



Participatieverslag

Ontwikkellocaties Zevenhoven

27 MEI – 10 JUNI 2026



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wat we nu doen	3
1.3	Bijeenkomst en denkmee	3
2	Opzet bijeenkomst en denkmee.nieuwkoop.nl.....	4
3	Overzicht van activiteiten en resultaten	7
3.1	Veelgestelde vragen tijdens de informatiebijeenkomst	7
3.2	Resultaten Denkmee.Nieuwkoop.....	11
4	Terugkijken	17



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Gemeente Nieuwkoop heeft in Zevenhoven drie ontwikkellocaties die aandacht vragen.

1. 't Trefpunt: dit is een leegstaand zalencentrum in de kern van het dorp, in eigendom van de gemeente. De gemeenteraad wenst woningbouw op deze plek en in de tussentijd is een tijdelijke maatschappelijke invulling mogelijk. De locatie is naar verwachting na 1 juli 2029 beschikbaar voor woningbouw.
2. Locatie De Vlijt: dit is een sporthal die niet efficiënt wordt gebruikt, maar nog wel nodig is voor de gymlessen van de basisschool. Daar is dus een alternatief nodig voor nodig. De locatie komt over 4-5 jaar beschikbaar voor woningbouw.
3. Locatie Stationsweg: hier staan met een tijdelijke vergunning zes units (12 woningen) voor statushouders en cliënten van De Binnenvest. Deze locatie komt vanaf 2032 beschikbaar voor woningbouw.

De gemeenteraad wil dit traject “parallel plannen” en participatie meenemen in de planvorming. Zij vindt de betrokkenheid van de dorpsraad Zevenhoven hierbij belangrijk.

1.2 WAT WE NU DOEN

Het project bevindt zich in de planverkenning en initiatieffase. We onderzoeken wat de opgave precies is en met welke kaders en uitgangspunten we rekening moeten houden. Samen met belanghebbenden, waaronder de dorpsraad en inwoners, kijken we welke kansen en aandachtspunten er zijn. Er zijn nog geen definitieve besluiten genomen. De opbrengsten uit onderzoeken, gesprekken en participatie helpen om richting te geven aan de verdere uitwerking.

In het laatste kwartaal van 2026 verwachten we de gemeenteraad een besluit te laten nemen over de startnotitie. Een startnotitie is het document waarin de kaders en uitgangspunten, doelen en randvoorwaarden staan waarbinnen we het project gaan uitvoeren. Verder staat hierin wat we onderzoeken en wat we willen ontwikkelen.

De startnotitie gaat nog niet over de inrichting van het gebied of het type woningen.

1.3 BIJEENKOMST EN DENKMEE

Zo'n 1.500 omwonenden zijn persoonlijk via een brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 27 mei 2026 in Sporthal De Vlijt in Zevenhoven. Overige inwoners en belanghebbenden zijn via onze eigen communicatiemiddelen (Nieuwkoop Nieuws, de website en onze socials) geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomst en DenkMee.

Tijdens deze inloopbijeenkomst, die door ongeveer 150 geïnteresseerden werd bezocht, heeft het projectteam Zevenhoven de plannen toegelicht en informatie gedeeld over de verdere stappen in het proces. Het doel van de bijeenkomst was om omwonenden en belangstellenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en om ideeën en aandachtspunten op te halen.

De reacties tijdens de avond waren overwegend positief, met daarnaast ook enkele kritische en verdiepende vragen. Deze betrokken houding waarderen we en leverde ons waardevolle inzichten op voor de verdere uitwerking van het plan. Naast de bijeenkomst was er voor iedereen de mogelijkheid om via het online platform DenkMee van 27 mei tot en met 10 juni 2026 ideeën en suggesties te delen. De opgehaalde input nemen we mee in de verdere uitwerking van het plan.

2 OPZET BIJeenKOMST EN DENKMEE.NIEUWkoop.NL

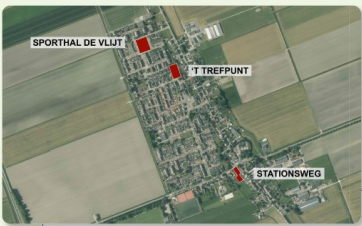
Om iedereen goed te informeren over de gewenste woningbouwontwikkeling en mogelijk een maatschappelijke voorziening in Zevenhoven op de locaties De Vlijt, 't Trefpunt en de Stationsweg, organiseerden we een fysieke bijeenkomst op locatie. Ook zetten we Denkmee.Nieuwkoop in voor de digitale participatie. Daarbij haalden we meteen op wat omwonenden en andere belanghebbenden belangrijk vinden bij de ontwikkeling van het gebied.

Inwoners konden meedenken over:

- Behoeftte aan een maatschappelijke voorziening
- Prioritering van doelgroepen waarvoor we bouwen (binnen de kaders die vastliggen)
- Ophalen woonwensen van de diverse doelgroepen
- Aandachtspunten en wensen per locatie
 - Gebouw – denk aan, massa, uitstraling
 - Buitenruimte – denk aan groen, erfafscheiding, verlichting
 - Verkeer – denk aan parkeren, aanrijroute, verkeersveiligheid
 - Leefbaarheid – denk aan privacy, rust, inijk

Getoonde informatie op de panelen

Zevenhoven
PLANGEBIED



1 't TREFPUNT
Leegstaand zalencomplex in de kern van het dorp, in eigendom van gemeente. Gemeenteraad wil graag woningbouw op deze plek en in de toekomst maatschappelijke invulling. Daarover is nog geen besluit genomen. Beschikbaarheid voor woningbouw naar verwachting na 1 juli 2029.

2 DE VLIJT
Sporthal, in eigendom van gemeente. Mogelijk vervanging. Na besluitvorming daarover is locatie over 4 - 5 jaar beschikbaar voor woningbouw, onder de harde voorwaarde dat voldoende sportruimte voor de school behouden blijft.

3 STATIONSWEG
Twaalf woningen met een tijdelijke vergunning. Verlenging hiervan wordt voorbereid. De locatie komt vanaf 2032 beschikbaar voor woningbouw.

Zijn er nog andere mogelijkheden om woningbouw te realiseren?

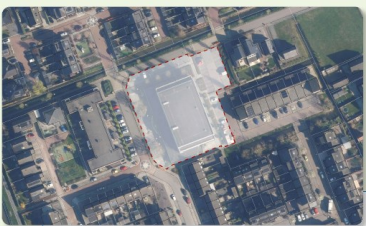
Laat uw reactie achter op het reactieformulier of via [Denkmee.Nieuwkoop.nl](https://denkmee.nieuwkoop.nl)



nieuwkoop

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

Zevenhoven
LOCATIE DE VLIJT



Heeft u bij de ontwikkeling van deze locatie aandachtspunten of wensen waar wij mogelijk rekening mee kunnen houden?

Denk aan

- Gebouw – zoals massa, uitstraling
- Buitenruimte – zoals groen, erfafscheiding, verlichting
- Verkeer – zoals parkeren, aanrijroute, verkeersveiligheid
- Leefbaarheid – zoals privacy, rust, inijk
- Gezondheid – zoals gezonde leefomgeving, ruimte voor ontmoeten en bewegen en omzien naar elkaar.

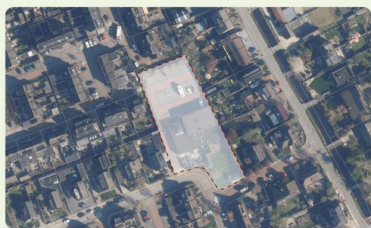
Laat uw reactie achter op het reactieformulier of via [Denkmee.Nieuwkoop.nl](https://denkmee.nieuwkoop.nl)



nieuwkoop

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

Zevenhoven 'T TREFPUNT



Heeft u bij de ontwikkeling van deze locatie aandachtspunten of wensen waar wij mogelijk rekening mee kunnen houden?

Denk aan

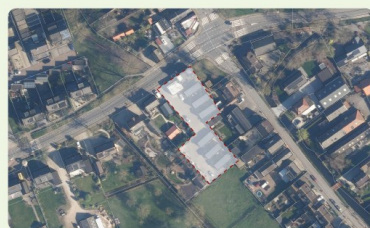
- Gebouw – zoals massa, uitstraling
- Buitenruimte – zoals groen, erfafscheiding, verlichting
- Verkeer – zoals parkeren, aanrijroute, verkeersveiligheid
- Leefbaarheid – zoals privacy, rust, inijk
- Gezondheid – zoals gezonde leefomgeving, ruimte voor ontmoeten en bewegen en omzien naar elkaar.

Laat uw reactie achter op
het reactieformulier of via
Denkmees.Nieuwkoop.nl



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

Zevenhoven STATIONSWEG



Heeft u bij de ontwikkeling van deze locatie aandachtspunten of wensen waar wij mogelijk rekening mee kunnen houden?

Denk aan

- Gebouw – zoals massa, uitstraling
- Buitenruimte – zoals groen, erfafscheiding, verlichting
- Verkeer – zoals parkeren, aanrijroute, verkeersveiligheid
- Leefbaarheid – zoals privacy, rust, inijk
- Gezondheid – zoals gezonde leefomgeving, ruimte voor ontmoeten en bewegen en omzien naar elkaar.

Laat uw reactie achter op
het reactieformulier of via
Denkmees.Nieuwkoop.nl



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

Zevenhoven AANLEIDING EN AMBITIES

AANLEIDING

- Grote behoefte aan passende woningen
- Jongeren, gezinnen en ouderen willen in het dorp blijven wonen
- Woningbouw draagt bij aan leefbaarheid en voorzieningen

AMBITIES

- Passend wonen voor inwoners
- Betaalbare en toekomstbestendige woningen
- Nieuwe woningen die passen bij het dorp en de omgeving
- Wonen in een buurt waar ontmoeting, zorg en ondersteuning dichtbij zijn
- Leefbare dorpen met sterke voorzieningen

Laat uw reactie achter op
het reactieformulier of via
Denkmees.Nieuwkoop.nl



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

Zevenhoven PROCES



DECEMBER 2025

Raadsbesluit en motie van de gemeenteraad

- Prioritering woningbouwontwikkeling gemeente Nieuwkoop
- Versnellen woningbouw in Zevenhoven: pilot parallel plannen

MEI 2026

Inloopbijeenkomst
verslag hiervan plaatsen we eind juni op nieuwkoop.nl en denkmees.nieuwkoop.nl

JULI 2026

Gezamenlijke vergadering

SEPTEMBER 2026

Drie werkateliers met omwonenden van de drie verschillende locaties om gezamenlijk een stedenbouwkundig ontwerp te schetsen. Met die schetsen werken we verder aan een zorgvuldig stedenbouwkundig plan dat past in de omgeving en voldoet aan ons beleid.

NOVEMBER 2026

Terugkoppeling schets stedenbouwkundig ontwerp

EIND 2026

Raadsbesluit startnotitie
De startnotitie legt de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de verdere uitwerking van het project. Deze vormen het kader voor eventuele wijzigingen van het omgevingsplan/bestemmingen en toekomstige vergunningprocedures.

VANAF 2027

Verder met uitwerking van het project, o.a. betrekken woningcorporatie en projectontwikkelaar, ontwerpen bouwplannen en voorbereiden wijziging omgevingsplan.

VANAF 2028

Opstarten procedure wijziging omgevingsplannen

VANAF 2029

Aanvragen omgevingsvergunning

VANAF 2029

Aanvragen omgevingsvergunning



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

KADERS EN UITGANGSPUNTEN

WOONPROGRAMMA

- Minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop)
- Minimaal 30% sociale huur
- Minimaal 50% levensloopbestendig, d.w.z. zorggeschikte en geclusterde woonvormen in meerdere prijsklassen.
- Doelgroepen: starters, jonge gezinnen en ouderen
- Gelegenheid tot ontmoeten buiten de woning



**RUIMTE VOOR
ONTMOETING EN ZORG**



**TOEKOMSTBESTENDIGE EN
GROENE LEEFOMGEVING**

- Voor welke doelgroep(en) zijn er nieuwe woningen nodig?
- Welke woningen zijn er het meest nodig en wat is het meest belangrijk bij de nieuwe woningen?

