Leden van de gemeenteraad
Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA TER AAR

datum	23 april 2025
uw brief/kenmerk	
zaaknummer	503246
behandeld door	Marjolein van de Ven
betreft	Uitvoering motie 'doorbreek het dilemma' - Land van Koppen fase 3
bijlage(n)	2

Beste raadsleden,

U heeft op 6 maart 2025 de motie ‘Doorbreek het dilemma’ aangenomen (zie bijlage). In de motie vraagt u het college een nieuw raadsvoorstel uit te werken voor het ontwikkelen van 40 woningen en mogelijke zorgwoningen in Noorden met ontsluiting over de bestaande infrastructuur. Het kunnen realiseren van woningen binnen project Land van Koppen fase 3 is onzeker, door recente uitspraken van de Raad van State over intern salderen en een nog te komen uitspraak van de Raad van State over het bemesten en beweiden.

Met deze brief informeren wij u over de stappen die we gaan zetten naar aanleiding van deze motie. Door genoemde en andere (landelijke) ontwikkelingen die invloed hebben op de uitvoering van de motie, de tijd die nodig is om de in deze brief beschreven stappen uit te kunnen voeren, de participatie die daarbij nodig is en op basis daarvan u een raadsvoorstel voor te leggen, vraagt meer tijd dan u ons heeft gegeven. Daarom zetten we alle stappen met planning op een rij. Na elke stap informeren wij u. Ook stellen we na afronding van elke stap vast of een (tussentijds) raadsbesluit noodzakelijk is. Inwoners en andere belanghebbenden informeren en/of betrekken we ook bij de ontwikkelingen en stappen.

De stappen met tijdsplanning

I. <u>Onderzoek naar ontwikkelruimte binnen nieuw stikstofkader</u>
Recente uitspraken van de Raad van State (december 2024 en januari 2025) over intern salderen vraagt om onderzoek naar wat in het project Land van Koppen fase 3 nog mogelijk is met betrekking tot woningbouw.
Naar verwachting volgt eind mei een nieuwe uitspraak van de Raad van State die van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in Noorden. Daarnaast buigt op dit moment de ministeriële commissie ‘Economie en Natuur’ onder leiding van Dick Schoof zich over de gevolgen van de uitspraken en zoekt deze commissie naar oplossingen en mogelijkheden. De commissie komt later in het voorjaar met de eerste contouren van een plan.

We houden er rekening mee dat de uitspraak van de Raad van State eind mei nadelige gevolgen heeft voor dit project. Dat door de uitspraak de stikstofruimte sterk verminderd of er zelfs voor zorgt dat woningbouw op deze plek niet meer mogelijk is. Het onderzoek naar de ontwikkelruimte beantwoordt daarom de vraag: Is er nog ruimte voor woningbouw en zo ja, voor maximaal hoeveel woningen?

Resultaat: informatiebrief of een raadsvoorstel met een advies over de ontwikkelruimte.

Tijdspad: mei – aug 2025

II. Inventarisatie ontwikkelingen in Noorden

Voor het proces is het belangrijk om te weten welke andere ontwikkelingen, naast woningbouw, er in en om projectgebied Land van Koppen fase 3 nog spelen. Denk aan de veelbesproken wens voor extra parkeren voor het Noordse Plein, ontwikkelingen rondom de Katholieke kerk en het Roompot park. Daarbij betrekken we graag de - recent gepresenteerde - dorpsvisie die Dorpsraad de Koet heeft opgesteld. Integraal met stap één inventariseren we de mogelijkheden en wensen, rekening houdend met het nieuwe stikstofkader. Dit vraagt ook om een afweging in prioritering en (financiële) belangen.

Participatie bijvoorbeeld een bestuurlijk gesprek met dorpsraad De Koet, is onderdeel van deze stap (gecombineerd met de participatie bij stap III).

Resultaat: informatiebrief (en input voor stap VI)

Tijdspad: mei 2025 – aug 2025

III. Onderzoek naar extra verkeersbewegingen over de bestaande infrastructuur

Deze stap is nodig om het gevraagde in de motie op haalbaarheid te toetsen. Welke verkeersbewegingen genereren de in de motie opgenomen 40 woningen + eventuele zorgwoningen (en eventuele andere ontwikkelingen)? Hoe passen deze binnen de ruimte die er nog is op de Gerberastraat en omliggende infrastructuur zoals de Prolkade en de Simon van Capelweg? En welke ideeën hebben inwoners hierover?

Hiervoor stellen we (opnieuw) een norm voor het aantal verkeersbewegingen en de restcapaciteit van de Gerberastraat en omliggende wegen vast en toetsen deze aan het gevraagde in de motie.

Participatie is ook onderdeel van het onderzoek (gecombineerd met de participatie bij stap II en IV).
Resultaat: Informatiebrief met rapportage over haalbaarheid van de in de motie gestelde woningbouw op basis van de bestaande infrastructuur.

Tijdspad: mei 2025 – aug 2025

IV. Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor ontsluiting van het bouwverkeer

Als we weten wat de ontwikkelruimte is, is het belangrijk om te onderzoeken wat de beste ontsluiting is voor het bouwverkeer. Dit nemen we mee in het onderzoek en rapportage bij stap III (incl. participatie).

Resultaat: Informatiebrief met rapportage over de mogelijkheden voor ontsluiting van het bouwverkeer.

Tijdspad: mei 2025 – aug 2025

V. Concreet overleg met de provincie voeren over de stikstofruimte en programma
Vroegtijdig in overleg treden met de provincie om een gelijk beeld te creëren over de (on)mogelijkheden van de door de gemeente gewenste ontwikkelingen. Daarnaast is vroegtijdig betrekken van de provincie bij het maken van een programma en later ook bij het stedenbouwkundig plan belangrijk, omdat de woningen die we willen bouwen binnen het projectgebied grenzen aan het open landschap. Daarin heeft de provincie beleidslijnen bepaald waar we ons aan moeten houden.

Op te leveren resultaat: informatiebrief of raadsvoorstel met advies over ontwikkelruimte (afhankelijk van het resultaat van het overleg).

Tijdspad: mei-juli 2025 (evt. later nog bij stap VIII)

Als uit de stappen I tot met V blijkt dat er ontwikkelruimte is, volgt stap VI en VII.

VI. Herijking startnotitie (vastgesteld op 22 juni 2023)
Op basis van de resultaten bij stap I tot en met V herijken we de startnotitie en de eerdere doorrekening op financiële haalbaarheid. Wijzigingen in de eerder gestelde kaders leggen we voor aan de gemeenteraad. Op basis daarvan kan de organisatie verder met het opstellen van een stedenbouwkundig plan, de planologische procedure (BOPA), het opstellen van een grondexploitatie en een tenderprocedure.

Op te leveren resultaat: raadsvoorstel over de herijkte startnotitie Land van Koppen fase 3.

Tijdspad: september 2025 – jan 2026

VII. Opstellen stedenbouwkundig plan, planologische procedure en grondexploitatie
De herijkte startnotitie met kaders dient als basis voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. Parallel aan dit traject starten we ook met de planologische procedure en grondexploitatie, zo doorlopen we deze stappen zo efficiënt mogelijk in de tijd. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan betrekken we onze stakeholders (participatietraject) én de provincie.

Op te leveren resultaat: raadsvoorstel stedenbouwkundig plan, planologische procedure en een raadsvoorstel grondexploitatie.

Tijdspad: jan 2026 – mei 2027

Benodigd voorbereidingskrediet
In de begroting 2025 is een voorbereidingskrediet van € 165.000 voor Land van Koppen fase 3 beschikbaar gesteld. We zijn daarbij uitgegaan van het opstellen van een stedenbouwkundig plan, planologische procedure en grondexploitatie. Op peildatum 1 april is voor het project Land van Koppen in 2025 € 5.000 besteed. Er was in 2024 € 12.785 meer uitgegeven dan was begroot. Dit betekent dat voor de in deze brief genoemde stappen nog een voorbereidingskrediet van € 147.215 beschikbaar is.

Wij ramen de werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van de motie op € 221.425. De raming is onderverdeeld in kosten voor verkeersonderzoek, stikstof onderzoek, inhuur van extra capaciteit (projectmanagement), interne capaciteit en middelen voor de participatie.

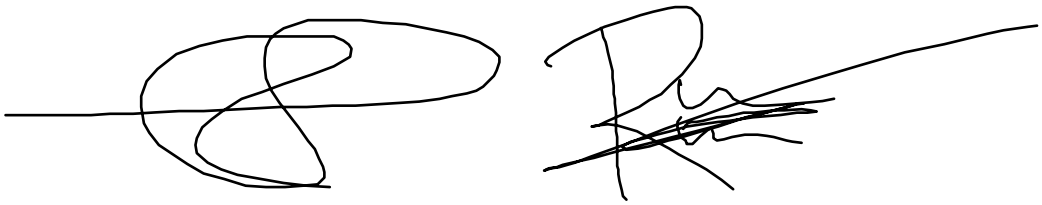
Er is zodoende een verhoging van het voorbereidingskrediet benodigd van € 74.210 voor het jaar 2025. Deze verhoging nemen we mee in de nog op te stellen Kadernota 2026. De kadernota 2026 staat voor behandeling in de gemeenteraadsvergadering van juli 2025 gepland.

Tot slot
Met deze brief hebben we u geïnformeerd over de stappen die we zetten om de motie ‘doorbreek het dilemma’ uit te voeren, met bijbehorend tijdspad en benodigde verhoging van het voorbereidingskrediet. Vooruitlopend op de behandeling van de kadernota 2026 starten we naar verwachting in mei met het uitvoeren van de genoemde stappen.

Bijlage:
- Planning op hoofdlijnen
- Motie ‘doorbreek het dilemma’ (nr. 143, 6 maart 2025)

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester