

Gemeente Nieuwkoop
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp Schriftelijke vragen 2026-05 van VVD Paradijsweg Westzijde Ruimtelijke
Vragen gesteld door Mr. A.P. (Paul) Platen
Datum vraag 27 februari 2026
portefeuillehouder I. de Ridder
opgesteld door ██████████
Zaaknummer 643521
Datum
beantwoording 24 maart 2026

Inleiding

Naar aanleiding van de ingekomen brief van de coöperatieve belangenvereniging Paradijsweg Noord-West Natte Kant (hierna de belangenvereniging) van 13 januari 2026 heeft de VVD Nieuwkoop de volgende vragen:

In vermelde brief wordt verwezen naar een besluit van uw college uit april 2025. De gemeenteraad is daarover bij brief van 23 april 2025 geïnformeerd. In uw brief aan de raad meldt u, dat u als college geen 'tweede fase' gaat starten en dat u de 'reguliere ruimte voor ruimte regeling' van toepassing verklaart.

De belangenvereniging stelt dat er -door uw besluit- rechtsongelijkheid ontstaat, doordat de deelnemers aan de uitvoering van de 1^e fase van het bestemmingsplan Paradijsweg westzijde alleen mogen bouwen met glasrechten uit het gebied Paradijsweg Natte Kant met alle daaraan verbonden verplichtingen, terwijl een niet-deelnemer kan bouwen met glasrechten uit de gehele gemeente Nieuwkoop zonder dat de extra verplichtingen gelden.

Vraag 1

Klopt deze redenering van de belangenvereniging?

Zo ja, kunt u motiveren waarom u aan deze rechtsongelijkheid bent 'voorbij gegaan' bij uw besluit, dat u in april 2025 heeft genomen? Is er -in dat geval- naar uw mening een (juridische) basis voor het indienen van een schadeclaim door getroffen deelnemers richting gemeente of voor het indienen van een verzoek om -alsnog- de regels van het genoemde bestemmingsplan fase 1 toe te passen? Zo niet, waarom niet?

Als er -naar uw mening- geen sprake is van rechtsongelijkheid, kunt u dan motiveren waarom niet?

Antwoord:

Er is een verschil in rechtspositie tussen de deelnemers die ervoor gekozen hebben om deel te nemen aan fase 1 en degenen die niet aan dit project hebben deelgenomen. Naar mening van het college zijn de deelnemers daardoor niet benadeeld.

De deelnemers uit fase 1 zijn op vrijwillige basis akkoord gegaan met de voorwaarden van dit project. Dat gaat bijvoorbeeld over:

- De afspraak dat er geen glasrechten van buiten het plangebied in het project betrokken werden.*
- De afspraken over het uitvoeren van het inrichtingsplan en – als onderdeel daarvan – aanleg en instandhouding van natuur.*

Tegenover deze verplichtingen staan ook voordelen, die reguliere deelnemers van de ruimte voor ruimte regeling niet hebben. Daarbij gaat het over:

- Begeleiding van het hele proces door een gemeentelijk procesmanager, inclusief het maken en vastleggen van afspraken en begeleiding van onderlinge contractvorming.*
- Gunstiger ruilvoet bij toepassing van de regeling (deze elementen zitten niet in de normale ruimte voor ruimte regeling):*
 - Voor omzetting naar natuur worden bouwrechten toegekend (1 bouwrecht per 50.000 m²).*
 - Aan verplaatsers werden extra bouwrechten toegekend. Deze rechten zijn telkens bepaald aan de hand van een individuele taxatie / bedrijfswaardering en een raming van de verplaatsingskosten (met goedkeuring van de provincie).*
- Een groter aantal woningen dat in totaal gebouwd mag worden. Om de beschikbare glasrechten te matchen met hele aantallen woningen is in totaal 0,66 contingent aan extra woningen toegekend aan het project.*
- Er is ingestemd met het hanteren van 0,5 'frictiecontingent'. Dit houdt in dat de bouwstroom vooruitloopt op de levering van de sloopmeters. Dit wijkt af omdat bij reguliere toepassing van de ruimte voor ruimte regeling de sloopmeters wegbestemd én daadwerkelijk gesloopt moeten zijn voordat deze gebruikt kunnen worden.*
- Opstelling van het inrichtingsplan en het bestemmingsplan voor rekening van de gemeente.*
- De stedenbouwkundige invulling van het gebied zelf met nieuwe dwarsstraten en meer dan 3 woningen per locatie die specifiek is voor dit project. Dit wijkt af van de reguliere benadering dat maximaal 3 woningen toegevoegd worden in het bestaande lint.*

Dit zijn allemaal voordelen waar deelnemers van de reguliere ruimte voor ruimte regeling geen aanspraak op kunnen maken, of zaken die zij uit eigen middelen moeten betalen (opstellen wijziging omgevingsplan, procesbegeleiding).

Een aantal van deze regelingen is tot stand gekomen in overleg met en met (noodzakelijke) instemming van de provincie Zuid-Holland. Voor het opstarten van een fase 2 betekent dit dat opnieuw met de provincie in onderhandeling getreden moet worden om dergelijke voorwaarden te bedingen. De uitkomst hiervan is onzeker.

Het college benadrukt dat alle deelnemers in fase 1 vrijwillig gekozen hebben voor deelname met de rechten en plichten die daarbij horen. Vanuit de gemeente is er geen verplichting geweest om in het project mee te doen.

In uw brief aan de gemeenteraad van 23 april 2025 geeft u aan, dat u fase 2 van het project Paradijsweg westzijde ("NatteKant") niet gaat starten.

Onderdeel van het op 18 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde raadsbesluit 'herstel' vaststelling bestemmingsplan Paradijsweg Westzijde eerste fase (2021-025) is het basisprincipe "Ruimte voor Ruimte Plus". De stoppende tuinbouwbedrijven kunnen 'ruimte voor ruimte' woningen realiseren in het plangebied, in ruil voor sloop van de (glas)opstanden en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Vraag 2

Waarom is naar uw mening sprake van een collegebevoegdheid (en dus geen bevoegdheid van de gemeenteraad) als het gaat om het besluit om (1) de tweede fase niet te starten en (2) de 'gebiedseigen' ruimte voor ruimte regeling te beëindigen en de reguliere regeling van toepassing te verklaren? Graag uw antwoord motiveren. Als u tot nader inzicht komt dat er sprake is van een raadsbevoegdheid, hoe gaat u dan de ontstane situatie 'repareren'?

Antwoord:

Het is niet gebruikelijk dat het college de raad voorstellen doet voor negatieve besluiten, in de zin dat de raad expliciet besluit neemt om iets niet te doen. Het college is van mening dat zij hier op de juiste manier gehandeld heeft.

De belangenvereniging wijst op de volgende passage in de nota van beantwoording van zienwijzen (addendum pagina 3 behorend bij het raadsvoorstel 'herstel' vaststelling bestemmingsplan Paradijsweg Westzijde eerste fase 2021-025). Deze passage is het antwoord van uw college op één van de ingediende zienswijze. "Initiatieven worden in fase 2 getoetst aan de (verbeterde) visie en aan de criteria die golden voor het meewerken aan initiatieven voor de deelnemers in fase 1, op grond van rechtsgelijkheid."

Vraag 3

Klopt de redenering van de belangenvereniging, dat met deze uitspraak de verwachting wordt gewekt, dat de gemeente nieuwe verzoeken (fase 2) aan dezelfde visie en criteria toetst als verzoeken in de 1^e fase? Zo ja, tot welke conclusie leidt dit naar uw inzicht? Is er bijvoorbeeld een basis voor schadevergoeding, een herbeoordeling van ingediende verzoeken of een aanpassing van de handelwijze van de gemeente?

Als die redenering niet klopt, kunt u dan toelichten waarom niet?

Antwoord:

Die indruk kan mogelijk zijn ontstaan door de formulering. Voor zover verder de indruk zou zijn ontstaan dat het college het voortouw zou nemen bij het starten van een fase 2, geven wij hierbij aan dat dit niet de visie van het college is en ook niet was in de voorgaande bestuurstermijn. Dit is dan ook de reden voor het college om helderheid te geven dat er geen fase 2 van dit project gestart wordt. In de begroting is hier ook geen rekening mee gehouden.

Zoals eerder aangegeven waren er in fase 1 bijzondere voorwaarden van toepassing voor de deelnemers. Dit betrof zowel verplichtingen voor de deelnemers, maar dus ook voordelen in de vorm van faciliteiten en voorzieningen waar de deelnemers gebruik van hebben gemaakt. Dit is eerder beschreven bij de beantwoording van vraag 1.

In onze brief aan uw raad (23 april 2025) heeft het college aangegeven hoe zij tot het besluit is gekomen om de regeling van fase 1 niet voort te zetten. Omdat de gemeente dan niet langer de genoemde voordelen van deze regeling kan bieden, vindt het college het ook niet redelijk om dan wel de verplichtingen op te leggen.

Het feit dat de deelnemers uit fase 1 vrijwillig gebruik hebben gemaakt van een specifieke regeling (met daarbij behorende rechten en verplichtingen), maakt niet dat zij daar mee in een nadeliger positie zouden komen.

U sluit uw brief van 23 april 2025 aan de gemeenteraad af met de volgende alinea: "Voor de ruimtelijke vraagstukken die spelen in het gebied van de Paradijsweg westzijde heeft het college er vertrouwen in dat dit waar nodig op adequate wijze door de betrokkenen opgepakt zal worden, net zoals bij soortgelijke vraagstukken elders in de gemeente gebeurt."

Vraag 4

Bent u het met de VVD Nieuwkoop eens, dat de transformatie van de 'Natte Kant' van de Paradijsweg een uniek en zeer complex proces is, dat vraagt om een goede begeleiding? Zo niet, waarom niet?

Als u het met ons eens bent, hoe moet dan de bovenstaande passage worden uitgelegd? En waarom ziet u nu voor de gemeente in dit proces geen andere rol (meer) dan die van 'vergunningverlener'?

Antwoord:

Fase 1 is zeker een complex proces geweest dat – in die vorm en hoedanigheid – zonder begeleiding van de gemeente Nieuwkoop zeer waarschijnlijk ook niet tot stand gekomen zou zijn.

Dit project heeft van de gemeente veel tijd en geld gevraagd in de vorm van:

- *De kosten voor het opstellen en vaststellen van het inrichtingsplan;*
- *(nog steeds) actieve inzet vanuit het team PGV (externe inhuur) voor procesmanagement;*

- *Inzet van team Toezicht & Handhaving om ervoor te zorgen dat de gemaakte publiekrechtelijke afspraken en voorwaarden worden gecontroleerd en nageleefd;*
- *Extra inzet van team Fysieke Leefomgeving vanwege complexe vergunningen door aanvullende toetsing aan inrichtingsplan en contractuele voorwaarden;*
- *Doorlopende controle en toezicht op naleving van private afspraken. Voor verplaatsers kan de termijn waarop deze afspraken betrekking hebben oplopen tot 15 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor dit project.*

Een totaaloverzicht van de inzet van uren en de gemaakte kosten is er niet, omdat dit nooit afzonderlijk is bijgehouden. Er is hier immers geen sprake van een grondexploitatie waar uren en kosten aan toegerekend kunnen worden.

Fase 2 is anders dan fase 1

Het opstarten van een fase 2 is niet slechts een voortzetting van fase 1, maar vormt een (nieuw) project op zichzelf.

Het college heeft signalen ontvangen van partijen die glas willen saneren volgens de reguliere voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling. Het college is van mening dat partijen in en rond het gebied voldoende capabel zijn om dit zonder extra begeleiding en extra kosten door de gemeente tot een goed resultaat te kunnen brengen.

Daarbij spelen in het deel Paradijsweg dat nog niet is getransformeerd ook andere ruimtelijke vraagstukken dan alleen de vraag naar ruimte voor ruimte. Denk hierbij aan het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen (zonder glassanering) en het 'inbestemmen' van bepaalde vormen van gebruik en/of bebouwing. Dit zijn onderwerpen waar de 'spelregels' van fase 1 inhoudelijk helemaal geen betrekking op hebben.

Gemeentelijke rol en inzet

Een andere afweging van het college betreft de rol van de gemeente in een dergelijk project, waarin de publieke en privaatrechtelijke rol door elkaar heen lopen. Zoals aangegeven heeft fase 1 van de gemeente veel tijd en geld gevraagd en dat vraagt het project nu nog steeds.

Binnen het team PGV zijn uren geraamd (dit betreft dus uren voor de afhandeling van fase 1) om verzoeken tot toekennen van bouwrechten te beoordelen en andere kwesties te adresseren. Helaas moeten wij vaststellen dat sommige deelnemers – ondanks afspraken en in het bestemmingsplan vastgelegde voorwaarden – bij herhaling in discussie treden over de voorwaarden die verbonden zijn aan het toekennen van bouwrechten en de naleving van die voorwaarden.

Ondanks dat het college geen actieve rol ziet voor de gemeentelijke organisatie om een fase 2 te starten, staat het partijen nog steeds vrij om uit eigen beweging de uitgangspunten van fase 1 te volgen, zonder dat zij daartoe door de gemeente verplicht worden.

Daarbij is ook aangegeven dat het college bij de afweging en beoordeling van principeverzoeken vanuit gebied Paradijsweg natte kant (fase 2) een actieve rol wil nemen als het gaat om specifieke voorlichting over deze uitgangspunten. Verder heeft de

belangenvereniging natuurlijk de mogelijkheid om hun gedachten over de invulling van het gebied met nieuwe initiatiefnemers actief te delen en hen daarover te enthousiasmeren.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester