

# BUYTEWECH-NOORD

## DE NIEUWE WOONWIJK VAN NIEUWKOOP

VERSLAG VAN HET PARTICIPATIEPROCES

BESCHRIJVING VAN DRIE VLEKKENPLANNEN EN DRIE VARIANTEN VOOR DUURZAAMHEID

WAARDERING EN VORKEUR 'POLDER' (VLEKKENPLAN 3) EN MIDDENVARIANT DUURZAAMHEID

EINDRAPPORTAGE VAN DE ONAFHANKELIJKE PROCESBEGELEIDER





## INHOUDSOPGAVE

<b>Leeswijzer</b>	blz. 5	<b>4. Waardering en voorkeur</b>	blz. 35
<b>1. Inleiding</b>	blz. 9	4.1 Uitgangspunten gemeente	blz. 35
1.1 verantwoording	blz. 9	4.2 Aanvullende uitgangspunten uit participatie	blz. 35
1.2 Doel	blz. 9	4.3 Waar ging het in het bijzonder om?	blz. 35
1.3 Projectgebied	blz. 9	4.4 Reacties op drie vlekkenplannen	blz. 36
1.4 Organisatie	blz. 10	4.5 Waardering en voor- en nadelen	blz. 38
1.5 Communicatie	blz. 10	4.6 Voorkeur	blz. 43
<b>2. Bijeenkomsten</b>	blz. 15	<b>5. Conclusie en aanbevelingen</b>	blz. 47
2.1 Benaderingswijze	blz. 15		
2.2 Informatiebijeenkomst omwonenden op 18 december 2017	blz. 15		
2.3 Participatiebijeenkomst woonwensen op 10 januari 2018	blz. 15		
2.4 Participatiebijeenkomst smane ontwerpen op 31 januari 2018	blz. 16		
2.5 Excursie naar voorbeelden voor Buytewech-Noord op 28 februari 2018	blz. 20		
2.6 Informatiebijeenkomst over vragen en opties op 28 maart 2018	blz. 20		
2.7 Participatiebijeenkomst over verkeersknelpunten in omgeving op 25 april 2018	blz. 21		
2.8 Participatiebijeenkomst over drie vlekkenplannen op 16 mei 2018	blz. 23		
<b>3. Drie vlekkenplannen</b>	blz. 24		
3.1 Van startnotitie via bijeenkomsten naar vlekkenplannen	blz. 24		
3.2 Brink (vlekkenplan 1)	blz. 26		
3.3 Hofjes (vlekkenplan 2)	blz. 28		
3.4 Polder (vlekkenplan 3)	blz. 30		
3.5 Duurzaamheid (basis-, midden- en topvariant)	blz. 32		



## LEESWIJZER

Voor u ligt het verslag van een bijzonder participatieproces. Een proces waar het gemeentebestuur uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord geformuleerd heeft, maar vooral aan belangstellenden gevraagd heeft verder te formuleren wat de sfeer en structuur van de wijk moet worden, hoe het groen, water en Park Buytewech een goed onderdeel van de wijk en Nieuwkoop worden, hoe omgegaan moet worden met de autowegen, hoe de wijk zich kan onderscheiden en hoe omgegaan moet worden met duurzaamheid.

Dit participatieproces heeft drie vlekkenplannen en drie varianten voor de verduurzaming van de nieuwe woonwijk opgeleverd en diverse suggesties. Ook heeft dit participatieproces een voorkeur opgeleverd voor vlekkenplan 3 (Polder) en de middenvariant voor duurzaamheid.

In dit verslag is te lezen hoe dit proces verlopen is. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor dit proces beschreven, de manier waarop het proces georganiseerd is vanuit de gemeente en hoe breed en actief gecommuniceerd is. In hoofdstuk 2 zijn alle participatiebijeenkomsten, in woord en beeld, samengevat. In hoofdstuk 3 worden de drie vlekkenplannen en de drie varianten voor duurzaamheid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt een voorkeur uitgesproken, op basis van een waardering van (a) gemeentelijke uitgangspunten, (b) uitgangspunten uit het participatieproces, (c) stemadviezen en (d) inschatting risico's door gemeente. In hoofdstuk 5 worden de eindconclusie getrokken en aanbevelingen voor het vervolg van dit proces geformuleerd.

## Trots

Dit verslag is op een zo feitelijk mogelijke manier geschreven. Maar op deze plek, voorafgaand aan het verslag, wordt de vrijheid genomen om er een meer persoonlijke noot aan toe te voegen. En dat is in één woord: trots.

Het succes van een participatieproces staat en valt bij betrokkenheid, belangstelling, een constructieve houding en de bereidheid om met elkaar – ondanks verschillende ervaringen en ideeën – het gesprek aan te gaan en te zoeken naar wat elkaar verbindt.

Dit is nadrukkelijk het geval geweest in het proces tussen december 2017 en eind mei 2018. Naast een enorm grote opkomst bij elk van de zeven bijeenkomsten, is veel begrip voor elkaars standpunten getoond en telkens gezocht naar het waarom van de nieuwe woonwijk en hoe deze dan het beste voor iedereen kan worden. Dit gebeurde altijd met respect naar elkaar, door vooral door te vragen naar wat men bedoelt en beweegt en door daarna ook voorkeuren uit te spreken. De zestien ontwerptafels, tijdens de bijeenkomst van 31 januari 2018, waren hier misschien nog wel het beste voorbeeld van. Daar bleken ruim 150 aanwezigen, met uiteenlopende belangen, met elkaar in gesprek te gaan en zestien gecombineerde uitgangspunten voor Buytewech-Noord te formuleren. Zij toonden zich ware ontwerpers. Maar ook op de koudste dag van het jaar bleek er belangstelling voor een werkbezoek aan vier voorbeeldprojecten te zijn. Zoals gezegd: deze grote opkomst en deze constructieve opstelling roepen een grote mate van trots en waardering op.

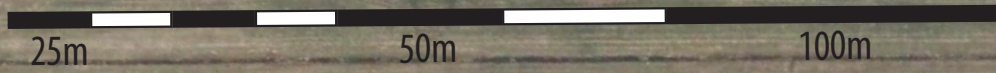
Aandacht verdient in dit woord vooraf zeker ook de gemeente Nieuwkoop. Het gemeentebestuur heeft het aangedurfd om een redelijk open planproces in te gaan. Aanvankelijk met de verwachting dat dit één vlekkenplan zou opleveren en één voorstel voor verduurzaming. Maar

toen bleek dat het proces zoveel meer opleverde, is ruimte gegeven aan drie vlekkenplannen, drie varianten voor verduurzaming en een stemadviesronde om te verkennen waar vanuit de samenleving de voorkeur ligt.

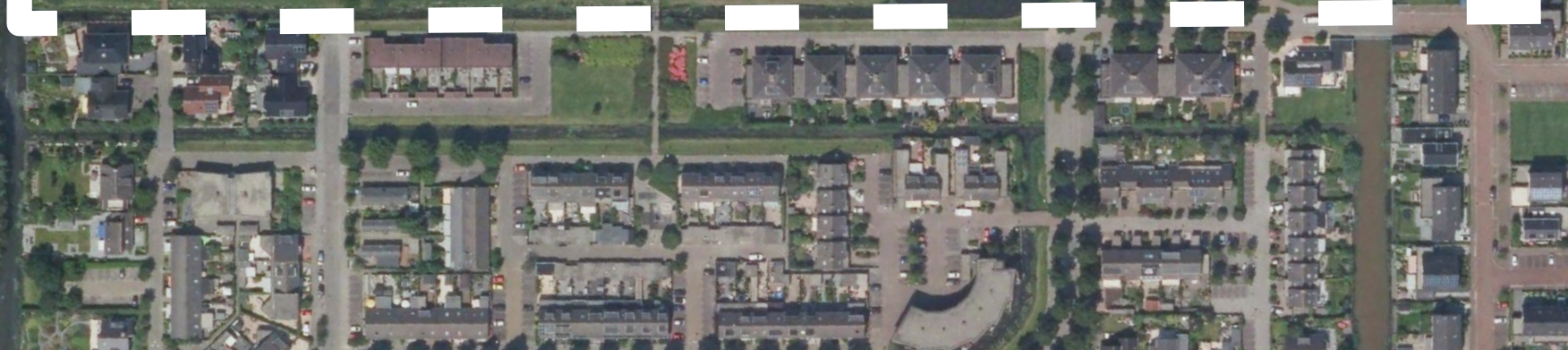
De bestuurlijke begeleidingscommissie was bij elke bijeenkomst aanwezig, ging in gesprek met aanwezigen en gaf de nodige adviezen om het proces nog beter te laten verlopen. In een separate rapportage zal deze bestuurlijke begeleidingscommissie ook lessen voor vervolgprojecten trekken.

Tot slot ook een grote blij van waardering voor de ambtelijke inzet van gemeente. Bijzonder is de grote inzet tijdens de bijeenkomsten zelf. Soms waren er wel meer dan tien ambtenaren aanwezig, niet als toehoorder, maar als begeleider van ontwerptafels, als gesprekspartner aan de vele informatieborden, als presentator bij een van de deelsessies over specifieke onderwerpen en als begeleider van een managementgame. Hiermee werd, letterlijk en figuurlijk, gezicht gegeven aan de gemeente Nieuwkoop. Tevens werkte in de voorbereiding van bijeenkomsten het goed om vooral ook zelf het gesprek te zijn aangegaan.

En juist het gesprek zal nu voort moeten gaan. Het proces komt na besluitvorming over de voorkeursvariant en de verduurzaming weliswaar in een nieuwe fase, namelijk de fase van het maken van een stedenbouwkundig plan. Maar ook dan verdient het alle aandacht om de opgebouwde relaties te blijven onderhouden, actief te communiceren en het gesprek voort te zetten over de concretisering van vlekkenplan 3 en de middenvariant duurzaamheid. Deze wisseling, deze sfeer en dit gesprek zullen straks ongetwijfeld te ervaren zijn wanneer de nieuwe woonwijk van Nieuwkoop, Buytewech-Noord, er is.



NOORD



# Plangebied Buytewech-Noord







## 1. INLEIDING

### 1.1 VERANTWOORDING

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord (verder: startnotitie) vastgesteld. In deze startnotitie zijn inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor deze nieuwe woonwijk van Nieuwkoop benoemd.

Eén van deze procesmatige uitgangspunten is het 'van buiten naar binnen werken'. Dit houdt in dat het college en de gemeenteraad vooraf uitgangspunten benoemen waaraan de nieuwe woonwijk en het proces hier naartoe moeten voldoen, maar dat het vervolgens aan inwoners van Nieuwkoop en andere belanghebbenden en belangstellenden is om met elkaar tot zogenoemde vlekkenplannen te komen. In zón vlekkenplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk is, waar de woningen en het groen komen, hoe omgegaan wordt met Park Buytewech en de wegen en wat de nieuwe woonwijk bijzonder maakt. Een vlekkenplan is, na besluitvorming door het college en de raad, de opmaat naar een gedetailleerder stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan/omgevingsplan.

In deze eindrapportage wordt verslag gedaan van het participatieproces. Dit proces heeft gelopen gedurende vijf maanden: van 18 december 2017 tot en met 28 mei 2018. Gestart is met een informatieavond voor omwonenden op 18 december. Daarna volgden zes bijeenkomsten waarin toegewerkt is naar drie vlekkenplannen. Deze drie vlekkenplannen zijn op 16 mei 2018 gepresenteerd en door aanwezigen op deze avond van commentaar

voorzien. Aanvullende reacties konden via een websiteconsultatie nog gegeven worden tot en met 28 mei 2018.

In deze eindrapportage is te lezen hoe toegewerkt is naar de drie vlekkenplannen, wat de reacties hierop waren uit de samenleving, hoe deze reacties gewaardeerd kunnen worden en tot welk voorkeursplan dit leidt volgens de externe procesbegeleider. De externe procesbegeleider doet in deze eindrapportage als ook in de waardering en het voorstel voor een voorkeursplan zo goed mogelijk recht aan de ideeën, zorgen en voorkeuren die in de afgelopen vijf maanden gedeeld zijn door inwoners van Nieuwkoop, andere belanghebbenden en belangstellenden en de gemeente Nieuwkoop.

