

DE KLEINE VERWONDERING

Uitgangspunten en resultaat

verkenningstudie mogelijkheden woningbouwprogramma



Versie 1.0

Datum: 11 april 2024

Opsteller: projectteam DKV & IMOSS





Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Huidige situatie Nieuwveen	4
2. Verkenningstudie De Kleine Verwondering	7
2.1. Verkenningsgebied De Kleine Verwondering	7
2.2. Probleem/uitdaging	8
2.3. Doel	9
2.4. Afbakening	9
2.5. Afhankelijkheden	9
2.6. Randvoorwaarden	10
2.7. Aanpak uitgevoerde verkenningstudie De Kleine Verwondering	10
3. Zes uitgewerkte scenario's	11
3.1 De scenario's uit de verkenningstudie van IMOSS	11
3.2 Risico's	14
4. Advies en aanpak initiatiefase	15
4.1 Advies	15
4.2 Aanpak initiatiefase	15
4.3.1 Resultaat initiatiefase	16
4.3.2 Tussenresultaat	16
4.3.3 Planning initiatiefase	16
4.3.4 Kosten (wanneer, wie en budget)	16
4.3.5 Projectorganisatie	17
4.3.6 Participatie	17



4.3.7 Kernboodschap.....	18
4.3.8 Aanpak participatie	18
Bijlage 1: De zeven processtappen van een woningbouwproject	19
Bijlage 2: Overzicht wet- en regelgeving en belangrijkste beleid	20



1. Inleiding

Gemeente Nieuwkoop heeft net als de rest van Nederland te maken met een groot tekort aan woningen. Daarbij is er behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en senioren. Van belang is dat (voormalige) inwoners van de gemeente in een bepaalde kern willen blijven wonen of willen terugkeren en hier de gelegenheid voor krijgen.

In de 'Strategische Koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw' is een koers bepaald hoe we komende jaren aan de woningbehoefte van minimaal 2.300 woningen in 2040, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021, gaan voldoen. Project De Kleine Verwondering is één van de nieuwe projecten die in de strategische koers zijn benoemd om op te pakken. Het project is vooruitlopend op de vaststelling van de koers opgepakt en kan daarom parallel daaraan ter behandeling in de gemeenteraad worden aangeboden.

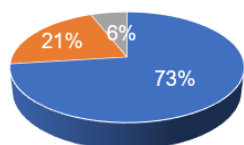
De verkenningsstudie van project De Kleine Verwondering is breed ingestoken en heeft naast mogelijke woningbouw ook onderzocht of maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn op de vijf onderzochte percelen. Daarnaast is aangesloten bij het groene karakter van de wijken om de percelen heen. Dit alles om naast het bouwen van voldoende woningen ook te zorgen voor een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen en te zorgen voor een goed voorzieningenniveau. We komen zo tegemoet aan de ambitie uit de strategische koers en de omgevingsvisie: *Binnen gemeente Nieuwkoop werken we aan vitale en sterke dorpen, vinden we gelukkige inwoners belangrijk en gaan we voor een groene toekomst.*

1.1. Huidige situatie Nieuwveen

Woonvoorraad gemeente Nieuwkoop 2023

In 'Nieuwkoop in cijfers' is het volgende terug te lezen over de woningvoorraad van de gemeente Nieuwkoop. Zo zijn er in 2023 11.824 woningen¹ binnen de gemeente. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van 139m². Verder is de verdeling tussen huur en koop³:

woningvoorraad 2023



- koop
- huur corporaties
- huur particuliere verhuurder

¹ Bron Nieuwkoop in cijfers (geraadpleegd 19-2-2024)/BAG-ABF 2023.

² Bron: basisregistratie adressen en gebouwen – bewerking ABF Research peildatum 2023.

³ We merken op dat het percentage benoemd bij huur corporaties zowel sociale als middeldure huurwoningen bevat.



Wachttijst sociale huurwoningen

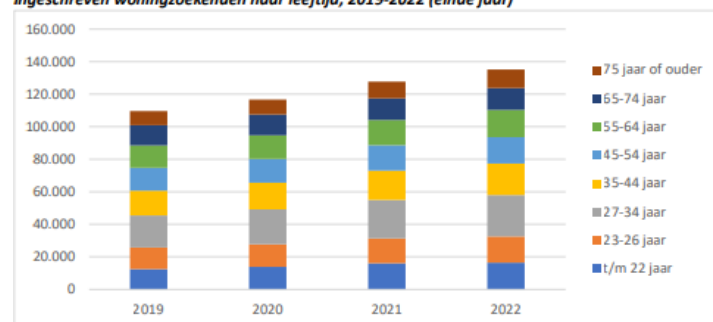
In het jaarverslag 2022 van Holland Rijnland lezen we terug dat er binnen de regio Holland Rijnland 36.176 reagerende woningzoekenden zijn op huren in Holland Rijnland. De slaagkans voor een sociale huurwoning is binnen gemeente Nieuwkoop 10,1%, dit is hoger dan de regionale slaagkans van 8%. De gemiddelde inschrijfduur en reageertijd zijn niet op gemeentenniveau bekend, wel op regionaal niveau. Regionaal geldt voor mensen zonder bemiddeling⁴ een gemiddelde inschrijfduur van 90 maanden en gemiddelde zoektijd van 36 maanden.

Inschrijfduur en zoekduur van geslaagde woningzoekenden, 2019-2022

indicator	2019	2020	2021	2022
inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	70	75	75	76
inschrijfduur exclusief bemiddeld	79	86	88	90
zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	21	26	32	35
zoektijd exclusief bemiddeld	22	27	32	36

We hebben geen inzicht in het aantal woningzoekenden voor een koopwoning of een particuliere huurwoning.

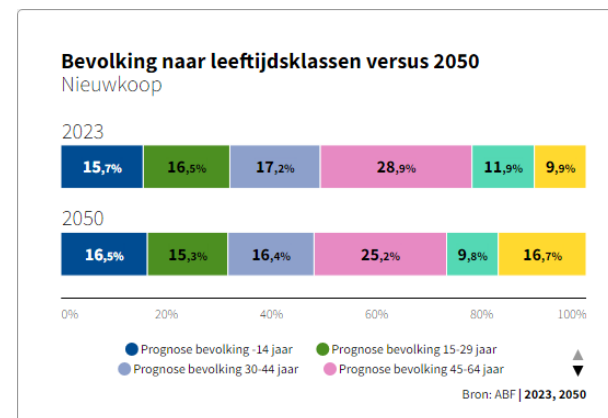
Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd, 2019-2022 (einde jaar)



Verder zien we in de grafiek links een toename in het aantal ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd, tussen 2019 en 2022 is dit met 23% gestegen. Het valt op dat het aantal ingeschreven 75-plussers daarbij het sterkst is gestegen.

