Participatieverslag

De Kleine Verwondering – Concept- stedenbouwkundig plan

15 september 2026

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Informatiebijeenkomst 15 september 3
2 Opzet bijeenkomst 15 september 4
3 Overzicht van activiteiten en resultaten 5
3.1 Resultaten DenkMee.Nieuwkoop en reactieformulieren 5
4 Terugkijken 10
Bijlage 1 – overzicht van de panelen 11
Bijlage 2 – veelgestelde vragen 19

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De vraag naar woningen in de gemeente Nieuwkoop is groot. We zetten ons in voor vitale en toekomstbestendige dorpen, met oog voor gelukkige inwoners en een groene, gezonde leefomgeving. In Nieuwveen, in de buurt van De Verwondering en Teylerspark II liggen verschillende stukken grond waar we woningbouw (met en zonder zorg) willen ontwikkelen.
Het gaat om de kavels A t/m E en een perceel bij het Conradpark. Dit deel komt vrij na oplevering van het nieuwe IKC Het Veen. We streven naar een gevarieerd woningbouwprogramma voor de doelgroep ouderen en jongeren.

De gemeenteraad heeft op 9 juli 2026 de startnotitie voor project De Kleine Verwondering vastgesteld. De startnotitie beschrijft de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden voor het project. Op basis hiervan hebben we de plannen verder uitgewerkt en keuzes gemaakt. Deze keuzes hebben we verwerkt in een concept-stedenbouwkundig plan.

1.2 INFORMATIEBIJEENKOMST 15 SEPTEMBER

Op dinsdag 15 september 2026 tussen 19.00 en 20.30 uur informeerden we belanghebbenden over het concept-stedenbouwkundig plan tijdens een informatiebijeenkomst in het gemeentehuis in Nieuwveen.

Met het concept-stedenbouwkundig plan laten we zien hoe het gebied van De Kleine Verwondering eruit kan komen te zien, bijvoorbeeld waar woningen, groen en wegen een plek krijgen Tijdens deze bijeenkomst zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de plannen en was er ruimte voor vragen en gesprek. Dit document is een verslag van deze bijeenkomst.

2 OPZET BIJEENKOMST 15 SEPTEMBER

Ruim 600 omwonenden van de kavels A t/m E en Conradpark zijn persoonlijk via een brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 15 september 2026 in het gemeentehuis in Nieuwveen over het concept-stedenbouwkundig plan. Andere inwoners zijn geïnformeerd over het concept-stedenbouwkundig plan via Denkmee, onze website en Nieuwkoop Nieuws. Circa 150 belangstellenden hebben de informatiebijeenkomst bijgewoond. Er zijn vier reactieformulieren ingevuld tijdens de avond. Via Denkmee en per e-mail zijn daarnaast nog 58 reacties binnengekomen.

Informatiebijeenkomst
Tijdens de informatiebijeenkomst informeerden wij belangstellenden over het concept-stedenbouwkundig plan en kregen zij de mogelijkheid om via Denkmee of via een reactieformulier op de plannen te reageren. Inwoners konden binnenlopen en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente. De informatie toonden we op panelen (zie bijlage 1). Bij ieder paneel was een specialist aanwezig om de inhoud van het paneel verder toe te lichten en vragen te beantwoorden.

3 OVERZICHT VAN ACTIVITEITEN EN RESULTATEN

Activiteit	Aantal aanwezigen
Informatiebijeenkomst	ca. 150

Reacties	Aantal
Formulieren	4
Denkmee.Nieuwkoop.nl en e-mail	58

Tijdens de informatiebijeenkomst en via Denkmee.Nieuwkoop.nl zijn omwonenden en overige inwoners uitgenodigd om aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

3.1 RESULTATEN DENKMEE.NIEUWKOOP EN REACTIEFORMULIEREN

Via de reactieformulieren en Denkmee.Nieuwkoop.nl zijn in totaal 62 reacties ontvangen.

Kavel A

Er is positief gereageerd op het plan: goed doordacht en goed om te zien dat er gekozen wordt om te bouwen voor starters en ouderen en dat er een hoog percentage betaalbaar wordt gerealiseerd. Een belangstellende spreekt de wens uit dat jongeren uit de eigen dorpen de eerste kans krijgen.

Verschillende belangstellenden geven aan dat zij de voorgestelde bouwhoogte van het appartementengebouw hoog vinden in verhouding tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Enkele inwoners suggereren om het gebouw trapsgewijs op te bouwen. Een omwonende merkt op dat er in de verkenningsstudie is sprake van een veel kleiner programma op deze locaties, met vooral grondgebonden woningen. Een ander geeft aan dat de maximale bouwhoogte niet conform het bestemmingsplan en uitgangspunten is van verschillende documenten[1] uit 2017. Iemand doet de suggestie om de plint bij voorkeur in te vullen met een functie die bij de zorgwoningen past, zoals een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Een ander geeft als aandachtspunt mee om rekening te houden met plek/stalling voor en opladen van hulpmiddelen. Deze inwoner ziet graag appartementen met een oppervlakte van minimaal 50-60 m2 en met een gezamenlijke buitenruimte.

