

BUYTEWECH-NOORD

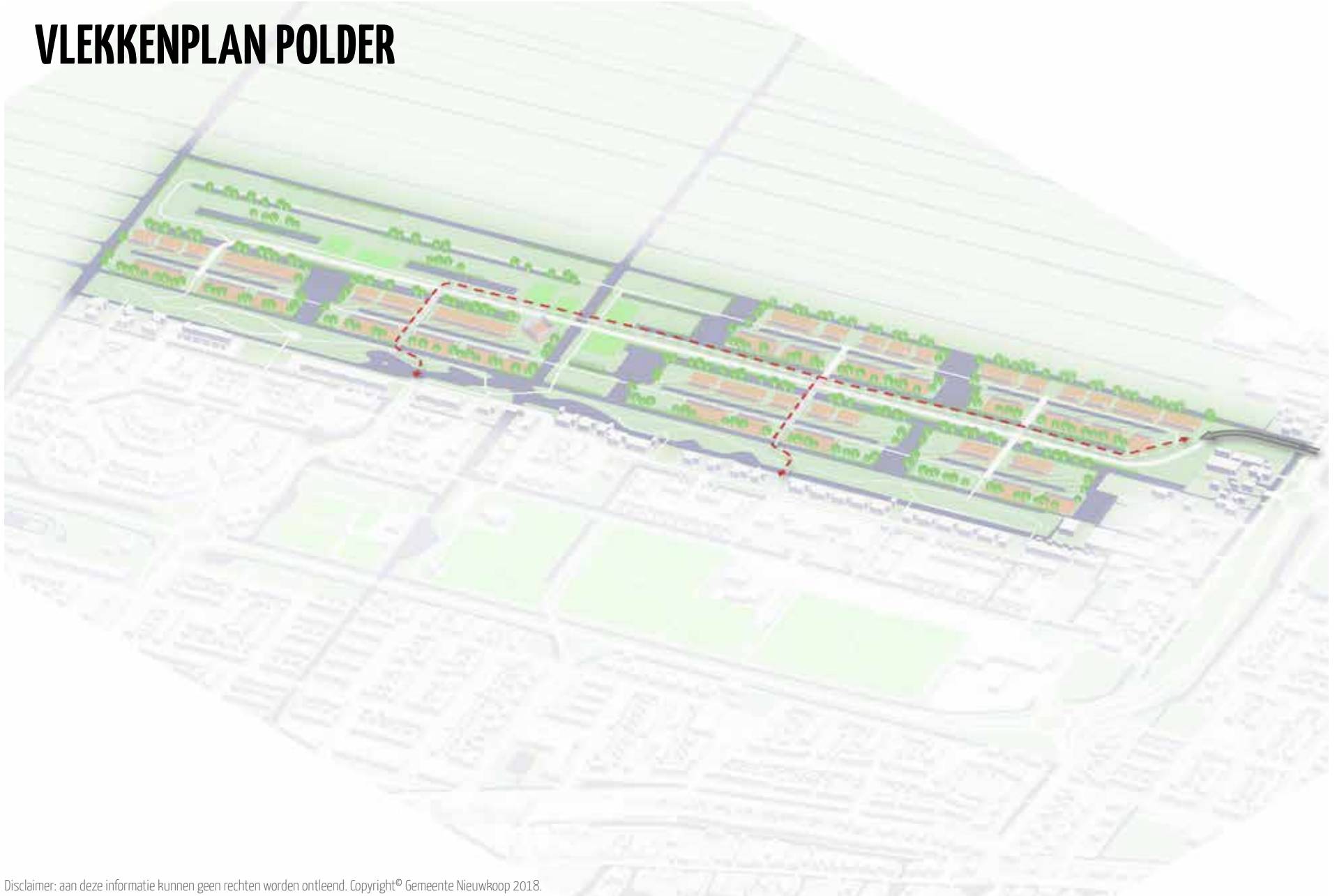
DE NIEUWE WOONWIJK VAN NIEUWKOOP

VERSLAG VAN HET PARTICIPATIEPROCES
VAN VLEKKENPLAN NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLAN

EINDRAPPORTAGE VAN DE ONAFHANKELIJKE PROCESBEGELEIDER



VLEKKENPLAN POLDER



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

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

1.1.	Verantwoording	p. 5
1.2.	Doel	p. 7
1.3.	Gebied	p. 7
1.4.	Organisatie	p. 7
1.5.	Communicatie	p. 7

2. Bijeenkomsten

2.1.	Inloopsessie	p. 9
2.2.	Informatieavonden bijzondere woonvormen	p. 15
2.3.	Presentatie Stedenbouwkundig Plan	p. 21

PARTICIPATIE



200

Aanwezig bij de inloopsessie
4 maart



Inloopsessie



220

Aanwezig bij de informatieavonden
bijzondere woonvormen
13 + 15 mei



Informatieavonden bijzondere woonvormen

2x
volle zaal



140

Aanwezig bij de
presentatie van het
stedenbouwkundig plan
24 juni



Presentatie stedenbouwkundig plan

1. INLEIDING

1.1. Verantwoording

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord vastgesteld. In deze startnotitie zijn de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor deze nieuwe woonwijk van Nieuwkoop benoemd. Eén van deze procesmatige uitgangspunten is het 'van buiten naar binnen werken'. Dat houdt in dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vooraf uitgangspunten benoemen, maar dat het vervolgens aan inwoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden is om tot nadere invulling en uitwerking te komen. In de eerste fase van de planontwikkeling, die liep van 18 december 2017 tot en met 16 mei 2018, heeft dit geleid tot een intensief participatieproces. Uit dit proces zijn drie verschillende vlekkenplannen en drie ambities voor de verduurzaming van deze nieuwe woonwijk gekomen. Voor het vlekkenplan 'Polder' en de middenvariant verduurzaming bleek zowel maatschappelijk als politiek het grootste draagvlak te zijn. Van dit proces is uitgebreid verslag gedaan.

Onderhavig document doet verslag van de tweede fase van de participatieproces, die liep van 4 maart tot en met 24 juni 2019.





1.2. Doel

In deze tweede fase heeft de gemeente Nieuwkoop, op basis van het vlekkenplan 'Polder' en de middenvariant voor verduurzaming, een stedenbouwkundig plan opgesteld. De participatie was in deze tweede fase vooral gericht op het informeren van inwoners en andere belangstellenden, het ophalen van voorkeuren voor de verdere inrichting van de openbare ruimte en bijzondere woonvormen en het presenteren van het concept-stedenbouwkundig plan. Tijdens de slotbijeenkomst, op 24 juni 2019, en in de week hierna is ruimte geboden om op het concept nog nader te reageren.

1.3. Gebied

Buytewech-Noord ligt aan de rand van de kern Nieuwkoop, ten noorden van het huidige Park Buytewech. Het totale gebied heeft een omvang van circa 24 hectare en is, met uitzondering van de zogenoemde volkstuintenlocatie, in eigendom van de gemeente Nieuwkoop. Een deel van het plangebied valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor heeft de gemeente Nieuwkoop de beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol opgesteld, waarmee is vastgelegd op welke wijze rekening gehouden moet worden met bijvoorbeeld geluidsbelasting van nieuwe woningen. Een beperkt deel van het plangebied valt buiten de zogenoemde rode contour. Woningbouw buiten deze rode contour is niet toegestaan. Een ander deel mag vanwege de 20 KE zone wel bebouwd worden, maar niet bewoond. In het stedenbouwkundig plan is voor deze gedeeltes natuur en park voorgesteld.

Voor het totale plangebied zijn maximaal 290 woningen op termijn voorzien; 230 woningen op de locaties die in eigendom van de gemeente zijn, de resterende 60 op de zogenoemde volkstuintenlocatie die inmiddels in eigendom is van projectontwikkelaar OTL.

1.4. Organisatie

Voor het begeleiden van het participatieproces in de tweede fase is door de gemeente Nieuwkoop dezelfde externe procesbegeleider aangetrokken als in de eerste fase. Opdracht aan hem was om bijeenkomsten voor te bereiden en te modereren, de resultaten over te brengen aan de stedenbouwkundige en de communicatie in deze tweede fase te coördineren.

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 deze tweede fase betrokken geweest.

De bestuurlijke begeleidingscommissie zag, evenals in de eerste fase, toe op een transparant proces met voldoende ruimte voor inbreng van buiten. De bestuurlijke begeleidingscommissie bouwde hiermee voort op haar eigen tussentijdse evaluatie van 18 juni 2018. Bijzondere aandacht van de commissie in deze tweede fase van het participatieproces ging uit naar de volgende procesdoelen: beter inspelen op wat er leeft in de samenleving, begrip en wederzijds vertrouwen, betere samenwerking en hoger ambitieniveau.

1.5. Communicatie

Om ook in deze fase te zorgen voor zoveel mogelijk betrokkenheid en inbreng van belanghebbenden en belangstellenden is wederom ingezet op een aantal communicatiemiddelen, te weten: een sociale mediacampagne, bewonersbrieven en advertenties. Via de website www.woneninnieuwkoop.nl/buytewech-noord werd actuele informatie gegeven en kon men vragen stellen cq. reageren. Tevens is ook nog via een enquête over bijzondere woonvormen het contact onderhouden. Via de blauwe informatiekaders in onderhavig verslag is het bereik van al deze communicatie-uitingen terug te lezen.

INLOOPSESSIE

4 maart 2019



2. BIJEENKOMSTEN

2.1. Inloopsessie

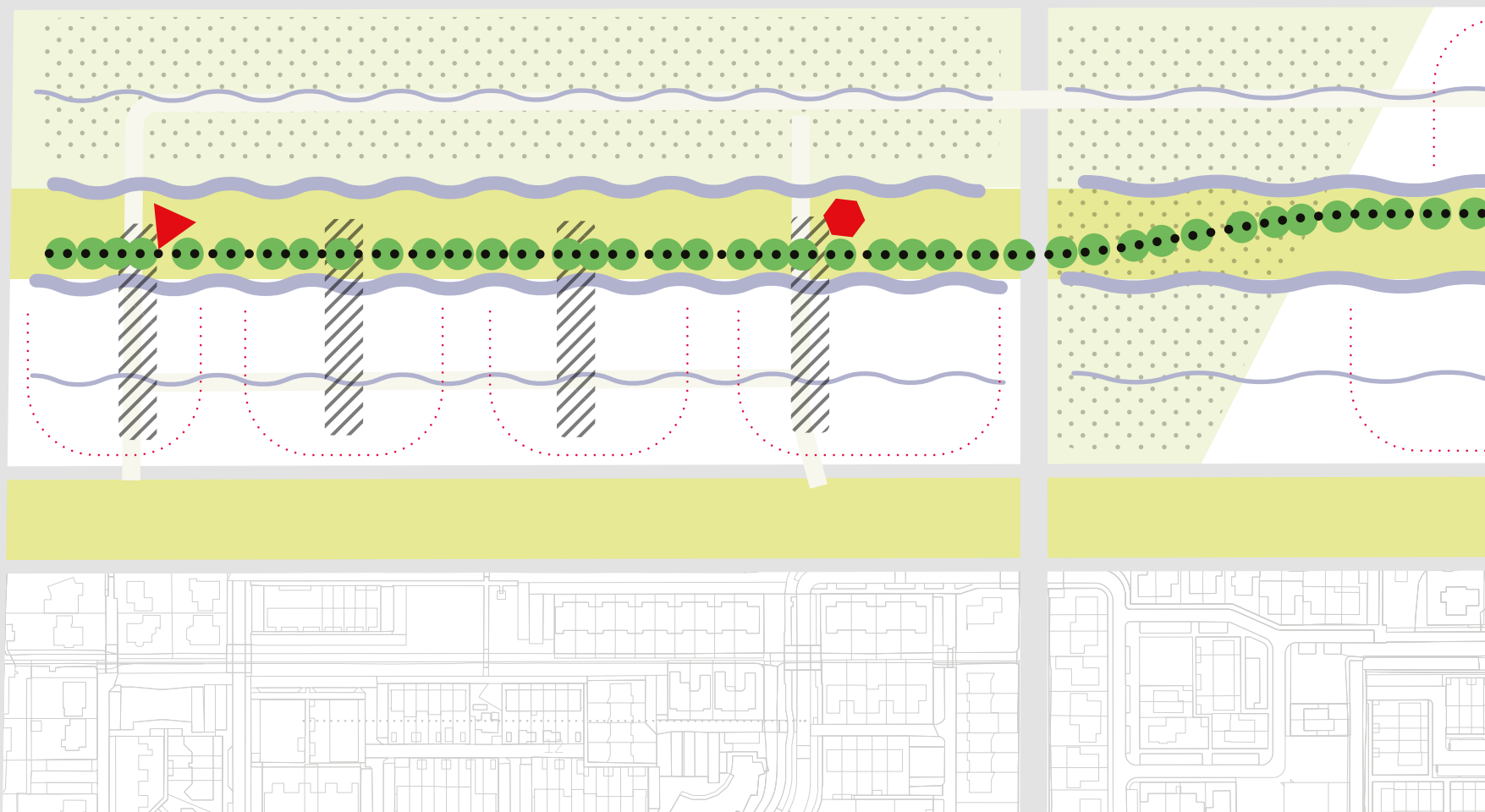
Na besluitvorming over de resultaten van de eerste fase van het participatieproces, op 12 juli 2018, is de gemeente Nieuwkoop gestart met de voorbereidingen voor het stedenbouwkundig plan. Onderdeel van deze voorbereidingen was onder meer het werven van een stedenbouwkundig bureau en een bureau voor het uitwerken van de duurzaamheidsambities als ook het verkennen van samenwerking met onderwijsinstelling Inholland voor het opstellen van een zogenaamd DuurzaamheidsProfiel van een Locatie. Omdat deze voorbereidingen enige tijd in beslag genomen hebben, is de tweede fase van het participatieproces gestart met een bijeenkomst in het gemeentehuis waarin zowel terug- als vooruit gekeken is. Op de uitnodiging voor deze bijeenkomst hebben zo'n 200 inwoners en andere belangstellenden gehoor gegeven. Men is daar geïnformeerd over wat er in het voorafgaande half jaar voorbereid is. Tevens zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan besproken en is specifiek doorgepraat over de bijzondere openbare ruimtes in de nieuwe woonwijk. Aan de hand van moodboards en referenties is verkend wat voor Park Buytewech men prefereert als dit vergroot gaat worden, wat voor sfeer en inrichting de groene Polderweg moet krijgen en wat men voor (parkeer)erven voor ogen heeft. Om het gesprek te ondersteunen zijn voor het park, de polderweg en de (parkeer)erven drie verschillende sferen/inrichtingsprincipes voorgesteld: natuurlijk, landelijk en statig. Naast veel verschillende verwachtingen en voorkeuren, bleken er uit het gesprek ook de nodige overeenkomstige uitspraken gedaan te zijn. Dit alles is in een apart verslag opgenomen, dat betrokken is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

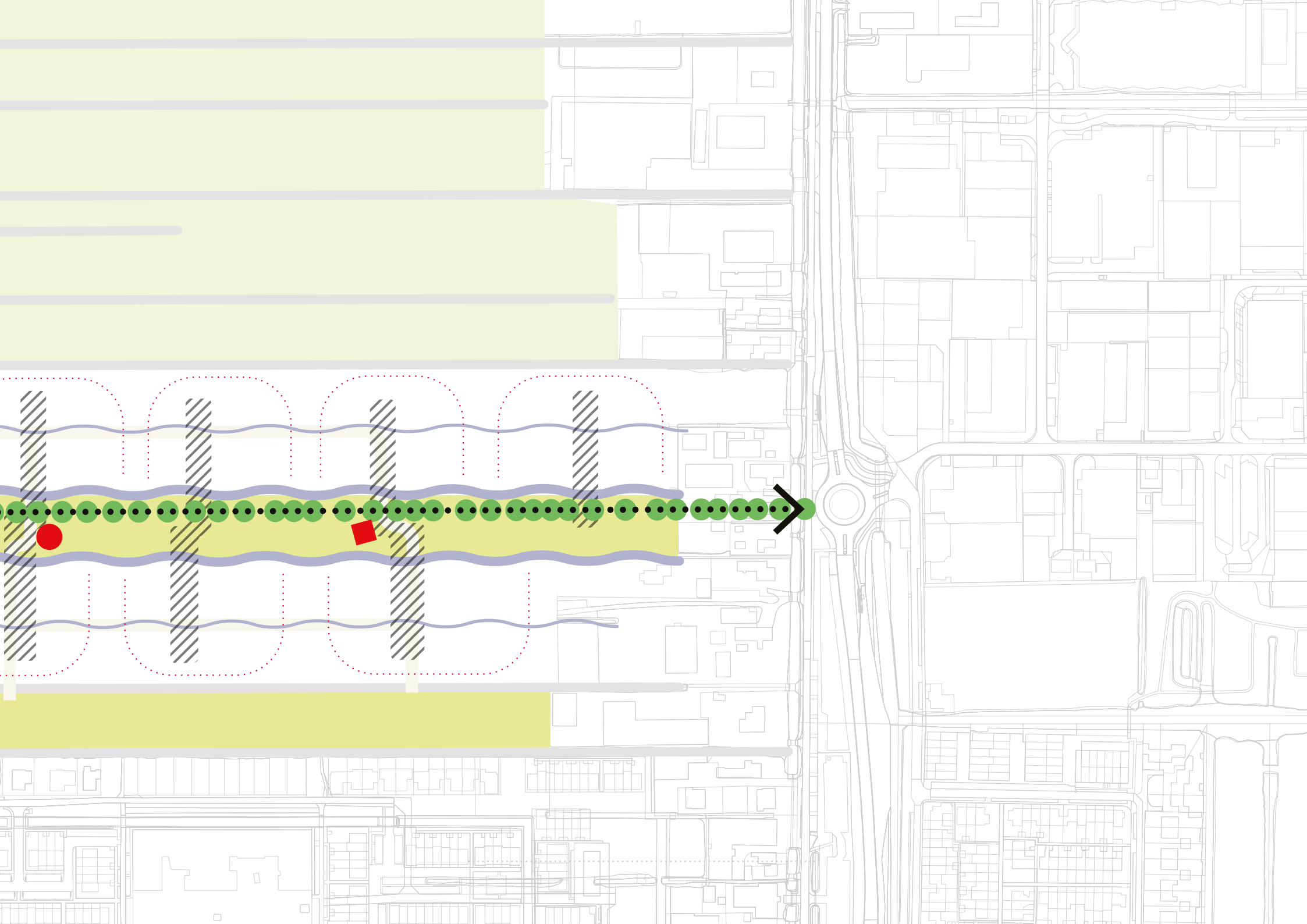






UITGANGSPUNTENKAART





INFORMATIEAVONDEN BIJZONDERE WOONVORMEN

13 en 15 mei 2019



2.2. Informatieavonden bijzondere woonvormen

Eén van de uitgangspunten die aan de voorkant van het proces meegegeven is door de gemeente was dat de nieuwe woonwijk, naast reguliere woningen, ook ruimte zou moeten gaan bieden aan bijzondere woonvormen voor doelgroepen; starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen zoals spoedzoekers en/of mensen die onder begeleiding en/of met zorg moeten wonen.

Om meer inzicht te krijgen in welke bijzondere woonvormen waarom aanspreken, is een enquête opgesteld. Tevens zijn twee avonden in Theater Kaleidoskoop georganiseerd. Gezien de grote opkomst tijdens eerdere bijeenkomsten, waaronder die van 4 maart 2019, is gekozen voor twee avonden. De eerste avond was de zaal vrijwel vol, de tweede avond was de opkomst iets minder hoog. Tezamen hebben de avonden zo'n 220 belangstellenden getrokken.

Tijdens de avonden is aan verschillende onderwerpen aandacht gegeven. Zo hebben de wethouders Elkhuisen en Wolters de woningbehoefte in Nieuwkoop toegelicht en aangegeven hoe de gemeente omgaat met het bedienen van woonwensen en het (her)ontwikkelen van locaties hiervoor. De directeur-bestuurder van Woningstichting Nieuwkoop, mevrouw Nolet, heeft een recent onderzoek naar de woningbehoefte onder jongeren in Nieuwkoop gepresenteerd. De uitkomsten van de enquête naar voorkeuren voor bijzondere woonvormen zijn eveneens tijdens de twee avonden gedeeld. En niet minder dan tien presentaties zijn