bvo) van de schoolgebouwen^b. Uit die studie blijkt dat over het algemeen voldoende BVO beschikbaar is in Teylingen, maar dat er onvoldoende effectieve lesruimten beschikbaar zijn. De verhouding tussen BVO en het aantal leerlingen is niet in balans, mede door keuzes uit het verleden voor bijvoorbeeld bredere gangen en grotere leslokalen.

Het realiseren van een nieuwe school in Nieuw Boekhorst biedt hier een oplossing voor. Bestaande capaciteitsproblemen bij bestaande scholen worden niet verder onder druk gezet en een nieuwe school kan worden gerealiseerd volgens de huidige normen en wensen van de schoolbesturen.

b Gemeente Teylingen (2019), Integraal Huisvestigingsplan Onderwijs 2019-2022.

IKC Kinderburg-Rank

In Sassenheim worden de scholen De Kinderburg en De Rank gefuseerd tot één nieuwe school. Voor de nieuwe school wordt op de voormalige locatie van De Kinderburg een nieuw integraal kindcentrum (IKC) gebouwd. In dit IKC is ruimte een basisschool en bso/vso. Er wordt voor de school uitgegaan van circa 350 leerlingen. Het IKC wordt gerealiseerd op een kavel van 2.700 m². Dit kavel biedt circa 1.350 m² buitenruimte voor de basisschool en de kinderopvang.

Bron cijfers: KNLTB, 2022.



Referentie: basisschool gecombineerd met woningen

Daarnaast hecht de gemeente Teylingen grote waarde aan scholen dicht bij huis, in de buurt waar de kinderen wonen. Dit houdt dus in dat de nieuwe behoefte aan onderwijs die ontstaat uit de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst niet logisch opgevangen kan worden door bestaande scholen buiten de buurt.

IKC en brede scholen

De gemeente Teylingen stimuleert inmiddels al ruime tijd het realiseren van brede scholen en integrale kindcentra (IKC). Bij nieuwbouw geeft de gemeente de mogelijkheid extra meters te realiseren ten behoeve van kinderdagopvang of buitenschoolse opvang (bso). Een nieuwe school in Nieuw Boekhorst, waarbij de basisschool wordt gecombineerd met ten minste bso, past binnen deze visie van de gemeente. Een kinderdagopvang is ook mogelijk op een solitaire andere locatie (om en nabij 300 m² bvo).

Bewegingsonderwijs

Doordat de beoogde locatie voor de nieuwe school in Nieuw Boekhorst tegenover de beoogde locatie voor een nieuwe binnensportaccommodatie is gelegen, wordt ook het bewegingsonderwijs bij de nieuwe school optimaal gefaciliteerd. Voor het bewegingson-

derwijs kan ook gebruik gemaakt worden van de 20.000 m² ongeorganiseerde sportruimte in de groenstructuur in de nabijheid van de school.

Conclusie

Het aantal leerlingen zal op lange termijn toenemen in Voorhout. Dit is voor het overgrote deel toe te schrijven aan het extra aantal leerlingen dat zal voortkomen uit de nieuwbouw in Nieuw Boekhorst^a.

In gemeente Teylingen geldt een stichtingsnorm van 253 leerlingen. Volgens de meest actuele leerlingenprognose wordt bij een nieuwe school in Nieuw Boekhorst dat aantal gerealiseerd rond 2028 (247 leerlingen). Na een piek in 2034 zal het aantal leerlingen weer wat teruglopen tot 309 leerlingen in 2042. Dit houdt in dat voor een periode van ten minste 15 jaar er sprake is van het minimale aantal leerlingen dat nodig is volgens de stichtingsnorm. Bovendien hecht de gemeente Teylingen erg aan scholen dicht bij huis, dus in of in de directe nabijheid van Nieuw Boekhorst. Er is aantoonbaar behoefte aan een basisschool, bso en kinderdagopvang in Nieuw Boekhorst.

Deze behoefte hoeft overigens niet ingevuld te worden met een nieuwe basisschool. Mogelijk kan ook een bestaande basisschool naar Nieuw Boekhorst worden verplaatst, zodat de achterblijvende locatie vrijkomt voor andere voorzieningen of herontwikkeling. In dat geval komt ook voor de leerlingen van de te verplaatsen vestiging de binnensportaccommodatie voor bewegingsonderwijs substantieel dichterbij te liggen.

^a Zie onder andere de basisgeneratieprognose (par. 4.1) uit de leerlingenprognose 2022.

Publieksgerichte voorzieningen



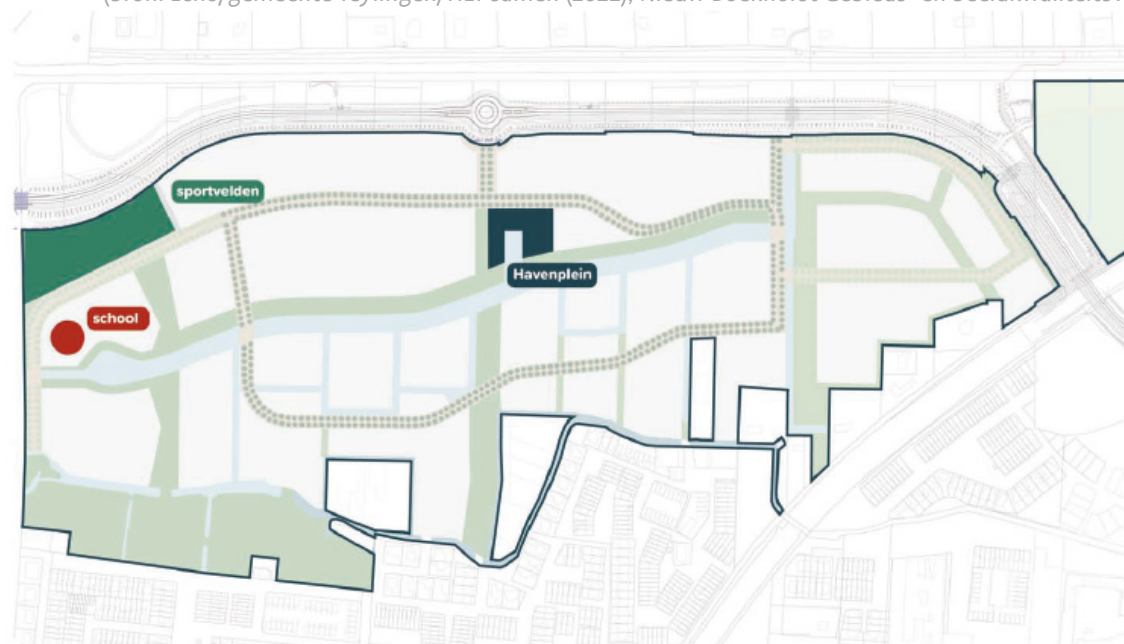
4.1 Beoogd programma

Centraal in Nieuw Boekhorst wordt het gebied De Haven ontwikkeld. Dit wordt het hart van Nieuw Boekhorst. In het gebied is in totaal 1.500 m² gereserveerd voor kleinschalige commerciële voorzieningen. Deze voorzieningen worden in de plint gerealiseerd, aan het Havenplein. Op de voorzieningenplint worden appartementen gerealiseerd.

In de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie is ook opgenomen dat de 1.500 m² aan kleinschalige voorzieningen mogelijk is voor onder andere:

***“...een buurtsupermarkt,
eerste lijns zorg (arts, fysio), kleine
horeca (cafetaria, theetuin) of een
buurthuiskamer.”***

Structuurkaart voorzieningen
(bron: Echo/gemeente Teylingen/HLT samen (2022), Nieuw Boekhorst Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie)



Voorzieningen

4.2 Behoefte

Ligging, haalbaarheid en wenselijkheid

De binding van koopkracht van de bewoners van Nieuw Boekhorst aan de lokale voorzieningen wordt mede bepaald door de toegang tot bestaande (bovenlokale) voorzieningen in de omgeving. Het centrum van Voorhout ligt voor veel van die toekomstige inwoners op fietsafstand. Dit betekent dat de binding aan bestaande voorzieningen hoog zal zijn en dat er minder behoefte is aan toekomstige commerciële voorzieningen in de nieuwe buurt.

Detailhandelsvisie Teylingen 2020

In 2020 is door de gemeente Teylingen de Detailhandelsvisie (DSV) Teylingen vastgesteld. Belangrijke conclusies en ambities in de visie zijn:

- concentratie van detailhandel en andere voorzieningen in de winkelgebieden [in Voorhout het centrum als 'boodschappencentrum plus met horecafunctie' en Oosthoutplein voor 'lokale dagelijkse levensbehoeften'];
- voortbouwen op de bestaande structuur en concentratie van het aanbod;
- het toevoegen van (veel) nieuw detailhandelsopervlak is niet aan de orde;

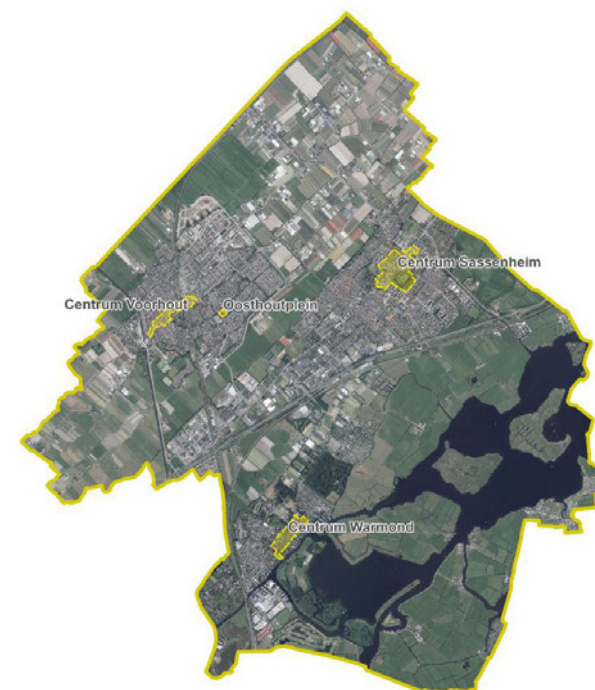
- voor het detailhandelsaanbod buiten deze winkelgebieden wordt gestreefd naar concentratie naar een van deze gebieden [centrum Voorhout en Oosthoutplein].

Daarbij komt dat in de DSV is berekend dat er in de gemeente sprake is van een toekomstig overaanbod voor dagelijkse winkels (supermarkten, versspecialzaken, drogisten, etc.). De uitgangspunten van die analyse kloppen nog steeds^a.

Dit betekent dat de huidige beleidslijn van de gemeente is dat er zeer terughoudend omgegaan dient te worden met publieksgerichte commerciële voorzieningen in Nieuw Boekhorst. Aanbod dat daar wordt gerealiseerd dient lokaalfunctionerend te zijn; primair gericht op de nieuwe inwoners van Nieuw Boekhorst en voldoende toekomstbestendig, ondanks de aanzienlijke afvloeiing van koopkracht naar de bestaande voorzieningenstructuur (o.a. Centrum Voorhout).

a O.a. Koopstromenonderzoek 2021 (I&O), Winkelaanbod 2022 (Locatus) en actuele bevolkingsprognose (CBS, regionale prognose 2023-2050). Uitkomsten/cijfers zijn binnen de marges van cijfers gebruikt in de DSV 2020.

Detailhandelsstructuur gemeente Teylingen
(bron: Expertteam Winkelgebieden (2020), vastgesteld)



Behoeftes commerciële voorzieningen eindsituatie

Voor indicaties van de toekomstige behoefte aan commerciële voorzieningen hanteert DTNP kengetallen en rekenmethodes in eigen beheer^a. We kijken daarbij o.a. naar aantal/m² voorzieningen per 1.000 inwoners en omzetgetallen (per hoofd, per m²). Dit leidt tot de volgende lokale behoefte in Nieuw Boekhorst, uitgaande van de eindsituatie met 3.000 inwoners.

- **Fastservicehoreca:** Het is reëel dat bewoners circa een kwart van de bestedingen in de fastservice-sector in de eigen wijk zullen doen. Daarmee is er draagvlak voor bijvoorbeeld een snackbar en/of bezorg-/afhaalconcept van (samen) max. circa 60 m² bvo.
- **Restaurant:** Een (voornamelijk) lokaalgericht restaurant geeft een buurt extra dynamiek, in het bijzonder bij de opzet van het Havenplein (met haventje). Bij zo'n concept is een claim van maximaal 15% van de bestedingen van buurtbewoners in de restaurantsector denkbaar. Dit vertaalt zich naar marktruimte voor circa 90 m² bvo restaurant^b. Voor een gemiddeld restaurant is dit

a Bronnen o.a. Locatus, CBS, Retail Insiders, Stipo.

b 3.000 inwoners is niet voldoende draagvlak voor een feest-zaal concept maar een restaurant kan in een situatie van co-locatie (samen in één gebouw met andere (maatschappelijke) voorzieningen)

echter te beperkt. Omwille van toekomstbestendigheid is een oppervlak van circa 200 m² bvo passender (claimt waarschijnlijk enige bestedingen van buitenaf).

- **Ambacht:** In de eindsituatie is er draagvlak voor een volwaardige kapsalon met meerdere kappers van circa 100 m² bvo. Andere ambachten (kledingreparatie, schoonheidssalon, etc.) zijn niet te verwachten.

Afhankelijkheid- en haalbaarheid van supermarkt

Andere commerciële voorzieningen, waaronder winkels, zijn alleen reëel bij voldoende traffic. Concreet komt dat neer op de nabijheid van een supermarkt. De marktruimte voor een modern supermarktconcept ontbreekt echter, zowel in de toekomstige wijk (3.000 inwoners) als in het algemeen (zie DSV 2020). Tevens zou vestiging van een moderne supermarkt ingaan tegen de keuzes en ambities uit de DSV van 2020.

Een echte buurtsupermarkt in de vorm van een kleine winkel (max. 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) is in de huidige marktomstandigheden niet toekomstbestendig. Het lokale draagvlak (3.000 inwoners) zou

ningen) een horeca/kantine/evenementenfunctie vervullen waardoor het 'draagvlak' en haar bare metrage kan toenemen.

technisch gezien voldoende kunnen zijn, maar dit type winkels verdwijnt juist uit de structuur (consument kiest voor grotere winkels en online). Supermarkten van deze omvang zijn alleen haalbaar in hoogstedelijk gebied met veel passanten danwel in kleinere dorpen waar de afstand tot andere voorzieningen groot is en de lokale binding (door de hechte gemeenschap en hoge gunfactor) hoog is. Die kenmerken zijn niet van toepassing op Nieuw Boekhorst. De verdere toename van online boodschappen doen maakt dit in de toekomst naar verwachting des te meer het geval.

Detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie

In de detailhandelsstructuurvisie wordt dus geen ruimte geboden voor detailhandelsinitiatieven buiten de bestaande winkelgebieden. Uitzondering daarop is detailhandel als 'ondergeschikte nevenfunctie' bij een andere hoofdactiviteit (tankstation, school, OV-knooppunt) danwel een verwante hoofdactiviteit (toerisme, leisure, boerderij, bedrijf of fabriek).

"Voorwaarde is dat deze vormen van retail ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening. Het is uitdrukkelijk niet de

bedoeling dat van dergelijke detailhandel op genoemde locaties een autonome attractie uitgaat op consumenten. Om deze reden is het gewenst een maximum metrage per vestiging te hanteren, van maximaal 10% van het totale oppervlak tot een maximum van 100 m² wvo per individuele vestiging."

Voor de toekomstige niet-winkelfuncties aan het Havenplein gelden dus ook deze mogelijkheden, hiervoor is geen detailhandelsbestemming nodig.

Maatschappelijke voorzieningen

DTNP geeft de volgende indicatie voor het haalbare programma (lokaalverzorgende) maatschappelijke voorzieningen.

- **Eerstelijnszorg nieuwe behoefte:** in de eindsituatie van circa 3.000 inwoners is er voldoende draagvlak voor één huisarts, één à twee fysiotherapeuten en een tandarts. Deze voorzieningen hebben samen een ruimteclaim van 350 à 400 m² bvo. Een huisarts, fysio of tandarts maakt vaak nog geen praktijk. Een apotheek is reeds in het centrum gevestigd en is mede daardoor in Nieuw Boekhorst naar verwachting niet haalbaar.