Laat uw reactie achter op
het reactieformulier of via
Denkmea.Nieuwkoop.nl



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

Wat zijn onze aandachtspunten?



Verkeer
inrichting wegen /
verkeersveiligheid (snelheid)



Wonen
doelgroepen zijn
jongeren / senioren /
woon/zorg voorzieningen



Winkels
KEDi / verdere invulling
van het plein



Jongeren
meer activiteiten



Groen & Recreatie
meer wandelpaden
in omgeving



Ouderen
meer activiteiten



Vervoer
voldoende busverbindingen /
andere mogelijkheden
(buurtbus - taxi)



3 OVERZICHT VAN ACTIVITEITEN EN RESULTATEN

Activiteit	Aantal aanwezigen
Informatiebijeenkomst	ca 150

Reacties	Aantal
Denkmee.Nieuwkoop.nl	65

Inwoners konden op Denkmee.Nieuwkoop.nl aangeven welke aandachtspunten, of wensen ze mee wilden geven over de drie bouwlocaties. De vragenlijst had open en gesloten vragen. Op de informatiebijeenkomst van 27 mei bespraken we dezelfde onderwerpen.

3.1 VEELGESTELDE VRAGEN TIJDENS DE INFORMATIEBIJEENKOMST

Vragen	Antwoorden
Waarom komen er nog meer woningen in Zevenhoven?	Ook onze gemeente heeft een tekort aan woningen. Daarom investeert de gemeente flink in woningbouwprojecten. Binnen de kern Zevenhoven hebben we drie locaties die we graag ontwikkelen.
Wat voor woningen komen er?	Dat staat nog niet vast. We onderzoeken de mogelijkheden.
Hoeveel woningen komen er?	Dat is nog niet duidelijk en hangt af van de behoefte en keuze voor iets anders dan woningbouw en de keuze voor wat soort woningen. Een rijtjeswoning vraagt meer ruimte dan een appartement.
Wie bepaalt wat er komt: woningen, voor wie dan of iets anders?	De gemeenteraad besluit over de invulling van de locaties in Zevenhoven. We onderzoeken nu eerste welke keuzes het beste passen. Dat doen we door o.a. alle belangen in beeld te brengen. Uw wensen en aandachtspunten zijn daar onderdeel van. Maar uiteraard ook de belangen van anderen, zoals een school of van ondernemers. We brengen niet alleen de verschillende belangen in beeld, maar kijken ook naar de mogelijkheden die passen binnen het bestaande beleid en de toekomst van het gebied. Zo ontstaat een zorgvuldig en compleet beeld als basis voor de uiteindelijke besluitvorming.
Krijgen inwoners vanuit de gemeente Nieuwkoop/Zevenhoven voorrang om hier te kunnen wonen?	We vragen aan de ontwikkelaars om hier rekening mee te houden, maar kunnen hen niets opleggen. Hiervoor gelden wetten en regels. Het heeft onze voorkeur om woningen toe te wijzen aan inwoners uit onze gemeente en niet aan inwoners uit een dorp. Reden hiervoor is, dat we de bouw van nieuwe woningen niet gelijkmatig over alle kernen kunnen verdelen. Nieuwbouw is namelijk niet overal in alle dorpen mogelijk. De woningzoekenden in onze gemeente wonen echter wél verspreid over de hele gemeente. We vinden het belangrijk dat

	iedere inwoner een gelijke kans maakt, ongeacht uit welke kern iemand komt.
Besteden jullie ook aandacht aan senioren in de nieuwe plannen? Zijn er zorgwoningen opgenomen, en hoe gaan jullie om met de toenemende groep ouderen die elders geen geschikte woon- of zorgmogelijkheden kunnen vinden?	Dit onderwerp heeft onze aandacht. Bureau RROG heeft van ons de opdracht gekregen om scenario's uit te werken om zorggeschikte woningen te onderzoeken en te bekijken of we deze in dit gebied kunnen ontwikkelen.
Zijn er andere locaties overwogen?	Deze drie locaties zijn gekozen omdat deze herontwikkeld moeten worden, ze zijn eigendom van de gemeente en omdat ze binnen de bebouwde kern van Zevenhoven vallen. De provincie heeft aangegeven niet mee te willen werken aan woningbouw tussen Noordeinde en Zevenhoven in.
Gaat er iets gebeuren met de sportcomplexen?	Vooralsnog richten we ons op de locaties De Vlijt, 't Trefpunt en de Stationsweg, omdat de gemeenteraad hiervoor aandacht heeft gevraagd.
Waarom gaat de provincie niet akkoord met het bouwen van extra woningen? De landelijke politiek benadrukt iedere keer de noodzaak om woningen te bouwen	We begrijpen dat het vreemd kan overkomen dat de landelijke politiek het belang van woningbouw benadrukt, terwijl de provincie daar soms andere keuzes in maakt. De behoefte aan woningen is groot, en ook wij zien het belang van voldoende en passende woonruimte. Binnen de kaders die er zijn, blijven we ons inzetten om waar mogelijk woningen te realiseren op locaties waar dat wél kan.
Beïnvloeden de plannen voor de windtribunes/zonnepanelen deze plannen voor woningbouw met voorzieningen?	We begrijpen dat er zorgen leven over de mogelijke invloed van de plannen voor windturbines op de woningbouw. Vooralsnog zien wij niet dat dit invloed zou kunnen hebben op deze woningbouw plannen. Zodra daar meer duidelijkheid over is, delen we die informatie uiteraard.
Wat is het meest gunstige moment voor de realisatie van het project en is er rekening gehouden met mogelijke tekorten in de stroomvoorziening?	Op dit moment verwachten we dat de bouw in 2028 kan starten en dat de woningen in 2030 worden opgeleverd. Tot nu toe zijn er voor woningbouw geen problemen met netcongestie.
Hoe hoog wil de gemeente gaan bouwen?	Dat staat nog niet vast. We onderzoeken de mogelijkheden.
Moet de provincie nog toestemming geven om te bouwen?	Over de besluitvorming over de woningbouw binnen de bebouwde kern van Zevenhoven heeft de gemeente geen toestemming van de provincie nodig.
Komt er nog een mogelijkheid voor inspraak of stemming?	Na de participatiebijeenkomst verwerken we de opgehaalde wensen en aandachtspunten en koppelen we deze terug. In de vervolgfase onderzoeken we de haalbaarheid van de plannen verder. Hierna werken we binnen de

	vastgestelde kaders samen met <u>alleen de direct omwonenden</u> uit hoe het plan zo goed mogelijk in de omgeving past. In september 2026 organiseren we per locatie een werkatelier met <u>direct omwonenden</u>, waarin we via ontwerpend onderzoek samen mogelijke oplossingen verkennen en uitwerken. Wij sturen een persoonlijke uitnodiging.
Wat is de planning?	Zie het paneel Proces.
Waar gaan de statushouders en de mensen gehuisvest door de Binnenvest die nu op de Stationsweg wonen naartoe?	Op de locatie Stationsweg staan met een tijdelijke vergunning 12 woonunits voor statushouders en mensen gehuisvest door Binnenvest. De tijdelijke vergunning is recent met 5 jaar verlengd. Bij het op termijn slopen van de locatie zal elders vervangende huisvesting nodig zijn voor deze mensen.
Gaat de sporthal de Vliet helemaal verdwijnen?	Deze sporthal wordt niet efficiënt gebruikt en kan gesloopt worden en plaats maken voor woningbouw. Dan is wel een alternatief nodig voor de gymlessen van de basisschool. Amoveren van de sporthal komt pas in beeld nadat er een gymzaal voor het onderwijs beschikbaar is; dat is een harde voorwaarde. Woningbouw op De Vliet is dus pas reëel nadat duidelijk is hoe en wanneer de sporthal kan worden gesloopt. Op dit moment is het moeilijk daar een planning voor af te geven. Een minimale termijn van 4 tot 5 jaar is realistisch.
Komt er nog extra opvang voor ontheemden in 't Trefpunt?	Nee, die komt er niet. De huidige status is dat vanuit meerdere belangen met een maatschappelijke invulling naar een tijdelijke invulling van het gebouw wordt gekeken. Beschikbaarheid voor woningbouw is naar verwachting pas na 1 juli 2029 aan de orde.
Hoe staat het met de bouwactiviteiten in Noordeinde?	De start van de woningbouw (42 woningen) in het Noordeinde laat nog even op zich wachten. De afronding van alle contractuele en juridische afspraken vraagt meer tijd. Wij hopen (en verwachten) dat de woningcorporatie en de aannemer er op korte termijn uitkomen, zodat zij de plannen snel verder kunnen oppakken. Dan zal ook duidelijk worden wat de bouwplanning van de ontwikkelaar is.

Wat er verder ter sprake kwam tijdens de informatiebijeenkomst

Wonen en woonomgeving

Veel bewoners vinden doorstroming belangrijk: zowel starters als senioren willen graag in Zevenhoven blijven wonen. Bewoners geven aan bezorgd te zijn over de beperkte mogelijkheden om dagelijkse boodschappen te doen, met name voor de ouderen en minder mobiele inwoners.

Knarrenhofje

Een aantal bewoners wil voor één van de locaties een “Knarrenhofje” realiseren. Dit is een combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden, met eventueel een binnentuin.

Parallel plannen

We hebben het begrip parallel plannen toegelicht. Met parallel plannen voeren we verschillende processen in de voorbereiding van woningbouwprojecten gelijktijdig uit. Dit zorgt voor tijdswinst ten opzichte van volgordeelijk uitgangspunten bepalen, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen. Doordat parallel plannen tijdswinst oplevert, is er minder kans op extra vertraging door veranderende omstandigheden tijdens het traject.

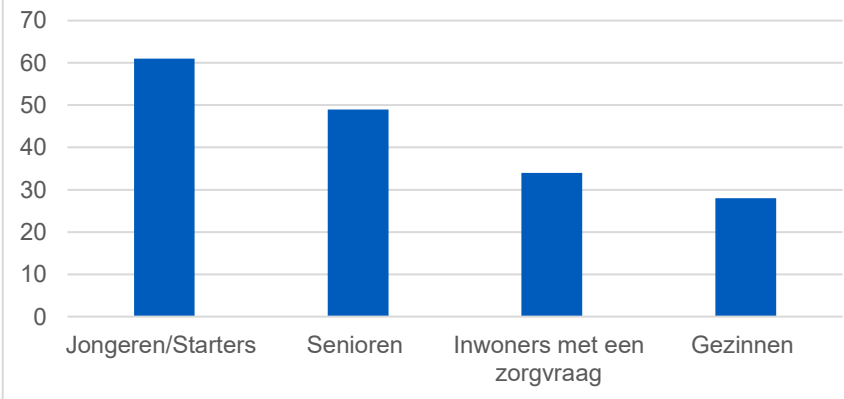
3.2 RESULTATEN DENKMEE.NIEUWKOOP

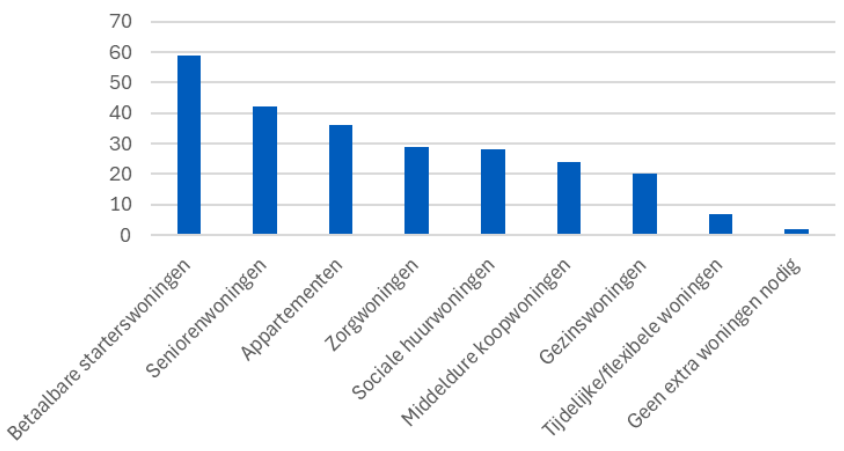
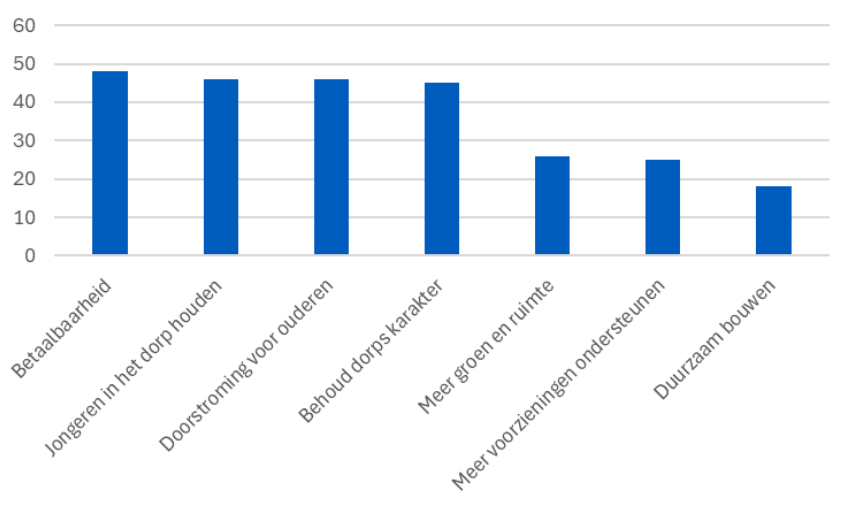
Na het voeren van gesprekken moet ruim 150 belangstellenden zijn der tijdens de bijeenkomst in totaal 10 reactieformulieren ingevuld. Ruim 60 respondenten lieten een reactie achter via DenkMee.Nieuwkoop. Niet alle respondenten hebben alle vragen beantwoord en bij de meerkeuze vragen was het mogelijk meerdere antwoorden te geven.

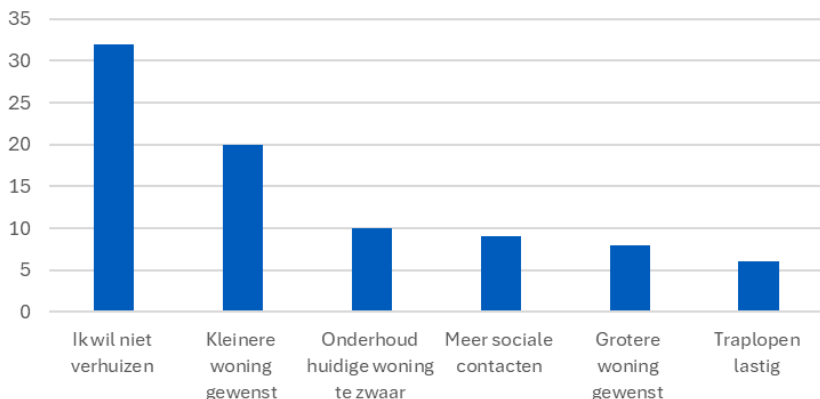
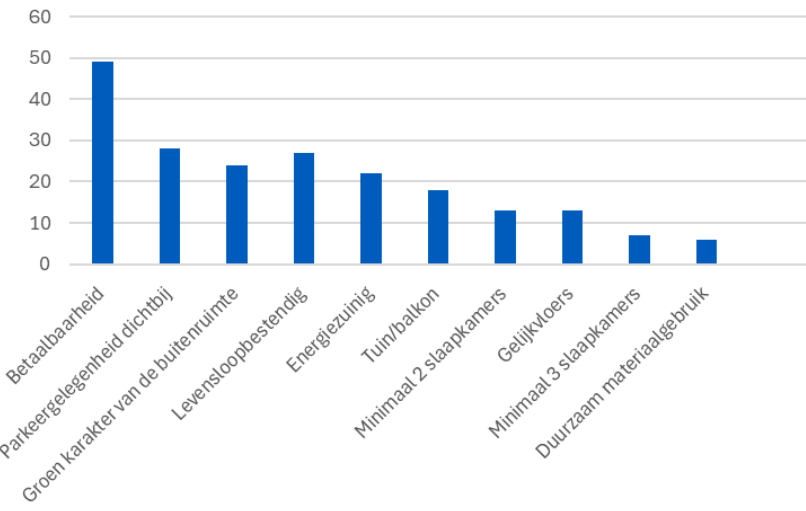
Hieronder een overzicht van de vragen en een samenvatting van de antwoorden/reacties op DenkMee.

1	Welke aandachtspunten, zorgen of wensen wil je ons meegeven voor locatie De Vlijt?	In de reacties komt duidelijk naar voren dat er een brede steun is voor woningbouw op de locatie De Vlijt. Er is vooral vraag naar betaalbare woningen voor starters en senioren, met voldoende variaties zodat doorstroming mogelijk wordt. Een hofje zoals in Nieuwkoop vinden enkele inwoners een goed voorbeeld. Of juist zorgwoningen, vindt een ander. Inwoners maken zich wel zorgen over het verdwijnen van sport- en ontmoetingsvoorzieningen. Dit wordt gezien als essentieel voor de sociale samenhang. Ze willen graag een alternatief. Mensen willen graag wonen in een dorp waar voorzieningen zijn, een school en een buurthuis is, een winkel is en sportmogelijkheden zijn. Enkele inwoners opperen om De Vlijt te behouden, eventueel kleiner, en er appartementen boven en onder te realiseren. Een ander denkt dat met een andere beheerder De Vlijt veel mogelijkheden biedt. Parkeren onder de appartementen met eventueel een binnentuin wordt een enkele keer genoemd. Daarnaast is er veel aandacht voor het bouwen van woningen die passen bij het dorpse karakter, met beperkte hoogte en veel aandacht voor groen. Een deel vindt hoogbouw echter ook goed passen op deze locatie. Er vragen enkelen aandacht voor de infrastructuur: doorstroming van het verkeer, de voorrangssituaties, de aansluiting op de N231, de bereikbaarheid en de parkeerdruk. Verder klinkt er regelmatig de wens om woningen vooral beschikbaar te maken voor inwoners uit Zevenhoven of de gemeente Nieuwkoop, zodat mensen uit het dorp zelf er kunnen blijven wonen. En vooral tempo te maken. Een inwoner vindt het een mooie plek voor een azc. <i>Reactie van de gemeente:</i> <i>Alle reacties betrekken we bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij bekijken we welke wensen en aandachtspunten we kunnen meenemen binnen de ruimtelijke, financiële en beleidsmatige kaders. Sommige suggesties passen niet binnen de uitgangspunten van dit project. Zo is een asielzoekerscentrum (AZC) geen onderdeel van deze ontwikkeling en is ondergronds parkeren onder eventuele appartementen geen uitgangspunt in de verdere planuitwerking. De volgende stap is dat we met direct omwonenden in een werkatelier aan de slag met een ontwerpend onderzoek voor het inrichten van de locaties met woningen en parkeren. Daarna laten we zien welke keuzes gezamenlijk zijn gemaakt, welke inbreng daarin is verwerkt en waarom.</i>
2	Welke aandachtspunten, zorgen of wensen wil je ons meegeven voor locatie 't Trefpunt?	De aandachtspunten die bij locatie De Vlijt worden genoemd, komen ook hier terug. Er is vooral vraag naar betaalbare woningen voor starters en senioren, met voldoende variaties zodat doorstroming mogelijk wordt. Uiteraard passend in de omgeving. Iemand ziet er graag een zorgcentrum zoals Kaleidoscoop. Een ander iets zoals bij de Plus in Noorden. Weer een ander vindt de appartementen van het

		Weteringplein in Nieuwveen een mooi voorbeeld. Een vierde oppert om hier een winkelcentrum te maken. En een paar zien er graag een kinderopvang. Over de hoogte van de bebouwing verschillen de meningen. Een aantal ouderen laat weten vooral deze locatie geschikt te vinden voor de bouw van seniorenwoningen gezien de voorzieningen in de buurt. Bij voorkeur met een huiskamerproject zoals in Noorden. Een inwoner merkt op dat het jammer is dat er hier geen hospice komt. Inwoners zien graag een alternatief van de huidige voorziening. Een inwoner oppert het idee om de supermarkt hiernaartoe te verplaatsen en te combineren met een seniorencomplex. Een ander wil graag dat een ondernemer of inwonerscollectief de kans krijgt om mee te denken. Ook worden de volgende ideeën ingebracht: een restaurant gecombineerd met andere functies zoals ruimte voor verenigingen, een ondernemershub of een cultureel centrum. Ook bij deze locatie wordt aandacht gevraagd voor voldoende groen, parkeren en bereikbaarheid. Een omwonende geeft aan dat de huidige parkeerplaats toegang geeft tot het achterom van de woning en bij jaarlijkse dorpsfeesten de vervangende parkeervoorziening is. Een inwoner spreekt de zorg uit dat bij sociale huurwoningen vaak weinig aandacht is voor het tuinonderhoud. Een ander vindt het geen geschikte locatie om statushouders op te vangen. Een keer wordt opgemerkt dat het jammer is dat het gebouw al zo lang leeg staat. Ook komt de opmerking voorbij om van het groene veldje een omheinde plek voor honden te maken. <i>Reactie van de gemeente:</i> <i>Wij nemen bovenstaande inbreng mee in de verdere ontwikkeling van deze locatie. De inschatting is dat de verplaatsing van de supermarkt naar deze locatie te complex en tijdrovend is en dat daardoor de noodzakelijke woningbouw invulling op deze locatie te lang op zich zal laten wachten.</i>
3	Welke aandachtspunten, zorgen of wensen wil je ons meegeven voor locatie Stationsweg?	Veel reacties benadrukken ook bij deze locatie het belang van betaalbare woningen, met name voor starters en gezinnen en in minder mate voor senioren omdat de voorzieningen te ver zijn. Een ander vindt het juist een mooi centrale locatie voor senioren. De beperkte grootte van de kavel en de vrees voor op elkaar gepropte appartementen is een paar keer genoemd. Er is een paar keer aangegeven om deze woningen beschikbaar te stellen aan eigen inwoners van Zevenhoven. Desnoods in flexwoningen of tiny houses. Bij een project aan de Hofstraat werden de jongeren uit Zevenhoven uitgeloot. Een inwoner pleit ervoor de huidige voorzieningen voor kwetsbare groepen te behouden en prioriteit te geven. Een ander stelt voor om het oude gemeentepand ook meteen om te bouwen. En er komt het idee voorbij om alleen de kavel te verkopen en kopers zelf te laten ontwerpen. Belangrijke aandachtspunten zijn bereikbaarheid en verkeersveiligheid, gezien de ligging aan een drukke weg. <i>Reactie van de gemeente:</i> <i>Betaalbaarheid van woningen is beleid van de gemeente en daarom zal ook de ontwikkeling van betaalbare woningen hier het uitgangspunt zijn. De voorziening voor kwetsbare groepen zal ook voor de gemeente</i>

		<i>Nieuwkoop gehandhaafd blijven. Mogelijk op deze locatie maar mogelijk ook elders in de gemeente.</i> <i>Bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn aandachtspunten en uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.</i>										
4	Zijn er nog andere plekken in Zevenhoven waar woningbouw mogelijk is?	Het gebied tussen Zevenhoven en Noordeinde wordt vaak genoemd. Hierbij wordt vaak benadrukt dat er ruimte is langs het fietspad, de dijk of tussen de dorpen. Sommige stellen voor om deze locatie te combineren met groenvoorzieningen zoals een wandel- of speelpark, of een bos/natuurgebied. Er is ook aandacht voor het behoud van de landelijke en rustige uitstraling van Zevenhoven. Daarom wil een enkeling niet meer locaties bebouwen. Verder nog genoemd: de locatie van de voetbal (als zij samengaan met Nieuwveen), naast en achter de tennisvelden, De Dobbe, langs het Vijfbruggenpad, land naast Noordeinde, locatie van de oude school, naast de Hofstraat, naast Masterwijkerhof, nieuwe bebouwing op plaats van bejaardenhuisjes tegenover het 7^{de} genot, meer richting Nieuwveen, ipv de containers aan een zijstraat van de Hertog Albrechtstraat, hoek van Vlijtlaan/ Dorpsstraat Een inwoner merkt op dat er ook percelen zijn die groot genoeg zijn voor kangoeroewoningen of andere gedeelde woonvormen, maar dat de gemeente hier niet flexibel mee omgaat. <i>Reactie van de gemeente:</i> <i>Wij bepalen niet alleen welke locatie geschikt is voor woningbouw. Ook de provincie Zuid Holland speelt in sommige gevallen een bepalende rol. Via de dorpsraad zijn we bekend met de ideeën over de locatie van de voetbal- en tennisclub en we gaan dit verder onderzoeken. De overige suggesties beoordelen we op haalbaarheid en kansrijkheid.</i>										
5	Voor welke doelgroep(en) zijn er nieuwe woningen nodig?	Voor welke doelgroep(en) zijn er nieuwe woningen nodig? <table><thead><tr><th>Doelgroep(en)</th><th>Aantal nieuwe woningen nodig</th></tr></thead><tbody><tr><td>Jongeren/Starters</td><td>62</td></tr><tr><td>Senioren</td><td>48</td></tr><tr><td>Inwoners met een zorgvraag</td><td>34</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>28</td></tr></tbody></table>	Doelgroep(en)	Aantal nieuwe woningen nodig	Jongeren/Starters	62	Senioren	48	Inwoners met een zorgvraag	34	Gezinnen	28
Doelgroep(en)	Aantal nieuwe woningen nodig											
Jongeren/Starters	62											
Senioren	48											
Inwoners met een zorgvraag	34											
Gezinnen	28											

6	Welke woningen zijn het meeste nodig in Zevenhoven?	Welke woningen zijn het meest nodig in Zevenhoven?  <table><thead><tr><th>Woningstypen</th><th>Waarde</th></tr></thead><tbody><tr><td>Betalbare starterswoningen</td><td>60</td></tr><tr><td>Seniorenwoningen</td><td>42</td></tr><tr><td>Appartementen</td><td>36</td></tr><tr><td>Zorgwoningen</td><td>29</td></tr><tr><td>Sociale huurwoningen</td><td>28</td></tr><tr><td>Middeldure koopwoningen</td><td>24</td></tr><tr><td>Gezinswoningen</td><td>20</td></tr><tr><td>Tijdelijke/flexibele woningen</td><td>6</td></tr><tr><td>Geen extra woningen nodig</td><td>1</td></tr></tbody></table>	Woningstypen	Waarde	Betalbare starterswoningen	60	Seniorenwoningen	42	Appartementen	36	Zorgwoningen	29	Sociale huurwoningen	28	Middeldure koopwoningen	24	Gezinswoningen	20	Tijdelijke/flexibele woningen	6	Geen extra woningen nodig	1
Woningstypen	Waarde																					
Betalbare starterswoningen	60																					
Seniorenwoningen	42																					
Appartementen	36																					
Zorgwoningen	29																					
Sociale huurwoningen	28																					
Middeldure koopwoningen	24																					
Gezinswoningen	20																					
Tijdelijke/flexibele woningen	6																					
Geen extra woningen nodig	1																					
7	Wat is het meest belangrijk bij woningbouw in Zevenhoven?	Wat is het meest belangrijk bij woningbouw in Zevenhoven?  <table><thead><tr><th>Factoren</th><th>Waarde</th></tr></thead><tbody><tr><td>Betalbaarheid</td><td>48</td></tr><tr><td>Jongeren in het dorp houden</td><td>46</td></tr><tr><td>Doorstroming voor ouderen</td><td>46</td></tr><tr><td>Behoud dorps karakter</td><td>45</td></tr><tr><td>Meer groen en ruimte</td><td>26</td></tr><tr><td>Meer voorzieningen ondersteunen</td><td>25</td></tr><tr><td>Duurzaam bouwen</td><td>18</td></tr></tbody></table>	Factoren	Waarde	Betalbaarheid	48	Jongeren in het dorp houden	46	Doorstroming voor ouderen	46	Behoud dorps karakter	45	Meer groen en ruimte	26	Meer voorzieningen ondersteunen	25	Duurzaam bouwen	18				
Factoren	Waarde																					
Betalbaarheid	48																					
Jongeren in het dorp houden	46																					
Doorstroming voor ouderen	46																					
Behoud dorps karakter	45																					
Meer groen en ruimte	26																					
Meer voorzieningen ondersteunen	25																					
Duurzaam bouwen	18																					

