ROG - Woningbouw

STARTNOTITIE

GEBIEDSONTWIKKELING
TER AAR-NOORDOOST



Versie:	November 2025
Status:	Definitief / openbaar
Kenmerk:	552072
E-mailadres	

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting 4

1 Aanleiding Project 5

2 Bestaande situatie en ontwikkelstrategie 6

2.1 Vervallen Voorkeursrecht 6

2.2 Omvang en actuele situatie plangebied 6

2.3 Bestemmingsplan Ter Aar & Bovenland, 1e herziening 7

2.4 Flexwoningen Oostkanaalweg 7

2.5 Relatie tot Ter Aar-Zuidoost integraal bekijken 7

2.6 Ontwikkelstrategie, rolverdeling en uitdagingen 8

2.7 Faciliterende rol gemeente 9

3 Doelen 10

3.1 Afbakening 10

3.2 Woningbouwprogramma en woonfonds 10

3.3 Dichtheid en Bouwhoogte 11

3.4 Ontsluiting 12

3.5 Mobiliteit 12

3.6 Vrachtwagenparkeerplaats 12

3.7 Stikstofproblematiek 13

3.8 Participatie met de Omgeving 13

3.9 Fasering van de Ontwikkeling 14

4 Procesaanpak op hoofdlijnen tot einde Definitiefase 15

4.1 Planning op hoofdlijnen 15

4.2 Beoogd eindresultaat 15

4.3 Samenhang 16

4.4 Budget 16

4.5 Projectteam 17

5 Partners binnen het project 18

5.1 Algemene indruk 18

5.2 Partners 18

6 Stakeholders binnen het project 20

6.1 Algemene indruk 20

6.2 Aanpak 20

6.3 Stakeholders 20

7 Randvoorwaarden 22

7.1 Kwaliteit 22

8 Conclusie 24
BIJLAGE 1 Stedenbouwkundige ambities Ter Aar-Noordoost 25
BIJLAGE 2 De Zeven projectfasen van een woningbouwproject 47

SAMENVATTING

De ontwikkeling van woningbouw in Ter Aar-Noordoost staat voor een uitdagende opgave. Versnipperd grondeigendom, de aanleg van noodzakelijke infrastructuur en het borgen van publiek belang zoals sociale woningbouw, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit moeten de komende jaren in samenhang gerealiseerd worden. De gemeente Nieuwkoop ziet voor haarzelf hierin een faciliterende rol. Er zijn echter ook een aantal structurele uitdagingen die de voortgang en uitvoerbaarheid van het plan onder druk zetten. In de planverkenning van juni 2025 is de afweging gemaakt dat een woningbouwontwikkeling in Ter Aar-Noordoost kansrijk genoeg is om de mogelijkheden verder te onderzoeken en te bezien of we een haalbare businesscase voor woningbouw kunnen opstellen. Dat is nog steeds het geval. Het college van B&W is daarbij geadviseerd om deze planverkenning vast te stellen als basis voor nadere uitwerking: de 'Initiatieffase'.

Voor een totaalontwikkeling als Ter Aar-Noordoost is de gemeente mede afhankelijk van particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars. Tegelijkertijd blijft de gemeente verantwoordelijk voor het borgen van publieke belangen, waaronder het woningbouwprogramma, een goede ontsluiting van het gebied en het behoud van leefbaarheid, vitaliteit en kwaliteit. Dit spanningsveld – tussen afhankelijkheid van derden en de eigen regierol – leidt tot onzekerheid over kostenverhaal, medewerking van eigenaren van start tot oplevering en daarmee de voortgang van het proces. Ondanks deze uitdagingen is recent een belangrijke stap gezet: met de oplevering van de planverkenning Ter Aar-Noordoost en vaststelling door het college van B&W op 16 juni 2025, ligt er een gedeeld vertrekpunt voor nadere samenwerking. De gemeente heeft daarnaast zowel een gezamenlijk start- en vervolggesprek met alle grondeigenaren gevoerd als individuele gesprekken, waarin brede bereidheid tot samenwerking naar voren kwam.

Een gebiedsontwikkeling kent in de praktijk 7 stappen. Deze startnotitie behoort tot de initiatieffase en vormt de tweede stap. Het doel is het creëren van een gezamenlijk vertrekpunt waarin we de aanleiding, ambities, kaders, procesaanpak en rollen vastleggen, en waarmee bestuurlijk/politiek draagvlak wordt verkregen om het gebiedsontwikkelingsproces van Ter Aar-Noordoost daadwerkelijk te starten. Het biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om nadere kaders te stellen waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaats gaat vinden. Het plan vraagt een zo beheersbaar mogelijke aanpak. We streven naar een samenwerking met een ontwikkelcombinatie van een klein aantal professionele partijen, die vanuit hun huidige eigendomspositie in het plangebied, onderling grondposities verwerven of inbrengen, en de kleinere particuliere gronden zelfstandig aankopen. Dit beperkt het aantal spelers en vergroot de uitvoerbaarheid. De ontwikkelcombinatie verkent momenteel, met ondersteuning van de gemeente, een passende samenwerkingsvorm en rechtsvorm. Daarbij geldt: hoe beperkter de risico's en hoe duidelijker de afspraken, hoe beter het plan uitvoerbaar en realiseerbaar wordt.

De gemeente kiest nadrukkelijk voor een faciliterende en toetsende rol, waarbij de markt het voortouw neemt in de planvorming. De inzet is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelcombinatie, waarin maatwerkafspraken worden vastgelegd over kostenverhaal, kwaliteitscriteria, fasering en de uitruil van gronden. Zo blijft de juridische en financiële belasting beperkt, terwijl de publieke belangen voldoende worden geborgd. Inmiddels heeft de gemeente de ontwikkelcombinatie gevraagd om met een voorstel te komen op basis van welke uitgangspunten zij bereid is samen te werken aan een haalbaar en kwalitatief woningbouwplan. Een essentieel onderdeel van het plan is de aanleg van een nieuwe verbindingslaan die vanuit Ter Aar-Zuidoost moet worden aangesloten op het entreegebied van Ter Aar-Noordoost. Dit is onderdeel van het project, maar volgt een apart proces. Het is daarbij belangrijk dat de plannen goed worden afgestemd op de gebiedsontwikkeling in Ter Aar-Zuidoost.

Omdat gebiedsontwikkeling voortdurend verandert en nooit 'af' is, wordt een flexibele benadering van de startnotitie geadviseerd.

1 AANLEIDING PROJECT

De vraag naar nieuwe woningen is groot. In de gemeente Nieuwkoop zetten we ons in voor vitale en toekomstbestendige dorpen, met oog voor gelukkige inwoners en een groene, gezonde leefomgeving, met daarbinnen een passend toekomstbestendig woningbouwprogramma in Ter Aar-Noordoost.

Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad de '*Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw*' (vanaf hier: 'strategische koers') vastgesteld. Onderdeel hiervan is het afronden van het verkennend onderzoek en het uitwerken van het vervolgproces voor Ter Aar-Noordoost in de periode 2024–2025. Door uitvoering te geven aan deze koers dragen we concreet bij aan de ambities voor 2050 uit de Omgevingsvisie Nieuwkoop. Hierin staan duurzame en toekomstbestendige woonwijken centraal; energieneutraal, aardgasvrij, klimaatbestendig en bestand tegen wateroverlast - steeds in samenhang met het omliggende landschap.
Bij woningbouw in buitenstedelijke gebieden, zoals Ter Aar-Noordoost, speelt de provincie Zuid-Holland een beslissende rol. Bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (hierna afgekort als 'BSD') is uitsluitend toegestaan met toestemming van de Provincie, die hiervoor beleidskaders en instructieregels hanteert. Belangrijk is de '3 hectare locaties' regeling, die gemeenten de mogelijkheid biedt om woningbouw buiten het stedelijk gebied te realiseren. Ter Aar-Noordoost staat al jaren op deze 3ha-lijst als kansrijke locatie voor woningbouwontwikkeling.

De provincie Zuid-Holland is inmiddels gestart met de herziening van haar omgevingsbeleid (voor 2025). Daarbij heeft de Provinciale Staten opdracht gegeven om een geactualiseerde 3ha-lijst op te stellen met woningbouwlocaties die tussen 2025 en 2030 daadwerkelijk ontwikkeld kunnen worden. In lijn met het bestaand beleid en deze oproep heeft Gedeputeerde Staten aan gemeente Nieuwkoop gevraagd om voor 1 februari 2025 een keuze te maken over de toewijzing en eventuele aanpassing van de 3ha-locaties. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om de provincie in overweging te geven Ter Aar-Noordoost op de vernieuwde lijst te behouden als potentiële bouwlocatie.

Binnen onze gemeente staat Ter Aar-Noordoost al lange tijd op de kaart als mogelijke woningbouw-locatie. Vanwege de verkeersdruk op de Kerkweg zijn niet eerder plannen voor dit gebied uitgewerkt. Een nieuwe woonwijk zou deze situatie alleen maar versterken. Niet alleen de Kerkweg, maar de gehele verkeersstructuur in Ter Aar staat onder druk. Het is daarnaast niet haalbaar om Ter Aar-Noordoost uitsluitend te ontsluiten via de Oostkanaalweg, omdat ook de Pieter de Vogelrotonde een dergelijke verkeersstroom niet kan verwerken.
In 2023 zochten we naar alternatieve routes. Op 22 juni 2023 stemde onze gemeenteraad in met het verder onderzoeken van een combinatie van een zuidelijke- en noordelijke toegangsweg. De nieuwe verbinding zorgt voor een betere verkeersspreiding en moet de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid in Ter Aar waarborgen. En biedt daarmee mogelijkheden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen.

Planverkenning als startpunt voor de volgende fase
Vooruitlopend op het definitieve besluit van de Provinciale Staten in 2026, heeft het college van B&W bestuurlijk opdracht gegeven om het ontwikkelingstraject voor woningbouw in Ter Aar-Noordoost nader te verkennen. Hiervoor is een planverkenning opgesteld en door het college van B&W op 16 juni 2025 vastgesteld.
De planverkenning vormt de basis voor deze startnotitie, waarin we de aanleiding, doelstellingen, onderzoeksopgaven en procesaanpak voor de vervolgfase vastleggen. In deze startnotitie benoemen we de kaders waarbinnen het vervolgonderzoek plaatsvindt, zoals ruimtelijke inpassing, programmatische mogelijkheden, infrastructuur en randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast geeft de startnotitie inzicht in de te doorlopen stappen, de betrokken partijen en de momenten van besluitvorming.

Op basis van deze startnotitie kan het projectteam, in afstemming met de gemeenteraad en externe partners, de planuitwerking verder vormgeven en voorbereiden richting een stedenbouwkundig plan.

2 BESTAANDE SITUATIE EN ONTWIKKELSTRATEGIE

Ter Aar-Noordoost gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente. Het gaat hierbij niet alleen om het realiseren van voldoende woningen, maar vooral ook om de juiste woningen voor diverse doelgroepen.
De nadruk ligt op het realiseren van woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Het bevorderen van doorstroming is hierbij een belangrijke factor. In het plangebied houden we rekening met de bouw van circa 300 woningen, uitgaande van een (huidige) minimale dichtheid van 30 woningen per hectare. Daarboven zijn er minimaal 18 flexwoningen voorzien.

2.1 VERVALLEN VOORKEURSRECHT

Naast gemeentelijk eigendom in het plangebied zijn er ook percelen in handen van in totaal 9 professionele ontwikkelaars en particulieren. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is partij voor wat betreft de waterhuishouding en het eigendom van de watergangen in het plangebied. Deze versnipperde eigendomssituatie met feitelijk 10 partijen vraagt om een zorgvuldige en stapsgewijze gebiedsaanpak. Om meer regie te krijgen, heeft de gemeente in 2022 gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en op enkele percelen een voorkeursrecht gevestigd.



Afbeelding 1: Indicatief plangebied

Dit houdt in dat grondeigenaren hun perceel bij verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Zo voorkomen we dat gronden in handen van speculanten vallen, wat de realisatie van het plan zou kunnen vertragen of bemoeilijken. De gemeente is niet verplicht om de grond aan te kopen, maar krijgt wel het eerste recht van koop. Het voorkeursrecht was van toepassing tot 24 september 2025 en is inmiddels van rechtswege vervallen.

Met verwerving van nieuwe gronden door de gemeente is terughoudend omgegaan vanwege het risicoprofiel. Het onderzoek vanwege de overbelaste Kerkweg en de verwachte verkeersgroei door woningbouw in Ter Aar-Noordoost, de discussie over de 3ha-locatie (behouden of ruilen), en het risico dat grote aankoopinvesteringen worden gedaan binnen de termijn van het voorkeursrecht zonder enige zekerheid over de planologisch ruimte of de medewerking van partijen in het plangebied, zijn hiervan de reden.
Ook vraagt het aantal grondeigenaren om een andere strategie dan gebruikelijk is bij volledig gemeentelijk eigendom. Hierbinnen is onderzocht of het actief verwerven van gronden passend is, waarna is gekozen voor een faciliterende grondstrategie om de markt meer ruimte te geven om op basis van eigen ontwikkelkracht de opgaven op te pakken. Van het voorkeursrecht is vanwege de gekozen route geen gebruik gemaakt. Daarom is de raad in november 2025 voorgesteld om het van rechtswege vervallen van het voorkeursrecht formeel vervallen te verklaren door middel van een raadsbesluit.

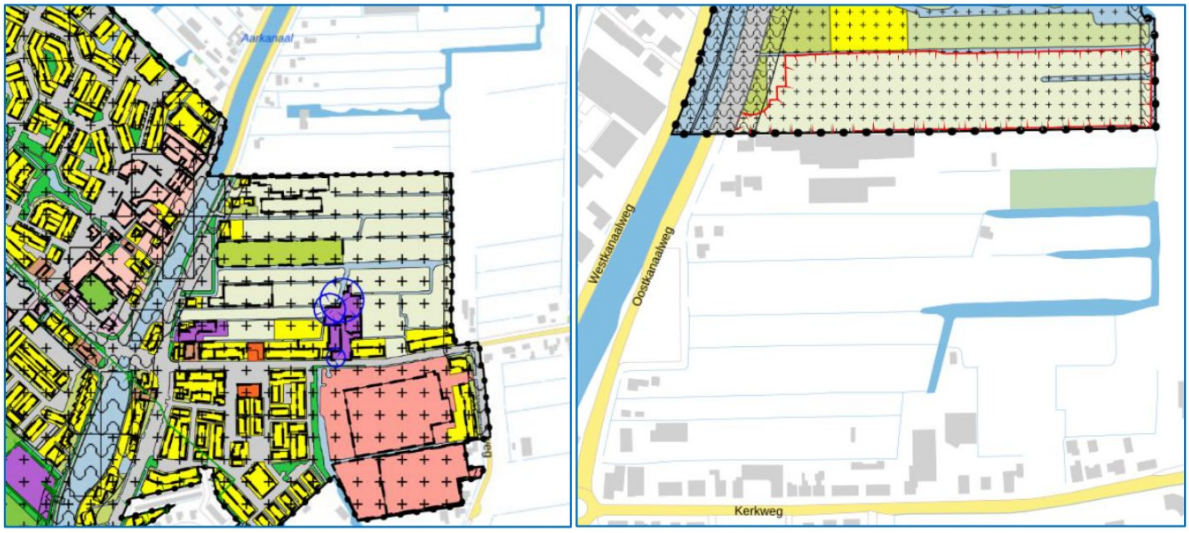
2.2 OMVANG EN ACTUELE SITUATIE PLANGEBIED

Het bruto plangebied was bij aanvang 11,7 ha. groot. De kanttekening wordt daarbij gemaakt dat 2 bestaande bedrijfspercelen (ca. 1.2 ha) in het plangebied niet ingebracht gaan worden (zie gearceerde gedeelte afbeelding 1). Dan resteert er circa 10,5 ha. (inclusief een al in gebruik genomen locatie voor flexwoningen) voor een woningbouwopgave van ca. 300 woningen. De uitdaging voor de ontwikkelende partijen is hierdoor wel dat het uitgeefbare gebied substantieel kleiner wordt en hiervoor een oplossing moet komen om het beoogde woningbouwprogramma te halen inclusief de maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Ook de bedrijfspanden in het plangebied (resp. het laten staan of uitbreiden daarvan) kunnen belemmeringen opleveren in het Omgevingsplan in verband met hindercirkels etc. Dit maakt het gebied wellicht nog kleiner.

Woningbouw heeft binnen Ter Aar-Noordoost prioriteit. Uitbreidingen van bedrijfspanden mogen daarom geen invloed hebben op de aangrenzende (toekomstige bebouwing) resp. niet meer effecten dan momenteel het geval is.

2.3 BESTEMMINGSPLAN TER AAR & BOVENLAND, 1E HERZIENING

Het beoogde plangebied maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop, omgevingsplandeel *'Ter Aar & Bovenland', inclusief de eerste herziening* van dit omgevingsplandeel. Aansluitend aan het plangebied geldt het omgevingsplandeel *'Glastuinbouw'.* Inclusief de laatste herziening van dit omgevingsplandeel. De zone langs de Oostkanaalweg maakt deel uit van het transformatiegebied, waardoor er in dit gebied andere functies dan glastuinbouw toegekend kunnen worden.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Ter Aar & Bovenland en Glastuinbouw

2.4 FLEXWONINGEN OOSTKANAALWEG



Afbeelding 3: Locatie flexwoningen (in geel)

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de omgevingsvergunning voor de bouw van 18 flexwoningen aan de Oostkanaalweg, op de locatie van het voormalige volks-tuinencomplex. Deze woningen komen er voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende infrastructuur zoals een ontsluitingsweg, parkeergelegenheid en voorzieningen voor water en groen. Deze tijdelijke woningen dragen bij aan het op korte termijn verlichten van de woningdruk, in afwachting van de ontwikkeling van de gehele wijk Ter Aar-Noordoost.

We onderzoeken de mogelijkheden om extra flex- of permanente woningen op te nemen in dit specifieke gebied.

2.5 RELATIE TOT TER AAR-ZUIDOOST INTEGRAAL BEKIJKEN

In opdracht van de gemeenteraad is er een verkeersstudie uitgevoerd vanwege de overbelaste Kerkweg en de verwachte verkeersgroei door woningbouw in Ter Aar-Noordoost. Op 22 juni 2023 besloot de gemeenteraad om variant 3 verder te onderzoeken: een combinatie van een zuidelijke en noordelijke omleiding langs Ter Aar. Deze variant vermindert de verkeersoverlast op de Kerkweg, verbetert de verkeersveiligheid op de Pieter de Vogelrotonde en maakt woningbouw in Ter Aar-Noordoost mogelijk.

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:
'*Op basis van de rapportage 'Haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek' te concluderen dat een combinatie van alternatieve ontsluiting in de vorm van een verbindingslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg en woningbouw ter plaatse van Ter Aar-Zuidoost haalbaar is'*. De haalbaarheidsstudie, met de 'combinatievariant', als oplossing voor de Kerkwegproblematiek, vormde de basis voor de stedenbouwkundigen. Aan hen is meegegeven dat niet alleen Ter Aar-Zuidoost, maar ook de toekomstige ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost pas kan plaatsvinden aansluitend op de ontwikkeling van Ter Aar-Zuidoost.

De stedenbouwkundigen hebben op basis van deze gegevens een model voor de gehele oostzijde van Ter Aar ontworpen. Op basis hiervan werken we nu verder aan een ontwikkeling van Ter Aar-Zuidoost, terwijl Ter Aar-Noordoost hier op een later moment op kan aansluiten. Ook als beide gebieden niet gelijktijdig worden ontwikkeld, blijft het belangrijk de functionele en stedenbouwkundige samenhang tussen de twee plandelen in de gaten te houden en waar nodig expliciet aan de orde te stellen.
In dat kader speelt ook de aansluiting op de Kerkweg een belangrijke rol. De combinatievariant biedt hier een robuuste oplossing die niet alleen voorziet in de verkeerskundige afwikkeling van Ter Aar-Zuidoost, maar ook toekomstvast is richting Ter Aar-Noordoost. Daarmee borgen we dat de Kerkweg een logische en goed ingepaste ontsluitingsstructuur behoudt, die zowel de doorstroming als de leefbaarheid in het gebied ten goede komt.



Afbeelding 4: Impressie plangebied Ter Aar-Zuidoost

2.6 ONTWIKKELSTRATEGIE, ROLVERDELING EN UITDAGINGEN

De gemeente kiest voor een *faciliterende ontwikkelstrategie*: marktpartijen nemen het voortouw bij de planuitwerking, terwijl de gemeenteraad randvoorwaarden stelt en publieke belangen borgt.
Deze ontwikkelstrategie richt zich op een gezamenlijke aanpak van de gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente momenteel actief in gesprek is met de grondeigenaren om samen de ontwikkelopgave vorm te geven. In dit proces onderzoekt de gemeente samen met commerciële partijen in het plangebied welke samenwerkingsvorm het meest passend is, variërend van samenwerking met private partijen tot verwerving van gronden als dat noodzakelijk blijkt voor de voortgang of integraliteit van het project. De gemeente gaat met deze partijen een anterieure overeenkomst aan.

Het project kent diverse opgaven en uitdagingen die de strategische koers en voortgang mede bepalen. Hierbij gaat het onder meer om:

- de aanleg van een verbindingslaan die direct aansluit op Ter Aar-Zuidoost en afhankelijkheid van de realisatie van deze gebiedsontwikkeling;
- het risico van het uitvallen van percelen in relatie tot het behalen van de woningbouwopgave en het daardoor niet integraal kunnen ontwikkelen van het plan;
- de noodzaak tot eventuele verwerving van particuliere gronden;
- het borgen van aansluiting bij het provinciale woonprogramma;
- opgaven voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen;
- het borgen van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin (klimaatadaptatie, waterberging etc.);
- de verplaatsing van een garage/pompstation/woonhuis (volgt een eigen traject);
- realisatie verbindingslaan;
- het verplaatsen respectievelijk beëindigen van het vrachtwagenparkeerterrein.

2.7 FACILITERENDE ROL GEMEENTE

Deze context met veel verschillende belangen biedt kansen voor marktpartijen om een substantiële bijdrage te leveren aan het realiseren van de gebiedsontwikkeling. De strategische koers is daarom dat de gemeente een faciliterende rol inneemt en hier in de toekomst ook niet vanaf wijkt door opgaven van marktpartijen naar zich toe te trekken voor zover het geen publiek belang dient.

Met deze faciliterende rol bedoelen we dat de gemeente een faciliterend grondbeleid voert. Dit houdt in dat zij het initiatief en de uitvoering grotendeels bij de marktpartijen – hier de in het gebied aanwezige ontwikkelaars – neerlegt. Ontwikkelaars krijgen ruimte om op hun eigen en ingebrachte gronden plannen te initiëren en uit te werken, waarbij zij rekening houden met maatschappelijke opgaven, zoals het woningbouwprogramma en (maatschappelijke) voorzieningen. De gemeente treedt hierbij terug in de actieve gebiedsontwikkeling, maar verbindt zich via een anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaars (dat kan bijvoorbeeld een ontwikkelcombinatie zijn, met of zonder rechtspersoonlijkheid).

De gemeente behoudt daarbij een beperkte, maar wel gerichte invloed op de planvorming. Deze invloed richt zich met name op het borgen van publieke belangen, de afstemming met regionale en provinciale kaders en het waarborgen van de maatschappelijke opgaven binnen de ontwikkeling. De rolverdeling hierbinnen is samenvattend als volgt:

Gemeente	Marktpartijen (ontwikkelaars)
Neemt een faciliterende rol in.	Nemen het initiatief voor ontwikkeling, met name op eigen gronden.
Voert faciliterend grondbeleid; beperkte grondverwerving indien strikt nodig (publiek belang).	Zijn verantwoordelijk voor planvorming, verwerving en uitvoering van de gebiedsontwikkeling.
Treedt op als regisseur en bewaker van publieke belangen. Neemt deel in het projectteam.	Werken plannen uit binnen de kaders. Neemt deel in het projectteam.
Heeft beperkte maar gerichte invloed op de planvorming.	Zijn verantwoordelijk voor de bouwopgave, risicodragend.
De gemeente maakt kosten voor publieke voorzieningen. Deze moeten worden verhaald op initiatiefnemers via anterieure overeenkomsten of – als dat niet lukt – via een exploitatieplan (publiekrechtelijk kostenverhaal).	Bij faciliterend grondbeleid dragen ontwikkelaars de volledige markt- en grondexploitatierisico's.

Samengevat kiest de gemeente met deze ontwikkelstrategie voor een faciliterende koers, waarbij de kracht en het initiatief van marktpartijen centraal staan en de gemeente optreedt als regisseur en bewaker van publieke belangen, zonder zelf primair de ontwikkelende partij te zijn.

3 DOELEN

De ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost heeft als doel om na realisatie bij te dragen aan de lokale en regionale woningbouwbehoefte, zoals vastgelegd in de Woonvisie, provinciale afspraken en de woondeal (woningbouwafspraken gemeenten regio Holland Rijnland, provincie en Rijk). Het plan heeft een potentie van ca. 300 woningen met betaalbare en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen. Het project levert daarbij een substantieel aantal sociale huurwoningen, waarmee we inspelen op de druk op de huurwoningmarkt. Het biedt ook verbetering van de leefbaarheid in kernen of wijken en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

3.1 AFBAKENING

Het projectgebied Ter Aar-Noordoost is duidelijk afgebakend en omvat zowel de geografische begrenzing, fysieke inrichting daarbinnen (stedenbouw, woningbouw, maatschappelijk, openbare ruimte) als de procesmatige aanpak (fasering, participatie). Door verwachtingen helder te maken en in gesprek te gaan over belangen en mogelijkheden, ontstaat begrip en vertrouwen. Zo werken we samen aan goed onderbouwde keuzes. Dit draagt bij aan een besluit dat recht doet aan verschillende perspectieven en dat maatschappelijke waarde creëert. Binnen deze kaders wordt de planvorming gestuurd langs de hoofdlijnen: een samenhangende stedenbouwkundige visie, een passend woningbouwprogramma, een verantwoorde dichtheid en bouwhoogte, een gefaseerde uitvoering, een aantrekkelijke en duurzame openbare ruimte en actieve participatie van de omgeving.

Voor Ter Aar-Noordoost zijn stedenbouwkundige ambities opgesteld (zie bijlage 1). Aanpassingen of aanvullingen op de stedenbouwkundige ambities vallen buiten de scope van de afbakeningen binnen deze startnotitie. Deze ambities vormen een belangrijk inhoudelijk kader voor de verdere uitwerking van de planvorming tot een stedenbouwkundig plan.

De stedenbouwkundige ambities beschrijft op hoofdlijnen de ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten langs vier pijlers:

1. Toekomstbestendig;
2. Verbonden met het Dorp;
3. Voor de mens;
4. En voor de natuur.

Deze elementen vertalen we in de vervolgfase naar concrete ontwerpprincipes, randvoorwaarden en ontwikkelkaders.
De startnotitie beperkt zich in dit stadium tot de organisatorische, procesmatige en bestuurlijke kaders van het planproces. Inhoudelijke doorvertalingen van de stedenbouwkundige visie volgen in latere fasen (zoals het opstellen van de nota van uitgangspunten, het stedenbouwkundig plan en omgevingsplan). Omdat gebiedsontwikkeling voortdurend verandert en nooit ‘af’ is, wordt een flexibele benadering van de startnotitie geadviseerd.

3.2 WONINGBOUWPROGRAMMA EN WOONFONDS

De landelijke woningbouwopgave is regionaal en provinciaal ingebed via de *Regionale Realisatieagenda Wonen Holland Rijnland 2023* (Woondeal) en de *Regionale Woonagenda Holland Rijnland*. Hierin geldt dat minimaal 2/3 van de woningen in de categorie “betaalbaar” moet vallen (waarvan ten minste 30% sociale huur), en maximaal 1/3 “vrij invulbaar” mag zijn.

Voor Ter Aar-Noordoost is door B&W op 20 december 2022 besloten dat 39% van de woningen sociaal wordt ingevuld (116 van de 300). Dit besluit is leidend. Het programma luidt:

- 116 sociale huurwoningen (39%)
- 81 middenhuur/goedkope koop/betaalbare koop (27%)
- 103 vrij invulbaar (34%)

- *Realisatie sociale huur*

De gemeente Nieuwkoop wil het aandeel sociale huurwoningen structureel vergroten (nu 21% sociale huur in de woningvoorraad, streefwaarde 30%). Realisatie kan plaatsvinden via corporaties of particuliere ontwikkelaars/verhuurders. De gemeente ziet de woningcorporaties als voorkeurspartij voor realisatie en het beheer van de sociale huurwoningen. In dit project heeft de ontwikkelcombinatie aangegeven de sociale huurwoningen deels zelf te willen realiseren, exploiteren en beheren, zonder betrokkenheid van de woningcorporaties. De gemeente onderzoekt of dat wenselijk en mogelijk is. De sociale huurwoningen dienen te voldoen aan de definitie "sociale huur" vanuit de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (inwerkingtreding verwacht per 1 januari 2026) zodat wordt voldaan aan de regels voor sociale verhuur. De gemeente sluit aan op regionale afspraken (Regionale huisvestingsverordening) en de komende landelijke wetgeving (Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting). Hiermee wordt geborgd dat de woningen voor de juiste doelgroepen zijn en op de juiste manier worden gebruikt.

- *Lopende verkenning*

De woningcorporaties WDA en WSN zijn op de hoogte gebracht van de plannen, maar nemen op dit moment (nog) geen rol in de realisatie of exploitatie van de sociale huurwoningen. De commerciële partijen hebben aangegeven deze verantwoordelijkheid zelf op zich te willen nemen, onder bovengenoemde voorwaarden.

- *Flexwoningen*

Het project omvat tevens 18 flexwoningen die in de planmonitor apart zijn opgenomen als sociale huur. Deze tellen niet mee binnen de 116 reguliere sociale huurwoningen.

- *Woonfonds Nieuwkoop 2025*

Op het project Ter Aar-Noordoost is de *Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025* van toepassing. Door middel van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage betaalbare woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Verordening Woonfonds vastgestelde percentage (50% betaalbare woningbouw). Door de ontwikkelende partijen kan onderzocht worden in hoeverre men hiervoor in aanmerking komt.

Prijscategorieën prijspeil 2025

VON prijzen - prijscategorieën	Minimum prijs	Maximum prijs
Sociale huur	<	huurprijsgrens
Middenhuur	huurprijsgrens	€ 1.184,82
Vrijesector	€ 1.184,82	>
Goedkope koop	<	€ 288.411,63
Betaalbare koop	€ 288.411,63	€ 405.000,00
Middeldure koop	€ 405.000,00	€ 500.000,00
Duurdere koop	€ 500.000,00	€ 600.000,00
Dure koop	€ 600.000,00	>

3.3 DICHTHEID EN BOUWHOOGTE

De provincie streeft momenteel naar een woningdichtheid van minimaal 30 woningen per hectare. Gezien het beschikbare plangebied (ca. 10 ha) betekent dit een streefaantal van 300 woningen.
Wat betreft de bouwhoogte sluiten we aan bij de richtlijnen voor het Dorpshart. De maximale bouwhoogte bedraagt zes bouwlagen (ca. 24 meter), zodat er een goede samenhang ontstaat met de bestaande stedenbouwkundige en architectonische context van de omgeving.

Uitgangspunten
De hiervoor beschreven kaders vormen belangrijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de plannen. Voor een nadere toelichting en samenhang verwijzen wij naar de stedenbouwkundige ambities die als *bijlage 1* is toegevoegd.

3.4 ONTSLUITING

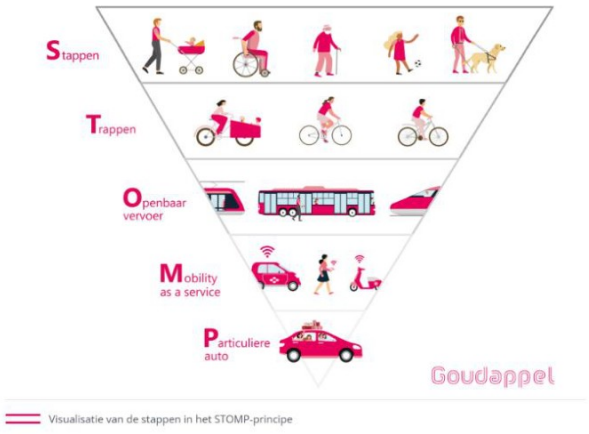
De definitieve ontsluiting van het plangebied vanaf de Kerkweg en hoe met het entreegebied omgegaan wordt, vraagt onderzoek en afstemming met betrokken partijen en is op dit moment (peildatum oktober 2025) nog niet vastgesteld. Dit proces volgt thans een eigen traject.

Gelijktijdig onderzoeken we de meest logische ontsluiting op de Oostkanaalweg. Voor een toekomstbestendige en veilige bereikbaarheid verkennen we verschillende mogelijkheden en spreken we met betrokken partijen.

3.5 MOBILITEIT

Voor het inrichten van het plangebied kijken we naar een aantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving die mensen stimuleert om zich vaker te voet of per fiets te verplaatsen. Lopen en fietsen nemen minder ruimte in beslag dan gemotoriseerd verkeer, waardoor er meer ruimte overblijft voor opgaven als waterberging en meer groen. Bovendien is langzaam verkeer minder belastend voor het klimaat en de gezondheid dan gemotoriseerd verkeer. STOMP is het ontwerpen met de menselijke maat. In het proces kijken we eerst naar Stappen, vervolgens naar Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as Service en tot slot naar de Particuliere auto. Met het STOMP-ordeningsprincipe geven we prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en ov) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto).

STOMP-ordeningsprincipe
1. **Stappen**: zorgdragen voor een gebied aantrekkelijke looproutes richting voorzieningen.
2. **Trappen**: zorgdragen voor een gebied met directe en comfortabele fietsroutes.
3. **Openbaar vervoer**: het gebied aansluiten op het ov-netwerk.
4. **Mobility as a Service**: het gebruik van (deel)mobiliteit stimuleren in plaats van het bezit ervan.
5. **Privéauto**: het gebied moet bereikbaar zijn voor privéauto's met voldoende parkeervoorzieningen.



Afbeelding 5: bron www.goudappel.nl

3.6 VRACHTWAGENPARKEERPLAATS

Binnen het plangebied bevindt zich een vrachtwagenparkeerplaats. Volgens het gemeentelijk beleid, vastgelegd in de notitie *Vrachtwagenparkeren gemeente Nieuwkoop* (2013), is het parkeren van grote voertuigen (langer dan 6 meter en/of hoger dan 2,6 meter) binnen de bebouwde kom verboden op basis van artikel 4.3 van de APV. Dit betekent dat vrachtwagens in principe op eigen (bedrijven)terreinen moeten parkeren. De gemeente beschikt over twee officiële vrachtwagenparkeerplaatsen, waarvan één aan de Oostkanaalweg in Ter Aar ligt.
De vrachtwagenparkeerplaats nemen we mee in de stedenbouwkundige ambitie. Het ligt binnen de plangrenzen en sluit in de stedenbouwkundige ambitie aan bij kansen voor woningbouw, waarmee we de ruimtelijke kwaliteit aan de Oostkanaalweg – nu nog een kale asfaltplaat – kunnen verbeteren. In

samenspraak met betrokken partijen onderzoekt de gemeente of er een alternatieve locatie voor vrachtwagenparkeren te vinden is en of het haalbaar is de huidige locatie te saneren.

3.7 STIKSTOFPROBLEMATIEK

De stikstofproblematiek vormt een belangrijke randvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen in Nederland. Sinds de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof (PAS), is het noodzakelijk om voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling te beoordelen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Activiteiten die leiden tot significante toename van stikstof (meer dan 0,00 mol N/ha/jr.) op deze beschermde natuurgebieden zijn niet toegestaan. Sinds de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 is het niet langer mogelijk om zonder vergunning intern te salderen. Afhankelijk van de staat van het betreffende Natura 2000-gebied verleent de provincie wel of geen natuurvergunning.

Voor het plangebied betekent dit dat wij bij de verdere planuitwerking en het doorlopen van planologische procedures, zoals een omgevingsplan of een omgevingsvergunningsaanvraag, inzichtelijk moeten maken wat de effecten zijn van de stikstofdepositie. Indien sprake is van een toename, moeten we mitigerende of compenserende maatregelen treffen. Dit kan onder meer gevolgen hebben voor de fasering, uitvoerbaarheid en doorlooptijd van het project.

In aanloop naar de opmaak van het stedenbouwkundig plan dat hierop volgt, onderzoeken we daarom of en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling stikstofemissie veroorzaakt, zowel in de bouw- als gebruiksfase. Ook kijken we – indien nodig – naar mogelijke oplossingsrichtingen, zoals emissiearm bouwen/inzet van elektrisch materieel of extern salderen.

3.8 PARTICIPATIE MET DE OMGEVING

Om de omgeving vroegtijdig actief te betrekken en goed te informeren gedurende het project, is gekozen voor een toegankelijke en transparante communicatieaanpak. In deze fase zijn onder andere een projectwebsite www.nieuwkoop.nl/teraarnoordoost.nl en de BouwApp Ter Aar-Noordoost geactiveerd. Via deze middelen delen we actuele informatie over de voortgang van het project. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen via deze kanalen eenvoudig op de hoogte blijven en, indien gewenst, contact opnemen met het projectteam.

Daarnaast besteden we aandacht aan vragen, wensen en aandachtspunten. Op deze manier zorgen we voor betrouwbare, zorgvuldige, tijdige, duidelijke en laagdrempelige communicatie gedurende het hele project. Zo werken we aan een positief beeld.

Tijdens deze initiatieffase zijn belangstellenden actief betrokken bij de stedenbouwkundige ambities voor de nieuwe woonwijk Ter Aar-Noordoost. Tijdens een informatieavond op woensdag 19 november 2025 kregen inwoners en andere betrokkenen de gelegenheid om deze ambities te bekijken én hierop te reageren door hun ideeën en suggesties te delen. Vervolgens kon men nog tot 27 november 2025 op de stedenbouwkundige ambities reageren via Denkmee.Nieuwkoop.nl. De getoonde panelen en het bijbehorende participatieverslag zijn in te zien via de BouwApp Ter Aar-Noordoost en de projectwebsite www.nieuwkoop.nl/teraarnoordoost.nl.



De stedenbouwkundige ambities (zie bijlage 1) schetsen hoe een woonwijk kan ontstaan die een prettige en toekomstbestendige plek biedt voor iedereen. Het plan sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de omgeving en houdt tegelijkertijd rekening met mogelijke veranderingen in de toekomst, zodat de wijk ook op lange termijn leefbaar en aantrekkelijk blijft.

De ontwikkeling rust op vier uitgangspunten die met elkaar verbonden zijn en elkaar versterken:

1. Toekomstbestendig – voorbereid op veranderingen en uitdagingen van de toekomst.
2. Verbonden met het dorp – een wijk die aansluit bij en onderdeel uitmaakt van Ter Aar.
3. Voor de mens – gericht op een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.
4. Voor de natuur – met aandacht voor groen, biodiversiteit en duurzaamheid.

Deze samenhangende uitgangspunten vormen het fundament voor de verdere uitwerking van het plan en bieden richting voor de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling.

In de volgende fase werken we toe naar een schetsontwerp op basis van het ruimtelijk raamwerk. In deze en de vervolgfases werken we de participatieopzet uit conform het *Participatiebeleid Nieuwkoop 2021* en de *Verordening participatie en uitdaagrecht 2023.* Per fase bepalen we welke mate van invloed en samenwerking passend is om te komen tot een goed onderbouwde planvorming en besluitvorming.

3.9 FASERING VAN DE ONTWIKKELING

De ontwikkeling van het gebied wordt zorgvuldig en in samenhang gefaseerd uitgevoerd. Daarbij is het uitgangspunt dat we bestaande functies op een verantwoorde manier beëindigen of verplaatsen, en dat we tegelijkertijd de randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woonwijk creëren.

In de eerste fase staat de besluitvorming over de ontsluiting vanaf de Kerkweg centraal. Er is aandacht voor de transformatie van het entreegebied, waar we een aansluiting moeten maken op de verbindingslaan vanuit Ter Aar-Zuidoost. Parallel hieraan maken we keuzes over de aansluiting op de Oostkanaalweg, de locatie van de vrachtwagenparkeerplaats en de benodigde infrastructuur, zodat de bereikbaarheid en veiligheid van het gebied vanaf het begin zijn geborgd.

Na deze voorbereidingen volgt de aanleg en aanpassing van de infrastructuur. Hiermee maken we niet alleen een goede bouwlogistiek mogelijk, maar ontstaat ook de basis voor de toekomstige ontsluiting van de woonwijk. Zodra deze basisvoorzieningen aanwezig zijn, kan de woningbouw gefaseerd van start gaan. Bij iedere bouwfase streven we naar een evenwichtige combinatie van woningen, voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte, zodat er stap voor stap een leefbare en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving ontstaat.

4 PROCESAANPAK OP HOOFDLIJNEN TOT EINDE DEFINITIEFASE

Een woningbouwproject doorloopt gemiddeld zeven processtappen: planverkenning, initiatieffase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase, realisatiefase en nazorgfase (zie bijlage 2 en Nieuwkoop bouwt | Gemeente Nieuwkoop).

Met deze startnotitie wordt de initiatieffase vormgegeven. In deze fase staan het verkennen van de opgave, het vaststellen van de projectdoelen en het uitwerken van de randvoorwaarden centraal. De resultaten van deze fase vormen de basis voor de volgende stap: de definitiefase, waarin keuzes concreet worden uitgewerkt en vastgelegd.

Voor de korte termijn stellen we de volgende aanpak voor:

1. **Onderzoek**: mobiliteit, verkeersscenario's, stikstofdepositie, bodem, geluid, Flora en Fauna onderzoeken en wat verder nog nodig is om een beeld van de haalbaarheid en realisatiekosten te vormen.
2. **Delen**: participatieproces met inwoners en andere belanghebbenden.
3. **Uitwerken**: inzichten en andere opgedane kennis uitwerken naar een stedenbouwkundig ambitiedocument.
4. **College**: het college van B&W stelt het stedenbouwkundig ambitiedocument vast.

4.1 PLANNING OP HOOFDLIJNEN

September 2025 – afronding juni 2026	Samenwerkingsmodel en start visievorming
Februari 2026	Raadsbesluit startnotitie en stedenbouwkundige ambities
December 2026	Collegebesluit stedenbouwkundig plan (incl. nota van uitgangspunten)
April 2027	Raadsbesluit stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en financiële onderbouwing
April 2027	Start ontwerp Omgevingsplan
Zomer 2029	Raadsbesluit Omgevingsplan
December 2029	Omgevingsvergunning (omgevingsplan onherroepelijk indien geen bezwaar)
Ntb	Bouwrijp maken gronden en start ontsluitingsweg
Gefaseerd realiseren vanaf eind 2029	Start bouw woningen 1e fase
Gefaseerd opleveren van de woningen tussen 2030-2032	Opleveren woningen laatste fase

4.2 BEOOGD EINDRESULTAAT

Als het project gereed is, zijn er afhankelijk van de gekozen dichtheid en wat ruimtelijk verantwoord is, ca. 300 woningen gerealiseerd, waarvan 39% sociale huur, 27% middenhuur/betaalbare koop en 34% vrij invulbaar. De woningtypes zijn afgestemd op de doelgroepen van de gemeente, waaronder starters, gezinnen en senioren. Er ligt een opgave vanuit de woonzorgvisie voor de realisatie van levensloopbestendige en zorggeschikte woningen. Hierover wordt met de ontwikkelende partijen in een volgende fase het gesprek over gevoerd om hier uitvoering aan te kunnen geven. Het gebied wordt duurzaam en klimaatadaptief ingericht met voldoende groen- en verblijfsplekken en parkeervoorzieningen volgens de gemeentelijke parkeernorm. In principe is bij 3-ha locaties het omgevingsbeleid van de provincie leidend als het gaat om de parkeernormen. Daar kan onderbouwd van afgeweken worden, mits goed beargumenteerd.

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen voor woningbouw, leefbaarheid en energieprestatie.

Het project resulteert in een vastgestelde wijziging van het Omgevingsplan en een uitgewerkte anterieure overeenkomst met de ontwikkelcombinatie, waarin afspraken zijn vastgelegd over kostenverhaal, woningbouwprogramma, exploitatie, planning en kwaliteitsborging. Als tussendoel wordt de stedenbouwkundige visie in het vierde kwartaal van 2026 door het college van B&W vastgesteld. In 2027 start vervolgens de uitwerking van het ontwerp-Omgevingsplan, waarna de woningen vanaf eind 2029 gefaseerd worden gerealiseerd.
Hiermee voldoen we aan de uitvoering van de strategische koers en leveren we een bijdrage aan de opgenomen doelen voor 2050 vanuit de Omgevingsvisie Nieuwkoop; zorgen voor energieneutrale, aardgasvrije, klimaatbestendige en gezonde water robuuste woonwijken. Hierdoor is er oog voor een gezonde leefomgeving. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Het huidige woonbeleid is opgenomen in de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025, waarbij de woonzorgvisie Nieuwkoop als addendum is toegevoegd.

4.3 SAMENHANG

Kerkweg en Ter Aar-Zuidoost
De gebiedsontwikkeling Ter Aar-Zuidoost heeft een belangrijke samenhang met dit project. De verbindingslaan die door het project Ter Aar-Zuidoost loopt, dient aansluiting te krijgen vanaf de Kerkweg naar het project Ter Aar-Noordoost.
Gezamenlijk met ontwikkelaar Bolton uit Woerden is onderzocht of het realiseren van de verbindingslaan, gecombineerd met woningbouw in Ter Aar-Zuidoost, financieel en ruimtelijk haalbaar is. Een zuidelijke verbindingslaan kan een deel van het verkeer van de Kerkweg afleiden en daarmee ontlasten. Op basis van de haalbaarheidsstudie heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 geconcludeerd dat de combinatie van een verbindingslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg en de bouw van 500 woningen in Ter Aar-Zuidoost haalbaar is, mits er een financiële bijdrage wordt geleverd. Het college van B&W heeft hiermee de opdracht gekregen om het project verder uit te werken.

Dorpshart Ter Aar
In de nabijheid bevindt zich ook de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar, en kan als belangrijke samenhang van dit project worden gezien. De gemeente en Kavel Vastgoed werken samen aan de herontwikkeling van het Dorpshart. Dit project heeft als doel een aantrekkelijk en levendig centrum te creëren. Het plan moet tegemoetkomen aan de groeiende woningvraag (ca. 100 nieuwe appartementen worden toegevoegd) en voor en de toekomst ruimte bieden voor ondernemers.

4.4 BUDGET

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost is er een voorbereidingskrediet beschikbaar. Ieder kwartaal monitoren we het krediet via een voortgangsrapportage. Dit voorbereidings-krediet is toereikend genoeg om in de voorbereidingen te voorzien. Op dit moment is er € 750.000, - aan voorbereidingskosten voor dit project gemaakt. Hierin zit ook de doorbelasting van de interne uren met een opslag voor overhead. Het restantkrediet per 01-12-2025 bedraagt € 250.000,- (inclusief geschreven uren) en wordt overgeheveld naar 2026. Voor de komende jaren verwachten we op basis van de huidige inzichten nog de volgende voorbereidingskosten nodig te hebben: € 330.000, - (2026), € 126.000, - (2027) en € 83.000, - (2028). De voorbereidingskosten worden t.z.t. ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie. Op basis van de huidige inzichten staan de kosten in verhouding tot de omvang van het project en komen hieraan ten goede. Mocht dit gaandeweg anders blijken en er nog geen grondexploitatie is opgesteld, wordt de correctie aan de raad voorgelegd.
Voor de realisatie van de verbindingsweg in het plangebied wordt onderzocht of dit (deels) gefinancierd kan worden uit de Reserve ontsluiting woonwijken. We onderzoeken of (een deel van) de gemaakte voorbereidingskosten verhaald kunnen worden via de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Er zijn verder geen andere juridische of personele gevolgen te verwachten. De begeleiding van het project wordt vanuit intern projectmanagement verzorgd. Om de anterieure overeenkomst vorm te geven wordt ook extern juridisch advies ingewonnen.

4.5 PROJECTTEAM

Het projectteam is zorgvuldig samengesteld op basis van bestuurlijke kaders, inhoudelijke expertise en de ruimte voor creatieve inbreng. Hierbij is gestuurd op een evenwichtige samenstelling waarin vakkennis, uitvoeringskracht en vernieuwende perspectieven elkaar versterken, passend binnen de bestuurlijk vastgestelde richting. De gebiedsontwikkeling kent vooralsnog geen stuurgroepmodel.

De projectorganisatie ziet er als volgt uit:

Bestuurlijke opdrachtgever	Portefeuillehouder woningbouw
Ambtelijke opdrachtgever	Afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling & Woningbouw
Gedelegeerd opdrachtgever	Teamleider Woningbouw
Ambtelijk opdrachtnemer	Procesmanager Woningbouw
Projectteamleden	Procesondersteuner, communicatieadviseur, planeconoom, verkeersdeskundige, stedenbouwkundige, planjurist, privaatjurist, beleidsmedewerker volksgezondheid en sport en projectleider BOR.



5 PARTNERS BINNEN HET PROJECT

5.1 ALGEMENE INDRUK

Met de overlegpartners Hoogheemraadschap van Rijnland, Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop, buurgemeente Kaag & Braassem, buurgemeente Alphen aan den Rijn, nutsbedrijven, Omgevingsdienst West-Holland en Veiligheidsregio Hollands Midden dienen we op diverse onderwerpen overeenstemming te bereiken over o.a. ontsluiting, waterberging, exploitatie, vergunningstraject, etc. De provincie Zuid-Holland speelt een beslissende rol in het toelaten van woningbouw.

5.2 PARTNERS

Hoogheemraadschap van Rijnland

We dienen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland met een aantal uitgangspunten rekening te houden. Nieuwe woningbouw mag niet leiden tot wateroverlast of overbelasting van het watersysteem. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging en ook moeten we rekening houden met de geschiktheid van de ondergrond. De nieuwe woonwijk moet voldoen aan de watertoets, waarin getoetst wordt of het plan voldoet aan de waterbeheerregels.

Opstalrecht Liander N.V.

Binnen het plangebied is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van Liander. Dit recht betreft de aanwezigheid van een transformatorstation en ondergrondse kabels en/of leidingen. Het opstalrecht geeft Liander het recht op het gebruik en onderhoud van deze voorzieningen en kan daarmee ruimtelijke en technische randvoorwaarden opleggen aan de verdere planvorming.
De exacte ligging en omvang van het opstalrecht worden meegenomen in de nadere uitwerking van de planontwikkeling. Op dit moment is nog niet duidelijk of verplaatsing of aanpassing van de aanwezige voorzieningen noodzakelijk is. Dit wordt nader onderzocht en afgestemd met Liander in het kader van deze startnotitie. Bij het vervolgtraject zal afstemming met Liander vroegtijdig plaatsvinden om eventuele consequenties voor de haalbaarheid en inrichting van het plangebied tijdig in beeld te brengen.

Nutsbedrijven

Om vertraging van de woningbouw te voorkomen informeren we in een vroegtijdig stadium al de nutsbedrijven. Een check is noodzakelijk of er voldoende capaciteit is voor elektriciteit, water, gas en telecommunicatie en/of er eventuele knelpunten zich voordoen (en waar). Ook voeren we een Klic-melding uit om bestaande kabels en leidingen in kaart te brengen.

Omgevingsdienst West-Holland

Met de omgevingsdienst checken we de vergunningsvereisten. Zo ook of de beoogde locaties geschikt zijn voor woningbouw volgens het omgevingsplan. Zo is ook het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai essentieel. Het tijdig verzamelen van de benodigde documenten en informatie in de definitiefase zorgt voor een soepel verloop van het woningbouwproject binnen de kaders van de Omgevingsdienst West-Holland

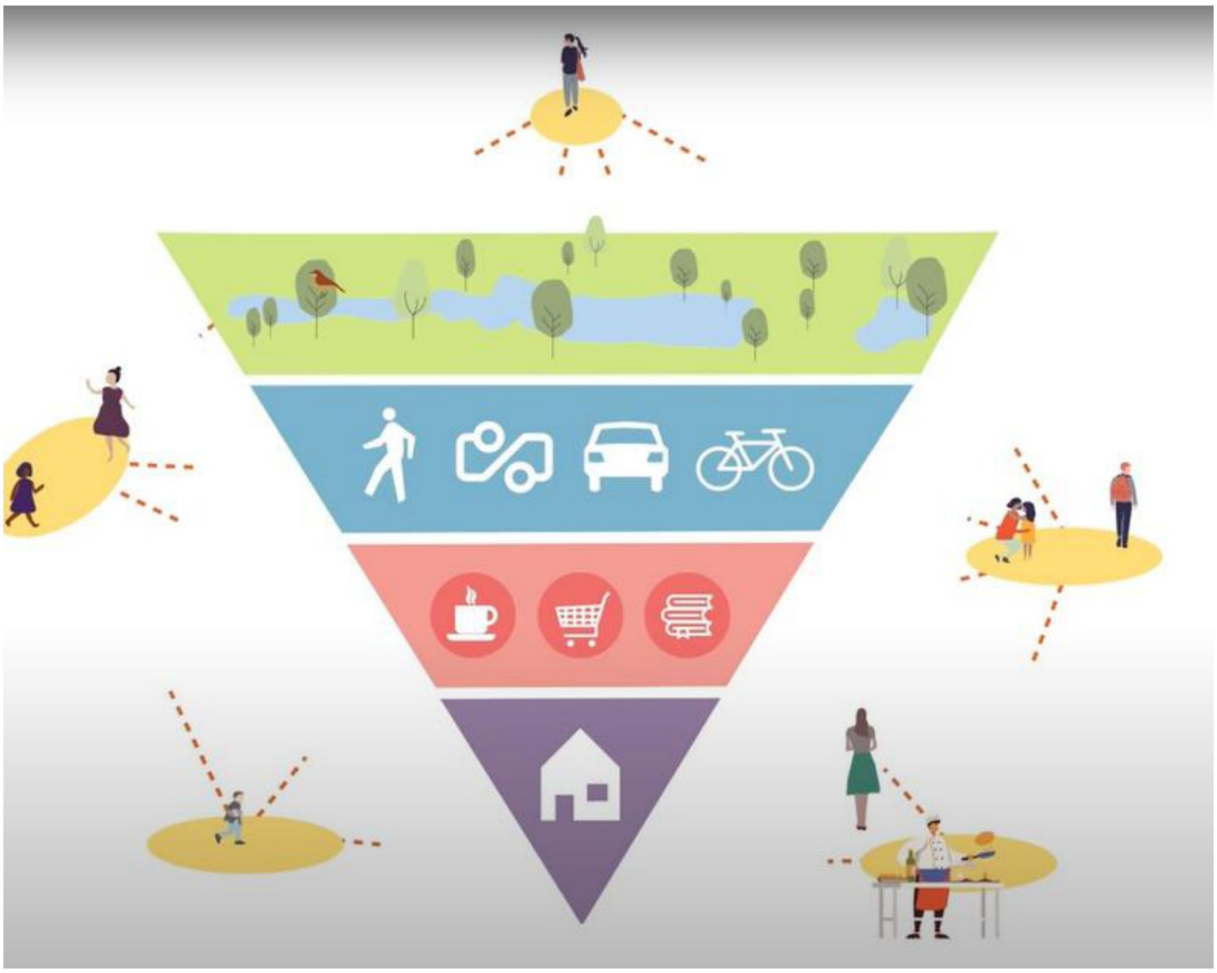
Veiligheidsregio Hollands Midden

Met de veiligheidsregio Holland Midden gaan we in een vroegtijdig stadium in overleg, zodat risico's tijdig worden onderkend en meegenomen in de planvorming. We kijken o.a. naar een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten, sociale veiligheid, brandveiligheid en ontsluiting.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland werkt aan een gezonde leefomgeving met het actieplan *Gezond Ontwerpen: Samen werken aan een leefbare toekomst*. Dit plan combineert de opgave om meer woonruimte te realiseren met behoud van groen en sociale verbindingen. De eerste stap is het versterken van groene plekken en het stimuleren van het sociale leven in wijken. Dit legt een stevige basis voor verdere ontwikkelingen. Daarna is er ruimte voor nieuwe woningen, voorzieningen en werkplekken. Met als uiteindelijk resultaat: een levendig en aantrekkelijk gebied waar mensen graag wonen, werken en

samenkomen. Het is van belang om hier gezamenlijk aan te werken. We onderzoeken of dit al in een vroeg stadium kan plaatsvinden, zodat er van begin af aan al een optimale aansluiting is met het provinciale beleid. Om dit concreet te maken, hebben we de uitgangspunten vertaald naar vier ambities: toekomstbestendig, verbonden met het dorp, voor de mens en voor de natuur (zie bijlage 1).



Afbeelding 6; Bron Provincie Zuid-Holland 'Gezond Ontwerpen'

6 STAKEHOLDERS BINNEN HET PROJECT

6.1 ALGEMENE INDRUK

De participatieaanpak in de initiatiefase was gericht op zowel persoonlijke als gezamenlijke gesprekken met grondeigenaren. Individuele gesprekken bieden inzicht in belangen en zorgen, terwijl groepssessies bijdragen aan het vormen van een gedeelde visie en het stimuleren van samenwerking. Voor de omgeving is gekozen voor een toegankelijke en transparante communicatieaanpak. Via de projectwebsite en de BouwApp worden belanghebbenden geïnformeerd en kunnen zij voor nadere informatie contact opnemen met het projectteam. Tijdens een informatieavond zijn omwonenden actief betrokken bij de stedenbouwkundige ambities, waar zij hun ideeën en suggesties konden delen.
Na deze fase krijgt participatie een vervolg met als doel de plannen verder te verrijken en de kwaliteit te vergroten. Inwoners en andere belanghebbenden krijgen daarbij de ruimte om hun ideeën, wensen en aandachtspunten in te brengen. Deze waardevolle inbreng nemen we mee in de afwegingen en keuzes die worden gemaakt bij de verdere uitwerking van de plannen.

6.2 AANPAK

Om de haalbaarheid van het plan goed in beeld te krijgen, zijn (hernieuwde) gesprekken gevoerd met grondeigenaren in het gebied. In een gezamenlijke sessie in april 2025 is kennisgemaakt met de betrokken partijen en zijn de eerste contouren van het plan besproken. Daarbij kwam naar voren dat er bereidheid is om gezamenlijk tot ontwikkeling te komen, al werd ook duidelijk dat de verschillende belangen goed moeten worden afgewogen en dat afspraken nodig zijn over de manier van samenwerken.

Het gebied kent een actieve dynamiek: grondeigenaren hebben elkaar al opgezocht en staan open voor samenwerking. Voorwaarde daarbij is dat er duidelijkheid bestaat over ieders rol, verantwoordelijkheden en verdeling van opbrengsten. De gemeente neemt hierin een faciliterende rol op zich en schept voorwaarden voor een goed georganiseerde samenwerking.

De uiteindelijke vorm van de samenwerking bepalen we in een later stadium in nauwe samenspraak met de ontwikkelende partijen. Deze startnotitie vormt daarbij een belangrijk ijkpunt in het proces: met dit document stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de verdere ontwikkeling kan plaatsvinden. Op basis hiervan kan de volgende stap gezet worden: de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan.

6.3 STAKEHOLDERS

Uit de gesprekken blijkt dat de partijen behoefte hebben aan duidelijkheid en houvast. Daarom is het van belang dat grondeigenaren hun belangen en ambities op elkaar afstemmen. De gemeente neemt hierin een actieve regierol door te sturen op een integrale gebiedsaanpak, heldere kaders te bieden en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van lusten en lasten.

Een aantal actieve grondeigenaren heeft inmiddels concrete stappen gezet om een ontwikkelcombinatie te vormen, gericht op de gezamenlijke ontwikkeling van het plangebied. Hun focus ligt vooral op duidelijkheid over opbrengsten en verantwoordelijkheden. Andere private partijen hebben juist behoefte aan ondersteuning bij het bepalen van hun rol of bij het verkopen van hun grondpositie.

Om het proces beheersbaar en slagvaardig te houden, stimuleert de gemeente samenwerking tussen grondeigenaren en ondersteunt zij bij het verkennen van mogelijke samenwerkingsverbanden. Dit versterkt de onderlinge samenwerking en helpt vertraging te voorkomen. De ontwikkelcombinatie is dan ingericht met zo min mogelijke partijen om de complexiteit te beheersen.

Uit de gesprekken blijkt dat het gebied veel kansen biedt, maar ook dat er uiteenlopende belangen zijn. In deze fase spelen met name de volgende vraagstukken:

- Het inzichtelijk maken van uiteenlopende belangen;
- Creëren van commitment met grondeigenaren;
- Het opzetten van een passende samenwerkingsconstructie;
- De ruimtelijke en functionele aansluiting op Ter Aar-Zuidoost;
- Heldere ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan;
- Hoe kan het stedenbouwkundig plan als sturingsinstrument gebruikt worden;
- De mogelijkheden tot verwerving en/of verplaatsing van functies;
- Het reduceren van het aantal deelnemers in de gebiedsontwikkeling;
- En het nader onderzoeken van de financiële haalbaarheid.

Een succesvolle voortzetting van de planvorming is alleen mogelijk wanneer er wederzijds vertrouwen bestaat en afspraken helder zijn. In dit kader wordt onder andere gekeken naar de verdeling van ontwikkelkosten en mogelijke compensatiemogelijkheden. Tegelijkertijd brengt de gemeente bestaande overeenkomsten in kaart, zodat er duidelijke scenario's ontstaan voor een eventuele afwikkeling. Ook wordt onderzocht of er behoefte is aan zoeklocaties voor maatschappelijke voorzieningen. Juridische knelpunten worden zo vroeg mogelijk gesignaleerd en aangepakt, zodat vertraging in het vervolgproces wordt voorkomen.



Afbeelding 7; Samenwerking

7 RANDVOORWAARDEN

Het is van belang om direct rekening te houden met de geldende wet- en regelgeving. Het belangrijkst juridische kader is de Omgevingswet, die sinds 2024 van kracht is. Deze wet brengt alle regels voor de fysieke leefomgeving samen, zoals ruimtelijke ordening, milieu, water en natuur. In deze fase wordt vooral gekeken of het initiatief past binnen het omgevingsplan van de gemeente en welke onderzoeken of vergunningen nodig zijn om de haalbaarheid te onderbouwen.

Bij de eventuele uitgifte van gemeentelijke gronden in het kader van dit woningbouwproject wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het Didam-arrest (HR 26 november 2021). Dit betekent dat de gemeente gelijke kansen voor gegadigden waarborgt, tenzij objectief gemotiveerd kan worden dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dit geval is sprake van grondeigenaren die zich verenigen in een ontwikkelcombinatie en gezamenlijk een deel van het plangebied in eigendom hebben. Deze combinatie wordt aangemerkt als de enige serieuze gegadigde voor de verdere ontwikkeling, aangezien zij gezamenlijk beschikken over de noodzakelijke gronden om de gebiedsontwikkeling integraal te kunnen realiseren. Hierdoor is een openbare selectieprocedure niet aan de orde, mits de samenwerking transparant en onder redelijke, objectieve voorwaarden wordt vormgegeven.

Daarnaast spelen de Woningwet en de Huisvestingswet 2014 een rol. De Woningwet regelt onder andere de taken en mogelijkheden van woningcorporaties en gemeenten, terwijl de Huisvestingswet zich richt op de verdeling van woonruimte. Dit is relevant om te bepalen welk type woningen gewenst en toegestaan zijn binnen de lokale volkshuisvestelijke opgave.

Ook milieu- en duurzaamheidsaspecten moeten vroegtijdig worden meegenomen. Zo stelt de Wet natuurbescherming eisen aan flora, fauna en Natura 2000-gebieden en gelden er regels uit de Wet milieubeheer voor bodem, geluid en luchtkwaliteit. Verder zijn de energie- en duurzaamheidsnormen, zoals de BENG-eisen en de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van invloed op de plannen, al spelen die concreet wat later in het traject een rol.

Omdat woningbouw vrijwel altijd gevolgen heeft voor de omgeving, is de participatieplicht uit de Omgevingswet eveneens van belang. Initiatiefnemers, belanghebbenden – zoals omwonenden, bedrijven en maatschappelijke organisaties – dienen we tijdig te betrekken bij de planvorming. Dit helpt om de plannen te optimaliseren en toekomstige knelpunten te voorkomen.

Kortom, in deze initiatieffase ligt de nadruk op het toetsen van het initiatief aan het omgevingsplan en volkshuisvestelijke beleid, het vroegtijdig signaleren van milieu- en natuuraspecten, en het organiseren van participatie. Daarbij sluiten we aan bij de afspraken en uitgangspunten die eerder in de planverkenning zijn vastgelegd. Dit vormt de basis voor de volgende fase, waarin de plannen verder worden uitgewerkt en de formele vergunningsprocedure op gang komen.

7.1 KWALITEIT

De kwaliteitsbeschrijving voor Ter Aar-Noordoost wordt in de onderstaande matrix beschreven. De matrix bespreekt essentiële kwaliteitseisen in de vorm van criterium, norm, meetinstrument en ‘niveau’.

Kwaliteitscriterium	Norm	Meetinstrument	Niveau
Stedenbouwkundige kwaliteit	Plan sluit aan op vastgestelde stedenbouwkundige ambities, stedenbouwkundige visie en beleidskaders gemeente.	Toetsing door Supervisor.	**Moet**
Woningbouwprogramma	Realisatie van circa 300 woningen waarvan 2/3e ‘betaalbaar’.	Vergunningverlening, monitoring woningbouwprogrammering.	**Moet**

Kwaliteitscriterium	Norm	Meetinstrument	Niveau
Dichtheid & bouwhoogte	Binnen bandbreedte zoals vastgelegd wordt in de stedenbouwkundige nota van uitgangspunten (Nvu).	Vergelijking plan met geldende planologische kaders. Dorpshart Ter Aar als referentie (thans 24 meter).	**Moet**
Openbare ruimte	Aantrekkelijk, toegankelijk en duurzaam ingericht, inclusief voldoende groen en water.	Beoordeling ontwerp openbare ruimte handboek openbare ruimte en participatie-input.	**Moet**
Duurzaamheid & energie	Gebouwen voldoen minimaal aan BENG-eisen; streven naar energieneutraal (NOM).	Energieprestatieberekeningen, omgevingsvergunning.	**Hoort**
Leefbaarheid & veiligheid	Voldoende sociale veiligheid, verkeersveiligheid en kwaliteit van verblijfsklimaat.	Veiligheidsadvies politie, verkeerskundige toets.	**Hoort**
Participatie	Stakeholders actief betrokken via participatieplan; inspraakmomenten tijdig georganiseerd.	Verslagen participatiebijeenkomsten, enquêtes.	**Hoort**
Innovatie / extra kwaliteit	Toepassing circulaire materialen, klimaatadaptieve oplossingen of smart city-elementen.	Opname in ontwerp- en uitvoeringsdocumenten.	**Kan**
Extra voorzieningen	Eventuele aanvullende functies (zoals maatschappelijke voorzieningen of werkplekken).	Planuitwerking, financiële haalbaarheid.	**Kan**
Niet in scope	Grote infrastructurele ingrepen buiten het plangebied (niet zijnde de Verbindingslaan).	N.v.t.	**Won't**

In de bovenstaande staan tabel harde eisen (moet), wat essentieel is, maar bespreekbaar is (hoort), Wat meerwaarde geeft maar niet essentieel is (kan) en wat expliciet buiten beschouwing blijft (won't). De kwaliteitseisen worden gaandeweg het proces uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

8 CONCLUSIE

De vraag naar nieuwe woningen is groot. In de gemeente Nieuwkoop zetten we ons in voor vitale en toekomstbestendige dorpen, met oog voor gelukkige inwoners en een groene, gezonde leefomgeving, met daarbinnen een passend toekomstbestendig woningbouwprogramma in Ter Aar-Noordoost. Dit is het signaal dat we met deze startnotitie en de ontwikkeling afgeven. Omdat gebiedsontwikkeling voortdurend verandert en nooit 'af' is, wordt een flexibele benadering van de startnotitie geadviseerd.

De gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost bevindt zich nog in een beginfase waarin de contouren van een aanpak gaandeweg zichtbaar worden. Er zijn een flink aantal uitdagingen, zoals versnipperd grondeigendom, complexe infrastructuurvraagstukken (verbindingslaan), ontwikkeling van een entreegebied (thans pompstation/garagebedrijf/woonhuis), de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en het borgen van publieke belangen. Ook met deze uitdagingen is er in deze fase voldoende perspectief om het plan verder uit te werken en te onderzoeken op haalbaarheid. De planverkenning van juni 2025 vormt daarbij een belangrijk ijkpunt: het college van B&W heeft deze vastgesteld als basis voor de verdere initiatieffase**,** waarmee we het project een stap verder hebben gebracht. Daarnaast zien wij bereidheid tot samenwerking van de aanwezige grondeigenaren.

In dit ontwikkelproces wordt bewust gekozen voor een faciliterende en toetsende rol van de gemeente als ontwikkelstrategie, waarbij marktpartijen in het plangebied het voortouw nemen in de planvorming. Deze keuze past binnen een model waarin de gemeente verantwoordelijk blijft voor het waarborgen van publieke waarden zoals betaalbare woningbouw, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, maar de (professionele) marktpartijen kennis en kunde inbrengen om het plan te ontwikkelen. De voorgestelde inzet van bijvoorbeeld een ontwikkelcombinatie biedt een pragmatische oplossing om de uitvoerbaarheid te vergroten: minder partijen die 'de kar trekken' betekent minder afstemming, duidelijke afspraken en een beheersbaar proces. Tegelijkertijd blijft het spanningsveld tussen gemeentelijke regie en afhankelijkheid van grondeigenaren aanwezig, vooral rond het kostenverhaal en de medewerking van particuliere partijen.

De brede bereidheid tot samenwerking onder de betrokken grondeigenaren vormt een solide uitgangspunt voor het vervolgproces. Dit creëert een stevige basis voor de volgende stap: het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelcombinatie. Daarin leggen we afspraken vast over samenwerking, rollen, kostenverdeling, kwaliteitscriteria, fasering, grond en ruimtelijke ambities. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied is daarbij een essentieel element – zowel voor de bereikbaarheid als voor de realisatie van het woningbouwprogramma.

Tot slot vraagt de ontwikkeling om nauwe afstemming met de gebiedsontwikkeling Ter Aar-Zuidoost, aangezien de provincie één integraal plan verlangt. Dit benadrukt het belang van samenhang in de gebiedsaanpak en een gezamenlijke koers tussen zowel de publieke- als de private partijen in het plangebied.

Als deze samenwerking met haar uitdagingen slaagt, kan Ter Aar-Noordoost uitgroeien tot een voorbeeld van hoe gefaseerde, realistische gebiedsontwikkeling publieke ambities en private investeringskracht succesvol weet te verbinden.

BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES TER AAR-NOORDOOST

Team Woningbouw

STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES TER AAR-NOORDOOST

Toekomstbeeld van een nieuwe woonwijk



Versie:	November 2025
Status:	Definitief / openbaar
Kenmerk:	552072
E-mailadres	[redacted]

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Met aandacht voor toekomstbestendig, verbinding met het dorp en aandacht voor de mens en voor de natuur komt in Ter Aar-Noordoost een prettige leefomgeving voor mens en dier, voor zowel nu als in de toekomst. Dat is waar wij als gemeente, samen met de betrokken projectontwikkelaars en grondeigenaren, naar streven. Dit document gaat over onze ruimtelijke ambities voor de uiteindelijke ontwikkeling. De ambities hebben een integraal karakter; ze hangen met elkaar samen en versterken elkaar.

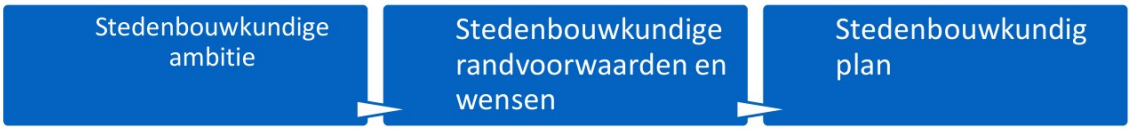
De eerste ambitie toekomstbestendig gaat zorgen voor een woonwijk waar inwoners nu en in de toekomst prettig wonen. Dit doen we door een plan te maken waarbij we uitgaan van de landschappelijke onderlegger. We zetten in op de kwaliteiten van het bestaande groen en de waterstructuur en versterken deze. Daarbij houden we rekening met de ondergrond, zoals draagkracht van de bodem en de ligging van kabels en leidingen. Ook gaat deze ambitie over klimaatadaptatie. Door het tegengaan en rekening te houden met hittestress, wateroverlast en droogte zorgen we voor een blijvend prettige leefomgeving. Bij deze ambitie hoort ook het maken van een flexibel plan, waarbij meerdere invullingen mogelijk zijn bij het maken van het ontwerp, en het zorgdragen voor duurzame energie.

Ambitie twee betreft verbonden met het dorp. Naast het landschap heeft ook de bebouwde en onbebouwde omgeving van Ter Aar kwaliteiten en potenties, zoals de ontwikkeling van het Dorpshart, het pittoreske Oostkanaalkadepad en het Aarkanaal. Het komt het plan ten goede om hier ruimtelijk op aan te sluiten in bijvoorbeeld sfeer en bouwvolumes. Ook goede routes zorgen voor verbinding. Dit gebeurt door de toekomstige Verbindingslaan welke Ter Aar-Noordoost en Ter Aar-Zuidoost verbindt. Daarnaast zijn ook de langzaam verkeersroutes, voor voetgangers en fietsers, belangrijk voor het maken van goede verbindingen tussen dorp en plangebied.

De derde ambitie is voor de mens. We willen een gezonde leefomgeving creëren voor de bewoners en bezoekers. We streven naar een omgeving waar het prettig verblijven, bewegen en ontmoeten is. Het gaat hier ook over de woningen: woontypen, woonvormen en de doelgroepen.

De laatste ambitie gaat over voor de natuur. Natuurinclusief ontwerpen beïnvloedt ruimtelijke keuzes. Dit resulteert in een aantrekkelijke, biodiverse leefomgeving waarin mens en dier prettig kunnen samenleven.

Dit document is ter voorbereiding van het stedenbouwkundig plan. Door de ambities met elkaar bij de start af te spreken, streven we een gezamenlijk doel na. Na dit ambitiedocument volgen de meer concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden en wensen. Die gaan over hoe we het willen en waar het aan moet voldoen. Wij hebben daarbij een realistisch en haalbaar plan voor ogen. Vervolgens leidt dit tot een stedenbouwkundig plan waarin de stedenbouwkundige ambities en ruimtelijke randvoorwaarden en wensen concreet een plek krijgen. Het geeft weer op welke locatie wat komt en hoe het eruitziet. De gemeente kiest in deze fase nadrukkelijk voor een faciliterende rol, waarbij de markt het voortouw neemt in de planvorming.



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4
2 Ambities 7
3 Ambitie 1: Toekomstbestendig 9
3.1 Landschappelijke onderlegger 9
3.2 Flexibel 10
3.3 Klimaatadaptatie 11
3.4 Duurzame Energie 11
4 Ambitie 2: Verbonden met het Dorp 12
4.1 Verbinden met de omgeving 12
4.2 Dorpse schaal en Ter Aarse kwaliteiten 14
5 Ambitie 3: Voor de mens 17
5.1 Woontypen, woonvormen, doelgroepen 17
5.2 Gezonde leefomgeving 17
6 Ambitie 4: En voor de natuur 19
6.1 Natuurinclusief 19
7 Tot Slot 21

1 INLEIDING

In het dorp Ter Aar ontwikkelen we een nieuwe toekomstbestendige wijk: Ter Aar-Noordoost (afb. 1.1 en 1.2). In het plangebied houden we rekening met de bouw van circa 300 woningen, uitgaande van een minimale dichtheid van 30 woningen per hectare. Met deze ontwikkeling komen we tegemoet aan de wens voor woningen. Samenhangend met deze wens is er bijzondere aandacht voor het realiseren van woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen (bron: Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop, maart 2024). Ook is het bevorderen van doorstroming hierbij een belangrijke factor. In het gebied zijn er minimaal 18 flexwoningen voorzien. Het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek is van belang (bron: Strategische koers 2024 - 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw (versie 23 april 2024). Een essentieel onderdeel van het plan is de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied en het entreegebied, cruciaal voor zowel het woningbouwprogramma als de ontlasting van de Kerkweg.

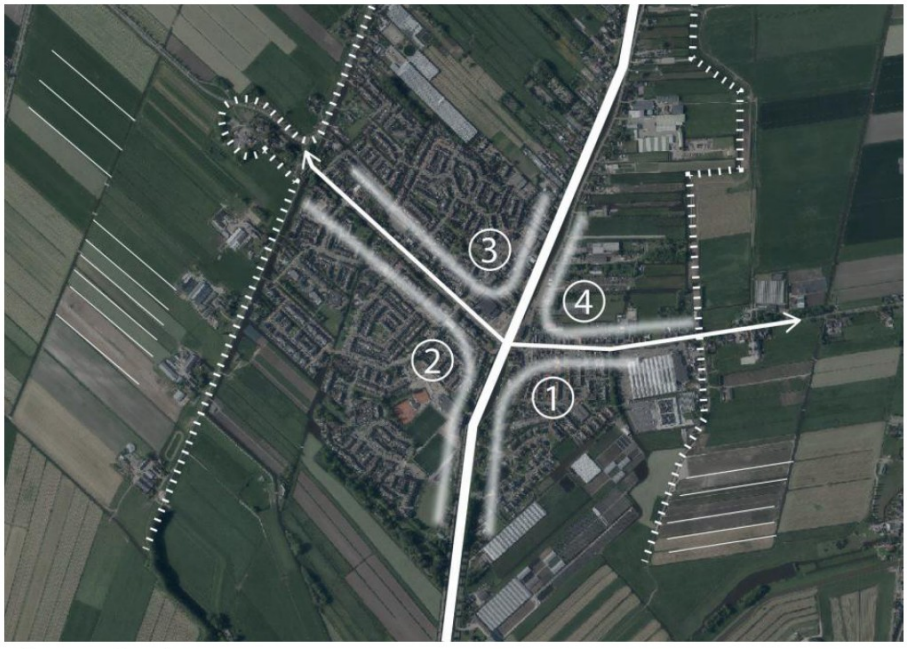


Afb. 1.1 Ligging plangebied



Afb.1.2. Plangebied Ter Aar-Noordoost. Het gearceerde deel is uit het plangebied geknipt en het geel omlijnde deel is de flexwoningenlocatie. Dit is ongeveer 10,5 ha effectief aan percelen inclusief de flexwoningenlocatie.

Ter Aar is een dorp met ruim 9,5 duizend inwoners. Het is een van de grotere dorpen van de gemeente Nieuwkoop. Ter Aar heeft een bijzondere ruimtelijke opbouw waarbij zowel de oorspronkelijke lintbebouwing en de latere uitbreidingen hoger gelegen zijn op het zogenoemde bovenland. Door de Kerkweg, de Aardamseweg en het Aarkanaal is het dorp opgedeeld in vier kwadranten (afb. 1.3). Drie van deze kwadranten zijn bebouwd. Ter Aar-Noordoost is de onbebouwde kwadrant.



Afb. 1.3 De kwadranten van Ter Aar.

Dit document is ter voorbereiding van het stedenbouwkundig plan. Door de ambities met elkaar bij de start af te spreken, streven we een gezamenlijk doel na. Na dit ambitiedocument volgen de meer concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden en wensen. Die gaan over hoe we het willen en waar het aan moet voldoen. Wij hebben daarbij een realistisch en haalbaar plan voor ogen. Vervolgens leidt dit tot een stedenbouwkundig plan waarin de stedenbouwkundige ambities en ruimtelijke randvoorwaarden en wensen concreet een plek krijgen. Het geeft weer op welke locatie wat komt en hoe het eruitziet. De gemeente kiest in deze fase nadrukkelijk voor een faciliterende rol, waarbij de markt het voortouw neemt in de planvorming.

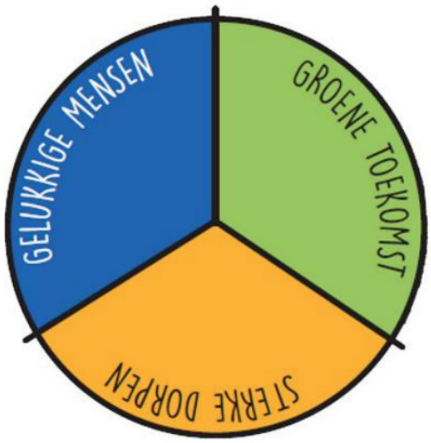
In dit document bespreken we allereerst de vier ambities en hun integrale karakter. In de daaropvolgende hoofdstukken lichten we de ambities: toekomstbestendig, verbonden met het dorp, voor de mens en voor de natuur, verder toe.

2 AMBITIES

We hebben vier ambities voor Ter Aar-Noordoost: **toekomstbestendig**, **verbonden met het dorp**, **voor de mens** en **voor de natuur** (afb. 2.1). Zo zorgen we voor een prettige leefomgeving voor nu en in de toekomst. Een prettige leefomgeving is een plek waar mensen zich fysiek en sociaal prettig en veilig voelen en die gezond gedrag stimuleert. De ambities gaan over wat we willen. Ze hebben een integraal karakter: ze hangen met elkaar samen en versterken elkaar. De ambities voor Ter Aar-Noordoost sluiten aan bij de ambities uit de Nieuwkoopse Omgevingsvisie: gelukkige mensen, sterke dorpen en groene toekomst (bron: Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop, juli 2021) (afb. 2.2).



Afb. 2.1. Ambities Ter Aar-Noordoost. De verbeelding geeft de karakteristieken van het plangebied weer met daaraan toegevoegd op schematische wijze de opgave: de ambities, de woningen en de Verbindingslaan.



Sterke dorpen	Gelukkige mensen	Groene toekomst
De eerste ambitie voor Ter Aar-Noordoost: **toekomstbestendig,** valt onder alle drie de pijlers van de Omgevingsvisie. Deze gaat erover dat we zorgen voor een woonwijk waar inwoners nu en in de toekomst prettig wonen. Dit doen we door een plan te maken waarbij we uitgaan van de landschappelijke onderlegger. We zetten de kwaliteiten van het bestaande groen en de waterstructuur in en versterken deze. Daarbij houden we rekening met de mogelijkheden van de ondergrond, zoals draagkracht van de bodem en de ligging van kabels en leidingen. Ook gaat deze ambitie over klimaatadaptatie. Door het tegengaan en rekening te houden met hittestress, wateroverlast en droogte zorgen we voor een blijvend prettige leefomgeving. Bij deze ambitie hoort een flexibel plan, waarbij meerdere invullingen mogelijk zijn bij het maken van het ontwerp, en het zorgdragen voor duurzame energie.		
Ambitie twee, **verbonden met het dorp,** valt onder de Omgevingsvisie-pijler sterke dorpen. Naast het landschap heeft ook de bebouwde en onbebouwde omgeving van Ter Aar kwaliteiten en potenties, zoals de ontwikkeling van het Dorpshart, het pittoreske Oostkanaalkadepad en het Aarkanaal. Het komt het plan ten goede om hier ruimtelijk op aan te sluiten in bijvoorbeeld sfeer en bouwvolumes. Ook goede routes zorgen voor verbinding. Dit gebeurt door de toekomstige Verbindingslaan welke Ter Aar-Noordoost en Ter Aar-Zuidoost verbindt. Daarnaast zijn ook de langzaam verkeersroutes, voor voetgangers en fietsers, belangrijk voor het maken van goede verbindingen tussen dorp en plangebied.	Ten derde is er de ambitie **voor de mens** vallend onder Omgevingsvisie-pijler gelukkige mensen**.** We willen een gezonde leefomgeving creëren voor de bewoners en bezoekers van het plangebied waar het prettig verblijven, bewegen en ontmoeten is. Het gaat hier ook over de woningen: woontypen, woonvormen en de doelgroepen.	De laatste ambitie **voor de natuur** hoort bij groene toekomst. Natuurinclusief ontwerpen beïnvloedt ruimtelijke keuzes. Dit resulteert in een aantrekkelijke, biodiverse leefomgeving waarin mens en dier prettig samenleven.

Afb. 2.2. De betekenis van de ambities uit de Omgevingsvisie voor Ter Aar-Noordoost

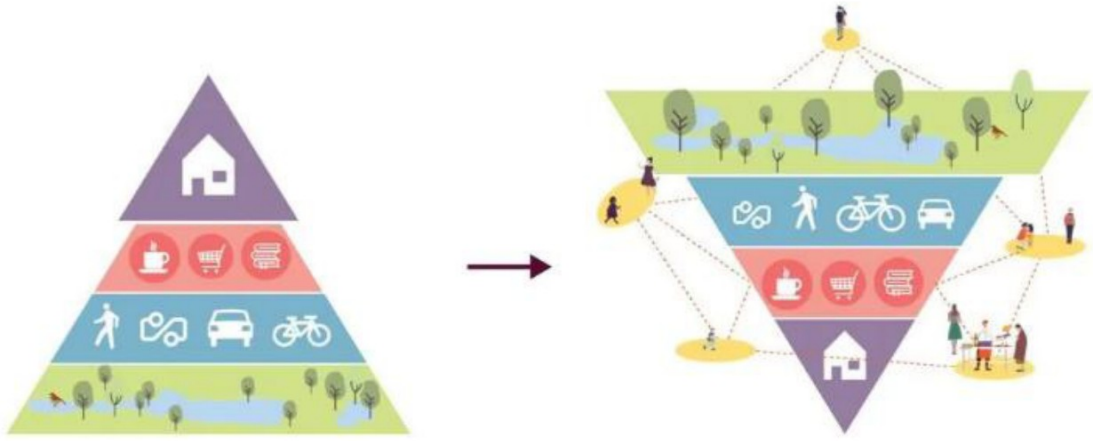
3 AMBITIE 1: TOEKOMSTBESTENDIG

De wijk Ter Aar-Noordoost wordt toekomstbestendig. We bouwen op de kwaliteiten die er al zijn. Zo ontstaat een sterk, realistisch en haalbaar plan – stevig geworteld in de omgeving. We kijken niet alleen naar wat boven de grond zichtbaar is, maar ook naar wat er in de grond ligt: de bodemopbouw en de ligging van kabels en leidingen, nu en in de toekomst. Zo blijft het gebied goed te beheren.
Toekomstbestendig betekent dat iets is ontworpen om bestand te zijn tegen toekomstige veranderingen en uitdagingen, zoals technologische ontwikkelingen, klimaatverandering en veranderende maatschappelijke behoeften. Het gaat erom nu de juiste voorbereidingen te treffen zodat een gebied ook in de toekomst relevant en functioneel blijft. Met name op klimaatadaptief, natuurinclusief, gezond en veilig, duurzame energie en duurzame mobiliteit ligt in deze visie de focus.

3.1 LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

Het landschap, de landschappelijke onderlegger, vormt de basis van ons plan. We zetten daarmee de bestaande kwaliteiten in voor ons plan. Het onderzoek van de Provincie Zuid-Holland onderstreept dit. Zij pleiten voor het omgekeerd ontwerpen (bron: Gezonde verstedelijking) (afb. 3.1). Deze manier van ontwerpen heeft een positieve invloed op alle vier onze ambities.

Het landschap van Ter Aar heeft een lange ontstaansgeschiedenis. Tot ongeveer 1.000 jaar geleden bestond het plangebied uit veenmoeras, met daar doorheen meanderend het veenriviertje de Aar. Met het bewoond raken van dit gebied, werd het veen langzamerhand ontgonnen. Er ontstond een netwerk van sloten en watergangen. Door het agrarisch gebruik werd het land in de loop van de tijd steeds drassiger. Dit veranderde toen vanaf 1500 het gebied werd verveend. Hierbij werd het veen uitgegraven en op legakkers te drogen gelegd. Er ontstonden grote plassen (afb. 3.2). Deze werden vanaf de zeventiende eeuw weer door molens drooggemalen. Zo ontstonden laaggelegen polders. De bebouwde kern van Ter Aar is, evenals het zogenaamde bovenland, nooit afgegraven en ligt aanzienlijk hoger dan de omringende polders. Om het land te beschermen en te ontwateren werden kaden en sluizen gebouwd. Voor de waterhuishouding en de trekvaart werd het riviertje de Aar vanaf 1656 gekanaliseerd en omgedoopt tot het Aarkanaal. Hierlangs zijn jaagpaden aangelegd, waaronder de Oostkanaalkade.
Het landschap van Ter Aar-Noordoost bestaat tegenwoordig uit een karakteristieke en kleinschalige verkaveling gevormd door het slotenpatroon. Deze landschappelijke onderlegger vormt de kwalitatief hoogwaardige en waterrijke basis van het plan. Zowel het bestaande slotenpatroon als de hoge kwaliteit hebbende groenstructuur blijven zoveel als mogelijk behouden.



Afb. 3.1. Model: Omgekeerde piramide van omgekeerd ontwerpen. De lagen waarmee dan wordt gestart hebben het meeste tijd nodig om te ontwikkelen en dragen het meest bij aan een gezonde leefomgeving. (bron: Gezonde verstedelijking)



Afb. 3.2. Aan de oostzijde van het plangebied was ruim 100 jaar geleden de huidige polder nog een waterplas. In het plangebied lagen bredere watergangen tussen west en oost en ook noord en zuid, ook aan de overzijde van de Kerkweg (Bron Topotijdreis, 1893).

3.2 FLEXIBEL

Door de landschappelijke onderlegger in te zetten als basis van het plan ontstaan als gevolg van de verkaveling en het daarbij horende slotenpatroon natuurlijke puzzelstukjes. Er is een flexibele invulling van zowel ieder afzonderlijk stukje als de totale wijk mogelijk. Ook vergemakkelijkt dit eventueel een gewenste fasering. Met de flexwoningen is het eerste puzzelstukje ingevuld.

Ook op het gebied van mobiliteit vinden ontwikkelingen plaats. De auto heeft in eerdere woningbouwprojecten een grote invloed gehad op de invulling van onze buitenruimte. De mobiliteitsinrichting voor Ter Aar-Noordoost anticipeert op verminderd autobezit en borgt dit door ruimtelijke keuzes. De openbare ruimte richten we dan primair in voor verblijf, groen en water. Parkeren concentreren we in compacte voorzieningen, bijvoorbeeld parkeerpleinen. Langzaam verkeer krijgt prioriteit door directe, comfortabele en veilige fietsverbindingen naar voorzieningen en OV. We reserveren vanaf de start infrastructuur voor autodeelmobiliteit op strategische plekken. De openbare ruimte richten we zo in dat we deze bij afnemend autobezit eenvoudig kunnen transformeren naar meer groen of andere functies. Als mensen dichter bij huis kunnen werken – of vaker vanuit huis – neemt de behoefte aan een eigen auto af. Zo draagt de veranderende manier van werken bij aan een duurzamer mobiliteitspatroon.

Verder bieden we gedurende het ontwikkelproces flexibiliteit. De gemeente faciliteert de kaders om de gemeentelijke doelen te behalen en voldoende kwaliteit te garanderen. We leggen dit vast in een document met stedenbouwkundige randvoorwaarden en wensen. Dit document volgt op deze ambitie. De randvoorwaarden geven weer wat in ieder geval uitgevoerd moet worden. De wensen nodigen uit om samen meer kwaliteit aan de plek toe te voegen en ruimte te laten voor de eigen visie van de ontwikkelende partij. Binnen de gestelde kaders kan de ontwikkelende partij een plan maken dat echt past bij zijn ambities. In het omgevingsplan leggen we alleen het noodzakelijke vast, zodat er ruimte blijft voor flexibiliteit en maatwerk.

3.3 KLIMAATADAPTATIE

Met de landschappelijke onderlegger en daarmee een groene en blauwe invulling, zetten we in op een klimaatadaptief Ter Aar-Noordoost. Hittestress, droogtestress en wateroverlast willen we hiermee zoveel mogelijk voorkomen en beperken. De klimaatadaptieve toepassingen voor de wijk zijn onder andere:

- Een groene invulling met een keuze voor robuuste plantensoorten die een sterke bijdrage leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast verdragen deze soorten droogte en wateroverlast en vragen zij weinig onderhoud en zijn bestand tegen klimaatverandering. Exoten die extra irrigatie of bestrijdingsmiddelen nodig hebben vermijden we.
- Schaduwrijke verblijfsplekken door opgaand groen langs van wandel- en fietspaden en rondom speelplaatsen. Dit vermindert hittestress en stimuleert bewegen. Er komt een gevarieerde beplanting met diverse kroonlagen die schaduw geeft maar wind doorlaat.
- Voor dit plangebied ontwikkelen we een klimaatbestendig watersysteem dat is afgestemd op de specifieke polderkarakteristieken met bestaande watergangen en hoge grondwaterstanden. Het systeem integreert waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie volgens de principes van 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Uitgangspunt is een water- en bodemgestuurd ontwerp waarbij we de ruimtelijke inrichting optimaal afstemmen op het watersysteem.
- Beperking van de hoeveelheid verhard oppervlak ten gunste van groen (beplanting) en blauw (zoals wateropvang en -afvoer). Bij al hoog grondwater heeft infiltratie weinig effect; water moet dan juist worden afgevoerd of geborgen. Hemelwater koppelen we af naar zichtbaar oppervlaktewater, zoals wadi's, vijvers en watergangen. Daarnaast komen er groene bufferstroken langs wegen voor infiltratie en om vertraagde afvoer toe te passen.

3.4 DUURZAME ENERGIE

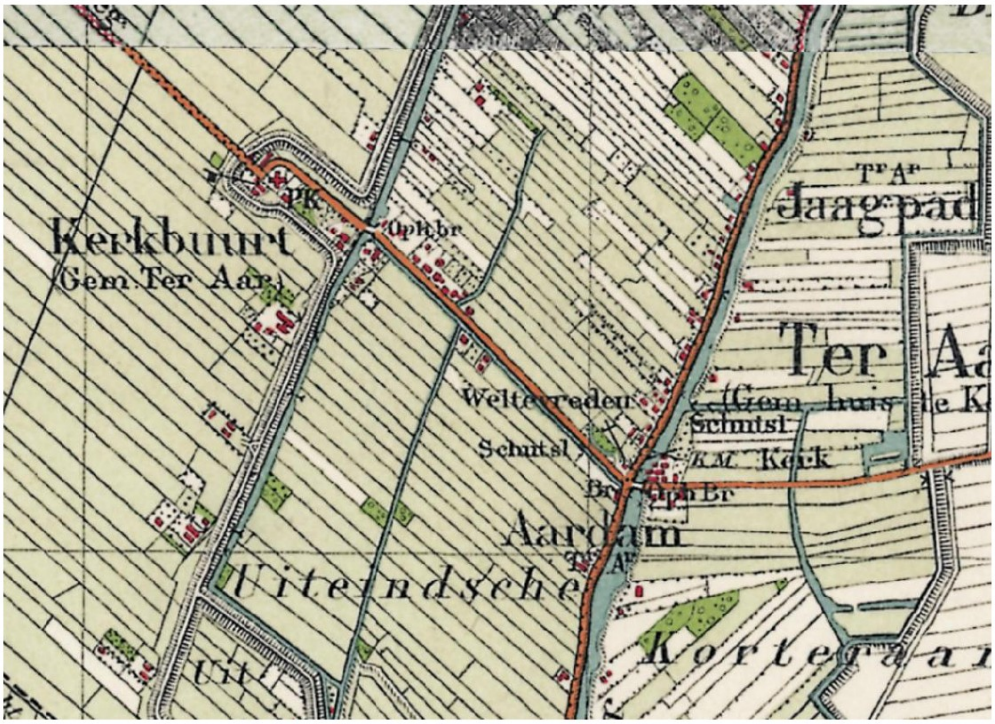
Ook de energietransitie is van belang bij een toekomstbestendig plan. Sinds 2018 worden alle nieuwe woningen aardgasvrij gebouwd. Momenteel werkt de gemeente aan het Warmteprogramma. Voor de locatie Ter Aar-Noordoost onderzoeken we of een publieke collectieve warmtevoorziening mogelijk is. Dit betekent dat de gemeente hier de regie over zal hebben en ondergronds ruimte moet reserveren. Ook andere duurzame mogelijkheden onderzoeken we.

4 AMBITIE 2: VERBONDEN MET HET DORP

De nieuwe wijk Ter Aar-Noordoost verbinden we met het dorp. Daardoor ontstaat meer samenhang in het dorp en het nodigt de bewoners van het bestaande dorp en de bewoners van de nieuwe wijk uit tot wederkerig bezoek. Met de huidige ontwikkelingen van het Dorpshart, Ter Aar-Zuidoost en de Verbindingslaan zetten we ook in op het toevoegen van meer kwaliteit en samenhang in het dorp.

4.1 VERBINDEN MET DE OMGEVING

Ter Aar is ontstaan door het naar elkaar toe groeien van de aan de westzijde van het Aarkanaal gelegen lintdorp Kerkbuurt en het aan de oostzijde liggende lintdorp Aardam (afb. 4.1). De twee dorpen werden verbonden door de Aardamseweg en Kerkweg. Vanaf de jaren 50 werden ook delen van het achter het lint gelegen bovenland bebouwd. In deze polder ontstonden een aantal min of meer op zichzelf staande woonbuurten. Ter Aar kreeg daarmee de huidige kenmerkende structuur met vier 'kwadranten', gescheiden door het Aarkanaal, de Aardamseweg en de Kerkweg. De afgelopen jaren is de verkeersdruk sterk toegenomen en blijkt de huidige infrastructuur niet meer te voldoen.



Afb. 4.1. Op deze historische topografische kaart is de ligging van de dorpen Kerkbuurt en Aardam te zien (Bron Topotijdreis, 1925)

Met de geplande komst van de zogeheten Verbindingslaan (afb. 4.2) verspreidt het verkeer zich meer en dit ontlast de overbelaste routes. Om deze ontsluiting tot stand te brengen is gekozen voor allereerst de ontwikkeling van de woonwijk Ter Aar-Zuidoost met 500 woningen (afb. 4.3). De ontwikkeling van de Verbindingslaan en Ter Aar-Zuidoost gaan samen op. De realisatie van het zuidelijk gelegen deel van de Verbindingslaan is een voorwaarde voor de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost. De Verbindingslaan zal lopen vanaf de Oostkanaalweg door Ter Aar-Zuidoost, over de Kerkweg om vervolgens aan de noordzijde weer aan te takken op de Oostkanaalweg. Hierdoor ontsluit de Verbindingslaan zowel Ter Aar-Zuidoost als Ter Aar-Noordoost.

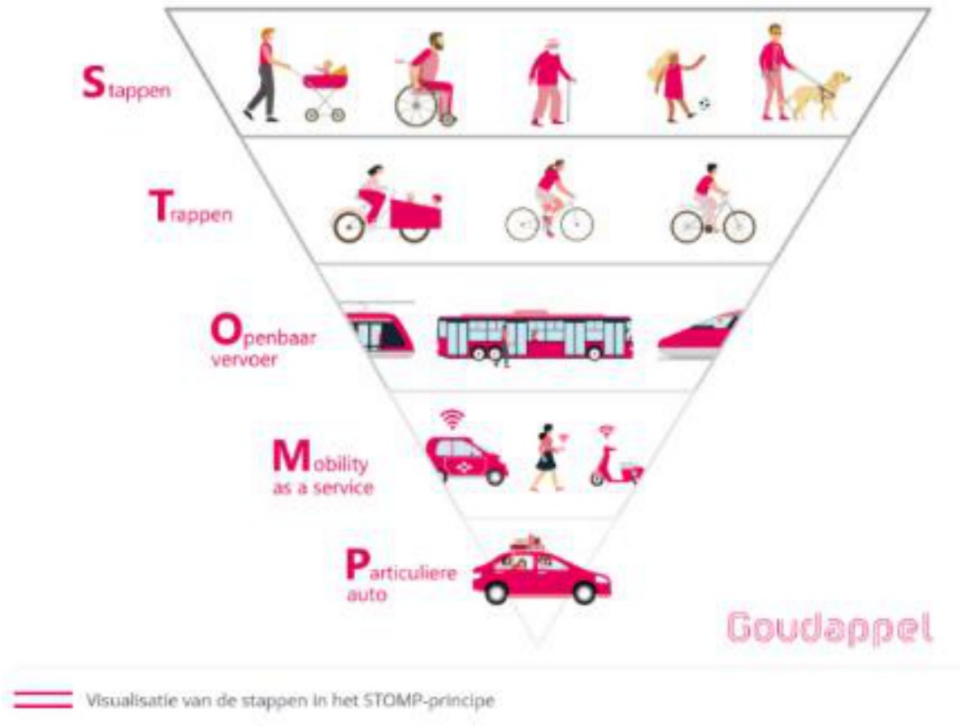


Afb. 4.2. Ligging van de Verbindingslaan



Afb. 4.3. Impressie Ter Aar-Zuidoost

Om de aansluiting op de omgeving verder te verbeteren én lopen en fietsen aantrekkelijker te maken, realiseren we veilige en uitnodigende langzaam-verkeerroutes. Dit gaat volgens het STOMP-principe (afb. 4.4). Voor het inrichten van het plangebied kijken we naar een aantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving die mensen stimuleert om zich vaker te voet of per fiets te verplaatsen. Lopen en fietsen nemen minder ruimte in beslag dan gemotoriseerd verkeer, waardoor er meer ruimte overblijft voor waterberging en meer groen. Bovendien is langzaam verkeer minder belastend voor het klimaat en gezonder dan gemotoriseerd verkeer. STOMP is het ontwerpen met de menselijke maat. In het proces kijken we eerst naar Stappen, vervolgens naar Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as Service en tot slot naar de Particuliere auto. Tot slot is vanuit de omgeving de wens geuit om een wandelrondje aan de randen van Ter Aar te realiseren. We streven ernaar dit binnen het plan mogelijk te maken.



Afb. 4.4. STOMP-ordeningsprincipe
*1. **Stappen**: zorgdragen voor een gebied met aantrekkelijke looproutes richting voorzieningen.*
*2. **Trappen**: zorgdragen voor een gebied met directe en comfortabele fietsroutes.*
*3. **Openbaar vervoer**: het gebied aansluiten op het ov-netwerk.*
*4. **Mobility as a Service**: het gebruik van (deel)mobiliteit stimuleren in plaats van het bezit ervan.*
*5. **Privéauto**: het gebied moet bereikbaar zijn voor privéauto's met voldoende parkeervoorzieningen.*
(bron: goudappel.nl)

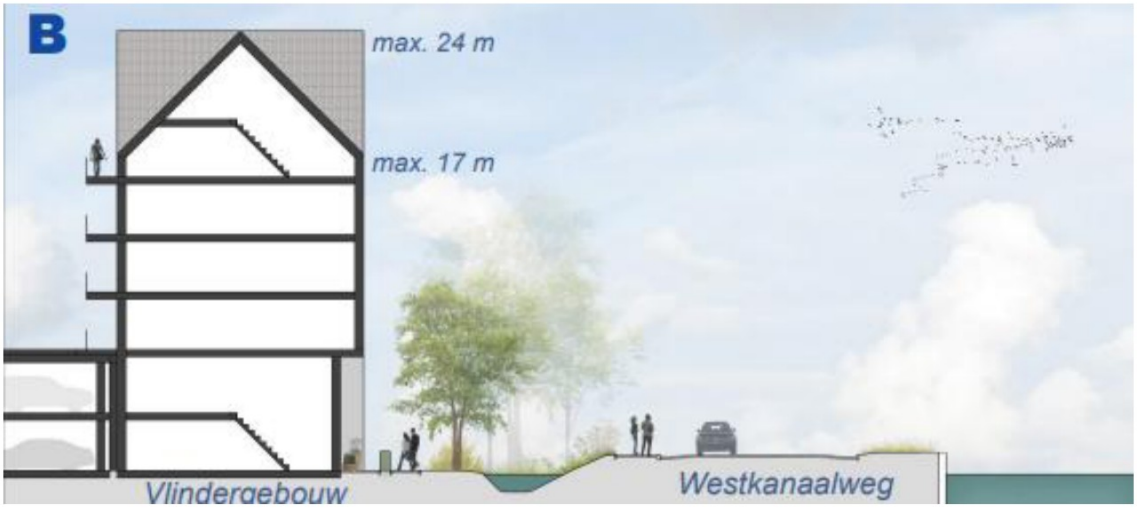
4.2 DORPSE SCHAAL EN TER AARSE KWALITEITEN

Verbinding met het dorp ontstaat niet alleen via routes, maar ook door in de ruimtelijke keuzes actief aan te sluiten op de omgeving. Het plan bouwt voort op de landschappelijke onderlegger en logisch aansluiten bij het bestaande dorp. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Aarkanaal en aan de overzijde van dit kanaal ligt het Dorpshart (afb. 4.5 en 4.6). In het Dorpshart geldt voor het deel gelegen aan het Aarkanaal een maximale bouwhoogte van 24 meter in de vorm van 5 lagen en een kap. Om aan te sluiten bij het Dorpshart zal ook in Ter Aar Noordoost aan het Aarkanaal een hogere bouwhoogte mogelijk zijn. De maximale bouwhoogte op deze locatie is nog te bepalen, maar wordt in ieder geval maximaal 24 meter waarbij de uitwerking vraagt om ontwerpend onderzoek. De hogere bouwhoogte is een oriëntatiepunt in de nieuwe wijk. De in het zicht liggende bebouwing biedt ruimte voor een functie waarvan het hele dorp kan profiteren, bijvoorbeeld een recreatieve voorziening of een maatschappelijke functie. Daarnaast zoeken we voor de inrichting en, indien mogelijk, een fysieke verbinding, aansluiting bij de Oostkanaalkade met pittoreske lintbebouwing waaronder de Aarkerk (afb. 4.7). Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de overgang naar het lagergelegen benedenland. Met de inrichting hier spelen we in op deze overgang en maken we deze toegankelijk, mogelijk met het eerder genoemde wandelpad. Zo kan de hele wijk van de verschillende landschappelijke kwaliteiten genieten. Daarnaast halen we via participatie zoveel mogelijk wensen en aandachtspunten van belanghebbenden om deze waar mogelijk mee te nemen in de verdere uitwerking van de plannen, Hiermee willen we het plan beter maken en eraan bijdragen dat het écht Ter Aars aanvoelt.

Voor een groot deel bestaat het hiervoor genoemde deel van het plangebied aan het Aarkanaal uit de huidige vrachtwagenparkeerplaats aan de Oostkanaalweg. Hier is dus de kans om de ruimtelijke kwaliteit langs het Aarkanaal te versterken. Door het beëindigen van de huidige functie en de transformatie van deze locatie onderdeel van het plangebied te maken ontstaat een belangrijke schakel tussen het dorp en Ter Aar-Noordoost. Daarmee groeit de samenhang binnen het dorp en ontstaat een plek met een functie voor het hele dorp – een plek waar alle inwoners van kunnen profiteren. Ook de nabijgelegen loswal ligt aan het Aarkanaal en biedt vergelijkbare kansen. Echter ligt deze locatie buiten het plangebied en wordt deze niet meegenomen in dit project. Mogelijk kan dit gebied op een later moment van betekenis zijn als kwalitatieve schakel in het dorp, mogelijk met de realisatie van ligplaatsen.



Afb. 4.5. Schets Dorpshart gezien vanaf rotonde kruising Westkanaalweg/Aardamseweg (bron: Masterplan Dorpshart Ter Aar)



Afb. 4.6. Doorsnede gebouw Dorpshart op de Vlinderlocatie aan het Aarkanaal (bron: Paneel inloopbijeenkomst Dorpshart Ter Aar op 14 oktober 2025)



Afb. 4.7. Oostkanaalkade

5 AMBITIE 3: VOOR DE MENS

5.1 WOONTYPEN, WOONVORMEN, DOELGROEPEN

Woningbouw is (landelijk) zeer gewenst. Er is in onze gemeente bijzondere aandacht voor het realiseren van woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen (bron: Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop, maart 2024). In dit plangebied gaan we uit van circa 300 woningen in totaal. Daarboven zijn er minimaal 18 flexwoningen voorzien. De woningbouwcategorieën zijn vastgesteld door de gemeenteraad en bestaan uit 116 sociale huurwoningen (39%), 81 middenhuur, goedkope of betaalbare koopwoningen (27%), en 103 woningen vrij in te vullen (34%). Het woningtype wordt grotendeels vrijgelaten, waarbij de wens bestaat dat het in directe dienst staat van de ambities in dit document. Zo is het bijvoorbeeld interessant om de mogelijkheid van drijvende woningen nader te onderzoeken. De uiteindelijke footprint van de bebouwing, inclusief buitenruimte, hangt ook samen met het nog te bepalen minimale aandeel openbare ruimte. Verder bestaat de opgave om te zorgen voor woonzorgconcepten conform de Woonzorgvisie (bron: Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop, maart 2024). Tot slot voegen we indien nodig voorzieningen aan de wijk toe. We onderzoeken dit nog.

5.2 GEZONDE LEEFOMGEVING

Een gezonde leefomgeving is een plek waar mensen zich fysiek en sociaal prettig en veilig voelen en die gezond gedrag stimuleert. Er zijn voorzieningen nabij, mogelijkheden voor ontmoeting en beweging, een gevoel van veiligheid en sociale cohesie en er is een goede milieukwaliteit en voldoende groen. Bij het ontwerpen van Ter Aar-Noordoost speelt positieve gezondheid een belangrijke rol bij het maken van ruimtelijke keuzes. Hiervoor maken we gebruik gemaakt van de concepten van het Institute of Positive Health, die de provincie Zuid-Holland toepast (afb. 5.1) (bron: iph.nl).
Aan een gezonde leefomgeving dragen bij:

- Een omgeving die de beleving van groen en water versterkt.
- Seizoensbeleving en herkenbaarheid. Streekeigen vegetatie biedt herkenbare jaarcyclus met bloei, vruchten en herfstkleur die verbinding geeft met de polder-identiteit. Uitgangspunt: de groene inrichting van het plangebied sluit aan bij het polderlandschap en versterkt de lokale identiteit.
- Stimuleren van beweging door aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer en speel- en beweegplekken.
- Veilige routes.
- Prettige verblijfsplekken in de buitenruimte, bijvoorbeeld met bankjes.
- Een buurt die ontmoeting bevordert en mensen met elkaar verbindt.
- Een toegankelijke wijk voor diverse doelgroepen.
- Een privé(buiten)ruimte met voldoende privacy.
- Bereikbare voorzieningen.



Afb. 5.1. Positieve gezondheid. De verbeelding laat zien op welke manieren de ruimtelijke inrichting kan bijdragen aan het welzijn van mensen. (bron: iph.nl)

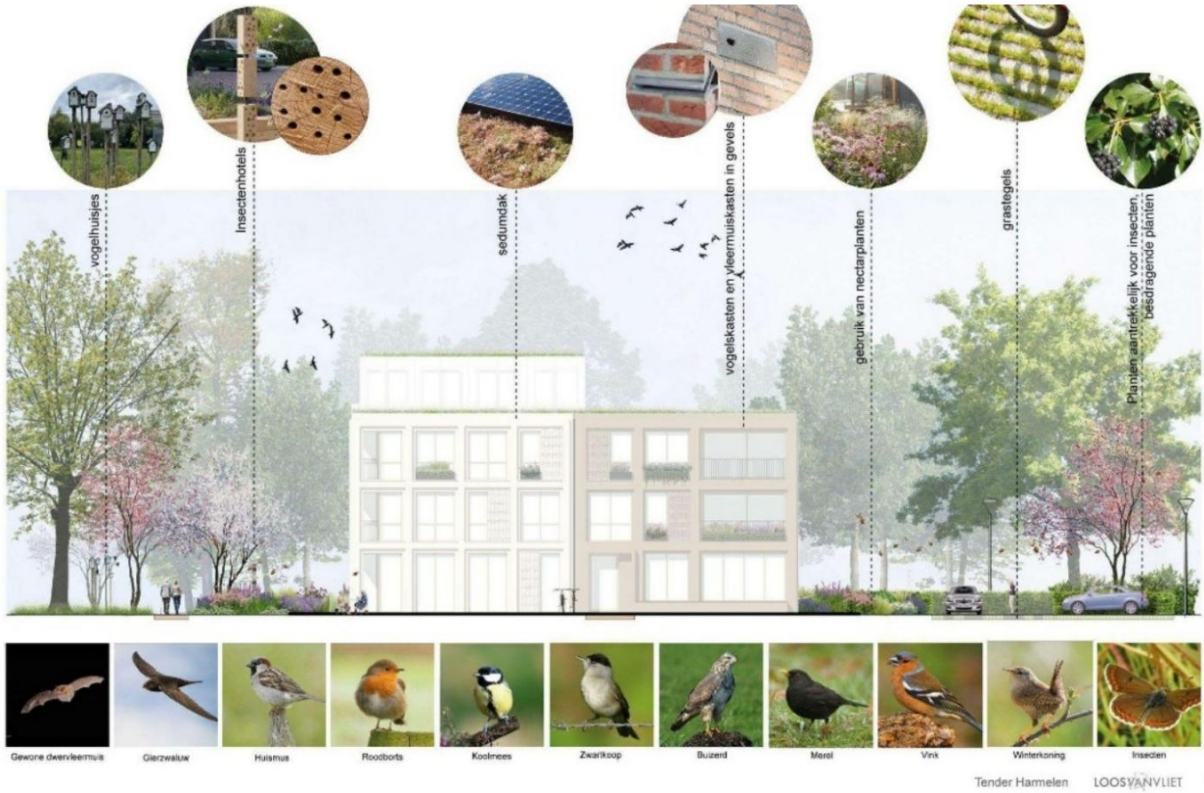
6 AMBITIE 4: EN VOOR DE NATUUR

6.1 NATUURINCLUSIEF

Naast het uitgangspunt van positieve gezondheid draagt ook natuurinclusief ontwerpen bij aan het maken van ruimtelijke keuzes (afb. 6.1). Dit resulteert in een aantrekkelijke, biodiverse leefomgeving waarin mens en dier prettig kunnen samenleven. Natuurinclusiviteit speelt zowel een rol in het ontwerp van de bebouwing als de (openbare) buitenruimte. Door het plan in te richten voor zogeheten gidssoorten profiteren ook andere dieren en planten, waardoor de biodiversiteit als geheel toeneemt. Gidssoorten kunnen onder andere bestaan uit zangvogels, vleermuizen, kleine reptielen en insecten.
We werken nog aan een soortenmanagementplan (SMP). In het SMP staat voor een heel gebied welke beschermde diersoorten aanwezig zijn. Ook staan er maatregelen, regels en afspraken in voor het renoveren, (ver)bouwen, isoleren en slopen van bebouwing om deze beschermde dieren te beschermen. Het SMP gebruiken we om inzicht te krijgen van de gidssoorten in ons plangebied. Het betrekken van een ecoloog aan de start van het proces helpt om natuurinclusief denken vanaf het begin in het plan te verankeren.

Mogelijke natuurinclusieve maatregelen zijn:

- Het kiezen voor inheemse, streekeigen vegetatie als basis. Dit zijn plantensoorten die van nature thuishoren in het Nederlandse polderlandschap: inheemse bomen, struiken en kruidenmengsels afgestemd op natte tot vochtige kleigrond. Deze soorten zijn optimaal aangepast aan lokale bodem, water en klimaat.
- Het selecteren van soorten op basis van concrete ecologische waarde: nectarproductie voor bestuivers, voedselbomen voor vogels, waardplanten voor inheemse insecten. Daarbij moet rekening gehouden worden met structuurvariatie met kruidenrijke graslanden, ruigten, struweel en boomgroepen.
- Het creëren van verblijfplaatsen, zowel in gebouwen als in de openbare ruimte.
- Het aanleggen van natuurvriendelijke leefgebieden, waaronder natuurvriendelijke oevers.
- Het uitvoeren en met de aanleg mogelijk maken van natuurinclusief beheer.
- Zo veel als mogelijk behoud van ecologisch waardevolle bestaande groenstructuren. Zo is het bosperceel in het noordoosten van plangebied een ruim 50-jarige biotoop.



Afb. 6.1. Voorbeeld van natuurinclusief ontwerpen (bron: CRKLArchitecten.nl)

7 TOT SLOT

Kortom, aandacht voor toekomstbestendig, verbonden met het dorp, voor de mens en voor de natuur heeft in Ter Aar-Noordoost een prettige leefomgeving voor mens en dier als gevolg, voor zowel nu als in de toekomst!



BIJLAGE 2 DE ZEVEN PROJECTFASEN VAN EEN WONINGBOUWPROJECT

PROCESSTAPPEN	BESLISMOMENTEN (besluit door)
Stap 1: planverkenning 	• Projectopdracht/opdrachtbrief (afdelingsmanager) • Planverkenning (college van burgemeester en wethouders)
Stap 2: initiatieffase 	• Startnotitie (gemeenteraad)
Stap 3: definitiefase 	• Stedenbouwkundig programma van eisen (afdelingsmanager) *Mits binnen de gestelde kaders uit de startnotitie, anders is besluitvorming bij het college dan wel gemeenteraad vereist* • Uitvoeringsplan voor de participatie (college van burgemeester en wethouders) *Het betreft hier een uitvoeringsplan op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders opgenomen in de startnotitie.*
Stap 4: ontwerpfase 	• Stedenbouwkundig plan met omgevingsplan[i] (gemeenteraad) • Openen grondexploitatie (gemeenteraad) • Tenderprocedure ontwikkelaar (college van burgemeester en wethouders)
Stap 5: voorbereidingsfase 	• Omgevingsvergunning (college van burgemeester en wethouders, eventueel op basis van de mandaatregeling gemandateerd aan een afdelingsmanager/teamleider) • Inrichtingsplan (college van burgemeester en wethouders)
Stap 6: realisatiefase 	• Bouwen van de woningen in opdracht van de ontwikkelaar en/of woningbouwcorporatie • Aanleggen van de openbare ruimte (stoepen, straten, parkeerplaatsen, planten, verlichting) in opdracht van de gemeente • Grondexploitatie afsluiten/voorziening openen (gemeenteraad)
Stap 7: nazorgfase	• Oplevering woningen door de ontwikkelaar en/of woningcorporatie • Opleveren openbare ruimte door de gemeente

PROCESSTAPPEN



BESLISMOMENTEN (besluit door)

- Evaluatie project

[i] Per project onderzoeken we wat de beste planprocedure is, bijv. BOPA of een wijziging van het omgevingsplan.