

Provincie Zuid-Holland
T.a.v. College van Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Kopie aan Provinciale Staten

datum 31 januari 2025
uw brief/kenmerk PZH-2024-864447935, DOS-2013-0007946
zaaknummer 421356

betreft 3ha locaties gemeente Nieuwkoop n.a.v. uw schrijven 19 december 2024
bijlage(n) 1

Beste college van Gedeputeerde Staten,

Al geruime tijd zijn de provincie Zuid-Holland en gemeente Nieuwkoop in overleg over het invulling geven aan de twee erkende, maar nog niet ontwikkelde, 3ha-locaties en een door Nieuwkoop gewenste nieuwe 3ha-locatie. Hierover hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Op 19 december 2024 ontvingen wij uw brief met kenmerk PZH-2024-864447935, waarin u ons verzoekt om voor 1 februari aanstaande uitsluitsel te geven over de invulling van de twee nog niet ontwikkelde 3ha-locaties in de gemeente Nieuwkoop en een mogelijke ruil met een nieuwe 3ha-locatie Ter Aar Zuidoost.

De gemeente Nieuwkoop respecteert uw standpunt om vast te houden aan maximaal twee 3ha-locaties. Dit is als zodanig de consequente boodschap geweest vanuit de provincie. Zoals bij u bekend en ook besproken tijdens het bestuurlijk overleg van 22 oktober 2024, heeft de gemeente capaciteit vrijgemaakt om op zo kort mogelijke termijn een weloverwogen, integrale afweging te kunnen maken over de 3ha locaties op basis van onderzoek. Hierin past een gedegen proces met onze gemeenteraad richting besluitvorming. In deze onderzoek-planning hebben we rekening gehouden met uw proces voor de terinzagelegging van uw herziening omgevingsbeleid 2025. Deze opzet is ambtelijk gedeeld en ook bestuurlijk besproken. Het college en de gemeenteraad van Nieuwkoop zijn dan ook teleurgesteld door uw brief van 19 december 2024, waarin een deadline van 1 februari 2025 voor de te maken keuze wordt opgelegd. Ruim voor het proces van de terinzagelegging van uw herziening start. Zoals aangegeven respecteren het college en de raad uw standpunt. We blijven echter wel van mening dat iedere kans aangegrepen zou moeten worden om woningbouw te realiseren welke bijdraagt aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen.

3ha-locaties

De gemeente Nieuwkoop heeft op dit moment twee 3ha-locaties die ontwikkeld moeten worden: Ter Aar Noordoost en Langeraar Noordwest. Andere 3ha-locaties hebben wij afgerond of zijn in ontwikkeling. U geeft ons voor deze inzet in uw brief ook complimenten, dit waarderen wij. Gezien de vele ruimteclaims in ons gebied en de grote vraag naar (betaalbare) woningen, ook van buiten ons gebied, hebben wij in de verschillende overleggen

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

herhaaldelijk aan u het verzoek gedaan om een derde 3-ha locatie toe te voegen, namelijk Ter Aar Zuidoost. Hierop heeft u altijd terughoudend gereageerd. Wel heeft u, gezien de kansrijkheid van deze locatie, aangegeven dat wij deze locatie in kunnen brengen ter vervanging van één van de bestaande locaties.

Besluit gemeenteraad voorkeur locaties

Voor een juiste, integrale afweging zijn wij zoals aangegeven gestart met een onderzoek. We vinden het belangrijk om een zorgvuldig proces met onze raad te doorlopen gezien de complexiteit van de diverse ruimtelijke opgaven. Het ultimatum van 1 februari heeft het bespreken van de resultaten van het onderzoekstraject met de raad helaas verstoord. Ondanks de korte periode tussen de ontvangst van uw brief en het gestelde ultimatum hebben wij onze gemeenteraad bereid gevonden om het keuzedilemma te bespreken en hierover een besluit te laten nemen in de besluitvormende raad van 30 januari. Het besluit is als volgt:

- De locatie Ter Aar Zuidoost op te laten voeren als 3ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid 2025;
- Locatie Ter Aar Noordoost te behouden als 3 ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid;
- Locatie Langeraar Noordwest op de reservelijst 3ha-locaties te plaatsen.

In uw brief heeft u ook gevraagd om een onderbouwing en een planning met heldere mijlpalen voor de te ontwikkelen 3ha-locaties. Deze planning vindt u in de bijlage.

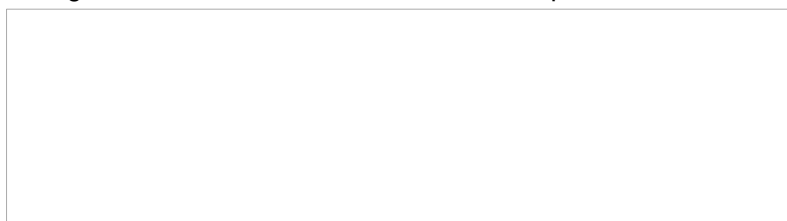
Afweging op basis van onderzoek

Wij zetten het inmiddels gestarte onderzoek door. Via dit onderzoek krijgen wij een breed inzicht in het benodigde ruimtegebruik in de toekomst van onze gemeente. Mocht dit onderzoek tot andere uitkomsten leiden die bij kunnen dragen aan zorgvuldig ruimtegebruik binnen de provincie en woningbouw kunnen versnellen, dan vragen wij, college en gemeenteraad van Nieuwkoop, uw medewerking om de juiste locatie op de 3ha kaart te behouden. Wij volgen hierbij de eerder gedeelde planning van het onderzoek. Hierdoor kan een mogelijke ruil op tijd worden meegenomen in de ontwerp Herziening Omgevingsbeleid 2025, die volgens planning in juli 2025 door Gedeputeerde Staten zal worden vastgesteld.

Wij vertrouwen erop hiermee te hebben voldaan aan uw verzoek, zodat we gezamenlijk verder kunnen werken aan het snel realiseren van passende woningbouw in een duurzame en groene omgeving voor onze inwoners.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop

Bijlage Onderbouwing keuze 3ha locaties en planning

In uw brief heeft u gevraagd om een onderbouwing en een planning met heldere mijlpalen voor de te ontwikkelen 3ha-locaties:

Ter Aar Zuidoost toevoegen aan de 3ha lijst

Het is voor ons duidelijk dat de locatie Ter Aar Zuidoost de aanduiding 3ha locatie dient te krijgen om de volgende redenen:

- Planvorming is opgestart;
- De locatie Ter Aar Zuidoost is snel te ontwikkelen, omdat we daar met slechts één ontwikkelaar te maken hebben waar wij goede ervaringen mee hebben;
- De woningen kunnen vanaf 2028 worden gerealiseerd;
- Met de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost is het mogelijk om de ingewikkelde verkeersproblematiek in Ter Aar op te lossen. De ontwikkelaar verleent hier medewerking aan. Deze weg zorgt tevens voor de ontlasting en daardoor veiliger maken van de Kerkweg, de Pieter de Vogelrotonde en Kanaalwegen;
- Zonder Ter Aar Zuidoost is Ter Aar Noordoost niet te ontsluiten en niet realiseerbaar;
- 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.
- Betreft 500 woningen, waarbij we doelgroep gericht bouwen en minimaal 2/3e betaalbaar conform de afspraken in de versnellingstafel.

Ter Aar Noordoost behouden op de 3ha lijst

Ter Aar Noordoost zien wij op basis van uw criteria als kansrijke aanvulling:

- Planvorming is opgestart;
- Samen met Ter Aar Zuidoost vormt de ontwikkeling straks een mooi, samenhangend geheel;
- Het gaat niet ten koste van het open landschap en gaat verrommeling tegen (ingesloten kwadrant);
- De ontwikkelaars met grondpositie hebben aangegeven graag te ontwikkelen;
- Met Ter Aar Zuidoost is de eerdere ontsluitingsproblematiek opgelost. Via de te realiseren wijkontsluiting van Ter Aar Noordoost op deze weg wordt de verkeerssituatie nog verder verbeterd;
- De woningen zijn dichtbij (centrum)voorzieningen en openbaar vervoer;
- Betreft 300 woningen, waarbij we doelgroep gericht bouwen en minimaal 2/3e betaalbaar conform de afspraken in de versnellingstafel.

Langeraar Noordwest toevoegen aan de reservelijst 3ha

Ook Langeraar Noordwest blijft voor ons een kansrijke locatie om woningen te ontwikkelen en is belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid van het dorp. Ook voor dit project is de planvorming opgestart. Bij het toevoegen van (veel) woningen geldt echter een ontsluitingsvraagstuk. Ondanks dat wij hierover al met u in gesprek zijn en nadenken over mogelijkheden om dit op te lossen, betekent dit dat de ontwikkeling naar verwachting iets meer tijd kost dan de andere twee locaties. Om die reden stellen wij voor om deze locatie toe te voegen aan de reservelijst 3 ha, conform het amendement van Provinciale Staten in maart 2024. Deze locatie is goed voor ca 400 woningen, waarbij we doelgroepgericht bouwen conform de afspraken in de versnellingstafel.

Planning en mijlpalen

	Ter Aar Zuidoost	Ter Aar Noordoost	Langeraar Noordwest
Startnotitie (raadsbesluit)	-	-	Derde kwartaal 2025
Samenwerkingsmodel en start visievorming	-	Start sept. 2025 Afronding juni 2026	-
Stedenbouwkundige visie (collegebesluit)	-	December 2026	-
Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en financiële onderbouwing (raadsbesluit)	September 2025	April 2027	Juli 2026
Tenderprocedure perceel 5 gemeenteground	-	Start april 2027 Afronding augustus 2028	-
Ontwerp omgevingsplan (collegebesluit)	December 2025	Start april 2027	Start juli 2026
Omgevingsplan (raadsbesluit) en onherroepelijk omgevingsplan	Zomer 2026	Zomer 2029	Medio 2027 (fase 1 en fase 2 – langeraar Noordwest)
Omgevingsvergunning (onherroepelijk indien geen bezwaar)	Tweede kwartaal 2027	December 2029	Medio 2028
Bouwrijp maken gronden en start ontsluitingsweg	Medio 2027	n.t.b.	n.t.b.
Start bouw woningen 1^e fase	Medio 2028	Gefaseerd realiseren vanaf eind 2029	start oktober 2028
Oplevering woningen 1^e fase	Medio 2029	-	Mei 2030 (en start realisatie fase 2, na afronding infrastructuur)
Oplevering woningen laatste fase	Medio 2032	Gefaseerd opleveren van de woningen tussen 2030 en 2032	Medio 2035