- **Bestaande maatschappelijke behoefte:** zeven bestaande aanbieders van maatschappelijke voorzieningen in Voorhout hebben (aan o.a. gemeente) kenbaar gemaakt een toekomstige ruimte vraag te hebben die op hun huidige vestigingslocatie niet haalbaar is. Naar schatting van de gemeente telt deze behoefte op tot circa 800 à 1.000 m² bvo. Hier ligt een kans om de nieuwe potenties (350 à 400 m² bvo) te bundelen met de ruimtebehoefte van bestaande zorgaanbieders in Voorhout. Zo kan een volwaardige en toekomstbestendige(re) voorziening worden gerealiseerd. In het traject om de vorm hiervan te concretiseren (bijv. in één praktijk of gebouw) kunnen ook omliggende voorzieningen worden betrokken (bijv. voorzieningen aan de Pieter de Hooghstraat). Deze strategie kan bijdragen aan de modernisering van zorgaanbod in Voorhout.
- **Buurthuiskamer:** Een volwaardig buurthuis vanaf circa 500 m² bvo is niet reëel, dat vraagt om een buurt met minimaal twee maal zoveel inwoners als er in Nieuw Boekhorst komen te wonen. Wel is het soms mogelijk maatschappelijke activiteiten in een gezamenlijke ruimte te ontplooiën. Om dat mogelijk te maken kunnen de school-, zorg-, en

horeca-functies in het gebied een rol spelen als medegebruiker. Denk bijvoorbeeld aan een ruimte die overdag als fysio-oefenruimte wordt gebruikt, waar 's avonds of in het weekend feesten en bijeenkomsten kunnen plaatsvinden, maar ook andere combinaties zijn mogelijk. Hoe groter de massa van functies rond het Havenplein, hoe groter de mogelijkheden. Hiervoor kan, afhankelijk van de situatie, worden gedacht aan een flexibele ruimte tot circa 200 m² bvo.

Potentie woonzorgcentrum

Onderdeel van de woningbouwopgave in Nieuw Boekhorst is het goed huisvesten van de groeiende doelgroep ouderen in Voorhout. Het Havenplein zou vanuit dat perspectief een logische locatie zijn voor een woonzorgcentrum (verzorgd wonen).

Mocht dit realiteit worden kan het wenselijk zijn, omwille van de levenskwaliteit (zelfstandigheid, de toegang tot voorzieningen, ontmoeting, etc.) van deze doelgroep, om intramurale voorzieningen mogelijk te maken, ondergeschikt aan de hoofdfunctie als woonzorgcentrum (primair gericht op bewoners/bezoekers)^a. Het centrum

^a Ondergeschiktheid dient helder te worden geoperationaliseerd. Bijvoorbeeld geen ruimtelijk herkenbare kenmerken als functie anders dan woonzorgcentrum (verkeersaantrekkende werking, etc.).

van Voorhout is voor deze doelgroep namelijk minder goed bereikbaar (buiten 'rollatorafstand').

Wanneer een ondergeschikte voorziening detailhandel betreft is, zoals eerder benoemd, naar verwachting geen 'normale' rendabele exploitatie te verwachten. In die context zijn concepten denkbaar waarbij een bestaande (lokale) ondernemer een dependance aanbiedt (maatschappelijk ondernemerschap) en/of waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een rol vervullen. De precieze omvang van deze voorzieningen staat in verhouding tot het aantal bewoners (nog nader uit te werken). Voor dit ondergeschikte concept is in principe dus geen detailhandelsbestemming nodig.

Conclusie

De toekomstige buurt Nieuw Boekhorst ligt dicht bij het centrum en heeft een beperkt eigen inwonertal. Dat betekent onvoldoende draagvlak voor een compleet modern buurtcentrum. Inwoners zijn grotendeels aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Voorhout. Wel vormen de circa 3.000 inwoners samen voldoende draagvlak voor een beperkt aantal kleinschalige commerciële voorzieningen en liggen er mogelijkheden voor een aanzienlijk maatschappelijk voorzieningeaanbod. De levenskwaliteit van de doelgroep ouderen vraagt aandacht, hier kan een woonzorgcentrum een rol in spelen. Een indicatie voor het metrage dat door deze voorzieningen kan worden ingevuld is:

- circa 250 m² horeca (bijv. snackbar, bezorg-/afhaalconcept en (café-)restaurant)
- circa 100 m² ambacht (bijv. kapsalon)
- circa 400 m² nieuwe behoefte aan zorg (bijv. huisarts, tandarts, fysiotherapie)
- circa 800 tot 1.000 m² behoefte vanuit bestaande maatschappelijke functies (bekend bij gemeente)
- circa 200 m² maatschappelijke dienstverlening (bijv. buurthuiskamer, verder uit te werken)
- Gezamenlijke ruimte Woonzorgcentrum (verder uit te werken)

