

Veel gestelde vragen

Nieuwbouw sociale huurwoningen Koetshuislocatie in Nieuwkoop

laatst bijgewerkt: 22-07-2021



Inleiding

In mei 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop een participatietraject gehouden voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen op de voormalige Koetshuislocatie aan de Dorpsstraat in Nieuwkoop.

Tot en met 21 juni 2021 hebben belangstellenden, buurtbewoners en toekomstige huurders hun mening kunnen geven over de architectuur, beeldkwaliteit, kleur- en materiaalgebruik en groeninrichting voor het nieuwe bouwplan.

Er was ook gelegenheid om vragen te stellen. Hier volgt een samenvatting van de vragen en de antwoorden daarop.

De meest gestelde vraag

Veruit de meest gestelde vraag is “hoe kom ik in aanmerking voor een van de nieuwe huurwoningen”.

Inschrijving: Als eerste is uw inschrijving bij [Huren in Holland Rijnland](#) van belang. Bent u nog niet ingeschreven? Doe dat dan snel, want uw inschrijfduur telt mee bij de toewijzing.

Toewijzing: De nieuwe huurhuizen op de Koetshuislocatie worden gebouwd voor starters en senioren. Er is op dit moment nog niet bekend welke overige toewijzingsregels er gaan gelden. WSN spreekt dit op een later moment af met de gemeente. U kunt hierbij denken aan het achterlaten van een grote (eengezins) huurwoning of toewijzing aan mensen uit Nieuwkoop. Leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen tellen ook mee bij de toewijzing.

Heeft u nu een koopwoning en wilt u graag verhuizen naar een sociale huurwoning? Dat kan. Uw vermogen telt (volgens de huidige wetgeving) niet mee bij de toewijzing, maar wel uw pensioen of inkomen. * Wij maken hierbij het voorbehoud dat de overheid deze regeling in de toekomst niet aan zal passen.

Adverteren: Zodra de regels over de toewijzing zijn afgesproken met de gemeente gaat WSN met de woningen adverteren op Huren in Holland Rijnland. WSN verwacht dat de advertenties medio herfst 2022 op de website komen. Schrijf u daarom alvast in en houd het aanbod in de gaten.

Huurprijzen: Er is op dit moment nog niet bekend welke maandhuren de woningen gaan krijgen. In principe worden het allemaal sociale huurwoningen, dus goedkoper dan 752 euro per maand. (Let op, dit is prijspeil 2021. Dat betekent dat het maximale prijsniveau in 2022 en 2023 hoger zal zijn. De huurprijsgrens voor sociale huurwoningen wordt namelijk jaarlijks door Rijksoverheid vastgesteld. In de advertentie wordt te zijner tijd de huurprijs bekend gemaakt.)

Veel gestelde vragen

Komen er ook vrije sector huurwoningen (duurder dan 752 euro per maand in 2021) of (betaalbare) koopwoningen?

Er komen geen koopwoningen op de Koetshuislocatie omdat de vraag naar huurwoningen (ook) groot is en het een taak van WSN is om (betaalbare) huurwoningen te realiseren.

De mogelijkheid voor (een aantal) vrije sector huurwoningen of middenhuurwoningen wordt nog onderzocht. Dit zouden dan bijvoorbeeld de drie hoekwoningen aan de Ringvaart kunnen worden.

Welke woningen komen op de Koetshuislocatie?

WSN bouwt 13 laagbouw seniorenwoningen, waarbij op termijn alle woonfuncties op de begane grond kunnen en 18 gestapelde startersappartementen zonder lift van drie bouwlagen hoog. Alle woningen worden ontworpen voor 1- à 2-persoons huishoudens. Er komen geen (grote) woningen voor (jonge) gezinnen. Sommige woningen zijn wel geschikt voor een-ouder-met-kind-gezinnen.

Wanneer zijn de huizen klaar?

Momenteel wordt het participatietraject afgerond en met de reacties daaruit wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook wordt in deze periode een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Naar verwachting is dit na de zomer van 2021 gereed en kan medio herfst 2021 het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd. Daarna wordt het bestemmingsplan in de gemeenteraad behandeld en vastgesteld.

Ondertussen bereidt WSN de bouw voor en vraagt een omgevingsvergunning aan. Start bouw is gepland in de zomer van 2022, afhankelijk van de proceduresnelheid van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De bouwtijd bedraagt ongeveer een jaar, zodat de huizen medio zomer 2023 klaar kunnen zijn voor bewoning.

Hoe is het parkeren geregeld?

Er zijn verschillende vragen gesteld over het parkeren. Als eerste nemen wij graag uw zorg weg dat er rekening gehouden zou zijn met parkeren bij de kerk of bij De Hoefslag. Dit is niet aan de orde. WSN heeft rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen in het plangebied, aangevuld met drie beschikbare bestaande parkeerplaatsen langs de Dorpsstraat.

De nieuwe parkeerplaatsen worden openbaar en zullen door WSN na realisatie overgedragen worden aan de gemeente. Dat betekent dat er geen privé parkeerplaatsen komen en alle nieuwe parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn. Alle parkeerplaatsen komen "op maaiveld", dus gewoon op een normale parkeerplaats. Er mag geen parkeerkelder gemaakt worden, omdat we bouwen op de waterkering van de Nieuwkoopse polder. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met mindervalidenplekken en toekomstige laadpalen voor elektrische auto's. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de doelgroep en de (nieuwe) gemeentelijke parkeernormen voor starters en senioren en hun bezoekers, waaronder thuiszorg.

Hoe gaat WSN om met participatie, inspraak en dergelijke?

WSN heeft in 2018 besloten een nieuw plan te maken voor de Koetshuislocatie. Zij is toen gestart met het voeren van gesprekken met de direct omwonenden zoals het kerkbestuur, een aantal buurtbewoners en het bestuur van De Hoefslag. Ook heeft zij gesproken met het Platform Senioren en Gehandicapten en de gemeente. Op basis van deze gesprekken heeft WSN het schetsplan laten opstellen dat in mei 2021 aan u is gepresenteerd.

Met de uitkomst van het participatietraject laat WSN een beeldkwaliteitsplan opstellen. Dit plan wordt gepubliceerd op haar website en de deelnemers van het participatietraject (die hun e-mailadres hebben achtergelaten) krijgen hiervan bericht. Uiteraard is het mogelijk hierop te reageren.

Na de zomer kunt u vervolgens reageren op het ontwerp bestemmingsplan gedurende de inspraakperiode. Uw reacties worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan, dat in de gemeenteraad wordt behandeld en vastgesteld. WSN volgt daarbij (uiteraard) de wettelijke procedures en termijnen, zodat er voor belanghebbenden voldoende mogelijkheden zijn om hun reacties kenbaar te maken.

Nadat het bestemmingsplan definitief is, kan de gemeente een omgevingsvergunning voor het bouwplan afgeven en als die vergunning definitief is, kan er gestart worden met de bouw.

Voor dit hele traject van participatie en inspraak geldt dat hoe eerder wij uw mening weten, hoe beter wij hiermee rekening kunnen houden en het plan zo steeds verbeteren. Wij moeten daarbij telkens de verschillende belangen afwegen en de beste keuze maken, waarbij we soms niet alle verschillende meningen en wensen kunnen honoreren. Wij rekenen op uw begrip daarbij.

Waarom is er gekozen voor de huidige planopzet?

Er zijn een aantal vragen gesteld over de planopzet met startersappartementen en senioren laagbouwoningen. Wij leggen graag uit hoe we tot deze opzet zijn gekomen. In de Presentatie Voorlopig Ontwerp Stedenbouw van 18 mei 2021 (bijlage bij het participatietraject) kunt u op de eerste pagina's (in het bijzonder pagina 8) zien dat wij gestart zijn met het analyseren van de bestaande omgeving. Het doel daarvan is om met het nieuwe plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing aan het oude lint van Nieuwkoop. Wij hebben daarbij aansluiting gezocht bij de kleinschalige, losse bebouwing met doorzichten van en naar de polder in dezelfde richting als de oude veenslagen van wat nu de Nieuwkoopse Plassen zijn.

Aan de Dorpsstraat is de bestaande bebouwing aan de noordzijde veelal twee lagen met een kap en behoorlijk dicht op het trottoir gebouwd. Met het nieuwe plan sluiten we daarop aan, maar willen daar wel een kleine voortuin met een mooie groenstrook langs het trottoir. De bebouwing is iets gedraaid ten opzichte van de Dorpsstraat, zodat de bewoners vanaf de balkons de Dorpsstraat in kunnen kijken. De balkons komen niet 'over de stoep' te hangen, al lijkt dat nu wel zo op het schetsplan.

Achter die 'straatbebouwing' zien we dat bebouwing langs het lint veelal lager wordt, zodat we daar een laag-met-kap passend vonden. Gezien de grote behoefte aan senioren laagbouwoningen sluit dat prima aan.

Het parkeren hebben wij tot slot tussen de appartementen en laagbouwoningen in geplaatst, zodat dit uit het zicht is vanaf de Dorpsstraat. Nabij de nieuwe inrit naar het woonwijkje is ruimte gereserveerd voor ondergrondse afvalinzameling.

