

## **ONTWERP BESTEMMINGSPLAN NIEUW BOEKHORST, VOORHOUT (gebaseerd op de Crisis- en herstelwet), ONTWERP ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING EN COÖRDINATIEBESLUIT VOOR DIT GEBIED.**

Burgemeester en wethouder van de gemeente Teylingen maken bekend dat

- \* De gemeenteraad op 3 november 2022 heeft besloten om de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan "Nieuw Boekhorst, Voorhout en de ontheffing Wet natuurbescherming"
- \* het ontwerp van het 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-ON01, samen met de ontwerpbesluit Wet natuurbescherming-soortenbescherming, ter inzage liggen.

### **Het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst**

Nieuw Boekhorst wordt een nieuwe woonwijk, aan de noordwestkant van Voorhout. Om deze woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In het gebied komen 1.250 tot 1.300 woningen. Het wordt een wijk met veel groen en een 'dorps' karakter. Verder wordt er in de wijk ruimte geboden voor:

- \* Een school (inclusief buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf), sportvelden en een sporthal in het noordwestelijke deel van de nieuwe woonwijk en
- \* een woonzorgcomplex, een passantenhaven en maatschappelijke en commerciële voorzieningen in het deelgebied 'de Haven' (in het midden van het plangebied).

Het stuk grond naast Nieuw Boekhorst ('De Driehoek', aan de andere kant van de Bollendreef,) maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit gebied wordt voor een deel ingericht als natuurgebied in combinatie met een extensief agrarisch gebied. Ook wordt er een nieuw leefgebied aangelegd voor de rugstreepvelden, die vanuit Nieuw Boekhorst hier naar toe worden verplaatst. Verder is er een mogelijk voor een biologische tuin. De bedoeling is dat zelfoogsttuin 'Elsgeesterhof' (nu nog gevestigd in Nieuw Boekhorst) er een plek krijgt. Daarnaast is een aantal bestaande percelen meegenomen in het bestemmingsplangebied.

### *Bestemming 'Woongebied' is globaal*

In het bestemmingsplan is een globale bestemming 'Woongebied' opgenomen, er zijn geen specifieke woonvelden ingetekend. Per deelgebied van de wijk, worden stedenbouwkundige uitwerkingsplannen gemaakt, waarin de situering van de woningen/woonblokken wordt ingetekend. Wat wel is aangegeven op de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan zijn de plekken waar de appartementengebouwen komen.

### **Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Crisis- en herstelwet.**

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het gebied Nieuw Boekhorst is aangewezen als gebied waar artikel 7c en 7ah van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna Chw) van toepassing is. Dit houdt in dat we voor dit bestemmingsplan alvast gebruik kunnen maken van de ruimere mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Het bestemmingsplan heet dan een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'.

Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn de hoofdstukken 1 en 2 van de Chw van toepassing.

### *Toelichting hoofdstuk 1 van de Chw*

Hoofdstuk 1 van de Chw biedt een aantal procedurele versnellingsmogelijkheden. Deze versnellingsmogelijkheden hebben betrekking op de beroepsfase. Voor deze fase gelden verschillende regels die er voor zorgen dat de rechter sneller uitspraak doet/kan doen in een beroepszaak.

### *Toelichting hoofdstuk 2 Chw*

Voor het onderdeel 'geluid' is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de ruimere mogelijkheid van de Chw. Voor woningen in het gebied die niet aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid kunnen

voldoen wordt een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan geregeld. Er is dan geen afzonderlijk besluit hogere waarden geluid meer nodig. Wanneer de stedenbouwkundige plannen worden uitgewerkt kan op basis van nadere toetsing de exacte geluidbelasting worden bepaald. Vervolgens kan worden bepaald voor welke woningen de hogere geluidgrenswaarde nodig is en met welke maatregelen een akoestisch duurzaam ontwerp kan worden gerealiseerd, zodat er sprake is van een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat.

Gemeente Teylingen is ook aangewezen als gebied waar op basis van de Chw, maatwerktoeepassing mogelijk is voor de prijs van een sociale koopwoning in de Doelgroepenverordening. Ook hier wordt gebruik van gemaakt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor de prijsgrens van een sociale koopwoning uitgegaan wordt van een kostengrens van 1 x de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op het moment van verkoop.

### **Coördinatiebesluit en Ontwerp ontheffing Wet natuurbescherming**

Naast een bestemmingsplan is voor de nieuwe ontwikkeling een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Dit omdat onderzoek heeft aangetoond dat er in verschillende delen van Nieuw Boekhorst rugstreepvelden verblijven. Met de ontheffing kan aan de rand van het gebied, in de zogenaamde 'Driehoek', een nieuw aantrekkelijk leefgebied voor de rugstreepvelden worden gecreëerd en kunnen de rugstreepvelden naar deze plek worden verplaatst.

Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 28 april 2023, op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming, hiervoor in ontwerp een ontheffing verleend.

Het coördinatiebesluit heeft als doel de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten te bundelen. Dit betekent dat er één gecombineerde procedure wordt doorlopen in plaats van verschillende procedures naast elkaar. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp ontheffing liggen daarom gelijktijdig ter inzage.

### **Inzien van de stukken**

De volgende stukken liggen van **donderdag 21 september 2023 en tot en met woensdag 1 november 2023** ter inzage:

1. Het ontwerp van Chw bestemmingsplan "Nieuw Boekhorst, Voorhout" met bijbehorende stukken,
2. De ontwerp ontheffing Wet natuurbescherming met bijbehorende stukken en
3. Het raadsbesluit tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp ontheffing en het raadsbesluit inzien in het gemeentekantoor op het adres Wilhelminalaan 25 te Sassenheim en via de website [www.teylingen.nl](http://www.teylingen.nl). Op [www.teylingen.nl](http://www.teylingen.nl) zijn de documenten te vinden onder- 'Inwoners en Ondernemers' - 'Bouwen en Wonen' - 'Bestemmingsplannen' - 'Ter inzage' - 'ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'. Hier vindt u ook een link naar het digitale ontwerpbestemmingsplan.

De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan kunt u ook inzien op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

(N.B. Indien er verschillen zijn tussen de analoge en digitale versie, is op grond van artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale versie beslissend.)

### **Indienen van een zienswijze**

Binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp ontheffing ter inzage liggen kunt u schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Voor het ontwerpbestemmingsplan richt u uw zienswijze aan de gemeenteraad van Teylingen en voor de ontwerp ontheffing richt u uw zienswijze aan Gedeputeerde Staten van Zuid Holland. Beide zienswijzen stuurt u naar: gemeente Teylingen, Postbus 149, 2215 ZJ Voorhout, onder vermelding van zaaknummer Z-23-332903. U kunt uw zienswijze ook digitaal indienen bij de gemeente Teylingen via emailadres: [gemeente@teylingen.nl](mailto:gemeente@teylingen.nl)

Tegen het besluit om de coördinatieregeling toe te passen, kunt u geen zienswijzen (of bezwaar en beroep) instellen.

### **Wilt u meer informatie?**

---

Wilt u meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan? Dat kan op de volgende manieren:

*Bezoeken van de inloopbijeenkomst*

U bent van harte welkom op donderdag 26 oktober 2023 tussen 16.30 en 19.00 uur in het Bestuurscentrum in Voorhout. Het is een inloopbijeenkomst, dus u kunt zonder afspraak langs komen om informatie over het bestemmingsplan te krijgen. Het adres van het bestuurscentrum is Raadhuisplein 1, Voorhout.

*Het maken van een afzonderlijke afspraak*

Heeft u specifieke vragen over het bestemmingsplan, dan heeft u een mogelijkheid om een afzonderlijke afspraak te maken voor een toelichting op het bestemmingsplan. De momenten die hiervoor gereserveerd zijn, zijn donderdag 19 oktober tussen 15.00 en 19.00 uur en dinsdag 24 oktober tussen 15.00 en 19.00 uur in het bestuurscentrum in Voorhout.

Voor het maken van een afspraak kunt contact opnemen met Viola van der Krogt van domein Ruimtelijke ontwikkeling via 14 0252 of via de e-mail: v.vanderkrogt@hltsamen.nl.

(Deze momenten zijn niet bedoeld voor het geven van een mondelinge zienswijze).

*Bellen of e-mailen*

Voor vragen over het ontwerpbestemmingsplan kunt u contact opnemen met Lindy van der Klaauw van domein Ruimtelijke ontwikkeling via 14 0252 of via de e-mail: l.vanderklaauw@hltsamen.nl

Voor vragen en/of meer informatie over de ontwerp ontheffing kunt u contact opnemen met het team Toetsing en Vergunningverlening Groen van de Omgevingsdienst Haaglanden via de e-mail vergunningen@odh.nl. Graag hierbij aangeven dat het gaat om zaaknummer 01047917.

*Via 'Nieuwboekhorst.nl', voor informatie over verkoop en planning bouw woningen.*

Informatie over de verkoop/ planning bouw van de woningen, kunt u (voor zover bekend op dit moment) vinden op de website 'Nieuwboekhorst.nl'. Ook kunt u zich via deze website inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte gehouden wordt van de ontwikkelingen.