gegeven over bijzondere woonvormen, met vooral aandacht voor woonvormen die als preferent naar voren komen uit de enquête. Door direct betrokkenen bij bijzondere woonvormen hun concepten, ervaringen en feitelijkheden (waaronder huur- en kooprijzen) te laten presenteren, konden belangstellenden uit de zaal hun reacties en vragen direct aan hun stellen.

Ook van deze twee avonden is een apart verslag gemaakt. De twee informatieavonden over bijzondere woonvormen zijn voor de bestuurlijke begeleidingscommissie aanleiding geweest om te vragen naar een extra excursie. Zo zouden bepaalde woonvormen met eigen ogen bekeken kunnen worden. Aanvankelijke datum voor deze extra excursie was 9 juli 2019. Deze datum is, op basis van beperkte belangstelling, verplaatst naar 2 oktober 2019. De eerste voorbereidingen (polsen sprekers, selectie projecten, praktische zaken) zijn al getroffen.







SOCIAL MEDIA



3

Advertentie campagnes



61.816

Unieke personen bereikt



3.075

Klikken op link advertenties



149

Liken, delen of opmerking bij advertentie

Wonen in Nieuwkoop Pagina leuk vinden

Geschreven door SocialMediaMen [?] · 21 februari om 10:21 ·

Benieuwd naar de volgende fase van Buytewech-Noord - de nieuwe woonwijk van Nieuwkoop?



WONENINNIEUWKOOP.NL
Kom naar de inloop sessie op maandag 4 maart Meer informatie

Wonen in Nieuwkoop Pagina leuk vinden

Geschreven door SocialMediaMen [?] · 10 mei om 10:16 ·

Prat mee over bijzondere woonvormen voor Buytewech-Noord, de nieuwe woonwijk van Nieuwkoop.
Kom naar één van de Colleetour-bijeenkomsten op 13 en 15 mei.



