

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2025-870925979
DOS-2013-0007946

Uw kenmerk
421356

Bijlagen
-

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar

Onderwerp

Antwoordbrief aan Nieuwkoop Voortgang woningbouw op 3ha-locaties

Geacht college,

Met onze brief van 19 december 2024 (PZH-2024-864447935) hebben wij u verzocht om voor 1 februari 2025 een keuze te maken inzake een door GS aangeboden ruil van 3ha-locaties woningbouw in uw gemeente. Wij spreken onze waardering uit dat dit is gelukt. Gedeputeerde Anne Koning heeft wethouder Ines de Ridder op 31 januari 2025 daarover ook een kort mailbericht gestuurd.

U vraagt ons in uw brief om de locatie Ter Aar Zuidoost toe te voegen aan de 3ha-kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, de locatie Ter Aar Noordoost te behouden en de locatie Langeraar Noordwest op de reservelijst met 3ha-locaties te zetten. Wij gaan hieronder verder op uw voorstel in. In de periode tussen uw brief en het verzenden van deze reactie heeft hierover ook al ambtelijk contact plaatsgevonden.

Niet toevoegen, maar ruilen

De gemeente Nieuwkoop heeft een tijd lang aangestuurd op het toevoegen van de nieuwe 3ha-locatie Ter Aar Zuidoost, naast de bestaande 3ha-locaties. Wij waarderen dat de gemeente Nieuwkoop nu ons standpunt om vast te houden aan maximaal twee 3ha-locaties respecteert.

Ter Aar Zuidoost

U wilt de locatie Ter Aar Zuidoost toevoegen en ruilen met de locatie Langeraar Noordwest om diverse redenen:

- De locatie Ter Aar Zuidoost is sneller te ontwikkelen, omdat de planvorming verder gevorderd is en omdat de gronden in handen zijn van één ontwikkelaar waar de gemeente goede ervaringen mee heeft. De woningen kunnen volgens uw planning vanaf 2028 worden gerealiseerd.
- Met de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost is het mogelijk om de ingewikkelde verkeersproblematiek aan de oostkant van Ter Aar op te lossen. De nieuwe ontsluitingsweg zorgt namelijk voor de ontlasting en het daardoor veiliger maken van de Kerkweg, de Pieter de Vogelrotonde en Kanaalwegen. De ontwikkelaar wil hieraan medewerking verlenen.

- Zonder Ter Aar Zuidoost is de naastgelegen 3ha locatie Ter Aar Noordoost niet te ontsluiten en niet realiseerbaar.

Andere pluspunten van dit plan zijn:

- De locatie Ter Aar Zuidoost gaat niet ten koste van het open landschap. Op deze locatie ligt nu verspreid liggend glas, dit wordt getransformeerd naar woningbouw.
- De woningen zijn dichtbij (centrum)voorzieningen en openbaar vervoer.
- Het betreft 500 woningen, waarbij we doelgroepgericht bouwen en minimaal 2/3e betaalbaar, waarvan 30% sociale huur conform de afspraken in de Regionale Realisatieagenda Woningbouw.

Wij onderschrijven deze argumenten en zijn dan ook verheugd over deze keuze van uw kant. Zo werken aan het snel terugdringen van het woningtekort.

Ter Aar Noordoost

Ten aanzien van uw verzoek voor behoud van Ter Aar Noordoost zijn wij verheugd dat de planning van deze locatie naar voren is gehaald van ontwikkeling in 2032-2035 naar ontwikkeling tussen eind 2029-2032.

Langeraar Noordwest

Met uw verzoek om Langeraar Noordwest op de reservelijst van 3ha-locaties te zetten kunnen wij niet instemmen. Er is immers geen sprake van een reservelijst van 3ha-locaties. Bij de ruil van Langeraar Noordwest voor Ter Aar Zuidoost zullen wij derhalve Langeraar Noordwest verwijderen van de 3ha-kaart. Dat betekent niet dat er geen woningbouw mogelijk is in Langeraar. De afgelopen 10 jaar heeft u het woningbouwproject Vivero met ca 150 woningen in Langeraar gerealiseerd. Verder heeft u nog een aantal binnenstedelijke locaties in Langeraar in het woningbouwprogramma staan met in totaal meer dan 100 woningen. Wellicht is ook een straatje erbij mogelijk in Langeraar. Met een straatje erbij kan binnen 1,5 hectare extra woningbouw van naar schatting ca 50 à 70 woningen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied worden toegevoegd als wordt voldaan aan ons handelingskader. Dan dient onder andere aangetoond te worden dat dit nodig is voor het vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van Langeraar. Dus ook na de reeds gerealiseerde 150 woningen en de nog geplande 100 woningen zijn er, ook zonder 3ha-locatie, potentiële mogelijkheden voor woningbouw bij de kern Langeraar.

Herziening Omgevingsbeleid 2025

In de Internetconsultatie van onze Herziening Omgevingsbeleid 2025 hebben wij de volgende tekst over de ruil van 3ha-locaties opgenomen: "In zowel de gemeente Nieuwkoop als de gemeente Voorne aan Zee wordt een ruil van locaties binnen de gemeente onderzocht. Indien duidelijk is of de ruil meerwaarde oplevert zoals bijv. snellere realisatie van woningen, kan de ruil in de herijking worden meegenomen en op de 3 ha kaart worden verwerkt." Dat is ambtelijk voor de Internetconsultatie aan uw ambtenaren doorgegeven, zodat u daar in de Internetconsultatie van 6 tot 24 maart op kon reageren.

Naar aanleiding van uw brief en het ambtelijk contact begin maart zijn wij voornemens om in de ontwerp Herziening Omgevingsbeleid 2025 de locatie Ter Aar Zuidoost aan onze 3ha-kaart toe te voegen en de locatie Langeraar Noordwest te schrappen.

Aandachtspunten

Op het ambtelijk overleg op 3 maart tussen de gemeente en de provincie is het bovenstaande al grotendeels met elkaar besproken. Daarnaast zijn door ons ook een aantal aandachtspunten meegegeven bij de verdere uitwerking van Ter Aar Zuidoost. Dit betreft het percentage betaalbare woningen, een aantal mobiliteitspunten zoals aandacht voor loop- en fietsroutes, de locatie van OV-haltes, de parkeernorm op 3ha-locaties, de aansluiting op de nu nog provinciale weg. Ook hebben wij aandacht gevraagd voor toekomstbestendig bouwen en een gezonde leefomgeving. De gemeente heeft aangegeven deze onderwerpen mee te nemen bij de verdere planuitwerking.

Tenslotte geeft u aan dat u bezig bent met een onderzoek om een breed inzicht te krijgen in het benodigde ruimtegebruik in de toekomst van uw gemeente. U vraagt aan ons, mocht dit onderzoek tot andere uitkomsten leiden die bij kunnen dragen aan zorgvuldig ruimtegebruik binnen de provincie en woningbouw kunnen versnellen, onze medewerking om de juiste locatie op de 3ha kaart te behouden. Wij gaan uit van uw keuze van 31 januari 2025 en zullen die verwerken in de ontwerp Herziening Omgevingsbeleid 2025, die volgens planning in juli 2025 door Gedeputeerde Staten zal worden vastgesteld.

Wij danken u voor uw inzet en komen u hiermee grotendeels tegemoet. Wij hebben vertrouwen in een vruchtbare verdere samenwerking om de gekozen woningbouwlocaties zo snel mogelijk te ontwikkelen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.