

ROG – Team Woningbouw

Planverkenning Ter Aar-Noordoost



Datum:	Juni 2025
Status:	Definitief
Kenmerk:	483776
E-mailadres	r.bosboom@nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting.....	3
2	Aanleiding project	4
2.1	Aanleiding.....	4
2.2	Projectgebied	4
2.3	Ontsluiting en Mobiliteit	5
2.4	Stikstofproblematiek	6
2.5	Doel en afbakening van het project	6
3	Procesaanpak op hoofdlijnen tot einde initiatieffase.....	8
3.1	Beoogd eindresultaat Project	8
3.2	Samenhang.....	8
3.3	Budget	9
3.4	Projectorganisatie.....	9
4	Planverkenning – Partners.....	10
4.1	Algemene indruk	10
4.2	Partners	10
5	Planverkenning – Stakeholders	12
5.1	Algemene indruk	12
5.2	Aanpak	12
5.3	Stakeholders	12
6	Conclusie en vervolg.....	14
7	Bijlagen	15

1 SAMENVATTING

De locatie Ter Aar-Noordoost is al langere tijd in beeld als mogelijke woningbouwlocatie binnen de gemeente Nieuwkoop. Door de economische crisis in 2008 en beperkte ambtelijke capaciteit is destijds besloten het project niet op te pakken. Recente besluitvorming over de zogeheten '3ha-locaties' heeft de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost echter opnieuw actueel gemaakt. Deze planverkenning richt zich op de realisatie van circa 300 woningen aan de noordrand van Ter Aar, aangevuld met 42 flexwoningen, waarvan er inmiddels 18 in realisatie zijn. We onderzoeken of de resterende 24 flexwoningen in het plan meegenomen kunnen worden.

Een 3ha-locatie betreft een woningbouwontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), met een minimale omvang van 3 hectare. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie in het kader van de herziening van het provinciale omgevingsbeleid. Dit besluit is aan de provincie gecommuniceerd. Ter voorbereiding op een integrale gebiedsontwikkeling is vervolgens gestart met deze planverkenning. We verzamelen hierbij informatie en onderzoeken de kans van slagen. Na de besluitvorming van het college op deze planverkenning start de initiatieffase waarin we werken aan een startnotitie dat we aan de gemeenteraad voorleggen. De planvorming voor Ter Aar-Noordoost staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met het aangrenzende gebied Ter Aar-Zuidoost. Woningbouw in Ter Aar-Noordoost kan pas plaatsvinden nadat de verkeersveiligheid op de Kerkweg verbeterd is. Op basis daarvan is in 2024 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarna de raad gekozen heeft voor een verbindingslaan in zuidelijke en noordelijke richting. Deze verbindingslaan is essentieel voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Kerkweg en vormt een cruciale schakel in de gebiedsontwikkeling aan zowel de noord- als de oostzijde van Ter Aar. De stedenbouwkundige visie ziet beide gebieden als één logisch geheel, waarin Ter Aar-Noordoost op termijn kan aansluiten op de ontwikkeling van Ter Aar-Zuidoost. Hoewel we Ter Aar-Noordoost en -Zuidoost niet gelijktijdig ontwikkelen, is het van belang dat de functionele en stedenbouwkundige samenhang gewaarborgd blijft. Essentiële keuzes in Ter Aar-Zuidoost, zoals het aantakingspunt van de verbindingslaan op de Kerkweg, hebben directe gevolgen voor de toekomstige ontsluiting van Ter Aar-Noordoost. De aanleg van de zuidelijke verbinding moet bovendien voltooid zijn voordat we in het noordelijk deel kunnen bouwen.

Vanwege de grote woningbehoefte in Ter Aar en de noodzaak tot voorfinanciering van de verbindingslaan is gekozen voor een gefaseerde aanpak. Ter Aar-Zuidoost wordt in één bouwstroom gerealiseerd, zonder gelijktijdige uitvoering met Ter Aar-Noordoost. Een gezamenlijke ontwikkeling zou leiden tot extra complexiteit, vertraging en een lastig te beheersen proces met te veel verschillende belangen. Het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Kerkweg blijft daarbij het leidende motief. Met het oog op voortgang is de planverkenning van Ter Aar-Noordoost opgestart om tijdwinst te boeken en tijdig aan te kunnen sluiten op Ter Aar-Zuidoost. Tevens zijn de verkennende gesprekken gestart met de grondeigenaren in het plangebied en wordt er een samenwerkingsvorm gezocht. We beraden ons op een ontwikkelstrategie en onderzoeken of verwerving in het kader van het opgelegde voorkeursrecht daarin past.

Bij de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost staan drie kernambities uit de omgevingsvisie centraal: gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst. De wijk wordt toekomstbestendig en divers, met woningen voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, gezinnen, ouderen en aandachtsgroepen. Daarmee sluit het project aan op beleidsdocumenten zoals de strategische koers, de woonzorgvisie en de woonvisie met addendum. Naast het invullen van de lokale woningbehoefte levert de ontwikkeling ook een bijdrage aan bredere opgaven zoals duurzaamheid, biodiversiteit, mobiliteit en gezondheid. Heldere afspraken met grondeigenaren en gezamenlijk commitment zijn essentieel voor een succesvolle uitvoering. Uit gesprekken blijkt deze commitment aanwezig te zijn.

Alles afwegende is woningbouwontwikkeling in Ter Aar-Noordoost kansrijk genoeg om de mogelijkheden verder te onderzoeken en te bezien of we een haalbare businesscase voor woningbouw kunnen opstellen. Het college van B&W wordt geadviseerd om deze planverkenning vast te stellen als basis voor de volgende fase.

2 AANLEIDING PROJECT

2.1 AANLEIDING

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 leefomgeving.

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. Met de uitvoering van deze koers leveren we een concrete bijdrage aan de doelen voor 2050 uit de Omgevingsvisie Nieuwkoop, waarin energieneutrale, aardgasvrije, klimaatbestendige en water robuuste woonwijken centraal staan – altijd in samenhang met het omliggende landschap.

Bij de ontwikkeling van woningbouw in buitenstedelijke gebieden (buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, hierna 'BSD'), zoals Ter Aar-Noordoost, speelt de provincie Zuid-Holland een beslissende rol. Bouwen is hier alleen toegestaan met toestemming van de provincie, die hiervoor specifieke beleidslijnen en instructieregels heeft opgesteld. Een van deze beleidslijnen is de '3 hectare locaties'-regeling, waarmee gemeenten gebiedsontwikkelingen buiten het stedelijke gebied kunnen realiseren. Ter Aar-Noordoost stond al jaren op deze 3ha-lijst als potentiële bouwlocatie.

De provincie Zuid-Holland is echter het proces gestart om haar omgevingsbeleid te herzien (herziening 2025). De Provinciale Staten heeft de opdracht gegeven om in de herziening een geschoonde 3ha-lijst op te nemen, met daarop woningbouwlocaties die snel (2025-2030) in ontwikkeling te nemen zijn. Vanuit staand beleid en de oproep van de Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten om de 3ha-lijst te schonen heeft Gedeputeerde Staten gemeente Nieuwkoop verzocht om voor 1 februari 2025 een keuze te maken in de toewijzing en herziening van 3 hectare locaties. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie in de provinciale herziening.

Planverkenning als opmaat voor het vervolg

Met het verzoek aan de provincie om Ter Aar-Noordoost op de zogeheten 3-hectarekaart te behouden, is de voorbereiding voor de ontwikkeling van deze bouwlocatie gestart. Dit gebeurt middels deze planverkenning, vooruitlopend op het definitieve besluit van Provinciale Staten (PS) in 2026. Deze planverkenning vormt de bestuurlijke opdracht en de eerste stap in het ontwikkelingsproces voor woningbouw in Ter Aar-Noordoost. Na de besluitvorming van het college op deze planverkenning start de initiatieffase waarin we werken aan een startnotitie die we aan de gemeenteraad voorleggen. We verzamelen hierbij informatie, mede door participatie, en onderzoeken de kans van slagen.

2.2 PROJECTGEBIED

Ter Aar-Noordoost gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente. Dit gaat niet alleen om het realiseren van voldoende woningen, maar ook om het bouwen van de juiste woningen voor verschillende doelgroepen. Een goede doorstroming voor starters, jonge gezinnen en ouderen staat hierbij centraal. In het plangebied houden we rekening met ongeveer 300 woningen, gebaseerd op een minimale dichtheid van 30 woningen per hectare. Daarboven zijn er 42 flexwoningen gepland, waarvan we in samenwerking met Woondiensten Aarwoude er al 18 realiseren.



Afbeelding 1: Projectgebied

De gemeente heeft een belangrijke grondpositie in het plangebied, maar daarnaast zijn ook enkele ontwikkelaars en particulieren eigenaar van percelen. Dit sterk versnipperd grondeigendom, verdeeld over meerdere eigenaren, maakt een integrale gebiedsontwikkeling complex en tijdrovend. Om meer grip te krijgen op het aantal eigenaren, heeft de gemeente in 2022 op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Flexwoningen



Op 30 januari 2025 heeft de raad medewerking verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 flexwoningen aan de Oostkanaalweg (locatie voormalig volkstuinencomplex) voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen. De bouw van flexwoningen op deze locatie zorgt op korte termijn voor verlichting van de druk op de woningmarkt in afwachting van de woningbouwontwikkeling van het hele gebied Ter Aar-Noordoost. Het beschikbare gebied (zie afb. 2) biedt ruimte voor nog eens extra 24 flexwoningen. We onderzoeken of deze resterende flexwoningen in het plan meegenomen kunnen worden.

In het plangebied is ook een vrachtwagenparkeerplaats gesitueerd. Er is beleid omtrent vrachtwagenparkeren dat dateert uit 2013 (Notitie vrachtwagenparkeren gemeente Nieuwkoop). Binnen alle bebouwde kommen in de gemeente Nieuwkoop geldt op grond van de APV (*APV-artikel 4.3 Parkeren grote voertuigen*) een parkeerverbod voor grote voertuigen met een lengte van meer dan 6 meter en/of een hoogte van meer dan 2.6 meter. Dit heeft tot gevolg dat vrachtauto's zoveel mogelijk op eigen (bedrijven)terreinen moeten parkeren. Officieel zijn er drie vrachtwagenparkeerplaatsen, waarvan 1 aan de Oostkanaalweg in Ter Aar. Onderzocht wordt wat met de vrachtwagenparkeerplaats gaat gebeuren.

Een extra opgave voor de locatie betreft de huidige verkeersproblematiek op de Kerkweg. Een oplossing is gevonden in een ontsluitingsvariant die de Kerkweg ontlast en het lokale verkeer beter spreidt over de beschikbare wegen.

Afbeelding 3: Kansenkaart

2.4 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 daarnaast niet langer mogelijk om zonder vergunning intern te salderen. Afhankelijk van de staat van het betreffende Natura 2000-gebied verleent de provincie (Omgevingsdienst Haaglanden) 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 startnotitie die 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.

2.5 DOEL EN AFBAKENING VAN HET PROJECT

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling, en dus ook in Ter Aar-Noordoost, streven we ernaar om drie kernambities uit onze omgevingsvisie te realiseren: *Gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst*. Deze visie vormt de basis voor onze koers. We kiezen daarbij nadrukkelijk voor een integrale benadering van woningbouw, met oog voor de belangen van verschillende doelgroepen.

In Ter Aar-Noordoost sluiten we nauw aan bij de ambities die gesteld zijn binnen de woonzorgvisie, de strategische koers, de omgevingsvisie en de woonvisie met bijbehorend addendum. We bouwen in Ter Aar-Noordoost aan een toekomstbestendige wijk met een gevarieerd woningaanbod, zodat mensen van verschillende leeftijden en inkomensgroepen – waaronder starters, jongeren jonge gezinnen, ouderen en aandachtsgroepen – ook in de toekomst in het dorp kunnen blijven wonen. Zo realiseren we ‘de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep’.

Dit project levert niet alleen een substantiële volkshuisvestelijke bijdrage aan de lokale woningbehoefte in Ter Aar, maar draagt ook bij aan bredere maatschappelijke opgaven, zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en gezondheid.

Een succesvolle gebiedsontwikkeling vraagt om duidelijke afspraken. Daarom is het belangrijk om per grondeigenaar heldere kaders en een afgebakende reikwijdte van het project te stellen. Zo voorkomen we misverstanden en kunnen we verwachtingen goed managen. Gezamenlijk commitment van betrokken partijen is daarbij een essentiële randvoorwaarde.



Afbeelding 4: Eerste verkenningsschets

Eerste verkenning

Inmiddels zijn de eerste verkenningen uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in het gebied. Op 17 april 2025 vond een overleg plaats met alle grondeigenaren. Tijdens dit verkennende gesprek is besproken hoe het proces eruitziet en welke besluitvorming nog op provinciaal niveau nodig is en welke processtappen we nog moeten zetten. Tevens zijn de reacties van de grondeigenaren gedurende deze eerste gespreksronde

genoteerd als een eerste stap voor een latere uitwerking daarvan. Partijen kunnen hiermee de gedachten laten gaan over het vervolg. Ook is gedurende de 1-op-1 gesprekken verkend hoe de grondeigenaren de ontwikkeling zien, of ze bereid zijn mee te werken aan de realisatie van woningbouw in Ter Aar-Noordoost en op basis van welke inbreng.

Hoewel het nog te vroeg is voor afspraken over een ontwikkelstrategie, procesorganisatie of financiële verdeling, is wel gesproken over een eerste 'stip op de horizon': het opstellen van een ontwerp voor het Omgevingsplan, mede vanwege de afspraken die gemaakt zijn met de provincie. De planning is dat dit ontwerp in het tweede kwartaal van 2027 gereed is. Om dit te kunnen bereiken, moeten we nu al stappen zetten en het proces daadwerkelijk opstarten, parallel aan de ontwikkeling in Ter Aar-Zuidoost (zie paragraaf 3.2). De eerste voorbereidingen zijn hiermee voorzichtig gestart, zodat we samen de woningbouw in Ter Aar-Noordoost verder vorm kunnen geven.

Het vroegtijdig verkennen van de mogelijkheden heeft als voordeel dat zich al de eerste contouren aftekenen van een ontwikkelproces. Er is op het moment van schrijven nog geen zicht op of de gemeente een actieve, faciliterende of samenwerkende rol gaat spelen in het plangebied. Hier worden de gedachten nog over gevormd.

3 PROCESAANPAK OP HOOFDLIJNEN TOT EINDE INITIATIEFFASE

Deze planverkenning geeft een globaal beeld van de haalbaarheid van het project. Na besluitvorming door het college van B&W start de opdracht richting de initiatieffase en stellen we voor de korte termijn de volgende aanpak voor:

1. **Onderzoek:** mobiliteit, verkeersscenario's, stikstofdepositie, Flora en Fauna onderzoeken en wat verder nog nodig is om een beeld van de haalbaarheid en realisatiekosten te vormen.
2. **Delen:** start participatieproces met inwoners en andere belanghebbenden.
3. **Uitwerken:** inzichten en andere opgedane kennis uitwerken tot een Startnotitie.
4. **Besluitvorming gemeenteraad:** de gemeenteraad stelt de Startnotitie vast.

Voor een globale tijdslijn wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

3.1 BEOOGD EINDRESULTAAT PROJECT

Aan het einde van dit project realiseren we in Ter Aar-Noordoost een duurzame en kwalitatieve nieuwe woonwijk van ca. 300 woningen voor diverse doelgroepen, waar moderne woningen en een prettige leefomgeving samenkomen. We leveren niet alleen nieuwbouw op, maar ook een plek waar mensen zich thuis voelen, met groene ruimtes, goede voorzieningen en een sterke verbinding met de omgeving. Tevens realiseren we vooruitlopend op de bouw van permanente woningen 42 flexwoningen op de voormalige volkstuinenlocatie.

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. Voor de verdeling van de doelgroepen en prijscategorieën verwijzen we naar [bijlage 2](#).

3.2 SAMENHANG

Kerkweg en Ter Aar-Zuidoost

Project 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 verbindingsweg, 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



Afbeelding 5: Gecombineerde ontsluiting (ligging indicatief)

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 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 (115 nieuwe appartementen worden toegevoegd) en voor nu en de toekomst ruimte bieden voor ondernemers.

3.3 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 voorbereidingskrediet is toereikend genoeg om in de voorbereidingen te voorzien. Tot op heden is in de periode 2022-2025 een bedrag van € 511.000,= besteed aan dit project. Het restant krediet bedraagt € 498.000,=. De voorbereidingskosten worden t.z.t. ingebracht in de grondexploitatie.

3.4 PROJECTORGANISATIE

De projectorganisatie ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever: portefeuillehouder woningbouw
- Ambtelijk opdrachtgever: afdelingsmanager RO&G
- Gedelegeerd opdrachtgever: teamleider woningbouw
- Ambtelijk opdrachtnemer: procesmanager
- Projectteamleden: procesmanager, procesondersteuner, communicatieadviseur, planeconoom, verkeersdeskundige en projectleider BOR.

