

Gemeenteraad Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

datum 31 maart 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 415011
behandeld door [REDACTED]
betreft Verplaatsing landijsbaan Nieuwkoop
bijlage(n) 1

Beste raadsleden,

Op 6 maart 2025 heeft u een motie ingediend 'mogelijke woningbouw landijsbaan'. U heeft het college gevraagd om:

- Uit te zoeken met de omgevingsdienst en/of andere organisaties of er op de landijsbaan aan de Bernhardlaan in Nieuwkoop mogelijke (permanente) woningbouw kan plaatsvinden op de bestaande ijsbaan of een gedeelte ervan.
- Als er op een gedeelte van de ijsbaan gebouwd kan worden, dit terug te koppelen aan de raad op hoeveel vierkante meter er gebouwd kan worden en hoe groot de bouwlocatie kan zijn met bijbehorende kaart.
- Hierbij aan te geven hoeveel mogelijke te bouwen woningen haalbaar zijn, denkend aan eengezinswoningen en/of appartementencomplex
- Dit terug te koppelen in Q4 van 2025.

Gezien de extra werkzaamheden rondom de zienswijze provinciale herziening Omgevingsbeleid en toetsing van het rekenkameronderzoek met beide een harde deadline is het helaas niet gelukt u hier einde 2025 over te informeren. Via deze informatiebrief informeren wij u hoe wij uitvoering hebben gegeven aan uw motie.

Grove toets (ruimtelijke) mogelijkheden

Een eerste toets op mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige landijsbaan aan de Bernardlaan geven het volgende beeld:

- De locatie van ongeveer 1.1 ha ligt binnen stedelijk gebied. (Nieuwe) stedelijke functies zijn hier in beginsel toegestaan.
- De locatie ligt in het invloed gebied van bedrijventerrein De Olm. Hier zijn bedrijven toegestaan t/m categorie 3.1 (zware milieucategorie)
- Er moet rekening worden gehouden met cumulatie van luchtvaart, wegverkeersgeluid en geluid van het bedrijventerrein als op deze locatie woningbouw wordt overwogen.

Over deze aspecten hebben wij conform uw motie contact gezocht met de omgevingsdienst West-Holland (ODWH).

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

Reactie omgevingsdienst

- Op de Atlas Leefomgeving is de weg N231 niet aangemerkt als route met een extern veiligheidsrisico. Dit houdt in dat er slechts een beperkt aantal transporten van gevaarlijke stoffen over zal gaan. Dit transport leidt niet tot belemmeringen voor een mogelijk (woningbouw)plan.
- Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van een 'risicobron externe veiligheid'. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor woningbouw mogelijkheden op de locatie van de landijsbaan.
- De voor deze locatie relevante geluidbronnen zijn: wegverkeer, luchtvaart en bedrijfsmatige activiteiten op de Olm.
- De locatie ligt in de geluidaandachtsgebieden van de provinciale weg N231 en gemeentewegen. Er moet akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.
- Luchtvaartgeluid moet worden beschouwd bij de bepaling en beoordeling van het gecumuleerde geluid van de voor het plan relevante geluidbronnen. Dit kan pas worden onderzocht op het moment dat duidelijk is voor welke functie de kavel wordt gebruikt. In geval van woningen is dit bijvoorbeeld wanneer duidelijk is om wat voor type woningen het gaat en hoe deze worden gepositioneerd op de kavel (ontwerp vragen).
- Ten noorden, direct grenzend aan de locatie ligt het bedrijventerrein De Olm. Nader onderzoek naar de geluiduitstraling van het bedrijventerrein moet uitwijzen of de bedrijven al dan niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering en of ter plaatse van het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door het samenvallen van verschillende geluidsaspecten (wegverkeer, industrielawaai en luchtvaartlawaai) kan de omgevingsdienst pas een kaart maken als er eerst nader onderzoek wordt gedaan naar een aantal milieuaspecten, zoals een akoestisch onderzoek. Dat gaat verder dan een relatief eenvoudig milieuadvies. Om een goed onderzoek uit te kunnen voeren naar bijvoorbeeld milieuaspecten, waaronder geluid, moeten er uitgangspunten worden geformuleerd met een aantal ontwerp vragen. Deze ontwerp vragen worden geformuleerd door de ontwikkelende partij. Aan de hand van de ontwerp vragen en uitgangspunten kunnen schetsen worden opgesteld. Vervolgens kan de omgevingsdienst het ontwerp en de betreffende onderzoeksrapporten beoordelen op het gebied van milieu. Daarna kan pas worden bepaald op hoeveel m² grond er gebouwd kan worden en hoe groot een eventuele bouwlocatie kan zijn. Vervolgens wordt planeconomisch gerekend. Deze onderzoeken vragen tijd en kosten geld.

