

# Verslag presentatie stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Koetshuisplantsoen



Nieuwbouw sociale huurwoningen Koetshuisplantsoen in Nieuwkoop

via Teams op 8 december 2021

## Inleiding

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is initiatiefnemer van het project Koetshuisplantsoen in Nieuwkoop aan de Dorpsstraat 33. Deze locatie, waar tot eind 2020 het voormalige verzorgingstehuis Het Koetshuis stond, krijgt een nieuwe bestemming als woon- en verblijfsgebied. Het project voorziet straks in 31 sociale huurwoningen voor starters en senioren. WSN heeft daarbij de ambitie om aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en het dorps karakter van het oude lintdorp. WSN wil zowel de structuur als het karakter van het dorp aanvullen en versterken en het plan qua hoogte, sfeer en uitstraling goed laten passen bij de overige ruimtes, doorzichten en gebouwen aan het lint van Nieuwkoop.

In mei/juni 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop een participatietraject gehouden voor het Koetshuisplantsoen. Hierbij hebben circa 130 belangstellenden, buurtbewoners en toekomstige huurders hun mening gegeven over de architectuur, beeldkwaliteit, kleur- en materiaalgebruik en groeninrichting voor het nieuwe bouwplan. Daarna is er overleg geweest met direct aanwonenden en de erfgoedcommissie over het plan.

Op 8 december 2021 heeft WSN het resultaat van dit participatietraject gepresenteerd aan de deelnemers en overige belangstellenden. Daarvan is dit beknopte verslag een samenvatting.

## Presentatie

Caroline Nolet, directeur-bestuurder van WSN, opent de avond en heet iedereen welkom. Ze vertelt onder andere dat de herontwikkeling van het oude Koetshuis al jaren de aandacht heeft in Nieuwkoop. Vervolgens presenteert Hans Hoppenbrouwers van HBN Architecten het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan dat hij samen met Carla van Hooff van Arkus Stedenbouw heeft ontwikkeld in opdracht van WSN. Daarna was er gelegenheid tot het stellen van vragen live of in de chat van de teamsbijeenkomst.

De presentatie van de avond en het bijbehorende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan heeft WSN gepubliceerd op de website van het project, te vinden op [www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl).

## Reacties en vragen

*In verband met privacy zijn de namen van de vragenstellers weggelaten.*

### **Hoeveel woningen komen er voor welke doelgroepen?**

Er komen aan de Dorpsstraat drie gebouwen met ieder vijf appartementen. Daar achter komen negen laagbouwoningen en een gebouw met zeven appartementen. Totaal 31 woningen.

Alle begane grondwoningen worden toegewezen aan senioren. Dat zijn totaal 17 woningen. De overige 14 woningen zijn alleen met een trap bereikbaar en worden toegewezen aan starters.

### **Hoeveel kamers krijgen de woningen en hoe ver is het bouwplan?**

Het bouwplan moet nog ontworpen worden door een architect. De seniorenwoningen zullen daarbij ontworpen worden als 3-kamerwoningen. De starterswoningen zullen 2- of 3-kamerwoningen worden.

### **Is woningruil mogelijk bij dit project?**

Bij nieuwbouw is dit niet mogelijk, omdat er nog niemand woont om mee te ruilen. WSN gaat wel voorrang verlenen aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten en aan Nieuwkoopers.

### **Hoe ziet de planning er nu uit?**

Tot 16 december 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Daarna wordt het aangepaste bestemmingsplan in januari 2022 aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden en daarna in februari 2022 aan de gemeenteraad.

Tot de zomer 2022 werkt WSN aan het ontwerp van het bouwplan met als streven om na de zomer te starten met de bouw. De bouw zal ongeveer 1 tot 1,5 jaar in beslag nemen totdat alles klaar is.

### **Komen er ook vrije sector huurwoningen in het plan?**

WSN realiseert in het Koetshuisplantsoen alleen sociale huurwoningen. Hiervoor komen mensen in aanmerking volgens de landelijke regels voor passend toewijzen. Voor vrije sector huurwoningen kunnen geïnteresseerden onder andere terecht in een van de appartementen van De Vijverhof in Nieuwkoop.

### **Is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers?**

In het plan is rekening gehouden met de landelijke norm voor bezoekersparkeerplaatsen van 0,3 parkeerplaats per woning.

### **Hoe hoog worden de gebouwen aan de Dorpsstraat?**

De drie gebouwen aan de Dorpsstraat gaan bestaan uit twee lagen van ongeveer drie meter hoog plus een kap. De voorgevel van de gebouwen wordt dus ongeveer zes meter hoog en dan begint het dak. De nok van de gebouwen wordt ongeveer 10 à 10,5 meter hoog. De nieuwbouw wordt daarmee lager dan het Koetshuis, dat deels drie lagen met een kap was.

### **Hoe is de auto-ontsluiting van het plan geregeld?**

De hoofdtoegang van het nieuwe plan komt ongeveer in het midden en wordt zo'n zes meter breed. Langs deze toegang wordt ook de ondergrondse afvalinzameling geplaatst. Er wordt geen verbinding met de parkeerplaats van de kerk gemaakt. Er komt wel een verbinding met De Hoefslag. De weg langs De Hoefslag wordt verbreed tot zo'n zes meter breed en is ontworpen in twee kleuren bestrating, zodat deze smaller oogt (zoals een woonerf) dan werkelijk en automobilisten weten dat ze daar langzamer moeten rijden. Deze opdeling is ontworpen om de voetganger belangrijk te maken. Een aanwonende maakt zich zorgen over de nieuwe breedte van de weg langs De Hoefslag en de twee kopgevels die daaraan ontworpen zijn. WSN geeft aan dat er ruimte ingetekend is voor groen en dit met zorg ontworpen is. Bovendien wordt de weg langs De Hoefslag juist breder dan nu het geval is.

### **Hoe gaat de toewijzing van de nieuwe huurwoningen plaatsvinden?**

De woningen worden op inschrijfduur toegewezen. WSN adviseert aan geïnteresseerden om zich zo snel mogelijk in te schrijven bij [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl). Bij de toewijzing geeft WSN voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten, ook van andere woningcorporaties. Daarna geeft WSN voorrang aan inwoners van de hele gemeente Nieuwkoop. Hierdoor maken ook mensen uit Nieuwkoop met een koopwoning kans. WSN is bij de toewijzing verder gebonden aan landelijke regels.

De woningen worden door WSN al rond start bouw toegewezen, dus in het najaar van 2022. Hierdoor kunnen de toekomstige bewoners hun eigen woning gebouwd zien worden en kunnen zij bepaalde huurderswensen (voor eigen rekening) en bepaalde kleurkeuzes (zoals tegelwerk en keuken) opgeven.

### **Is er rekening gehouden met een toename van autoverkeer en daarmee eventuele luchtvervuiling?**

Dit is onderzocht als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat de totale verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het Koetshuisplantsoen. In de toelichting is ook gekeken naar de luchtkwaliteit van de ontwikkeling. Er wordt geconcludeerd dat er ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

### **Wat is de overweging geweest om de parkeerplaatsen midden in het plangebied te plaatsen en niet aan de Dorpsstraat?**

Het plan is zo ontworpen dat er vanaf het openbare gebied zo min mogelijk auto's in het zicht komen. Volgens WSN levert het een aantrekkelijker beeld op als er bebouwing aan de Dorpsstraat en de Ringvaartzijde komt.

### **Kan er ook iets gedaan worden aan de snelheid van de auto's op de Dorpsstraat?**

De Dorpsstraat maakt geen onderdeel uit van het plan. Een deelnemer (gemeenteraadslid) geeft echter aan dat dit punt de aandacht heeft van de gemeenteraad.

### **Is het mogelijk dat de jongeren naar Buytewech-Noord gaan en dat hier alleen ouderen komen?**

WSN geeft aan dat er veel behoefte is naar woningen onder jongeren. Jongeren zijn erg belangrijk voor de vitaliteit voor Nieuwkoop. Een gemeenschap heeft behoefte aan mbo'ers zoals kappers, automonteurs en zorgverleners. Deze mensen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning. Dat maakt dat WSN in ieder plan ruimte maakt voor jongeren. WSN doet dat dus zowel bij dit plan als in Buytewech-Noord. Daarnaast combineert WSN dit project senioren en jongeren omdat er in dit project bovenwoningen ontworpen zijn. Deze woningen zijn alleen met een trap bereikbaar en zijn dus minder geschikt voor senioren. Tot slot heeft WSN goede ervaring met het combineren van senioren en jongeren, omdat zij merkt dat daardoor een prettige synergie tussen ouderen en jongeren ontstaat. Dit komt de leefbaarheid van het plan ten goede.