4 PLANVERKENNING – PARTNERS

4.1 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 omtrent o.a. ontsluiting, waterberging, exploitatie, vergunningstraject, etc. De provincie Zuid-Holland speelt een beslissende rol in het toelaten van woningbouw.

4.2 PARTNERS

Hoogheemraadschap van Rijnland

In deze fase dienen we 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 tevens 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 de 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 voor voldoende capaciteit is voor elektriciteit, water, gas en telecomunicatie en/of er eventuele knelpunten zich voordoen (en waar). Tevens een Klic-melding uitvoeren 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 initiatieffase zorgt voor een soepel verloop van het woningbouwproject binnen de kaders van de Omgevingsdienst West-Holland.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Met de Veiligheidsregio Hollands 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 meer woonruimte 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 samen

met de gemeente aan te werken. We onderzoeken of dit al in vroeg stadium kan plaatsvinden zodat er van begin af aan al een optimale aansluiting is met het provinciale beleid.

5 PLANVERKENNING – STAKEHOLDERS

5.1 ALGEMENE INDRUK

De participatieaanpak in deze fase is beperkt, gericht op zowel persoonlijke als gezamenlijke gesprekken met grondeigenaren. Individuele gesprekken bieden inzicht in belangen en zorgen, terwijl groepsessies bijdragen aan het vormen van een gedeelde visie en het stimuleren van samenwerking. In de initiatieffase krijgt participatie een vervolg met als doel de kwaliteit te vergroten door inwoners en andere belanghebbenden ruimte te geven om mee te denken door ideeën, wensen en aandachtspunten met ons te delen, zodat wij deze kunnen meenemen in onze afwegingen bij de verdere uitwerking van de plannen.

5.2 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 dit jaar is kennisgemaakt met de betrokken partijen en zijn de eerste contouren van het plan besproken. Hieruit bleek een gedeelde bereidheid om tot plantontwikkeling te komen. Tegelijkertijd werd onderkend dat de complexiteit vooral zit in de uiteenlopende belangen van de verschillende partijen en het vraagstuk over hoe we dit gezamenlijk gaan organiseren.

Een ontwikkeling als deze vraagt om commitment en samenwerking. Partijen zoeken hierin actief contact met elkaar. De precieze organisatorische vormgeving van het proces wordt later bepaald, nadat individuele gesprekken met grondeigenaren hebben plaatsgevonden. De startnotitie vormt hiervoor het aangewezen moment, waar de raad de kaders vaststelt waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

5.3 STAKEHOLDERS

Op basis van de gesprekken blijkt dat partijen behoefte hebben aan duidelijkheid en houvast. Voor een succesvolle initiatieffase is het daarom essentieel dat grondeigenaren hun belangen en ambities op elkaar afstemmen. De gemeente neemt hierin een actieve regierol door te sturen op een integrale gebiedsaanpak. Hierbij worden lusten en lasten eerlijk verdeeld en heldere ontwikkelkaders geformuleerd.

Uit de gesprekken blijkt ook dat het gebied veel kansen biedt, maar ook complex is. In deze verkennende fase spelen met name de volgende vraagstukken:

- het inzichtelijk maken van uiteenlopende belangen;
- 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.

De bereidheid om samen te werken is groot te noemen, mits duidelijk wordt waarop partijen elkaar kunnen vertrouwen en dit goed georganiseerd wordt. De uitdaging ligt in het creëren van commitment in een vroeg stadium, zodat we de planvorming gezamenlijk met vertrouwen en slagkracht kunnen voortzetten. Het fundament moet goed zijn.

Om het proces beheersbaar te houden, willen we het aantal betrokken partijen waar mogelijk beperken. Dit voorkomt vertraging en bevordert effectieve samenwerking. Waar belangen samenvallen, stimuleren we grondeigenaren om samen op te trekken in gezamenlijke initiatieven, wat synergie en voortgang bevordert.

Elke belanghebbende heeft een eigen positie en behoefte blijkt uit de verkennende gesprekken. Daarom stemmen we de communicatie af op de mate van betrokkenheid en de verwachtingen van de betrokken partij. Actieve grondeigenaren hechten vooral aan duidelijkheid over opbrengsten en

verantwoordelijkheden, terwijl private partijen vaak extra ondersteuning nodig hebben om hun rol te bepalen of de grondpositie te verkopen.

