

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder		Opgesteld door: Sheila Bonte, ROG
Besluitvormende vergadering: 30 januari 2025	Registratienummer collegebesluit: 421356	Raadsnummer 2025-012
Titel / onderwerp: Raadsvoorstel beleidslijn buitenstedelijke woningbouwlocaties		
Samenvatting: Bij het ontwikkelen van woningbouw in buitenstedelijke gebieden (BSD) speelt de provincie Zuid-Holland een cruciale rol. Bouwen in deze gebieden is alleen mogelijk met toestemming van de provincie, die hiervoor specifieke beleidslijnen en instructieregels heeft opgesteld. Via de beleidslijn '3 hectare locaties' kunnen gemeenten gebiedsontwikkelingen buiten het stedelijke gebied realiseren. De provincie Zuid-Holland is het proces gestart om haar omgevingsbeleid te herzien (herziening 2025). In deze herziening worden onder andere kaders meegenomen over de nieuwe beleidslijn 'straatje erbij'. Ook heeft Provinciale Staten de opdracht gegeven om in de herziening ook een geschoonde 3ha lijst op te nemen, met daarop woningbouwlocaties die snel (in 2030) in ontwikkeling zijn genomen. Vanuit staand beleid en de oproep van Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten om de 3ha-lijst te schonen heeft Gedeputeerde Staten Nieuwkoop verzocht een keuze te maken in de toewijzing en herziening van 3 hectare locaties. Via dit raadsvoorstel stelt het college u een beleidslijn voor over de buitenstedelijke woningbouwlocaties.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: - De provincie in overweging te geven: - Locatie Ter Aar Zuidoost op te laten voeren als 3ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid 2025 - Locatie Ter Aar Noordoost te behouden als 3ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid 2025 - De provincie voor te stellen een reservelijst 3ha-locaties op te stellen en hier locatie Langeraar Noordwest in op te nemen - B&W te verzoeken in Q3 2025 een startnotitie voor integrale gebiedsontwikkeling in Langeraar aan de raad te laten aanbieden met daarin: - het ontwikkelen van de locaties IKC, De Schakel, de waterzuivering en locatie flexwoningen zodat er ca. 175-200 woningen worden gerealiseerd. - de positie van de verenigingen hierin te betrekken. - Daarnaast de mogelijkheden te onderzoeken voor "straatje erbij" met als doel extra woningen toe te voegen.		

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Bij het ontwikkelen van woningbouw in buitenstedelijke gebieden speelt de provincie Zuid-Holland een cruciale rol. Bouwen in deze gebieden is alleen mogelijk met toestemming van de provincie, die hiervoor specifieke beleidslijnen en instructieregels heeft opgesteld. Via de beleidslijn '3 hectare locaties' kunnen gemeenten gebiedsontwikkelingen buiten het stedelijke gebied realiseren. Met de recent door Provinciale Staten aangenomen moties over 'straatje erbij' ontstaan ook mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen van maximaal 1,5 hectare aan de randen van bestaande bebouwing. De kaders hiervoor worden meegenomen in de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid 2025. Aanvullend heeft Provinciale Staten de opdracht gegeven aan Gedeputeerde Staten om in de herziening ook een geschoonde 3ha-lijst op te nemen, met daarop locaties die kansrijk zijn om snel tot ontwikkeling te komen (voor 2030).

In september 2024 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om in te zetten op drie locaties voor de beleidslijn '3 hectare locaties': Ter Aar Zuidoost, Ter Aar Noordoost en Langeraar Noordwest. Dit als reactie op het standpunt van de provincie om één 3ha-locatie in te leveren ten gunste van Ter Aar Zuidoost. Deze motie gaf het college daarmee de opdracht om bij de provincie krachtig te bepleiten voor het behoud van de 3-ha locaties voor ons gebied en locatie Ter Aar Zuidoost als extra locatie op te nemen. Het college heeft sindsdien intensief gewerkt aan het uitwerken van de motie en het voorbereiden van een strategisch voorstel. Naast ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met de provincie, zijn we ook een uitgebreide analyse gestart om alle ruimtelijke opgaven in beeld te brengen op de voorgestelde locaties. Ook zijn we gestart met het in kaart brengen van haalbaarheid, risico's en kansen.

Ultimatum versnelt proces

Standaard beleid van de provincie is om geen nieuwe 3ha-locaties toe te voegen. Dit betekent dat de provincie ons heeft gevraagd een van de bestaande locaties in te leveren ten gunste van Ter Aar Zuidoost. Uiteindelijk heeft de provincie schriftelijk het ultimatum gesteld om vóór 1 februari 2025 aan te geven welke huidige 3ha-locatie de gemeente 'inlevert'. Hiermee is het proces om op basis van onderzoek en uitgebreide analyse een beleidslijn aan u voor te leggen over de buitenstedelijke woningbouwlocaties in een versnelling gekomen. De gemeente Nieuwkoop staat daarmee voor een keuze omtrent de toewijzing en herziening van 3ha-locaties, zoals voorgeschreven door de provincie Zuid-Holland. Dit ondanks de ambtelijke en bestuurlijke inspanningen om een derde 3ha-locatie veilig te stellen voor ons gebied.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Ondanks de te maken keuze, blijft ons doel conform de strategische koers Gebiedsontwikkeling Woningbouw 2024-2040, het collegeprogramma en de Omgevingsvisie om 2.300 nieuwe woningen te bouwen tot 2040, die aansluiten bij de groeiende en veranderende vraag van onze inwoners. Om dit doel te behalen zijn niet alle 3ha-locaties nodig.

Met de voorgestelde beleidskeuze voldoen we aan de beleidsindicatoren van de provincie Zuid-Holland en kunnen we twee kansrijke 3ha-locaties ontwikkelen. Met als effect:

- Vergroting van de beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Stimulering van doorstroming op de woningmarkt
- Verbetering van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid in Ter Aar
- Inclusieve leefomgeving: mix van woningen voor diverse inkomensgroepen en leeftijdscategorieën.

- Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Collegeprogramma 2022-2026, met woningbouw als prioriteit
- Strategische koers gebiedsontwikkeling woningbouw 2024-2040 (vastgesteld 6 juni 2024)
- Omgevingsvisie Nieuwkoop (vastgesteld 8 juli 2021)
- Het Provinciaal Omgevingsbeleid Zuid-Holland biedt kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw.
- Motie 'behoud 3ha-locaties' (19 september 2024)

Participatie / betrokken partijen / personen

Er zijn intensieve gesprekken gevoerd met de provincie Zuid-Holland over de 3-ha locaties. Hierbij hield de provincie vast aan staand beleid om geen nieuwe 3ha-locaties toe te voegen. Wel heeft de provincie aangegeven te begrijpen dat Nieuwkoop Ter Aar Zuidoost als kansrijke locatie ziet. Na diverse ambtelijke en bestuurlijke gesprekken heeft de provincie op 19 december jl. schriftelijk het ultimatum gesteld om vóór 1 februari 2025 aan te geven welke huidige 3ha-locatie de gemeente 'inlevert'.

Bij alle drie de (beoogde) 3ha-locaties zijn verschillende grondeigenaren betrokken.

Duurzaamheidsaspecten

De voorgestelde keuze bevat geen duurzaamheidsaspecten. De te ontwikkelen locaties dragen in het algemeen bij aan de klimaatadaptatie, versterken biodiversiteit, waterberging en duurzame woningbouw.

Gezondheid

De voorgestelde keuze bevat geen specifieke gezondheidsvoordelen. De te ontwikkelen locaties dragen in het algemeen bij aan de gezondheid, doordat de wijken duurzaam, bio divers, klimaatadaptief en hittebestendig worden ontwikkeld. Ook zal de ruimte uitnodigen tot bewegen.

Varianten met argumenten voor en tegen

Scenario 1: geen keuze maken

Bij de keuze om geen expliciete locatie aan te dragen bij de provincie, bestaat de mogelijkheid dat de provincie besluit om een kansrijke projectlocatie elders in de provincie Zuid-Holland te prioriteren boven een locatie binnen de gemeente Nieuwkoop. In dit scenario verliest Nieuwkoop de directe sturing over de ontwikkeling van lokale potentiële locaties. Dit kan nadelig zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling en toekomstige investeringen van de gemeente, omdat de keuzes en prioriteiten door de Provincie Zuid-Holland wordt bepaald.

Scenario 2: voorstel aan provincie status 3ha-locaties

Het voorstel is om de beleidslijn '3 hectare locaties' in te zetten voor de locaties Ter Aar Zuidoost (TAZO) en Ter Aar Noordoost (TANO) en Langeraar Noordwest (LW) voor te dragen voor de reservelijst.

Alle drie de locaties kennen voor- en nadelen en dragen bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. TAZO heeft een duidelijke structuur en concrete plannen die het mogelijk maken om snel woningen te realiseren. De ontsluitingsweg in dit gebied biedt niet alleen toegang tot nieuwe woningen, maar lost ook verkeersproblemen in de omgeving op. De ligging dichtbij bestaande voorzieningen maakt dit een logische en goed integreerbare keuze.

TANO sluit hierop aan en biedt mogelijkheden om de ontsluiting van Ter Aar verder te verbeteren. Met de ontwikkeling van TANO wordt dit gebied als een geheel ontwikkeld. Echter: indien TAZO en TANO beiden worden gerealiseerd wordt de kern Ter Aar flink uitgebreid wat impact heeft op de voorzieningen.

Langeraar West

Eerdere berekeningen

Op basis van eerdere berekeningen biedt LW op korte termijn kansen voor het toevoegen van 100 woningen. Voor de ontwikkeling van meer dan 100 woningen is een nieuwe ontsluiting nodig. De kosten voor een ontsluiting kunnen als zeer hoog worden beschouwd en is derhalve financieel risicovol.