Locatie niet verder onderzocht op aantallen woningen

In uw motie vraagt u om aantallen woningen en woningbouwprogramma. Deze verdiepende onderzoeken zijn wij niet gestart. De redenen zijn:

- De huidige eigenaar is de landijsbaanvereniging NINO. Rond de zomer 2024 heeft NINO aangegeven de locatie van de landijsbaan mogelijk te willen verplaatsen. In de zomer van 2025 is de vereniging geadviseerd om een principeverzoek in te dienen (in elk geval voor de concrete plannen op de nieuwe locatie), zodat e.e.a. verder inhoudelijk beoordeeld kan worden. Het is naar verwachting ingewikkeld om een businesscase rond te krijgen. De vereniging landijsbaan heeft in het verleden de grond van de gemeente gekocht voor een 'maatschappelijk tarief'. De gemeente heeft daarbij een recht van eerste aankoop, waarbij de grondprijs die dan gerekend mag worden notarieel is vastgelegd. Voor dit beoogde verkoopbedrag kan geen nieuwe (skeeler)baan worden aangelegd. Als de gemeente de grond actief wil aankopen voor een hogere prijs, is dit feitelijk een (fikse) subsidie aan de vereniging (en daarmee een vorm van staatsteun).
- Daarnaast is voor het verplaatsen van de landijsbaan/skeelerbaan medewerking/toestemming nodig van de provincie. De provincie is zeer terughoudend in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie dit ziet als aantasting van het open gebied (beschermingscategorie 3).

- Op het moment dat de vereniging een businesscase heeft én medewerking van de provincie, dient de grond door de gemeente te worden aangeschaft en kan met een planverkenning voor woningbouw worden gestart en vervolgens een startnotitie. Onderdeel hiervan is een participatietraject, verschillende verkennende onderzoeken, denk daarbij aan mobiliteit (verkeer, parkeren etc), hindercontouren, stikstof en een passend woningbouwprogramma.

Graag geven wij u aanvullend het volgende mee:

Gezien de onzekerheid of NINO wil en kan verplaatsen (dit is de verantwoordelijkheid van de vereniging, de gemeente heeft geen rol in pro-actieve verplaatsing) en dus ook de onzekerheid dat deze locatie vrij komt, maakt dat de onderzoeksvragen prematuur zijn. Vanuit de reactie van de omgevingsdienst over de benodigde verdiepende onderzoeken om überhaupt de opties voor het perceel te kunnen onderzoeken, hebben wij ervoor gekozen de ambtelijke capaciteit en huidige budgetten eerst in te zetten op de voortgang van lopende projecten conform besluitvorming over de strategische koers woningbouwprojecten 2040.

Mocht vereniging NINO een skeelerbaan kunnen realiseren op een andere locatie, kunnen wij de verdiepende onderzoeken, indien gewenst, laten uitvoeren. Hierbij adviseren wij om naar een bredere invulling te kijken dan uitsluitend woningbouw. Er kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan een uitbreiding van het bedrijventerrein voor lichte bedrijf categorieën of andere vorm van bedrijvigheid die minder gewenst zijn op een bedrijventerrein. Natuurlijk moet ook dan rekening worden gehouden met hindercirkels, afhankelijk van het categorie bedrijven.

Met deze informatiebrief beschouwen wij deze motie als afgedaan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester