



Onderzoek toekomstige ruimtevrage Nieuwkoop

26 mei 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	4	4. Beoordeling 3 ha-locaties	
1. Inleiding	7	4.1 Beoordelingscriteria	21
1.1 Aanleiding en context	9	4.2 Beoordeling locaties	24
1.2 Doel en onderzoeksvraag	9	4.3 Beoordeling scenario's	31
1.3 Aanpak		5. Reflectie en aanbevelingen	
2. Toekomstige ruimtevrage Nieuwkoop	11	5.1 Reflectie en aanbevelingen op hoofdlijnen	34
2.1 Ruimtevrage in beeld per thema	17	5.2 Gedetailleerdere toelichting	36
2.2 Relevantie voor 3 ha status		Colofon	38
3. Beschrijving locaties	19	Bijlagen	
		I. Beoordelingstabellen per locatie	44

An aerial photograph of a town and a river. The river flows from the top left towards the bottom center. On the left bank, there is a residential area with many houses and a large parking lot with several cars and trucks. On the right bank, there are more buildings, including a large industrial or commercial building with a flat roof. The background shows green fields and some distant buildings. A large pink rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the word 'Samenvatting' in white text.

Samenvatting

Samenvatting

Aanleiding onderzoek

De druk op de beschikbare ruimte is groot door een groeiende vraag naar woningen, maar ook de behoefte aan bijvoorbeeld toekomstbestendige werklocaties, voldoende voorzieningen, water, groen, leefbare kernen en de energietransitie. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten zet de provincie Zuid-Holland (PZH) in op zoveel mogelijk benutten van de ruimte binnen Bestaand Stad- en Dorpsgebied (BSD). Onder voorwaarden is ruimte voor stedelijke ontwikkelingen buiten BSD. Deze locaties moeten zijn opgenomen op de 3 hectare-kaart (3 ha) in de provinciale omgevingsverordening. De gemeente Nieuwkoop beschikt momenteel over twee (nog onbenutte) 3-ha locaties. Conform het huidige provinciale beleid kan de gemeente Nieuwkoop geen 3 ha-locaties toevoegen, maar alleen ruilen. Dit betekent dat gemeente Nieuwkoop maximaal twee nog 'onbenutte' 3 ha-locaties kan behouden (nog geen onherroepelijk omgevingsplan of start bouw).

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop na een ultimatum van de PZH (in verband met de aankomende herziening van de provinciale omgevingsverordening) besloten om:

- De locatie Ter Aar Zuidoost (TAZO) op te laten voeren als 3 ha-locatie.
- De locatie Ter Aar Noordoost (TANO) te laten behouden als 3 ha-locatie.
- De 3 ha-status van Langeraar Noordwest (LNW, ook wel fase 2 Langeraar-Westzijde (LW)) te laten vervallen.

Dit besluit is per brief d.d. 31 januari 2025 gedeeld met Gedeputeerde Staten.

De gemeenteraad kiest ervoor om LW fase 2 én 3, beide buiten BSD, nu niet te ontwikkelen. En in plaats daarvan te sturen op de bouw van 175-200 woningen in Langeraar, door het benutten van resterende mogelijkheden binnen BSD, via de aankomende provinciale beleidslijn 'straatje erbij' en door het bouwen van 80 flexwoningen buiten BSD.

Doel onderzoek

Dit onderzoek geeft een integraal inzicht in de huidige en toekomstige ruimtevraag voor de gemeente Nieuwkoop, en de beste benutting van de 3 ha-locaties daarbij.

Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in de gemeente Nieuwkoop sprake is van een aanzienlijke ruimtevraag, die samenhangt met meerdere functies en ambities. Woningbouw is daarin een belangrijk en urgent thema. Zo is in de gemeentelijke Omgevingsvisie en Strategische Koers de ambitie voor het bouwen van 2.300 extra woningen tot 2040 vastgelegd. Daarnaast gaat het om ruimte voor bedrijven (ca. 26 ha), energie (60 ha zonneweiden) en voldoende ruimte binnen gebiedsontwikkelingen voor actuele en toekomstige opgaven op het gebied van brede welvaart. Op basis van een eerste globale quickscan is de verwachting dat er voor maatschappelijke voorzieningen een aanvullende ruimtelijke reservering nodig is voor ca. 12.000 tot 13.500 m² bvo bij de ontwikkeling van 800 woningen in TANO en TAZO. En ca. 10.500 tot 11.500 m² bvo bij de ontwikkeling van 600 woningen in LNW. Er is nader en locatiespecifiek onderzoek nodig om de concrete (ruimte)vraag naar maatschappelijke voorzieningen bij de realisatie van TANO, TAZO en/of LNW te bepalen.

Het 3 ha-beleid van PZH heeft betrekking op grote buitenstedelijke bouwlocaties zoals woningbouw, bedrijventerreinen en andere stedelijke voorzieningen zoals sportvelden en volkstuinen.

Beoordeling 3 ha-locaties

De mogelijke 3 ha-locaties zijn integraal en in onderlinge samenhang beoordeeld op geschiktheid en meerwaarde voor het invullen van de gemeentelijke ruimtevraag op de thema's: wonen, economie, mobiliteit & bereikbaarheid, leefbaarheid, transities & toekomstbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid.

Samenvatting

Reflectie en aanbevelingen

De door de gemeenteraad gemaakte keuze op 30 januari 2025 voor TAZO en TANO voorziet in snelle invulling van de meest urgente vraag en past bij de wensen en ambities van het Rijk, PZH en de gemeente, zoals snelle ontwikkeling van woningen (voor 2030), bouwen voor gewenste doelgroepen en het verbeteren van de bereikbaarheid. Daarbij passen deze locaties ook goed bij het beleid van PZH om het open landschap zoveel mogelijk te behouden, omdat het gaat om het beter inrichten van een al verrommeld gebied.

Als er maximaal twee 3 ha-locaties mogelijk zijn, dan is woningbouw-ontwikkeling (met bijbehorende voorzieningen) in TAZO en TANO de meest logische keuze. Hiermee wordt ook de mogelijkheid van toepassing van nieuw provinciaal beleid 'straatje erbij' opengehouden voor Langeraar.

Met deze keuze kan worden voorzien in een deel van de actuele ruimtevraag, maar als Nieuwkoop wil voorzien in alle ambities en behoeften – ook die op de langere termijn - is meer ruimte nodig. Binnen BSD zijn daarbij de kansen voor een groot deel al benut.

Vanuit de integrale afweging van de ruimtevraag op zowel de korte als lange termijn zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd:

- 1. TAZO en TANO:** Zet door op het raadsbesluit van 30 januari 2025 waarbij met maximaal twee 3 ha-locaties wordt aangesloten bij het ultimatum van PZH. Ontwikkel TAZO/TANO als één integrale gebiedsontwikkeling waarbinnen meerdere gemeentelijke en provinciale ambities een plek krijgen: wonen, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit dorpsrand, vitale kernen, duurzaamheid en groen.

- 2. Langeraar-Westzijde binnen BSD en 'straatje erbij':** Optimaliseer de kansen in LW op de korte termijn. Dit betreft het maximaliseren van de mogelijkheden binnen BSD en nieuw beleid ten aanzien van het realiseren van 'straatje erbij'. Sluit hierbij goed aan op het afwegingskader van PZH (match met de lokale behoefte, noodzaak voor de vitaliteit in de kern en landschappelijke kwaliteiten). Voor de overige delen van Langeraar (deelgebieden LW fase 2 en 3) is ontwikkeling op de korte termijn niet mogelijk. Blijf wel de ontwikkeling van de behoefte in de kern voor de lange termijn monitoren.
- 3. Ruimte voor bedrijven:** Onderzoek, specificeer en onderbouw de behoefte en ambities voor uitbreiding van bedrijventerrein(en) en wat de beste plekken zijn. Het lijkt nu nog te prematuur om de 3 ha-status voor bedrijven in te zetten en er is geen draagvlak voor vanuit PZH. Zet wel de regionale afstemming binnen regio Holland Rijnland door waarmee harde en zachte plannen worden opgenomen in de regionale bedrijventerreinenstrategie. Zet daarbij ook in op de kansen voor circulaire economie en intensiveringsmogelijkheden door beter benutten van de ruimte op bestaande terreinen. Dit zijn ook voor PZH belangrijke ambities.
- 4. Ruimte voor brede welvaart en vitale kernen:** Tot slot is het van belang om binnen de beperkte beschikbare ruimte in de 3 ha-locaties rekening te houden met een aanvullende vraag vanuit andere thema's dan woningbouw. Om zo de leefbaarheid in de kernen én brede welvaart in de gemeente te borgen. Specifiek hebben we hier de toekomstige ruimtevraag vanuit (maatschappelijke) voorzieningen en duurzaamheid onderzocht. Hiervoor dient de benodigde ruimte goed in beeld gebracht te worden en meegewogen te worden.

An aerial photograph of a town and a river. The river flows from the top left towards the bottom center. On the left bank, there is a residential area with many houses and a large parking lot with several cars and trucks. On the right bank, there are more buildings, including a large industrial or commercial structure. The background shows green fields and some distant buildings.

1. Inleiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & context

Integrale ruimtelijke opgaven

Nederland staat de komende jaren voor een immense ruimtelijke opgave. De druk op de beschikbare ruimte neemt toe door de groeiende vraag naar woningen, behoefte aan economisch sterke en toekomstbestendige werkgebieden, de transitie naar duurzame energie en de noodzaak om water en natuur robuuster in te richten. De Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft samen met het Rijk en gemeenten, waaronder Nieuwkoop, de taak om deze ruimteclaims de komende jaren op een evenwichtige manier in te vullen. Daarbij wordt gestreefd naar efficiënt gebruik van beschikbare ruimte, met behoud van leefbaarheid en vitaliteit van kernen, landschappelijke waarden en versterking van de brede welvaart. Een brede integrale blik is nodig, waarbij naast wonen en werken aandacht blijft voor een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Om de schaarse ruimte efficiënt te benutten, het Zuid-Hollandse landschap te beschermen en verstedelijking op duurzame manier te laten plaatsvinden, zet PZH zoveel mogelijk in op bouwen binnen Bestaand Stad- en Dorpsgebied (BSD). Toch is dit niet overal haalbaar. Daarom biedt PZH onder voorwaarden ruimte voor stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD, mits deze bijdragen aan provinciale doelen, waarbij woningbouwversnelling momenteel als één van de belangrijkste beschouwd wordt. Deze locaties moeten zijn opgenomen op de '3 hectare-kaart' in de provinciale Omgevingsverordening. De buitenstedelijke bouwlocatie kan pas ontwikkeld worden als deze voorafgaand aan de wijziging van het Omgevingsplan op deze lijst is vastgesteld.

Dit onderzoek

Dit voorliggende integrale onderzoek beschouwt de integrale ruimtevraag die nu en de komende jaren op de gemeente Nieuwkoop afkomt. En zoomt vervolgens in op welke concrete ontwikkelingen binnen de context van het 3 ha-beleid daar nu invulling aan kunnen geven. Op basis hiervan wordt geadviseerd over welke twee 3 ha-locaties nu het meest passend zijn bij de ruimtelijke uitdagingen in de gemeente, en aansluiten bij lokale en provinciale ambities en behoeftes.

Een eventuele wijziging van de 3 ha-locaties in de 3 ha-lijst die hieruit voorkomt, wil PZH opnemen in de herziening van haar omgevingsbeleid 2025. De input voor de ontwerp herziening 2025 dient voor 10 mei 2025 te worden aangeleverd. De vaststelling van de Herziening Omgevingsbeleid 2025 is voorzien in de 1^e helft van 2026.

Huidige 3 ha-locaties Nieuwkoop

Momenteel beschikt gemeente Nieuwkoop nog over vier niet-gebouwde 3 ha-locaties: Ter Aar Noordoost (TANO), Langeraar Noordwest (LNW), Buytewech-Noord en Vrouwenakker. Bij de ontwikkelingen Buytewech-Noord en Vrouwenakker zijn de bestemmingsplannen respectievelijk onherroepelijk en in procedure. Dit is nog niet het geval bij TANO en LNW. LNW maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Langeraar-Westzijde (LW), waar in totaal ca. 600 woningen en 80 flexwoningen zijn voorzien.

De locatie Ter Aar Zuidoost (TAZO) is nu (nog) geen 3 ha-locatie, maar biedt momenteel een concrete kans om de verkeersproblematiek ter hoogte van de Kerkweg op te lossen in combinatie met het ontwikkelen van woningen op de korte termijn. Daarom wil gemeente Nieuwkoop onderzoeken of deze locatie ook opgenomen kan worden op de 3 ha-lijst.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding & context

Vervolg pagina 8

Conform het huidige provinciale beleid kan de gemeente Nieuwkoop geen 3 ha-locaties toevoegen, maar alleen ruilen. Dit betekent dat gemeente Nieuwkoop maximaal twee 3 ha-locaties kan behouden zonder onherroepelijk en/of in procedure-zijde bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente Nieuwkoop is daarom eind 2024 een onderzoek gestart naar de huidige en toekomstige ontwikkelingen (tot en met 2040) die een ruimteclaim en mogelijk een 3 ha-status vereisen.

Urgentie vanuit PZH

PZH en gemeente Nieuwkoop zijn het afgelopen 1,5 jaar in overleg geweest over TAZO. In deze gesprekken heeft PZH aangegeven dat het enkel toevoegen van een nieuwe 3 ha-locatie niet mogelijk is, wel een goed onderbouwde ruil met een andere 3 ha-locatie.

Het afgelopen jaar heeft PZH onderzocht op welke manier “de juiste woningen zo spoedig mogelijk gerealiseerd kunnen worden”. In dat kader hebben Gedeputeerde Staten in een brief van 10 december 2024, terwijl dit onderzoek net gestart was, het college van de gemeente Nieuwkoop een ultimatum gesteld om vóór 1 februari 2025 een besluit te nemen over welke twee 3 ha-locaties de gemeente Nieuwkoop wil opnemen op de lijst én binnen aanzienlijke tijd kan uitvoeren.

Een versneld besluit door de gemeenteraad

Volgend op het verzoek van PZH, heeft de Nieuwkoopse gemeenteraad op 30 januari 2025 op basis van de eerste inzichten van dit onderzoek versneld een besluit genomen over de 'nog onbenutte' Nieuwkoopse 3 ha-locaties. Dit besluit is als volgt:

- De locatie Ter Aar Zuidoost op te laten voeren als 3 ha-locatie in de herziening van de provinciale omgevingsverordening.
- De locatie Ter Aar Noordoost te behouden als 3 ha-locatie in de herziening van de provinciale omgevingsverordening.
- De 3 ha-status van Langeraar Noordwest (LNW, ook wel fase 2 Langeraar-Westzijde (LW)) te laten vervallen.

Dit besluit is per brief d.d. 31 januari 2025 gedeeld met Gedeputeerde Staten.

De gemeenteraad kiest ervoor om LW fase 2 én 3, beide buiten BSD, nu niet te ontwikkelen. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad via een amendement verzocht om invulling te geven aan het bouwen van 175-200 woningen in Langeraar door het benutten van resterende mogelijkheden binnen BSD, via de beleidslijn 'straatje erbij' en door het bouwen van 80 flexwoningen buiten BSD.

Tot slot is besloten het reeds gestarte onderzoek voort te zetten om een uitgebreid inzicht te verkrijgen in de toekomstige ruimtevraag van de gemeente Nieuwkoop. Dit biedt de mogelijkheid om het besluit van de gemeenteraad (d.d. 30 januari 2025) te toetsen en verder te onderbouwen, met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik binnen de provincie en de mogelijkheden om de woningbouw te versnellen.

1. Inleiding

1.2 Doel en onderzoeksvraag

Doel

Dit onderzoek heeft als doel een integraal en onderbouwd inzicht te bieden in de huidige en toekomstige ruimtevraag voor de gemeente Nieuwkoop, en de relevantie daarbij van 3 ha-locaties. Dit inzicht vormt de basis voor goede ruimtelijke ordening, die bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving van de inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Daarbij wordt rekening gehouden met de toekomstige opgaven en ontwikkelingen waarmee de gemeente te maken krijgt.

Onderzoeksvraag

De volgende onderzoeksvraag is geformuleerd:

“Welke integrale ruimtebehoeften komen er op de gemeente af en hoe kunnen deze behoeften effectief ruimtelijk worden ingevuld om te voldoen aan de groeiende vraag naar woon-, werk- en recreatieruimte? En welke locaties in de gemeente Nieuwkoop dragen hier – binnen het 3 ha-beleid - het meest aan bij?”

Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

- Wat zijn de ruimteclaims binnen de gemeente Nieuwkoop in het fysieke domein voor de komende jaren (tot en met 2040)? (zie par. 2.1)
- Voor welke ruimteclaims geldt dat een 3 ha-status nodig is? (zie par. 2.2)
- Welke locaties in Nieuwkoop komen hiervoor in aanmerking? (zie hfst 3)
- Welke voor- en nadelen kennen huidige en potentiële 3 ha-locaties, kijkend naar integrale criteria? (zie hfst 4)
- Wat is de reflectie op basis van de verschillende scenario's? En hoe verhoudt dit zich tot het besluit van de gemeenteraad? (zie hfst 5)
- Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan? En welke mogelijkheden biedt nieuw beleid van Rijk en PZH eventueel? (zie hfst 5)

1.3 Aanpak

Aanpak

Om bovenstaande vragen te beantwoorden is gebruik gemaakt van documentenanalyse, interviews met beleidsadviseurs en projectmanagers van de gemeente Nieuwkoop, gesprekken met PZH, een drietal werksessies met de gemeente Nieuwkoop en expert judgement op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, energie en klimaat.

An aerial photograph of a town in the Netherlands, featuring a prominent canal that runs through the center. The canal is flanked by residential houses on the left and commercial buildings on the right. A road runs parallel to the canal. The background shows green fields and a small pond. A large pink rectangular overlay covers the right side of the image, containing white text.

2. Toekomstige ruimtevrraag Nieuwkoop

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimtevraag in beeld per thema

Om de komende jaren invulling te geven aan verschillende ruimtelijke ambities, is letterlijk voldoende ruimte nodig. Dit hoofdstuk brengt de ruimtevraag voor de gemeente Nieuwkoop in kaart. Daarbij wordt integraal gekeken naar enkele voor brede welvaart belangrijke thema's: wonen, bedrijvigheid, transities & toekomstbestendigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Deze thema's zijn ook belangrijk voor het behoud van vitale kernen. Per thema wordt onderscheidt gemaakt tussen aanknopingspunten uit beleid, de actuele ruimtevraag ("wat weten we nu") en de ruimtevraag die we richting 2040 verwachten op basis van trends en ontwikkelingen.