Meerdere omwonenden vragen aandacht voor hun privacy. Daarbij worden onder meer suggesties gedaan voor het toepassen van privacy schermen, het beperken van ramen in bepaalde gevels, het voorkomen van galerijen of verlichte trappenhuizen aan de zijde van bestaande woningen en het realiseren van een groene buffer tussen de nieuwe en bestaande bebouwing.

Een inwoner maakte de opmerking om de grote parkeerruimte minder zichtbaar te maken voor de bestaande bewoners. Een ander denkt dat de parkeerplaatsen beter aan de andere kant kunnen worden geplaatst. Enkele omwonenden stellen voor de parkeerplaatsen uitsluitend te reserveren voor bewoners en hun visite. Een paar omwonenden vragen om een groene wal aan de zuidelijke kop van het parkeerterrein om het schijnen van koplampen op hun voorgevel te voorkomen. Ook zien zij de entree van het appartementencomplex liever aan de noordkant van het terrein. Enkele omwonenden vragen om de ingang van het seniorencomplex te plaatsen ter hoogte van de parkeer inrijstrook en de tweede, langs de Laan der Verwondering te laten vervallen, of hier alleen een nooduitgang te plaatsen. Zij willen ook graag een verkeersbord ‘doodlopende weg' om sluipverkeer te voorkomen.

Verder vragen belangstellenden aandacht voor een groene inrichting van het gebied, onder andere door het toevoegen van bomen, struiken, wandelmogelijkheden en groene buffer tussen de nieuwe en

[1] 17.20033 punt c Nota van beantwoording Schetsvarianten Noorder- en Zuidereiland (4 oktober 2017), pagina 28 in Noorder- en Zuidereiland Stedenbouwkundig plan dd 31 oktober 2017 en artikel 5 in Bestemminsplan de verwondering zuidereiland.

bestaande woningen. Een paar inwoners merken op dat het fijn zou zijn als er aan de kant van de Liguster een looppad met extra groen komt over de gehele lengte tussen het water en de parkeerplekken. Een ander vraagt om bomen te plaatsen aan de oostzijde van gebouw A2 om inkijk te voorkomen. Een paar omwonenden hebben liever geen voetgangersbrug. Een speelplek is ook niet nodig geven verschillende omwonenden aan.

Reactie van de gemeente
De gemeenteraad heeft in 2024 besloten om met deze ontwikkeling te starten en de mogelijkheden zijn toen verkend. Een van de mogelijkheden was een gebouw met appartementen.

Een appartementgebouw van deze omvang maakt het mogelijk om op deze locatie voldoende woningen te realiseren. Tegelijkertijd vraagt zo'n gebouw om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Daarom wegen we de belangen van bestaande én toekomstige bewoners mee, onder meer door te kijken naar de afstand tot bestaande woningen, de uitstraling van de gebouwen en de effecten op de directe woonomgeving.

Privacy is een belangrijk aandachtspunt. In het stedenbouwkundig plan houden we hier rekening mee en leggen daarom zaken vast als de omvang van het te bebouwen oppervlakte, de positie van entrées, en soms ook voorschriften voor bijvoorbeeld balkons.

We nemen de reacties en aandachtspunten mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We koppelen terug hoe de reacties in het plan zijn verwerkt. Dit is een onderdeel van het raadsvoorstel en de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Kavel B & C
Een belangstellende ziet op deze locatie liever betaalbare eengezinswoningen voor starters omdat er al voldoende dure woningen in Nieuwveen zijn. Een ander geeft juist de voorkeur aan appartementen voor jongeren om op deze manier meer betaalbare woningen voor jongeren te realiseren.

Omwonenden vinden het aantal woningen dat wordt voorgesteld te veel. Het past niet bij de omgeving en levert verkeersonveilige situaties en parkeerdruk op, geven zij aan. Iemand vindt dat de hoeveelheid woningen ten koste gaat van het open karakter van de wijk. Een paar direct omwonenden wil de groene invulling behouden en geeft aan dat dat ook hun verwachting was toen zij de woning kochten.

Een omwonende stelt voor om de woningen met de voorgevel verder naar achteren te plaatsen, zodat het zicht op het plantsoen vanaf de Laan der Verwondering behouden blijft. Ook vraagt deze inwoner aandacht voor de uitstraling van de randen richting de Laan der Verwondering, om te voorkomen dat schuttingen en aanbouwen het straatbeeld bepalen.

