

Ladderonderbouwing bestemmingsplan Nieuw Boekhorst

Datum	21 februari 2023
Opdrachtgever	Projectgroep Nieuw Boekhorst
Auteur	██████████
Betreft	Ladderonderbouwing bestemmingsplan Nieuw Boekhorst
Versie	Versie 3.0
Gewijzigd	14 februari 2023



Figuur 1 vogelview Nieuw Boekhorst, datum 2020, bron Heijmans

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Plan van aanpak.....	5
1.4 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten.....	6
2.1 Beleid.....	6
2.2 Relevante beleidskaders	7
2.3 Projectprofiel – gebiedsvisie.....	8
2.4 Onderzoeksgebied	9
Hoofdstuk 3 Onderbouwing behoefte	11
3.1 Behoefte woningen – kwantitatief.....	11
3.2 Behoefte woningen – kwalitatief	13
3.4 Behoefte Sport, Maatschappelijk, Publieksgericht	16
Hoofdstuk 4 Onderbouwing locatie buiten BSD.....	19
Hoofdstuk 5 Conclusie	22
Bijlage 1.....	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woningbouwproject Nieuw Boekhorst voorziet in de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk aan de noordwestrand van Voorhout, aansluitend op Hooghkamer. In Nieuw Boekhorst komen overwegend woningen.

De realisatie van een nieuw stedelijk gebied past niet in het van toepassing zijnde juridisch-planologisch regime. Voor Nieuw Boekhorst is daarom een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De grondslag van dit bestemmingsplan zijn onder meer de:

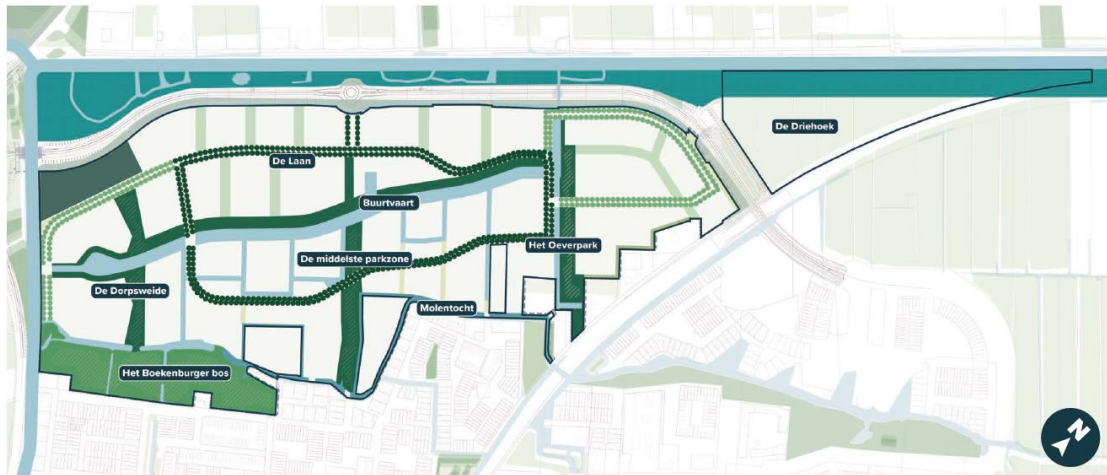
- op 30 juni 2022 door de gemeenteraad vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie;
- Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, vastgesteld door college van B&W 6 september 2022

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het gebied waarop de gebiedsvisie, inclusief het landschapsgebied de Driehoek van toepassing is (zie onderstaande afbeeldingen). Tevens maken diverse bestaande woon-, tuin- en bedrijfspercelen langs de zuidoostrand van Nieuw Boekhorst deel uit van het plangebied. Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Voorhout, vastgesteld op april 2015 en onherroepelijk d.d. 15 december 2016.

De grens van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de grens van het vigerende bestemmingsplan met o.a. de Noordelijke Randweg (westzijde), watergang Leidsevaart (zuidzijde), de grens met de kern Voorhout (oostzijde) en de spoorlijn (noordoostzijde).

Alleen die percelen die onderdeel uitmaken van of noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling maken onderdeel uit van het plangebied. Dit betreft ook de noodzakelijke wijziging van de vigerende agrarische bestemming voor diverse bestaande percelen en het landschapsgebied de Driehoek (inclusief ecologische zone langs de Haarlemmertrekvaart). De Haarlemmertrekvaart, de Noordelijke Randweg en de spoorlijn maken geen deel uit van het plangebied omdat daar geen veranderingen optreden. Het bestaande planologisch regime blijft daar ongewijzigd.



Afbeelding landschappelijk raamwerk – gebiedsvisie



Afbeelding begrenzing plangebied

Opdeling plangebied

Het bestemmingsplangebied is op te delen in 4 delen:

- Deel 1: Nieuwbouwgebied Nieuw Boekhorst, woongebied en voorzieningen;
- Deel 2: Groen en waterstructuur;
- Deel 3: Bestaande percelen, zowel woningen, gemalen als tuinen;
- Deel 4: Landschapsgebied de Driehoek.

De ladderonderbouwing richt zich uitsluitend op de onderbouwing van de functies en bebouwing in deel 1. De reden hiervoor is dat in delen 2 – 4 geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In deel 2 worden geen stedelijke functies mogelijk gemaakt (alleen groen- en watervoorzieningen). De beoogde ongeorganiseerde sport in dit deel wordt mogelijk gemaakt binnen groen. Er worden hiervoor geen sportvoorzieningen gerealiseerd die aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling,

Deel 3 bestaat uitsluitend uit bestaande percelen waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. En in deel 4 wordt uitsluitend een kleinschalige recreatieve functie toegevoegd. Hetgeen gelet op de oppervlakte van de bebouwing en het soort functie (-pluktuin) niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 2.4 wordt nader toegelicht wat het onderzoeksgebied is van deze ladderonderbouwing.

1.3 Plan van aanpak

Voor de ladderonderbouwing wordt ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan. Hierbij zijn de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling van het programma onderzocht.

Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het stads- en dorpsgebied (hierna BSD). Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ("ladder") doorlopen.

Voor het ladderonderzoek wordt de volgende aanpak gehanteerd:

1. Het in kaart brengen van de behoefte aan het totale programma;
2. Het onderzoeksgebied van de ladder ligt binnen een gebied dat is aangewezen als beschermingscategorie 3 (Buitengebied) en beschermingscategorie 1 (Graslanden Bollenstreek) in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. En buiten stads- en dorpsgebied.

Voor gronden met de beschermingscategorie 3 geldt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen graslanden Bollenstreek (categorie 1) kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits die ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.

