EXTRA ORIËNTERENDE RAAD 20 november 2025 **ACTIELIJST (CONCEPT)**

Niet ter vaststelling, maar ter voorbereiding op de
'meningsvormende bespreking' in de oriënterende raad van 27 november 2025

Nr	**Onderwerp**	**Actie**
1.	**Opening** Op basis van de aangeleverde onderwerpen bij de diverse agendapunten bepalen hoe de avond zal verlopen. Als er bijvoorbeeld bij bepaalde agendapunten geen onderwerpen zijn aangeleverd dan kan er geschoven worden met blokken.	Aanwezig: 20:00 Voorzitter: Remco Hendriks Griffier: Edzard van Holthe Samen Beter Nieuwkoop: Lizet Keijzers, Mariëlle de Romijn VVD: Marijke van Dam, Aat van Putten CDA: Kees Egberts, Leon Zoet Natuurlijk Nieuwkoop: Pien Schrama, Bas Oostwouder D66: Jop van der Pijl *Fractieassistent:* Mike Verlaan SGP-ChristenUnie: Gerrit Splinter *Fractieassistent:* Joop Bloed Collegeleden: Ines de Ridder Ambtelijke ondersteuning: Bestuursadviseurs, proces- en projectmanager omgeving, proces- en projectmanager warmte- en energietransitie, teamleider wonen, planjurist, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling Inspreker: Ard Hoogervorst Opening om 20:00 uur, *na een openbare presentatie vanaf 19.00 uur over hetzelfde onderwerp* (*zie bijlage 1*).
2.A	(***Raadsvoorstel***) **Zienswijze herziening provinciaal omgevingsbeleid - inclusief inspreekmoment voor inwoners** Het raadsvoorstel met de concept zienswijzenbrief is nog niet gereed. In plaats daarvan kan men vragen stellen naar aanleiding van de presentatie (die sinds 18 november online staat). **Verwacht vervolg**: Een '80% versie van de' concept zienswijzenbrief wordt verwacht twee dagen voor de 'meningsvormende behandeling ervan in de' oriënterende raad van 27 november.	*Petra van Leeuwen uit Vrouwenakker zou inspreken over haar angst dat de woningbouwplannen in Vrouwenakker opeens niet meer zouden doorgaan en had hier aandacht voor willen vragen. Maar helaas was zij op het laatste moment verhinderd.* Ard Hoogervorst uit Nieuwveen spreekt in. Hij bepleit het wijzigen van concentratiegebied glastuinbouw bij het Nieuwveens Jaagpad in een transformatiegebied met straks 'reguliere tuinbouw' bestemming. Ruimte voor ruimte wordt mogelijk gemaakt. Het gebied gaat dan van het slot af. Daardoor blijft het er bewoonbaar.

	Het raadsvoorstel zelf met de concept zienswijzenbrief komt mogelijk pas vlak voor de extra Besluitvormende Raadsvergadering van 4 december over dit onderwerp.	Op de vraag of de procedure van omzetten bedrijfswoningen naar particuliere woningen te vereenvoudigen is, wordt geantwoord dat eerst wordt gekeken of dit mogelijk is, zonder dat de bedrijven in de knel kunnen komen (door bijv. milieuafstanden). Indien er geen problemen zijn, dan wordt over algemeen meegewerkt. Er zijn kosten aan verbonden.
2.B		Vragen aan B&W waarop wethouder De Ridder reageert: - Juridische houdbaarheid als afgeweken wordt van bestaande afspraken. - Zienswijzen van Rijnstreek, regio Holland Rijnland, VZHG naar de raad. Dezen zullen vermoedelijk nog niet klaar zijn als de raad een besluit gaat nemen Wel zal altijd de kracht van collectiviteit zoeken waar mogelijk. Indien beschikbaar en indien mogelijk worden de concept zienswijzen aangeleverd. - De 'toon' van de brief doet er toe. Focus wordt gelegd op de gemaakte afspraken. - Spelregels t.a.v. het indienen van zienswijzen. - Mate van samenwerking - Belangenafweging bij SANE. Hoorzitting? SANE is een instrument dat bij gebiedsgerichte aanpak Nieuwkoop (modulaire herziening Landbouw die in 2026 start). Wel al een hoorzitting morgen, 21-11. Wethouder De Ridder spreekt in namens Nieuwkoop en Bodegraven-Reeuwijk en een andere wethouder spreekt in namens alle Veenweidegebieden. - Transformatie naar glastuinbouw. Past de tekst van het Servicedocument bij de visie van B&W. - Wat valt er onder compensatie? - Regionale afstemming over o.a. 'groen-blauwe dooradering' - Kunnen we een kaart krijgen die dienstbaar kan zijn met zienswijzen met wat waar mogelijk is of zal zijn. Gevolgen die B&W voor ogen heeft. Landelijke website: www.regelsopdekaart.nl - Met partners wordt gesproken over Natura 2000 en gevolgen. Komt bij modulaire herziening Landbouw in 2026 aan de orde. - De voorliggende herziening van de provincie is niet van belang voor Nieuwkoopse agrariërs. - Hoe zijn alle visies met elkaar verweven. B&W betrekt bewust de raad bij dit proces al zou het bevoegdheid van B&W zijn.