### **Hoe gaat WSN om met de prijsstijgingen van energie en bouwmaterialen en het tekort aan arbeidskrachten in de bouw?**

Het is voor WSN telkens een uitdaging om een plan 'rond te krijgen'. Dit zal echter altijd gebeuren binnen de kaders die worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan. Dit zal dus geen invloed hebben op de kwaliteit van het plan, mogelijk wel op de planning.

### **Blijft het voetgangersbruggetje behouden?**

Het huidige bruggetje over de Ringvaart blijft behouden en op z'n plek. In het vorige plan was het beter om deze een paar meter te verplaatsen, maar in het nieuwe plan is dat niet meer aan de orde. De brug vormt een belangrijke schakel voor voetgangers en fietsers van en naar het Kennedyplein.

### **WSN presenteert vanavond een ander plan dan nu bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hoe wordt dat straks verankerd in het bestemmingsplan?**

Het gepresenteerde stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan wordt na de terinzagelegging periode ambtshalve toegevoegd aan het bestemmingsplan dat in januari / februari 2022 aan het college en de gemeenteraad wordt aangeboden. Omdat er een gewijzigd bestemmingsplan aan het college en vervolgens aan de raad wordt aangeboden betekent dit dat het mogelijk is beroep tegen het bestemmingsplan aan te tekenen, ook als belanghebbenden geen zienswijze op het huidige plan hebben ingediend. Het is daarmee niet per se noodzakelijk een zienswijze tegen het plan in te dienen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze teamsbijeenkomst niet gezien kan worden als een zienswijze. Deze moeten (bij voorkeur schriftelijk) bij de gemeente worden ingediend.

### **Als aan mij een huurwoning wordt toegewezen, kan ik er dan nog vanaf?**

De woningen worden rond start bouw toegewezen aan nieuwe huurders. De huurovereenkomst wordt echter pas bij oplevering getekend. Het is dus mogelijk om gedurende de bouw af te zien van de huur. Hierbij geldt wel dat als een kandidaat-huurder meerwerk heeft gekozen, dat deze betaald moet worden. Het inkomen van de kandidaat huurder wordt zowel bij de toewijzing als bij de verhuring door WSN getoetst. Over het algemeen haken huurders niet af, meldt WSN. De inschrijfduur van een kandidaat-huurder blijft doorlopen tot het daadwerkelijke moment van verhuring na de oplevering. Er is geen minimale huurperiode van toepassing.

### **Kunnen de toekomstige huurders zelf duurzaamheidsmaatregelen kiezen, zoals zonnepanelen?**

Alle woningen worden standaard voorzien van een aantal zonnepanelen. WSN gaat optioneel extra zonnepanelen aanbieden (voor rekening van de huurder) bij de negen laagbouwoningen. Bij de appartementen is er helaas onvoldoende dakvlak aanwezig voor extra panelen.

### **Wat gebeurt er als je inkomen stijgt als je er eenmaal woont? Moet je er dan uit?**

Dat is niet aan de orde. Als een (gezamenlijk) inkomen van een huurder stijgt, mag deze huurder gewoon blijven wonen in de sociale huurwoning.

## Complimenten en vervolg

Bedankt voor uw complimenten over het plan! 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.

WSN gaat het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan verwerken in het bestemmingsplan dat in februari 2022 aan de gemeenteraad wordt aangeboden. De presentatie van deze participatie-avond, het verslag en het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan publiceert WSN op de website van het project: <https://www.wst-nieuwkoop.nl/projecten/nieuwbouw/de-koetshuislocatie/>. De deelnemers van het participatietraject ontvangen hiervan een bericht.

Ook gaat WSN nu aan de slag met het bouwplan. Het ontwerp daarvan presenteert WSN wederom aan alle belangstellenden, waarna er mogelijkheid is om te reageren. Voor het definitieve bouwplan vraagt WSN een omgevingsvergunning aan bij de gemeente.