WONENINNIEUWKOOP.NL
Bent u erbij? Meld u nu aan en geef uw mening Meer informatie

Wonen in Nieuwkoop Like Page

Written by SocialMediaMen [?] · 18 June at 11:28 ·

Uit alle ideeën, vragen en reacties is door de gemeente een plan gemaakt voor Buytewech-Noord, de nieuwe woonwijk van Nieuwkoop. Wij horen graag uw reactie!
Kom naar de presentatie van het plan op maandag 24 juni.



Presentatie 24 juni Learn More Gemeente Nieuwkoop

Tijd: 19.30 - 21.30 uur Gemeente Nieuwkoop

ENQUÊTE



1

Advertentie campagne



261

Unieke personen bereikt



246

Klikken op link advertenties



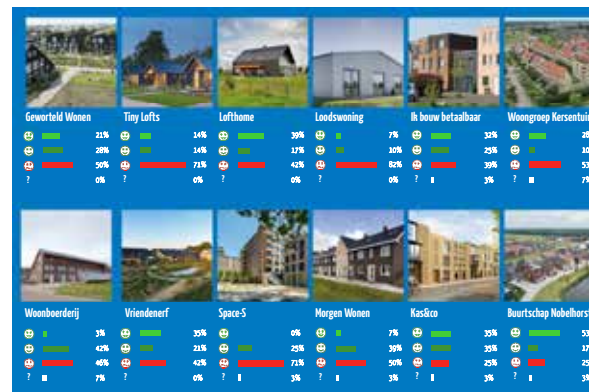
102

Volledig ingevulde enquêtes

STARTERS



OUDEREN

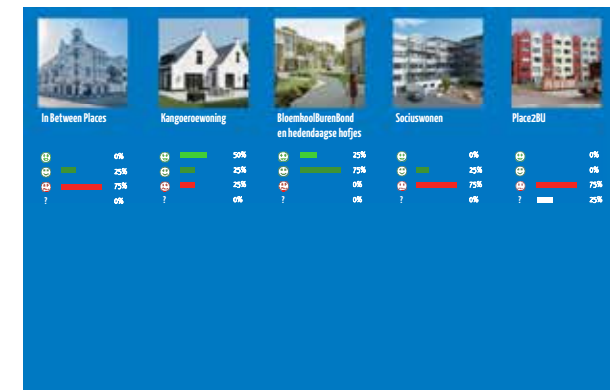


UITSLAGEN PER DOELGROEP

JONGE GEZINNEN



BIJZONDERE DOELGROEP



PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

24 JUNI 2019



2.3. Presentatie Stedenbouwkundig Plan

De tweede fase van het participatieproces is op 24 juni 2019 afgesloten in Hoeve Rijlaarsdam met een presentatie van het stedenbouwkundig plan en de concrete voorstellen voor verduurzamingen van de openbare ruimte en de bebouwing in Buytewech-Noord. Na deze presentaties kon men op verschillende plekken verder in gesprek gaan over het plan. Ook kon men geïnformeerd worden over de Omgevingsvisie die de gemeente Nieuwkoop voorbereid en het advies voor verduurzaming. Op deze slotavond waren zón 140 belangstellenden aanwezig. Naar aanleiding van deze avond en op basis van de informatie die direct na deze avond op de website is gezet, zijn nog enkele aanvullende reacties binnen gekomen. In een aparte reactienota, opgesteld door de gemeente Nieuwkoop, zijn de reacties op een rij gezet en van een antwoord voorzien. Een verdere verfijning van het entreegebied is in het stedenbouwkundige plan al doorgevoerd, zoals ook aangekondigd op 24 juni 2019.







STEDENBOUWKUNDIG PLAN









BIJZONDERE WOONVORMEN

CATALOGUS

Syhaey

Eépersoonsstudio van 20,1 tot 30 m² met een eigen keuken, wc en badkamer. Bedoeld voor alleenstaande jongeren. (Opvoerbeld: start of student) tussen de 18 en 26 jaar. Elk complex heeft ook collectieve ruimtes voor ontmoeting, vergadering of vergastagen. De huurprijs van de studio ligt rond de €415 per maand.

Voorbeeld:
Kieversik, Amsterdam Zuid-oost.

Meer informatie:
www.syhaey.nl



Friends Wonen

Appartement van 20,9 tot 90 m², waar twee tot vier bewoners ieder een eigen ruime (slaap)kamer hebben, maar om de horsten te delen ook een woonkamer, badkamer, berging en balkon/dek. Bedoeld voor jongeren, maar inmiddels zijn er ook de eerste woonwinkels voor ouders (om gezamenlijk te gaan). In haar prijs ligt rond de €300,- tot €400,- per maand per bewoner.

Voorbeeld:
B'Nieu, Amsterdam Noord en The Fitz, De Boesco, Amsterdam Nieuw-West.

Meer informatie:
www.friendswonen.nl



Kooplater

Woningen en appartementen die bedoeld zijn voor starters en jonge gezinnen hetbedeld als "te arm voor huur, te rijk voor sociale huur" en dus tussen wil en schip belanden. Met het Kooplater programma kan men gelijk in de woning gaan wonen, wordt de koop direct contractueel vastgelegd en betaald men een maandelijkse vergoeding vanaf sluitoverdracht tot het moment van notariële levering (moment van hypotheekverkrigging). Die periode mag één dag tot maximaal 8 jaar duren. Op moment van notariële levering krijgt de koper een deel van de maandelijkse vergoeding terug (hoopbonus) welke in mindering wordt gebracht op de hypoosom. Dus er een lagere hypotheek benodigd op moment van notariële levering. Waardentwbeling van de woning is 100% voor Koolat en De Koolat-regeling ten opzelle type woning worden toegepast. De kooprijs van woning en grond begint vanaf €195.000,- VDN. De "Koolat lasten", na afrek van de hoopbonus, liggen tussen de €500,- en €750,- per maand.

Voorbeeld:
Nieuwe Dagit, RoppeLake, Landert.

Meer informatie:
www.koolatwonen.nl



Smart Villa

Vijftaande twee- of driekamer villa's. Er zijn vier verschillende type villa's van 25 tot 55 m² groot. De woningen staan op ruime kavels van 230 tot 500m². De villa's worden duurzaam gebouwd en zijn energiezuinig. Daarnaast kunnen alle elektrische apparaten in de woning middels één app worden bedand en herkent de app waar men in huis is. De kooprijs van de villa's is afhankelijk van het type en begint bij €1.000.000,- VDN.

Voorbeeld:
Almere Oosterwaard, Almere.

Meer informatie:
www.smartvillas.nl



2

WOONVORMEN VOOR JONGE GEZINEN

Woonerf Vliervelden

Te midden van stadsrandbouw – met ander meer een koloniestal en hooschuur – komt een houten Poortgebouw met 21 generieke appartementen. De appartementen en de omgeving ogen landelijk, met duurzame materialen en een ruime opzet. De appartementen variëren van 25 tot 142 m² in een kooprijs van €195.000 tot €495.000.

Voorbeeld:
Almere Oosterwaard, Almere.

Meer informatie:
www.vliervelden.nl



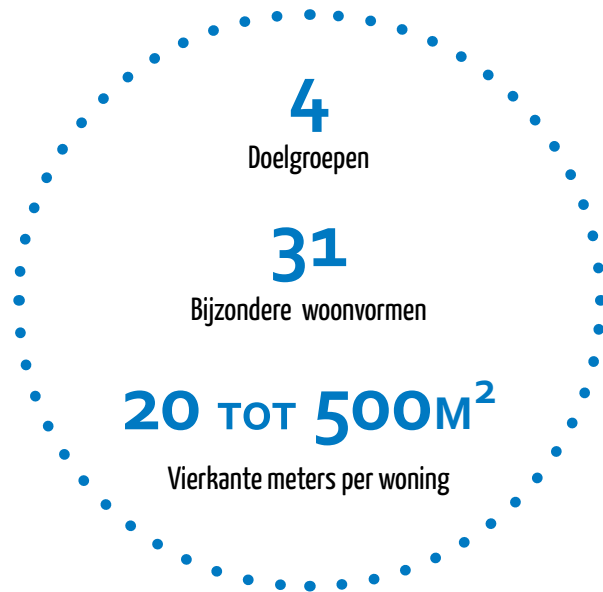
Eco Tuinlaan

In ruwlijng van mid of meer soortgelijke projecten heeft de Eco Tuinlaan kavels van 20,1 tot 1.200 m², waarop zelfbouwers hun eigen woning kunnen bouwen. In de directe woonomgeving zijn steden, waterpartijen en bos. De woningen worden ontworpen met zogenamde bouwstenen: modules van 6 x 6 meter. De basis is een kern met daarin opgenomen de sanitaire ruimtes. Deze wordt gekoppeld met een module met de woonkamer/hallen en een module met slaapkamers. Deze zijn op verschillende manieren te koppelen of verder uit te breiden waardoor een op maat gemaakte woning ontstaat. De woningen zijn 140 tot 180 m², de kavels 1.100 tot 1.500 m². De totale prijs bedraagt, afhankelijk van de grootte, €400.000 tot €500.000.

Voorbeeld:
Almere Oosterwaard, Almere.

Meer informatie:
www.ecotuinlaan.nl





4

WOONVORMEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEP

Bloemhooiburend en hedendaagse hofjes

Eén van de winnaars van de idealeen prijsvraag Who Care, gemitieerd door Rijksbouwmeester Frans Alkemade. Idee achter dit woon- en zorgconcept in de jaren '70/80-wijk Almere Haven is om vrijwilers, bewoners die zorg nodig hebben en mantelzorgers samen te huwvesten rondom bestaande hofjes.

Werkveld: Almere Haven, Almere.

Meer informatie: www.woningbouwvestel.nl



Socius Wonen

Starters, jongeren, studenten, huwstbare jongeren en/of jonge startersouders wonen samen in één complex. Het zijn ook de jonge bewoners zelf die (mede) zorg dragen voor het (sociaal) behoeve. Zij die zich hier voor inzetten, krijgen een vergoeding of verlagng van hun maandelijkse huur. In de mix van doelgroepen zijn verschillende combinaties te maken, zoals inmiddels gedaan is in Almere, Amsterdam, Utrecht en Wageningen. De woningen variëren in grootte en prijsklasse van studio's tot twee- en driekamer appartementen (van 23 tot 80 m²), maar zijn zo veel als mogelijk betaalbaar.

Werkveld: Wonen op de hoek, Amsterdam.

Meer informatie: www.sociuswonen.nl



Geworteld Wonen

Verscheidende koopwoningen, variërend in prijsklasse, type (grondgebonden hof en boerderijwoningen, appartementen en penthouses) en grootte (van 35 tot 150 m²), die samen een karakteristieke woonkultuur vormen. Bedoeld voor (jonge) gezinnen en ouders. In de voorfase hebben de toekomstige bewoners van deze buurt veel invloed gehad op de inrichting van de woningen en openbare ruimte. Niet men deelt is een gezamenlijke moestuin, een siertuin en een schuur met kluisruimte. Dit buurt heet, vanwege het sterke gemeenschapsgewoel, geen schuttingen in de prietunnen. De kooprijzen van de woningen start bij €230.000,- maar variëert naar woonwensen en type woningen.

Werkveld: Rijswijk/Buiten, Rijswijk.

Meer informatie: www.geworteldwonen.nl



Tiny Lofis Family

Een aantal kleine woningen voor een- of tweepersoonshuishouders of een klein gezin bij elkaar in een openbare ruimte, die naar eigen keuze ingericht wordt met fruitbomen, een moestuin, beudentuin of dieren. De woningen zijn van duurzaam materiaal gemaakt, voorzien van zonnepanelen en compact (zo'n 30 tot 50 m²). De kooprijzen van de woningen (exclusief de kosten voor de grond) variëert van €72.000 (Single) tot €99.500 (Family).

Werkveld: Almere Oosterveld, Almere.

Meer informatie: www.tinylofis.nl



Woonboerderij

27 huizen en 13 zorgappartementen, verdeeld over vier woonwerven met een boerderijachtige uitstraling. De zorg-appartementen, worden het vierde erf, beschikken over een ruimte voor een verpleegkundige. Iedere woning bestaat uit drie verdiepingen, met een kleine privé achtertuin. Bedoeld voor (jonge) gezinnen, ouders en bewoners met een zorg-behoefte. De huurrijzen variëren van de maximale sociale huurprijs (€720) tot zo'n €950 per maand.

Werkveld: Woonboerderij Kopperhoeve, Oldenzaal.

Meer informatie: www.koorniers.nl/projecten/woonboerderij



Vriendenerf

Erf met twaalf zelfstandige woningen, verdeeld over vier huizenblokken en gebouwd in collectief opdrachtgeverschap. Per woning verschil de inrichting iets, al naar gelang de wensen van de bewoners. Centraal gelegen is het beehuis; een gemeenschappelijk gebouw met onder meer een ontmoetingsruimte, hobbyzaal en leghokken. Op het rante terrein en de woningen heen is ook nog een fietsenstalling/bergschuur, een tanschuur en een bloementuin met fruitbomen, moestuin en vijver. De woningen zijn zo'n 170 tot 190 m² groot. De kooprijzen variëren van €170.000 tot €260.000 (exclusief de bouwgrond en havel).

Werkveld: Vriendenerf, Olst.

Meer informatie: www.vriendenerf.nl





Colofon

Inbo

Met bijdragen van:
Rufus de Vries (fotografie)

In opdracht van: Gemeente Nieuwkoop

Amsterdam, juli 2019