2.1.1 Wonen

Aanknopingspunten uit beleid

- **Rijk:** Het Rijk streeft met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' naar een forse verkorting van de doorlooptijd en meer prioriteit voor snelheid in projecten.
- In heel Nederland wordt t/m 2030 ingezet op de realisatie van 981.000 woningen, waarvan tweederde van deze woningen betaalbaar zijn (vanaf 2025) (Rijksprogramma Woningbouw)*.
- **Provinciaal:** De ambitie van PZH is om tot 2030 247.896 woningen te realiseren (Woondeals Zuid-Holland 2022-2030).
- **Regionaal:** Om op de woningbehoefte in te spelen is het nodig om 30.500 woningen in de regio Holland Rijnland te realiseren t/m 2030 (Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland). In de subregio Oost (o.a. Nieuwkoop) zijn 95.00-11.000 woningen nodig t/m 2030 (Regionale Woonagenda).
- **Lokaal:** De gemeente Nieuwkoop heeft de ambitie om woningen te realiseren tot 2040, gerekend vanaf 2019 (Omgevingsvisie Nieuwkoop, 2021).
- Bij deze ontwikkeling staat het creëren van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod centraal. De gemeente heeft specifieke doelstellingen vastgesteld, waaronder een minimum van 30% sociale huurwoningen en

35% betaalbare woningen. Dit is essentieel voor het aantrekken van jonge gezinnen en het behouden van jongeren in de regio (Strategische Koers Nieuwkoop 2024-2040).

- Ouderen en mensen met zorgbehoeften moeten in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen om een leefomgeving te creëren die voor iedereen toegankelijk en aantrekkelijk is (Woonzorgvisie Nieuwkoop, 2024).

Concrete/actuele inzichten

- Er heerst een toenemende vraag van stedelingen die op zoek zijn naar woningen in de groene omgeving van de gemeente. De hoge woningnood in de steden leidt tot een onevenredige druk op de woningmarkt in Nieuwkoop.
- De ambitie van gemeente Nieuwkoop is om 1.900 woningen te realiseren in de periode tot 2030 en daarna 400 woningen tot 2040 (totaal 2.300 woningen tot 2040). Bij het opstellen van de Strategische Koers Nieuwkoop 2024-2040 waren hiervan 550 woningen al gerealiseerd. Van de 2.300 woningen is 50% levensloopbestendig, waarvan in ieder geval 195 een nultradewoning, 125 geclusterd en 125 zorggeschikt.
- De locaties TAZO, TANO en LW bieden in totaal ruimte voor 1.400 woningen:
 - Ter Aar Noordoost: ca. 300 woningen
 - Ter Aar Zuidoost: ca. 500 woningen
 - Langeraar-Westzijde: ca. 600 woningen
- Naast bovengenoemde locaties zijn er plannen en (zachte) initiatieven voor in totaal circa 900 woningen in Nieuwkoop (Strategische Koers Nieuwkoop 2024-2040). Dit betreft zowel gemeentelijke projecten als (inschatting van) particuliere initiatieven en ontwikkelingen van corporaties. Een deel hiervan is gelegen binnen BSD, zoals het Dorpshart Ter Aar met ca. 100 woningen.

* De betaalbaarheidsdoelstellingen worden mogelijk nog aangepast naar de verhoogde opgave van 981.000 woningen (i.p.v. de eerder vastgelegde 900.000 woningen).

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimtevraag in beeld per thema

2.1.1 Wonen

Trends en ontwikkelingen

- De vraag naar woningen zal zich doorzetten, ook op de lange termijn. Het is van essentieel belang om hierop in te spelen door toekomstbestendige woningbouwplannen te ontwikkelen.
- Nieuwe plannen moeten zoveel mogelijk blijven bestaan uit betaalbare en sociale woningen.
- De vergrijzing leidt ertoe dat ouderen langer thuis blijven wonen, en vaak de wens hebben om binnen het dorp te verhuizen naar een passende woning. Als deze passende woningen beschikbaar zijn, creëert dit ruimte voor jongere inwoners om zich in het dorp te vestigen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt.
- Inwoners wonen langer zelfstandig thuis, waardoor er een groeiende vraag ontstaat naar levensloopbestendige woningen of zorggeschikte woningen die hen de mogelijkheid bieden om in het dorp te blijven wonen naarmate ze ouder worden.
- Het aantal kleinere huishoudens neemt toe en het aantal grotere huishoudens neemt af. Er is behoefte aan het toevoegen van meer kleinere woningen, appartementen.

'Straatje erbij'

Het concept 'straatje erbij', richt zich op **het kleinschalig bouwen van woningen aan de randen van de bebouwde kom als oplossing voor de woningbouwuitdaging**. Door het 'straatje erbij' kunnen op korte termijn extra woningen worden gerealiseerd zonder grootschalige infrastructuurprojecten, terwijl de lokale voorzieningen in dorpen behouden blijven. De term 'straatje erbij' wordt zowel op provinciaal als op rijksniveau gebruikt voor twee aparte nog vast te stellen beleidslijnen.

Beleid 'straatje erbij' vanuit het Rijk

- Bij nieuwe woningbouw is in de huidige situatie vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Het is dan nodig om aan te tonen dat er behoefte is aan de ontwikkeling en er geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn.
- **Het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting** (6 maart 2024) stelt voor om de Ladder te laten vervallen voor woningbouwprojecten (niet voor andere functies) met minder dan **50 woningen**. Bij de bespreking in de Tweede Kamer op 27 maart 2025 is voorgesteld om dit maximum van 50 woningen te laten vervallen en daarmee de Ladder voor wonen dus volledig af te schaffen.

Beleid 'straatje erbij' vanuit PZH

- Het doel van het 'straatje erbij' is het vergroten van de leefbaarheid en vitaliteit o.a. door woningen voor starters en ouderen.
- Het Handelingskader van PZH geeft de afwegingen bij de beoordeling.
- 'Straatje erbij' gaat gelden voor kernen met 250-10.000 inwoners (Motie 1470).
- Het 'straatje erbij' is **maximaal 1,5 ha groot**.
- Het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en landschap is van toepassing, wat betekent dat vooral gebieden in beschermingscategorie 3 (buitengebied) ruimte bieden voor een 'straatje erbij'.
- Een zo hoog mogelijke dichtheid, passen bij de kwalitatieve behoefte en differentiatie van de woningvoorraad in de kern, en een aantoonbare bijdrage aan de leefbaarheid in de kern.
- Per kern is maar 1 'straatje erbij' mogelijk, wel is het mogelijk om goed onderbouwd en in onderling overleg tussen gemeenten ruimte te combineren, zolang het totale plan onder de 3 ha blijft.

Provincies dienen hun beleid in lijn te brengen met de landelijke kaders, maar zij hebben wel de mogelijkheid om regionale specifieke omstandigheden en behoeften in hun overwegingen mee te nemen.

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimtevraag in beeld per thema

2.1.2 Bedrijvigheid

Aanknopingspunten uit beleid

- **Rijk:** De overheid wil de schaarse ruimte die Nederland heeft voor economische activiteiten optimaal gebruiken en houdt er rekening mee dat er in de toekomst meer ruimte nodig is voor de economie, zoals voor de energietransitie (Programma Ruimte voor Economie).
- **Provinciaal:** Ook PZH zet in op het beter benutten, beschermen en laten functioneren van bedrijventerreinen, en het verduurzamen ervan (Ruimtelijk Economische Visie). De totale ruimtevraag in de provincie Zuid-Holland t/m 2030 is 392 tot 783 hectare.
- Bedrijventerreinen met bedrijven van categorie 3 en hoger, evenals watergebonden bedrijven, blijven in principe bestemd voor bedrijvigheid. Transformatie naar een andere functie is toegestaan, op voorwaarde dat de verloren ruimte voor bedrijven voldoende wordt gecompenseerd in de relevante regio, of als er een overschot is aan dat type bedrijventerrein (Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland).
- **Regionaal:** De totale ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Holland Rijnland t/m 2030 bedraagt 79 tot 139 hectare. Gemeente Nieuwkoop inventariseert en bespreekt de mogelijkheden met regio Holland Rijnland om binnen de eigen gemeente en zelfs op kernniveau aanvullend aanbod (circa 20 ha) van bedrijventerreinen te creëren om in de lokale ruimtevraag te kunnen voorzien. Deze scope bestaat uit uitleglocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en locaties voor nieuwe terreinen (Regionale bedrijventerreinen strategie Holland Rijnland).

Concrete/actuele inzichten

- In de regio is momenteel weinig aanbod van bedrijventerreinen, terwijl de vraag aanzienlijk groter is. Dit leidt tot krapte op de markt voor bedrijventerreinen en er is behoefte aan aanvullend aanbod om in deze ruimtevraag te voorzien.
- De totale uitbreidingsvraag van Nieuwkoopse bedrijven bedraagt op basis van een globale inventarisatie onder ondernemers 26 ha. Uit de inventarisatie in het kader van de Regionale bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland kwam het signaal om snel zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling hard te maken
- Er is formeel nog geen harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen in Nieuwkoop.
- Er is een mogelijk initiatief voor de uitbreiding van één van de bedrijventerreinen in Nieuwkoop met ca. 7 ha om zo te kunnen verduurzamen.
- Er wordt circa 8 ha voor MKB-bedrijven gereserveerd (Omgevingsvisie Nieuwkoop, 2021).

Trends en ontwikkelingen

- De energietransitie vereist de ontwikkeling van nieuwe energiesystemen, zowel in woonwijken als op bedrijventerreinen. Deze systemen hebben ruimte nodig, wat invloed heeft op de ruimtevraag en de benodigde uitbreiding. Voor veel bedrijven wordt duurzame energie een essentieel onderdeel van hun bedrijfsvoering, wat de energietransitie ook tot een economische verandering maakt.
- Bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan de circulaire economie. Dit vraagt om een andere benadering van de inrichting van deze terreinen, met voldoende ruimte voor circulaire activiteiten binnen de juiste milieucategorieën. Echter, er is een grote druk op bedrijventerreinen door onder andere de woningbouwopgave.

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimtevraag in beeld per thema

2.1.3 Transitie & toekomstbestendigheid

Aanknopingspunten uit beleid

- **Rijk:** De Nederlandse overheid streeft naar een volledig circulaire economie in 2050 (Nationaal Programma Circulaire Economie).
- De Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de waterkwaliteit en ecologische verbetering van waterlichamen. Europese lidstaten moeten ervoor zorgen dat hun waterlichamen uiterlijk in 2027 aan de KRW-doelen voldoen. Dit kan leiden tot beperkingen voor bebouwing en andere functies die water beïnvloeden. Bij de bouw van woningen en bedrijven moet rekening worden gehouden met compensatieplicht, zowel binnen als buiten het plangebied. Daarnaast kan er een ruimteclaim zijn voor compensatielocaties buiten BSD als ontwikkelingen elders de waterkwaliteit verslechteren.
- **Provinciaal:** PZH wil in 2050 volledig circulair en klimaatneutraal zijn. De ruimte voor economie moet duurzaam, natuurinclusief en klimaatadaptief worden (Ruimtelijk Economische Visie, Zuid-Holland).
- Met de maatregel 'Ruimte voor de circulaire economie' onderkent PZH het belang van ruimte voor circulaire economie en kunnen er stappen gezet worden voor bijvoorbeeld de reservering van locaties en prioritering van circulaire activiteiten op bedrijventerreinen (Internetconsultatie Herziening Omgevingsbeleid 2025).
- **Regionaal:** In 2050 moet het energieverbruik in de regio Holland Rijnland volledig gedekt zijn door duurzame energiebronnen of restbronnen, waarbij minstens 80% uit de eigen regio komt. De resterende 20% wordt aangevuld met restwarmte of geothermie uit de nabije omgeving. Tevens is er een doelstelling van 30% energiebesparing ten opzichte van het huidige energiegebruik (Energieakkoord Holland Rijnland).

- **Lokaal:** De Gemeente Nieuwkoop streeft naar het behalen van verschillende duurzaamheidsambities. Deze omvatten een CO₂-reductie van 80% ten opzichte van 2019, het behoud en de vergroting van biodiversiteit, en het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste gemeente. Daarnaast wordt bijgedragen aan de doelstelling van Nederland om 50% circulair te zijn. De uiteindelijke doelstelling is een CO₂-neutrale organisatie in 2050 (Duurzaamheidsprogramma gemeente Nieuwkoop 2025-2028).

Concrete/actuele inzichten

- Gemeente Nieuwkoop heeft als doel om circa 60 ha zonnepanelen in grote veldopstellingen te realiseren (Duurzaamheidsprogramma gemeente Nieuwkoop 25-28).
- Het is noodzakelijk om de grondwaterstand in veenweidegebieden (waaronder Nieuwkoop) te verhogen. Dit is essentieel voor het verminderen van CO₂-emissies, het remmen van bodemdaling en het voorkomen van verdere kosten voor infrastructuur en andere voorzieningen. Dit kan ongewenste effecten hebben op het watersysteem en het grondgebruik (Internetconsultatie Herziening Omgevingsbeleid 2025).
- PZH richt zich op het verbeteren van de energie-infrastructuur en het verduurzamen van woningen en bedrijfsruimtes: beter isoleren van woningen en het overstappen op duurzame energiebronnen.

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimtevraag in beeld per thema

2.1.3 Transitie & toekomstbestendigheid

Trends en ontwikkelingen

- Duurzame energiebronnen worden steeds vaker geïntegreerd in nieuwe ontwikkelingen.
- Duurzame bedrijven krijgen steeds vaker een concurrentievoordeel.
- Andere bovengrondse ruimtevragers voor toekomstbestendige wijken zijn onder andere transformatorhuisjes, (batterij)opslag, warmtenet-infrastructuur, laad-infrastructuur en de wateropgave.
- Water- en bodem sturend is onmisbaar voor een toekomstbestendige provincie.
- De Nederlandse sector kan door de aanwezige kennis en innovatiekracht een koppositie innemen op het gebied van duurzame landbouw (Agrarisch Perspectief Nieuwkoop Position Paper). Vrijkomende agrarische percelen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor de sector.
- De behoefte aan meer ruimte komt niet alleen voort uit verstedelijking, maar ook uit de landbouwsector, als gevolg van verschillende ambities en maatregelen die gericht zijn op o.a. de verduurzaming van de landbouw.
- Grond van stoppende agrariërs blijft behouden voor de sector met de functie/bestemming 'Agrarisch met waarde': 25% moet gebruikt worden voor bijzonder beheer/biodiversiteit.

2.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

Met maatschappelijke voorzieningen worden gebouwen en buitenruimten voor maatschappelijke functies en activiteiten bedoeld, die niet vanzelfsprekend door de markt worden gerealiseerd en daarom een actieve rol vraagt van de gemeentelijke overheid. Voor een groot deel vraagt dit om maatschappelijk vastgoed en vastgoed met een maatschappelijke bestemming, hoofdzakelijk op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Aanknopingspunten uit beleid

- **Provinciaal:** PZH vindt de beschikbaarheid van voldoende ruimte voor, en nabijheid van maatschappelijke voorzieningen, zoals voor gezondheidszorg (o.a. huisartsen), onderwijs, cultuur, sport en recreatie belangrijk (Internetconsultatie Herziening Omgevingsbeleid 2025).
- Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Om sociale structuren te versterken ondersteunt PZH faciliteiten voor werken, leren, zorg, sport, ontmoeting en ontspanning. Hier is ruimte voor maatschappelijke functies zoals de huisarts, scholen, sport en cultuur, ontmoeting en gebedshuizen voor nodig (Handreiking Voorzieningenniveau voor een gezonde leefomgeving).

Concrete/actuele inzichten

- De toename van de woningvoorraad en de samenstelling van de bevolking met andere behoeften heeft gevolgen voor het huidige aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Niet al het vastgoed waar maatschappelijke voorzieningen in gehuisvest zijn, wordt optimaal benut in gemeente Nieuwkoop (Concept Plan van Aanpak Maatschappelijke Voorzieningen Gemeente Nieuwkoop).

2. Toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

2.1 Ruimte vraag in beeld per thema

Vervolg concrete/actuele inzichten maatschappelijke voorzieningen

- Wettelijk gezien zijn gemeenten verantwoordelijk voor de volgende maatschappelijke voorzieningen: scholen voor primair onderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs, bibliotheken en consultatiebureaus. Alle andere maatschappelijke voorzieningen en (semi) commerciële voorzieningen zijn verbonden met beleidsnormen, landelijke normen en adviezen, wettelijke normen, lokale normen of praktijknormen.
- Hoe referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen daarin zijn vastgesteld, verschilt per voorziening:
 - Voor de functies met een wijkverzorgende functie (bijvoorbeeld een huisarts) kan de referentienorm gerelateerd worden aan de huidige gemeentelijke dichtheid, aan referentiegemeenten en eventueel aan landelijke kerngetalen.
 - Voor voorzieningen met een groter bereik (zoals een zwembad of ziekenhuis) kan beter gewerkt worden met een benchmark.
- Op basis van een eerste globale quickscan (zie kader hiernaast) is de verwachting dat er voor maatschappelijke voorzieningen een aanvullende ruimtelijke reservering nodig is voor:
 - ca. 12.000 tot 13.500 m² bvo (aan de onderkant van de inschatting uit de quickscan) bij de ontwikkeling van 800 woningen in TANO en TAZO (mogelijk gestapeld of gemengd uitgevoerd);
 - ca. 10.500 tot 11.500 m² bvo (aan de onderkant van de inschatting uit de quickscan) bij de ontwikkeling van 600 woningen in LNW (mogelijk gestapeld of gemengd uitgevoerd).
- Hierbij gaat het om een mix van (buiten en binnen) sport, speelplekken, buurthuizen, zorg (o.a. huisartsen, tandartsen, fysio), welzijn, onderwijs, opvang. Er is nader en locatiespecifiek onderzoek nodig om de concrete (ruimte)vraag naar maatschappelijke voorzieningen bij de realisatie van TANO, TAZO en/of LNW te bepalen.

Trends en ontwikkelingen

- De verwachting is dat in de toekomst meer huisartsen en tandartsen nodig gaan zijn. Daarbij komt de ontwikkeling dat de eerstelijnszorg steeds meer taken moet overnemen.
- De vraag naar kinderopvang neemt landelijk toe door de stijging van het aantal twee-inkomen gezinnen en de mogelijke gratis kinderopvang.
- Eenzaamheid wordt een steeds groter thema onder zowel jongeren als ouderen. Laagdrempelige plekken voor ontmoeten worden belangrijker, waardoor de vraag naar ontmoetingsplekken gaat toenemen, zowel binnen als buiten.
- Sporten in de openbare ruimte neemt toe aan populariteit.

Eerste quickscan maatschappelijke voorzieningen

Als onderdeel van dit onderzoek is een eerste verkennende quickscan uitgevoerd naar de verwachte behoefte aan extra (relevante) maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de bevolkingsgroei in Ter Aar en Langeraar, door de ontwikkeling van respectievelijk TANO+TAZO en LNW. En hoeveel ruimte dan globaal nodig is voor deze maatschappelijke voorzieningen.

In de quickscan is gebruik gemaakt van beschikbare referentiewaarden van vergelijkbare gemeenten. De quickscan geeft een eerste globale indicatie van de verwachte ruimte vraag voor maatschappelijke voorzieningen bij de realisatie van TANO+TAZO en/of LNW. Vervolgens is op kwalitatieve wijze beoordeeld welke vraag naar verwachting groot genoeg is om deze op te nemen in de ruimtelijke programmering. Ter illustratie: Door het woningbouwprogramma is er een toegenomen behoefte van 0,1 zwembad. De ruimte vraag van het zwembad wordt niet meegenomen als ruimtelijke reservering. In dit rapport is de minimale verwachte benodigde ruimtelijke reservering voor maatschappelijke voorzieningen opgenomen ná kwalitatieve beoordeling.

Deze quickscan houdt geen rekening met overcapaciteit in reeds bestaande voorzieningen en andere ontwikkelingen in Nieuwkoop. Er is nader en locatiespecifiek onderzoek nodig om de concrete (ruimte)vraag naar maatschappelijke voorzieningen bij de realisatie van TANO, TAZO en/of LNW te bepalen.

2. Toekomstige ruimtevrage Nieuwkoop

2.2 Relevantie voor 3 ha-status

De 3 ha-status geldt voor woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkeling groter dan 3 hectare die niet voldoen aan de definitie van BSD in de Omgevingsverordening.

Berekening oppervlakte woningbouwlocaties

Uit de Provinciale Omgevingsverordening: *“Voor de berekening van de oppervlakte van een 3 ha-locatie wordt uitgegaan van de bruto oppervlakte van de ontwikkeling. Dat wil zeggen het ruimtebeslag voor wonen (inclusief tuinen en buitenruimtes), het ruimtebeslag van de aan de ontwikkeling toe te schrijven nieuwe infrastructuur (inclusief verkeersruimte met een groenbestemming zoals bermen) én het ruimtebeslag voor bijbehorende functies, zoals wijkvoorzieningen, buurtwinkels en buurtgroen.*

Hoewel bovenwijkse infrastructuur, groen en water bij kunnen dragen aan de inpassing van een nieuwe woonwijk, telt de oppervlakte daarvan niet mee voor de berekening van de oppervlakte van de 3 ha-locatie. Bij deze bovenwijkse ontwikkelingen wordt apart beoordeeld of deze voldoende bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede overgang naar het buitengebied”.

Berekening oppervlakte bedrijventerreinenlocaties

Uit de Provinciale Omgevingsverordening: *“Voor 3 ha bedrijventerreinenlocaties wordt deze berekening gedaan op basis van de netto uitgeefbare grond. Anders dan bij woningbouwlocaties tellen de voor het bedrijventerrein benodigde groen- en wateropgaven, overgangsgroen tussen het landelijk gebied, het buitengebied en de stedelijke ontwikkeling en soortgelijk ruimtebeslag, niet mee voor de berekening van de oppervlakte”.*

Gevolgen voor ruimtevragers

Dit betekent dat de 3 ha-status vereist is voor de volgende ruimtevragers:

Woningbouw:

- De ambitie van gemeente Nieuwkoop is om 1.900 woningen te realiseren in de periode tot 2030 en daarna 400 woningen tot 2040 (totaal 2.300 woningen tot 2040), waarvan ook een deel binnen BSD en een deel al is gerealiseerd (550).

Bedrijvigheid:

- Op basis van de globale inventarisatie is 26 ha gewenst vanuit lokale ondernemers voor bedrijvigheid. Voor één van de bedrijventerreinen ligt een wat verder gevorderd initiatief van circa 7 ha benodigd voor verduurzaming.

Transities en toekomstbestendigheid:

- Nutsvoorzieningen, transformatorhuisjes, (batterij)opslag, laad-infrastructuur, warmtenet-infrastructuur en de wateropgave.
- Er kunnen ruimteclaims rusten op gebieden als deze dienen als compensatielocaties voor ontwikkelingen die elders in het stroomgebied de waterkwaliteit verslechteren.
- Een zonneweide valt niet onder een 3 ha-locatie maar is wel een vorm van bebouwing. Het is dus nodig om landschap in te leveren voor deze bebouwing, wat effect kan hebben op ruimte voor andere ontwikkelingen.
- Door de verduurzamingsopgave (in combinatie met behoud) van de agrarische sector ook het landelijk gebied om meer ruimte vraagt, niet alleen het bebouwd gebied.

Maatschappelijke voorzieningen (o.b.v. eerste quickscan, zie p. 17):

- ca. 12.000 tot 13.500 m² bvo bij de ontwikkeling van 800 woningen in TANO/TAZO (1,2-1,3 ha).
- ca. 10.500 tot 11.500 m² bvo bij de ontwikkeling van 600 woningen in LW (1-1,1 ha). Voor TANO/TAZO en LW geldt dat deze getallen de onderkant zijn van de inschatting uit de quickscan.

An aerial photograph of a town and a river. The river flows from the top left towards the bottom center. On the left bank, there is a residential area with many houses and a large parking lot with several cars and trucks. On the right bank, there are more buildings, including some larger commercial or industrial structures. The background shows green fields and a small pond. A large pink rectangular overlay covers the right side of the image, containing white text.

3. Beschrijving locaties

2. Beschrijving locaties



3.1 Ter Aar Noordoost (TANO)

Omvang 3 ha-status: 7 ha
Omvang totale gebied: 10 ha
Woningen: circa 300

TANO is een verrommeld gebied met 10 grondeigenaren en voorkeursrecht gevestigd op particuliere percelen. Het wordt met de ontwikkeling van TANO mogelijk om het gebied te herstructureren naar woningbouw door een aantal bedrijven en functies uit te plaatsen. Deze locatie kan alleen worden ontwikkeld met een goede ontsluiting. TAZO is – i.v.m. nieuwe verbindingsweg - nodig om TANO te kunnen realiseren. De locatie heeft nu een 3 ha-status.



3.2 Ter Aar Zuidoost (TAZO)

Omvang totale gebied: 15,5 ha
Woningen: circa 500

Door verkeersproblematiek op de Kerkweg wordt gesproken over de noodzaak om een 3 ha-status te verkrijgen. De gemeente Nieuwkoop werkt samen met een projectontwikkelaar aan de realisatie van een verbindingslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg in combinatie met de realisatie van woningen in TAZO. Dit gebied heeft momenteel nog geen 3 ha-status.



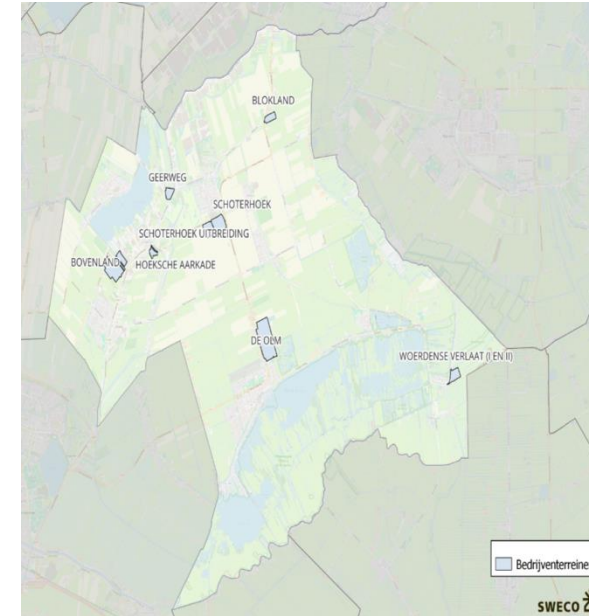
3.3 Langeraar-Westzijde (LW)

Omvang 3 ha-status: 10 ha (Noordwest)
Omvang totale gebied: 20 ha
Woningen: circa 600

Deze ontwikkeling is opgedeeld in drie fases:

- Fase 1: binnen BSD
- Fase 2: 3 ha-status (Noordwest, LNW)
- Fase 3: geen 3 ha-status

Om fase 2 en 3 te realiseren is een nieuwe ontsluiting nodig aangezien de huidige weg maar een beperkt aantal extra vervoersbewegingen aan kan. Op de gronden van de waterzuivering en fase 3 is een voorkeursrecht gevestigd. Fase 2 heeft een 3 ha-status.



3.4 Uitbreiding bedrijventerreinen

De uitbreiding van bedrijventerreinen kan een waardevolle bijdrage leveren aan de energietransitie en tegelijkertijd inspelen op de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen. Op basis van een globale inventarisatie onder ondernemers blijkt er een behoefte te zijn van 26 hectare. Momenteel zijn er binnen de gemeente geen uitbreidingslocaties voor bedrijven met een 3 ha-status.

An aerial photograph showing a river flowing through a landscape. On the left bank, there is a residential area with houses and a parking lot with several cars and a white truck. Further up the river, there are large industrial or agricultural buildings with white roofs. The right bank features a road with traffic, some commercial buildings, and a parking area. The background consists of green fields and more distant buildings under a clear sky.

4. Beoordeling 3 hectare locaties

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.1 Beoordelingscriteria

Om te beoordelen welke (potentiële) 3 ha-locaties het meest geschikt zijn om op een passende wijze invulling te geven aan de integrale ruimtebehoeften die er de komende jaren op de gemeente Nieuwkoop afkomen, zijn de woningbouwlocaties Ter Aar Noordoost, Ter Aar Zuidoost, Langeraar-Westzijde en een potentiële uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein op verschillende aspecten beoordeeld.

De beoordeling vond plaats in twee stappen:

- **Stap 1:** De locaties zijn individueel beoordeeld aan de hand van 22 beoordelingscriteria verdeeld over 7 thema's. Per criterium is gekeken naar de bijdrage aan ambities, aandachtspunten en mogelijke afhankelijkheden. Door breed te kijken naar verschillende thema's zijn de locaties integraal beoordeeld.

Een aantal aspecten dat vanuit duurzame gebiedsontwikkeling wel belangrijk is, is bewust niet meegenomen in de vergelijking van de locaties. Dit betreffen allen inpassingsaspecten, zoals aanwezigheid van openbaar groen, sport- en speelplekken in de openbare ruimte, groen-blauwe inpassing en klimaatadaptatie. Een goede inpassing van o.a. deze aspecten is onderdeel van een gedetailleerder ontwerp van de locatie-ontwikkelingen, en daarom in deze fase niet onderscheidend tussen de verschillende locaties. Daarnaast gelden er voor alle locaties beperkingen door hindercirkels (bijv. manege, lpg-station, spuitzone agrariërs). In alle gevallen kan hier rekening mee gehouden worden in het ontwerp. Tot slot is het aspect netcongestie ook niet meegenomen: Voor alle locaties geldt dat elektriciteitsaansluitingen / capaciteit op het elektriciteitsnet momenteel nog een probleem is.

De beoordelingscriteria zijn op de volgende pagina toegelicht. Een samenvatting van de meest relevante en onderscheidende conclusies uit de beoordeling van de locaties is te lezen in paragraaf 4.2. De totale beoordeling van de locaties is te vinden in Bijlage I.

- **Stap 2:** Op basis van de 'individuele' beoordeling zijn vervolgens kansrijke combinaties van locaties ('scenario's') onderzocht. Deze scenario's zijn beoordeeld op de mogelijke meerwaarde voor Nieuwkoop en eventuele aandachtspunten.

In deze stap is enkel gekeken naar mogelijk kansrijke combinaties van locaties. In paragraaf 4.3 is toegelicht om welke scenario's het gaat. Ook beschrijft deze paragraaf de belangrijkste conclusies van de scenario-beoordeling.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.1 Beoordelingscriteria

Onderstaande tabel (verdeeld over 2 pagina's) geeft een overzicht van de onderzochte beoordelingscriteria per thema. Per beoordelingscriterium is kort toegelicht wat is onderzocht.

Thema	Beoordelingscriterium	Toelichting
Woningbouw	Aantallen woningen	<i>Aantallen woningen (inclusief dichtheden)</i>
	Doelgroepen	<i>Percentage betaalbare woningen, percentage sociaal huur. Duiding van focus op specifieke doelgroepen (senioren, mensen met een zorgvraag, starters, arbeidsmigranten)</i>
	Lokale en regionale woningbehoefte	<i>Sluit de locatie aan bij de lokale en regionale vraag naar woningen?</i>
Economie	Bestaande bedrijvigheid	<i>Impact op bestaande bedrijvigheid (groei, werkgelegenheid, ruimte)</i>
	(Uitbreiding) bedrijvigheid	<i>Ruimte voor (extra) ha toekomstbestendige bedrijvigheid</i>
Mobiliteit & bereikbaarheid	Auto bereikbaarheid	<i>Hoe goed is de locatie bereikbaar per auto?</i>
	OV-bereikbaarheid	<i>Hoe goed is de locatie aangesloten op het OV (bus)?</i>
	Fiets- en loopvriendelijkheid	<i>Zijn er voldoende veilige fiets- en looproutes naar voorzieningen en werkgebieden, ook op grotere afstand (Alphen a/d Rijn)?</i>
Leefbaarheid	Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	<i>Zijn de huidige maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport, cultuur) toereikend? En welke kansen voor nieuwe maatschappelijke of commerciële voorzieningen zijn er?</i>
	Vitale kernen	<i>Bijdrage van de ontwikkeling aan de vitaliteit van de kernen van gemeente Nieuwkoop</i>

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.1 Beoordelingscriteria

Thema	Beoordelingscriterium	Toelichting
Transities & toekomstbestendigheid	Bijdrage aan duurzame transities (energie, warmte, circulariteit)	<i>Hoe draagt de ontwikkeling van de locatie bij aan duurzame transities?</i>
	Biodiversiteit en ecologie	<i>Kunnen bestaande natuurwaarden behouden of versterkt worden?</i>
	Natura 2000 (stikstof)	<i>Wat zijn de mogelijke effecten van stikstofuitstoot en depositie op nabijgelegen N2000-gebieden?</i>
	Water en bodem	<i>In hoeverre sluit de locatie aan bij bestaande water- en bodemeigenschappen/structuren?</i>
Ruimtelijke kwaliteit	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang en inpassing	<i>Hoe past de locatie binnen bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuren? Welke kansen zijn er om bestaande 'verrommeling' te transformeren?</i>
	Landschappelijke inpassing	<i>Hoe past de locatie binnen het bestaande landschap en ruimtelijke structuur? Welke impact heeft de locatie op het open landschap van het Groene Hart?</i>
Haalbaarheid	Planning en fasering	<i>Wat is de kansrijkheid om snel te ontwikkelen t/m 2030? En welke ruimte is er om de woningbouw en woningverkoop te faseren?</i>
	Draagvlak politiek en bestuurlijk	<i>Hoe groot is de steun van gemeente, PZH en eventuele buurgemeenten?</i>
	Draagvlak en investeringsbereidheid grondeigenaren	<i>Hoe groot is de steun van grondeigenaren? Zijn grondeigenaren bereid om te investeren in de ontwikkeling?</i>
	Draagvlak omgeving en ruimte voor lokale initiatieven	<i>Hoe groot is de steun van bewoners en ondernemers? Is er ruimte om lokale initiatieven mee te nemen in de plannen?</i>
	Planologisch-juridische haalbaarheid	<i>In hoeverre zijn er planologische-juridische belemmeringen?</i>
	Financiële haalbaarheid en risico's	<i>Is de locatie financieel haalbaar? Zijn er eventuele (privaatrechtelijke) risico's waar rekening mee gehouden moet worden?</i>

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.1 Ter Aar Noordoost

Onderstaande tabel vat de relevante en onderscheidende conclusies voor de locatie Ter Aar Noordoost samen.

Legenda

- ✓ Bijdrage aan ambities
- ★ Aandachtspunten
- ↔ Afhangelijkheden

Thema	Relevante conclusies
Wonen	✓ Bouw circa 300 woningen op ca. 11,7 ha (26/ha). ✓ Bouw 18 flexwoningen in 2025. ✓ Woningbouwprogramma sluit aan bij regionale afspraken, met extra inzet op sociale huur (ca. 39%). ↔ TANO kan alleen ontwikkeld worden bij realisatie verbindingslaan, i.v.m. Kerkwegproblematiek. Deze verbindingslaan is hoogstwaarschijnlijk enkel financieel haalbaar bij ontwikkeling 500 woningen TAZO. Daarmee zijn bouw woningen TANO waarschijnlijk altijd gekoppeld aan woningbouw TAZO, in totaal goed voor ca. 800 woningen.
Mobiliteit & bereikbaarheid	✓ Locatie op loopafstand van dorps hart, en ca. 20 minuten fietsen van centrum Alphen a/d Rijn. ★ Een fietsvriendelijkere/veiligere verkeerssituatie op de Kerkweg is vereist (aandacht voor rotondes en verbindende brug, is nu een obstakel). ↔ Aansluiting op de nieuwe verbindingslaan vereist. De verbetering van auto bereikbaarheid is daarmee (hoogstwaarschijnlijk) afhankelijk van de ontwikkeling van TAZO.
Leefbaarheid	✓ Voorzieningen Ter Aar liggen op loopafstand. ✓ Groei inwoners kunnen bijdrage leveren aan levendigheid, verenigingsleven en voorzieningen (vitale kern). ★ De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen neemt naar verwachting toe (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, basisschool, sport- en speelplekken). Mede door combinatie met TAZO en oplevering Dorps hart Ter Aar, met in totaal ca. 900 woningen. ★ Aandacht nodig voor behoud sociale cohesie (i.v.m. groei aantal huishoudens kern met bijna 42% bij TANO, TAZO en Dorps hart).
Transities & toekomstbestendigheid	★ Risico op stikstofdepositie op N2000. Verder onderzoeken en strategie bepalen: mitigeren, salderen of vergunning aanvragen. ★ Bouwen op slappe bodem in Ter Aar is minder passend bij filosofie water- en bodem sturend.
Ruimtelijke kwaliteit	✓ Kans voor verbetering ruimtelijke kwaliteit door opruimen van verrommeld en gefragmenteerd gebied, en realisatie van logische afronding stedenbouwkundige structuur Ter Aar (kwadrant).
Haalbaarheid	✓ Looptijd tussen juni 2026 en medio 2032. Gefaseerde oplevering van woningen tussen 2029 en medio 2032. ✓ Locatie is onderdeel van recente keuze van de gemeenteraad, en staat al op de 3 ha-lijst. ✓ Start bouw in 2029 sluit aan bij wensen van PZH. ★ Er zijn 9 externe grondeigenaren van belang voor ontwikkeling, nog niet van iedereen duidelijk of ze willen meewerken. ★ Voorkeursrecht is gevestigd t/m september 2025. Geen realistische mogelijkheid tot verlenging op dit moment. ★ Nu 3 ha status eraf halen en later weer erop plaatsen levert risico op bijkomende kosten door nadeelcompensatie aan omwonenden op. ↔ Oplevering van woningen is afhankelijk van realisatie verbindingsweg in ontwikkeling TAZO. Realisatie van ontsluiting kost ca. €3 miljoen.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.2 Ter Aar Zuidoost

Onderstaande tabel vat de relevante en onderscheidende conclusies voor de locatie Ter Aar Zuidoost samen.