Integrale gebiedsontwikkeling

Het college adviseert een hernieuwde, integrale gebiedsontwikkeling voor LW (startnotitie Q3 2025). Deze gebiedsontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van de locaties IKC, De Schakel, de Waterzuivering en locatie flexwoningen zodat er ca 175-200 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij gaat het college uit van maximale rek van de capaciteit op het bestaande wegennet. De positie van de verenigingen zullen worden meegenomen in de integrale benadering. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor “straatje erbij” met als doel extra woningen toe te voegen. We stellen daarnaast de provincie voor een reservelijst 3ha-locaties op te stellen en hier locatie Langeraar Noordwest in op te nemen.

Straatje erbij

Recent heeft Provinciale Staten moties aangenomen voor het voorgenomen beleid rondom ‘straatje erbij’. De kaders hiervoor worden meegenomen in de provinciale herziening Omgevingsbeleid 2025. Dit biedt kansen voor alle kernen waar geen 3ha-locatie beschikbaar is. Straatje erbij geldt voor kernen tot 10.000 inwoners.

Voorgesteld besluit

Op basis van de huidige informatie met betrekking tot kansrijkheid en snelheid stelt het college de raad voor het volgende te besluiten:

1. De provincie in overweging te geven:
 - a. Locatie Ter Aar Zuidoost op te laten voeren als 3ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid 2025
 - b. Locatie Ter Aar Noordoost te behouden als 3ha-locatie in de provinciale herziening omgevingsbeleid 2025
 - c. De provincie voor te stellen een reservelijst 3ha-locaties op te stellen en hier locatie Langeraar Noordwest in op te nemen
2. B&W te verzoeken in Q3 2025 een startnotitie voor integrale gebiedsontwikkeling in Langeraar aan de raad te laten aanbieden met daarin:

- a. het ontwikkelen van de locaties IKC, De Schakel, de waterzuivering en locatie flexwoningen zodat er ca. 175-200 woningen worden gerealiseerd.
 - b. de positie van de verenigingen hierin te betrekken.
3. Daarnaast de mogelijkheden te onderzoeken voor “straatje erbij” met als doel extra woningen toe te voegen.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Afhankelijkheid van de provincie Zuid-Holland

De medewerking van de provincie Zuid-Holland aan de locatie Ter Aar Zuidoost is afhankelijk van het 'inleveren' van een bestaande 3ha-locatie. Hierdoor kan de gemeente beperkt worden in haar keuzevrijheid met betrekking tot lokale ruimtelijke ontwikkelingen. Met dit besluit worden de meest kansrijke locaties – Ter Aar Zuidoost en Ter Aar Noordoost – voorgedragen bij de provincie. Hiermee wordt ingezet op locaties die het snelste bijdragen aan de woningbouwopgave en tegelijkertijd voldoen aan de provinciale eisen.

Keuze gebaseerd op huidige informatie

In Q3/Q4 2024 heeft uw college capaciteit vrijgemaakt én ingehuurd om op zo kort mogelijke termijn een weloverwogen, integrale afweging te kunnen maken en een gedegen proces met uw raad te doorlopen richting besluitvorming over de benodigde beleidslijn. Dit proces was afgestemd op het door de provincie ingerichte proces voor de herziening Omgevingsbeleid 2025. In het proces van de provincie zou in principe de benodigde ruimte zitten om toe te werken richting besluitvorming over de beleidslijn. Echter heeft Gedeputeerde Staten in december aangegeven om 1 februari te hanteren als deadline. Hiermee is het proces in een stroomversnelling geraakt. Dit betekent dat uw college zich in haar keuze baseert op de informatie die nu beschikbaar is. Dit leidt mogelijk tot suboptimale afwegingen.

Vertraging door complexe vraagstukken

Vertraging in de woningbouwplanning kan ontstaan door afhankelijkheden tussen locaties en noodzakelijke onderzoeken, de netcongestie en de recente uitspraken van de Raad van State met betrekking tot de stikstofdoelen, waardoor de gestelde doelen niet tijdig worden bereikt.

Provincie is bevoegd gezag

De provincie is bevoegd gezag in het aanwijzen van een 3ha-locatie. Om die reden adviseert onze huisadvocaat om de provincie te verzoeken tot aanwijzing van Ter Aar Zuidoost als 3ha-locatie

Financiële en Juridische gevolgen

De beoogde Integrale doorontwikkeling Langeraar West bevat keuzes die financiële consequenties met zich meebrengen. Hierover komen wij bij u terug o.a. via de startnotitie in Q3 of parallelle voorstellen.

Bijlagen

Advies meningsvormende raad

Niet van toepassing; gaat rechtstreeks naar de besluitvormende raadsvergadering van 30 januari 2025.