Wij realiseren ons dat minder woningen meer ruimte en groen oplevert. Echter is er een grote behoefte aan huurwoningen en is onze wachtlijst lang. Daarom hebben we gestreefd naar een balans tussen zo veel mogelijk nieuwe huizen met voldoende parkeerplaatsen en voldoende groen, lucht en ruimte passend in de dorpse omgeving. Wij hebben daarmee zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van omwonenden aan alle vier de zijden van het plangebied.

Waarom kunnen er niet meer woningen komen? Er is zo'n grote behoefte aan nieuwe huizen.

Het klopt dat er een lange wachtlijst is voor huurwoningen. Wij vonden het echter niet passend op de locatie om daar een groot appartementengebouw neer te zetten. Daarbij moet je bij ieder appartement voldoende parkeerplaatsen maken, dus je kunt niet onbeperkt woningen stapelen omdat je dan ruimte tekort komt voor het parkeren.

Ik vind de nieuwe bebouwing te dicht op de straat en het belemmert mijn uitzicht. Kan dat zomaar?

Volgens het huidige bestemmingsplan is de gehele kavel van de Koetshuislocatie een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag WSN 40% bebouwen tot een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Met inachtneming van deze regels mag WSN nu dus ook al nieuw bouwen nabij de erfgrans. Het nieuwe plan sluit hierop aan. Bovendien is er – in tegenstelling tot de vorige bebouwing – rekening gehouden met zicht langs de woningen heen. Op verschillende plekken is er nu zicht, langs de woningen heen op de ringsloot. En andersom van de dijk naar de Dorpsstraat. De bebouwing wordt bovendien veel minder massief en minder hoog dan het Koetshuis. De appartementen zijn qua hoogte te vergelijken met eengezinswoningen, 2 lagen plus een kap.

Wat kun u vertellen over de indeling van de appartementen en laagbouwwoningen?

Alle huizen worden ontworpen voor 1- à 2-persoons huishoudens, krijgen 1 of 2 slaapkamers en worden ongeveer 60 tot 80 m² groot. Een architect gaat straks aan de slag om een ontwerp te maken. Er is nu dus nog geen vastgesteld plan en de architect heeft uw reacties op de beeldkwaliteit nodig om een bouwplan te maken. Uitgangspunt daarbij is dat de laagbouwwoningen op termijn volledig gelijkvloers bewoonbaar zijn en daarnaast nog een (zolder)verdieping hebben. De appartementen zijn van nature al gelijkvloers, maar er komen geen liften. Daarom worden de appartementen toegewezen aan starters, al kunnen op termijn op de begane grond ook prima senioren wonen. We beginnen met toewijzen aan starters (appartementen) en senioren (laagbouw). De balkons worden ruim genoeg om lekker op te zitten en de tuinen bij de laagbouw maken we niet te groot, zodat deze ook voor senioren goed te onderhouden zijn. Verder wordt straks bij het ontwerpen rekening gehouden met biodiversiteit, hittestress en klimaatadaptatie en krijgen de woningen zonnepanelen. Ook krijgen huurders de mogelijkheid om voor eigen rekening huurdersopties te kiezen, zoals extra loze elektraleidingen, een buitenkraan (bij de laagbouw) of een aansluitpunt voor elektrische zonwering.

De bergingen worden mee-ontworpen met de woningen en appartementen en zijn groot genoeg voor een stel fietsen en tuinmeubilair.

Tot slot worden de woningen gasloos gebouwd, zeer goed geïsoleerd en luchtdicht gemaakt volgens de laatste BENG-normen (Bijna Energieneutraal Gebouw).

Speelt stikstof nog een rol bij de ontwikkeling?

In 2020 heeft WSN uitgebreid overleg gehad met de Provincie en het Rijk om een oplossing te vinden voor de stikstofproblematiek. De locatie bevindt zich dichtbij de Nieuwkoopse Plassen, dus vormden de sloop- en bouwactiviteiten een mogelijke bedreiging voor dit natuurgebied. In juli 2020 heeft de omgevingsdienst aan WSN een natuurvergunning verleend voor de sloop en nieuwbouw, omdat WSN een flinke vermindering van stikstofuitstoot had aangetoond door de gasloze nieuwbouw ten opzichte van het oude Koetshuis. Dit heeft een positief effect op het natuurgebied, zodat de weg nu vrij is voor het nieuwe bouwplan.

Complimenten

Bedankt voor uw vele complimenten over het plan en het participatietraject. Wij vinden het belangrijk dat het nieuwe plan op zo groot mogelijk draagvlak kan rekenen, al realiseren we ons dat we niet alle wensen in het plan kunnen verwerken of alle woningzoekenden kunnen huisvesten. Daarom ontwikkelen wij telkens nieuwe bouwplannen, zodat we bijvoorbeeld ook de gezinnen een plek kunnen geven (zoals in Buytewech-Noord) of nog meer appartementen kunnen bouwen, zoals op het Weteringplein in Nieuwveen.