Reactie va de gemeente
De gemeenteraad heeft op 9 juli 2026 besloten om de kavels B en C te ontwikkelen voor woningbouw. Het voorgestelde aantal en type woningen sluit aan bij de schaal van de locatie. We nemen de reacties en aandachtspunten mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We koppelen terug hoe de reacties in het plan zijn verwerkt. Dit is een onderdeel van het raadsvoorstel en de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Kavel D & E
Een belangstellende is positief over het plan en ziet graag eengezinswoningen voor stellen die samen hun eerste woning kopen en daar langere tijd kunnen blijven wonen. Een ander spreekt de wens uit om hier vooral betaalbare appartementen en kleinere eengezinswoningen te bouwen, zodat jongeren en ouderen een betaalbare woning kunnen vinden. Er wordt opgemerkt de appartementen niet te klein te maken. Een inwoner vraagt daarbij aandacht voor voldoende parkeergelegenheid, ruime appartementen en een balkon of buitenruimte.

Verschillende omwonenden vinden de voorgestelde bouwhoogte van vier bouwlagen te hoog. Ze verwachten dat de appartementen het uitzicht, de privacy en de lichtinval van bestaande woningen beperken. Enkele omwonenden stellen voor de bouwhoogte te verlagen naar maximaal twee tot drie bouwlagen en het gebouw trapsgewijs op te bouwen. Een omwonende merkt op dat ook met een lagere bouwhoogte een accent bij de entree van het dorp kan worden gerealiseerd. Een ander ziet het terrein liever ingericht als park. Ook wordt aandacht gevraagd voor het behoud van de groene veldjes, die worden gebruikt door spelende kinderen en honden.
Weer een ander had juist verwacht dat op kavel E een groter appartementencomplex zou komen dan op kavel A, vanwege de ligging bij het park.

Enkele omwonenden geven aan dat zij bij de aankoop van hun woning niet op de hoogte waren van de toekomstige bouwplannen op deze kavels. Een omwonende stelt dat de plannen afwijken van eerder gemeentelijk beleid en het geldende planologische kader. Zij maken zich zorgen over de waardevermindering van hun woning en hun woongenot. Een ander stelt voor om opnieuw te kijken naar de ligging en invulling van kavels D en E en de afstand tot de bestaande woningen. Ook wordt voorgesteld om de bebouwing op deze kavels te verplaatsen naar de locatie Conradpark, die volgens een inwoner geschikter is voor sociale huurappartementen.

Verder vragen enkele belangstellenden aandacht voor voldoende parkeergelegenheid. Een omwonende merkt op dat de bestaande parkeerplaatsen nu al veelvuldig worden gebruikt door bewoners van Teylerspark en Teylersplein. Een ander vindt het een prima plan en vraagt om snelheidsbeperkende maatregelen vanwege de ligging van de nieuwe woningen dicht bij de weg.

Een omwonende stelt voor om bij de appartementen ondergrondse containers voor oud papier en PMD toe te voegen, zodat bewoners hun afval gemakkelijker kunnen scheiden.

Verder wordt positief gereageerd op de ruimte voor bomen achter de tuinen van de rijwoningen. Ook wordt gevraagd om veel groen en een mooiere afwerking van de bestaande paden.

Reactie van de gemeente
In het park naast de kavels, dat recent is aangelegd is veel ruimte om te wandelen en te spelen. De gemeenteraad heeft in 2024 besloten om met deze ontwikkeling te starten en op 9 juli 2026 is besloten om de kavels D en E te ontwikkelen voor woningbouw.

Een appartementgebouw van deze omvang maakt het mogelijk om op deze locaties voldoende woningen te realiseren. Tegelijkertijd vraagt zo'n gebouw om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Daarom wegen we de belangen van bestaande én toekomstige bewoners mee, onder meer door te kijken naar de afstand tot bestaande woningen, de uitstraling van de gebouwen en de effecten op de directe woonomgeving.

In het stedenbouwkundig plan is voldoende parkeergelegenheid opgenomen. Het aantal parkeervakken past bij de norm die in het parkeerbeleid is vastgelegd, en is voldoende voor zowel de bestaande wijk (Teylerspark II) als de nieuwe ontwikkeling. Een uitgevoerd parkeeronderzoek wijst dit ook uit.

We nemen de reacties en aandachtspunten verder mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We koppelen terug hoe de reacties in het plan zijn verwerkt. Dit is een onderdeel van het raadsvoorstel en de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Conradpark

Belangstellenden reageren positief op het plan. Een inwoner vindt het goed als er woningen komen voor alleenstaande starters. Een ander ziet graag een mix van koop- en sociale huurappartementen.

Er wordt gevraagd om aandacht voor woningen voor jongeren. Een belangstellende ziet op deze locatie liever een maatschappelijke voorziening, zoals een bibliotheek, omdat er volgens deze inwoner steeds minder ontmoetingsmogelijkheden in het dorp zijn.

Direct omwonenden (van de aangrenzende straat) vinden de voorgestelde bouwhoogte van drie bouwlagen te hoog en niet passend bij de bestaande bebouwing in de omgeving, die voornamelijk uit lagere woningen (twee woonlagen en twee lagen met een kap) bestaat. Zij maken zich zorgen over de gevolgen voor hun uitzicht, daglicht, privacy, woongenot en waardevermindering. Verschillende omwonenden stellen voor om aan de zijde van de bestaande woningen aan het Conradpark geen ramen of balkons te plaatsen, Een paar inwoners geven aan dat er eerder sprake zou zijn van bebouwing van maximaal één bouwlaag. Ook wordt voorgesteld om het gebouw verder van de bestaande woningen te plaatsen, met een minimale afstand van 20 meter vanaf de erfgrens van de woningen aan de Ambroziolaan. Een aantal direct omwonenden geeft aan bezwaar te zullen maken als de plannen niet worden aangepast.

Meerdere omwonenden stellen voor om het appartementencomplex te draaien (genoemd is kwartslag, 180 graden en 270 graden) of anders te positioneren. Hierdoor zou het uitzicht op het groen en de bestaande binnentuin beter behouden kunnen blijven en wordt de inkijk in bestaande woningen beperkt. Een inwoner stelt voor om het hogere gedeelte aan de zijde van het Conradpark te plaatsen.

Verschillende omwonenden maken zich zorgen over de parkeerdruk in de omgeving. Volgens hen is er nu al een tekort aan parkeerplaatsen en wordt de bestaande parkeergelegenheid ook gebruikt door bewoners van omliggende straten. Een omwonende stelt voor om minimaal twintig parkeerplaatsen te realiseren voor de dertien appartementen. Ook wordt voorgesteld om extra ruimte te reserveren voor de woningen aan de Ambroziolaan en daar parkeerplaatsen aan te leggen, zodat dit dan ook mogelijkheden biedt om elektrische auto's voor de eigen woning op te laden.

Daarnaast vragen enkele omwonenden aandacht voor de verkeersontsluiting en de ligging van de hoofdingang. Er wordt voorgesteld om de hoofdingang aan het Conradpark te plaatsen in plaats van aan de Ambroziolaan, vanwege de parkeerdruk in deze doodlopende straat.

Verder wordt positief gereageerd op de inspanning die de gemeente doet voor het behoud van bestaande bomen en het geplande openbare wandelpad langs de voet van de dijk. Een omwonende benadrukt het bijzondere karakter van deze plek met de oude bomen en de dijk en vraagt om hier zorgvuldig mee om te gaan. Enkele inwoners vragen specifiek om de bestaande bomenrij langs de Hogedijk en de groene haag bij de Ambroziolaan te behouden.

Een omwonende vraagt aandacht voor de afvalinzameling en stelt voor om de afvalcontainers uit het zicht te plaatsen, bijvoorbeeld achter een groene haag bij het nieuwe appartementencomplex.

Tot slot geven enkele direct omwonenden aan graag nauw betrokken en op de hoogte gehouden te worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Reactie van de gemeente

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn veel verschillende mogelijkheden bekeken voor de positionering van het gebouw. Er zijn geen andere mogelijkheden voor de positie van het gebouw. Het appartementengebouw heeft een zekere omvang (en dus bouwhoogte) nodig om op deze locatie voldoende woningen te realiseren. Het aantal woningen is daarbij niet alleen belangrijk om in de woningbehoefte te voorzien, maar ook om het plan financieel haalbaar te maken. We wegen de belangen van bestaande én toekomstige bewoners af, onder meer door te kijken naar de afstand tot bestaande woningen, de uitstraling van de gebouwen en de effecten op de directe woonomgeving.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormen die in het parkeerbeleid zijn vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan voldoet hieraan.

Privacy is een belangrijk aandachtspunt. In het stedenbouwkundig plan houden we hier rekening mee en leggen daarom zaken vast als de omvang van het te bebouwen oppervlakte, de positie van entrées, en soms ook voorschriften voor bijvoorbeeld balkons.

We nemen de reacties en aandachtspunten mee bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We koppelen terug hoe de reacties in het plan zijn verwerkt. Dit is een onderdeel van het raadsvoorstel en de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan.

Vervolgstappen

De vervolgstappen en planning zien er als volgt uit (grote lijnen):
December 2026: Stedenbouwkundig plan gereed

- Februari 2027: Raadsbesluit stedenbouwkundig plan
- 2027-2028: Planologische procedures
- 2027-2028: Verkoop van de kavels
- 2028-2029: Omgevingsvergunningen
- 2030-2031: Start bouw

Informatie over het project is te vinden op www.nieuwkoop.nl/dekleineverwondering. Op www.raadnieuwkoop.nl staat de raadsagenda en zijn de raadsvergaderingen live te volgen.

4 TERUGKIJKEN

De informatiebijeenkomst in september 2026 werd bezocht door circa 150 inwoners. Tijdens de bijeenkomst gingen omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente met elkaar in gesprek over het concept-stedenbouwkundig plan.

De avond verliep in een open, constructieve en respectvolle sfeer. Veel aanwezigen reageerden positief op de plannen en de ontwikkelingen die daarin worden voorgesteld. Tegelijkertijd werden ook kritische vragen gesteld en aandachtspunten gedeeld.

Naast de gesprekken tijdens de bijeenkomst konden omwonenden hun reactie achterlaten via een reactieformulier. In totaal heeft de gemeente 4 reactieformulieren in de ideeënbus ter plaatse ontvangen. Via DenkMee en per mail zijn daarnaast nog 58 reacties binnengekomen.

De bijeenkomst heeft waardevolle inzichten en aandachtspunten opgeleverd voor de verdere uitwerking van het plan. De gemeente kijkt daarom terug op een geslaagde avond die een goede basis biedt voor het vervolg van de planontwikkeling.

BIJLAGE 1 – OVERZICHT VAN DE PANELEN

De Kleine Verwondering

PROJECTGEBIED



Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

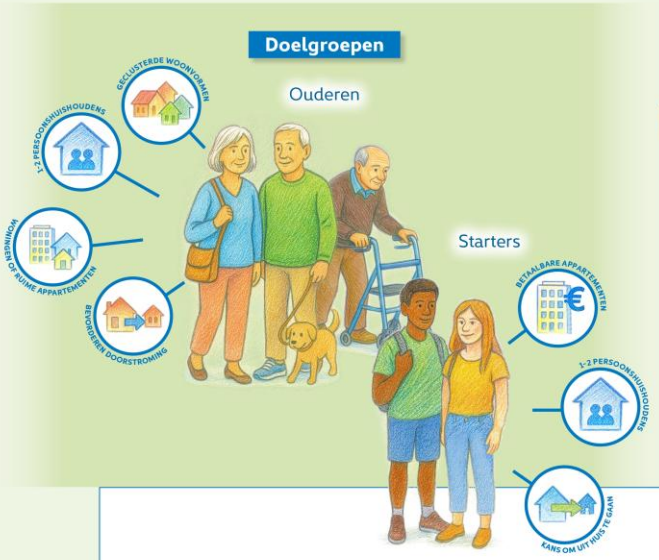
U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

KADERS EN UITGANGSPUNTEN





- Wet- en regelgeving, beleid en regels van provincie en waterschap, regionaal en lokaal beleid en het omgevingsplan
- Woonprogramma
  - Min. 30% sociale huur
  - Min. 35% middenhuur en/of sociale koop
  - Max. 35% vrij invulbaar
- Een gezonde mix van passende woningen voor de doelgroepen jongeren (betaalbare appartementen) en ouderen (geclusterde en zorggeschikte woonvorm) voor een gevarieerde en toekomstbestendige woonomgeving
- Passend bij bestaande omgeving zodat een samenhangend geheel ontstaat
- Aandacht voor een gezonde leefomgeving, ontmoeting en inclusiviteit
- Aandacht voor duurzaamheid, circulariteit, hittestress en klimaatadaptief
- Behoud van natuurvriendelijke oevers en versterken van het groen
- Zorgvuldig ingepast parkeren
- Verbinden van bestaande loop- en fietsroutes
- Streven naar multifunctioneel ruimtegebruik
- Het project moet financieel haalbaar zijn (kostenneutraal)

nieuwkoop

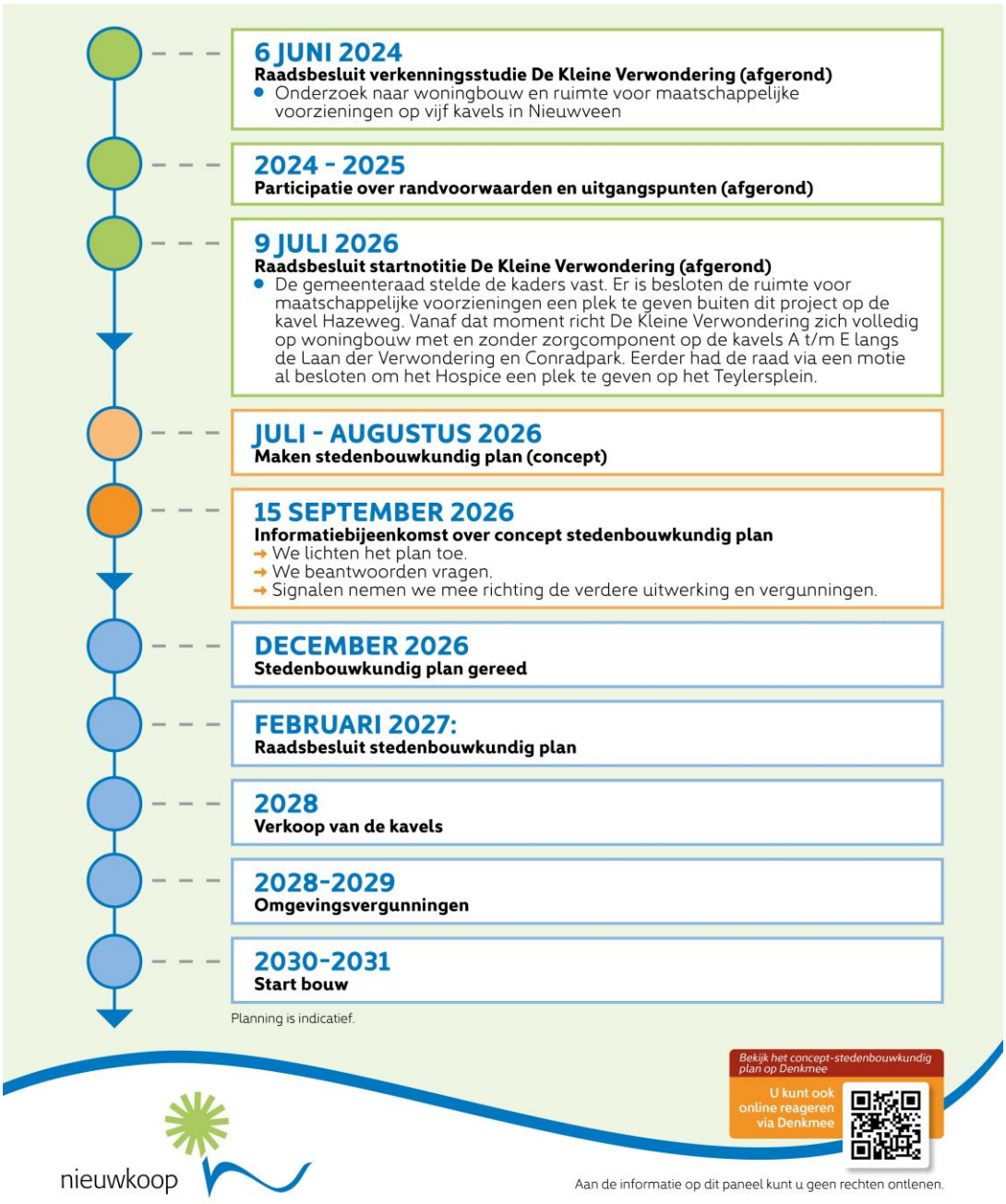
Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

TIJDLIJN VAN HET PROJECT

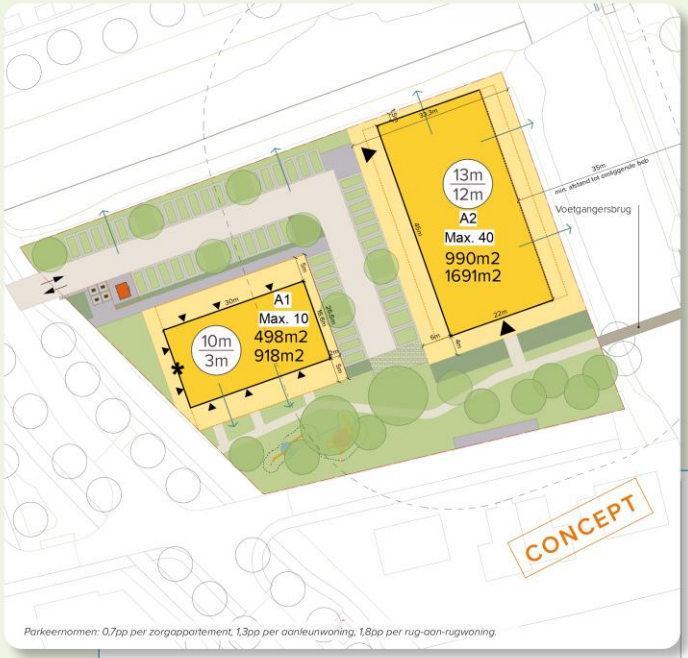


De Kleine Verwondering

KAVEL A

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort kavel A (zorgwoningen)



KAVELPASPOORT LAAN DER VERWONDERING (PERCEEL A)

- Type: zorgappartementen en rug-aan-rugwoningen;
- De ontwikkelgebieden geven de ruimte aan voor de maximale footprint (donkergeel) en de buitenruimte (lichtgeel) inclusief bijgebouwen (oranje stippellijn);
- De maximale goot- & nokhoogte perceel A1 is 3m - 10m;
- De maximale goot- & nokhoogte perceel A2 is 12m - 13m;
- De woningen zijn alzijdig georiënteerd en dienen zorgvuldig afgewerkt te worden. De hoekwoningen aan de Laan de verwondering vallen onder de accentlocaties;
- Het bouwpeil is -4,25 NAP.