8	We vinden het belangrijk om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Wat is voor jou een reden om te verhuizen?	We vinden het belangrijk om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Wat is voor jou een reden om te verhuizen?  <table><tr><th>Reden</th><th>Aantal</th></tr><tr><td>Ik wil niet verhuizen</td><td>32</td></tr><tr><td>Kleinere woning gewenst</td><td>20</td></tr><tr><td>Onderhoud huidige woning te zwaar</td><td>10</td></tr><tr><td>Meer sociale contacten</td><td>9</td></tr><tr><td>Grotere woning gewenst</td><td>8</td></tr><tr><td>Traplopen lastig</td><td>6</td></tr></table>	Reden	Aantal	Ik wil niet verhuizen	32	Kleinere woning gewenst	20	Onderhoud huidige woning te zwaar	10	Meer sociale contacten	9	Grotere woning gewenst	8	Traplopen lastig	6								
Reden	Aantal																							
Ik wil niet verhuizen	32																							
Kleinere woning gewenst	20																							
Onderhoud huidige woning te zwaar	10																							
Meer sociale contacten	9																							
Grotere woning gewenst	8																							
Traplopen lastig	6																							
9	Welke drie kenmerken vind jij het meest belangrijk bij nieuwe woningen in Zevenhoven?	Welke drie kenmerken vind jij het meest belangrijk bij nieuwe woningen in Zevenhoven?  <table><tr><th>Kenmerk</th><th>Aantal</th></tr><tr><td>Betaalbaarheid</td><td>48</td></tr><tr><td>Parkeergelegenheid dichtbij</td><td>28</td></tr><tr><td>Groen karakter van de buitenruimte</td><td>24</td></tr><tr><td>Levensloopbestendig</td><td>27</td></tr><tr><td>Energiezuinig</td><td>22</td></tr><tr><td>Tuin/balkon</td><td>18</td></tr><tr><td>Minimaal 2 slaapkamers</td><td>13</td></tr><tr><td>Gelijkmooers</td><td>13</td></tr><tr><td>Minimaal 3 slaapkamers</td><td>7</td></tr><tr><td>Duurzaam materiaalgebruik</td><td>6</td></tr></table>	Kenmerk	Aantal	Betaalbaarheid	48	Parkeergelegenheid dichtbij	28	Groen karakter van de buitenruimte	24	Levensloopbestendig	27	Energiezuinig	22	Tuin/balkon	18	Minimaal 2 slaapkamers	13	Gelijkmooers	13	Minimaal 3 slaapkamers	7	Duurzaam materiaalgebruik	6
Kenmerk	Aantal																							
Betaalbaarheid	48																							
Parkeergelegenheid dichtbij	28																							
Groen karakter van de buitenruimte	24																							
Levensloopbestendig	27																							
Energiezuinig	22																							
Tuin/balkon	18																							
Minimaal 2 slaapkamers	13																							
Gelijkmooers	13																							
Minimaal 3 slaapkamers	7																							
Duurzaam materiaalgebruik	6																							
10	Wil je nog iets anders meegeven over deze ontwikkel locaties?	De antwoorden op deze vraag onderschrijven de aandachtspunten bij de woningbouwontwikkeling op de drie locaties: starterswoningen, betaalbaar en voor eigen inwoners. Andere opmerkingen van respondenten: - Niet te lang wachten met bouwen. - Minder mogelijkheden om bezwaar in te dienen. - Bouwen voor eigen inwoners met minimaal 5 jaar bewoning, anders boete. - Beperk het aantal koopwoningen. - Middenhuur woningen voor senioren. - Betrek de wijk bij de plannen. - Vrees voor leegstand met gevolg vandalisme en verpaupering. - Geen strakke bouwstijl, maar landelijk en knus. - Houd aandacht voor het totaalplaatje in plaats van per locatie. - Flexibeler omgaan met initiatieven van inwoners. - Kies voor grotere bomen om de kern groen te houden. - Houd oog voor voorzieningen omdat ze belangrijk zijn voor de leefbaarheid. <i>Reactie van de gemeente:</i>																						

	<i>Deze aandachtspunten nemen we mee in de verdere ontwikkeling van de plannen voor de drie locaties. Hierbij is de wens om versneld, zorgvuldig door middel van het betrekken van omwonenden tot plannen en uitvoering van plannen van woningbouw op deze locaties te komen. Leefbaarheid van de kern Zevenhoven is hierbij vanzelfsprekend een belangrijk uitgangspunt.</i> <i>Het indienen van bezwaren bij bouwplannen is wettelijk geregeld. Dit kunnen en willen we niet veranderen. We vinden het belangrijk dat omwonenden gebruik moeten kunnen maken van hun rechten om bezwaar en beroep in te kunnen dienen.</i>
--	--

4 TERUGKIJKEN

De informatieavond heeft onder grote belangstelling van circa 150 aanwezigen plaatsgevonden. De gemeente heeft informatie over de woningbouwlocaties aan de bewoners verstrekt en er zijn goede gesprekken gevoerd. Wij kijken terug op een prettige en positieve inloopbijeenkomst. Fijn dat we de nodige aandachtspunten en reacties op de thema's hebben ontvangen. Tijdens de avond en via Denkmee.Nieuwkoop. We nemen deze reacties mee in de nadere uitwerking van de plannen.

In oktober gaan we met direct omwonenden in een werkatelier per locatie aan de slag met een ontwerpend onderzoek voor het inrichten van de locaties met woningen en parkeren. Daarna laten we zien welke keuzes tijdens dat ontwerpend onderzoek gezamenlijk zijn gemaakt, welke inbreng daarin is verwerkt en waarom.

We zitten nu in de initiatieffase om in het laatste kwartaal van 2026 te komen met een startnotitie. In de startnotitie staan de kaders en uitgangspunten waarbinnen we het project moeten uitvoeren. De startnotitie gaat nog niet over de inrichting van het gebied of het type woningen. De gemeenteraad neemt een besluit over de startnotitie.

Op www.nieuwkoop.nl/ontwikkellocaties-zevenhoven en op de Bouwapp vindt u meer informatie over het project Ontwikkellocaties Zevenhoven.