De gemeente faciliteert in deze fase dit proces door partijen bijeen te brengen en het gesprek te voeren over mogelijke samenwerkingsverbanden en dit alles straks te vertalen naar een statnotitie. Daarbij verkennen we onder andere de verdeling van ontwikkelkosten en compensatiemogelijkheden. Voorkeursrechten en bestaande overeenkomsten brengen we in kaart, zodat er duidelijke scenario's ontstaan voor eventuele afwikkeling. Ook onderzoeken we of er zoeklocaties noodzakelijk zijn voor het inpassen van maatschappelijke voorzieningen. Juridische belemmeringen signaleren we zo vroeg mogelijk en pakken we aan, om vertraging in het vervolgproces te voorkomen.

6 CONCLUSIE EN VERVOLG

Eerste inschatting: complex, maar kansrijk onder voorwaarden

In deze verkennende fase komen verschillende belangrijke vraagstukken naar voren. Allereerst is het van belang om de uiteenlopende belangen van betrokken partijen goed in beeld te brengen. Immers, het plangebied kent professionele en particuliere eigenaren. Daarnaast vraagt deze fase om het eventueel opzetten van een samenwerkingsmodel dat past bij de aard en ambitie van het project, en gelijktijdig partijen voldoende (juridische) zekerheid biedt.

Ook de ruimtelijke- en functionele aansluiting op Ter Aar-Zuidoost speelt een essentiële rol, evenals de verkenning van mogelijkheden tot verwerving of verplaatsing van bestaande functies. We beraden ons eerst op een ontwikkelstrategie en onderzoeken of verwerving daarin past.

Tevens is er behoefte aan het stellen van duidelijke ruimtelijke kaders door de gemeente waarbinnen we het stedenbouwkundig ontwerp kunnen opstellen en welke te gebruiken zijn als sturingsinstrument. Tot slot is het vanzelfsprekend om de financiële haalbaarheid nader te onderzoeken.

Samenwerking

De betrokken partijen tonen een grote bereidheid om samen te werken, mits er helderheid komt over de onderlinge afspraken en verwachtingen. De uitdaging in deze fase ligt dan ook in het creëren van commitment. Dit is essentieel om de verdere planvorming met vertrouwen en slagkracht voort te kunnen zetten.

De provincie biedt onder voorwaarden ruimte voor woningbouw buiten BSD, wat kansen biedt om in Ter Aar de juiste woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Tegelijk herzien Provinciale Staten het omgevingsbeleid (2025) en wil men alleen kansrijke 3ha-locaties behouden die tussen 2025 en 2030 ontwikkelbaar zijn. In dit kader heeft de gemeenteraad op 30 januari 2025 besloten Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie, waarmee de gemeente inzet op snelle realisatie van passende woningbouw op deze strategische locatie.

Deze planverkenning richt zich op de realisatie van circa 300 woningen aan de noordrand van Ter Aar, aangevuld met 42 flexwoningen, waarvan er inmiddels 18 in realisatie zijn. We onderzoeken of de resterende 24 flexwoningen in het plan meegenomen kunnen worden.

Advies en vervolgstappen: doorgang naar de initiatieffase

Als we alles afwegen, dan is woningbouwontwikkeling in Ter Aar-Noordoost kansrijk genoeg om de mogelijkheden verder te onderzoeken en te bezien of we een haalbare businesscase voor woningbouw kunnen opstellen. Wij adviseren het college van B&W om deze planverkenning vast te stellen als basis voor de volgende fase.

Na vaststelling door het college starten wij met de initiatieffase. In deze fase werken we samen met grondeigenaren, inwoners, ondernemers, de dorpsraad, de provincie en andere betrokkenen om de ontwikkelmogelijkheden verder te verkennen. We voeren onderzoeken uit, waarvan we de resultaten verwerken in een startnotitie. Deze startnotitie leggen we ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

7 BIJLAGEN

Bijlage 1: Tijdslijn en planning op hoofdlijnen

Bijlage 2: Prijscategorieën

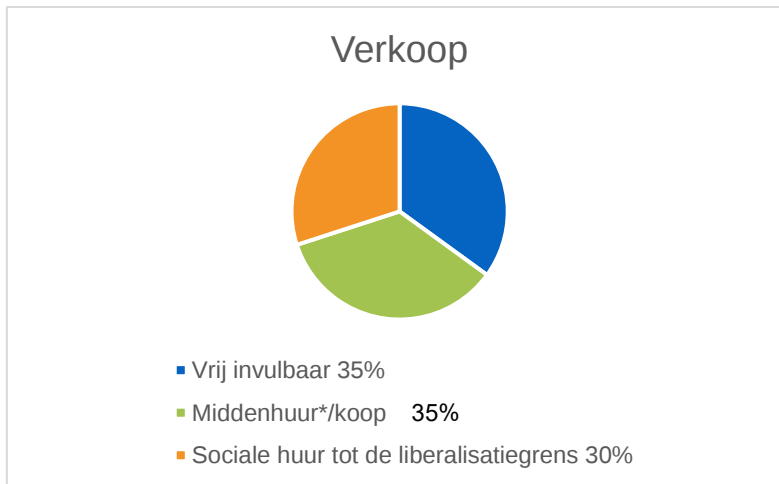
GLOBALE TIJDSLIJN EN PLANNING

Planning op hoofdlijnen

Wanneer	Onderwerp
April 2025 – afronding juni 2026	Samenwerkingsmodel en start visievorming
Juni 2025	Collegebesluit planverkenning
Q 4 2025	Raadsbesluit startnotitie
December 2026	Collegebesluit stedenbouwkundige visie
April 2027	Raadsbesluit stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en financiële onderbouwing
Start april 2027 – afronding augustus 2028	Tenderprocedure perceel gemeentegrond
April 2027	Start ontwerp Omgevingsplan
Zomer 2029	Raadsbesluit onherroepelijk Omgevingsplan
December 2029	Omgevingsvergunning (omgevingsplan onherroepelijk indien geen bezwaar)
ntb	Bouwrijp maken gronden en start ontsluitingsweg
Gefaseerd realiseren vanaf eind 2029	Start bouw woningen 1 ^e fase
Gefaseerd opleveren van de woningen tussen 2030-2032	Opleveren woningen laatste fase

PRIJSCATEGORIEËN

In onderstaande afbeeldingen wordt de onderverdeling van de doelgroepen beschreven inclusief de beoogde prijsklassen van de woningen. Prijscategorieën zijn minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 35% middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop, maximaal 35% 'vrij invulbaar'.



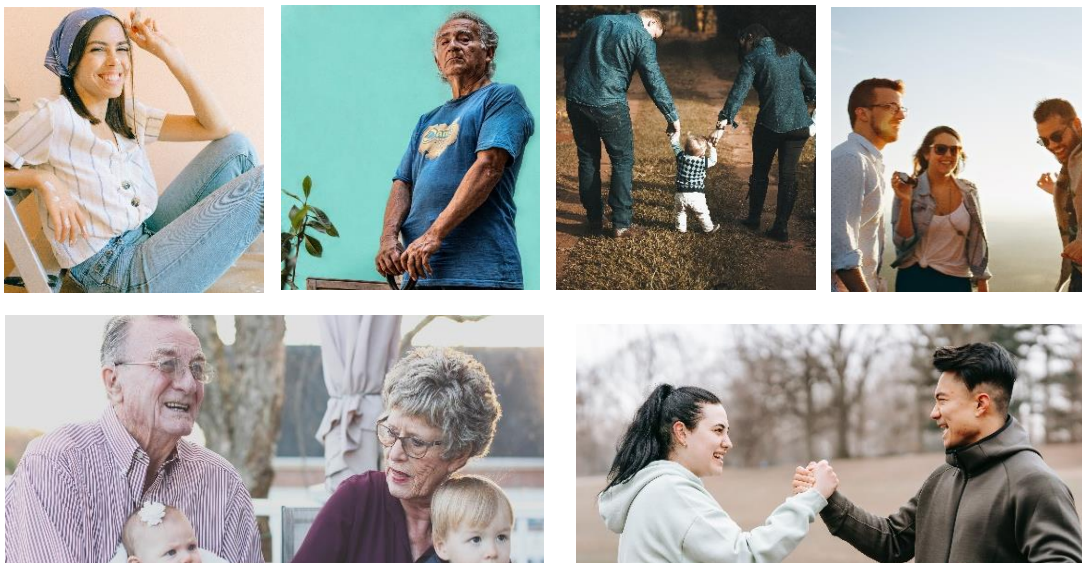
Afbeelding 1; Verdeling woningbouwprogramma

**Percentages vrij invulbaar per gemeente*

***Grenzen worden geïndexeerd*

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	>

Afbeelding 2; Prijscategorieën 2025



Afbeelding 3: Doelgroepen