LEGENDA

- Zoekgebied bouwmassa
- Zoekgebied bijgebouwen en balkons
- Te verkopen kavel
- Max. 10 Max. aantal woningen
- Representatieve zijde
- Zoekgebied hoofd-/ secundaire entree
- Architectonisch accent
- 13m / 12m Nokhoogte / Goothoogte
- 1.019 m2 Oppervlakte te verkopen grond
- Entree autoverkeer
- Parkeerplekken
- Open verharding (voor hulpdiensten)
- Openbaar groen
- Bomen nieuw
- Afwatering (hemelwaterafvoer)
- Voetgangersbrug
- Speelaanleidingen
- Haagvakken
- Wandelpad
- Trottoir
- Weg
- Trafo
- Afvalinzameling

Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

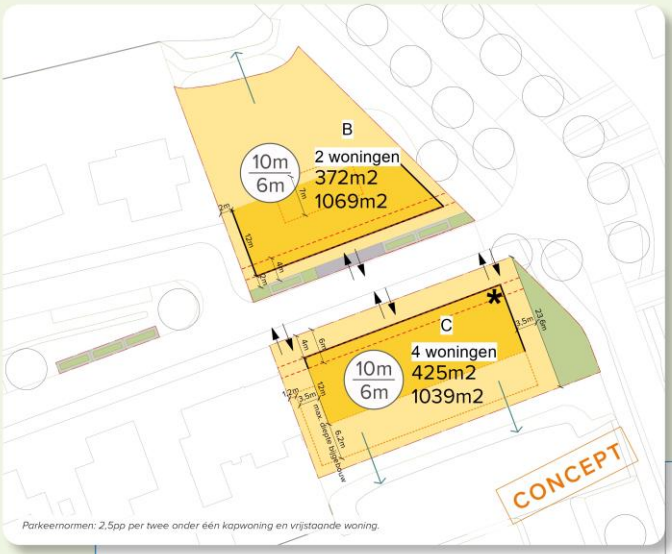
Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

KAVEL B EN C

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort kavel B & C



KAVELPASPOORT LAAN DER VERWONDERING (PERCELEN B EN C)

- Type: twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen;
- De ontwikkelgebieden geven de ruimte aan voor de maximale footprint (donkergeel) en de bijgebouwen (oranje stippellijn);
- De maximale goot- & nokhoogte is 6m - 10m;
- De woningen zijn georiënteerd naar de Waterlelie. De hoekwoning op perceel C aan de Laan de Verwondering valt onder een accentlocatie;
- De parkeeropgave op eigen terrein dient binnen het te verkopen kavel opgelost te worden;
- De voorgevelrooilijn voor perceel B ligt tussen de 2 meter en 4 meter van de perceelgrens;
- De voorgevelrooilijn voor perceel C ligt tussen de 4 meter en 6 meter van de perceelgrens;
- De achterzijde van de percelen dient een open karakter te behouden. Hoge erfafscheidingen zijn niet toegestaan om aan te sluiten op het open karakter van de aangrenzende woningen;
- Het bouwpeil is -4,25 NAP.

LEGENDA

- Zoekgebied bouwmassa
- Zoekgebied bijgebouwen
- Te verkopen kavels
- 4 won — Aantal woningen
- Representatieve zijde
- Zoekgebied voorgevelrooilijn
- Architectonisch accent
- 10m / 6m — Nokhoogte / Goothoogte
- 1.069 m2 — Oppervlakte te verkopen grond
- Zoekgebied entree oprit
- Parkeerplekken
- Openbaar groen
- Afwatering (hemelwaterafvoer)
- Trottoir

Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

KAVEL D EN E

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort kavel D & E



Parkeernormen: 2,3pp per reguliere rijwoning, 1,2pp per levensloopbestendige rijwoning, 1,4pp per sociaal huurappartement. Overcapaciteit van 28 bestaande parkeerplekken gebruiken.

LEGENDA

- Zoekgebied bouwmassa
- Zoekgebied bijgebouwen en balkons
- Te verkopen kavel
- Max. 10 Max. aantal woningen
- Representatieve zijde
- Zoekgebied hoofd-/ secundaire entree
- Architectonisch accent
- 13m / 12m Nokhoogte / Goothoogte
- 1.019 m2 Oppervlakte te verkopen grond
- Entree autoverkeer
- Parkeerplekken
- Open verharding (voor hulpdiensten)
- Openbaar groen
- Bomen nieuw
- Afwatering (hemelwaterafvoer)
- Voetgangersbrug
- Speelaanleidingen
- Haagvakken
- Wandelpad
- Trottoir
- Weg
- Trafo
- Afvalinzameling

KAVELPASPOORT LAAN DER VERWONDERING (PERCELEN D EN E)

- Type: levensloopbestendige en reguliere rijwoningen, en sociale huurappartementen;
- De ontwikkelgebieden geven de ruimte aan voor de maximale footprint (donkergeel) en de buitenruimte inclusief bijgebouwen (lichtgeel);
- De maximale goot- & nokhoogte ligt afhankelijk van het bouwveld tussen de 6m-10m en 12m-12m;
- De voorgevelrooilijn bij rijwoningen ligt tussen de 3 meter en 5 meter van de perceelgrens;
- De bovenste laag van het appartementengebouw wordt uitgevoerd met een setback
- Het bouwpeil is -4,25 NAP.

Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

KAVEL CONRADPARK

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig plan / kavelpaspoort kavel Conradpark



KAVELPASPOORT CONRADPARK

- Type: appartementen (levensloopbestendig);
- De ontwikkelgebieden geven de ruimte aan voor de maximale footprint (donkergeel) en de buitenruimte inclusief bijgebouwen (lichtgeel);
- De maximale goot- & nokhoogte verschilt per deel van het gebouw;
- Het gebouw is georiënteerd richting de Hogendijk en de Abmroziolaan. De secundaire entrees bevinden zich alleen aan de binnenzijde van het blok, behalve bij het centrale stijgpunt. De appartementen recht tegenover de Ambriziolaan vallen onder de accentlocaties;
- Het bouwpeil is -4 NAP.

LEGENDA

- Zoekgebied bouwmassa
- Zoekgebied bijgebouwen
- Zoekgebied buitenruimte
- Max. 12 — Max. aantal woningen
- Representatieve zijde
- Contour huidig gebouw
- Hoofdentree / lift
- Secundaire entree
- Architectonisch accent
- 7m / 6m — Nokhoogte / Goothoogte
- 1.395m2 — Oppervlakte te verkopen grond
- Entree autoverkeer
- Parkeerplekken
- Parkeerplekken bestaand (heringericht)
- Openbaar groen
- Bomen bestaand
- Beschermenswaardige boom
- Mogelijk te behouden bomen: mogelijkheden onzeker, nader onderzoek nodig
- Afwatering (hemelwaterafvoer)
- Wandelpad
- Trottoir
- Weg

Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

De Kleine Verwondering

PARTICIPATIE & AMBITIES

DIT HEBBEN WE VAAK GEHOORD	DIT DOEN WE ERMEE
Meer maatschappelijke voorzieningen	
Inwoners vragen om (aanvullende) medische voorzieningen, een hospice, zorgwoningen of een verzorgingstehuis.	We geven invulling aan deze wensen. Er komt een hospice op Teylersplein (buiten het projectgebied). We reserveren Kavel A voor zorggeschikte woningen.
Woningen die passen bij de omgeving	
Inwoners vinden het belangrijk dat nieuwbouw aansluit bij de bestaande omgeving, met een bouwhoogte van ongeveer 2 tot 4 woonlagen.	Bij het maken van het stedenbouwkundig plan houden we de stedenbouwkundige kwaliteit in het oog. We houden daarbij rekening met een passende schaal, uitstraling en bouwhoogte die aansluit op de omgeving.
Betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen	
Er is veel behoefte aan betaalbare woningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor jongeren, starters, senioren en doorstromers.	Deze woonwensen en het vastgestelde woonprogramma vormden een belangrijk uitgangspunt bij het uitwerken van het concept stedenbouwkundigplan.
Een groene openbare ruimte	
Inwoners willen veel groen, met wandelpaden die verbinding maken met andere wijken en aantrekkelijke wandelroutes creëren.	Groen krijgt een belangrijke plek in de inrichting van de openbare ruimte. We onderzoeken waar we wandelroutes kunnen realiseren.
Behouden van de bomen bij het Conradpark.	In het concept stedenbouwkundig plan zijn zoveel mogelijk bomen behouden. We ontkomen er niet aan om bomen weg te halen.
De 'groen'-functie van de percelen D & E compenseren.	De wijk is al heel groen, door o.a. de aanwezigheid van Teylerspark en het vele groen langs de Laan der Verwondering. Deze percelen zetten we daarom in voor woningbouw vanwege de grote vraag naar woningen.
Ruimte zo efficiënt mogelijk benutten	
Enkele inwoners vragen om de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken.	Dit is een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de percelen.
Woningen op de juiste plek	
Een verzorgingstehuis en seniorenwoningen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het centrum.	Deze wens is meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Om die reden is kavel Conradpark aan het projectgebied toegevoegd.
Sociale huurwoningen bij voorkeur dicht bij de school, het dorpshart en het gemeentehuis.	Er komen sociale huurwoningen verspreid over het gebied.
Ontmoetingsplekken in het dorp	
Er zijn ideeën aangedragen voor een ontmoetingsplek, zoals gebruik van het restaurant van Ursula en een onderhoudsvrije ontmoetingsruimte voor verenigingen.	We onderzoeken de mogelijkheden voor een nieuwe ontmoetingsplek op kavel A. Het gebruik van het restaurant van Ursula valt buiten de scope van dit project en is niet onderzocht. Ruimte voor maatschappelijke organisaties is gevonden op de locatie Hazeweg. Binnen dit project focussen we op woningbouw.
Voorzieningen en winkels	
Er is behoefte aan nieuwe winkels.	Nieuwe winkels passen niet binnen de uitgangspunten van deze gebiedsontwikkeling.
Veilige en passende ontsluiting	
De ontsluiting van kavel A via de doodlopende straat aan de Laan der Verwondering werd als onwenselijk gezien.	Met deze wens is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan.

Bekijk het concept-stedenbouwkundig plan op Denkmee

U kunt ook online reageren via Denkmee

nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

BIJLAGE 2 – VEELGESTELDE VRAGEN

261013 FAQ De kleine verwondering.docx