### 1.2 DOEL

Doel van deze eindrapportage is om voor degenen die aanwezig zijn geweest tijdens een of meer bijeenkomsten, andere belangstellenden en het gemeentebestuur van Nieuwkoop inzichtelijk te maken hoe het participatieproces verlopen is, welke zorgen er leven en aan welke kwaliteiten de nieuwe woonwijk moet voldoen wil het aansluiten op de wensen uit de samenleving en de uitgangspunten van de gemeenteraad. Zoals gesteld, is deze eindrapportage opgesteld door de externe procesbegeleider. Aanvullend hierop wordt door de ambtelijke organisatie een zelfstandig advies uitgebracht aan het gemeentebestuur, met onder meer informatie over de financiële haalbaarheid.

### 1.3 GEBIED

Buytewech-Noord ligt aan de rand van de kern Nieuwkoop, ten noorden van Park Buytewech (zie kaart blz. 4-5). Hoewel

aanvankelijk nog sprake was van twee aparte gebiedsdelen, is in de startnotitie bepaald dat voor het gehele gebied een vlekkenplan – en hierop volgend een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan/omgevingsplan – moet worden gemaakt. Met zón integraal plan is de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en verkeersafwikkeling van het gehele gebied het beste gewaarborgd. Tegelijkertijd biedt een integraal plan ook de mogelijkheid om de feitelijke ontwikkeling van de nieuwe woonwijk gefaseerd te laten plaatsvinden. Dit laatste ligt voor de hand, omdat zo optimaal aangesloten kan worden bij de woningmarktsituatie. Met oog voor de verkeersafwikkeling lijkt het logisch om met het westelijk deel van Buytewech-Noord te starten.

Het totale gebied heeft een omvang van circa 24 hectare. Voor het gebied kunnen de volgende specificaties worden benoemd:

- Het gebied is in eigendom van de gemeente Nieuwkoop, met uitzondering van de zogenoemde Vibu-locatie.
- Een deel valt binnen de zogenoemde 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor heeft de gemeente Nieuwkoop de beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol opgesteld. Met deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze rekenschap gehouden moet worden in plannen over bijvoorbeeld geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. Tevens vraagt dit om actieve informatiedeling richting toekomstige bewoners.
- Een beperkt deel valt buiten de zogenoemde rode contour. Woningbouw buiten de rode contour is niet toegestaan. Andere functies, zoals bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen,

zijn wel toegestaan.

- Voor het gebied dat in eigendom is van de gemeente Nieuwkoop en waarbinnen woningbouw mogelijk is, wordt in de startnotitie uitgegaan van de bouw van zo'n 230 woningen. Voor de zogenoemde Vibu-locatie wordt uitgegaan van de bouw van zo'n 60 woningen. Dit brengt het totaal aantal woningen op 290, hetgeen inhoudt een gemiddelde dichtheid van circa 20 woningen per hectare voor geheel Buytewech-Noord. Het gemiddelde in de omgeving is 26 woningen per hectare.

## 1.4 ORGANISATIE

Met het 'van buiten naar binnen werken' gaat het om het organiseren van velerlei inbreng en het borgen van uiteenlopende belangen. Enerzijds zijn dit de belangen zoals de gemeente Nieuwkoop deze heeft bepaald in de startnotitie. Anderzijds gaat dit om een veelheid van belangen in de samenleving. Denk aan direct omwonenden, aan bewoners in de wijken rondom Buytewech-Noord, aan jongeren, ouderen en gezinnen in Nieuwkoop die een woning zoeken, aan woningzoekenden uit de regio en aan andere partijen zoals particuliere eigenaren, scholen en ondernemers.

Voor het begeleiden van de inbreng en verwerking van verschillende belangen heeft de gemeente Nieuwkoop een externe procesbegeleider aangetrokken. Vanuit de gemeente Nieuwkoop zijn de bestuurlijke opdrachtgever (eerst verantwoordelijke wethouder), de ambtelijke opdrachtgever, de ambtelijke projectleider, een ambtelijk projectteam en de bestuurlijke begeleidingscommissie bij dit proces betrokken. In een

procesprotocol, opgesteld door de externe procesbegeleider, zijn de rollen en taken van voorgenoemden op een rij gezet.

Naar aanleiding van goede ervaringen met andere participatieprocessen in de gemeente zoals De Vlinder, is ook voor Buytewech-Noord een bestuurlijke begeleidingscommissie samengesteld. In deze commissie hebben alle fracties één raadslid afgevaardigd. Deze commissie heeft vooraf de processtappen, de rollen en de beoogde uitkomsten van het participatieproces geaccordeerd. Vervolgens heeft de commissie het participatieproces gevolgd, met bijzondere aandacht voor het communicatieproces, de wijze waarop belanghebbenden en belangstellenden betrokken zijn en de wijze waarop de reacties in de ontwikkeling en waardering van de vlekkenplannen verwerkt zijn. Tevens heeft de bestuurlijke begeleidingscommissie signalen uit de samenleving gedeeld. De bestuurlijke begeleidingscommissie heeft zichzelf tevens als taak opgelegd om tussentijds en achteraf het participatieproces te evalueren, met als doel het lopende proces te optimaliseren en lessen te trekken voor vervolprojecten (waaronder het opstellen van een Omgevingsvisie met bijzondere aandacht voor participatie) en vervolfasen in het kader van de ontwikkeling van Buytewech-Noord. Wat de tussentijdse evaluatiemomenten betreft, is ervoor gekozen om in ieder geval na afloop van elke bijeenkomst terug te kijken op het verloop en aanbevelingen voor het proces mee te geven.

## 1.5 COMMUNICATIE

Om te zorgen voor zoveel mogelijk betrokkenheid en inbreng van belanghebbenden en belangstellenden, moet aan een aantal

randvoorwaarden in een participatieproces voldaan zijn. De eerste is duidelijkheid over de mate van invloed. De tweede is goede communicatie over wat voor inbreng men wanneer kan geven. De derde is transparantie over wat er met de inbreng gebeurt. En de vierde is een juiste timing, hetgeen betekent dat het participatieproces niet te lang moet duren, maar dat er tegelijkertijd ook voldoende tijd is voor inbreng en reflectie.

Wat de mate van invloed betreft is in de startnotitie aangegeven dat belanghebbenden en belangstellenden voldoende gelegenheid geboden moet worden om wensen, verwachtingen, vragen en zorgen in te brengen. Omdat het om een nieuwe woonwijk gaat, zijn reacties gevraagd over het type woningen en de mix ervan, de woonomgeving (waaronder groen, water en parkeren), het samen wonen, duurzaamheid, de sfeer en structuur van de wijk, bijzondere elementen (als antwoord op het uitgangspunt dat de nieuwe woonwijk anders moet zijn dan bestaande wijken) en de toegangswegen (voor auto's, fietsers en voetgangers). De bijeenkomsten zijn zo opgebouwd dat eerst vragen gesteld zijn over het voorgaande en vervolgens de belangrijkste antwoorden ervan vertaald zijn naar bouwstenen/opties voor de vlekkenplannen. Ook de belangrijkste antwoorden, de bouwstenen/opties en de combinatie ervan in vlekkenplannen zijn weer voorgelegd met als belangrijkste vraag of men zich hierin herkent. Dit gold ook voor de tussentijdse conclusies dat het participatieproces zoveel informatie opleverden, dat gekozen is om deze te verwerken in niet één maar drie vlekkenplannen.

Wat de communicatie betreft is er breed ingezet. Via advertenties in het Witte Weekblad en Nieuwkoop Nieuws zijn alle bijeenkomsten

### Resultaten sociale mediacampagne

Via Facebook zijn tussen 18 december 2017 en 28 mei 2018 acht advertenties geplaatst. Zes van deze advertenties bestonden uit foto's met teksten erbij, waaronder uitnodigingen voor bijeenkomsten. Voor twee advertenties zijn korte video's gemaakt, omdat de ervaring leert dat deze meer attentiewaarde hebben. De 8 advertenties hebben 158.917 unieke personen bereikt. Uit een analyse van de gegevens van Facebook blijkt dat een unieke persoon iets meer dan 6 advertenties bekeken heeft, hetgeen betekent dat in totaal de advertenties ruim 980.000 bekeken zijn. Wanneer een unieke persoon vaak de advertenties bekijkt, de video's geheel of grotendeels afkijkt en doorklikt vanuit de advertentie naar de website van Buytewech-Noord, wordt gesproken over een 'warme doelgroep'. Dat houdt in dat men waarschijnlijk belangstelling heeft en graag geïnformeerd wil blijven. Uit het geheel van uniek bereikte personen is een 'warme doelgroep' te formuleren van bijna 14.486. Dat is, in vergelijking met soortgelijke sociale media-campagnes, een relatief grote groep van belangstellenden. Via de advertenties op Facebook is vaak de mogelijkheid geboden om direct door te klikken naar de website. Zo kon men meer informatie krijgen over de nieuwe woonwijk en de participatiebijeenkomsten, maar kon men ook vragen en/of reacties geven. Van dit doorklikken is 5.421 gebruik gemaakt.



8

Advertenties en video's



158.917

Unieke personen bereikt



25.815

Aantal personen die 75% van video bekeken



5.421

Klikken op link advertenties



578

Liken of opmerking bij advertentie





aangekondigd. Via huis-aan-huis brieven zijn omwonenden uitgenodigd voor de startbijeenkomst en de bijeenkomst waarop de vlekkenplannen zijn gepresenteerd. Via sociale media (Facebook) is tevens geadverteerd, ook weer met als doel om zo veel mogelijk belanghebbenden en belangstellenden te informeren over het participatieproces. Als bereik is gekozen voor de gemeente Nieuwkoop en de gemeenten hieromheen waar de belangrijkste verhuisbewegingen naartoe gaan. Op de gemeentelijke website is informatie over het participatieproces gegeven, door middel van verslagen van alle bijeenkomsten en beantwoording van de meest gestelde vragen tijdens de bijeenkomsten. Via deze website kon men ook zelf reacties geven en/of vragen stellen. De meest voorkomende vragen zijn verwerkt in een vraag-en-antwoord-overzicht.

Wat de verwerking van de inbreng betreft, is tijdens elke bijeenkomst teruggekeken op voorafgaande bijeenkomsten en aangegeven hoe de opgehaalde informatie verwerkt is. Tijdens deze bijeenkomsten is getoetst of men zich hierin kon herkennen. Ook via de verslagen op de website is te volgen geweest hoe reacties zijn verwerkt in de vervolgstappen. Onderhavige eindrapportage bundelt deze stapsgewijze verwerking.

Wat de timing betreft, is op basis van ervaring met soortgelijke participatieprocessen aanvankelijk ingezet op vijf bijeenkomsten, die rond april 2018 zouden moeten uitmonden in het vlekkenplan. Deze aanvankelijke planning is ook gecommuniceerd. Gedurende het proces is echter gebleken dat behoefte was aan twee extra bijeenkomsten: één over verkeersknelpunten in de bestaande wijken rondom Buytewech-Noord en één over vragen en zorgen over

de woonbehoefte, de bereikbaarheid en mogelijke verkeersoverlast in de omgeving. Hiervoor zijn twee extra bijeenkomsten georganiseerd, met als gevolg dat de vlekkenplannen gepresenteerd zijn op 16 mei en vervolgens nog twee weken de mogelijkheid is gegeven om ook via de website hierop te reageren. De besluitvorming is voorzien in juni (college) en juli (raad).





## 2. BIJEENKOMSTEN

### 2.1 BENADERINGSWIJZE

Het participatieproces is gestart met een duidelijk startpunt, waarin de gemeenteraad de keuze voor woningbouw in Buytewech-Noord herbevestigd heeft en hieraan een aantal inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten heeft gekoppeld. De belangrijkste hiervan zijn:

- Voor diverse woningzoekenden, zoals jongeren/starters, gezinnen, ouderen, woongroepen, zelfbouwinitiatieven.
- Duurzaam en toekomstgericht, door (bijna) energieneutraal wonen en innovaties.
- Groen (met respect voor flora en fauna).
- Goed en veilig bereikbaar.
- Eén plan voor gehele woonwijk.
- Samen met inwoners en andere belanghebbenden en belangstellenden (‘van buiten naar binnen werken’).

