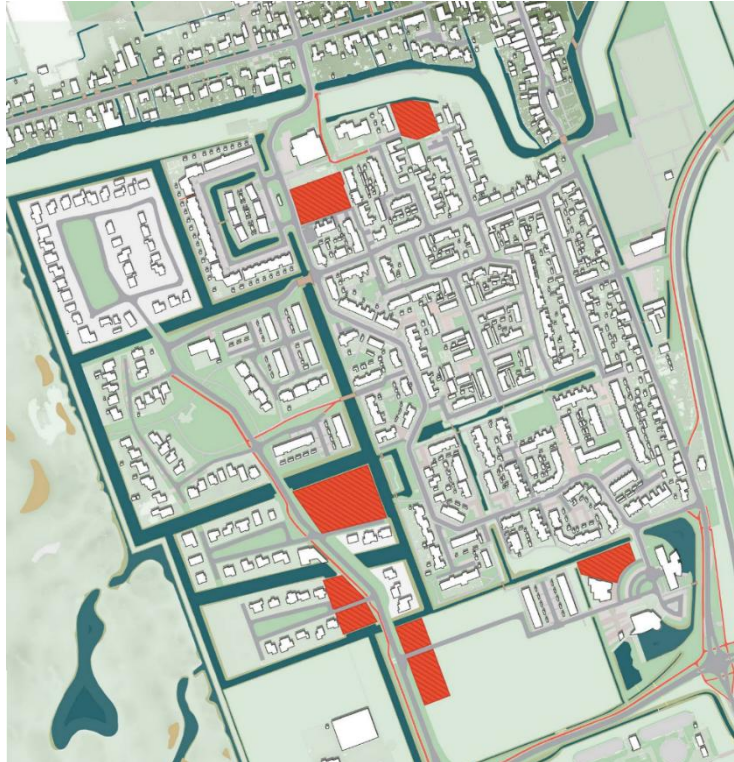


ROG - Woningbouw

STARTNOTITIE DE KLEINE VERWONDERING



Versie: 4.0 (02-06-2026)

Status: definitief

Kenmerk: 595074

E-mailadres: dekleineverwondering@nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Wat	4
1.1 uitdaging	4
1.2 achtergrond	4
1.3 Doelen	5
1.4 Afbakening	6
1.5 Resultaat	7
2 Hoe	8
2.1 Aanpak	8
2.2 Risico's	11
2.3 Afhankelijkheden	13
3 Wie	14
3.1 Projectteam	14
3.2 Belanghebbenden	14
4 Waarbinnen	16
4.1 Randvoorwaarden (eisen)	16
4.2 Kwaliteit (ambities)	19
4.3 participatie & communicatiestrategie	19
4.3.1 kernboodschap	20
4.3.2 momenten van participatie	20
4.4 ontwikkelstrategie	21
5 Waarmee	23
5.1 Tijd	23
5.2 budget	23

INLEIDING/ AANLEIDING PROJECT

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.

Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad de '*Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw*' vastgesteld. Gerekend van 2019 t/m 2040 moeten we in Nieuwkoop 2.300 woningen bijbouwen om in de woningbehoefte van Nieuwkoop te voorzien. We houden daarbij ook rekening met wat dit betekent voor het voorzieningenniveau en de ruimtelijke impact.

Deze startnotitie gaat over twee locaties die in de strategische koers zijn benoemd:

De Kleine Verwondering (5 kavels A t/m E) en Conradpark (kavel komt vrij na oplevering van het nieuwe IKC Het Veen). Door uitvoering te geven aan de strategische koers dragen we concreet bij aan de ambities voor 2050 uit de Omgevingsvisie Nieuwkoop, het collegeprogramma 2026-2030, de woonvisie 2016-2025, het addendum woonvisie 2024 en de woonzorgvisie 2024.

In 2024 gaf de gemeenteraad het startsein voor de ontwikkeling van De Kleine Verwondering met het vaststellen van een verkenningsstudie. De ontwikkeling van de locatie Conradpark pakken we nu ook op binnen dit project als één integrale gebiedsontwikkeling.

Op basis van de verkenningsstudie voor De Kleine Verwondering zijn we met een participatietraject gestart en hebben we verkennende onderzoeken uitgevoerd. Het resultaat van de verkennende onderzoeken en participatie heeft geleid tot een plan van aanpak voor het vervolgtraject voor deze ontwikkeling. Deze startnotitie beschrijft het plan van aanpak, de kaders en de randvoorwaarden. Het vormt de basis voor besluitvorming, participatie en verdere planvorming.

1 WAT

Onder startnotitie verstaan we:

Definitie: De startnotitie is het formele besluit waarmee we zekerstellen dat iedereen hetzelfde beeld heeft van waarom we dit project doen, wat we gaan opleveren en hoe we dit gaan aanpakken. De startnotitie vormt daarmee de kaders voor de verdere uitwerking van het project en verbetert daarmee de bestuurlijke controle.

Kenmerk: Sturend en richtinggevend met behulp van kaders; beantwoordt de “wat en waarom” vragen en nog niet de “hoe precies” of “welke variant is het beste” vragen. Het gaat dus om inhoud op hoofdlijnen en procesafspraken in detail (kaders voor het project).

1.1 UITDAGING

Gemeente Nieuwkoop (en dus ook de kern Nieuwveen) heeft net als de rest van Nederland te maken met een groot tekort aan woningen. Daarbij is er behoefte aan passende en betaalbare huur- én koopwoningen voor starters, jonge gezinnen, ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Jongeren en starters vinden moeilijk een passende woning, terwijl ouderen vaak blijven wonen in woningen die niet afgestemd zijn op hun levensfase en niet (kunnen) doorstromen. Van belang is dat inwoners, jonger en ouder, die in de gemeente willen blijven wonen of willen terugkeren hier de gelegenheid voor krijgen, ook om de vitaliteit van de dorpen te versterken. Demografische ontwikkelingen hebben gevolgen voor het voorzieningenniveau binnen de gemeente. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat deze op peil is en blijft.

In de kern Nieuwveen zijn nog enkele stukken grond in eigendom van de gemeente om te kunnen ontwikkelen. Er is vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en naar ruimte voor huisvesting van maatschappelijke organisaties. Beide zijn van belang, waardoor het nodig is om keuzes te maken in de verdeling van de beschikbare ruimte.

1.2 ACHTERGROND

Mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling in Nieuwveen – verkenningsstudie en daarna

In 2024 is een verkenningsstudie uitgevoerd naar ontwikkelmogelijkheden van de kavels A t/m E die liggen aan de Laan der Verwondering. Uit de verkenningsstudie bleek dat er naast mogelijkheden voor de realisatie van woningen, ook mogelijkheden zijn voor (en behoefte is aan) de realisatie van (maatschappelijke) voorzieningen. Met het vaststellen van de studie door de gemeenteraad werd het startsein gegeven voor het project ‘De Kleine Verwondering’ en ging de initiatieffase van start. Tijdens de participatie in de initiatieffase werd de ruimtevraag vanuit maatschappelijke organisaties en de wens voor een gevarieerd woningbouwprogramma (met en zonder zorg) voor ouderen en jongeren in de gemeente en in Nieuwveen in het bijzonder nogmaals bevestigd. Om aan beide opgaven optimaal te kunnen voldoen heeft de projectgroep mogelijkheden onderzocht om het projectgebied De Kleine Verwondering (kavels A t/m E) uit te breiden met de kavels Teylersplein, Conradpark en Hazeweg 3. Teylersplein is momenteel niet in gebruik en de andere kavels komen vrij na realisatie van IKC Het Veen. De drie kavels zijn net als de kavels A t/m E onderdeel van de strategische koers.

