

Participatieverslag

De Kleine Verwondering

10 – 24 DECEMBER 2025



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	communicatie en participatie.....	3
1.3	Bijeenkomst.....	3
2	Opzet bijeenkomst en denkmee.nieuwkoop.nl.....	4
3	Overzicht van activiteiten en resultaten	6
4	Terugkijken	9



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ook onze gemeente heeft een tekort aan woningen. Daarom investeert de gemeente flink in woningbouwprojecten. Binnen de kern Nieuwveen hebben we in de buurt van 'De Verwondering', 'Teylerspark', Teylersplein, Conradpark en Hazeweg een aantal stukken grond in eigendom die we graag ontwikkelen.

In 2023 en 2024 zijn we gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden op de percelen in de buurt van 'De Verwondering' en 'Teylerspark'. Er zijn verschillende opties, zoals woningbouw voor verschillende doelgroepen, samen met bijvoorbeeld een groter gezondheidscentrum, hospice of kinderopvang. De mogelijkheden en uitgangspunten hebben we beschreven in een 'verkenningstudie' en een notitie. Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad deze vastgesteld. Daarmee gaf de gemeenteraad het startschot voor het project 'De Kleine Verwondering'.

In 2025 zijn er drie stukken grond toegevoegd. In november 2023 zijn gesprekken gevoerd met de direct omwonenden van Teylersplein over de inpassing van flexwoningen. Medio 2024 bleek het voor woningcorporatie WSN echter niet haalbaar om de flexwoningen te realiseren. Het braakliggende stuk grond aan het Teylersplein is daarom toegevoegd aan het plangebied van De Kleine Verwondering.

Door de bouw van het nieuwe Integraal Kindcentrum (IKC Het Veen) verdwijnen de huidige schoolgebouwen op de locaties Conradpark en Hazeweg. De stukken grond die daardoor eind 2028 vrijkomen betrekken we ook bij 'De Kleine Verwondering'. Zo ontstaat er een integraal plan.

1.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Afgelopen periode zijn we verdergegaan met het onderzoeken van de mogelijkheden op de percelen. We vinden het daarbij belangrijk om onze inwoners en ondernemers hierover te informeren. En tegelijkertijd willen we graag van hen horen welke (maatschappelijke) voorzieningen zij in Nieuwveen missen en wat zij belangrijk vinden bij de ontwikkeling van de stukken grond.

Het project is gestart met de percelen in de buurt van 'De Verwondering' en 'Teylerspark'. In oktober 2024 hebben we voor jongeren, omwonenden en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst georganiseerd en is Denkmee ingezet. Dit leverde ruim 100 reacties op.

Er bleek veel belangstelling van maatschappelijke organisaties. Met hen zijn we in 2025 eerst verder in gesprek gegaan over hun wensen en aandachtspunten.

Eind 2025 is het projectgebied uitgebreid met 3 kavels. We hebben opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd om omwonenden hierover te informeren. Ook Denkmee is weer ingezet om (aanvullende) meningen op te halen.

1.3 BIJEENKOMST

Zo'n 750 omwonenden van de percelen Teylersplein, Conradpark en Hazeweg zijn persoonlijk via een brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 10 december 2025. De eerder betrokken omwonenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de uitbreiding van het projectgebied.

Ook was het mogelijk om van 10 tot en met 24 december via de participatiewebsite Denkmee.Nieuwkoop.nl te reageren.

2 OPZET BIJENKOMST EN DENKMEE.NIEUWKOOP.NL

Het project De Kleine Verwondering kent heel veel mogelijkheden. Er ligt nog niks vast. Om dit goed onder de aandacht te brengen, hebben we ervoor gekozen om inwoners en andere belanghebbenden tijdens de bijeenkomsten eerst te informeren en daarna met hen in gesprek te gaan.

Informatiebijeenkomst

De fysieke informatiebijeenkomst op 10 december startten we met een presentatie. Dit was op hoofdlijnen dezelfde presentatie als tijdens de bijeenkomst in oktober 2024. De informatie uit de presentatie toonden we aansluitend op panelen, zodat de belangstellenden de informatie op hun gemak tot zich konden nemen en daar vragen over konden stellen. Bij ieder paneel was een specialist aanwezig om het paneel verder toe te lichten.

Uitgangspunten

In de presentatie zijn de uitgangspunten besproken om een compleet beeld te geven en inwoners goed en volledig te informeren. Dan kunnen zij hier rekening mee houden bij het aangeven van hun wensen en aandachtspunten. Dit maakt ook duidelijk dat niet alles binnen het project kan.

De mogelijkheden en uitgangspunten hebben we beschreven in een 'verkenningssstudie' en op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad deze vastgesteld. De verkenningssstudie is te vinden op de www.nieuwkoopbouw.nl/dekleineverwondering. Deze uitgangspunten, samen met landelijk, regionaal en lokaal beleid zijn leidend voor de ontwikkeling van De Kleine Verwondering. De wensen en aandachtspunten van belanghebbenden wegen we mee en tegen elkaar af in het verdere ontwikkelproces van De Kleine Verwondering.

Waarover meedenken

De volgende vragen zijn tijdens de bijeenkomst en op Denkmee.Nieuwkoop.nl gesteld:

- Aan welke maatschappelijke voorzieningen is er behoefte volgens u?
- Wat vindt u belangrijk bij de bouw van de woningen?
- Wat vindt u belangrijk bij de aanleg van openbare ruimte?
- Voor wie zijn er woningen nodig?

Hiermee willen we ophalen wat er leeft onder de belangstellenden.

Getoonde informatie

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn de panelen op de volgende pagina getoond. Deze afbeeldingen zijn ook in de presentaties gebruikt.

Vervolgstappen

We gaan nu aan de slag met het opstellen van een startnotitie. Input die we hebben ontvangen tijdens de informatiebijeenkomsten, via Denkmee of via de reactieformulieren gebruiken we daarbij. In de startnotitie staat het plan van aanpak, de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied. De startnotitie is leidend bij de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Inwoners vragen we mee te denken over dit stedenbouwkundig plan.

De Kleine Verwondering AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN

AANLEIDING

- Woningnood
- Stukken grond beschikbaar
- Signalen maatschappelijke organisaties

UITGANGSPUNTEN

- Ruimte voor maatschappelijke organisaties
- Woonprogramma
 - 30 procent sociale huur
 - 35 procent middenhuur en/of sociale koop
 - 35 procent vrij invulbaar
- Zo veel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II
- Passend bij bestaande omgeving
- Behoud groene identiteit
- Wetten en regels



De Kleine Verwondering PLANGEBIED



De Kleine Verwondering PROCESSTAPPEN



3 OVERZICHT VAN ACTIVITEITEN EN RESULTATEN

Activiteit	Aantal aanwezigen
Informatiebijeenkomst	ca. 45

Reacties	Aantal
Formulieren	9
Denkmee.Nieuwkoop.nl	9

Vragen tijdens de presentatie

De volgende vragen zijn gesteld en opmerkingen gemaakt:

- We zijn erg blij met de bomen bij het Conradpark. Kunnen deze behouden blijven?

Antwoord: De gemeente hecht aan het belang van bomen. We volgen het Beleidsplan Bomen 2024-2033 van de gemeente ([Beleidsplan bomen 2024-2033 Toekomstgericht boombeleid Rentmeesterschap over ons groene kapitaal](#)). We onderzoeken welke bomen bij het Conradpark we kunnen behouden.

- Het komt voor ons als een verrassing dat er toch meer dan 100 woningen mogelijk zijn in De Verwondering.

Antwoord: De woningcrisis wordt steeds urgenter en de ruimte schaarser. De provincie heeft daarom een aantal jaar geleden afgezien van de maximale woonaantallen die golden voor De Verwondering.

- Wanneer start de bouw van IKC Het Veen? Wanneer moeten de mensen uit de Ringkant?

Antwoord:

De Ringkant kan worden gebruikt tot de zomervakantie van 2026. Hierna start de sloop. De bouw van het nieuwe IKC Het Veen start 1e helft 2027.

- Komen er ook koopwoningen/appartementen voor senioren?

Antwoord: Uit de participatie in 2024 en deze participatie blijkt dat er behoefte is aan seniorenkoopwoningen. Wij betrekken daarom dit segment in de verdere planvorming. Hoeveel woningen voor senioren er komen, is nog onbekend.

- Is dit plan onderdeel van de sociale opgave? Is dit dan voor het hele gebied? Kan het niet uitgesmeerd worden over de hele gemeente?

Antwoord: Een onderdeel van dit project is sociale woningbouw. Dit bestaat uit zowel sociale huur (1/3^{de}) als sociale koop (1/3^{de}). De percentages gelden voor het hele projectgebied en niet per perceel.

Volgens de regionale norm moet het percentage sociale huur over de hele gemeente 30% zijn. Het is nu te laag, namelijk 21%. Ook in Nieuwveen is dit te laag. De percentages zijn afgesproken in de regionale woondeal in 2023.

- Muziekschool zit nu in industriegebied. Is er een vergunning? Als jullie dit gaan herzien, wat gebeurt er dan?

Antwoord: De muziekschool heeft belangstelling getoond voor een plek binnen het plangebied. Deze interesse is nog niet vertaald in concrete plannen of afspraken. Of dit gaat gebeuren, wordt in de volgende fase in het project mogelijk duidelijk. We gaan niet in op vragen over individuele, bestaande situaties elders in de gemeente.

- Waarom is het perceel aan het einde van de Waterlelie niet meegenomen in dit project?

Antwoord: Dit is niet in eigendom van onze gemeente.

Samenvatting van de 18 reacties in december 2025

We hebben tijdens de bijeenkomst en op Denkmee.Nieuwkoop.nl open vragen gesteld. Het was mogelijk meerdere antwoorden of geen antwoord te geven.

Aan welke maatschappelijke voorzieningen is er behoefte volgens u?

De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen richt zich sterk op zorg, jeugd en opvang, verenigingsleven en ontmoeting. Er is een wens om verenigingen (zoals scouting en De Bende) meer ruimte te geven en om multifunctionele, sociale ruimtes te realiseren waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Sport en bewegen (sportschool) en verzorgingshuis komen eveneens terug in de antwoorden, zij het minder vaak.

Reactie gemeente

Dit beeld komt overeen met de opgehaalde informatie tijdens de participatiebijeenkomst in 2024 over hetzelfde onderwerp. We nemen dit mee in de startnotitie.

Wat vindt u belangrijk bij de bouw van de woningen?

De antwoorden leggen de nadruk op behoud van groen en bomen, lage en passende bouwhoogte, en betaalbaarheid met een gevarieerd woningaanbod van huur en koop. Een respondent vraagt aandacht om iedere meter ruimte goed te benutten. Een ander benoemt dat levensloopbestendige woningen goed in de omgeving passen. Deze persoon vindt ook dat de eventuele sociale huurwoningen beter passen op de percelen dicht bij de school, het dorpshart en het gemeentehuis dan in de ruim opgezette villawijk. Tot slot wordt er aandacht gevraagd om het duurzaamheidsbeleid en de woonvisie te volgen en corporaties, huurorganisaties en eventueel bewonerscommissies te betrekken. Een respondent vraagt hoe de 'groen'-functie van de percelen D & E gecompenseerd wordt als daar woningen komen.

Reactie gemeente

In de uitwerking van het stedenbouwkundige plan komen deze zaken aan bod. Waar mogelijk houden we met wensen rekening, niet alles is echter mogelijk. Er is altijd een afweging met het algemeen belang. Daarnaast stelt de gemeenteraad randvoorwaarden en kaders vast voor dit project.

Wat vindt u belangrijk bij de aanleg van openbare ruimte?

Respondenten vinden bij de aanleg van de openbare ruimte vooral behoud van groen en bomen, een centrale en goed bereikbare ligging, en onderhoudsvrije ruimte voor ontmoeting en verenigingen belangrijk. De openbare ruimte moet prettig zijn voor iedereen: voor jong en oud, rustig van karakter en passend bij de bestaande wijken, met veilige fietspaden en een logische inrichting. Een respondent vraagt aandacht om voor de verenigingen te zorgen voor passende tijdelijke onderkomens. Een ander merkt op de ontsluiting van perceel A via de korte, doodlopende straat aan de Laan der Verwondering onwenselijk is voor de huidige bewoners, omdat het rustige en groene karakter van deze straat hierdoor verloren gaat. En omdat het afwijkt van het eerdere stedenbouwkundige plan, waarin daar juist een groene overgangszone werd voorzien. Verder wil iemand graag nieuwe winkels.

Reactie gemeente

Hoe het gebied de komende jaren gaat veranderen, is nu nog niet duidelijk. De globale inrichting van de openbare ruimte werken we uit in een stedenbouwkundig plan. Daarover is nu nog niets definitief



vastgelegd. In de uitwerking maken we een zorgvuldige afweging tussen onder meer de ontsluiting, ruimte voor ontmoeting en het behoud van rust en groen. Binnen dit projectgebied is geen ruimte gereserveerd voor nieuwe winkels.

Voor wie zijn er woningen nodig?

De woningbehoefte richt zich bij deze groep van 18 respondenten op senioren, met nadruk op betaalbare huur, passende koop en doorstroming. Daarnaast is er een vraag naar woningen voor jongeren en starters, bij voorkeur kleiner en betaalbaar. Sowieso gericht op lokale inwoners. Een enkeling ziet graag woningen voor alle doelgroepen. Een respondent vraagt aandacht om de nieuwe woningen recht te doen aan het bestaande karakter van de verschillende gebieden: levensloopbestendige woningen op perceel A en sociale huur op de dichter bebouwde percelen nabij de school en het gemeentehuis. Flexwoningen en zorgwoningen worden ook een keer genoemd.

Reactie gemeente

Dit beeld komt overeen met de opgehaalde informatie tijdens de participatiebijeenkomst in 2024 over hetzelfde onderwerp. We nemen dit mee in de startnotitie. We streven naar een goede mix van woningen voor verschillende doelgroepen verdeeld over de beschikbare ruimte. We werken dit uit in het stedenbouwkundig plan.

4 TERUGKIJKEN

De bijeenkomst in december kende een opkomst van ca 45 inwoners. Het onderwerp leeft in het dorp. Er zijn plenair relevante vragen gesteld en goede aandachtspunten gedeeld. Inwoners gingen na de presentatie met elkaar en met de gemeente open en betrokken in gesprek. Ook in die gesprekken zijn er goede, inhoudelijke vragen gesteld en deelnemers namen zichtbaar de tijd om hun standpunten toe te lichten en naar elkaar te luisteren.

De sfeer was constructief en respectvol, met ruimte voor verschillende perspectieven. Opvallend was dat inwoners niet alleen hun eigen belangen inbrachten, maar ook meedachten over het grotere geheel en de toekomst van het dorp.

Deze bijeenkomst heeft waardevolle input opgeleverd. De gemeente kijkt terug op een geslaagde avond, die een goede basis biedt voor de verdere uitwerking van de plannen. Uiteraard samen met de eerder opgehaalde input.