In dit document is de onderbouwing opgenomen waarom de aan te tonen woningbehoefte niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien. Voor de motivering waarom een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is op de gronden met de beschermingscategorieën wordt verwezen naar het document landschappelijke inpassing¹.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de uitgangspunten voor de ladderonderbouwing beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de onderbouwing van de behoefte toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de motivering van de locatie buiten BSD toegelicht. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Hoofstuk 2 Uitgangspunten

2.1 Beleid

Rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) en luidt als volgt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'*.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Provinciaal beleid

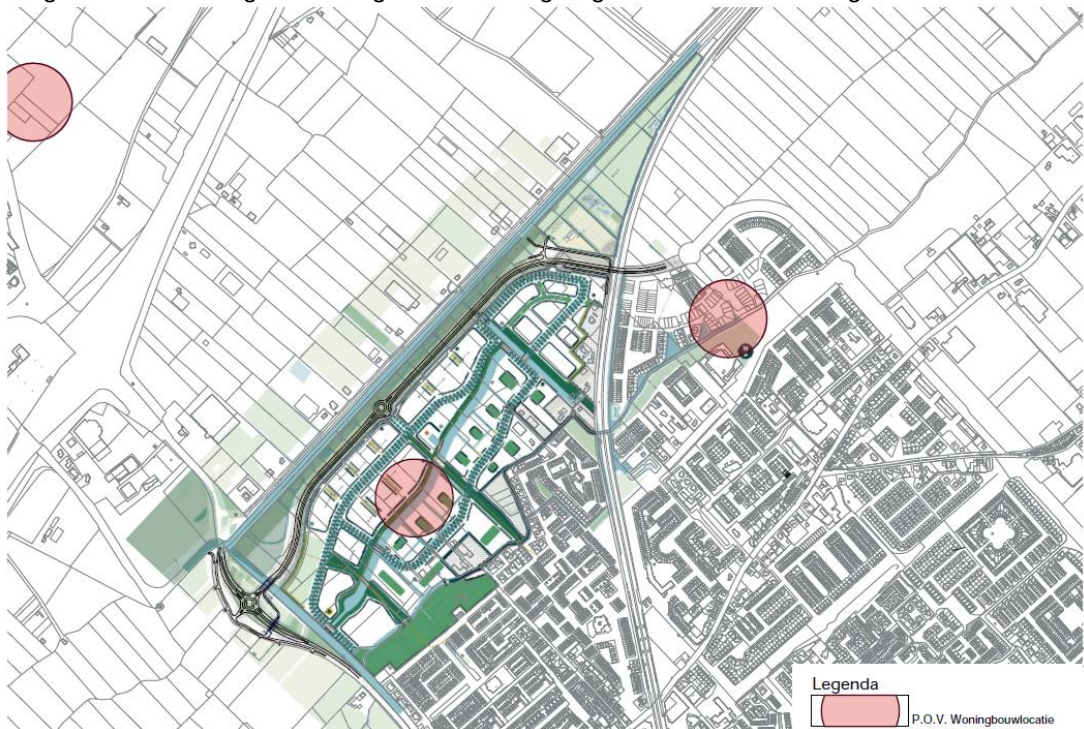
Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

- a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 1. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 2. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties* (zie toelichting op navolgende pagina).
- b. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
- c. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- d. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

*3ha kaart

Het project Nieuw Boekhorst past niet in het van toepassing zijnde juridisch-planologisch regime. Er is daarmee sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In geval er sprake is van 11 woningen of meer wordt dit in beginsel aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De realisatie van maximaal 1.300 woningen en voorzieningen (14.000 m²) in het plangebied is een stedelijke ontwikkeling.

In het provinciaal beleid is de locatie voor woningbouw aangewezen als woningbouwlocatie op de 3ha kaart, zie onderstaande afbeelding. Dit betekent dat voldaan wordt aan artikel 6.10a, lid 2, aangaande dat voor grootschalige ontwikkelingen gebruik moet worden gemaakt van de 3ha kaart.



Afbeelding schets proefverkaveling en woningbouwlocaties provinciale omgevingsverordening (3ha kaart)

2.2 Relevante beleidskaders

Onderstaand is beknopt uiteengezet welke beleidskaders als uitgangspunten dienen voor deze ladderonderbouwing:

Type overheid	Beleidskader	Datum
provincie Zuid-Holland	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	in werking per 1 februari 2023
provincie Zuid-Holland	Provinciale woningbehoefte subregio's	6 december 2021
provincie Zuid-Holland / regio Holland-Rijnland	Brief GS aan regio Holland Rijnland – Woningbehoefteraming & Brief Holland Rijnland reactie woningbouwprogramma 2021	22 juni 2021
regio Holland-Rijnland	Woningbehoefteraming 2021 Holland Rijnland & Inhoudelijke toelichting woningbouwprogramma 2021	22 juni 2021 14 december 2021
Gemeente Teylingen	Presentatie Actieplan Wonen	24 augustus 2021
Gemeente Teylingen	Woonprogramma Teylingen	24 september 2020

HLT samen	Rapport Woningmarktonderzoek HLT 2019	26 augustus 2019
Gemeente Teylingen	Structuurvisie gemeente Teylingen	25 juni 2022
Gemeente Teylingen	Detailhandelsvisie gemeente Teylingen	1 mei 2020
Gemeente Teylingen	Ladder-onderzoek voorzieningen ¹	4 oktober 2022

2.3 Projectprofiel – gebiedsvisie

Nieuw Boekhorst wordt een grote wijk met maximaal 1.300 woningen. Zo'n grote wijk vraagt extra enerzijds om een zorgvuldige inpassing in de omgeving, met respect voor de omgeving en de ondergrond. Aan de andere kant vraagt een grote ontwikkeling ook om een bepaalde mate van flexibiliteit. Voordat Nieuw Boekhorst 'af' is, is het zo 10 tot 20 jaar verder. In die tijd kan de behoefte aan type woningen veranderen.

Ambitie

De ambitie is om met Nieuw Boekhorst een dorpse, groene en toekomstbestendige wijk te maken. Een wijk waarin de natuur en ecologie in balans is met het gebruik, waarin de klimatologische veranderingen robuust zijn ingepast en waarin gezond en prettig geleefd kan worden.

De ontwikkeling van de wijk is een uitdagende opgave door o.a. de zoektocht naar de juiste balans tussen prettig wonen, voldoende voorzieningen, het inpassen van een groenblauw netwerk en tenslotte door de aanwezigheid van diverse stakeholders (eigenaren, gebruikers, bewoners en andere belanghebbenden) in het gebied. In het plangebied zijn 5 marktpartijen actief die samen met de gemeente werken aan één totaalplan voor het gebied. De wijk die ontstaat moet voor alle mensen prettig zijn om in te wonen en te verblijven: (sociaal) veilig, bereikbaar, genoeg groen, klimaat adaptief en duurzaam. De nieuwe wijk van Voorhout krijgt een dorps karakter in een groene omgeving.

De vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie vormt de basis van het bestemmingsplan en vormt de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden.

Voor het planvoornemen is op grond van de gebiedsvisie en de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan een projectprofiel geschetst om daarmee indruk te geven van het woningbouwproject Nieuw Boekhorst:

- ➔ Ligging: gelegen aan de noordooststrand van Voorhout. De grens van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de grens van het vigerende bestemmingsplan met o.a. de Noordelijke Randweg (westzijde), watergang Haarlemmertrekvaart (zuidzijde), en de grens met de kern Voorhout (oostzijde) en de spoorlijn (noordoostzijde).
- ➔ Ontsluiting: de locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten via de Noordelijke Randweg. Voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer is ontsluiting via het bestaande dorp Voorhout mogelijk.
- ➔ Omgeving: agrarisch gebied en stedelijk gebied (dorp Voorhout). Het plangebied kent zelf momenteel een agrarisch karakter met langgerekte, deels voormalige bollengronden, agrarische kavels.
- ➔ Vigerende bestemming: 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' en 'Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden', geldend bestemmingsplan is Buitengebied Teylingen (2015)
- ➔ Beoogde bestemming: globale bestemming 'Woongebied' met daarbij aanduidingen voor specifieke functies (school, sport en commerciële functies haven)
- ➔ Bijzonderheden: een flexibel plan waarbinnen het beoogde woningbouwprogramma (zie onderstaand) mogelijk wordt gemaakt. Er wordt een globale bestemming Woongebied opgenomen voor dit deel. Voor de te ontwikkelen gronden is het wenselijk om de nodige flexibiliteit te bieden en waarbinnen ook o.a. verkeer en groen als gebruik kunnen voorkomen.

¹ Ladder-onderzoek voorzieningen, DTNP, definitief, 4 oktober 2022, kenmerk 2362.0722

- ➔ Kwaliteit wordt zoveel mogelijk geborgd in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsvisie en dienst rechtsopvolgers. De hoofdstructuren, groen en water, worden specifiek bestemd. De locaties voor gestapelde woningen en voorzieningen (commercieel, sport en maatschappelijk) worden aangeduid. Het toekennen van een globale bestemming Woongebied en de omvang van het woningbouwprogramma zijn uniek voor Voorhout en de gemeente Teylingen.
- ➔ Doelgroep: divers. Verscheidenheid in woningaanbod, zowel grondgebonden als gestapeld in verschillende prijsklassen.

*Toelichting programma

In het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst wordt de realisatie van maximaal 1.250 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een afwijkingsregel opgenomen voor de realisatie van 50 extra woningen. Hiermee bedraagt het totale woningbouwprogramma 1.300 woningen. Voorwaarden bij deze afwijkingsregel zijn onder meer dat een hoger percentage aan woningen in het bereikbare segment ontwikkeld moet worden.

In deze ladderonderbouwing worden beide scenario's onderzocht inclusief het programma aan voorzieningen. Het totale programma bedraagt per scenario:

	Type	Aantal	Totaal
Woningen scenario A	Sociale huur	30%*	1.250 woningen
	Bereikbaar	23%*	
	Middelduur	29%*	
	Duur	19%*	
Woningen scenario B	Sociale huur	29%*	1.300 woningen
	Bereikbaar	25%*	
	Middelduur	28%*	
	Duur	18%*	
Publieksgericht / maatschappelijk / sport	School	Minimaal 10 lokalen en BSO en kinderopvang**	2.500m ² kaveloppervlak 2.400 m ² BVO
	Georganiseerde sport	10.000m ² sporthal + parkeren en sportvelden***	10.000m ²
	Voorzieningen / commerciële ruimte Haven	1.500m ² BVO	1.500m ²

*(%) is afronding naar heel percentage

**Brutovloeroppervlakte gebouw 2.400 m². Totale oppervlakte 2.500m² inclusief gebouw, speelterrein en kiss & ride.

***Sporthal, 3.300m² brutovloeroppervlakte (footprint) en parkeren + buitenveld 3000 tot 4000 m² (diverse veldsporten behoudens tennis, hockey en voetbal)

2.4 Onderzoeksgebied

Bij de bepaling van de marktvraag voor het plan en daaraan afgeleid de behoefte moet eerst de afbakening van het onderzoeksgebied worden bepaald.

Verhuisbewegingen geven een beeld van de woningmarktfunctie van de kern Voorhout, de gemeente Teylingen en de regio (met name de gemeentes Teylingen, Hillegom en Lisse). In het woningmarktonderzoek² voor Hillegom, Lisse en Teylingen zijn de verhuisbewegingen geanalyseerd.

² rapport Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen, RIGO, 4 september 2019

Gewenste verhuizingen³

Om inzicht te krijgen waar huishoudens die zich in Hillegom, Lisse of Teylingen vestigen vandaan komen of waar huishoudens uit deze gemeenten juist naartoe gaan, is in de onderstaande tabel inzicht gegeven in de verhuisstromen. Dit is gedaan door de gemiddelde instroom (vestigings) en de gemiddelde uitstroom (vertrekkers) van de afgelopen 5 jaar te berekenen.

Voor Teylingen geldt dat de meeste binnenlandse verhuisstromen van en naar Teylingen ongeveer in evenwicht zijn: er vertrekken even veel mensen vanuit de gemeente naar Teylingen als andersom. Verreweg de grootste verhuisstroom is tussen Teylingen en Leiden. Circa 240 inwoners vanuit Leiden vestigen zich gemiddeld per jaar in Teylingen en circa 230 inwoners vanuit Teylingen vestigen zich in Leiden, zie voor nadere toelichting ook onderstaande tabel.

Er zijn daarnaast weinig woningzoekenden uit overig Nederland die Hillegom, Lisse of Teylingen als 'gewenste regio' hebben genoemd.

	Teylingen	
	gem. instroom	gem. uitstroom
Leiden	240	230
Oegstgeest	110	100
Noordwijk	130	120
Lisse	110	140
Den Haag	100	90
Katwijk	90	90
Noordwijkerhout	90	90
Amsterdam	90	90
<i>Hillegom</i>	<i>40</i>	<i>40</i>

Bron: CBS, bewerking RIGO

Afbeelding tabel verhuisstromen⁴, gemiddelde in- en uitstroom in de afgelopen 5 jaar in Teylingen naar herkomst / vertrek gemeente

Gelet op voorgaande is de Teylingse woningbehoefte vooral gericht op de woningmarktregio van Teylingen zelf en Leiden. Derhalve is er voor gekozen om onderzoeksgebied de gemeente Teylingen en deels de regio Holland-Rijnland te kiezen. Specifiek wordt ook ingezoomd op de kern Voorhout, en hoe de specifieke woningbehoefte in deze kern zich verhoudt tot de andere kernen, in de gemeente, Sassenheim en Warmond.

³ rapport Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen, RIGO, 4 september 2019

⁴ rapport Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen, RIGO, 4 september 2019

Hoofstuk 3 Onderbouwing behoefte

Op grond van de uitgangspunten in hoofdstuk 2 wordt eerst de behoefte aan de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst onderbouwd. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in:

- Woningbehoefte – kwantitatief
- Woningbehoefte – kwalitatief
- Behoeftte voorzieningen

In het volgende hoofdstuk wordt onderbouwd waarom deze behoefte buiten BSD (bestaand stads- en dorpsgebied) opgevangen moet worden en op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast binnen deze locatie buiten BSD c.q. locatie met beschermingscategorieën 3 en 1.

3.1 Behoeftte woningen – kwantitatief

Allereerst wordt de regionale behoefte en aanbod bepaald. In de provinciale brief⁵ is voor de woonregio Holland-Rijnland de toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 vastgesteld op 27.450 woningen.

Conform het beleid waar de provinciale behoefttecijfers aan worden afgeleid, blijkt dat er in de regio Holland-Rijnland⁶ voldoende planaanbod (132%) is voor de periode 2021 t/m 2030. Daarbij wordt rekening gehouden met 30% planuitval. De prognose is dat het planaanbod met 2.850 woningen toeneemt. Omdat het planaanbod ongeveer gelijk is aan de landelijk gehanteerde 130% woningbehoefte is de kwantitatieve behoefte van dit woningbouwprogramma regionaal afgestemd en onderbouwd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De vastgestelde kwantitatieve behoefte moet binnen de regio, dus ook binnen Teylingen worden ingevuld.

Het project Nieuw Boekhorst is opgenomen op de (regionale) planlijst en is dus meegenomen in de regionale planvoorraad. Op basis van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2021 is daarmee de behoefte van het plan vastgesteld. En levert het plan daarmee een aanzienlijke invulling van de regionale woningbouwbehoefte. Kanttekening daarbij is dat nog uit werd gegaan van een programma voor Nieuw Boekhorst van 1.100 woningen in de periode 2026 t/m 2030.

Voor 1.100 woningen in het plan Nieuw Boekhorst is dus de kwantitatieve behoefte regionaal afgestemd en onderbouwd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat alleen een nadere onderbouwing nodig is voor de extra 150 woningen (scenario A) en 200 woningen (scenario B) voor het woningbouwplan Nieuw Boekhorst.

In het najaar van 2022 is de planlijst vastgesteld. In deze planlijst zijn voor het project Nieuw Boekhorst 1.226 woningen opgenomen. Dit betekent concreet dat een aanzienlijk deel van het beoogde woningbouwprogramma reeds regionaal is afgestemd en in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderbouwd.

Hierdoor is uiteindelijk in voorliggend document alleen nog een nadere onderbouwing nodig voor de extra 24 woningen (scenario A) en 74 woningen (scenario B) voor het woningbouwplan Nieuw Boekhorst.

Voor deze planontwikkeling is sprake van een constructieve en positieve samenwerking met alle betrokken marktpartijen. Er is weinig reden om aan te nemen dat een vertraging van de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst te verwachten is. Om die reden is het passend om een aantal extra woningen (maximaal 73 woningen met scenario B) op te nemen.

⁵ 20210628 Brief GS aan regio Holland Rijnland - Woningbehoefteraming 2021

⁶ 20211214 GS brief HR reactie woningbouwprogramma 2021

Eenzijds om eventuele vertragingen bij andere woningbouwprojecten op te vangen en te compenseren en anderzijds om korte termijn te zorgen voor extra woningen.

De groei van Nieuw Boekhorst naar 1.250-1.300 woningen zorgt ervoor dat Teylingen voldoende woningen kan en gaat bouwen de komende tijd. De groei in aantal is daarmee passend binnen de ambitie voor voldoende woningen. Daarnaast is de ontwikkeling noodzakelijk voor de invulling van de lokale woningbehoefte. Voor de onderbouwing van de lokale behoefte wordt verder gebruik gemaakt van het gemeentelijk beleid, zie onderstaand.

Gemeentelijk beleid

In het woonprogramma Teylingen is beschreven dat twee opgaven prioriteit hebben om de ambitie "aanpak druk op de woningmarkt" te kunnen realiseren⁷:

- a) Voldoende woningbouw (zie onderstaand)
- b) De juiste woningen (zie paragraaf 3.2)

Voldoende bouw mogelijkheden

De lokale woningbehoefte bedraagt ruim 2.030 woningen in de periode 2018 tot 2030. Het aantal geplande woningen is iets lager (1.800). Er mag dus geen vertraging of planuitval plaatsvinden. De ervaring is dat dit doorgaans wel gebeurt. Daarom zijn er extra bouw mogelijkheden nodig om aan de huishoudensgroei tegemoet te komen. Zeker omdat ook na 2030 de behoefte verder groeit met nog eens circa 700 woningen⁸.

De gemeente Teylingen heeft het actieplan Wonen gepresenteerd waarin aangegeven wordt wat er nodig is om voldoende woningen te realiseren. Ten opzichte van de realisatie van woningen en geplande woningen, moeten in 2021 nog 1.259 woningen worden toegevoegd tot 2030 om te voorzien in totaal 2.030 woningen.

Dit aantal is daarnaast bepaald met inachtneming van de (provinciale) behoefteraming uit 2018. De provinciale behoefteraming van 2021 ligt echter 30% hoger dan de eerdere cijfers. Dit betekent dat er uitgaande van de meest recente cijfers (nog) meer woningen gebouwd moeten worden dan geraamd was in het actieplan. En dat er tot 2030 in totaal, met inachtneming van de meest recente cijfers, 2.639 woningen gebouwd moeten worden (waarvan er pas 771 waren gerealiseerd op 1-1-2021). Er is dus nog sprake van een aanzienlijke opgave om voldoende woningen te realiseren.

Daarvoor zijn er nog diverse bouw mogelijkheden nodig⁹. De afronding van woningbouwlocatie Hooghkamer in Voorhout nadert. Begin 2020 is gestart met de planontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst Voorhout. In Sassenheim ligt de bouwopgave binnen de bebouwde kom en de nadruk op inbreiding, bijvoorbeeld op de locaties Langeveld en Bloementuin. In Warmond is bouwen lastig. Daar kunnen kleinere projecten van de grond komen door sloop/nieuwbouw en transformatie van locaties, zoals het transformatiegebied van het Groot Seminarie en de Waaier.

De toevoeging van deze bouw mogelijkheden, waaronder Nieuw Boekhorst, zijn nodig om te voorzien in voldoende woningen. Uit de meest recente beschikbare gegevens (augustus 2022) volgt dat de harde plancapaciteit circa 630 woningen bedraagt en dat circa 1.900 woningen in voorbereiding zijn qua planologie (waaronder Nieuw Boekhorst). Dit betekent dat rekening houdend met vertraging of planuitval in principe:

1. voldoende woningen gebouwd worden of gebouwd gaan worden (en/of de bouw wordt voorbereid) om te voorzien in de lokale woningbehoefte.

Noodzakelijk voor het gestelde bij 1 is dat Nieuw Boekhorst tot ontwikkeling komt (en op korte termijn van start gaat) om te zorgen dat er kwantitatief gezien een aanzienlijk programma wordt toegevoegd om daadwerkelijk te voorzien in deze behoefte.