Legenda

- ✓ Bijdrage aan ambities
- ★ Aandachtspunten
- ↔ Afhangelijkheden

Thema	Relevante conclusies
Wonen	✓ Bouw circa 500 woningen op ca. 15,5 ha (32/ha). ✓ Woningbouwprogramma sluit aan bij regionale afspraken. Woonprogramma omvat ca. 200 appartementen (40%). ↔ TAZO kan alleen ontwikkeld worden bij realisatie verbindingslaan, i.v.m. Kerkwegproblematiek (eerst weg, dan extra woningen).
Mobiliteit & bereikbaarheid	✓ Auto-bereikbaarheid van plangebied én Ter Aar verbetert door realisatie nieuwe verbindingslaan. ✓ De plannen bevatten de realisatie van een extra bushalte, dit is wenselijk i.v.m. maximale loopafstanden. ✓ Locatie op loopafstand van dorpshart, en ca. 20 minuten fietsen van centrum Alphen a/d Rijn. ★ Een fietsvriendelijkere/veiliger verkeerssituatie op de Kerkweg is vereist (aandacht voor rotondes en verbindende brug, is nu een obstakel).
Leefbaarheid	✓ Voorzieningen Ter Aar liggen op loopafstand. ✓ Groei inwoners kunnen bijdrage leveren aan levendigheid, verenigingsleven en voorzieningen (vitale kern). ★ De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen neemt naar verwachting toe (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, basisschool, sport- en speelplekken). Mede door (eventuele) combinatie met TANO en oplevering Dorpshart Ter Aar, met in totaal ca. 900 woningen. ★ Aandacht nodig voor behoud sociale cohesie (i.v.m. groei aantal huishoudens kern met kan rijkheid bijna 42% bij TANO, TAZO en Dorpshart).
Transities & toekomstbestendigheid	★ Sprake van stikstofdepositie op N2000 (overschrijding van 0,03 mol N/ha/jr). Strategie bepalen: mitigeren, salderen of vergunning aanvragen. ★ Bouwen op slappe bodem in Ter Aar is minder passend bij filosofie water- en bodem sturend.
Ruimtelijke kwaliteit	✓ Kans voor verbetering ruimtelijke kwaliteit door opruimen van verouderd kassengebied, en verbetering samenhang tussen dorpsrand en buitengebied.
Haalbaarheid	✓ Looptijd tussen september 2025 en medio 2032. Gefaseerde oplevering van woningen tussen medio 2029 en medio 2032. ✓ Locatie is onderdeel van recente keuze van de gemeenteraad, en heeft draagvlak bij PZH. ✓ Snelle realisatiemogelijkheid, aantal woningen en oplossen verkeersproblematiek sluit aan bij wensen PZH en gemeente. ✓ Samenwerking met één ontwikkelaar, waarmee afspraken gemaakt zijn over realisatie woningen icm verbindingslaan. ✓ Een groot deel van de omgeving is positief over de plannen. ✓ Realisatie verbindingslaan past binnen de business case (investering ca. €3 miljoen). ★ Nieuwe status 3 ha en aanwijzing als woningbouwlocatie levert mogelijk bijkomende kosten door nadeelcompensatie aan omwonenden op.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.3 Langeraar-Westzijde (1/2)

Onderstaande tabel vat de relevante en onderscheidende conclusies voor de locatie Langeraar-Westzijde samen.

Legenda

- ✓ Bijdrage aan ambities
- ★ Aandachtspunten
- ↔ Afhangelijkheden

Thema	Relevante conclusies
Wonen	✓ Bouw circa 600 woningen en 80 flexwoningen op ca. 20 ha. De ontwikkeling is opgedeeld in drie fasen: Fase 1 = 65 woningen en 80 flexwoningen, ca 48/ha (past binnen huidige ontsluiting). Fase 2 (Noordwest) = ca. 300 woningen, 31/ha. Fase 3 = ca. 200-240 woningen, 29/ha. ✓ Woningbouwprogramma sluit aan bij regionale afspraken. Fase 1 zet extra in op sociaal/goedkoop (57%) en middenhuur/betaalbare koop (43%). Vanwege hoge dichtheid, sociaal/betaalbaar programma en flexwoningen sluit het programma aan bij doelgroepen starters en senioren. ★ Bij uitstel of afstel van (grootschalige) woningbouw in Langeraar vetrekken jongeren/starters en senioren mogelijk uit te kern. ↔ Om flexwoningen te kunnen realiseren buiten BSD dient nauwkeuring onderbouwd te kunnen worden dat gebouwd wordt voor lokale vraag. ↔ De realisatie van fase 2 en 3 is afhankelijk van de realisatie van een extra ontsluitingsweg. ↔ De realisatie van fase 3 is ook afhankelijk van het verwerven van de gronden en toestemming van PZH (op dit moment geen toestemming).
Mobiliteit & bereikbaarheid	✓ Fase 1 kan gerealiseerd worden zonder de realisatie van een extra ontsluitingsweg. ★ Langeraar is minder goed bereikbaar met het OV. Vergroting OV-bereikbaarheid is noodzakelijk. ★ Ontwikkeling op deze locatie draagt beperkt bij aan ontwikkeling fietsvriendelijke locatie. Dichtstbijzijnde supermarkten liggen op 15 minuten fietsen. Het centrum van Alphen a/d Rijn is ca. 30 minuten fietsen. ↔ Voor fase 2 en 3 is de realisatie van een extra ontsluitingsweg vereist. Er is een nader verkeersonderzoek nodig naar doorstroming en verkeersveiligheid Langeraar.
Leefbaarheid	✓ IKC (deel basisschool) Langeraar heeft waarschijnlijk voldoende plek om nieuwe kinderen op te vangen. ✓ Bij de bouw van 600 woningen mogelijke kans voor een kleine supermarkt en (extra) horecavoorziening. ✓ Bouw van woningen voor senioren biedt kansen voor deze groep om te kunnen blijven wonen in Langeraar. ★ De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen neemt naar verwachting toe (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, buitenschoolse opvang, sport- en speelplekken). ★ Komst commerciële voorzieningen bij bouw 600 woningen geen zekerheid. Het woningaantal van fase 1 levert nauwelijks extra draagvlak voor voorzieningen op. ★ Aandacht nodig voor behoud sociale cohesie (i.v.m. groei aantal huishoudens kern met bijna 50% bij uitvoering fase 1, 2 en 3). ↔ Bijdrage aan vitaliteit is sterk afhankelijk van aantal woningen gerealiseerd worden, en op welke termijn.
Transities & toekomstbestendigheid	✓ Kans op gasloos Langeraar door ontwikkeling warmtenet, aangesloten op WKO i.c.m. aquathermie-installatie.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.3 Langeraar-Westzijde (2/2)

Onderstaande tabel vat de relevante en onderscheidende conclusies voor locatie Langeraar-Westzijde samen.

Legenda

- ✓ Bijdrage aan ambities
- ★ Aandachtspunten
- ↔ Afhangelijkheden

Thema (vervolg)	Relevante conclusies
Ruimtelijke kwaliteit	★ Woningbouw in fase 2 en 3 heeft relatief meer impact op het open landschap en uitzicht van bestaande bewoners (landschap heeft echter geen beschermingscategorie 1 of 2)
Haalbaarheid	✓ Looptijd tussen september 2025 en medio 2035. Gefaseerde oplevering van woningen tussen mei 2030 en medio 2035. ✓ Oplevering woningen fase 1 in 2030 sluit aan bij wens PZH. ✓ Locatie sluit aan bij ambitie uit college-akkoord om verspreid te bouwen over de kernen. ✓ Voor fase 1 hebben T.C. Langeraar en scouting Welvero aangegeven mee te willen ontwikkelen*. ✓ Ontwikkeling woningen in Langeraar sluit aan bij wens inwoners voor nieuwe woningen in de kern. ★ Recent raadsbesluit gaat uit van TANO en TAZO, voor Langeraar focus op benutten bestaande mogelijkheden bouwen binnen BSD en 'straatje erbij'. ★ Om goedkeuring van PZH te krijgen voor bouw flexwoningen buiten BSD dient nauwkeurig onderbouwd te kunnen worden dat gebouwd wordt voor lokale vraag. Bij weghalen 3 ha-status heeft PZH aangegeven dat het niet logisch is om hier alsnog flexwoningen te realiseren. ★ Op dit moment geen toestemming van PZH voor bouwen fase 3, deze locatie heeft dus geen 3 ha-status. ★ Voorkeursrecht is gevestigd t/m september 2025. Geen realistische mogelijkheid tot verlenging op dit moment. ★ Nu 3 ha status eraf halen en later weer erop plaatsen levert risico op bijkomende kosten door nadeelcompensatie aan omwonenden op. ↔ Realisatie fase 2 is afhankelijk van planning realisatie verbindingsweg. Realisatie van ontsluiting kost ca. €6-10 miljoen. De realisatie is bij een aantal varianten afhankelijk van de medewerking van veel grondeigenaren. Dit maakt de planning onzeker. ↔ Realisatie fase 3 is afhankelijk van realisatie fase 2, verwerving gronden en verkrijgen extra 3 ha-status (nu niet mogelijk).