Op basis van een stedenbouwkundig onderzoek dat is uitgevoerd in verband met de uitwerking van deze startnotitie blijkt dat de kavels Hazeweg 3 en Teylersplein het meest geschikt zijn voor maatschappelijk vastgoed, waarbij voor Hazeweg 3 een educatieve invulling logisch lijkt en Teylersplein een zorgkarakter kan hebben. De kavels Conradpark en A t/m E zijn het meest geschikt voor woningbouw (met en zonder zorg).

De ruimte voor maatschappelijke organisaties is zodoende gevonden op de kavels Teylersplein en Hazeweg 3. In het project De Kleine Verwondering focussen we op woningbouw (met en zonder zorg) op de kavels A t/m E en Conradpark.

De kern, de kavels en de omgeving – huidige situatie

De bestaande bouw in Nieuwveen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Daarnaast is Nieuwveen de laatste jaren gegroeid met ontwikkelingen als De Verwondering (voornamelijk vrije kavels, zelfbouw), Teylerspark I (20 sociale huur-eengezinswoningen) en II (61 woningen voor starters) en Weteringplein (48 sociale-huurappartementen voor starters en ouderen). De ontwikkeling van De Kleine Verwondering is zoals nu te voorzien is de laatste groeimogelijkheid voor Nieuwveen.

Perceel A (6078 m²) – Oorspronkelijk bestemd voor een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC), maar door een raadsbesluit in 2022 is dit perceel vrijgekomen voor herontwikkeling. Potentieel geschikt voor woningbouw.

Huidige functieaanduiding: maatschappelijk

Eigenaar: gemeente

Beschikbaar: per direct, braakliggend

Perceel B (1116 m²) en Perceel C (1109 m²) – De kavels zijn potentieel geschikt voor een maatschappelijke invulling of woningbouw. Momenteel is het perceel ingericht met gras en bosplantsoenen.

Huidige functieaanduiding: maatschappelijk

Eigenaar: gemeente

Beschikbaar: per direct, braakliggend

Perceel D (785 m²) en Perceel E (1884m²) – Deze kavels liggen naast Teylerspark II. Potentieel zijn deze geschikt voor woningbouw.

Huidige functieaanduiding: groen

Eigenaar: gemeente

Beschikbaar: per direct, braakliggend

Perceel Conradpark (2520 m²). Nu in gebruik als scholenhuisvesting. De grond is al in eigendom van de gemeente. Na gereedkomen van IKC Het Veen is de locatie beschikbaar voor herontwikkeling en komt deze grond in eigendom van de gemeente. Potentieel geschikt voor woningbouw.

Huidige functieaanduiding: maatschappelijk

Eigenaar: gemeente

Beschikbaar: september 2028 (verwachting)

Uitgevoerde stappen tot nu toe:

- 6 juni 2024 - besluitvorming over de verkenningssstudie.
- oktober 2024 – participatie inwoners (webinar, inwonersbijeenkomst, jongerenavond)
- oktober '24 - januari '25 - overleggen met onder andere maatschappelijke ondernemers, zorgverleningsorganisaties, provincie
- 14 juli '25 - informatieavond maatschappelijke organisaties
- 14 oktober '25 informatieavond maatschappelijke organisaties
- oktober '25 - overleg corporatie
- 10 december '25 - participatie inwoners (inwonersbijeenkomst)
- juni '24 – maart '26: diverse onderzoeken.
- 21 april uitvoering motie 'Bied met voorrang de helpende hand aan de oproep van de Hospicegroep Alphen – Nieuwkoop'

1.3 DOELEN

De ambitie van de gemeente Nieuwkoop is dat we werken aan *vitale en sterke dorpen. We vinden gelukkige inwoners belangrijk en we gaan voor een groene toekomst.* Dit houdt in dat Nieuwkoop dorpen wil behouden en versterken met goede voorzieningen en voldoende woningen voor de juiste doelgroepen met aandacht voor duurzaamheid en een groene leefomgeving.

In de Strategische koers, het collegeprogramma 2022-2026, de omgevingsvisie Nieuwkoop en de woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 (met addendum woonvisie 2024) zijn gebiedsontwikkelingsdoelen benoemd die helpen de ambitie waar te maken. Deze doelen zijn gericht op:

- het realiseren van voldoende passende en betaalbare huur- en koopwoningen, met aandacht voor betaalbaarheid en levensloopbestendigheid;
- een goed voorzieningenniveau voor het behoud van leefbaarheid (o.a. door middel van de realisatie van maatschappelijk vastgoed) verspreid over de gemeente;
- duurzaamheid en gezondheid, de gemeente zorgt voor een groene en duurzame openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en de bouw van duurzame woningen.

De doelen sluiten aan bij de landelijke en regionale woningbouwopgave, waarbij een voorwaarde is dat we gevarieerd en betaalbaar bouwen.

Met de gemeente brede ambitie en doelen in gedachten, formuleren we het specifieke doel (en tegelijkertijd de kernboodschap) voor deze gebiedsontwikkeling in Nieuwveen:

“De gebiedsontwikkeling De Kleine Verwondering draagt bij aan een vitaal Nieuwveen met een passend en gevarieerd woningaanbod én passende maatschappelijke voorzieningen, waarbij er aandacht is voor leefbaarheid, duurzaamheid en gezondheid. Hierbij houden we ons aan de landelijke, provinciale en regionale richtlijnen en wet- en regelgeving en sluiten we aan bij de stedenbouwkundige principes van de bestaande omgeving.”

1.4 AFBAKENING

De gebiedsontwikkeling De Kleine Verwondering bevat zes kavels in Nieuwveen. Het betreft de ontwikkeling van een diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen incl. de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp).

Bij het bepalen van de beoogde taakverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar(s) speelde een aantal zaken een rol, op basis waarvan er een afweging gemaakt is. De zaken die een rol spelen zijn bijvoorbeeld de niet-aaneengesloten ligging in het gebied van de verschillende kavels, de huidige functieaanduiding van de kavels en de werkwijze om per kavel maatwerk te leveren op het gebied van planning en aanpak (meer hierover in paragraaf 2.1).

De ruimte voor maatschappelijke organisaties is gevonden op de kavels Hazeweg en Teylersplein. De ontwikkeling hiervan valt buiten de scope van dit project en worden afzonderlijk opgepakt.

Gemeente

- Maakt het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en bijbehorende kavelpaspoorten (zie aanpak). Hiervoor zijn een visie en ambities en randvoorwaarden opgesteld in deze startnotitie.
- Biedt grond te koop aan een ontwikkelaar/initiatiefnemer onder nader te bepalen voorwaarden, waarbij de ambities en randvoorwaarden die in deze startnotitie beschreven staan leidend zijn (Didam-arrest, grondprijzenbeleid).
- Legt de openbare ruimte aan voor zover het grond betreft die niet verkocht is.

Ontwikkelaar/initiatiefnemer

- Koopt de grond en ontwikkelt daarop conform randvoorwaarden en ambities van de gemeente.
- Zorgt voor de planologische procedure, omgevingsvergunning en de bouw die de ontwikkeling mogelijk maken.
- Bouw- en woonrijp maken van het verkochte perceel.

1.5 RESULTAAT

Beoogd resultaat van het project:

Het doel van het project is bereikt als de zes kavels in het projectgebied ontwikkeld zijn. De grond is verkocht en woonrijp gemaakt. In het gebied zijn diverse woningen voor ouderen en jongeren gebouwd en opgeleverd. Dit alles conform het stedenbouwkundige plan waarin o.a. de doelgroepen en de verdeling van het woningprogramma vastgelegd zijn. Dit betekent ook dat (indien nodig) een planologische procedure is doorlopen. Het gebied en de gebouwen worden duurzaam en klimaat adaptief ingericht en gebouwd met voldoende groen- en verblijfsplekken en parkeervoorzieningen volgens de gemeentelijke parkeernormen. In alle fasen van het project heeft participatie plaatsgevonden wanneer dit toegevoegde waarde had. Het resultaat van het project De Kleine Verwondering draagt bij aan de doelen van de gemeente op het gebied van woningbouw.

Om die doelen te bereiken, maken we de keuze om in deze gebiedsontwikkeling ruimte te geven aan woningbouw voor de doelgroepen: ouderen (met en zonder zorgbehoefte) en jongeren.

- Door het bouwen van woningen voor ouderen in de vorm van geclusterde en zorggeschikte woningen in zowel de (betaalbare) koop- als (sociale) huurcategorie dragen we bij aan het doel van een gevarieerd, passend en betaalbaar aanbod van woningen in de kern Nieuwveen. Door binnen De Kleine Verwondering ruimte aan geschikte woningbouw voor ouderen te geven, stimuleren we doorstroming op de woningmarkt.
- Door te bouwen voor jongeren bieden we deze groep een kans om uit huis te gaan. Er ontstaat een wijk met een mix van type woningen voor diverse doelgroepen.
- Bij het ontwikkelen zorgen we voor een groene omgeving en een duurzaam ontwerp dat aansluit bij de stedenbouwkundige principes van de bestaande omgeving zodat we ook op dat vlak aansluiten bij de doelen en ambitie van de gemeente.

Concreet betekent dat voor dit project de volgende beoogde resultaten:

- 73-83 passende woningen voor de doelgroepen jongeren en ouderen (1- tot 2 persoonshuishoudens). De marge is indicatief. Het besef dat ruimte schaars is en de vraag naar woningen groot, betekent dat we zoeken naar een optimale benutting van de mogelijkheden. Dit doen we in de volgende projectfase bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.
- Minimaal 2/3 van de woningen valt in de categorie “betaalbaar (huur of koop)” waarvan ten minste 30% sociale huur.
- Maximaal 1/3 van de woningen is “vrij invulbaar”.
- Minimaal 50% van de woningen is levensloopbestendig.
- Aandacht voor duurzaamheid en gezondheid bij het stedenbouwkundig- en landschapsonwerp.

2 HOE

2.1 AANPAK

Procesaanpak op hoofdlijnen

Een woningbouwproject doorloopt gemiddeld zeven processtappen: planverkenning, initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase, realisatiefase en nazorgfase.

Met besluitvorming over deze startnotitie ronden we de initiatieffase af. In deze fase stonden het verkennen van de opgave, het vaststellen van de projectdoelen en het uitwerken van de randvoorwaarden, kaders en ambities centraal. De resultaten van deze fase vormen de basis voor de volgende stap: de definitiefase en de ontwerpfase, waarin we keuzes concreet uitwerken en vastleggen in een stedenbouwkundig plan. Deze startnotitie is een uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen.

Werkwijze definitie- en ontwerpfase

We starten (na afronden initiatieffase) direct met het maken van een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor het hele gebied. De kaders en randvoorwaarden uit deze startnotitie vormen de basis waarbij we sturen op een neutraal tot positief financieel eindresultaat. Ook de stedenbouwkundige verkenning die is uitgevoerd is hier onderdeel van. Belangrijk daarbij is ook de input die inwoners en organisaties hebben gegeven. We betrekken hen opnieuw bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen.

Met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen komt de verdeling van de beschikbare ruimte in beeld. Het stedenbouwkundig plan toetsen we aan de kaders en randvoorwaarden en stemmen we af met het team ROG-Ruimte (beleid wonen).

Vervolgens wordt per kavel (dus zes keer) een kavelpaspoort als onderdeel van het stedenbouwkundig plan gemaakt. De kavelpaspoorten vormen de basis voor verkoop en de verdere ontwikkeling van de afzonderlijke kavels. Na besluitvorming door de gemeenteraad over het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten openen we een grondexploitatie, waar de gemeenteraad ook een besluit over neemt. Zie voor de ontwikkelstrategie en meer informatie over grondverkoopmethode paragraaf 4.4.

Het stedenbouwkundig plan is een geheel van deelplannen (per kavel een deelplan – het kavelpaspoort).

Kavelpaspoort - instrument op kavelniveau

Het kavelpaspoort (of deelplan) vormt de concrete vertaling van het overkoepelende stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor De Kleine Verwondering naar het niveau van een individueel bouwplan of markttuitvraag. Het is een belangrijk hulpmiddel bij het realiseren van de gebiedsontwikkeling in het algemeen en het project op een specifieke kavel in het bijzonder. Het document geeft alle relevante informatie en inzicht in de mogelijkheden en beperkingen met betrekking tot bouwkundige en ruimtelijke eisen. Zo weten ontwikkelaars, architecten en kopers wat ze op een kavel mogen bouwen. De gemeente toetst ingediende plannen hierop.

Het kavelpaspoort bevat o.a.:

- De exacte afmetingen en ligging van de kavel;
- De bouwregels (hoogte, rooilijn, bebouwingspercentage, oriëntatie);
- Ontwerp- en duurzaamheidscriteria;
- Eisen aan uiterlijk, ontsluiting, parkeren en erfafscheiding;
- Een samenvatting van relevante planologische en juridische kaders;
- Het dient als uitgifte- of toetsdocument bij bijvoorbeeld verkoop, planselectie, anterieure overeenkomsten of bouwvergunningen.

Het kavelpaspoort is onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

De invloed van het Didam arrest op de aanpak van de ontwikkeling

Bij de uitgifte van gemeentelijke bouwgrond moet de gemeente gelijke kansen bieden aan potentiële gegadigden. Dit volgt uit het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 en is verder verduidelijkt in Didam II van 15 november 2024.

Per kavel leggen we vast welke uitgifteroute geldt: een tenderprocedure, een Didam-publicatie voor één-op-één-uitgifte of een andere passende procedure. Zo borgen we dat de gronduitgifte transparant, controleerbaar en juridisch zorgvuldig verloopt.

Voor bouwgrond die bestemd is voor de bouw van woningen (zonder zorg) ligt het voor de hand dat we als uitgangspunt een openbare tenderprocedure hanteren. Daarbij maken we vooraf bekend welke kavel beschikbaar is, welke voorwaarden gelden, hoe de selectie plaatsvindt en binnen welke planning partijen kunnen inschrijven. In het geval van woningen met zorg, onderzoeken we of een tenderprocedure de beste oplossing is.

Projectbeheersing volgens de GOTIK-methode

Om het project effectief te beheersen, hanteren we de GOTIC-methode. Deze methode richt zich op vijf kernaspecten die gezamenlijk zorgen voor een integrale sturing en verantwoorde uitvoering van het project.

Door deze aspecten systematisch te beheersen, minimaliseren we risico's en vergroten we de kans op een succesvolle realisatie van de gebiedsontwikkeling binnen de gestelde kaders.

- Geld
We stellen een gedetailleerde begroting en/of Grex op en bewaken de kosten gedurende het project. Eventuele afwijkingen signaleren we tijdig en we sturen hierop bij. We doen dit volgens de in onze organisatie afgesproken processen. Hierbij sturen we maximaalop een minimaal neutrale tot positieve GREX.
- Organisatie
De projectstructuur is helder gedefinieerd. Rollen, verantwoordelijkheden en communicatielijnen zijn duidelijk en bespreken we in het projectteam.
- Tijd
De planning is opgebouwd in fasen met duidelijke mijlpalen en deadlines. We monitoren voortgang via kwartaalrapportages (op projectniveau en via monitor strategische koers).
- Informatie
Besluitvorming, communicatie en archivering verlopen via voor onze organisatie gebruikelijke structuren. Kwaliteit
We toetsen resultaten en opgeleverde producten aan de hand van de randvoorwaarden en kwaliteitscriteria in dit plan van aanpak. Naarmate het project verder vordert, werken we deze steeds concreter uit.

Kwaliteitsborging

Het projectteam toetst de opgeleverde resultaten. Beleidsdocumenten en wet- en regelgeving zijn leidend en dienen als toetsingskader. Elke projectfase levert zijn eigen resultaten op en elk resultaat vraagt om specifieke toetsing. Het team is kritisch, denkt mee en houdt elkaar scherp door elkaars producten te beoordelen en te redigeren.

Hieronder staat een overzicht met de meest voor de hand liggende randvoorwaarden en kwaliteitscriteria (niet limitatieve opsomming) en hoe we deze borgen. Gebiedsontwikkeling is altijd in beweging, criteria kunnen we gedurende het proces aanpassen en aanvullen. In deze tabel staan harde eisen (moet), wat gewenst, maar bespreekbaar is (hoort), en wat expliciet buiten beschouwing blijft (niet van toepassing).

Kwaliteitscriterium	Norm	Meetinstrument	Niveau
Stedenbouwkundige kwaliteit	Plan sluit aan op stedenbouwkundige ambities, stedenbouwkundige verkenning en beleidskaders gemeente.	Toetsing door projectteam.	Moet
Woningbouwprogramma	Realisatie van 73-83 woningen waarvan 2/3 'betaalbaar' en minimaal 30% sociale huur 50% levensloopbestendig.	Stedenbouwkundig plan, kavelpaspoorten, omgevingsvergunning, monitoring woningbouwprogrammering.	Moet
Dichtheid & bouwhoogte	Binnen bandbreedte zoals vastgelegd wordt in stedenbouwkundig plan en kavelpaspoorten.	Vergelijking plan met geldende planologische kaders en omliggende bebouwing. Omgevingsvergunning.	Moet
Openbare ruimte	Plan sluit aan op handboek openbare ruimte en op de bestaande omgeving, een groene en duurzame openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen.	Handboek openbare ruimte, aangevuld met participatie-input. Toetsing door projectteam.	Moet
Participatie	Stakeholders actief betrekken via participatieplan. Sluit aan op het vastgestelde participatiebeleid en verordening.	Verslagen participatiebijeenkomsten, enquêtes.	Moet
Duurzaamheid & energie	Gebouwen voldoen minimaal aan BENG-eisen; Streven naar zo veel mogelijk hergebruik van materialen en lokale energieopwekking. Toepassen van natuur-inclusieve maatregelen om biodiversiteit te stimuleren. Aandacht voor circulariteit en duurzaamheid in ontwerp en uitvoering.	Kavelpaspoorten, energieprestatieberekeningen. Omgevingsvergunning.	Hoort

Kwaliteitscriterium	Norm	Meetinstrument	Niveau
Leefbaarheid & veiligheid	Voldoende sociale veiligheid, verkeersveiligheid en kwaliteit van verblijfsklimaat.	Veiligheidsadvies politie, verkeerskundige toets. Omgevingsvergunning.	Hoort
Niet in scope	Grote infrastructurele ingrepen buiten het plangebied.	N.v.t.	Niet van toepassing

2.2 RISICO'S

Risicobeschrijving	Mogelijk gevolg	Kans	Effect	Beheersmaatregel
Uit het resultaat van de ruimtelijke onderzoeken blijkt dat woningbouw niet mogelijk is zonder maatregelen.	Extra tijd en geld nodig	klein	groot	Budget en tijd reserveren. Onderzoeken vroeg in het proces uitvoeren.
Gemeenteraad stelt het stedenbouwkundig plan (deels) niet vast en/of stelt besluitvorming uit – plannen bijstellen.	Vertraging in proces	klein	middel	Gemeenteraad vooraf en tijdens het traject goed meenemen en informeren voorafgaand aan de besluitvorming.
Er wordt beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning/ de BOPA.	Vertraging in proces	groot	groot	Tijd in de planning reserveren.
Nutsvoorzieningen kunnen niet tijdig worden aangelegd.	Vertraging in proces	groot	groot	In gesprek blijven met de nutsbedrijven en zorgvuldig kiezen welke voorziening waar komt. Ontwikkelaars attenderen op eigen verantwoordelijkheid.
Er wordt nadeelcompensatie aangevraagd.	Nadeelcompensatie wordt toegekend en moet betaald worden.	groot	middel	Inventariseren om hoeveel claims het zou kunnen gaan en daarvoor een post opnemen in de grondexploitatie. In het ontwerp rekening houden met de omgeving.

Risicobeschrijving	Mogelijk gevolg	Kans	Effect	Beheersmaatregel
Er is geen projectontwikkelaar die de woningen wil ontwikkelen.	Stedenbouwkundig plan kan niet uitgevoerd worden. Woningvoorraad en ambitie komt onder druk te staan.	klein	groot	Meerdere kavels bundelen voor de woningbouw en omstandigheden gunstig(er) maken zodat het project interessant genoeg is voor ontwikkelaars.
Onvoldoende belangstelling (van toegelaten instelling) voor de bouw van sociale huurwoningen.	Resultaat/randvoorwaarde van minimaal 30% sociale huur wordt niet gehaald	middel	groot	Vroegtijdig in overleg met toegelaten instelling en provincie.
Uitgangspunten en/of ontwerpen van projecten die aan de gebiedsontwikkeling grenzen sluiten niet aan op het ontwerp van De Kleine Verwondering.	Tegenstrijdige belangen, vertraging	middel	groot	Om de aansluiting op diverse projecten in de omgeving zo soepel mogelijk te laten verlopen werken we samen en stemmen we af met de betrokken collega's en instanties. Waar nodig en mogelijk grijpen we in om uitgangspunten/ontwerpen op elkaar te laten aansluiten.
Ontwikkelaar houdt zich niet aan de randvoorwaarden voor deze gebiedsontwikkeling.	De doelen van de gemeente worden niet behaald.	middel	groot	Ruim en voldoende aandacht besteden aan het opstellen van stedenbouwkundig plan, kavelpaspoorten en contracten, waarin het beleid van de gemeente voldoende is vertaald.
Door realiseren van een gevarieerd woningbouwprogramma (inclusief zorg en sociale woningbouw) heeft de grond een lagere opbrengst dan de boekwaarde.	Negatieve grondexploitatie	Groot	Groot	Financiële doorrekeningen maken we als we het stedenbouwkundig plan opstellen. We informeren de raad hierover zodra dit kan. Als dit zich voordoet zetten we in op aanvragen van subsidies, het inzetten van de reserve reservering Woningbouw en/of kijken naar opties in het stedenbouwkundig plan die kostenverlagend effect hebben. Dit alles nemen we mee bij het opstellen van de Grex en

				bijbehorend raadsvoorstel.
Kostenstijging t.o.v. de raming van de plankosten, door onvoorziene omstandigheden zoals extra onderzoeken, bezwaar en beroep, hogere nadeelcompensatie, extra onvoorziene werkzaamheden (uren).	Negatieve grondexploitatie	Middel	Middel	Na het openen van de grondexploitatie wordt deze jaarlijks geactualiseerd, zodat hier geanticipeerd kan worden

2.3 AFHANKELIJKHEDEN

Er zijn verschillende projecten, initiatieven en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de zes kavels van De Kleine Verwondering.

Interne afhankelijkheden (binnen de gemeentelijke organisatie):

- Bouw van IKC de Veen

Externe afhankelijkheden:

- We moeten rekening houden met de uitdagingen rondom het onderwerp netcongestie. Liander sluit nieuw maatschappelijk vastgoed niet zonder meer aan. Liander onderzoekt en bepaalt op welke termijn aansluitingen mogelijk zijn op het netwerk. Woningen worden wel altijd aangesloten, maar we moeten rekenen op een lange uitvoeringsvoorbereiding. Op elke individuele planning van een kavel kan dit een ander effect hebben. Hierbij speelt de invloed op het hoofdnets een rol en ook bepaalt de al aanwezige infrastructuur welke ingrepen nodig zijn.
- Het waterschap moet het ontwerp van elke kavel toetsen en goedkeuren.
- Stikstofruimte

3 WIE

3.1 PROJECTTEAM

Om de aanpak van deze gebiedsontwikkeling succesvol te kunnen realiseren en het resultaat te behalen, is een integraal projectteam met vertegenwoordigers vanuit de gemeente essentieel. In deze fase bestaat het team uit vertegenwoordigers van verschillende gemeentelijke disciplines zoals ROG, BOR en communicatie. Ook de stedenbouwkundig adviseur (extern) maakt deel uit van het team.

Afhankelijk van de op te leveren producten en fase van het project kan de afvaardiging van de gemeente wisselen. De vaste kern bestaat uit:

- procesmanager gebiedsontwikkeling – woningbouw
- projectleider BOR
- procesondersteuner
- communicatieadviseur
- planjurist
- juridisch adviseur

Daarnaast kan indien het onderwerp of te behalen resultaat dit vraagt vanuit verschillende vakdisciplines kennis en ervaring worden ingeroepen. Denk daarbij aan:

- stedenbouwkundige
- beleidsmedewerker wonen
- planeconoom
- beheerders openbare ruimte denk aan verkeer, groen, water
- financieel adviseur/ adviseur grondtransacties (team PGV)

Het projectteam levert input voor het stedenbouwkundig plan, het omgevingsplan en het participatieproces. Daarnaast bewaakt het team de planning, het proces en de communicatie richting belanghebbenden, portefeuillehouder en gemeenteraad gedurende de looptijd van het project. Er is een tweewekelijks projectteam overleg met het kernteam en afhankelijk van de fase en het onderwerp sluiten agenda-leden aan.

3.2 BELANGHEBBENDEN

Onder andere de volgende externe belanghebbenden zijn er *op dit moment* in beeld:

- omwonenden plangebied
- bewoners van de kern Nieuwveen en de gemeente
- woningzoekenden
- woningcorporaties
- ondernemers
- dorpsraad
- provincie
- rijksoverheid
- waterschap (Hoogheemraadschap van Rijnland)
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Liander/ Structin
- media (pers)

Voor iedere fase van de gebiedsontwikkeling en elke processtap voeren we een stakeholdersanalyse uit volgens de Factor C-methode als onderdeel van het participatie- en communicatieplan.

Er zijn ook belanghebbenden in onze organisatie die een cruciale rol spelen in het succes van het project. Deze zijn afkomstig uit verschillende afdelingen in onze gemeente en dragen bij vanuit hun eigen expertise en verantwoordelijkheden:

- Gemeenteraad
De raad vervult een kader stellende en controlerende rol. Zij stelt beleidskaders vast en beoordeelt of de projectontwikkeling past binnen de ruimtelijke en maatschappelijke ambities van de gemeente. De raad kan ook invloed uitoefenen via moties, amendementen of het goedkeuren van investeringsbesluiten.
- College van Burgemeester en Wethouders
Het college is bestuurlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. Zij nemen besluiten over grondtransacties, projectbudgetten, participatieaanpak en ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld BOPA, tenzij anders is vastgelegd). De portefeuillehouder Woningbouwprojecten is voor deze ontwikkeling het aanspreekpunt en informeert de portefeuillehouder sociaal domein.
- Vakspecialisten van team ROG-Ruimte adviseert over woningbouwprogrammering/ doelgroepen/ type woningen en sociale woningbouw.
- Vakspecialisten team MO-Sociaal domein adviseert over toepassing woonzorgvisie/Vakspecialisten team ROG-PGV – adviseert en ondersteunt m.b.t. grondtransacties, taxaties, exploitaties.
- Vakspecialisten afdeling Beheer Openbare Ruimte stelt kaders en randvoorwaarden m.b.t. de inrichting van de buitenruimte, groenvoorziening en beheerbaarheid (vertegenwoordigt in het projectteam).
- Vakspecialisten afdeling communicatie adviseert over participatie- en communicatiestrategie (vertegenwoordigt in het projectteam).

Een goede afstemming tussen deze interne belanghebbenden is essentieel om het project integraal en efficiënt te realiseren. Regelmatige overleggen, gezamenlijke besluitvorming en een gedeeld projectdoel zorgen voor draagvlak en versnellen het proces.

4 WAARBINNEN

4.1 RANDVOORWAARDEN (EISEN)

Onder randvoorwaarden verstaan we:

Definitie: Een randvoorwaarde is een minimale eis of basisvoorwaarde waaraan voldaan moet worden om een project überhaupt mogelijk te maken.

Kenmerk: Niet-onderhandelbaar; als er niet aan voldaan wordt, kan het project niet doorgaan.

Voorbeelden: Voldoen aan wet- en regelgeving, minimaal 30% betaalbare woningen volgens landelijk beleid.

Bij de ontwikkeling van De Kleine Verwondering zijn de randvoorwaarden/ eisen uit het (gemeentelijk) beleid en wet- en regelgeving leidend. De belangrijkste zijn hieronder beschreven. Resultaten die opgeleverd worden toetsen we hieraan.

Wetten, regels en beleid

De te behalen resultaten moeten in algemene zin voldoen aan wet- en regelgeving, beleid en regels van provincie en waterschap, regionaal en lokaal beleid en het omgevingsplan. De plannen die we in deze gebiedsontwikkeling ontwikkelen, toetsen we steeds hieraan. Dit toetsen gebeurt in samenwerking met de interne belanghebbenden (vakspecialisten).

In bijlage 1 is een lijst te zien met een overzicht van wet- en regelgeving en het belangrijkste beleid op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau, dat van toepassing is op deze gebiedsontwikkeling. De regionale afspraken een grote rol bij het realiseren van de strategische koers en dus ook voor deze gebiedsontwikkeling die daar een onderdeel van is.

Omgevingsplan - functieaanduiding

De meeste kavels binnen het gebied hebben een maatschappelijke functieaanduiding en twee kavels hebben een groene functieaanduiding. Als we naast maatschappelijke ontwikkeling ook woningbouw willen realiseren dan is een wijziging via een planologische procedure noodzakelijk.

Onderzoeken

Bij de realisatie van deze gebiedsontwikkeling houden we rekening met de uitkomsten van diverse onderzoeken. Het gaat om onderzoeken die al zijn uitgevoerd, of nog moeten worden uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn van invloed op de ontwikkeling.

Als voorbeeld noemen we de volgende onderzoeken (niet limitatieve opsomming) die van invloed (kunnen) zijn:

- flora en Fauna;
- bodemonderzoeken;
- parkeeronderzoek (indien nodig);
- geluidsonderzoek (reeds uitgevoerd voor een deel van de kavels);
- niet gesprongen explosieven onderzoek;
- boomeffectanalyse;
- analyse veiligheidsregio;
- onderzoek naar mogelijkheden voor watercompensatie.

Participatie

De uitkomsten van de diverse participatiemomenten zijn van invloed op het resultaat. Door het participatieproces worden de plannen beter, zijn inwoners en andere stakeholders geïnformeerd en zorgen we voor betere besluitvorming. Zie paragraaf 4.3.

Didam arrest

Het didam arrest is een juridische randvoorwaarde waar we aan moeten voldoen en die bepalend is

voor de manier waarop de kavels 'in de markt' gezet kunnen worden. De strategie passen we hier indien nodig op aan.

Grondprijzen

We hanteren het geldende grondprijzenbeleid van de gemeente. Samengevat en concreet betekent dat voor deze ontwikkeling:

De grond voor de bouw van woningen wordt op twee manieren verkocht:

- 1) aan een woningcorporatie voor de bouw van sociale huurwoningen voor een vaste prijs per woning;
- 2) aan een ontwikkelaar voor commerciële woningbouw (verkoopprijs nader te bepalen).

Doelgroepen en type woningen - Een sociaal woningbouwprogramma gericht op doorstroming en levensloopbestendigheid

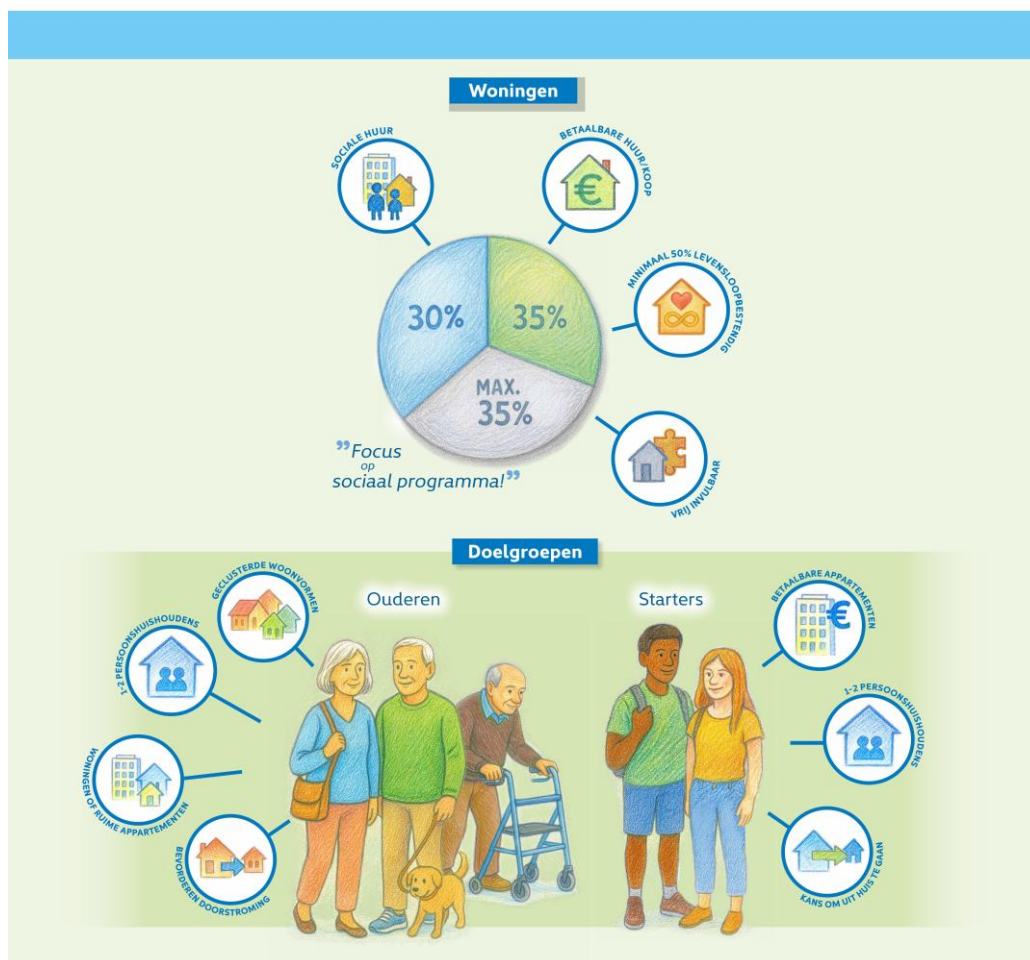
De rijksoverheid stuurt via het Programma Betaalbaar Wonen en de Woondeals op het realiseren van minimaal twee derde betaalbare woningen. Deze landelijke woningbouwopgave is regionaal en provinciaal vertaald en ingebed in de *Regionale Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland 2023* (Woondeal) en de *Regionale Woonagenda Holland Rijnland*. Hierin is afgesproken dat minimaal 2/3 van de woningen in de categorie "betaalbaar" moet vallen (waarvan ten minste 30% sociale huur), en maximaal 1/3 "vrij invulbaar" mag zijn.

De gemeente Nieuwkoop geeft gehoor aan deze afspraken. Ze wil met haar woningbouwbeleid een evenwichtige woningvoorraad voor verschillende inkomensgroepen bereiken (en behouden d.m.v. een instandhoudingstermijn), doorstroming op de woningmarkt bevorderen en jongeren en gezinnen de kans geven om in Nieuwkoop te (blijven) wonen. Ook wil de gemeente voldoende *passende* woningen voor ouderen realiseren waarbij wordt ingezet op levensloopbestendige woonvormen zoals geclusterde en zorggeschikte woningen. Bij gebiedsontwikkelingen moet er naast de ontwikkeling van woningen ook aandacht zijn voor leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

In deze gebiedsontwikkeling vertalen we bovenstaande naar een aantal randvoorwaarden en eisen waaraan het resultaat van de ontwikkeling moet voldoen. Deze zijn:

- We bieden ruimte aan woningbouw (minimaal 73 en maximaal 83 woningen).
- We hanteren de verdeling van minimaal 2/3 van de woningen in de categorie "betaalbaar" (waarvan ten minste 30% sociale huur). 50% is levensloopbestendig. Het aandeel woningen in het hoge segment in het deel van Nieuwveen waar De Kleine Verwondering gelegen is, is groot. Om een evenwichtige woningvoorraad in het gebied te bereiken streven we ernaar om het percentage 'vrij invulbaar' zo laag mogelijk te houden (maximaal 1/3 van de woningen, maar bij voorkeur minder) en kiezen we bewust voor een sociaal programma.
- We streven naar woningen voor ouderen, maar ook specifiek voor jongeren.
 - Ouderen: geclusterde en zorggeschikte woonvorm, aantrekkelijk alternatief voor een eengezinswoning, woningen óf ruime appartementen voor 1- tot 2 persoonshuishoudens, bevorderen van doorstroming.
 - Jongeren: betaalbare appartementen voor starters op de woonmarkt (huur of koop), voldoende ruimte voor 1- 2 persoonshuishoudens, bieden een kans om uit huis te gaan.

Samen bouwen aan een sociaal programma DE KLEINE VERWONDERING



Sociale huurwoningen in de gebiedsontwikkeling

Realisatie van sociale huurwoningen kan plaatsvinden via corporaties of particuliere ontwikkelaars/verhuurders. De voorkeur gaat uit naar woningcorporaties, omdat zij zekerheid bieden over beschikbaarheid, betaalbaarheid, toewijzing en langdurig beheer.

Uit de participatie is gebleken dat een zorgpartij interesse heeft om zorggeschikte sociale- en middenhuurwoningen te ontwikkelen en te exploiteren en beheren, met of zonder betrokkenheid van de woningcorporaties. Als particuliere ontwikkelaars/verhuurders zoals de zorgpartij zelf de sociale huurwoningen realiseren en exploiteren, borgen we dit via een anterieure overeenkomst. Zij moeten zich dan houden aan dezelfde kaders als woningcorporaties, waaronder instandhouding van de sociale huurwoningen, doelgroepen, betaalbaarheid en toewijzing. Hiermee sluit de gemeente aan op regionale afspraken (Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland) en de komende landelijke wetgeving (Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, inwerkingtreding verwacht per 1 januari 2026).

Grondexploitatie

Het totaal aan grondexploitaties in de gemeente moet minimaal kostendekkend zijn om de financiële risico's te beheersen. Het projectteam onderzoekt bij de uitwerking van de plannen of de voor deze ontwikkeling specifieke grondexploitatie per saldo positief of negatief is. De grondexploitatie wordt geopend bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan.

4.2 KWALITEIT (AMBITIES)

Onder kwaliteit verstaan we:

Definitie: Een kwaliteit is een **ambitie of gewenste eigenschap** die het project beter, waardevoller of duurzamer maakt.

Kenmerk: Sturend en richtinggevend; het verhoogt de waarde, maar is niet altijd strikt noodzakelijk.

Voorbeelden: goede architectonische uitstraling, energiezuinige bouw, ambitie m.b.t. duurzaamheid.

Bij de ontwikkeling van De Kleine Verwondering zijn de ambities uit het (gemeentelijk) beleid leidend. De belangrijkste ambities zijn hieronder beschreven. Opgeleverde resultaten toetsen we hieraan.

Stedenbouwkundige- en landschappelijke ambities

- Streven naar een goede verdeling over het gebied van de verschillende type woningen voor verschillende doelgroepen. De uitstraling van het stedenbouwkundig- en landschapsontwerp is passend in de bestaande woonomgeving: voor elke kavel geldt dat de ambitie is om aan te sluiten met het ontwerp en de architectuur op de omliggende percelen met behoud van de groene identiteit van het gebied.
- Aandacht voor een gezonde leefomgeving, ontmoeting en inclusiviteit (sociale duurzaamheid).
- De Laan der Verwondering is een ruim opgezette groene laan, met aan weerszijden bomen en een groenstrook. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten voor de kavels A t/m E houden we hieraan vast. Dit heeft invloed op de oppervlakte van de uitgeefbare (te verkopen) grond.
- Hittestressbestendig en klimaatadaptief ontwerp.
- Waar mogelijk bestaande bomen behouden en integreren in het ontwerp.
- Behoud van natuurvriendelijke oevers van bestaande watergangen en aandacht voor voldoende watercompensatie.
- Verbinden van bestaande loop- en fietsroutes.
- Aantal woningen: indicatief 73-83.
- Woninghoogte en schaal: passend bij de plek en passen bij Nieuwveen.
- Behoud van natuurvriendelijke oevers van bestaande watergangen en aandacht voor voldoende watercompensatie.
- Streven naar zo veel mogelijk hergebruik van materialen.
- Aandacht voor circulariteit en duurzaamheid in ontwerp en uitvoering.
- Streven naar multifunctioneel ruimtegebruik voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte.

Ambities m.b.t. duurzaam bouwen

- Minimaal BENG (vereiste).
- Lokale energieopwekking.
- Streven naar zo veel mogelijk hergebruik van materialen.
- Toepassen van natuur-inclusieve maatregelen om biodiversiteit te stimuleren.
- Aandacht voor circulariteit en duurzaamheid in ontwerp en uitvoering.
- Netbewust bouwen

4.3 PARTICIPATIE & COMMUNICATIESTRATEGIE

We werken volgens het participatiebeleid van de gemeente. De werkwijze is gebaseerd op het vastgestelde beleid van de gemeente: Participatiebeleid 2021 en de Verordening inspraak, participatie en uitdaagrecht gemeente Nieuwkoop 2023. Per fase maken we een participatie- en communicatieplan.

4.3.1 KERNBOODSCHAP

Kijk (standpunt):

We willen in Nieuwveen nieuwe woningen ontwikkelen die passen bij het dorp en onze gemeente.

Want (onderbouwing):

De behoefte aan diverse woningen voor verschillende doelgroepen in onze gemeente is groot. Jongeren, starters en ouderen zoeken woonruimte in het dorp, terwijl het aanbod beperkt is.

Dus (actie):

Daarom onderzoeken we binnen het project De Kleine Verwondering hoe we de beschikbare locaties integraal kunnen ontwikkelen, zodat we zorgvuldig kunnen bepalen wat waar het beste past.

4.3.2 MOMENTEN VAN PARTICIPATIE

Bij deze gebiedsontwikkeling bepalen we per kavel per fase welk niveau van participatie we kunnen toepassen, hoe we deze invullen en wie we betrekken. Per kavel (of bundeling van een aantal kavels) maken we daarom een participatie- en communicatieplan dat zich specifiek op die kavel(s) in die fase richt. Onderdeel hiervan is onder andere de communicatieplanning, stakeholdersanalyse en kernboodschap voor die fase en voor die kavel(s).

Globale aanpak gedurende het projectproces (algemeen)

Projectfase	Mijlpalen	Niveau van participatie	Middel om over de mijlpaal te communiceren	Wie we betrekken
Initiatiefase	Startnotitie	Meedenken	NN, website, denkmee	Inwoners, direct omwonenden, overige belanghebbenden
Definitiefase/ ontwerpfase	Stedenbouw kundigplan	Meeweten/ meedenken	NN, website, denkmee, brief (afhankelijk van niveau)	Inwoners, direct omwonenden, overige belanghebbenden
Vorbereidingsfase	Omgevingsvergunning	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Inwoners, direct omwonenden, overige belanghebbenden
Realisatiefase	Bouwrijp maken (indien van toepassing)	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Nazorgfase	Aanleg openbare ruimte	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen

We kennen de volgende niveaus van participatie:

- *Medeweten: op de hoogte houden en informeren, waarbij er sprake is van een actieve inspanning vanuit de overheid;*
- *Meedenken: inbreng door denkkraft in te zetten, mening te delen en kennis in te brengen;*
- *Meewerken: meedoen aan het project of beleid (meer inzet dan denkkraft);*
- *Meebepalen: koers bepalen, medeverantwoordelijk voor beslissingen met een doorslaggevende invloed.*

Afgerond: participatie tijdens de initiatiefase

De participatieaanpak in de initiatieffase was gericht op persoonlijke en gezamenlijke gesprekken met belanghebbenden (meedenken). Individuele gesprekken boden inzicht in belangen en zorgen, terwijl groepsessies hebben bijgedragen en aan het vormen van een gedeelde visie en het stimuleren van samenwerking. De waardevolle input is verwerkt in de startnotitie. We kozen voor een vroegtijdige, toegankelijke en transparante communicatieaanpak. Via de projectwebsite en met brieven informeerden we belanghebbenden.

Tijdens een informatieavond in oktober 2024 in combinatie met een webinar en een speciale bijeenkomst voor jongeren zijn omwonenden actief betrokken bij verschillende voorbeeld scenario's voor de ontwikkeling van het gebied. We hebben hen gevraagd wensen en aandachtspunten voor het te ontwikkelen gebied met ons te delen aan de hand van vier thema's: maatschappelijke voorzieningen, de woningen, openbare ruimte en doelgroep. (Zie bijlage 2: Participatieverslag). De participatie bevestigde dat er behoefte is aan ruimte voor woningbouw - voor verschillende doelgroepen. Participanten gaven verder aan vooral behoefte te zien in (aanvullende) medische voorzieningen, hospice, verzorgingstehuis/ zorgwoningen. Er werd de wens uitgesproken voor woningen voor ouderen dicht bij het centrum. Ook is gevraagd om de kavel Teylersplein (genoemd in de strategische koers) te betrekken bij de ontwikkeling (deze kavel is inmiddels gereserveerd voor het Hospice).

Bij het thema openbare ruimte vonden participanten vooral veel aandacht voor groen belangrijk. Het liefst met wandelpaden zodat er verbinding komt met de andere wijken en er goede wandelrondes ontstaan. Naar aanleiding van onze participatie hebben diverse maatschappelijke organisaties zich gemeld. De vraag naar ruimte kwam van onder andere een hospice, het gezondheidscentrum, Stichting Kinderopvang Liemeer, de muziekschool, Ipse de Bruggen en Samen Zorgverlening. Elk met hun eigen voorkeur voor een plek binnen het projectgebied.

Vanuit deze vraag is geïnterviewd of het projectgebied met een aantal percelen uitgebreid kon worden met de kavels Hazeweg, Conradpark en Teylersplein. Vanwege de mogelijke uitbreiding van het projectgebied hebben we op 10 december 2025 ook de omwonenden van de toegevoegde kavels (Hazeweg, Conradpark en Teylersplein) geïnformeerd over het project en hen dezelfde vragen gesteld.

Vanuit de verkenning en financiële doorrekening is ervoor gekozen om de maatschappelijke functies te borgen op de kavels Hazeweg en Teylerspark. De kavel Conradpark wordt toegevoegd aan het oorspronkelijke projectplan De Kleine Verwondering. In dit projectplan focussen we op woningbouw (met en zonder zorgcomponent). De ruimtevraag voor maatschappelijke organisaties wordt op een andere manier beantwoord.

4.4 ONTWIKKELSTRATEGIE

Aan de hand van de kavelpaspoorten starten we de gronduitgifte van de verschillende kavels binnen de gebiedsontwikkeling. Zie hiervoor ook paragraaf 2.1: de invloed van het Didam arrest op de aanpak van het project.

- Voor projectontwikkelaars die woningen gaan bouwen ligt de methode planselectie (tenderprocedure) het meest voor de hand. Partijen worden dan gevraagd om op basis van een publiek programma van eisen, met een planuitwerking te komen in de vorm van een visie, schetsontwerp of voorlopig ontwerp, vaak inclusief een financiële bieding en/of plan van aanpak met ontwikkelvoorwaarden en een planning. Het kavelpaspoort vormt de basis.
- De kavels kunnen afzonderlijk of gebundeld ontwikkeld (en verkocht) worden. Elk met hun eigen aanpak en planning op maat. We kiezen voor deze aanpak om het risico te vermijden

dat ontwikkeling van kavels op elkaar moet wachten (bijvoorbeeld bij een ingesteld beroep bij een van de kavels).

5 WAARMEE

5.1 TIJD

Planning op hoofdlijnen na besluitvorming over startnotitie:

- Definitie- en ontwerpfase : juli 2026 - april 2028

Besluitvorming door de gemeenteraad over het stedenbouwkundig plan en grondexploitatie volgt in definitie- en ontwerpfase (de verwachting is dat dit volgt in het 1e kwartaal van 2027).

- o Voorbereidingsfase : april 2028 - juni 2029
- o Realisatiefase : juni 2029 - maart 2030
- o Nazorgfase : maart 2030 – oktober 2030

5.2 BUDGET

In de periode 2023 t/m 2025 zijn de planverkenning en de initiatieffase uitgevoerd. De werkzaamheden om te komen tot deze startnotitie waren het uitvoeren van diverse onderzoeken, een stedenbouwkundige verkenning, het uitvoeren van brede participatie, het definiëren van de randvoorwaarden en kaders en het maken van een plan van aanpak. De werkzaamheden hiervoor hebben € 374.000 gekost.

Voor de definitiefase tot en met de realisatiefase hebben we de volgende raming van verwachte kosten opgesteld. De bedragen in de tabel bestaan uit een optelsom van de te verwachte kosten.

Fasen project	2026	2027	2028	2029
Definitiefase t/m				
Realisatiefase	€ 331.000	€ 434.000	€ 282.000	€ 52.000

Het totaal benodigde krediet voor de komende jaren bedraagt **€ 1.099.000**.

In de meerjarenbegroting 2026-2029 is rekening gehouden met een totaalkrediet (inclusief restantkrediet 2025) van **€ 865.000**. Het extra benodigde krediet van **€ 234.000** (€ 1.099.000 -/- € 865.000) verwerken we in de begroting 2027-2030.

Dit benodigde budget is hoger dan eerder (in de vorige projectfase) werd geraamd. Dit is te verklaren doordat de aanpak nu vorm heeft gekregen en er nauwkeuriger geraamd kon worden.

Naast de gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten staat er voor deze gebiedsontwikkeling voor € 1.049.000,- aan strategische gronden op de balans geactiveerd. Deze boekwaarde brengen we in in de grondexploitatie wanneer deze geopend wordt.

In de ontwerpfase openen we een grondexploitatie en leggen deze aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten van dit project begrepen.

Van het plan en het programma moet nog een gedetailleerde doorrekening gemaakt worden. We streven in dit project naar een kostenneutrale of positieve grondexploitatie. Op basis van wat we nu weten (gemaakte en te verwachten kosten, op basis van het beoogde programma en de boekwaarde van de gronden) is er een risico dat de Grex niet sluitend is. Zie hiervoor de risicotabel in paragraaf 2.2.

Als dit risico optreedt, nemen we hiervoor een besluitpunt op in het raadsvoorstel voor het openen van de Grex. Een negatieve Grex kan worden gecompenseerd vanuit de reserve reservering woningbouw. We sturen gemeentebreed op een totaal van grexen dat minimaal kostenneutraal is.

Bijlage 1: Overzicht wet- en regelgeving en belangrijkste beleid

Bijlage 2: Participatieverslag

Bijlage 3: Definities woonvormen ouderen (woonzorgvisie)