We zien tegelijkertijd dat de prognose komende jaren (grafiek aan de rechterkant) is dat het aantal 75 plussers in de periode 2023 tot en met 2050 het sterkst stijgt en daarna de leeftijdscategorie tot en met 14 jaar.

Op basis van deze gegevens trekken we de conclusie dat het nodig is om voor nu en in de toekomst betaalbare woningen te bouwen voor woningzoekenden in zowel de koop als het huursegment. Daarmee kunnen we voor wat betreft de sociale huurwoningen, de toename van de gemiddelde zoektijd (exclusief bemiddeling) verkleinen. Bij de realisatie van woningen moet daarnaast veel aandacht zijn voor de realisatie van passende woningen voor ouderen. Daarom volgen we bij dit onderzoek de woonzorgvisie (zoals ook in de strategische koers is opgenomen).



⁴ Bij een bemiddeling zoekt de woningzoekende niet zelf, maar biedt de corporatie de woningzoekende een woning aan, bijvoorbeeld in het geval van statushouders. Niet in alle gevallen is bij een bemiddeling sprake van voorrang. Soms kan ook het model bemiddeling gekozen zijn als toewijzingsmodel, terwijl er wel sprake is geweest van een advertentie. (Bron: Jaarverslag Huren in Holland Rijnland 2022)



Woonvoorraad kern Nieuwveen 2023

Van de 11.824 woningen staan er in de kern Nieuwveen 1.886. Binnen dit totaal zijn 278 sociale huurwoningen en 11 middeldure huurwoningen (vrije sector) in eigendom bij de woningcorporaties (peildatum 9 januari 2024, overzicht van WDA, WSN en Stichting Hof wonen).

Naast deze bestaande woningen bouwen Woningstichting Nieuwkoop en ontwikkelaar Van Daalen op het moment van schrijven nog respectievelijk de volgende aantallen woningen in Nieuwveen:

- ✿ Weteringplein 48 sociale huurwoningen
 - voor starters (tussen de 18 – 35 jaar) en ouderen vanaf 65 jaar. De huurprijzen variëren tussen de € 647,19 en € 808,06 per maand, exclusief servicekosten (prijspeil 2023).
- ✿ Teylerspark II: 61 nieuwbouwwoningen voor starters en jongeren verdeeld in:
 - Goedkope koop: 3 Tiny houses, 8 rug-aan-rug woningen en 32 appartementen;
 - Middeldure koop: 10 rijwoningen en 8 kwadrantwoningen.

Aantal inwonende kinderen in Nieuwveen

Er zijn 383 inwonende jongvolwassenen met een leeftijd tussen de 18 en 35 jaar binnen de kern Nieuwveen. Deze groep is of gaat mogelijk binnenkort op zoek naar een eigen woning. Voor deze doelgroep is het belangrijk om voldoende starterswoningen beschikbaar te hebben.

Voorzieningen zorg binnen Nieuwveen

Totaal aantal inwoners Nieuwveen: 4.437

- ✿ Huisarts:
 - De norm per praktijk: 2095 patiënten. Het aantal patiënten dat een fulltime werkende huisartsenpraktijk (huisarts, assistentes, praktijkondersteuning) van zorg kan voorzien. Bron: [Feiten en cijfers huisartsenzorg - LHV](#)
 - Huisartsenpraktijk Nieuwveen met twee huisartsen, praktijk neemt nieuwe patiënten aan en is apotheek houdend
 - Huisartsenpraktijk A.G.H. van Vlaardingen-Kieven
- ✿ Tandarts:
 - Tandartsen met een eigen tandartspraktijk hebben gemiddeld 1.820 patiënten in behandeling. Bron: [Mondzorg Cijfers & Trends 2021 - TandartsPraktijk](#)
 - Tandartsenpraktijk Nieuwveen met drie tandartsen en negen man ondersteuning
- ✿ Fysiotherapie:
 - Gemiddeld aantal patiënten per praktijk in 2022: 1.833. Bron: <https://www.nivel.nl/sites/default/files/bestanden/1004497.pdf>
 - Fysiotherapie Nieuwveen met vijf fysiotherapeuten



2. Verkenningstudie De Kleine Verwondering

2.1. Verkenninggebied De Kleine Verwondering

De Kleine Verwondering telt vijf percelen in eigendom van de gemeente waar (her)ontwikkeling plaats kan vinden.

De Verwondering Zuidereiland (drie percelen)

Binnen het gebied De Verwondering Zuidereiland liggen drie percelen met een grootte van respectievelijk ca.:

- A. 8145 m²
- B. 1595 m²
- C. 1666 m²

De drie percelen hebben binnen het huidige omgevingsplan de functieaanduiding maatschappelijk. Dat betekent dat het mogelijk is om bijvoorbeeld een hospice, gezondheidscentrum of kinderopvang te realiseren. In de buurt van deze locaties is binnen 600 meter een huisarts, tandarts en fysiotherapeut gevestigd. Andere voorzieningen, waaronder de supermarkt en IKC liggen verder weg op een afstand van ruim 1 kilometer.

Het grootste perceel (A) was één van de locaties voor een nieuw IKC. Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad besloten om het IKC Nieuwveen op de huidige locatie van De Ringkant en het voormalige gebouw van De Wegwijzer te bouwen. Hierdoor is perceel A beschikbaar voor andere ontwikkelingen.

Naast Teylerspark II (twee percelen)

Gezien de beperkte bouw mogelijkheden in Nieuwveen bieden twee percelen in de buurt van Teylerspark II (functieaanduiding groen in het huidige omgevingsplan) een kans om meer woningen te bouwen en daarbij een verbinding te maken tussen De Verwondering en Teylerspark II.