		- Veiligheidsaspecten bij energiehuisjes. Niet specifiek in zienswijze; maar wel veel over energie. Veiligheid is wel weer een extra ruimteclaim. - Weidevogelbeschermgebieden met verschillende kwalificaties. Windturbines zijn niet te plaatsen door de status van weidevogelbeschermgebied. Onderzoeksbureau provincie komt met hele andere gegevens dan -bureau van gemeente. - Bouwontwikkelingen komen in de knoei door ruimteclaims. - S.v.z. zoekgebieden zonnevelden en RES. - Gezondheidsaspect bij windturbines bij zienswijze opnemen. - Kernwaarden 'cultuur historisch landschap' en 'weidevogelgebieden' worden zeker meegenomen. - Aandacht voor kernenergie. Ligt nu nog niet voor op de regiotafels. Het maakt geen onderdeel uit van de RES. - Effect van geluid van windturbines specifiek in onze omgeving. - Woonbeleid - Woningsplitsing mogelijk maken buiten de kernen (conform de motie van een halfjaar geleden). - Impact 150% plancapaciteit Onze inzet is: zet er meer op, het zijn communicerende vaten. - Past verdichting wel bij kernen van Nieuwkoop We moeten houden aan wet- en regelgeving. O.a. klimaat-adaptief en andere ruimtevragers. - Meer flexibiliteit, meer maatwerk meenemen in zienswijze. - Meer gebruik maken van uitbreiding op het water (bijv. woonarken). - Kansen benutten uitbreiding De Olm en andere bedrijventerreinen. De gecombineerd met energieopwekking. Hier zal op gefocust worden. En voor de rest verzoek aan provincie om e.e.a. niet 'op slot te zetten'. - Wat zijn de genoemde zware gevolgen. - Provinciegrensherziening? Toon zal wel constructief zijn. - Ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen suggereert dat Nieuwkoop op zoek is. Focus blijft op uitbreiding De Olm. - Risico op trechtervorming waarbij later niet meer wijzigingen (bij bijv. SANE) mogelijk zijn. De raad kijkt uit naar de '80% versie van de zienswijzenbrief'

3.	**Wat verder ter tafel komt / rondvraag** Verzoek aan raadsleden om uiterlijk woensdag 9:00 uur vóór deze bijeenkomst de onderwerpen voor de rondvraag aan te leveren bij de griffie; die worden dan onder dit agendapunt opgenomen.	Geen gebruik van gemaakt
4.	**Sluiting**	Om 21.30 uur. Aansluitend is er nog een presentatie over de stand van zaken legalisering bewoning recreatieparken (zie bijlage 2).

BIJLAGE 1:

Oriënterende Raad 20 november 2025

ZIENSWIJZE HERZIENING OMGEVINGSBELEID



nieuwkoop

OMGEVINGSBELEID PZH

- omgevingsvisie (PS)
  - beleid op hoofdlijnen
  - ambities – beleidsdoelen – beleidskeuzes
- omgevingsverordening (PS)
  - regels voor doorwerking provinciaal beleid, o.a. instructies omgevingsplannen
- omgevingspogramma (GS)
  - maatregelen voor uitwerking en uitvoering; zelfbindend

nieuwkoop

WAAROM HERZIEN?

