

## Vraag en antwoord ontwikkeling Project Noordeinde versie mei 2022

### *Waar ligt het herontwikkelingsgebied Noordeinde?*

Het gebied ligt nabij de school De Diamant aan de westkant in de kern Noordeinde. Ook een strook aan De Dobbe en het Tochtpad behoort tot de locatie.

### *Waar mag er gebouwd worden?*

De volgende locaties worden onderzocht voor bebouwing:

- De Diamant;
- Kiss & Ridezone;
- Speel-/trapveld;
- Strook grond langs De Dobbe.

### *Mag de strook grond langs De Dobbe als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) worden aangemerkt?*

Ja, de strook grond langs De Dobbe valt binnen de BSD. Aan de hand van verschillende rapportages is dit aan de gemeente bevestigd.

### *Wie is grondeigenaar van de verschillende locaties?*

De grond is eigendom van de gemeente Nieuwkoop.

### *Hoeveel woningen komen er in het gebied Noordeinde?*

De gemeente Nieuwkoop gaat ervan uit dat er 42 woningen kunnen komen. Afhankelijk van de definitieve keuze van het stedenbouwkundig plan.

### *Wat voor soort woningen komen er in het gebied Noordeinde?*

In de Startnotitie "herontwikkeling Tochtpad Noordeinde", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2020, is de voorkeur uitgesproken voor 18 woningen voor starters, 8 levensloopbestendige woningen voor ouderen en ongeveer 16 studio's voor jongeren. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 9 juli 2020 het integraal Woningbouwprogramma vastgesteld, waarin beschreven staat waar in de gemeente we voor welke doelgroep woningen bouwen.

### *Komen er appartementen op deze locatie?*

Ja, in de voorkeursvariant zijn goedkope koopappartementen opgenomen. Deze zijn gelegen aan de zijde van De Diamant.

### *Hoe hoog wordt het appartementencomplex?*

De appartementen zijn twee lagen hoog nabij de bestaande woningen en twee lagen + kap verder van de bestaande woningen af.

Twee lagen + kap is te vergelijken met een eengezinswoning inclusief zolder.

### *Welke type woningen worden gebouwd?*

We streven ernaar om woningtypen te bouwen in de volgende prijsklasse: appartementen (goedkope koop), studio's voor starters (sociale huur) en levensloopbestendige woningen voor ouderen (sociale huur & betaalbare koop).

De uiteindelijke prijzen zijn mede afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt.

### *Komen kopers van de woningen in Noordeinde in aanmerking voor de starterslening?*

De gemeente biedt startersleningen aan voor huishoudens die hun eerste koopwoning aanschaffen. Om in aanmerking te komen moet je (of als je een partner hebt, één van beide) de afgelopen 10 jaar minimaal 1 jaar in de gemeente Nieuwkoop zijn ingeschreven. De woning mag niet duurder zijn dan de NHG-grens die in 2022 op € 355.000, - ligt. De koopwoningen in project Noordeinde vallen hier allemaal onder. Starters kunnen via de starterslening maximaal € 37.500 lenen in aanvulling op hun hypotheek.

Wie meer wil weten of in aanmerking wil komen voor een starterslening kan terecht op:

<https://www.svn.nl/lening/Nieuwkoop/svn-starterslening/14799>

*Krijgen inwoners vanuit de gemeente Nieuwkoop voorrang om hier te kunnen wonen?*

Goedkope en betaalbare koopwoningen

De gemeente kan voor koopwoningen geen groepen voorrang geven boven andere belangstellenden van buiten de gemeente. Wel is het mogelijk om met de ontwikkelaar af te spreken dat de woningen alleen lokaal worden geadverteerd. Ook kan de ontwikkelaar vrijblijvend verklaren de woningen aan inwoners van de gemeente toe te wijzen. Wanneer de ontwikkelaar bereid is deze afspraken te maken, zijn de kansen voor inwoners vanuit de gemeente Nieuwkoop groter om de koopwoningen toegewezen te krijgen.

Sociale huurwoningen (starters en ouderen)

Normaal gesproken worden sociale huurwoningen toegewezen aan geïnteresseerden met de langste inschrijftijd (huisvestingsverordening art. 12, lid 2a). Er zijn een aantal manieren om daar vanaf te wijken, of extra voorwaarden te stellen. Met de bouwende woningcorporatie maken we daar nog afspraken over. Hiervoor biedt de regionale huisvestingsverordening verschillende mogelijkheden:

Lokale beleidsruimte (huisvestingsverordening art. 13): hiermee kan onder andere aan lokale starters voorrang worden gegeven. De corporatie mag echter maar beperkt lokale beleidsruimte inzetten (25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties in Nieuwkoop in de voorgaande drie jaar) en deze is mede bedoeld voor andere doelgroepen. De kans is dan ook klein dat de sociale huurwoningen in dit project via deze regeling zullen worden verhuurd.

Onderscheid naar doelgroepen (huisvestingsverordening art. 14): hiermee kan bijvoorbeeld voorrang worden gegeven aan een bepaalde leeftijdsgroep (bijvoorbeeld senioren), of aan starters. Hierbij kan niet specifiek voorrang worden geboden aan inwoners van de gemeente Nieuwkoop.

Lokaal maatwerk bij nieuwbouw (huisvestingsverordening art. 15): alle nieuwbouwwoningen in de sociale huursector mogen met voorrang worden toegewezen aan lokale woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten.

De precieze volgorde van toewijzing bij lokaal maatwerk (optie 1 en 3/ art. 13 en 15) is hier te vinden: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-36362.html>

Wie de huisvestingsverordening erop na wil slaan, kan terecht op:

<https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2019/11/Vastgesteld-Huisvestingsverordening-Holland-Rijnland-2019.pdf>

*Waarom participatie, heeft het wel zin om mijn mening te geven?*

Door het inzetten van participatie is het mogelijk met elkaar in gesprek te komen over de ontwikkeling in dit gebied. Op deze manier kunnen ideeën, wensen en zorgen gedeeld worden en kan dit betrokken worden bij de vervolgstappen om zo te komen tot de ontwikkeling van een mooi plan voor iedereen.

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de "uitvoering motie startnotitie herontwikkeling Noordeinde/Tochtpad" op 22 april 2021 ook benadrukt dat op basis van de participatieresultaten een variant wordt gekozen voor het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

*Komen er ook voorzieningen op deze locatie zoals winkels?*

De locatie bevat alleen woningen, geen (commerciële) voorzieningen.

*Hoe wordt rekening gehouden met een groene entree?*

In de voorkeursvariant wordt aangegeven hoe de entree er uit kan gaan zien, ruimtelijk en groen. Er is veel aandacht gegeven aan het creëren van een groene entree.

*Blijft het speel-/trapveld op de huidige locatie?*

In de voorkeursvariant is het trapveld op de huidige locatie meegenomen. Wel wordt het veld een kwartslag gedraaid en is er nog een plek voor sport en bewegen ingetekend (op de 3D tekening aangegeven met een S)

*Wanneer wordt de oude school gesloopt?*

In oktober 2021 is de oude school gesloopt.

*Wat is de procedure van het stedenbouwkundig plan?*

Om de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk concreet uit te werken, is in 2021 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Zo'n plan is nodig om duidelijkheid te krijgen over het exacte verloop van de weg, de ligging van woningen, de (globale) inrichting van de buitenruimte en de locatie van parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld aan de hand van twee participatieronden. Eerst kon men reageren op vier verschillende stedenbouwkundige varianten, waarna een voorkeursvariant is gemaakt. In de tweede participatieronde heeft de voorkeursvariant ter inzage gelegen, hier is uiteindelijk het definitieve stedenbouwkundige plan uitgekomen. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze heeft tot 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan aan het college en de raad aangeboden ter vaststelling.

*Wanneer kunnen we er gaan wonen?*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan op zijn vroegst begin 2023 gestart worden met de voorbereiding van de eerste bebouwing. De bouwduur is ruim een jaar, zodat oplevering kan plaatsvinden eerste helft 2024.

*Wanneer kunnen wij ons inschrijven voor een woning in dit project?*

Inschrijving voor het project is nu nog niet mogelijk en volgt pas in een latere fase. Als er ingeschreven kan worden zullen wij dat ook laten weten via onze gemeentelijke communicatiekanalen (Nieuwkoop Nieuws, website, sociale media, etc.).

*Welke woningbouwcorporatie gaat de sociale huurwoningen bouwen en verhuren?*

Woondiensten Aarwoude (WDA) heeft de intentie om de sociale huurwoningen te bouwen en verhuren.

*Wat is de procedure om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning?*

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (< €763,47 p/m, prijspeil 2022) moet je ingeschreven staan bij het woningnet van de regio waar je wil wonen. Voor Nieuwkoop is dat Huren in Holland Rijnland. Vanaf 18 jaar kan je je inschrijven op <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>. Jaarlijks kost het €7,50 om ingeschreven te staan. Het is verstandig om dit tijdig te doen. Gemiddeld is de wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio namelijk ongeveer 7 jaar.

*Wat is een KLIC-melding?*

KLIC staat voor Kabels en Leidingen Informatie Centrum. Met een KLIC-melding kun je (ondergrondse) kabels en leidingen zien op de locatie waar je graafwerkzaamheden met een machine wilt uitvoeren. Het opvragen van deze informatie voorkomt gevaarlijke situaties en schade door graven. Ga je daadwerkelijk op de locatie aan de slag, dan ben je wettelijk verplicht deze KLIC-melding te hebben gedaan.

***Disclaimer: Dit vraag-en-antwoord overzicht is met zorg samengesteld en dient ertoe om een algemene beantwoording te geven op veel gestelde vragen. Dit overzicht wordt indien nodig aangepast of aangevuld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.***