De grootte van de percelen zijn:

- D. 1174 m² (het noordelijk perceel)
- E. 2820 m² (het zuidelijk perceel)

Het gebied dat grenst aan deze twee percelen, te weten Teylerspark II, is nog in ontwikkeling. Binnen dit project realiseren we 61 woningen voor jongeren en starters (rijwoningen, kwadrantwoningen, rug-aan-rugwoningen, tiny houses en appartementen). In de inmiddels afgeronde tender (verkoop) procedure is het volgende opgenomen: “De Gemeente is voornemens om in de nabijheid van de Locatie een beperkt aantal grondgebonden woningen te realiseren in de zone tussen de westzijde van de Locatie en Laan der Verwondering”.

Omgeving



Het gebied kenmerkt zich nu enerzijds door wonen op een plek met een uitgesproken identiteit, namelijk idyllisch wonen in een landelijk gebied. Anderzijds is het gebied deels nog in ontwikkeling, zoals eerder genoemd de realisatie van woningen binnen Teylerspark II. Ten zuiden van Teylerspark II realiseren we een park (tussen de nieuwbouw en Schilkerweg) en de nog ongebruikte grond aan het Teylersplein biedt mogelijk ruimte voor de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen).

Binnen de kern Nieuwveen zijn een tweetal intramurale zorginstellingen gevestigd. Het gaat om Ipse de Bruggen op het landgoed Ursula (voor mensen met een verstandelijke beperking) en een Futurahuis (ouderenzorg) binnen de Verwondering. Het Futurahuis biedt plaats aan zeventien alleenstaande ouderen en één ouderenechtpaar.











In het gebied De Verwondering Zuidereiland zijn vooral (dure) koopwoningen gerealiseerd en binnen Teylerspark II komen grondgebonden woningen en appartementen voornamelijk gericht op goedkope- en betaalbare koop. Aan het Weteringplein realiseert Woningstichting Nieuwkoop 48 sociale huurwoningen voor de doelgroepen jongeren en ouderen.

De percelen liggen op ongeveer 450-800 meter van het openbaar vervoer (bushalte Nieuwveen Provinciale weg).

2.2. Probleem/uitdaging

Om de lokale woningzoekenden te helpen een woning te vinden, is het belangrijk om meer betaalbare woningen te bouwen binnen de gemeente Nieuwkoop. Vijf percelen binnen de kern Nieuwveen, zoals hierboven beschreven, komen mogelijk in aanmerking voor woningbouw. Zoals in paragraaf 2.1 beschreven, hebben drie van de vijf percelen binnen het omgevingsplan de functieaanduiding maatschappelijk en de andere twee percelen de aanduiding groen. Daarom is woningbouw op deze locaties nog niet mogelijk en is het nodig een verkenningsstudie uit te voeren. In deze verkenningsstudie hebben we onderzocht wat de mogelijkheden zijn rondom woningbouw en de verschillende signalen van maatschappelijke behoeften binnen de gemeente, specifiek binnen de kern Nieuwveen.

Uitgangspunten die voor dit onderzoek zijn gehanteerd:

-  Het landelijk beleid met betrekking tot woningbouw met als aandachtspunt de bodemkwaliteit en stikstof;
-  Het LIB - Schiphol heeft invloed op de geluidsoverlast en externe veiligheid;
-  Het provinciaal omgevingsbeleid;
-  Verbinding door middel van een wandel- en fietsbrug tussen de bestaande bouw en nieuw te bouwen woningen;
-  Natuurvriendelijke oevers inclusief strook t.b.v. onderhoud moeten behouden en in eigendom van de gemeente blijven i.v.m. het leefgebied van de rugstreeppad (Wet natuurbescherming en de afgegeven watervergunning door Hoogheemraadschap van Rijnland);
-  Watercompensatie;
-  Bij de verkenningsstudie houden we rekening met de regionale afspraken (Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 en de Regionale Realisatieagenda) om vooral betaalbare woningen te bouwen, waarbij de provincie stuurt op een percentage van minimaal 30% sociale huurwoningen met daarbij de aanvulling dat het aandeel sociale woningbouw in de gemeente Nieuwkoop op dit moment kleiner is dan de gewenste 30%;
-  Opnemen van Gebruikersoppervlakte (GBO) van de woningen binnen de verkennende scenario's in plaats van Bruto vloeroppervlak (BVO);
-  Balans tussen de kosten en opbrengsten;
-  Ontsluiting van de nieuwe woningen op de Laan der Verwondering;



- ☀️ Gezien de verspreide ligging van de percelen is de voorkeur gehanteerd om bij de verkenning zo veel mogelijk aan te sluiten bij de huidige invulling van de omliggende percelen.

2.3. Doel

Doel van deze verkenningstudie: een door de gemeenteraad gegeven richtinggevend kader met betrekking tot het gewenste woningbouw en/of maatschappelijk programma voor het project De Kleine Verwondering.

2.4. Afbakening

In deze verkenningstudie zijn de volgende punten niet meegenomen:

- ☀️ Extra openbare ruimte
In de omgeving van De Kleine Verwondering is een groot park aanwezig (De Verwondering Parkeiland), binnen het gebied Teylerspark is een beweegplek en tussen Teylerspark II en de Schilkerweg wordt ook een park gerealiseerd.
- ☀️ Flexwonen
Flexwonen is een ander project in de omgeving van De Kleine Verwondering. Dit speelt op de locatie Teylersplein en is onderdeel van het project flexwonen.
- ☀️ Startnotitie De Kleine Verwondering
We benadrukken dat de verkenningstudie verricht is om een richtinggevend kader te krijgen van de gemeenteraad voor de herontwikkeling van de vijf benoemde percelen. Deze verkenningstudie is geen startnotitie, maar onderdeel van de planverkenning binnen de zeven processtappen woningbouwprojecten (bijlage 1). In deze studie is wel aandacht besteed aan de vervolgstappen na vaststelling van dit kader. Op deze manier is het mogelijk om na besluitvorming door de gemeenteraad direct te starten met de initiatieffase (o.a. uitvoeren verkennende onderzoeken, starten participatietraject en opstellen startnotitie).
- ☀️ Percelen rondom IKC Nieuwveen
De ontwikkeling van deze percelen vallen buiten dit project en zijn wel opgenomen in de Strategische Koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw om te herontwikkelen.

2.5. Afhankelijkheden

Er zijn verschillende projecten en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de percelen binnen De Kleine Verwondering.

- ☀️ De bouw van de woningen binnen het project Teylerspark II;
- ☀️ De realisatie van een park tussen Teylerspark II en de Schilkerweg;
- ☀️ De bouw van het IKC Nieuwveen;
- ☀️ De interesse voor het exploiteren van een hospice, kinderopvang of gezondheidscentrum op één van de percelen;
- ☀️ De interesse van de woningcorporaties om sociale woningen in samenwerking met de gemeente te bouwen binnen het gebied.



2.6. Randvoorwaarden

De te behalen resultaten binnen het project De Kleine Verwondering moeten voldoen aan landelijke wet- en regelgeving, beleid en regels van provincie en waterschap en regionaal en lokaal beleid. Anders kunnen er geen woningen worden gebouwd. In bijlage 2 staan de belangrijkste documenten op een rij.

2.7. Aanpak uitgevoerde verkenningsstudie De Kleine Verwondering

Samen met IMOSS, ontwerp- en adviesbureau voor stedenbouw, landschap en buitenruimte, is onderzoek gedaan naar de mogelijke invulling van de vijf percelen. Hierbij is gekeken naar:

Mogelijk woningbouwprogramma:

- Regionale woonagenda 2023 – 30% sociale huur, 35% middenhuur en/of sociale koop en 35% vrij invulbaar.
- Vergroten sociale huurvoorraad (meer dan 30% aan sociale huur) met minimaal aantal woningen in het duurdere koopsegment.
- Mix van koopwoningen in de volgende segmenten: middelduur, duur en duurder.

Mogelijke maatschappelijke voorzieningen:

- Gezondheidscentrum
- Hospice
- Kinderopvang

































IMOSS is gevraagd om aan de hand van alle eerdergenoemde gegevens onderzoek te doen naar de mogelijkheden en de ruimtelijke inpassing binnen de bestaande woningbouw met de visies van De Verwondering en Teylerspark II.

Dit onderzoek heeft geresulteerd in zes mogelijke scenario's die door IMOSS zijn gevisualiseerd en voorzien van de ruimtelijke randvoorwaarden bij de herontwikkeling van de vijf percelen. Op basis hiervan is in hoofdstuk 3 de tabel met zes scenario's voorzien van voor- en nadelen en een eerste verkennende financiële doorrekening. We merken daarbij op dat dit een eerste verkenning is op basis van bureauonderzoek. Er zijn nog veel onzekerheden. Er zijn weliswaar zes scenario's benoemd, maar de mogelijkheden per perceel binnen de verschillende scenario's zijn intern uitwisselbaar.



3. Zes uitgewerkte scenario's

3.1 De scenario's uit de verkenningstudie van IMOSS

Scenario	Mogelijke woningbouw-programma	Aantal woningen in het scenario	Type woningen	Mogelijkheden maatschappelijke voorzieningen	Voordelen	Nadelen	Verkenning financiële doorrekening
1. Grondgebonden woningen	Regionale woonagenda 2023 (30% sociale huur, 35% middenhuur en/of sociale koop tot de NHG grens en 35% vrij invulbaar)	37	<ul style="list-style-type: none">  12 sociaal grondgebonden (32%)  12 middeldure koop (32%)  13 vrij invulbaar (35%) 	Geen maatschappelijke voorzieningen	<p>Dit scenario:</p> <ul style="list-style-type: none">  Voldoet aan de regionale afspraken (Regionale woonagenda 2023) om 30% sociale huur te realiseren  Voldoet aan het collegeprogramma/coalitieakkoord (gevarieerde mix aan woontypen, prijsklassen en de nadruk op goedkoop en middeldure woningen)  Voorziet in de grote behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en senioren om in de kern terug te komen of te blijven  Een aantal percelen bestemd voor 13 woningen (twee onder een kap en vrijstaand) sluiten aan op het concept van "De Verwondering" waar dure koopwoningen worden gerealiseerd  Markante woning als "Entree van Teylerspark II"  Draagt bij aan het verkleinen van de wachtlijst woningzoekenden voor sociale huurwoningen  Sluit aan op de beschreven uitgangspunten in de tender van Teylerspark II <p>Verder:</p> <ul style="list-style-type: none">  Groeit het percentage betaalbare woningen binnen de gemeente  Hiermee zorgen we voor doorstroming  We komen met dit programma tegemoet aan de verwachtingen van provincie en Rijk om de woningvoorraad sociale woningen te vergroten  Indien er een tekort ontstaat binnen de grondexploitatie, is het mogelijk aanvraag te doen voor de subsidieregeling Knelpuntenpot Zuid-Holland 	<p>Dit scenario:</p> <ul style="list-style-type: none">  Voldoet niet aan de regionale afspraken (Regionale woonagenda 2023) om 35% middenhuur en/of sociale koop tot de NHG grens te realiseren  Percelen A, B en C hebben nu een maatschappelijke functie, welk in dit scenario niet zo is ingevuld  Om woningen te kunnen bouwen moet de functie maatschappelijk omgezet worden naar functie wonen via een planprocedure  We gaan hier niet in op de signalen naar de behoefte van het uitbreiden van een hospice, gezondheidscentrum of kinderopvang  Door enkel grondgebonden woningen te realiseren, wordt er een groot beslag gelegd op de beschikbare ruimte, waardoor niet het hoogste aantal aan woningen gerealiseerd kan worden. 	<ul style="list-style-type: none">  Financieel het meest gunstig.  Uitgaande van middeldure kooprijwoningen. Als er uitgegaan wordt van middeldure huur en koop tot de NHG grens zal de grondwaarde een stuk lager zijn.
2. Grondgebonden, appartementen sociaal en hospice	Vergroten sociale huur (meer dan 30% aan sociale huur) met minimaal aantal woningen in het duurdere koopsegment	54	<ul style="list-style-type: none">  42 sociale huurappartementen (78%)  12 vrij invulbaar (22%) 	Hospice (1)	<p>Dit scenario</p> <ul style="list-style-type: none">  Zorgt voor de grootste toename aan woningen, met ook nog een hospice  Levert een grote bijdrage van 42 sociale huurwoningen, dat is 78% binnen het project  Voldoet aan de regionale afspraken (Regionale woonagenda 2023) om 30% sociale huur te realiseren  Voldoet aan het collegeprogramma/coalitieakkoord (gevarieerde mix aan woontypen, prijsklassen en de nadruk op goedkoop en middeldure woningen). Draagt relatief veel bij aan het verkleinen van de wachtlijst woningzoekenden voor sociale huurwoningen 	<ul style="list-style-type: none">  Percelen A, B en C hebben nu een maatschappelijke functie, welk in dit scenario slechts deels is ingevuld  Om woningen te kunnen bouwen moet de functie maatschappelijk deels omgezet worden naar functie wonen via een planprocedure  Het appartementengebouw is qua volume wat massaal in de huidige context (vier bouwlagen) 	<ul style="list-style-type: none">  Financieel gunstig  Uitgegaan van de maatschappelijke grondprijs zonder winstoogmerk. Indien er wel winstoogmerk is dan moet de grond getaxeerd worden en ligt de opbrengst waarschijnlijk hoger



Scenario	Mogelijke woningbouw-programma	Aantal woningen in het scenario	Type woningen	Mogelijkheden maatschappelijke voorzieningen	Voordelen	Nadelen	Verkenning financiële doorrekening
					<ul style="list-style-type: none"> De overige percelen bestemd voor 12 woningen (twee onder een kap en vrijstaand) sluiten aan op het concept van "De Verwondering" waar dure koopwoningen worden gerealiseerd Voorziet in de grote behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en senioren om in de kern terug te komen of te blijven Speelt in op de vraag vanuit het hospice om mee te denken over een geschikte locatie voor uitbreiding van het aantal bedden Sluit aan op de beschreven uitgangspunten in de tender van Teylerspark II Markante woning als "Entree van Teylerspark II" <p>Verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> Groeit het percentage betaalbare huurwoningen binnen de gemeente Zorgen we hiermee voor doorstroming Indien er een tekort ontstaat binnen de Grondexploitatie, is het mogelijk aanvraag te doen voor de subsidieregeling Knelpuntenpot Zuid-Holland voor de sociale huurwoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Naast een massaal gebouw wordt er ook veel ruimte ingenomen door parkeerplekken om aan de parkeervraag te voldoen. 	
3. Grondgebonden en appartementen sociaal	Regionale woonagenda 2023 (30% sociale huur, 35% middenhuur en/of sociale koop tot de NHG grens en 35% vrij invulbaar)	47	<p>28 sociale huur (60%) waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 7 levensloopbestendig en grondgebonden 16 appartementen 5 kleine studio's <p>Middeldure koop (21%) 10 rijwoningen</p> <p>Vrij invulbaar (19%)</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 twee-onder-één kapwoningen 5 vrijstaande woningen 	Geen maatschappelijke voorzieningen	<p>Dit scenario</p> <ul style="list-style-type: none"> Leverd een grote bijdrage van 28 sociale woningen, in parkachtige setting Voldoet aan de regionale afspraken (Regionale woonagenda 2023) om 30% sociale huur te realiseren Sluit bijna volledig aan op het concept van "De Verwondering" door op een aantal percelen twee-onder-één kap en vrijstaande woningen te realiseren Voorziet in grote behoefte aan woningen voor starter en senioren Bevordert de doorstroming 7 levensloopbestendige woningen met vrij uitzicht op groen Sluit aan op de uitgangspunten van De Verwondering en de tender van Teylerspark II Bouwen voor doelgroep Bouwen van betaalbare woningen 	<ul style="list-style-type: none"> Dit scenario heeft geen maatschappelijke functie voor hogere parkeerdruk en verkeersbewegingen door de appartementen De levensloopbestendige woningen sluiten minder goed aan op de beoogde doelgroep voor Teylerspark II (jongeren en starters) en de locatie is verder weg van dagelijkse voorzieningen Het appartementengebouw is qua volume wat massaal in de huidige context (3 bouwlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> Financieel gunstig
4. Maatschappelijk zorgcluster (woningen en hospice)	Mix van koopwoningen in de volgende segmenten middelduur, duur en duurder	38	<ul style="list-style-type: none"> 21 goedkope koop appartementen (55% sociale koop) 17 vrij invulbaar (45%) 	Hospice (1)	<p>Dit scenario</p> <ul style="list-style-type: none"> Voldoet aan de regionale afspraken (Regionale woonagenda 2023) om 35% middenhuur en/of sociale koop tot de NHG grens te realiseren Bevordert de doorstroming in de bestaande woningvoorraad van Nieuwkoop Sluit goed aan op de huidige woningcategorieën binnen De Verwondering Zuidereiland en Teylerspark II, maar zorgt ook voor goede mix 	<ul style="list-style-type: none"> Dit scenario voldoet niet aan de Regionale Woonagenda 2023 voor wat betreft de sociale huur De provincie toetst op het percentage sociale huurwoningen dat binnen de gemeente gerealiseerd wordt en dit project voldoet niet aan de 30% 	<ul style="list-style-type: none"> Financieel gunstig De appartementen middenkoop zijn aangemerkt als betaalbare koop (sociaal 2)



Scenario	Mogelijke woningbouw-programma	Aantal woningen in het scenario	Type woningen	Mogelijkheden maatschappelijke voorzieningen	Voordelen	Nadelen	Verkenning financiële doorrekening
					<ul style="list-style-type: none"> Speelt in op de vraag vanuit het hospice om mee te denken over een geschikte locatie voor uitbreiding van het aantal bedden <p>Verder</p> <ul style="list-style-type: none"> zorgen we hiermee voor doorstroming 	<ul style="list-style-type: none"> sociale huur. Dat betekent dat de 30% quote binnen een ander project opgevangen moet worden. Het voldoet niet volledig aan het vastgestelde Collegeprogramma De appartementengebouwen zijn qua volume wat massaal in de huidige context (drie bouwlagen en vier bouwlagen) Strookt niet met de communicatie bij de tender van Teylerspark II dat er mogelijk een beperkt aantal grondgebonden woningen worden gerealiseerd. 	
5. Maatschappelijke zorgcluster (woningen en zorgcentrum inclusief hospice)	Minimaal aantal woningen sociale huur en duurder koopsegment	15	<ul style="list-style-type: none"> 3 sociale huur, levensloopbestendig en grondgebonden 12 vrij invulbaar 	Gezondheidscentrum inclusief hospice en/of kinderopvang (1)	<p>Dit scenario</p> <ul style="list-style-type: none"> Biedt mogelijkheid voor een maatschappelijke ruil. De huidige locatie van de huisarts/fysiotherapeut/tandarts op het Teylersplein kan een nieuwe invulling krijgen Biedt met de beschikbare ruimte van het nieuwe gezondheidscentrum meer ruimte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals de huisarts, fysio en tandarts Voorziet in een mogelijke maatschappelijke behoefte, zoals kinderopvang, hospice of gezondheidscentrum Geeft partijen de mogelijkheid zich met elkaar te verbinden wat de maatschappelijke functie kan versterken Speelt in op de vraag vanuit het hospice om mee te denken over een geschikte locatie voor uitbreiding van het aantal bedden De rest van de percelen bestemd voor 12 woningen (twee onder een kap en vrijstaand) sluiten aan op het concept van "De Verwondering" waar dure koopwoningen worden gerealiseerd Markante woning als "Entree van Teylerspark II" <p>Verder</p> <ul style="list-style-type: none"> zorgen we hiermee voor doorstroming naar levensloopbestendige woningen (4) en naar grotere woningen (12). 	<ul style="list-style-type: none"> In dit scenario is het woningaanbod klein De levensloopbestendige woningen liggen relatief verder af van dagelijkse voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> Financieel minder gunstig door het grote aandeel zorg/sociaal Uitgegaan van de maatschappelijke grondprijs zonder winstoogmerk. Indien er wel winstoogmerk is dan moet de grond getaxeerd worden en ligt de opbrengst waarschijnlijk hoger
6. Hofwoningen (levensloopbestendig)		31	<ul style="list-style-type: none"> 19 sociale huur, hofwoning levensloopbestendig 12 vrij invulbaar 	Geen maatschappelijke voorzieningen	<p>Dit scenario</p> <ul style="list-style-type: none"> Leverd een bijdrage van 19 sociale woningen 	<ul style="list-style-type: none"> De levensloopbestendige woningen liggen relatief verder af van dagelijkse voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> Financieel minder gunstig



Scenario	Mogelijke woningbouw-programma	Aantal woningen in het scenario	Type woningen	Mogelijkheden maatschappelijke voorzieningen	Voordelen	Nadelen	Verkenning financiële doorrekening
					<ul style="list-style-type: none"> ☀ Speelt in op de grote behoefte naar levensloopbestendig/seniorenwoningen in Nieuwveen ☀ Mogelijk samenwerking met Futura ☀ Levensloopbestendige woningen met gedeelde binnentuin ☀ Bevordert de doorstroming ☀ De rest van de percelen bestemt voor 12 woningen (twee onder een kap en vrijstaand) sluiten aan op het concept van "De Verwondering" waar dure koopwoningen worden gerealiseerd ☀ Markante woning als "Entree van Teylerspark II" ☀ Bouwen voor doelgroep ☀ Bouwen van betaalbare woningen 	<ul style="list-style-type: none"> ☀ De ruimte wordt minder optimaal gebruikt 	

3.2 Risico's

Risico	Kans	Gevolg	Beheermaatregel
Weerstand tegen (sociale) woningbouw en/of een hospice	Middel	De bouw van woningen loopt vertraging op	Goede communicatie en participatie, waardoor het mogelijk is vroegtijdig kansen en mogelijke weerstand bij de verschillende stakeholders op te halen.
Regels binnen het regionaal woonbeleid veranderen en beïnvloeden dit project negatief	Laag	Het richtinggevend kader sluit niet aan op de nieuwe regels en moet aangepast worden gedurende het (participatief) proces	Afstemming met de beleidsmedewerker wonen van de gemeente om tijdig in te kunnen spelen op de veranderingen en hierover ook te communiceren
Belangstelling van de doelgroep waarvoor de woningen gebouwd worden, is klein door het ontbreken van goed openbaar vervoer	Middel	De woningen worden niet verhuurd of verkocht	In de initiatieffase inwoners, ondernemers en andere partijen betrekken om te onderzoeken of het ontbreken van goede openbaar vervoer verbindingen belemmerend werken voor woningen van bepaalde doelgroepen
Cumulatie geluid door de komst van de Omgevingswet	Laag	Extra motivatie nodig om te kunnen bouwen.	Nieuw beleid wordt vastgesteld en binnen dit project wordt een motivatie opgesteld binnen het omgevingsplan
Nutsvoorzieningen kunnen niet tijdig aangelegd worden	Middel	De gebouwde woningen bevatten geen stroom, internet en andere leidingen, waardoor men er nog niet kan wonen	Vroegtijdig in het proces de leveranciers van de nutsvoorzieningen informeren en betrekken bij het project
Hospice heeft een andere locatie gevonden voor de benodigde uitbreiding of kan financieel niet de koop van de benodigde grond regelen	Middel	Hospice komt niet op één van de vijf locaties	In de verkenning zijn alternatieven meegenomen voor de locatie waar een hospice is ingetekend. Na de vaststelling van het richtinggevend kader start de participatie voor het opstellen van een startnotitie. Het hospice is één van de stakeholders, die we benaderen
Geheel nieuw zorgcluster is duur, één van de twee huisartsen in Nieuwveen gaat binnen afzienbare tijd met pensioen	Laag	Mogelijk samenvoegen twee praktijken. Weinig behoefte aan zorgcluster. Zorgcluster wordt niet gebouwd	Huidige gebouw op Teylersplein biedt mogelijkheden. In de verkenning zijn alternatieven meegenomen voor de locatie waar het zorgcluster ingetekend staat. Gesprekken voeren om na te gaan of er daadwerkelijk behoefte is aan een zorgcluster en dit ook realiseerbaar is
Regionale woonprogramma wordt niet gevolgd als een zorgcluster wordt gerealiseerd	Hoog	Binnen een ander project moet een hoger percentage sociale huur worden gerealiseerd	Binnen team Woningbouw zorgdragen voor benodigde percentage sociale huur gemeente breed
Ontwikkelaar	Middel	Er is geen ontwikkelaar die het uiteindelijke scenario wil bouwen	De woningmarkt volgen, zodat op ontwikkelingen ingespeeld wordt en het te bouwen plan zo aantrekkelijk mogelijk is voor ontwikkelaars
Nadeelcompensatie	Hoog	De gemeente moet nadeelcompensatie uitkeren (het vroegere planschade) aan omwonenden van wie de waarde van hun huis met 4% of meer is gedaald als gevolg van deze ontwikkeling.	Inventariseren om hoeveel huizen het gaat en daarvoor een post opnemen in de begroting.