- omgevingsbeleid wordt regelmatig herzien
  - oogmerk: beleid actueel, toepasbaar en opgavegericht
  - inspelen maatschappelijke ontwikkelingen en trends
  - signalen en verzoeken van gemeenten
  - aankondiging herzieningen: Lange Termijn Agenda (LTA) van PS
- uitgangspunt: Jaarlijks één (brede) herziening
  - motie 'het bos weer zien' (PS 12-10-2022)
  - afspraak in coalitieakkoord

nieuwkoop

Planning Herziening 2025



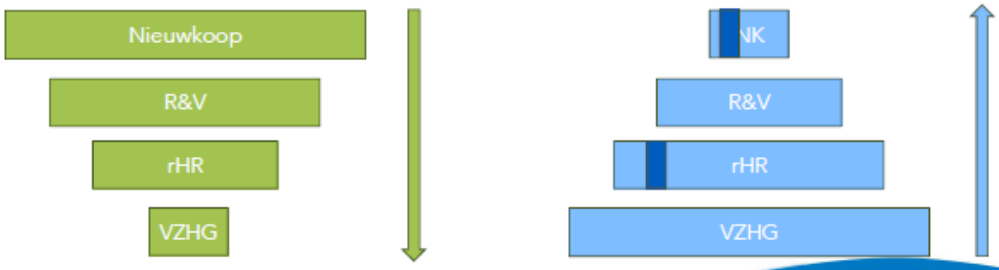


PLANNING NIEUWKOOP

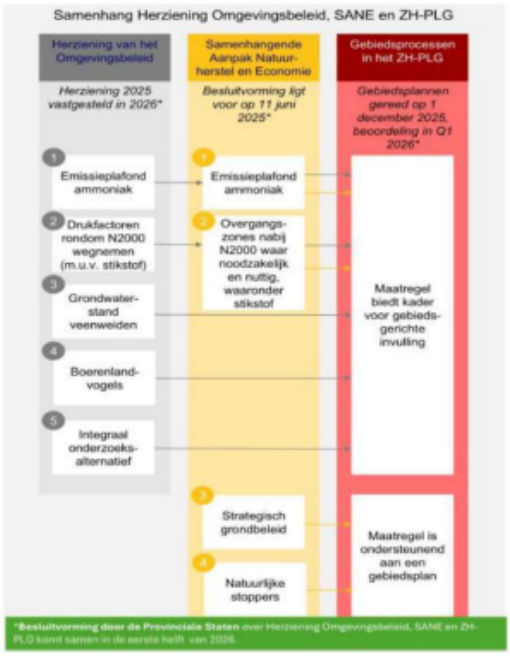
- 20 november OR
  - presentatie proces en hoofdlijnen / ophalen input van de raadsleden
- 25 november concept-versie B&W
- 27 november MR
  - Concept-versie
- 2 december B&W definitieve versie
- 4 december raadsbesluit
- 15 december deadline aanleveren bij PZH

nieuwkoop

SAMENHANG ZIENSWIJZEN



nieuwkoop



nieuwkoop

BELANGRIJKSTE THEMA'S

- vitaliteit kleine kernen
- landbouw, veenweiden en weidevogelgebieden
- **energie**
- **woningbouw (3ha+straatje erbij)**
- economie en bedrijvigheid (3ha bedrijventerreinen)
- wonen
- vakantieparken en recreatie
- natuur, water en klimaatadaptatie (ex SANE)
- participatie en samenwerking

nieuwkoop

ALGEMENE PUNTEN

- houd rekening met andere nog lopende processen
  - nota Ruimte
  - ZH-PLG
  - SANE
  - Novex-en
- respecteer bestaande afspraken
- bewaak de samenhang
- denk aan de verschillen tussen gemeenten

nieuwkoop

VITALITEIT KLEINE KERNEN

- ruimtelijk kader gaat veelal uit van stedelijke principes
  - STOMP (Stappen, Trappen, OV, MaaS, Personenauto) past minder bij plattelandsgemeenten
- provincie koppelt ruimtelijke en mobiliteitsnormen (bijv. parkeernormen) sterk aan verstedelijkingslogica
- voor verschillende onderwerpen dient maatwerk te worden toegepast voor de landelijke context

nieuwkoop

LANDBOUW, VEENWEIDEN EN WEIDEVOGELGEBIEDEN

- **aandachtspunt**
  - Provincie wil peilverhoging in veenweiden en verandering van weidevogelgebieden
- **betekenis**
  - de weidevogelgebieden raken direct bedrijven(terreinen) in de polders
  - weidevogelgebieden zouden de komst van windturbines moeten beperken
  - peilverandering heeft effect op agrarische bedrijvigheid.
- **zienswijze Nieuwkoop**
  - peilbeheer ligt bij waterschappen
  - ruimte laten voor lokaal maatwerk
  - herzien van de weidevogelgebieden zonder argumentatie
  - toekenning/verwijderen van gebieden inconsistent

nieuwkoop

ENERGIE (I)

- **aandachtspunten**
  - provincie wijst 2 zoekgebieden aan die de gemeente Nieuwkoop raken
  - besluit strijdig met bestuurlijk afspraken binnen RES Holland Rijnland
  - Nieuwkoop zet in op zonne-energie
  - zoekgebied ligt onder aanvliegroute Schiphol, hoogtebeperking 146 meter
  - weidevogel- en Natura 2000-gebied onvoldoende onderzocht in OER
  - provincie negeert eigen belemmeringenkaart, noemt gebied toch kansrijk
  - strijdig met PS-besluit uit 2021 over openlandschap Groene Hart
  - Inconsistentie tussen provinciale beleidskaarten en weidevogelbescherming

nieuwkoop

ENERGIE (II)

- **betekenis**
  - zoekgebied Nieuwkoop ligt naast nieuwbouwlocatie Buytenwech Noord
  - zoekgebied Langeraar heeft mogelijk gevolgen voor woningbouwontwikkeling Langeraar-West
  - provinciaal beleid belemmert ruimtelijke plannen in en rond zoekgebieden
  - gemeente mag geen bouw toestaan zonder provinciale instemming
  - windturbines verstoren weidevogelgebieden en kwetsbare natuurwaarden
  - open landschap en leefomgeving verliezen kwaliteit en identiteit
  - beleidskeuzes schaden lokaal draagvlak

nieuwkoop

ENERGIE (III)

- **zienswijze**
  - schrap zoekgebied Nieuwkoop
  - schrap zoekgebied Langeraar (Let op: buiten de gemeentegrens)
  - beschermingsregels zoekgebieden zetten gebieden op slot
  - provincie moet zelf onderzoek doen naar hoogte en ecologie
  - respecteer motie "Zuinig op het Groene Hart" onverkort
  - borg consistentie in beleid voor weidevogelgebieden en ruimtelijke samenhang
  - herstel samenwerking en vertrouwen binnen RES Holland Rijnland

nieuwkoop

WONINGBOUW (I)

- **aandachtspunten**
  - provincie hanteert 3-hectareregime voor uitbreidingen buiten bestaand gebied
  - nieuwe woningbouw boven 3 hectare vereist provinciale instemming
  - beschermende werking windzoekgebieden beperkt mogelijk planruimte
  - versnelling woningbouw onder druk door strikte provinciale toetskaders
  - de plancapaciteit op 130% gesteld



nieuwkoop

WONINGBOUW (II)

- **betekenis**
  - provinciaal beschermingsbeleid voorkomt verdere planuitwerking zonder instemming
  - beperkte uitbreidingsruimte maakt invulling regionale woningtaak uitdagender
  - gelijktijdige eisen klimaatadaptatie en betaalbaarheid bemoeilijken woningbouw



nieuwkoop

WONINGBOUW (III)

- **zienswijze**
  - Maak uitzonderingsregeling voor dorpsgroei in veenweidegemeenten *(Verordening)*
  - Zorg voor duidelijke overgangsregeling tussen zachte en harde locaties *(Programma)*
  - De plancapaciteit voor woningbouw te verhogen naar 150%

nieuwkoop

WONEN

- **aandachtspunt**
  - vanaf 2025 moet twee derde van de nieuwbouw betaalbaar zijn, waarvan één derde sociale huur (33%). Huidige beleid is 30%.
- **betekenis**
  - 33% is voor Nieuwkoop slecht haalbaar
- **zienswijze**
  - 30% moet het uitgangspunt blijven. Provinciaal beleid moet aansluiten op de Wet Versterking regie volkshuisvesting
  - niet elk project dezelfde percentages; kunnen compenseren door middel van een RC compensatie geluidsadaptief bouwen