⁷ Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

⁸ Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

⁹ Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

Nieuw Boekhorst is in het gemeentelijk woonprogramma aangemerkt als locatie om te voorzien in deze woningbouw (zie hoofdstuk 4 voor een nadere onderbouwing). Met de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst wordt de totale harde plancapaciteit verhoogd waarmee voorzien kan worden in de totale lokale woningbehoefte. Daarmee wordt gesteld dat er op lokaal niveau behoefte is aan de woningen scenario B (1300 woningen, 74 woningen extra ten opzichte van de vastgestelde planlijst). En daarmee dus ook behoefte is aan woningen in scenario A. Daarnaast is ook regionaal, zoals eerder in de onderbouwing aangegeven, gezien sprake van een woningbouwbehoefte waarin het plan voorziet. Met de aanvaarding van het regionale woningbouwprogramma 2021 is de regionale behoefte aan woningen, o.a. in het plan Nieuw Boekhorst vastgesteld.

Met de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst (maximaal 1.300 woningen) wordt geheel voorzien in de nog in te vullen **kwantitatieve** woningbehoefte van de gemeente Teylingen.

3.2 Behoeft woningen – kwalitatief

Voor de invulling van de regionale kwalitatieve behoefte moet, blijkens de reactie op het regionale woningbouwprogramma¹⁰, worden ingezet op:

- Sociale huur. Afgesproken is dat in de regio 25% van de nieuwbouw wordt bestemd voor sociale huursector conform het uitgangspunt van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2018.
- Midden Segment. Het programmeren van woningen in het middensegment heeft extra inspanning, zodat het uitgangspunt van 20% toevoeging per gemeente en regio als geheel in dit segment kan worden behaald.

De vastgestelde kwalitatieve behoefte moet binnen de regio, dus ook binnen Teylingen, worden ingevuld. Daarmee moet rekening gehouden worden met voldoende woningen in de sociale sector en woningen in het middensegment. De gemeente Teylingen heeft het actieplan wonen¹¹ gepresenteerd waarin aangegeven wordt wat er nodig is dit te realiseren. Hiervoor is een afwegingskader gemaakt voor de invulling van het bouwprogramma, dit wordt onderstaand toegelicht.

Gemeentelijk beleid

In het woonprogramma Teylingen is beschreven dat twee opgaven prioriteit hebben om de ambitie "aanpak druk op de woningmarkt" te kunnen realiseren¹²:

- a) Voldoende woningbouw (zie paragraaf 3.1)
- b) De juiste woningen

Ook is in het woonprogramma beschreven dat de opgave is om te werken aan toekomstkwaliteit van het woonaanbod en te zorgen voor passend woonaanbod bij iedere levensfase¹³.

Om de verschillende ambities en opgaves te bereiken moeten bouwprogramma's worden ingevuld met verschillende soorten woningen¹⁴ (voor een verdere toelichting zie ook bijlage 1):

- 30% sociale huur (zie afbeelding)
- 35% betaalbare koop of middenhuur (zie afbeelding)
- 35% vrij programma

Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen vanaf 5 woningen)	
• Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40 m2 GBO	30%
• Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG-kostengrens € 310.000,-, prijspeil 2020) en/of middenhuur tot € 1.000,- (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 GBO	35%
• Vrij bouwprogramma	35%

¹⁰ 20211214 GS brief HR reactie woningbouwprogramma_2021

¹¹ 20210824 Presentatie Actieplan Wonen

¹² Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

¹³ Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

¹⁴ Woonprogramma Teylingen, 24 september 2020

Type woningen Nieuw Boekhorst – prijscategorieën

Scenario A voldoet deels aan bovenstaande. Het woningbouwprogramma (1.250 woningen) bestaat uit 30% sociale huurwoningen en 23% uit bereikbare woningen (betaalbare koop of middenhuur). De rest van het programma wordt ingevuld als vrij bouwprogramma met daarin ook o.a. middeldure woningen en woningen in het dure segment.

Voor de sociale huurwoningen wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Daarnaast is de berekening voor sociale woningbouw ook conform de regionale aanvaarde woonvisie (Regionale Woonagenda 2017) waarin netto 25% sociale huur en 20% middensegment wordt gevraagd. Ook voldoet het plan aan de concept-regionale woonagenda die in juni 2023 vastgesteld wordt als toetssteen.

Bovenstaand is met name getoets aan het gemeentelijk beleid omdat deze strengere eisen stelt dat de regionale woonagenda. Aan laatst genoemde wordt in elk geval voldaan.

Scenario B voldoet niet aan bovenstaande. Het woningbouwprogramma (1.300 woningen) bestaat uit 28,6% sociale huur woningen en 25,4% bereikbare woningen (betaalbare koop of middenhuur). Procentueel gezien wordt met scenario B (1.300 woningen) onder meer niet voldaan aan het minimaal te realiseren percentage sociale huur 30%. Feitelijk worden in scenario B wel meer sociale woningen gerealiseerd (372 woningen in tegenstelling tot 338 woningen scenario A). Daarmee wordt gesteld dat ook scenario B voorziet in de invulling van de ambities en opgaves voor sociale huurwoningen, kwalitatief gezien, zoals beschreven zijn in het woonprogramma en in het regionale beleid.

Daarnaast is de berekening voor sociale woningbouw voor Scenario B wel conform de regionale aanvaarde woonvisie (Regionale Woonagenda 2017) waarin netto 25% sociale huur en 20% middensegment wordt gevraagd. Daarnaast voldoet dit plan aan de concept-regionale woonagenda die in juni 2023 vastgesteld wordt als toetssteen.

Zowel in scenario A als B wordt er niet voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de invulling van het bouwprogramma, omdat er onvoldoende woningen in het bereikbare segment gerealiseerd worden (procentueel gezien). Dit onderdeel is mede daarom ook behandeld tijdens de opiniërende gemeenteraad op 15 juni 2021. Daarin is het volgende opgenomen:

De hiervoor genoemde percentages uit het woonprogramma vormen het uitgangspunt voor de totale gemeentelijke planvoorraad. Zo kan per locatie gekeken worden naar maatwerk per locatie en de behoefte in Teylingen. In het Woonprogramma Teylingen (2020-2024) staat daarover onder meer: "Het programma voor een specifiek project maakt deel uit van een totaalafweging van financiële, technische afwegingen en beleidsmatige omstandigheden en is altijd maatwerk." Er wordt voor ieder plan gestreefd naar een bouwprogramma met een verdeling die op hoofdlijnen overeenkomt met het afwegingskader uit het woonprogramma.

Voor Nieuw Boekhorst is daarom een puzzel, waarbij de woonbibliotheek (zoals eerder is toegelicht in voorliggend document). één van de puzzelstukken was. Deze puzzel is in het kader van de gebiedsvisie verder doorgrond, onder meer aan de hand van het woningbehoefteonderzoek en gesprekken met de markt. Dit proces heeft een aantal belangrijke inzichten opgeleverd voor het o.a. het vrije bouwprogramma voor Nieuw Boekhorst. In het plan is het wenselijk om verschillende doelgroepen te voorzien van een woning. En daarmee een wijk te realiseren die voor iedereen toegankelijk is, van sociaal, middeninkomens tot de hogere inkomens. De verdeling die strikt het woonprogramma volgt betekent dat het vrije programma een heel duur woonprogramma bevat om het project economisch haalbaar te maken. Dit betekent een wijk waar alleen (sociale)huurwoningen/ koop tot NHG en een heel duur woonprogramma met veel 2¹ kap en vrijstaande woningen wordt gebouwd.

Dit is ongewenst vanuit een maatschappelijk oogpunt. Dat zou immers een "gat" opleveren tussen twee categorieën die ver uit elkaar liggen. De middeninkomens komen in dat geval in Nieuw Boekhorst niet aan bod.

De aanpassing van het vrije programma vraagt daarom om een onderverdeling en toevoeging van de categorie “middelduur”. Zo worden ook woningen tot €400.000,- en tot €475.000,- gerealiseerd.

Bovenstaande inzichten hebben geleid tot wijzigingen in het programma. In het woningprogramma voor Nieuw Boekhorst wordt voorzien in een aanzienlijk aantal woningen het sociale en bereikbare segment. Tenminste 650 woningen in scenario A (en 702 woningen in scenario B) worden in deze segmenten voorzien. Dit aantal blijft in lijn met de eerder geschetste uitgangspunten uit de structuurvisie en het woonprogramma.

Binnen het vrije programma van de Woonbibliotheek zijn daarnaast tenminste 577 woningen voorzien in scenario A (en 598 woningen in scenario B), maar met meer prijscategorieën. Dit doet recht aan de behoefte van woningen tot €425.000 (prijsspeil 2022) en hoger uit het RIGO-onderzoek.

Het woningbouwprogramma in Nieuw Boekhorst levert daarmee voldoende ruimte op voor andere woningcategorieën, waaronder de middeninkomens zodat een prettige mix ontstaat van woningen, doelgroepen en sociale samenhang. Ook levert de grotere verscheidenheid een wijk met meer kwaliteit op.

Het doel is om een locatie te ontwikkelen die recht doet aan zowel het gemeentelijk beleid als de wensen vanuit de markt, zodat realisatie van deze woningbouwlocatie kan plaatsvinden, wordt met het programma bereikt. Ook wordt voldaan aan de regionale aanvaarde woonvisie (Regionale Woonagenda 2017).

Resume

Gelet voorgaande is er dus voor het beoogde aantal woningen (maximaal 1.300 woningen in scenario B) meer ruimte om differentiatie aan te brengen in het woningbouwprogramma in Nieuw Boekhorst. Met meer differentiatie kunnen er voor meer bevolkings- en inkomensgroepen in de wijk een plek worden geboden. Op die manier ontstaat een meer gemengde en toekomstbestendige wijk. Dit is bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie onderzocht en met de vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad ook vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het programma aansluit op het gemeentelijk beleid.

Tot slot, levert dit woningbouwprogramma ook een programma op dat economisch haalbaar wordt geacht.

Type woningen – woningtypologie Nieuw Boekhorst

Het woningbouwplan voorziet in woningen in prijscategorieën waar behoefte aan is. In het verlengde daarvan is ook onderzocht of het plan qua type woningen (grondgebonden / gestapeld) voorziet in de woningbehoefte. Het woningbouwprogramma Nieuw Boekhorst bestaat voor maximaal 40% uit gestapelde woningbouw. Met name de woningen in de prijscategorie sociaal en/of bereikbaar worden als gestapelde woning gerealiseerd. In het woningmarktonderzoek is voor Teylingen een doorkijk gegeven ten aanzien van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte¹⁵. De woningbehoefte neemt behoorlijk toe tot 2030.

Zo is de behoefte aan (vooral grondgebonden) koopwoningen tot 2030 circa 1.130 woningen groter dan de huidige voorraad en de behoefte aan huurwoningen is circa 900 woningen groter. In de koopsector is de opgave het grootst voor eengezinswoningen. In de huursector is de behoefte aan appartementen en eengezinswoningen meer in evenwicht. De vraag naar appartementen is veelal afkomstig zijn van oudere en startende huishoudens. Het gaat dus deels om woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Het woningbouwplan Nieuw Boekhorst voorziet in de behoefte aan zowel grondgebonden koopwoningen als in de behoefte aan huurwoningen (ook appartementen).

¹⁵ rapport Een actuele blik op de woningmarkt Woningmarktonderzoek in Hillegom, Lisse en Teylingen, RIGO, 4 september 2019

Het woningbouwplan voorziet daarnaast ook in de opgaves werken aan toekomstkwaliteit en zorgen voor passend woonaanbod bij iedere levensfase. Ook op dit punt voorziet in het plan in de kwalitatieve behoefte(s):

De opzet van de wijk bestaat uit verschillende woonbuurten met een wisselende mix aan programma in elke buurt. Dit biedt kansen om behalve programmatisch ook de verschillende doelgroepen ruimte te bieden (zie ook de toelichting hierboven ten aanzien van prijscategorieën). De demografische trend in Teylingen is dat het aandeel ouderen groeit. De oudere doelgroep heeft behoefte aan levensloopbestendige woningen (zoals gelijkvloerse woningen) met enige voorzieningen in de nabijheid. Voor de startende en doorstromende jonge gezinnen is een school en voldoende speelruimte belangrijk. Geconstateerd wordt dat in verschillende woonbuurten ruimte is om specifiek deze doelgroepen te bedienen. Het grootste deel van de appartementencomplexen zijn voorzien aan de rand van de wijk.

Met het programma is er ook ruimte gecreëerd om ook een contingent koopwoningen tot €295.000 toe te voegen in appartementsvorm. Dit is positief aangezien deze woningen nodig zijn voor starters en jongeren in Teylingen. In de categorie bereikbaar is een aandeel grondgebonden woningen onder de NHG-grens te vinden. Dit zijn woningen die passen bij de volgende trede op de woonladder zoals jonge gezinnen. Voor de doorstroming in Teylingen zijn 'juiste' woningen de iets grotere woningen die in het middeldure segment vallen. Huishoudens met twee inkomens of die doorstromen uit een kleine koopwoning zoeken vaak een grondgebonden woning in deze categorie. Door veel ruimte te bieden aan dit type woningen in Nieuw Boekhorst wordt bevorderd dat gezinnen in Teylingen blijven wonen.

Om ook daadwerkelijk een doorstroming op gang te brengen is het wenselijk dat de ontwikkelende partijen zich richten op kopers uit Teylingen. Ten slotte is er een kleiner contingent duur programma met grondgebonden woningen. Met uitzondering van Nieuw Boekhorst is in Teylingen de ruimte beperkt voor dit type woningen. In totaliteit draagt de programmatische verdeling in het plan Nieuw Boekhorst bij aan de gemeentelijke ambities om voldoende en juiste woningen te realiseren.

Het plan voorziet daarmee in een gedifferentieerd programma waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de toekomstkwaliteit van de woningmarkt en aan een passend woonaanbod. Hiermee wordt ook voldaan de volgende provinciale regel uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland:

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Het woningbouwplan voorziet in een gevarieerd aanbod. Ook wordt een zo hoog mogelijke dichtheid mogelijk gemaakt. In het kader van de gebiedsvisie is onderzocht welke dichtheid passend is in het gebied.