4. Advies en aanpak initiatieffase

4.1 Advies

Overwegende dat:

- we nu en de komende jaren nog een grote woningbouwopgave hebben;
- er een grote behoefte is aan betaalbare en passende woningen bij de verschillende doelgroepen, zoals benoemd in de 'Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw';
- het belangrijk is dat naast woningbouw er ook voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn, daarom zijn er meerdere scenario's verkend met en zonder maatschappelijke voorzieningen;
- drie van de vijf percelen op dit moment de functieaanduiding maatschappelijk hebben;
- de vijf percelen binnen project De Kleine Verwondering, de laatste percelen grond in eigendom van de gemeente zijn waarop direct ontwikkeling mogelijk is;
- alle scenario's minimaal kostenneutraal te realiseren zijn met een lichte voorkeur voor scenario 1 die het meest financieel gunstig lijkt;
- alle scenario's gerealiseerd kunnen worden waarbij stedenbouwkundig een lichte voorkeur is voor scenario 1 welke qua opzet volledig past binnen de uitgangspunten van De Verwondering en Teylerspark II;
- alle zes de scenario's gerealiseerd kunnen worden;
- we per perceel vanuit de verschillende scenario's nog kunnen kiezen en dit kan leiden tot een combinatie van scenario's of wel een nieuw scenario;
- er nog gesprekken met de verschillende stakeholders moet plaatsvinden om tot een startnotitie met één verder uit te werken scenario te komen (participatietraject);
- niet alle scenario's voldoen aan de regionale afspraken om 65% betaalbare woningen te realiseren (30% sociale huur en 35% middenhuur en/of betaalbare koop met een V.O.N. prijs tot € 355.000 (prijspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd));
- alle scenario's voor- en nadelen kennen;

Concluderen we dat:

- de verkenningsstudie een goede eerste indruk geeft van de mogelijkheden op de vijf percelen binnen de kern Nieuwveen;
- verder onderzoek nodig is om te komen tot een eenduidig advies;
- hiervoor gesprekken nodig zijn met de verschillende stakeholders en de verkenningsstudie als basis dient voor deze gesprekken (participatietraject);
- de in paragraaf 4.2 genoemde aanpak met planning nodig is om de startnotitie en het advies te kunnen schrijven.

We adviseren daarom om de volgende documenten vast te stellen:

- Verkenningsstudie: Nieuwveen, De Kleine Verwondering;
- Notitie 'De Kleine Verwondering. Uitgangspunten en resultaat verkenningsstudie mogelijkheden woningbouwprogramma'.



4.2 Aanpak initiatieffase



Na afronding van de planverkenning door besluitvorming over de verkenningstudie Nieuwveen, De Kleine Verwondering (opgesteld door IMOSS) en deze notitie, kunnen we de initiatieffase starten. Deze fase staat in het teken van het uitvoeren van verkennende onderzoeken denk aan bodem, stikstof en/of geluid, het starten van het participatietraject en verder uitwerken van de verkenningstudie om te komen tot één scenario. Dit alles om te komen tot een startnotitie met ontwikkelstrategie. In deze paragraaf leest u de vervolgstappen en planning.

4.3.1 Resultaat initiatieffase

Een startnotitie met ontwikkelstrategie voor de verdere aanpak van dit project waarover de gemeenteraad een besluit neemt.

4.3.2 Tussenresultaat

Inzicht in:

-  belangen/behoefte/zorgen voor partners, stakeholders en gemeenteraad rondom woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen binnen dit project.
-  mogelijkheden/uitdagingen/beperkingen met betrekking tot thema's van bijvoorbeeld: stikstof, geur, geluid en bodem.

4.3.3 Planning initiatieffase

Actie	Planning
<i>Uitvoeren Quickscans:</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Stikstofdepositie</i>- <i>Bodem</i>- <i>Ecologie</i>- <i>Geluid</i>- <i>Geurcirkel (afhankelijk van bedrijvigheid)</i>	<i>Juli t/m oktober 2024</i>
<i>Starten projectorganisatie initiatieffase en het participatief uitwerken van de verschillende scenario's</i>	<i>Juli t/m december 2024</i>
<i>Opstellen startnotitie inclusief ontwikkelstrategie, college en raadsvoorstel</i>	<i>januari t/m maart 2025</i>
<i>Vaststelling startnotitie inclusief ontwikkelstrategie</i>	<i>College: april/mei 2025</i> <i>Raad: mei/juni 2025</i>

4.3.4 Kosten (wanneer, wie en budget)

Wanneer:

Einde initiatieffase april 2025.

Wie:

Interne ambtelijke uren (projectteam + vakspecialisten) en externe adviseurs ten behoeve van verkennende onderzoeken en de ontwikkelstrategie.

Budget:

Voor het starten van het project De Kleine Verwondering heeft de gemeenteraad op 9 november 2023 een voorbereidingskrediet, van € 420.000 voor 2024 en € 360.000 voor 2025, beschikbaar gesteld. Hieruit betalen we de personeels-, advies-, en onderzoekskosten.



Bij het opstellen van de startnotitie is het uitgangspunt dat de grondexploitatie minimaal kostenneutraal is. Een nieuwe doorrekening vindt plaats op grond van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.

4.3.5 Projectorganisatie

Bestuurlijke opdrachtgever namens het college: Wethouder ROG Projecten, Woningbouw en Vastgoed

Ambtelijke opdrachtgever: Afdelingsmanager ROG

Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever: Teamleider Woningbouw

Ambtelijk opdrachtnemer: Procesmanager

Projectteam: procesondersteuner, planjurist, stedenbouwkundige, communicatieadviseur waar nodig aangevuld met andere vakspecialisten.

4.3.6 Participatie

De volgende externe belanghebbenden zijn op dit moment in beeld:

-  Provincie
-  Waterschap
-  Veiligheidsregio Hollands Midden
-  IKC Nieuwveen
-  Hospice Nieuwkoop
-  Ondernemersvereniging
-  Sportvereniging
-  Overige verenigingen
-  Futurazorg
-  Omwonenden percelen De Verwondering
-  Gezondheidscentrum (Teylersplein)
-  Omwonenden TP II
-  Inwoners Nieuwveen
-  Dorpsvereniging Nieuwveen
-  Toekomstige bewoners
-  3 kerken
-  Ipse de Bruggen
-  Wooncorporaties



4.3.7 Kernboodschap

Onze kernboodschap is:




Stap voor stap werken we aan een fijne leefomgeving dichtbij vrienden en familie. Dat is soms best een uitdaging want er speelt veel. Er is bijvoorbeeld veel vraag naar betaalbare en levensloopbestendig woningen, we willen blijven genieten van 'onze' natuur en onze energieopwekking moet duurzamer. Dit brengt dilemma's met zich mee, zoals wat is een goede plek voor woningen, hoe behouden we onze natuur en kunnen we duurzamer bezig zijn.

In de kern Nieuwveen zijn er op dit moment nog vijf locaties beschikbaar die we kunnen ontwikkelen.

Dat kan op verschillende manieren, passend bij de signalen uit de omgeving en rekening houdend met landelijke en regionale afspraken en lokaal beleid. Er zijn zes voorbeeld scenario's opgesteld en de raad heeft besloten dat we deze scenario's verder kunnen uitwerken. Dit pakken we graag samen met u op.

4.3.8 Aanpak participatie

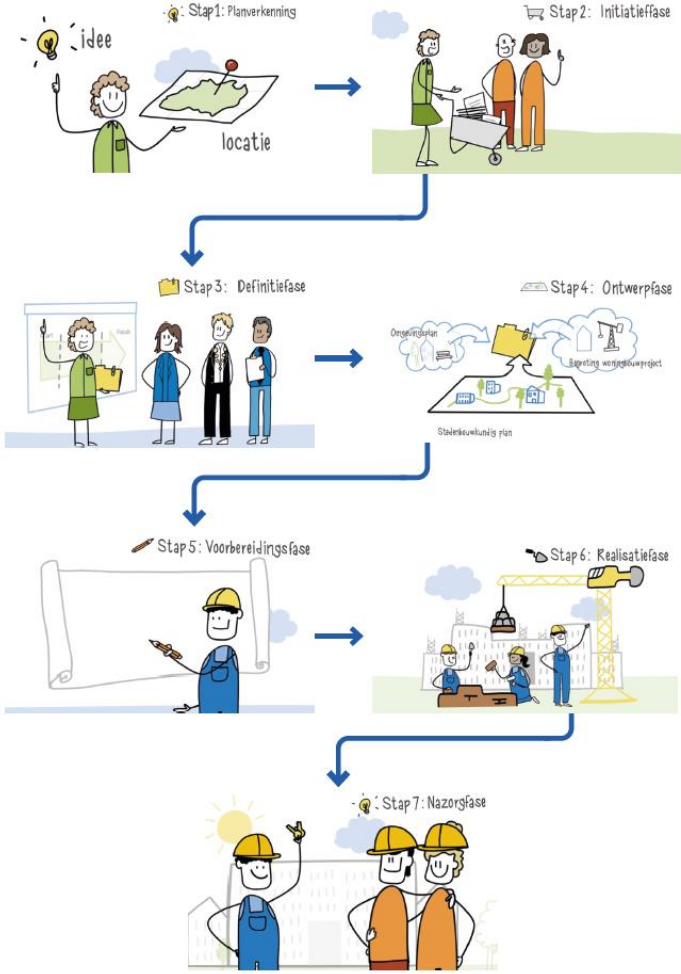
Gedurende de initiatieffase informeren we belanghebbenden en halen we de behoeften op. We gebruiken hiervoor verschillende middelen (online/offline). Wat we gaan doen:

-  Presentatie van de zes scenario's
-  Ophalen van wensen en aandachtspunten bij onze belanghebbenden
-  Toetsen van de bij ons bekende behoeften en of de beschikbare locaties geschikt zijn om die behoeften te vervullen.

Denk daarbij aan: is het voor de betrokkenen economisch haalbaar om een kinderopvang, hospice of een groter gezondheidscentrum te realiseren en is dit de gewenste locatie daarvoor. Hoe ervaren de huidige inwoners de toegankelijkheid van de aanwezige zorg en is er vraag (ook rekening houdend met de in ontwikkeling zijnde projecten) naar een kinderopvang in het gebied. Het participatietraject zal zowel fysiek als online plaatsvinden.



Bijlage 1: De zeven processtappen van een woningbouwproject



Bijlage 2: Overzicht wet- en regelgeving en belangrijkste beleid

Naam document/Wet- en regelgeving	Datum
Gemeente	
(Tijdelijk) Omgevingsplan Nieuwkoop	1-1-2024
Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021	07-2021
Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021	07-2021
Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025	2016
- Woonzorgvisie (concept)	2024
- Addendum (concept)	2024
- Richtlijn levensloopbestendige woningen (concept)	2024
- Richtlijn zorggeschikte woningen (concept)	2024
- Afwegingskader woonzorginitiatieven (concept)	2024
Prestatieafspraken Nieuwkoop – WSN – WDA 2022-2025	14-12-2021
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	10-12-2020
Duurzaamheidsagenda	18-03-2021
Verordening geurhinder en veehouderij	12-12-2013
Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop	09-07-2020
Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022	24-02-2022
Beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht	15-10-2021
Handboek openbare ruimte 2022	09-02-2022
Grondprijfsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2022	28-06-2022
Participatiebeleid en participatiewijzer 2021, registratienummer 21.11277	08-02-2021
Verordening inspraak, participatie en uitdaagrecht en besluiten verplichte participatie onder de Omgevingswet, registratienummer 2023-006	23-02-2023
Waterschap	
Hoogheemraadschap van Rijnland - Waterschapsverordening	01-01-2024
Regionaal	
Regionale Woonagenda Holland Rijnland	2023
Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland (woondeal)	2021
Provincie	
Woningbehoefteraming	2023
Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland	01-04-2023
Omgevingsprogramma provincie Zuid-Holland	01-04-2023
Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland	01-01-2024
Rijksoverheid	

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	2012
Nationale Omgevingsvisie (NOVI) hoofddocument	09-2020
Nationale prestatieafspraken	30-06-2022
Programmaplan NOVEX	07-2022
Programmaplan Mooi Nederland	07-2022
Programma woningbouw	03-2022
Programma betaalbaar wonen	05-2022
Programma een thuis voor iedereen	05-2022
Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving	06-2022
Programma wonen en zorg voor ouderen	11-2022
Omgevingswet	01-01-2024
Luchthavenindelingbesluit Schiphol	11-2002
Besluit kwaliteit leefomgeving	01-01-2024
Omgevingsregeling	01-01-2024

info@nieuwkoop.nl



14 01 72



Teylersplein 1, Nieuwveen