nieuwkoop

ECONOMIE EN BEDRIJVIGHEID

- **aandachtspunt**
  - provincie beperkt uitbreidingen van bedrijventerreinen buiten stedelijk gebied en richt zich op circulaire herstructurering.
- **betekenis**
  - weinig uitbreidingsruimte beperkt innovatie, verduurzaming en werkgelegenheid.
  - energienetwerk-onafhankelijkheid vergt ruimte
- **zienswijze**
  - bied ruimte voor kleinschalige uitbreidingen bestaande terreinen
  - bied ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen

nieuwkoop

VAKANTIEPARKEN

- onderdeel zienswijze is tevens reactie op GS-brief
  - waarderen samenwerking en dat PZH erkent dat het afgelopen jaar veel werk door de gemeente is verricht
  - ZH geeft aan in GS-brief dat financiële zekerheid binnen afwegingskader geborgd moet zijn. Dan komen parken op de IX lijst bij vaststelling PS
  - gemeente werkt aan beleidslijn, voor borging financiële zekerheid. Dit vraagt zorgvuldigheid
  - besluitvorming Gemeente verwacht begin februari 2026. PZH wordt daarna geïnformeerd

nieuwkoop

NATUUR, WATER EN KLIMAATADAPTATIE

- **aandachtspunt**
  - provincie wil 10% groenblauwe dooradering en minder druk op Natura 2000-gebieden.
- **betekenis**
  - projecten rond waterkwaliteit en stikstofmonitoring lopen al
  - Nieuwkoop heeft al een hoge groenblauwe dooradering
  - extra ruimtevraag heeft direct effect op andere opgaven
- **zienswijze**
  - houd met het huidige percentage groenblauwe dooradering, waarbij gemeenten met een hoge graad ruimtelijk kunnen worden gecompenseerd

nieuwkoop

PARTICIPATIE EN SAMENWERKING

- **aandachtspunt**
  - provincie gebruikt eigen participatiebeleid als toetsingskader
- **betekenis**
  - extra provinciale toetsing zorgt voor vertraging en onduidelijkheid
- **zienswijze**
  - provincie moet ondersteunend, niet toetsend zijn
  - gemeenten blijven primair verantwoordelijk voor participatie
  - behoud van lokale autonomie en duidelijkheid over rollen

nieuwkoop

SPECIFIEKE ZIENSWIJZE VERORDENING

- Meerdere artikelen vragen zienswijze vanwege onduidelijkheid en ongewenste beperking
  - grote impact beschermingsgebied onbebouwde ruimte op Nieuwkoopse ontwikkelruimte
  - wijzigingen voormalige streekplancontour beperken toekomstige woning en gebiedsontwikkeling
  - striktere regels woningdichtheid en straatje erbij vragen kritische reactie.
  - nieuwe definities bedrijventerrein veroorzaken zware gevolgen voor ondernemersklimaat

nieuwkoop

OVERIGE PUNTEN

- openbaar vervoer
- asielzoekerscentra
- permanente vergunning Ijsbaan arbeidsmigranten-huisvesting

nieuwkoop

VERVOLGPROCES

- concept-versie MR-bespreking op 27 november
- definitieve versie in extra BR op 4 december
- na 4 december zienswijze afstemmen met Holland Rijnland, Rijn & Veenstreek en VZHG
- zienswijze uiterlijk 15 december verzenden naar de provincie

nieuwkoop



nieuwkoop

BIJLAGE 2:

Juli 2024

Gemeente Nieuwkoop

VEREVENING WONEN RECREATIEPARKEN



PROGRAMMA

- Aanleiding
- Proces
- Kaders en richtlijnen
- Belangrijk voor bewoners
- Keuzes gemeente
- Scenario's



AANLEIDING

De gemeente Nieuwkoop werkt aan het legaliseren van permanente bewoning op recreatieparken.

Doel: een eerlijk en haalbaar voorstel voor verevening – juridisch uitvoerbaar, met draagvlak bij bewoners en kostenneutraal voor de gemeente.

Uitvoering raadsbesluit 5 juni 2025 inclusief aangenomen moties en amendementen

PROCES EN SAMENWERKING

- Intensieve samenwerking met stuurgroep en verenigingen van de parken
- Advies van RVO en afstemming met provincie Zuid-Holland
- Scenario's ontwikkeld die juridisch passen en draagvlak kunnen krijgen
- Duidelijkheid voor bewoners over maximale bedragen cruciaal voor vertrouwen

nieuwkoop

KADERS EN RICHTLIJNEN

Wettelijke kaders:
- Omgevingswet maakt vrijwillige vereveningsbijdrage mogelijk
- Provincie stelt verevening als harde voorwaarde voor omzetting

Eisen en wensen gemeente:
- Kostenneutraal voor de gemeente
- Draagvlak bij eigenaren en VvE's
- Bevorderen van sociale woningbouw (versnellen/extra soc. huurw.)
- Omzetting vereist voldoen aan BBL-eisen; verschillen bij woningen beperkt naar verwachting.
- Toegankelijkheid nooddiensten aandachtspunt (Zomerlust)






BEREKENING
Gemiddelde waardestijging per woning
Gemiddelde kosten per woning
Kosten park (aantal eigenaren)
Verevenings percentage
Taxatie
vast rekenbedrag
berekening
Keuze gemeenteraad
We vragen een taxateur: bereken voor elk park de totale bruto waardestijging.
De vraag is: "wat is het verschil als u deze woning als recreatiewoning en als woning taxeert". Het kan zijn dat een deel van deze waardestijging al in uw woningwaarde te zien is.
Uit onderzoek blijkt dat voor de meeste huizen ingrepen <4000€ voldoende zijn. Meestal zelfs <500€. Door met 5000€ te rekenen, val: dit naar verwachting voor iedereen of bijna iedereen gunstig uit.
De parken hebben alle kosten die zijn gemaakt of gepland hebben in kaart gebracht en deze hebben wij nauwkeurig bij elkaar opgeteld. Dit verschilt tussen de parken tussen 6.000 en 18.000 per bewoner
Dit is een politieke vraag die alleen door de gemeenteraad kan worden beantwoord.


BELANGRIJK VOOR EIGENAREN/BEWONERS
1. Transparantie over bedragen en besluitvorming
2. Duidelijkheid over wat er betaald moet worden
3. Eenvoudige berekening en uitvoering
4. Samenwerking via verenigingen
5. Breed draagvlak (meerderheid bewoners)
6. Er is momentum in stuurgroep

BOUWSTENEN SCENARIO'S

- In het voortraject zijn veel keuzes besproken. Bouwstenen op basis van wenselijkheid, haalbaarheid en draagvlak

Met wie gaat de gemeente een overeenkomst aan?	park	eigenaren	
Hoe bepalen we het bedrag?	1 bedrag voor iedereen	1 bedrag per park	iedereen een ander bedrag
hoe hoog is het bedrag?	vast	percentage	
betalingstermijn	direct	gespreid	bij verkoop

HERZIENING OMGEVINGSBELEID 2025-PZH

- Nieuwe voorwaarde vanuit GS: vaststelling financiële verordening **uiterlijk 10 februari 2026**, vanwege planning GS richting PS-vaststelling op **3 juni 2026**. Brief later verzonden.
- "Ten behoeve van ons besluitvormingsproces is het noodzakelijk dat u uiterlijk 10 februari uw financiële verordening heeft vastgesteld. Wij gaan ervan uit dat u deze verordening voorafgaand aan uw besluitvorming met ons afstemt opdat wij kunnen beoordelen of deze in voldoende mate invulling geeft aan de verevening van de waardevermeerdering die door de functieomzetting ontstaat. Wanneer het niet lukt de financiële verordening tijdig vast te stellen, dan schuiven wij de herziening van onze regeling door naar een volgende herziening van ons Omgevingsbeleid".
- Overleg PZH (ambtelijk) bevestiging doorschuiven (10 februari niet haalbaar) en geen financiële verordening maar anterieure overeenkomsten.

PROCES

•Collegebehandeling vrijgave scenario's	januari 2026
•Draagvlakpeiling parken	februari 2026
•Collegebehandeling raadsvoorstel	Q2 2026
•Raadsbehandeling- besluit	Q2/Q3 2026

VERDERE STAPPEN

- Aanpassen omgevingsverordening (provincie)
- Verankeren van bestedingsdoel in visie of programma (gemeente)
- Uitwerken van voorkeursscenario (beleidsregels) (gemeente)
- Aangaan van AO's (gemeente en VVE's)
- Opstellen omgevingsplan (VVE's)
- Vaststelling omgevingsplan (gemeente)
- Vergunning aanpassen woningen en parken en uitvoering (VVE's en eigenaren)
- Betaling (VVE/eigenaren)