3.4 Behoeft Sport, Maatschappelijk, Publieksgericht

De ontwikkeling Nieuw Boekhorst voorziet ook in de toevoeging van niet-wonen-functies (maatschappelijk, sport en publieksgericht)). Voor de ladderonderbouwing van deze functies wordt gebruik gemaakt van het uitgevoerde ladder-onderzoek voorzieningen¹⁶.

¹⁶ Ladder-onderzoek voorzieningen, DTNP, definitief, 4 oktober 2022, kenmerk 2362.0722

Ladder-onderzoek voorzieningen

Sportvoorzieningen

In Nieuw Boekhorst is 10.000 m² ruimte gereserveerd voor georganiseerde sport. Deze ruimte is bedoeld voor een sporthal met enkele sportvelden en bijbehorende faciliteiten.

Uit het uitgevoerde onderzoek¹⁷ voor deze voorzieningen volgt dat:

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.

Onderwijsvoorzieningen

In Nieuw Boekhorst wordt rekening gehouden met de komst van een basisschool, in combinatie met een voor- en buitenschoolse opvang (VSO en BSO).

Uit het uitgevoerde onderzoek¹⁸ voor deze voorzieningen volgt dat:

Het aantal leerlingen op lange termijn toeneemt in Voorhout. Dit is voor het overgrote deel toe te schrijven aan het extra aantal leerlingen dat voortkomt uit de nieuwbouw in Nieuw Boekhorst.

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. Dit wordt nader onderzocht in de verdere uitwerking van de plannen voor Nieuw Boekhorst.

Publieksgerichte voorzieningen

Centraal in Nieuw Boekhorst wordt de locatie voor de Haven (met een openbaar karakter) ontwikkeld. 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.

¹⁷ Ladder-onderzoek voorzieningen, DTNP, definitief, 4 oktober 2022, kenmerk 2362.0722

¹⁸ Ladder-onderzoek voorzieningen, DTNP, definitief, 4 oktober 2022, kenmerk 2362.0722

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. Zelfstandige detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Ondergeschikte detailhandel in combinatie met andere te realiseren functies in de Haven zoals horeca of zorg wordt wel mogelijk gemaakt. Dit past bij het voorzien van het plan in de behoefte om een (beperkt) voorzieningen aanbod in Nieuw Boekhorst voor de toekomstige bewoners te creëren.

Uit het uitgevoerde onderzoek¹⁹ voor deze voorzieningen volgt dat:

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 voorzieningenaanbod.

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

De algehele conclusie is dat er een behoefte bestaat aan een deels niet wonen programma in Nieuwboekhorst, in de vorm van sport- en maatschappelijke en commerciële functies.

¹⁹ Ladder-onderzoek voorzieningen, DTNP, definitief, 4 oktober 2022, kenmerk 2362.0722

Hoofstuk 4 Onderbouwing locatie buiten BSD

In voorgaand hoofdstuk is toegelicht dat het plan voorziet in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief, aan woningen en voorzieningen. Het programma kan onder meer gelet op de omvang en de beoogde differentiatie aan grondgebonden- en gestapelde woningen niet worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In dit hoofdstuk wordt onderbouwd waarom de planlocatie buiten BSD, geschikt voor de invulling van de geconstateerde behoefte.

Onderbouwing

De oorsprong van de planontwikkeling Nieuw Boekhorst gaat een groot aantal jaren terug. Begin jaren '90 werden de eerste plannen gevormd. In 1996 kreeg dit gestalte in de structuurvisie 1996 gemeente Voorhout.

Structuurvisie 1996

Voor de structuurvisie zijn meerdere locaties en ontsluitingsmogelijkheden onderzocht om de lokale en regionale woningbehoefte te kunnen opvangen. In het Milieueffectrapport zijn woningvarianten tussen de 1.600 en 3.400 woningen onderzocht.

De structuurvisie had als doel o.a. een voorkeursalternatief te vormen voor woningbouw en ontsluiting.

Dit alternatief is vertaald naar het bestemmingsplan Hoogh Teijlingen. Dit bestemmingsplan is voor Nieuw Boekhorst nooit vastgesteld, maar de structuurvisie 1996 heeft wel de contouren bepaald van de nieuwe woningbouwontwikkeling

De voorkeursvariant betrof de ontwikkeling van twee nieuwe woongebieden. De locatie en begrenzing daarvan sluiten naadloos aan op de beoogde woningbouwlocaties Nieuw Boekhorst en Hooghkamer. De voorkeursvariant bood de beste oplossing voor het te realiseren woningbouwprogramma, de aansluiting op het bestaande dorp waarmee één geheel werd gevormd en voor de verkeersstructuur. Voor de verkeersontsluiting werd gekozen voor de aanleg van de randweg. Deze zorgt samen met de Leidsevaart voor een gesloten ring rond het dorp en een duidelijk onderscheid tussen het dorp en omliggend agrarische gebied.

De aangewezen woningbouwlocatie versterkt het contrast tussen bebouwd en openheid. Dit is verder onderbouwd met een visie op de landschappelijke inpassing²⁰.

Op 21 november 1996 heeft de gemeente ingestemd met de structuurvisie. Dit is het eerste besluit waarmee is bepaald dat Nieuw Boekhorst een geschikte woningbouwlocatie is. Vervolgens is dit verder uitgewerkt in het ontwikkelingsplan (2004).

Ontwikkelingsplan Hooghkamer en Voorhout Noord

In dit plan is de bouw van circa 600 woningen in Voorhout Noord opgenomen. De geschiktheid van de locatie werd bekrachtigd door het provinciaal Streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003) waarin de nieuwe bebouwingscontour werd vastgesteld. De woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst paste binnen deze contour. De contour is ook meegenomen in diens rechtsopvolger de Verordening ruimte, maar daarna per abuis uit de daarop volgende verordeningen geschrapt. Dit wordt bevestigd door de meest actuele gemeentelijke visie.

Met ontwikkelingsplan Hooghkamer en Voorhout Noord is ook gekozen voor de werknaam Nieuw Boekhorst voor de locatie Voorhout Noord.

²⁰ Landschappelijke onderbouwing Nieuw Boekhorst & Driehoek, Voorhout, Wissing, 2 augustus 2022

Structuurvisie Teylingen 2015

Met de structuurvisie wil de gemeente inspelen op eventuele veranderende marktvragen en een deel van de afgesproken bovenregionale woningbehoefte accommoderen.

Ook wordt er rekening mee gehouden dat bepaalde moeilijk te ontwikkelen binnenstedelijke locaties uiteindelijk niet van de grond komen. Daarmee houdt de gemeente de nodige flexibiliteit binnen de kaders van de regio en de provinciale regels.

De gemeente kiest ervoor om de potentiële uitbreidingslocatie in Nieuw Boekhorst te blijven opnemen als strategische reservering voor woningbouw tot 2030. De woningbouw wordt gezien als aanvaardbaar. Deze locatie kan worden ingezet om een deel van de bovenregionale opgave te accommoderen of om te kunnen doorgroeien na 2030 als daar op dat moment behoefte aan is. Tot die tijd kan het huidige gebruik worden voortgezet, waarbij er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een latere woningbouwontwikkeling bemoeilijken.

In navolging van de structuurvisie is in 2020 door de gemeenteraad besloten Nieuw Boekhorst (definitief) aan te wijzen als woningbouwlocatie.

Raadsbesluit 2020

In zowel de structuurvisie 2030 als in het collegewerkprogramma Teylingen Vitaal 2018-2022 is benoemd dat de planlocatie een te ontwikkelen locatie voor onder meer woningbouw is. De gemeenteraad heeft op 23 april 2020 de locatie Nieuw Boekhorst vastgesteld als ontwikkellocatie voor woningbouw en besloten om de planontwikkeling op te starten. De projectopdracht is op 23 april eveneens unaniem vastgesteld. In de projectopdracht is onder meer opgenomen dat de Structuurvisie 2030 met de bijbehorende plan-mer de basis vormt. Echter, het was het noodzakelijk om deze visie te herijken met het actuele beleid van de gemeente en de actuele inzichten van het College en de Raad. Het concrete resultaat van de hierop volgende voorbereidingsfase heeft geresulteerd in een programma, de ruimtelijke opgave en visie. Het oorspronkelijk beoogde woningaantal is ten opzichte van de structuurvisie verhoogd naar maximaal 1.300 woningen. Met de ladderonderbouwing wordt aangetoond dat hieraan kwalitatief en kwantitatief behoefte is.

De planlocatie is ook in het provinciaal beleid aangewezen als woningbouwlocatie.

Aanwijzing 3 hectare kaart

Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen op de 3 hectare kaart en in de bijbehorende tabellen in de verordening. Nieuw Boekhorst is op de 3 hectare kaart aangewezen als woningbouwlocatie

Conclusie

Nieuw Boekhorst is vanaf 1996 en in opvolgende beleidsstukken aangemerkt als geschikte woningbouwlocatie, en sindsdien hebben geen veranderingen opgetreden in het gebied waarmee het aannemelijk is dat hier geen woningbouw kan en moet plaatsvinden.

Daarnaast is ter uitvoering van de structuurvisie en het ontwikkelingsplan zowel de randweg als Hooghkamer in aanbouw. Hiermee wordt gesteld dat de voorkeursvariant uit 1996 nog steeds actueel is en Nieuw Boekhorst de geschikte locatie is voor woningbouw. Ook blijkt deze ladderonderbouwing is behoefte aan woningbouw kwantitatief en kwaliteit. De urgentie om voldoende ruimte te vinden voor woningbouw is zelfs groter geworden. In plaats van 800 woningen is behoefte aan maximaal 1.300 woningen. Nieuw Boekhorst biedt de geschikte ruimte voor het invullen van de woningbehoefte. Dit is reeds in 1996 en in daarop volgende beleidsstukken en besluiten (ook provinciaal) bepaald.

In 2020 heeft de gemeenteraad Nieuw Boekhorst aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw, daarmee kunnen de ontwikkelingen worden opgestart

Het bestaande agrarisch gebruik is langzaam maar tot een einde gekomen. Hiermee komt de ruimte vrij om de strategische reservering voor (noodzakelijke) woningbouw tot realisatie te gaan brengen. Door het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de ontwikkeling wordt een overgang gecreëerd van Voorhout naar het Buitengebied, e.a. ook volledig aansluit op de principes zoals zijn geschetst in 1996. Derhalve wordt gesteld dat de locatie buiten BSD geschikt en noodzakelijk is voor de woningbouw van maximaal 1.300 woningen.

Hoofstuk 5 Conclusie

Op basis van de ladderonderbouwing wordt gesteld dat:

- Het plan Nieuw Boekhorst voorziet in een behoefte aan voorzieningen (maatschappelijk, sport en publieksgericht) en woningen binnen het onderzoeksgebied.
- Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee aantoonbaar wordt voorzien in voldoende woningen in verschillende prijscategorieën en woningtypes. En in de gewenste toevoeging van een passend en toekomstig woningaanbod. Zowel aansluitend op het (gemeentelijk) beleid, de provinciale behoefteramingen en de vraag en wensen vanuit de markt.
- Het programma voor de voorzieningen voorziet in een behoefte aan een basisschool met VSO / BSO en kinderopvang), sporthal en buitensportveld en kleinschalige commerciële voorzieningen (publieksgerichte voorzieningen ter plaatse van de haven).
- Het programma o.a. wat betreft omvang niet realiseerbaar is binnen BSD.
- Het plan Nieuw Boekhorst buiten BSD gerealiseerd moet en kan worden. En ook zorgvuldig landschappelijk ingepast wordt.

De algehele conclusie van deze laddertoets is dat voor het planvoornemen de ladder afdoende is onderbouwd ten aanzien van behoefte en locatie.

Bijlage 1

Aanvullende informatie woningbehoefte

Rapport Woningmarktonderzoek HLT -2019

Woningmarkt onderzoek voor HLT samen:

Ontwikkeling woningbehoefte

Volgens de trendraming van de provincie Zuid-Holland neemt het aantal huishoudens in Teylingen met circa 2.700 huishoudens toe. In de koopsector is er tot 2040 een behoefte aan 1.720 extra koopwoningen. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich vooral in de prijsklasse €250.000 tot €400.000. In de prijsklasse tot €250.000 is de behoefte ongeveer 130 woningen groter dan de huidige voorraad.

In de huursector neemt de behoefte tot 2030 flink toe. Tussen 2030 en 2040 is de behoefte circa 100 huurwoningen groter dan de voorraad. De opgave is het grootst voor huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Tot 2030 neemt de behoefte aan deze huurwoningen met circa 640 woningen toe en daarna stabiliseert deze. De behoefte aan woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens neemt ook tot 2030 toe en is daarna gelijk aan de voorraad.

De totale additionele behoefte aan sociale huurwoningen tot 2040 is circa 730 wooneenheden. Deze toename vindt plaats tussen 2030 en 2040, na die tijd stabiliseert de behoefte.

Aanvulling woningbehoefte, Woonprogramma Teylingen 2020

Hoog tempo blijft nodig in de woningbouw

De afgelopen jaren zijn gemiddeld 160 woningen per jaar gebouwd. Dit tempo ligt lager dan de jaarlijkse behoefte voor de komende jaren. Volgens de ramingen zijn tot 2030 ruim 2.000 extra woningen nodig.

Koopprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot €250.000	+80	+50	+130
€250 tot 400.000	+790	+350	+1.140
Vanaf €400.000	+270	+180	+450
Totaal koop	+1.140	+580	+1.720
Huurprijsklassen	2018-2030	2030-2040	2018-2040
Tot aftoppingsgrens	+640	+100	+740
Vanaf aftoppingsgrens	+250	+0	+250
Totaal huur	+890	+100	+990
Totaal huur en koop	+2.030	+680	+2.710

Tabel Woningbehoefte in Teylingen, naar prijsklassen (2018-2040) Koopprijsklassen

In Voorhout is nog ruimte voor uitbreiding.