Essentie van dit startpunt is een nieuwe woonwijk die op de toekomst is voorbereid, die anders is dan bestaande woonwijken en die aansluit op de woonwensen van inwoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden. Het participatieproces heeft zich hier nadrukkelijk op gericht. In de eerste bijeenkomsten is gevraagd wie belangstelling heeft voor een woning in deze nieuwe woonwijk, wat ieders woonwensen zijn, hoe invulling gegeven kan worden aan ambities als ‘duurzaamheid’ en ‘bijzonder’. Tegelijkertijd was het participatieproces ook gericht op welke vragen er leven in de samenleving en welke zorgen er zijn. In de daarop volgende bijeenkomsten zijn vragen en antwoorden geprioriteerd. Deze

zijn in de daar op volgende bijeenkomsten gecombineerd en samengebracht tot drie samenhangende sferen, structuren en inrichtingsvoorstellen op hoofdlijnen. Zoals in voorgaand hoofdstuk aangegeven, is tijdens de bijeenkomsten en via de website telkens teruggegeven wat gevraagd is, welke reacties hierop gekomen zijn en hoe deze verwerkt zijn in een vervolgstap.

Van elke bijeenkomst is in woord en beeld een uitvoerig verslag gemaakt. In deze eindrapportage wordt volstaan met een samenvatting hiervan.

### 2.2 INFORMATIEBIJEENKOMST OMWONENDEN OP 18 DECEMBER 2017

Omdat de nieuwe woonwijk impact zal hebben op direct omwonenden, zijn voorafgaand aan het participatieproces omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze informatiebijeenkomst is een presentatie gegeven over het waarom van de nieuwbouwpoging, de uitgangspunten van de gemeente, de planning en wat ‘van buiten naar binnen werken’ betekent. Vervolgens is de gelegenheid geboden om vragen te stellen, zorgen te uiten en ideeën te delen.

Meest gestelde vragen tijdens deze bijeenkomst:

- Waarom een nieuwe woonwijk?
- Voor wie is deze nieuwe woonwijk bestemd?
- Wat voor woningen komen in de nieuwe woonwijk?
- Waarom aan de rand van de kern Nieuwkoop en niet in de kern zelf?
- Wordt de nieuwe woonwijk in één keer of in fasen ontwikkeld?
- Wanneer start de ontwikkeling?

Zorgen die geuit zijn tijdens deze bijeenkomst waren:

- Hoe wordt het autoverkeer afgewikkeld en veroorzaakt dit verkeersoverlast in bestaande wijken?
- Hoe wordt de verkeersveiligheid geborgd?
- Blijft Park Buytewech behouden of gaan verkeersontsluitingen het park doorsnijden?
- Hoe blijft voldoende doorzicht vanuit bestaande woningen op de polder behouden?

Hoewel de nadruk tijdens deze informatiebijeenkomst lag op het stellen van vragen en delen van zorgen, zijn er ook ideeën gedeeld, zoals:

- Zorg dat de nieuwe woonwijk anders wordt dan bestaande wijken.
- Zorg dat de nieuwe woonwijk uitblinkt in duurzaamheid.
- Zorg dat het een woonwijk met verschillende woonconcepten wordt.
- Zorg dat het er mooi uit komt te zien.

### 2.3 PARTICIPATIEBIJEENKOMST WOONWENSEN OP 10 JANUARI 2018

Aan inwoners en belangstellenden is gevraagd naar hun wensen en voorkeuren op het gebied van de woning, de woonomgeving, het bijzondere karakter van de nieuwe woonwijk en welke duurzaamheidsambities er leven. Ook is gevraagd hoe zij samen willen leven. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt om kritische reacties te geven en vragen te stellen.

Als werkvorm zijn hiervoor verschillende technieken gebruikt. Er zijn informatiepanelen gemaakt over het waarom van woningbouw en de planning. Er zijn informatiepanelen gemaakt waarop al een groot aantal mogelijke woonwensen ten aanzien van de woning, de woonomgeving en duurzaamheid te zien waren (zowel in tekst als foto). Deze mogelijkheden zijn mede gebaseerd op woonwensenonderzoeken en ervaringen met eerdere woningbouwprojecten in Nieuwkoop. Op de informatiepanelen kon men voorkeuren aangeven, maar ook aangeven waar men geen belangstelling voor heeft. Tevens zijn er, gebaseerd op de techniek van serious gaming, twee spelborden ontwikkeld waar men in een aantal spelrondes kon aangeven hoe men in de nieuwe woonwijk wel en niet wil samenleven. Bij alle informatiepanelen en de spelborden waren vertegenwoordigers van de gemeente Nieuwkoop en het externe bureau aanwezig.

De belangrijkste wensen en voorkeuren waren:

- Gevarieerde woningen: twee-onder-een-kap, geschakeld, vrijstaand en gestapeld.
- Uiteenlopende voorkeuren voor architectuur: jaren '30 en klassiek, maar ook Delftse School, modern en bijzonder.
- Voorkeur voor reguliere bouw, maar zeker ook voor zelf- en samenbouw (po en cpo).
- Voorkeur voor groen in de wijk, maar ook belangstelling voor hofjes.
- Uiteenlopende voorkeuren voor parkeren: op eigen terrein, voor de deur, op parkeerveldjes en in garage.
- Voorkeur voor speeltuin, afvalverzameling, oplaadpunten, een bijzondere ontmoetingsplek en sport als collectieve

voorzieningen in de wijk.

- Brede belangstelling voor duurzaamheid, zeker in de woning zelf en via een groene omgeving.
- Bijzonder wonen vooral door een mix aan woningtypen, duurzaamheid, elkaar helpen en een groene omgeving.

Als zorgen zijn in belangrijke mate dezelfde zorgen geuit als tijdens de informatieavond van 18 december 2018. Deze gingen over het behoud van Park Buytewech, de hoogte van woningbouw en het voorkomen van verkeersoverlast in bestaande wijken.

## 2.4 PARTICIPATIEBIJEENKOMST SAMEN ONTWERPEN OP 31 JANUARI 2018

Uit de participatiebijeenkomst waar gevraagd is naar woonwensen, zijn duidelijke voorkeuren gekomen over type woningen, variatie van woningen, woonomgeving, duurzaamheid en de manier waarom men samen wil leven in de nieuwe woonwijk.

### Vragen

Op basis van de uitkomsten van deze bijeenkomst is op 31 januari 2018 aan maar liefst zestien ontwerptafels een stap verder gegaan. Aanwezigen hebben op de plattegrond van de nieuwe woonwijk hun ideeën over het groen, het water, de infrastructuur, de aansluiting op de omgeving, de woningen en de voorzieningen gecombineerd tot een samenhangend voorstel voor de nieuwe woonwijk. Tevens heeft men, toen deze voorstellen in samenhang gebracht waren, aangegeven waar bijzondere plekken zouden kunnen komen in Buytewech-Noord. De zestien voorstellen zijn tot stand gekomen tijdens zes rondes, waar telkens één vraag centraal stond:

- Groen: om de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk te bepalen, heeft men uit verschillende groenopties een keuze gemaakt. Soms koos men voor één optie, vaker voor een combinatie van opties. Deze keuzes zijn vervolgens neergelegd op de plattegrond, veelal ook door de samenhang met de omliggende woonwijken en polder te versterken. De opties waar men uit kon kiezen, waren: park, polder, bomen, plantsoen, sportveld, plein en nieuwe natuur.
- Water: naast het groen is ook het water in belangrijke mate bepalend voor de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk. Op dezelfde manier als het groen is deze tweede ronde doorlopen: men koos één of meer opties en heeft deze, mede in samenhang met het groen en de bestaande slotenstructuur, op de plattegrond geplaatst. De opties waar uit gekozen kon worden waren: bestaande slotenstructuur benutten, nieuwe rechte sloten toevoegen, nieuwe kronkelige sloten toevoegen, vijver en waterberging.
- Uitzicht en infrastructuur: na keuzes over groen en water gemaakt te hebben, ging de derde ronde over het uitzicht en de wegen voor auto, fiets en voetganger. Via pijlen kon aangegeven worden hoe, vanuit de bestaande omliggende woonwijken, het uitzicht behouden kan blijven. Via verschillende linten konden deelnemers aangeven hoe de infrastructuur door de nieuwe woonwijk en in samenhang met de omgeving zou kunnen gaan lopen.
- Woningtypen: waar komen welke woningen? Deze vraag stond centraal in de vierde ronde. Men kon een keuze maken uit





zeven woningtypen: rijwoningen, appartementen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, vrije bouwkavels, hofwoningen en tiny houses. Zoals ook voor de vorige ronde het geval was, moest men op de plattegrond ook aangeven waar deze woningen dan geplaatst zouden kunnen worden in de wijk.

- Voorzieningen: bij een nieuwe woonwijk horen voorzieningen. Op basis van de belangrijkste voorkeuren die uitgesproken zijn tijdens de eerste bijeenkomsten, kon men kiezen uit de volgende 13 opties: afvalverzamelingspunt, fietssnelweg, gedeelde werkplek, gezamenlijke tuin, kinderboerderij, laadpalen en -stations, natuurlijke speelplek, natuurlijke waterzuivering, pick-up points, speeltuin, waterplein, weggeefwinkel en een zonnepark. Ook kon men zelf een optie voordragen.

### Voorstellen

De voorstellen aan de zestien ontwerptafels laten verschillende ideeën, maar ook overeenkomstige gedachten zien. Deze verschillen en overeenkomsten komen mede voort uit de samenstelling van de zestien ontwerptafels. Aan deze tafels hebben zowel direct omwonenden, inwoners van Nieuwkoop als belangstellenden van elders plaatsgenomen. Uit de analyse van de zestien ontwerpen zijn de volgende conclusies te trekken:

- Groen en water: de voorstellen die aan de zestien ontwerptafels ontstaan zijn, laten door de manier waarop omgegaan wordt met groen en water verschillende sferen en structuren zien. Een eerste indruk op basis van de

voorstellen laat vier verschillende hoofdrichtingen zien. De eerste hoofdrichting sluit aan bij de bestaande polder- en slotenstructuur. De tweede hoofdrichting sluit aan bij parkachtige sfeer en structuur van Park Buytewech. De derde hoofdrichting introduceert nieuwe bomenlanen met hierlangs kleinere parkjes en plantsoenen. De vierde hoofdrichting introduceert nieuwe sloten, zowel rechte sloten in lijn met dat wat er al is, als ook meer kronkelige sloten.

- Uitzicht: de vier verschillende hoofdrichtingen op basis van het groen en het water kennen ieder hun eigen uitzichten. Een vaak terugkomend uitzicht ontstaat door de sloot die van noord naar zuid loopt. Vanuit de omliggende woonwijken wordt het belang van vrije uitzichten genoemd.
- Autowegen, fiets- en voetpaden: belangrijk onderwerp tijdens de ontwerptafels, en ook al in voorgaande bijeenkomsten, is de bereikbaarheid van de nieuwe woonwijk per auto, fiets en voetganger. Iedereen geeft aan dat een nieuwe woonwijk goed bereikbaar moet zijn en dat de extra infrastructuur tot zo min mogelijk overlast voor de omgeving moet leiden. Aan de zestien ontwerptafels is nadrukkelijk een stap verder gegaan. Hier is op uiteenlopende manieren aangegeven hoe de autowegen, fiets- en voetpaden zouden kunnen lopen door de wijk en in aansluiting met de omgeving.
- Voor de auto zijn verschillende aansluitingen en tracés geopperd aan de ontwerptafels. Uit de verschillende ideeën komt een aantal terugkerende voorstellen naar voren. Allereerst een aansluiting via Smidsvuur naar de nieuwe

woonwijk. Ten tweede een aansluiting via Grendel naar de nieuwe woonwijk. Ten derde vanaf de rotonde op de N231 een aansluiting naar de nieuwe woonwijk. Ten vierde vanuit de westzijde van de nieuwe woonwijk een ontsluiting voor de auto. En ten vijfde een ringweg om de nieuwe woonwijk heen, zowel ten westen als ten noorden. Binnen deze vijf opties zijn weer verschillende varianten voorgesteld, waarbij soms sprake is van doorgaande wegen door de gehele wijk, maar juist ook een knip waardoor Buytewech-Noord maar voor een bepaald deel ontsloten wordt.

Aan vrijwel alle ontwerptafels zijn voorstellen gedaan om de fiets- en voetpaden die er nu al liggen door te trekken naar en in de nieuwe woonwijk. Deze fiets- en voetpaden lopen door Park Buytewech. Daarnaast is aan enkele ontwerptafels het idee gedaan om een fietspad van oost naar west langs Park Buytewech aan te leggen. Ook is een 'rondje Buytewech-Noord' geopperd: een voetpad om de hele nieuwe woonwijk heen.

- Wonen: aan alle ontwerptafels is aangegeven dat Buytewech-Noord een gevarieerde woonwijk moet worden met verschillende type woningen. Sommige ontwerptafels hebben daarom gekozen om alle voorgestelde type woningen onderdeel van de nieuwe woonwijk te laten zijn. Andere ontwerptafels hebben gekozen voor een minder grote variatie, waarbij het minst gekozen is voor tiny houses en vrije bouwkavels. De reden waarom men geen aanleiding ziet om deze type woningen onderdeel van de nieuwe woonwijk te laten zijn, liep uiteen. Soms gaf men aan dat hier geen vraag naar is. Soms gaf men aan dat deze woningen juist al



voldoende in andere nieuwbouwwijken gerealiseerd zijn.

Aan veel ontwerptafels is aangegeven dat een gevarieerde woonwijk – dus een wijk met veel verschillende type woningen – vraagt om een gemengde woonwijk. Door een menging wordt voorkomen dat er goede en minder goede plekken in Buytewech-Noord ontstaan. Appartementen, dat wil zeggen woningen met meer verdiepingen, kunnen zorgen voor accenten en oriëntatie. Als voorbeelden worden hiervoor genoemd: langs de entree aan de N231, aan de rand van de 20 Ke-zone, aan de noordrand van de wijk en langs Park Buytewech.

- Voorzieningen: aan alle ontwerptafels is ook gekozen voor voorzieningen in de nieuwe woonwijk. Een (natuurlijke) speeltuin, een natuurlijke waterzuivering en een centraal afvalverzamelingspunt worden vaak genoemd. In mindere mate worden oplaadpalen, zonnepark, fietsnelweg en pick-up points genoemd. Naast de vooraf benoemde opties werden aan de ontwerptafels ook nieuwe voorzieningen genoemd, zoals een uitkijktoren, een zwemplek, een jeu-de-boules-baan, een buurtsupermarkt en horeca.
- Bijzondere plekken: een bijzondere plek is aan de ontwerptafels omschreven als een plek waar men samenkomt of waar de kwaliteit van de nieuwe woonwijk hoog is. Sommigen wezen als bijzondere plek aan waar men zelf graag zou willen wonen. Andere plekken die als (potentieel) bijzonder benoemd zijn, zijn Park Buytewech, het gearceerde deel aan de noordwestzijde van de wijk, nieuwe pleintjes en de



sloot die van noord naar zuid stroomt en daarmee vrij uitzicht biedt.

## 2.5 EXCURSIE NAAR VOORBEELDEN VOOR BUYTEWECH-NOORD OP 28 FEBRUARI 2018

Om ter plekke te kijken naar de manier waarop omgegaan is met de openbare ruimte, met een mix van woningtypen, architectuur, duurzaamheid, inpassing van infrastructuur, groen en water en overgangen is een excursie georganiseerd naar vier voorbeelden. In overleg met het ambtelijke projectteam en de bestuurlijke begeleidingscommissie is gekozen voor een bezoek aan Vinkeveld in Vinkeveen, RijswijkBuiten in Rijswijk, Leidschendam in Den Haag en Weideveld in Bodegraven. Tussendoor was er een lunch in de Smulhoeve, een dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking, gelegen midden in Leidschenveen. Op al deze locaties is door betrokkenen extra informatie gegeven en zijn vragen beantwoord.

Aan deze excursie heeft een diverse groep deelgenomen, waaronder omwonenden van Buytewech-Noord, inwoners van de kern Nieuwkoop, inwoners van andere kernen van Nieuwkoop (Zevenhoven), inwoners van andere gemeenten (Alphen aan den Rijn, Hillegom, De Ronde Venen), gemeenteraadsleden, de wethouder, ambtelijke projectteamleden en de externe procesbegeleider.

In het verslag van deze excursie zijn per locatie plus- en minpunten benoemd. Dit verslag is geaccordeerd door de deelnemers aan de excursie.

Voor de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord zijn tijdens deze excursie de volgende algemene conclusies getrokken:

- Zorg voor een kleinschalige, dorps- en eigen sfeer.
- Een duurzame wijk – met aandacht voor individuele en collectieve voorzieningen – is de toekomst.
- Er zijn goede oplossingen te vinden voor het parkeren en inpassing van autoinfrastructuur.
- Creëer zowel variatie als een bepaalde eenheid in de gehele woonwijk via architectuur.

## 2.6 INFORMATIEBIJENKOMST OVER VRAGEN EN OPTIES OP 28 MAART 2018

Tijdens de participatiebijeenkomsten, door open reacties via de website en in overleggen tussen de gemeente en een aantal verenigde bewoners uit de directe omgeving van de nieuwe woonwijk zijn een aantal terugkerende vragen en zorgen geuit. Deze vragen en zorgen zijn aanleiding geweest voor het organiseren van een extra informatiebijeenkomst. Tijdens deze extra informatiebijeenkomst zijn tevens opties voor de verkeersontsluiting per auto en de landschappelijke groene inrichting van Buytewech-Noord (inclusief Park Buytewech) voorgelegd.

De extra informatiebijeenkomst startte met een plenaire presentatie over het proces: waarom zó'n participatieproces, waar staan we nu en wat is nog te verwachten? Vervolgens kon men in drie rondes naar verschillende deelsessies. In de deelsessie 'hoe rijden auto's in en uit de wijk?' zijn zes opties voor een verkeersontsluiting van de nieuwe woonwijk, op basis van voorstellen uit eerdere bijeenkomsten, voorgelegd. In de deelsessie 'hoe duurzame energie in de woning en nieuwe wijk?' is

gepresenteerd hoe collectieve energie zonder gas georganiseerd kan worden. In de deelsessie 'hoe landschap, park en sloten benutten?' zijn vijf opties voor groen en water in de nieuwe woonwijk, op basis van voorstellen uit eerdere bijeenkomsten, voorgelegd. In de deelsessie 'waarom extra woningen en voor wie?' is toegelicht waar de woningbehoefte op gebaseerd is en voor wie de nieuwe woonwijk bedoeld is. In de deelsessie 'wat is bijzonder wonen in Buytewech-Noord?' zijn voorbeelden gegeven van woningen in het landschap. En in de deelsessie 'woonwensen en kansen voor starters en senioren?' is een toelichting gegeven op de woningmarktsituatie, de woonwensen van starters en senioren en hun concrete behoefte.

In de deelsessies over de woningbehoefte is door respectievelijk de gemeente Nieuwkoop en een makelaar die bekend is met Nieuwkoop en de omgeving informatie gegeven over recente woningmarktonderzoeken en de huidige marktsituatie. In deze sessies is inzicht gegeven in hoe een woningbehoefte wordt bepaald en hoe deze zich vertaalt naar uiteenlopende woningtypen en doelgroepen (sociale huur, vrije sector huur, goedkope, middeldure en dure koopwoningen en vrije kavels). In deze sessies is in het bijzonder stilgestaan bij de actuele woningbehoefte van twee doelgroepen: starters en senioren.

In de deelsessie over landschap, park en groen en in de deelsessie over de auto-ontsluiting zijn de opties toegelicht en zijn voor- en nadelen van deze opties besproken. Hieruit kwamen de volgende voorkeuren naar voren:



- Autobereikbaarheid: (a) rondweg aan uiteinde van nieuwe woonwijk en buiten bestaande wijken om; (b) direct aansluiten op N231; en (c) via opgewaardeerde parallelweg voor oostelijk deel en via Smidsvuur voor westelijk deel nieuwe woonwijk. Bij deze laatste optie is door direct omwonenden in Smidsvuur juist kritiek gegeven.
- Benutten landschap, park en sloten: (a) behouden en versterken Park Buytewech; (b) rondje Buytewech; en (c) slotenstructuur benutten. Tevens zoveel als mogelijk groen uitzicht realiseren vanuit bestaande woonwijken en (aanzet tot) recreatieve verbindingen in Nieuwkoop aanleggen.

## 2.7 PARTICIPATIEBIJENKOMST OVER VERKEERSKNELPUNTEN IN OMGEVING OP 25 APRIL 2018

Tijdens de participatiebijeenkomsten is een aantal keren aangegeven dat niet alleen gekeken moet worden naar de verkeersontsluiting in de nieuwe woonwijk, maar dat er ook aanleiding is om huidige verkeersknelpunten in bestaande wijken rondom Buytewech-Noord op te lossen. Dit signaal is aanleiding geweest voor het organiseren van een extra participatiebijeenkomst op 25 april 2018.

Tijdens deze bijeenkomst zijn door de externe procesbegeleider eerst de knelpunten benoemd die vaak genoemd zijn. Dit zijn: (a) de onoverzichtelijke verkeerssituatie ten gevolge van een transformatorhuisje aan Smidsvuur; (b) het op één rijbaan rijden van auto's en fietsers op het laatste deel van Smidsvuur; (c) de paaltjes tussen Windhaak en Rietkam; (d) de kruising van Grendel

- parallelweg N231 en kruising Grendel – Ladderhaak; (e) het ontbreken van een voetpad bij Ladderhaak en (f) het op één rijbaan rijden van auto's, fietsers en vrachtverkeer op de parallelweg N231.

Vervolgens is aan vier verschillende tafels besproken welke prioriteiten en welke oplossingen bewoners van respectievelijk Grendel en omgeving en Smidsvuur en omgeving zien. De bijeenkomst sloot af met een plenaire terugkoppeling en de volgende prioriteiten:

- Voor Grendel en omgeving: (a) verplaatsen van het fietspad naar de andere kant van het parkeerterrein op Ladderhaak, een rechtstreekse oversteeek maken voor fietsers over Grendel en van het bestaande fietspad een voetpad maken; (b) breng in de bocht van Grendel en Rietkam een markering aan op de weg en hang een spiegel op, zodat men verkeer ziet aankomen; en (c) zet tijdens de tijden dat ouders hun kinderen halen en brengen handhavers bij de scholen in.
- Voor Smidsvuur en omgeving: (a) verplaatsen van het transformatorhuisje aan Smidsvuur naar een plek tussen tennisbanen en Stibbe; (b) een parkeerverbod instellen op Smederij, waardoor er voldoende ruimte over is voor auto's; en (c) het groen wat extra snoeien rondom Smidsvuur, zodat automobilisten erover heen kunnen kijken.

Deze bijeenkomst sloot af met een toelichting vanuit de gemeente hoe verder omgegaan wordt met de uitkomsten. Gesteld is dat de gemeente met deze uitkomsten verder verkent of en hoe knelpunten aangepakt kunnen worden en welke budgetten hiervoor door het gemeentebestuur gereserveerd moeten gaan worden.



Binnen de huidige begroting is er geen budget, maar aan de hand van een nadere uitwerking kan hiervoor aan het gemeentebestuur een voorstel voor gedaan gaan worden. Over de voortgang blijft men geïnformeerd worden.

## 2.8 PARTICIPATIEBIJENKOMST OVER DRIE VLEKKENPLANNEN OP 16 MEI 2018

Deze bijeenkomst startte met een plenaire toelichting op het doorlopen proces. Vervolgens is toegelicht hoe de drie vlekkenplannen, op basis van uitkomsten van voorgaande bijeenkomsten en reacties, zijn samengesteld. Tevens is aangegeven dat de ideeën en voorkeuren voor duurzaamheid verwerkt zijn in drie varianten, die qua ambitieniveau oplopen en voor elk van de drie vlekkenplan toepasbaar zijn. Ook is nog toegelicht hoe het proces van stemadviezen uitbrengen verloopt, waarom gevraagd wordt om naam en adresgegevens kenbaar te maken en hoe tot een waardering en een voorstel tot een voorkeursplan gekomen wordt. De plenaire toelichting eindigde in een uitnodiging aan alle aanwezigen om bij een van de tien informatiestands verder in gesprek te gaan met een vertegenwoordiger van de gemeente en bij vertrek een stemadvies uit te brengen voor zowel een vlekkenplan als de duurzaamheidsambitie.

Op tien plekken in de zaal stonden informatiestands, waar zowel de drie vlekkenplannen gepresenteerd werden als de drie varianten voor duurzaamheid. Tevens was op elke plek ook nog inzichtelijk gemaakt hoe het proces verlopen is. Deze presentaties gaven aanleiding voor vragen aan de gemeente, reacties en gesprekken

tussen aanwezigen onderling.

Aan het eind van deze bijeenkomst zijn 90 stemadviezen ingeleverd. Daarnaast waren er verschillende aanwezigen die aangaven zich nog wat verder te willen beraden, alvorens via de website een stemadvies uit te brengen over de vlekkenplannen en de duurzaamheidsambities. In paragraaf 4.4 is het totaal aantal reacties (inclusief de reacties via de website) aangegeven, inclusief de meest voorkomende suggesties hierbij.

### 3. DRIE VLEKKENPLANNEN

#### 3.1 VAN STARTNOTITIE VIA BIJEEENKOMSTEN NAAR DRIE VLEKKENPLANNEN

In de startnotitie zijn de eerste uitgangspunten voor Buytewech-Noord vastgesteld. Zes participatiebijeenkomsten (tussen 18 december 2017 en 25 april 2018) en reacties via de website hebben bouwstenen en voorkeuren opgeleverd voor het maken van drie vlekkenplannen. In elk van de drie vlekkenplannen is op basis van veel inbreng gekozen voor een uitgesproken sfeer en structuur, een verkeersontsluiting waarvoor het meeste draagvlak wordt verwacht en voldoende ruimte voor een gevarieerd woningaanbod. Tijdens de zevende participatiebijeenkomst op 16 mei 2016 kon worden gereageerd op de drie vlekkenplannen en de drie varianten voor verduurzaming. Tevens stond ook nog een reactieperiode open via de website (tot en met 28 mei 2018).

Wat het uitgangspunt 'duurzaamheid en toekomstgericht' betreft, zijn tijdens de participatiebijeenkomst vele ideeën geformuleerd voor zowel een individuele als collectieve aanpak. Al deze ideeën zijn te groeperen naar vier aspecten van duurzaamheid: energie en warmte, groen en water, kringlopen en samen leven. Tezamen bieden zij bouwstenen voor een integrale aanpak van woningen en wijk.

Verkend is of aan elk vlekkenplan een bepaalde duurzaamheidsambitie te verbinden is. Maar uit deze verkenning komt naar voren dat dit een geforceerde aanpak zou zijn. Er wordt veel meer recht gedaan aan de ideeën die over duurzaamheid gegeven zijn, door drie varianten samen te stellen die voor elk van

de drie vlekkenplannen geldt. In de eerste variant, de basis variant, wordt een minimale ambitie geformuleerd. In de derde variant, de topvariant, wordt juist een maximale ambitie geformuleerd. En hiertussen is de tweede variant, de middenvariant, te plaatsen. De drie varianten lopen dus qua ambitie op.





### 3.2 BRINK (VLEKKENPLAN 1)

Vlekkenplan 1, Brink, is als volgt te omschrijven:

- Sfeer: in het hart van de nieuwe woonwijk komt een groene en waterrijke openbare ruimte; de Brink. Op de Brink kan iets bijzonders komen, zoals bijvoorbeeld een lunchgelegenheid waar mensen met een verstandelijke beperking onder begeleiding werken en wonen.
- Woningen: rondom de Brink bevinden zich gevarieerde woningen in een parkachtige omgeving. In het westelijk deel van de nieuwe woonwijk is de dichtheid lager dan in het oostelijk deel.
- Parkeren: het parkeren is georganiseerd op parkeerveldjes achter de woningen en langs zijstraatjes. Hierdoor is het parkeren dichtbij de woning geregeld, maar is de auto niet overal in de parkachtige omgeving zichtbaar aanwezig.
- Park Buytewech: door de woningen in een parkachtige omgeving te plaatsen, zal Park Buytewech meer onderdeel van de hele wijk worden en hierdoor ervaren worden als een groter park. In feitelijke omvang blijft Park Buytewech echter hetzelfde. Park Buytewech wordt bij Smidsvuur doorkruist door auto's.
- Bereikbaarheid: Buytewech-Noord zal via Smidsvuur en via een opgevaardeerde parallelweg voor auto's bereikbaar zijn. Omdat deze twee wegen niet met elkaar verbonden zijn, zal de verkeersbelasting in de omgeving en in de nieuwe woonwijk beperkt zijn.

## BRINK (VLEKKENPLAN 1)

**Brink (Vlekkenplan 1)**

Wijkplan 1, Brink, is als volgt te omschrijven:

Wonen, spelen, wandelen en natuur zijn allemaal geïntegreerd in een groter park Buytewech. Hierdoor het park en tussen de woningen is de Brink. De Brink heeft een natuurlijke oriëntatie met veel aandacht voor biodiversiteit.

Knaarhof (PO voor ouders)

Een pick-up-point als je wijk bereikbaar is handig

Bijzondere architectuur met een bijzondere stijl om te verschillen van de omgeving

Op de zuid georiënteerde woningen komen zonnepanelen

Factorieel verbinden met de bestaande wijk

Ca. 100 meter

Levenskopbestemde woningen

Wonen, spelen, wandelen en natuur zijn allemaal geïntegreerd in een groter park Buytewech. Hierdoor het park en tussen de woningen is de Brink. De Brink heeft een natuurlijke oriëntatie met veel aandacht voor biodiversiteit.

Woning: de parkachtige sfeer van de wijk wordt ook in de woonwijken met een zonnepaneel om te spelen of te parkeren

Parken dicht bij de woning

Voorbeeld: Westelijke dorpsrand, Wier (Dichtheid: 8 wu/wa Foto: Landschapelijk Wonen)

Voorbeeld: De Groene Oase, Zwolle (Dichtheid: 18 wu/wa Foto: Landschapelijk Wonen)

Voorbeeld: Agrestpark, Delft (Dichtheid: 33 wu/wa)

Voorbeeld: Smidsvuur, Utrecht (Dichtheid: 32 wu/wa Foto: UPW)

Voorbeeld: Rijswijk/Buiten, Rijswijk (Foto: Rufus de Vries)

Voorbeeld: Vrijwilligers, wijkgebouwen en straat

Voorbeeld: Levenskopbestemde woningen

Deelname van deze informatie kan worden gebruikt voor andere doeleinden. Copyright © Gemeente Nieuwegein 2018



Disclaimer: aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Copyright© Gemeente Nieuwkoop 2018.

### 3.3 HOFJES (VLEKKENPLAN 2)

Vlekkenplan 2, Hofjes, is als volgt te omschrijven:

- Sfeer: de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord bestaat uit een reeks van hofjes. Zo zal de wijk als geheel een parkachtige omgeving krijgen met hierbinnen verschillende kleinere openbare ruimtes.
- Woningen: de woningen worden om de kleinere openbare ruimtes gegroepeerd. De sfeer van deze openbare ruimtes en de architectuur van de woningen versterken elkaar en zorgen voor variatie in de hele wijk. In het westelijk deel van de nieuwe woonwijk is de dichtheid lager dan in het oostelijk deel.
- Parkeren: op parkeerveldjes dichtbij elk hof en afgeschermd door bomen en/of groen wordt geparkeerd. Hierdoor is het parkeren dichtbij de woning geregeld, maar is de auto niet overal zichtbaar.
- Park Buytewech: door de woningen in een hofjesachtige setting aan de noordzijde van Park Buytewech, wordt het park meer onderdeel van de hele wijk en zal het ook als groter worden ervaren. In feitelijke omvang blijft Park Buytewech echter hetzelfde. Er rijden geen auto's door Park Buytewech.
- Bereikbaarheid: de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord krijgt een directe ontsluiting op de N231, die als modulaire rondweg in drie fasen aangelegd kan worden: starten bij het meest oostelijk deel, vervolgens verlengd in het westelijk deel en mogelijk op termijn doorgetrokken langs (het verlengde van) de Elleboogvaart.

## HOFJES (VLEKKENPLAN 2)

**Voorbeeld: Duinwalle Haze, Beveren**  
Dichtheid: 25 wo/ha  
Foto: Landschapelijk Wonen

**Voorbeeld: Florandi-Eiland 8, Ruffing**  
Dichtheid: 37 wo/ha  
Foto: Landschapelijk Wonen

**Voorbeeld: Veranschouwen, Amere**  
Dichtheid: 13 wo/ha  
Foto: Landschapelijk Wonen

**Hofjes (vlekkenplan 2)**  
Beknopte beschrijving van de wijk en omgeving.

Staat de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord bestaat uit een reeks van hofjes. Zo zal de wijk als geheel een parkachtige omgeving krijgen met hierbinnen verschillende kleinere openbare ruimtes.

Woningen in de wijk worden gegroepeerd om de kleinere openbare ruimtes en de sfeer van deze openbare ruimtes en de architectuur van de woningen versterken elkaar en zorgen voor variatie in de hele wijk. In het westelijk deel van de nieuwe woonwijk is de dichtheid lager dan in het oostelijk deel. De dichtheid van de woningen per ha is:

- Westelijk deel: 25 wo/ha
- Oostelijk deel: 37 wo/ha

Parkeren op parkeerveldjes dichtbij elk hof en afgeschermd door bomen en/of groen wordt geparkeerd. Hierdoor is het parkeren dichtbij de woning geregeld, maar is de auto niet overal zichtbaar.

Park Buytewech: door de woningen in een hofjesachtige setting aan de noordzijde van Park Buytewech, wordt het park meer onderdeel van de hele wijk en zal het ook als groter worden ervaren. In feitelijke omvang blijft Park Buytewech echter hetzelfde. Er rijden geen auto's door Park Buytewech.

Bereikbaarheid: de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord krijgt een directe ontsluiting op de N231, die als modulaire rondweg in drie fasen aangelegd kan worden: starten bij het meest oostelijk deel, vervolgens verlengd in het westelijk deel en mogelijk op termijn doorgetrokken langs (het verlengde van) de Elleboogvaart.

**Levenskwaliteit**

- In de parkerhofsjes kunnen zonnepanelen worden geplaatst.
- Rondje Buytewech: landschapelijke route langs de wijk en langs de poel, met prachtig uitzicht.
- In de hofjes kunnen (interne) speelplekken met verschillende sferen komen.
- In bredere hofjes komen nieuwe wandelgebieden.
- Het groen en water is natuurlijk, met flauwe oevers en bloeiend grasland ideaal voor vogels.
- Bijzondere architectuur: een eigenzinnig.
- De architectuur rondom de hofjes is een landschapelijke ruimte, met wijde uitzicht over de poel en een natuurlijke uitstraling. Door middel van bloeiende grasland en flauwe, cultureel erfgoed wordt de biodiversiteit versterkt. Vanaf de weg zijn de woningen te zien, maar de weg niet vanuit de woningen.
- Het groen en water is natuurlijk, met flauwe oevers en bloeiend grasland ideaal voor vogels.
- In de hofjes kunnen (interne) speelplekken met verschillende sferen komen.
- Rondje Buytewech: landschapelijke route langs de wijk en langs de poel, met prachtig uitzicht.
- In de parkerhofsjes kunnen zonnepanelen worden geplaatst.
- In bredere hofjes komen nieuwe wandelgebieden.
- Het groen en water is natuurlijk, met flauwe oevers en bloeiend grasland ideaal voor vogels.
- Bijzondere architectuur: een eigenzinnig.
- De architectuur rondom de hofjes is een landschapelijke ruimte, met wijde uitzicht over de poel en een natuurlijke uitstraling. Door middel van bloeiende grasland en flauwe, cultureel erfgoed wordt de biodiversiteit versterkt. Vanaf de weg zijn de woningen te zien, maar de weg niet vanuit de woningen.

**Beleidsplan** van deze informatie kunnen een en ander worden ontbonden. Copyright © Gemeente Middelburg 2018



Disclaimer: aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Copyright© Gemeente Nieuwkoop 2018.

### 3.4 POLDER (VLEKKENPLAN 3)

Vlekkenplan 3, Polder, is als volgt te omschrijven:

- Sfeer: de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord ademt de voor Nieuwkoop kenmerkende structuur van langgerekte polders en sloten uit. Hiervoor worden alle bestaande sloten verbreed en sommige onderbroken. Het groen in de wijk is ruig polderland met hier en daar een elzensingel.
- Woningen: langs de sloten komen gevarieerde woningen. Deze woningen grenzen met een tuin aan het water. Om te zorgen voor een kleinschalige uitstraling liggen de woningen op een soort eilanden, omringd met groen en verbindingen voor voetganger en fiets. In het westelijk deel van de nieuwe woonwijk is de dichtheid lager dan in het oostelijk deel.
- Parkeren: langs de woningen wordt geparkeerd.
- Park Buytewech: door woningen aan de noordzijde van het park wordt Park Buytewech duidelijk gemarkeerd. In feitelijke omvang blijft Park Buytewech hetzelfde als nu. Er rijden geen auto's door Park Buytewech.
- Bereikbaarheid: de nieuwe woonwijk krijgt een directe ontsluiting op de N231 voor auto's. Deze route loopt van west naar oost door de hele wijk heen en krijgt de sfeer/aankleding van een landelijke polderweg.





Disclaimer: aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Copyright© Gemeente Nieuwkoop 2018.

### 3.5 DUURZAAMHEID (BASIS-, MIDDEN- EN TOPVARIANT)

Zoals hiervoor gesteld zijn drie varianten, in oplopend ambitieniveau, voor elk van de drie vlekkenplannen mogelijk. Dit betekent dat de middenvariant ook de voorstellen uit de basisvariant bevat en dat de topvariant ook de voorstellen uit de basis- en middenvariant bevat.

In zowel de basis-, midden- als topvariant wordt ingezet op een integrale duurzaamheidsaanpak van de nieuwe woonwijk. Dit houdt in dat rekening gehouden wordt met energie en warmte, groen en water, kringlopen en de meer sociale kant van duurzaamheid (samen leven, samen delen).

	Energie en warmte	Groen, water en biodiversiteit	Kringlopen	Samen Leven
<b>Basisvariant</b>	Energie neutraal: de energie voor verwarming van de woningen en voor warm tapwater wordt via zonnepanelen op daken binnen de nieuwe woonwijk zelf opgewekt.	Waterberging: waterdoorlatende trottoirs en in de wijk plekken waar water tijdelijk opgevangen wordt.  Verbeteren biodiversiteit (bloemrijk).	Afval wordt gescheiden ingezameld.	Een of meer ontmoetingsplekken in de woonwijk.
<b>Middenvariant</b>	Zelfvoorzienend: de energie voor verwarming van de woningen, voor warm tapwater en voor alle huishoudelijke apparatuur wordt via zonnepanelen op daken binnen de nieuwe woonwijk zelf opgewekt.	Grijswatersysteem: regenwater, douche- en waswater wordt gezuiverd in de nieuwe woonwijk en benut voor eigen gebruik.	Hergebruik van producten en materialen bij (woning) bouw en in openbare ruimte.  Van GFT-afval wordt compost gemaakt	Een of meer voorzieningen die door bewoners gedeeld worden, zoals: centrale plekken waar pakketten worden opgehaald en afgeleverd. Maar ook: begeleid wonen met een ontmoetingsruimte voor de woonwijk.
<b>Topvariant</b>	Energieleverend: de nieuwe woonwijk produceert duurzame energie die gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld ook mobiliteit.	Geen riool: door zuivering en hergebruik van afvalwater in bijvoorbeeld biovergisters is geen riool meer in de nieuwe woonwijk nodig.	Circulair bouwen en leven: bij (woning) bouw wordt er al rekening mee gehouden dat materialen in de toekomst hergebruikt kunnen worden.	Samen wonen: woongemeenschappen (bijvoorbeeld voor ouderen) en/of buurtvereniging.



## Basisvariant

### ENERGIENEUTRAAL



Gasloos



Energie en warmte duurzaam opwekken

### BIODIVERSITEIT EN WATERBERGING



Verbeteren biodiversiteit door natuurlijke oevers en bloemrijk grasland



Plekken waar water tijdelijk geborgen wordt en waterdoorlatende verharding aanleggen

### AFVAL SCHEIDEN



Afval gescheiden inzamelen en zoveel mogelijk hergebruiken

### ONTMOETINGSPLEK



Ontmoetingsplekken in de openbare ruimte

## Middenvariant

### ZELFVOORZIENEND



Individueel of collectief warmtesysteem



Verbruik gelijk aan eigen opgewekte energie

### GRIJSWATERSYSTEEM



Benutten van regen- en grijswater



Regen- en grijswater zuiveren in helofytenfilter

### HERGEBRUIK PRODUCTEN EN MATERIALEN



Zelf compost maken



Woningen bouwen met circulaire materialen. Hergebruik van producten en materialen in de openbare ruimte

### VOORZIENINGEN



Plek waar pakketten worden opgehaald



Begeleid wonen met ontmoetingsruimte voor de wijk

## Topvariant

### ENERGIELEVEREND



Meer energie opwekken dan wordt verbruikt



Smart grid

### GEEN RIOOL



Lokale zuivering en hergebruik afvalwater in biovergister. Geen riool meer nodig

### CIRCULAIR LEVEN EN BOUWEN



Plek waar bewoners gebruikte spullen ruilen



Woning zo bouwen dat alle materialen hergebruikt kunnen worden

### SAMEN WONEN



Woongemeenschappen



Buurtvereniging



## 4. WAARDERING EN VOORKEUR

### 4.1 UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

In de startnotitie zijn door de gemeenteraad uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk benoemd. Deze uitgangspunten moeten terug komen in de vlekkenplannen en in de waardering ervan. Deze uitgangspunten zijn:

- Voor diverse woningzoekenden, zoals: jongeren/starters, gezinnen, ouderen, woongroepen, zelfbouwinitiatieven.
- Duurzaam en toekomstgericht, waaronder: (bijna) energieneutraal wonen en innovaties.
- Groen (met respect voor flora en fauna).
- Goed en veilig bereikbaar.
- Eén plan voor gehele woonwijk.
- Samen met inwoners en andere belanghebbenden en belangstellenden ('van buiten naar binnen werken').

### 4.2 AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN UIT PARTICIPATIE

Gedurende het participatieproces is door omwonenden, andere inwoners van Nieuwkoop, belangstellenden voor een woning in Buytewech-Noord en overige belanghebbenden en belangstellenden, aanvullend op voornoemde uitgangspunten, een aantal veel genoemde aandachtspunten naar voren gebracht. Deze veel genoemde aandachtspunten zijn hieronder als aanvullende uitgangspunten voor de waardering van de vlekkenplannen op een rij gezet:

- Geen extra autoverkeer door of extra verkeersoverlast voor omliggende woonwijken.
- Behouden en waar mogelijk uitbreiden van Park Buytewech.
- Voor direct omwonenden zoveel als mogelijk uitzicht behouden op groen.
- Nieuwbouw, met enkele uitzonderingen daargelaten, op gelijke maximale bouwhoogte als bestaande woningbouw in de kern Nieuwkoop.
- Waar mogelijk de nieuwe woonwijk benutten om recreatieve plekken in de omgeving met elkaar te verbinden tot een doorgaande route ('rondje Buytewech' of zelfs 'rondje Nieuwkoop').

### 4.3 WAAR GING HET IN HET BIJZONDER OM?

Alvorens de drie vlekkenplannen te waarderen aan de hand van de uitgangspunten a tot en met k wordt hier eerst nog even stilgestaan bij de onderwerpen en discussies die verschillende keren tijdens participatiebijeenkomsten aangeroerd zijn. Ten eerste betrof dit de woningbehoefte. Ten tweede ging dit om de autobereikbaarheid. Ten derde ging dit om Park Buytewech. En ten vierde zijn met enige regelmaat uitspraken gedaan over de duurzaamheidsambitie.

#### Woningbehoefte

Tijdens het participatieproces is door sommigen de geraamde woningbehoefte in twijfel getrokken en/of kritiek geleverd op de keuze om voor nieuwbouw de locatie van Buytewech-Noord te benutten. Sommigen zagen andere inbreidingslocaties elders in de kern meer in aanmerking komen voor nieuwbouw. Anderen hebben

aangegeven dat bij de koop van hun woning aangegeven is dat er verder geen woningbouw meer zou komen.

Tegelijkertijd hebben zich tijdens de bijeenkomsten ook belangstellenden voor een woning in deze nieuwe woonwijk gemeld, zowel uit Nieuwkoop als uit een aantal omliggende gemeenten. In het bijzonder pleitten zij voor starterswoningen, woningen voor senioren en de mogelijkheid tot zelf/samenbouw. De lokale makelaar heeft tijdens een van de bijeenkomsten aangegeven dat er bij hem belangstelling bekend is om als ouderencollectief nieuwbouw te realiseren.

#### Ontsluiting

Over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Buytewech-Noord is veel discussie gevoerd. Deze discussie ging eigenlijk vooral over de overlast die de nieuwe ontsluiting zou gaan veroorzaken voor bestaande woonwijken, zoals Grendel, Smidsvuur en de woningen langs de Elleboogvaart. In deze discussie is, gaandeweg het participatieproces, dan ook aandacht gevraagd voor bestaande verkeersknelpunten en het oplossen ervan.

#### Park Buytewech

Park Buytewech is geliefd als kijkgroen voor direct omwonenden, als plek om de hond uit te laten, als plek om met de (klein)kinderen te gaan spelen of als plek om er te joggen. Over de groen kwaliteit van Park Buytewech zijn overigens verschillende reacties vernomen: sommigen vinden het van een hoge of voldoende kwaliteit, anderen vragen juist om meer groenkwaliteit.

De keuze van de gemeente om Park Buytewech onderdeel te laten zijn van het vlekkenplan, was ingegeven om zo tot

een samenhangende ontwikkeling te kunnen komen. Dit stelden sommigen echter niet gerust, zo bleek tijdens de participatiebijeenkomsten. Zo vreesden zij dat het integreren van Park Buytewech in het vlekkenplan wel eens de opstap zou kunnen zijn tot aantasting van het park. Terwijl juist het tegenovergestelde werd bepleit tijdens het participatieproces: behoud Park Buytewech en zet in op vergroting en/of meer kwaliteit van dit park. Opties voor de verkeersafwikkeling van auto's door het park werden dan ook niet of nauwelijks begrepen.

#### **Duurzaamheid**

Tijdens de bijeenkomst waar woonwensen zijn gepeild, tijdens de excursie en tijdens de informatiebijeenkomst van 28 maart is vaak de wens uitgesproken voor een hoge en integrale ambitie op het gebied van duurzaamheid. Daar waar dit op individueel niveau, dus per woning of een beperkt aantal woningen, te realiseren is, heeft dit de voorkeur. Maar daar waar dit collectief moet – op de schaal van de nieuwe wijk of zelfs daarboven – moet deze ambitie zeker aangegaan worden, zo is verschillende keren aangegeven. Deze restricties (waar individueel kan dit doen, waar collectief moet dit niet nalaten) zullen in de nadere concretisering van het gekozen vlekkenplan verder opgepakt moeten worden. Voor deze fase, waarbij het gaat om een bepaald ambitieniveau te kiezen, lijkt de basisvariant niet tegemoet te komen aan de uitgangspunten van gemeente en samenleving.

#### **4.4 REACTIES OP DE DRIE VLEKKENPLANNEN**

Tijdens de participatiebijeenkomst van 16 mei 2018 en in de twee weken daarna via de internetconsultatie zijn stemadviezen (soms

met nadere motivaties) gegeven.

Aan het eind van de participatiebijeenkomst op 16 mei zijn 88 stemadviezen uitgebracht, met de volgende verdeling naar voorkeur:

- Brink, vlekkenplan 1: 28 stemadviezen = 31% van het totaal = 2e voorkeur.
- Hofjes, vlekkenplan 2: 26 stemadviezen = 29% van het totaal = 3e voorkeur.
- Polder, vlekkenplan 3: 34 stemadviezen = 40% van het totaal = 1e voorkeur.

Op de ingeleverde stemadviezen kon men tijdens de participatiebijeenkomst van 16 mei 2018 ook nog een nadere motivatie geven en/of aanvullende suggesties doen. Hier is veel gebruik van gemaakt. De meest voorkomende reacties zijn hieronder opgenomen:

##### **Brink (vlekkenplan 1)**

- Het opknippen van de woonwijk met een groene en waterrijke Brink in het hart, waardoor de ontsluiting via twee verschillende toegangswegen verloopt, wordt als positief gewaardeerd.
- Mooie ruimte opzet, veel groen en waardering voor een groter park.
- Als suggestie wordt gedaan: sluit de oostelijke ontsluiting rechtstreeks op N231 aan en laat deze niet via een aangepaste Parallelweg lopen.
- Als suggestie wordt gedaan: ontsluiting aan de rand van de wijk zoals in Hofjes.

##### **Hofjes (vlekkenplan 2)**

- Gekozen ontsluiting wordt als positief gewaardeerd.
- Rondweg kan leiden tot sluipverkeer. Dit is ongewenst.
- Hofjes-structuur spreekt aan.
- Als suggestie wordt gedaan: geen derde fase van de rondweg langs de Elleboogvaart, omdat dit kostbaar en niet nodig is.

##### **Polder (vlekkenplan 3)**

- De sfeer en structuur van dit vlekkenplan sluit aan bij het karakter van het dorp en het landschap.
- De sfeer en structuur van dit vlekkenplan is te saai, te strak, te stijf.
- Woningen aan het water wordt gewaardeerd.
- Een tweede ontsluiting is nodig.
- Als suggestie wordt gedaan: ontsluiting aan de rand van de wijk zoals in Hofjes.

##### **Duurzaamheidsambitie**

Wat betreft de drie ambitieniveaus voor duurzaamheid, kwam uit de 90 stemadviezen die zijn ingeleverd op 16 mei 2018 een duidelijke voorkeur naar voren:

- Basisvariant: 26 voorkeur.
- Middenvariant: 43 voorkeur.
- Topvariant: 10 voorkeur.
- Blanco: 9.



### Totaal aantal reacties (participatiebijeenkomst 16 mei + digitale consultatie 16 – 28 mei 2018)

Tussen 16 en 28 mei is via sociale media nog eens aanvullende aandacht gevraagd voor het uitbrengen van een stemadvies (al dan niet met nadere motivatie en suggesties) via de website. Via deze digitale consultatie zijn nog eens 155 stemadviezen binnengekomen. In totaal betekent dit dat er 243 stemadviezen uitgebracht zijn. Tevens zijn er tien stemadviezen uitgebracht die ongeldig zijn, omdat er dubbel gestemd is.

Op de volgende pagina wordt aangegeven hoe de verdeling van de stemadviezen is voor zowel het vlekkenplan als het ambitieniveau. Tevens worden nog de meest voorkomende suggesties meegegeven. Deze meest voorkomende suggesties uit de digitale consultatie komen in belangrijke mate overeen met de suggesties die al via de stemadviezen en mondelinge toelichting zijn gedaan tijdens de participatiebijeenkomst van 16 mei 2018. Hier wordt volstaan met het beschrijven van veel voorkomende suggesties die, aanvullend op bovenstaande beschrijving, zijn aangegeven.

## EINDRESULTATEN STEMADVIES VLEKKENPLANNEN

	1e voorkeur	2e voorkeur	3e voorkeur
<b>Brink (vlekkenplan 1)</b>	81 (33%)	82 (34%)	75 (31%)
<b>Hofjes (vlekkenplan 2)</b>	63 (26%)	69 (28%)	105 (43%)
<b>Polder (vlekkenplan 3)</b>	95 (39%)	85 (35%)	56 (23%)
<b>Blanco</b>	4 (2%)	7 (3%)	7 (3%)
<b>Totaal aantal stemmen*</b>	243 (100%)	243 (100%)	243 (100%)

Uit de verdeling van stemadviezen blijkt dat de eerste voorkeur uitgaat naar vlekkenplan Polder, maar dat ook de andere twee vlekkenplannen gewaardeerd worden. Daarom is het goed om ook te kijken naar de stemverhoudingen bij de vraag naar welk vlekkenplan men het een na beste vindt (tweede voorkeur) en welk vlekkenplan het minst aanspreekt (minste voorkeur). Bij de tweede voorkeur komt opnieuw vlekkenplan Polder als beste eruit. Bij de minste voorkeur blijkt dat Polder het minst aantal stemmen oplevert. Oftewel: vlekkenplan Polder komt als eerste voorkeur, tweede voorkeur en minste voorkeur het beste uit de stemadviesronde.

## EINDRESULTATEN STEMADVIES DUURZAAMHEID

	Voorkeur
<b>Basisvariant</b>	85 (35%)
<b>Middenvariant</b>	97 (40%)
<b>Topvariant</b>	51 (21%)
<b>Blanco</b>	10 (4%)
<b>Totaal aantal stemmen*</b>	243 (100%)

Qua verduurzaming gaan de meeste stemadviezen naar de middenvariant. Maar ook de topvariant, met de meest vergaande voorstellen voor verduurzaming van Buytewech-Noord, krijgt veel stemmen. Bijna tweederde van alle stemmen geeft aan de voorkeur te hebben voor een hogere ambitie dan een basisaanpak van verduurzaming.

\* 10 stemmen zijn ongeldig verklaard vanwege onjuist stemmen (2x) of dubbel stemmen (8x). Deze stemmen zijn niet meegerekend in het totaal aantal stemmen.



**Polder (vlekkenplan 3)**



**Brink (vlekkenplan 1)**



**Hofjes (vlekkenplan 2)**



**Middenvariant**

Zoals hiervoor reeds aangegeven, zijn ook tijdens de digitale consultatie bij de stemadviezen suggesties meegegeven. Veel van de meest voorkomende suggesties die via de digitale consultatie zijn aangegeven, komen overeen met de suggesties die ook tijdens de participatieavond zijn gedaan. Hieronder worden alleen de veel voorkomende suggesties beschreven die hierop aanvullend zijn:

### Brink (vlekkenplan 1)

- Als aanvullende suggestie is (redelijk) vaak aangegeven: maak een brug vanuit Smidsvuur over Park Buytewech heen, zodat het park zelf niet doorkruist wordt.
- Als aanvullende suggestie is (redelijk) vaak aangegeven: schrap de ontsluiting via Smidsvuur.

### Hofjes (vlekkenplan 2)

- Als opmerking is redelijk vaak aangegeven dat het voorstel voor de rondweg er gekomen is door weerstand van omwonenden.

### Polder (vlekkenplan 3)

- Als aankomende suggesties is (redelijk) vaak aangegeven: sluit niet alleen aan bij het polderlandschap, maar ook bij het karakter van Nieuwkoop.

## 4.5 WAARDEREN VOOR- EN NADELEN

In dit proces zijn verschillende uitgangspunten voor Buytewech-Noord geformuleerd. Op basis daarvan zijn drie vlekkenplannen gemaakt. Per vlekkenplan wordt aangegeven in hoeverre het plan voldoet aan de uitgangspunten.

	<b>Brink (vlekkenplan 1)</b>	<b>Hofjes (vlekkenplan 2)</b>	<b>Polder (vlekkenplan 3)</b>
<b>a. Voor diverse woningzoekenden</b>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan houdt rekening met uiteenlopende woningen (sociale huur, huur, koop, vrijstaand, geschakeld en vrije kavels). Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan houdt rekening met uiteenlopende woningen (sociale huur, huur, koop, vrijstaand, geschakeld en vrije kavels). Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan houdt rekening met uiteenlopende woningen (sociale huur, huur, koop, vrijstaand, geschakeld en vrije kavels). Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>b. Duurzaam en toekomstgericht</b>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan kan nader uitgewerkt worden volgens de basis-, midden- en topvariant. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan kan nader uitgewerkt worden volgens de basis-, midden- en topvariant. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan kan nader uitgewerkt worden volgens de basis-, midden- en topvariant. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>c. Groen</b>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt het groen op een bijzondere manier verwerkt: onder meer door een groot groen hart. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt het groen op een bijzondere manier verwerkt: in en rondom de hofjes. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt het groen op een bijzondere manier verwerkt: onder meer door alle woningen met een tuin aan te laten sluiten op de sloten. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>d. Goed en veilig bereikbaar</b>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt de nieuwe wijk via Smidsvuur en via een verbeterde parallelweg voor auto's bereikbaar. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt de nieuwe wijk via een directe ontsluiting op de N231 bereikbaar. Deze ontsluiting kan modulair/gefaseerd gerealiseerd worden, te beginnen aan de westelijke zijde. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>In dit vlekkenplan wordt de nieuwe wijk via een directe ontsluiting op de N231 bereikbaar. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>

+ = voldoet aan uitgangspunt  
 ++ = voldoet zeer aan uitgangspunt  
 - = voldoet of slecht aan uitgangspunt  
 -- = voldoet niet aan uitgangspunt

	<b>Brink (vlekkenplan 1)</b>	<b>Hofjes (vlekkenplan 2)</b>	<b>Polder (vlekkenplan 3)</b>
<b>e. Eén plan voor de gehele wijk</b>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan geeft een samenhangend beeld voor het geheel, sluit goed aan op Park Buytewech, maar kan (vanuit westelijke kant) in fasen ontwikkeld worden. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan geeft een samenhangend beeld voor het geheel, sluit goed aan op Park Buytewech, maar kan (vanuit westelijke kant) in fasen ontwikkeld worden. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan markeert aan de noordzijde van het park duidelijk. Het park blijft in omvang hetzelfde. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>f. Samen met inwoners en andere belanghebbenden en belangstellenden</b>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan is tot stand gekomen dankzij de inbreng van inwoners, belanghebbenden en belangstellenden. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan is tot stand gekomen dankzij de inbreng van inwoners, belanghebbenden en belangstellenden. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan is tot stand gekomen dankzij de inbreng van inwoners, belanghebbenden en belangstellenden. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>g. Geen extra autoverkeer door of verkeersoverlast voor omliggende wijken</b>	<p>-</p> <p>Dit vlekkenplan stelt voor dat een deel van de nieuwe woonwijk voor auto's bereikbaar wordt via een ontsluiting via Smidsvuur. Door een 'knip' in de wijk zal dit weliswaar beperkt verkeer opleveren, maar hiermee voldoet het minder aan het uitgangspunt.</p>	<p>--</p> <p>Dit vlekkenplan stelt weliswaar een ringweg voor, maar de derde en laatste module gaat langs (het verlengde van) de Elleboogvaart en zal hiermee tot hinder leiden. Omdat het een ringweg betreft, voldoet dit het minder goed aan het uitgangspunt dan vlekkenplan 1.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan ontziet bestaande woonwijken voor wat betreft de auto-ontsluiting. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>
<b>h. Behouden en waar mogelijk uitbreiden Park Buytewech</b>	<p>-</p> <p>Dit vlekkenplan stelt een ontsluiting via Smidsvuur door Park Buytewech voor auto's. Hiermee voldoet het niet aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan zorgt voor de hofjesachtige setting aan de noordzijde van het park dat het park als meer onderdeel van de wijk ervaren wordt. Het vlekkenplan doorkruist het park niet met auto's. Ook blijft het qua omvang hetzelfde. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>	<p>+</p> <p>Dit vlekkenplan markeert aan de noordzijde van het park duidelijk. Het park blijft in omvang hetzelfde. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.</p>



	Brink (vlekkenplan 1)	Hofjes (vlekkenplan 2)	Polder (vlekkenplan 3)
<b>i. Zoveel mogelijk uitzicht op groen voor directe omwonenden</b>	+ Dit vlekkenplan stelt een stedenbouwkundige inrichting van woningen voor die de meeste doorzichten van uit de bestaande omgeving biedt. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.	- Dit vlekkenplan zal door de hofjesachtige opzet van de nieuwe wijk tot minder doorzichten van uit de bestaande omgeving leiden. Hiermee voldoet het minder aan dit uitgangspunt.	-- Dit vlekkenplan zal door de geschakelde woningen aan de sloten tot minder doorzichten van uit de bestaande omgeving leiden. Hiermee voldoet het, in vergelijking met de andere plannen, het minst aan het uitgangspunt.
<b>j. Nieuwbouw, met enkele uitzonderingen daargelaten, gelijk aan bouwhoogte bestaande woningen</b>	+ Zal uitgangspunt zijn in het stedenbouwkundige plan. Hiermee zal het aan dit uitgangspunt moeten voldoen.	+ Zal uitgangspunt zijn in het stedenbouwkundige plan. Hiermee zal het aan dit uitgangspunt moeten voldoen.	+ Zal uitgangspunt zijn in het stedenbouwkundige plan. Hiermee zal het aan dit uitgangspunt moeten voldoen.
<b>k. Nieuwe woonwijk benutten voor recreatieve route in Buytewech-Noord en Nieuwkoop</b>	+ In vlekkenplan rekening gehouden met groene en sportieve route die verder gaat dan alleen de woonwijk. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.	++ In vlekkenplan leent ringweg zich om, parallel hieraan, een 'Rondje Nieuwkoop/Buytewech' te realiseren. Hiermee voldoet het zeer goed aan dit uitgangspunt.	+ In vlekkenplan rekening gehouden met groene en sportieve route die verder gaat dan alleen de woonwijk. Hiermee voldoet het goed aan dit uitgangspunt.
<b>l. Maatschappelijk draagvlak (op basis van reacties vlekkenplannen)</b>	+ Vlekkenplan heeft, blijkens reacties, goed invulling gegeven aan een combinatie van voorkeuren. Bij uiteindelijke stemadvies als een na beste gekozen.	+ Vlekkenplan heeft, blijkens reacties, goed invulling gegeven aan een combinatie van voorkeuren. Bij uiteindelijke stemadvies als plan gekozen met minste voorkeur.	+ Vlekkenplan heeft, blijkens reacties, goed invulling gegeven aan een combinatie van voorkeuren. Bij uiteindelijke stemadvies als beste gekozen.
<b>Totaal</b>	9 plussen, 2 minnen	10 plussen, 3 minnen	10 plussen, 2 minnen

+ = voldoet aan uitgangspunt

++ = voldoet zeer aan uitgangspunt

- = voldoet slecht aan uitgangspunt

-- = voldoet niet aan uitgangspunt



## 4.6 VOORKEUR

### Vlekkenplannen

Wanneer de drie vlekkenplannen gewaardeerd worden op de uitgangspunten uit de startnotitie, dan voldoen alle drie de vlekkenplannen hieraan. Wanneer de drie vlekkenplannen gewaardeerd worden aan de hand van de uitgangspunten die voortgekomen zijn uit het participatieproces, dan ontlopen de drie elkaar op drie onderwerpen, te weten impact van autoverkeersontsluiting op bestaande wijken, impact op Park Buytewech en impact van bebouwing in nieuwe woonwijk op direct omwonenden.

In de reacties op de vlekkenplannen komt dit terug. Het maatschappelijke draagvlak is het grootst voor de voorstellen waar geen auto's door Park Buytewech rijden (Hofjes/vlekkenplan 2 en Polder/vlekkenplan 3), waar sprake is van een (gevoel van) uitbreiding van Park Buytewech (Brink/vlekkenplan 1), waar omliggende woonwijken geen last van extra autoverkeer hebben (Polder/vlekkenplan 3), waar direct omwonenden het groenste uitzicht hebben (Brink/vlekkenplan 1 en Hofjes/vlekkenplan 2) en waar de referentiebeelden en het vlekkenplan het meest romantische beeld oproepen (Hofjes/vlekkenplan 2). Leggen wij dit naast elkaar, dan scoren de drie vlekkenplannen minimaal op twee van de vijf onderwerpen.

Het romantische beeld dat Hofjes oproept, is een feit. Maar in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is een dergelijke sfeer zeker ook bij Brink en zelfs bij Polder op te roepen. De procesbegeleider ziet deze maatschappelijke voorkeur dan

Meest voorkomende reacties per vlekkenplan

	Brink (vlekkenplan 1)	Hofjes (vlekkenplan 2)	Polder (vlekkenplan 3)
<b>Geen auto's door Park Buytewech</b>		X	X
<b>Gevoel van groter Park Buytewech</b>	X		
<b>Geen extra verkeersoverlast in bestaande wijken door beoogde auto-ontsluiting voor Buytewech-Noord</b>			X
<b>Groenste uitzicht voor direct omwonenden</b>	X	X	
<b>Romantisch beeld</b>		X	

ook als ondergeschikt in de uiteindelijke waardering van de drie vlekkenplannen.

Voor de verkeersafwikkeling ligt dit een stuk complexer. Voor Brink (vlekkenplan 1) is toestemming van de provincie nodig als ook een verwerving van gronden om de op te waarden parallelweg aan te laten sluiten op de nieuwe woonwijk. De verwachting is dat dit beide te realiseren is. Voor Brink (vlekkenplan 2) wordt tevens een geknipte ontsluiting voorgesteld, waardoor geen doorgaand en sluipverkeer door de nieuwe woonwijk mogelijk is, maar wel enig verkeer dat naar het oostelijk deel van de nieuwe woonwijk gaat door Smidsvuur moet rijden. Uit het participatieproces is duidelijk geworden dat hiertegen weerstand is vanuit bewoners uit Smidsvuur.

Voor Hofjes (vlekkenplan 2) is een modulaire rondweg voorzien, waarvoor niet alleen toestemming moet komen van de provincie, maar ook van Schiphol. Tevens loopt het meest oostelijk deel van deze modulaire rondweg op gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn. Deze moeten dus nog verworven worden. Uit het participatieproces is duidelijk geworden dat tegen de laatste fase van de modulaire rondweg weerstand is vanuit bewoners die hier dicht tegenaan wonen. Tezamen leidt de modulaire rondweg tot een optelsom van onzekerheden, waarmee dit voorstel het minst haalbaar lijkt. Gedeeltelijke realisatie van de rondweg is een alternatief (te weten alleen het noordelijk deel op gronden van de gemeente), maar dit betekent waarschijnlijk dat alsnog een ontsluiting via Smidsvuur nodig wordt.

Voor Polder (vlekkenplan 3) dezelfde randvoorwaarden als voor Brink (vlekkenplan 3), hetgeen dit vlekkenplan samen met Brink bezien vanuit de verkeersontsluiting en maatschappelijke impact het meest haalbaar maken.

### **Duurzaamheid**

Qua verduurzaming gaan de meeste stemadviezen naar de middenvariant. Maar ook de topvariant, met de meest vergaande voorstellen voor verduurzaming van Buytewech-Noord, krijgt veel stemmen. Bijna tweederde van alle stemmen geeft aan de voorkeur te hebben voor een hogere ambitie dan een basisaanpak van verduurzaming.

### **Eindconclusie**

Dit alles afwegende brengt de procesbegeleider tot de voorkeur voor Polder (vlekkenplan 3) met als aanvulling dat in het stedenbouwkundig plan nadrukkelijker aandacht moet komen voor een groen en waterrijker hart met een of andere ontmoetingsfunctie (waar veel waardering voor was in Brink/vlekkenplan 1), een meer kleinschalige en romantische opzet van de woningen (waar veel waardering voor was in Hofjes/vlekkenplan 2) en een eigentijdse architectuur/beeldkwaliteit (om het onderscheidend vermogen van de nieuwe wijk te ondersteunen). Met deze extra accenten blijft vlekkenplan Polder gevolgd worden, maar wordt voor de vervolgfase – het stedenbouwkundig plan – extra aandacht gevraagd voor een meer ontspannen en intieme sfeer en beleving.

Tevens wordt geadviseerd om in het stedenbouwkundige plan uit te gaan van de middenvariant voor wat betreft energie en

water, groen/diversiteit en water, kringlopen en samen leven, maar tegelijkertijd in deze vervolgfase ook concreter te maken wat dit betekent voor individuele woningen, complexen en de woonomgeving.





## 5. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De externe procesbegeleider neemt op basis van het 'van buiten naar binnen werken' de vrijheid om terug en vooruit te kijken.

Terugkijkend op het proces:

- Kies voor 'Polder' (vlekkenplan 3) met in de verdere uitwerking, i.c. het stedenbouwkundige plan, nadrukkelijker aandacht voor een groen en waterrijker hart met een of andere ontmoetingsfunctie, een meer kleinschalige en romantische opzet van de woningen en een eigentijdse architectuur/beeldkwaliteit. Met deze extra accenten blijft vlekkenplan Polder gevolgd worden, maar komt in de uitwerking iets meer nadruk te liggen op een ontspannen, intieme en natuurlijke sfeer. Dit, tezamen met een integrale aanpak van duurzaamheid (zie punt hieronder) kan, in combinatie met een eigen architectonische beeldkwaliteit, ervoor zorgen dat Buytewech-Noord zich onderscheidt van andere wijken in Nieuwkoop. De argumenten hiervoor zijn: meest haalbare verkeersontsluiting, geen extra verkeersoverlast in directe omgeving, behoud en vergroting van Park Buytewech, aansluitend op kenmerkende polderstructuur en sfeer, veel groen, mogelijkheid tot gevarieerde woonmilieus in de wijk voor uiteenlopende doelgroepen.
- Kies in ieder geval voor de middenvariant qua duurzaamheid en verken of onderdelen van de topvariant te integreren zijn. De argumenten hiervoor zijn: een nieuwe wijk die op de toekomst voorbereid is, moet een hoge ambitie hebben op het gebied van duurzaamheid. Deze ambitie dient daarnaast

integraal te zijn: energie en warmte + groen en water + kringlopen + samen leven/wonen. Zorg dat de verduurzaming van Buytewech-Noord echt een van de unique selling points wordt en reserveer hier ambtelijke capaciteit voor. Excelleren in duurzaamheid gaat, vooralsnog, niet vanzelf.

- Blijf actief en persoonlijk communiceren. Ondanks verschillende belangen heeft het participatieproces uitgewezen dat direct omwonenden, inwoners van Nieuwkoop, belangstellenden voor een woning en andere belanghebbenden in een relatief kort tijdsbestek constructief met elkaar in gesprek willen gaan, behoorlijk veel begrip zijn in gezamenlijkheid tot keuzes te komen. De zestien ontwerptafels waren hier een exemplarisch voorbeeld van. Valkuil in het proces is echter dat de opgebouwde contacten verbroken worden en 'van buiten naar binnen werken' beperkt blijft tot het maken van een vlekkenplan. Advies is om de communicatie actief en persoonlijk voort te zetten, juist ook in de fase waarin een stedenbouwkundig plan gemaakt wordt. Dat het communicatieproces hierbij anders wordt dan in de periode december 2017 - juli 2018 is een gegeven, maar zorg dat juist in de concretisering van het vlekkenplan de contacten, de communicatie en het verkregen draagvlak onderhouden blijven. De argumenten hiervoor zijn: 'van buiten naar binnen werken' bewijst zich juist in de fase waarin het – voor de samenleving – concreter wordt.
- Zet de bestuurlijke begeleidingscommissie voort. Wanneer gekozen wordt om het 'van buiten naar binnen werken' in de

fase van het opstellen van een stedenbouwkundig plan te continueren, is het kritisch volgen van deze procesvoortgang meer dan gewenst.

- Zet het proces versneld voort. Gevraagd wordt een strakke planning aan te houden en waar mogelijk uit te gaan van een vacuümplanning. Dat houdt in: verschillende processtappen zoveel als mogelijk parallel aan elkaar verrichten. De argumenten hiervoor: de actuele woningbehoefte die vraagt om extra woningen, het vasthouden van de betrokkenheid vanuit de samenleving bij de nieuwe woonwijk en het voortzetten van de ambtelijke samenwerking.
- Start met het hart van de nieuwe wijk: Tijdens de excursie en participatiebijeenkomsten is veel empathie geuit voor een voorziening als de Smulhoeve in Leidschenveen: een lunchgelegenheid en ontmoetingsplek waar mensen met een verstandelijke beperking werken en wonen. Zó'n voorziening brengt mensen bij elkaar en geeft sfeer aan de omgeving.
- Omarm wooninitiatieven. In Nieuwkoop hebben ouderen belangstelling geuit om gezamenlijk een woonproject te starten. Een dergelijke cpo-project voor een doelgroep uit de gemeente en/of kern zelf verdient ondersteuning en versnelde realisatie. Laat een of meer van dergelijke wooninitiatieven, naast een collectieve voorziening in Park Buytewech, de smaakmakers van de nieuwe woonwijk worden.







## Colofon

Inbo

Met bijdragen van:

Hoeve Rijlaarsdam (locatie)

Rufus de Vries (fotografie)

Jeroen de Geus (video)

Social Media Men (sociale media)

Rijnja Repro (materiaal)

Kaldenbach (materiaal)

In opdracht van: Gemeente Nieuwkoop

Amsterdam, 6 juni 2018