DE KLEINE VERWONDERING

Veelgestelde vragen

Vragen over de woningen en doelgroepen	
Hoeveel gaan de woningen kosten?	De verkoopprijzen en huurprijzen zijn op dit moment nog niet bekend. De gemeente bepaald deze prijzen niet. De ontwikkelende partijen bepalen deze in een latere fase. Wel zijn er in het stedenbouwkundig plan voorschriften opgenomen over betaalbaarheid. Zo bestaat een groot deel van het woningprogramma in De Kleine Verwondering uit sociale huur- en betaalbare koopwoningen.
Komt er een mix van koop en (sociale) huur?	Het uitgangspunt is een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Daarbij bestaat minimaal 30% van de woningen uit sociale huur en valt ongeveer tweederde van het totale programma binnen de betaalbare categorie. We leggen in het plan eisen vast over het type, de grootte en de prijsklasse van de woningen. De ontwikkelaar of woningcorporatie verkoopt of verhuurt uiteindelijk de woningen.
Voor wie zijn de woningen bedoeld?	De gemeente wil in De Kleine Verwondering woningen realiseren voor verschillende doelgroepen. We willen een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de lokale woningbehoefte. De nadruk ligt op ouderen (met en zonder zorgvraag) en jongeren/starters.
Vragen over het participatietraject	
Wat doet de gemeente met onze reacties?	De reacties nemen we mee in de verdere uitwerking van de plannen. We wegen de verschillende belangen, beleidsdoelen en randvoorwaarden tegen elkaar af.
Vragen over het stedenbouwkundig plan	
Waarom zijn er gebouwen van drie of vier verdiepingen opgenomen?	Appartementengebouwen van deze omvang maken het mogelijk om op deze locaties 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. Door de gestegen bouw- en ontwikkelkosten is voldoende omvang nodig om woningbouwprojecten uitvoerbaar én betaalbaar te houden. 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.
Waarom zijn juist deze locaties gekozen voor woningbouw?	De locaties binnen De Kleine Verwondering zijn onderzocht op hun geschiktheid voor woningbouw. Daarbij is gekeken naar onder andere de beschikbare ruimte, de aansluiting op de bestaande bebouwing, bereikbaarheid, ruimte voor parkeren en groen en de woningbehoefte in Nieuwveen. De locaties bieden voldoende mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen.

Hoe wordt rekening gehouden met uitzicht en woonkwaliteit dat verandert door de komst van de nieuwe bebouwing?	Nieuwe woningbouw heeft invloed op de omgeving. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een goede balans tussen nieuwe woningbouw voor woningzoekenden en woonkwaliteit voor de omwonenden. Daarbij zijn onder andere afstand tot bestaande woningen, bouwhoogtes, groenvoorzieningen en de ruimtelijke opzet betrokken en hierin zijn keuzes gemaakt.
Hoe wordt rekening gehouden met privacy van omwonenden?	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.
Vragen over de het proces	
Waarom wordt afgeweken van eerdere plannen en onderzoeken?	Eerdere onderzoeken en schetsen waren bedoeld om mogelijkheden voor de locaties te verkennen. Het huidige stedenbouwkundig plan borduurt daarop voort, en is het resultaat van een afweging van onder andere participatie uitkomsten, de woningbehoefte, ruimtelijke kwaliteit en beleidsdoelen.
Kan ik me al inschrijven voor een woning?	Nee, dat is op dit moment niet mogelijk. Zodra meer bekend is over de verkoop of verhuur van de woningen, maken we dit bekend op onze gebruikelijke communicatiekanalen zoals Nieuwkoop Nieuws en onze website. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet u zich inschrijven via www.hureninhollandrijnland.nl. Dit raden we altijd aan. U bouwt zo inschrijftijd op die later van pas komt.
Wat gebeurt er als mijn woning minder waard wordt door de komst van de nieuwe woningen?	Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling gevolgen heeft voor de waarde van een woning, kunt u in sommige gevallen een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Een onafhankelijke deskundige beoordeelt vervolgens of u hiervoor in aanmerking komt. Als iemand recht heeft op nadeelcompensatie keert de gemeente deze uit. Hiervoor gelden regels die in de wet zijn vastgelegd. Meer informatie vindt u op onze website.
Vragen over de openbare ruimte	
Hoe wordt rekening gehouden met groen?	Een goede leefomgeving is voor de gemeente Nieuwkoop belangrijk. Groen krijgt daarom een belangrijke plek bij de ontwikkeling van de openbare ruimte binnen de verdere uitwerking van De Kleine Verwondering. Bij de verdere uitwerking kijken we welke bestaande bomen en groenstructuren we kunnen behouden. Daarnaast voegen we nieuw groen toe, zoals bomen, plantvakken, groenstroken. Ook onderzoeken we hoe groen kan bijdragen aan een prettige overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing.
Komt er voldoende parkeergelegenheid in de nieuwe situatie?	Ja. 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.
Hoe wordt verkeersveiligheid gewaarborgd?	Verkeersveiligheid is een belangrijk uitgangspunt. Er komt een veilige inrichting van de openbare ruimte die voldoet aan de normen die daarvoor gelden.

Vragen over de uitvoering	
Kan de bouw schade veroorzaken aan bestaande woningen?	Bij de bouw gelden wettelijke eisen en vergunningseisen om schade en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. De ontwikkelaar en aannemer zijn verantwoordelijk voor een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden en het kiezen van een passende bouwmethode.
Kan er worden geboord in plaats van geheid?	Het is nog niet bekend of er wordt geheid of geboord. De aannemer bepaalt later welke bouwmethode het meest geschikt is. Daarbij kijkt de aannemer naar een veilige uitvoering en het beperken van schade en overlast voor de omgeving. De gekozen methode moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en vergunningseisen.
Vragen kavel A	
Wat zijn rug-aan-rugwoningen?	Rug-aan-rugwoningen zijn compacte woningen waarbij twee woningen met de achterzijde tegen elkaar staan. Hierdoor kunnen meer woningen worden gerealiseerd op een beperkte oppervlakte.
Voor welke doelgroepen zijn de rug-aan-rugwoningen bedoeld?	De rug-aan-rugwoningen vallen in de categorie 'betaalbare woningen' en zijn vooral bedoeld voor starters, alleenstaanden of kleine huishoudens.
Hoe hoog wordt het appartementengebouw op kavel A?	Het appartementengebouw op kavel A krijgt maximaal vier bouwlagen. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Bij de verdere uitwerking kijken we zorgvuldig naar de inpassing van het gebouw in de omgeving, zodat het zo goed mogelijk aansluit bij de bestaande buurt.
Hoe groot worden de zorgappartementen?	De exacte afmetingen van de zorgappartementen zijn op dit moment nog niet bekend. De ontwikkelaar werkt dit in een latere fase verder uit. Wel is het uitgangspunt dat de appartementen geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag en aansluiten bij hun woon- en leefbehoeften.
Wat komt er in de maatschappelijke ruimte of ontmoetingsruimte?	De invulling van deze ruimte is nog niet bepaald. De ontwikkelende partij gaat hiermee aan de slag. In een volgende fase bepaalt de ontwikkelaar welke functie het beste aansluit bij de behoeften van toekomstige bewoners en de omgeving.
Komt er extra groen als overgang tussen bestaande en nieuwe woningen?	De gemeente vindt een goede overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen belangrijk en houdt hier in het stedenbouwkundig plan al rekening mee. Suggesties over het soort bomen en type beplanting nemen we mee in het ontwerp van de buitenruimte.
Hoe verhoudt de voorgestelde bouwhoogte van het appartementengebouw op kavel A zich tot de	De beoogde bouwhoogte is max. 13 meter. Dit betekent in de praktijk een gebouw van maximaal 4 bouwlagen. De max. hoogte van de eengezinswoningen in de omgeving is 10 m. Dit betekent in de praktijk max. 3 bouwlagen. Vanwege de aard van de woningen (appartementen) en de afstand tot de omgeving is dit een verantwoorde stedenbouwkundige keuze.

bestaande bebouwing in de omgeving?	
Vragen kavel B&C	
Waarom vindt de gemeente een invulling van deze omvang (6 grote woningen) passend in de omgeving?	Bij het bepalen van het aantal woningen is gezocht naar een goede balans tussen de woningbehoefte, de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving. Het voorgestelde aantal (6) en type woningen (vrijstaand/2 onder 1 kap) sluit aan bij de schaal van de locatie en biedt ruimte voor behoud van de natuurvriendelijke oevers en voldoende parkeerruimte. Daarom vindt de gemeente deze omvang passend voor deze plek.
Waarom kiest de gemeente ervoor om hier woningen te bouwen in plaats van de groene ruimte te behouden?	Op de kavels B en C is op grond van het huidige bestemmingsplan (vastgesteld in 2018) bebouwing met een maatschappelijke functie mogelijk. Vaststaat dat er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan altijd bebouwing voorzien én mogelijk is geweest op deze kavels. De gemeente koos er toen voor de kavels nog niet te laten bebouwen en er is destijds een groene inrichting aangebracht. De gemeenteraad heeft inmiddels besloten om de kavels B en C te ontwikkelen voor woningbouw. De grond in Nieuwveen is schaars. Dit zijn de laatste percelen in Nieuwveen waar woningbouw gerealiseerd kan worden. De gemeente vindt het belangrijk om woningen te realiseren voor woningzoekenden en de grond daarvoor te benutten.
Vragen kavel D&E	
Voor wie zijn de levensloopbestendige woningen bedoeld?	De levensloopbestendige woningen zijn vooral bedoeld voor mensen die gelijkvloers willen wonen, zoals senioren en inwoners die op zoek zijn naar een woning die ook op langere termijn geschikt blijft. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan passende woningen voor verschillende levensfasen.
Hoe groot worden de sociale huurappartementen?	De exacte woningplattegronden en oppervlakten zijn op dit moment nog niet bekend. De ontwikkelende partij werkt dit in een latere fase verder uit. In dit geval is dat de woningcorporatie.
Vragen kavel Conradpark	
Is het mogelijk om het gebouw te draaien?	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn veel verschillende mogelijkheden bekeken voor de positionering van het gebouw. De ligging is zorgvuldig gekozen op basis van een afweging van onder andere stedenbouwkundige kwaliteit, bouwmassa, ruimte voor verkeer en parkeren, behoud van groen en de aansluiting op de omgeving. Er zijn geen andere mogelijkheden voor de positie van het gebouw zonder afbreuk aan bovenstaande aspecten te doen.
Wat is de doelgroep voor de appartementen op het Conradpark?	De woningen vallen in de categorie 'betaalbaar'. De gemeente zou graag zien dat mensen vanuit een bestaande eensgezinswoning naar deze woningen doorstromen, de zogenaamde 'doorstromers'.
Wat gebeurt er met bestaande bomen?	De grote plataan blijft behouden. Deze boom is een 'beschermwaardige boom' volgens het bomenbeleid van de gemeente. In het stedenbouwkundig plan is te zien welke

	bomen we daarnaast kunnen behouden. We streven naar zoveel mogelijk, maar kunnen niet voorkomen dat er toch bomen verdwijnen.