* Mocht een nieuwe locatie voor T.C. Langeraar en scouting Welvero (stedelijke voorzieningen conform beleid PZH) buiten BSD vallen, is provinciale afstemming (en toestemming) nodig. Dit geldt dan immers ook als verstedelijking van het buitengebied. Dit is nog niet aan de orde.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.4 Uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein

Onderstaande tabel vat de relevante en onderscheidende conclusies voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein samen.

Legenda

- ✓ Bijdrage aan ambities
- ★ Aandachtspunten
- ↔ Afhangelijkheden

Thema	Relevante conclusies
Economie	✓ Draagt bij aan uitbreidingsvraag (26 ha obv globale inventarisatie onder ondernemers) voor Nieuwkoopse bedrijventerreinen. ✓ Uitbreiding biedt zittende ondernemers de mogelijkheid om uit te breiden en te verduurzamen. En trekt mogelijk nieuwe ondernemers aan. ✓ Investeren in toekomstbestendig vestigingsklimaat mogelijk, door mogelijke inpassing vele opgaven (energietransitie, circulaire economie, mobiliteitstransitie). ★ Wanneer uitbreiding en/of verduurzamingsmogelijkheden uitblijven, bestaat het risico dat zittende ondernemers vertrekken.
Mobiliteit & bereikbaarheid	✓ Kan met voldoende laadmogelijkheden bijdragen aan aanmoedigen verdere elektrificatie auto's en vrachtwagens in de toekomst. ★ Houdt aandacht voor bereikbaarheid van het bedrijventerrein met andere modaliteiten dan de auto, zoals de fiets en OV (STOMP-principe).
Leefbaarheid	✓ Bedrijventerrein creëert lokale werkgelegenheid en draagt bij aan regionale economie. Investeren in duurzaamheid vergroot aantrekkelijkheid terrein, wat bijdrage aan Nieuwkoop op het gebied van werk/economie kan vergroten. ✓ Transformatie naar multifunctioneel bedrijventerrein kan bijdrage aan vitaliteit desbetreffende kern verder versterken.
Transities en toekomstbestendigheid	✓ Uitbreiding biedt ruimte voor groene energie, zoals zonneweiden, zon op dak, zon op water en waterstofproductie. ★ Uitbreiding van bedrijventerreinen kunnen tijdens de aanlegfase en gebruiksfase (ivm vervoersbewegingen) leiden tot een overschrijding van stikstofdepositie op N2000-gebied Nieuwkoopse plassen. Volledige elektrificatie van het wagenpark kan deze overschrijding verkleinen. ★ Toename verharding belangrijk aandachtspunt. Met de juiste inpassing kan dit worden omgezet in een kans voor klimaatadaptatie.
Ruimtelijke kwaliteit	✓ Kansen om ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bestaande bedrijventerrein te verbeteren. ★ Uitbreiding bedrijventerrein tast mogelijk open veenweidelandschap aan. Extra aandacht voor gronden in beschermingscategorie 2 van provinciale omgevingsverordening (bijv. Weidevogelgebieden). Transformatie in deze gebieden is onwaarschijnlijk.
Haalbaarheid	✓ Uitbreiding bedrijventerrein sluit aan bij wensen lokale ondernemers, en bij ambities gemeente en PZH op het gebied van ruimte voor economie en verduurzaming. ★ Er zijn momenteel geen harde of zachte plannen voor de uitbreiding van bedrijventerreinen in Nieuwkoop in de regionale bedrijventerreinenstrategie opgenomen. De uitbreiding van bedrijventerreinen kent doorgaans een lastige businesscase en lange doorlooptijd. Ook is samenwerking tussen verschillende grondeigenaren vereist. ★ Voor een uitbreiding is opname in de regionale bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland en op de 3 ha-lijst noodzakelijk. In beide documenten staan nu geen bedrijfslocaties in Nieuwkoop genoemd. Het aanwijzen van een bedrijventerrein in Nieuwkoop is nog niet eerder ingebracht als 3 ha-locatie. PZH heeft aangegeven nu geen medewerking te verlenen aan keuze voor een bedrijventerrein als een extra 3 ha-locatie. Inzet op een bedrijventerrein als één van de twee 3 ha-locaties lijkt hierom ook niet haalbaar i.v.m. draagvlak PZH.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

4.2.5 Conclusie

De voorgaande paragrafen vatten de beoordeling voor de locatie TANO, TAZO, LW en de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (BT) samen. Alles overziend concluderen we dat:

- **Wonen:**
 - Programma TAZO bevat grootste woningbouwaantallen die het 'makkelijkst' te realiseren zijn (businesscase verbindingslaan is al rond).
 - De realisatie van fase 2 en 3 van LW is onzekerder i.v.m. afhankelijkheid realisatie ontsluitingsweg en verwerven gronden. Fase 3 is ook afhankelijk van toestemming PZH.
 - Alle woningbouwprogramma's sluiten aan bij regionale afspraken sociaal en betaalbaar.
- **Economie:**
 - Uitbreiding BT draagt bij aan verwachte uitbreidingsvraag 26 ha Nieuwkoopse bedrijventerreinen.
 - Een uitbreiding biedt huidige ondernemers kansen om uit te breiden en verduurzamen. Draagt bij aan toekomstbestendig vestigingsklimaat.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid:**
 - Bij alle woningbouwlocaties is investering in ontsluiting essentieel. Bij TAZO past dit binnen de businesscase. TANO is hiervan afhankelijk.
 - In Ter Aar is een fietsvriendelijkere verkeerssituatie op Kerkweg gewenst. Bij uitbreiding BT blijf aandacht voor bereikbaarheid voor andere modaliteiten (STOMP) belangrijk.
 - TANO en TAZO liggen op loopafstand van dorpshart en fietsafstand van Alphen a/d Rijn. LW (en de meeste bestaande bedrijventerreinen ook) ligt op grotere afstand.
- **Leefbaarheid:**
 - Het bouwen van woningen leidt bij TANO, TAZO en LNW naar verwachting tot een toename van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, basisschool, sport- en speelplekken).
 - In Ter Aar neemt de behoefte verder toe door (eventuele) combinatie van TAZO met TANO en oplevering Dorpshart Ter Aar, met in totaal ca. 900 woningen.
 - Komst commerciële voorzieningen in LW geen zekerheid.
 - Bij alle woningbouwlocaties is aandacht nodig voor behoud sociale cohesie, i.v.m. relatief grote stijging inwoners (40-50% extra huishoudens). Extra inwoners bieden wel kansen voor versterking van levendigheid en verenigingsleven.
 - Uitbreiding BT creëert lokale werkgelegenheid en draagt bij aan regionale economie. Transformatie naar multifunctioneel bedrijventerrein kan vitale kern verder versterken.
- **Transities en toekomstbestendigheid:**
 - Bij alle locaties is er een risico op stikstofdepositie op N2000, maar bij LW is het risico waarschijnlijk het kleinst. Mitigatie, saldering of vergunning vereist.
 - Bouwen op slappe bodem Ter Aar minder passend bij water- en bodem sturend.
 - Uitbreiding BT biedt kansen voor opwek groene energie.
- **Ruimtelijke kwaliteit:**
 - Bij TAZO en TANO verbetering ruimtelijke kwaliteit ooststrand, opruimen verrommeling. Ook bij bedrijventerreinen de kans om met verplaatsing en herontwikkeling de uitstraling te verbeteren.
 - Ontwikkelingen LW en BT hebben mogelijk impact op open veenweidelandschap.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.2 Beoordeling locaties

- **Haalbaarheid:**
 - TAZO levert gefaseerd de meeste woningen tussen 2029-2032. Dit sluit aan bij de wensen van PZH. Planning LW (met name fase 2+3) is meest onzeker, i.v.m. afhankelijkheid nieuwe verbindingsweg. Uitbreiding BT kent doorgaans lange doorlooptijd en lastige businesscase.
 - Om voor de flexwoningen in LW goedkeuring van PZH te krijgen voor de bouw buiten BSD dient nauwkeurig onderbouwd te kunnen worden dat gebouwd wordt voor lokale vraag. Aandachtspunt is dat PZH het bij het weghalen van de 3 ha-status van LW het niet logisch vindt om daar flexwoningen te realiseren buiten BSD.
 - TANO en de verbindingsweg in LW kennen de meeste complexe situatie qua grondeigenaren. Nog niet duidelijk of iedereen wil meewerken.
 - Voor uitbreiding BT is opname in regionale bedrijventerreinenstrategie of 3 ha-lijst nodig. Niet eerder harde behoefte onderbouwd. Locatie is ook nog geen onderdeel geweest van 3 ha-gesprekken met PZH en gemeenteraad.
 - Voorkeursrecht TANO en LW vervalt in september '25, geen optie tot verlenging.
 - Bij alle locaties mogelijk risico op bijkomende kosten door nadeelcompensatie.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.3 Beoordeling scenario's

4.3.1 Methodiek

Op basis van de 'individuele' beoordeling van de locaties uit paragraaf 4.2 zijn kansrijke combinaties van locaties ('scenario's') onderzocht. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In alle scenario's is TAZO altijd één van de te ontwikkelen locaties. In verband met planning/snelheid ontwikkeling (voor 2030), woningaantal, oplossen Kerkwegproblematiek en samenwerking grondeigenaar is dit namelijk de meest kansrijke locatie.
- De ontwikkeling van TANO zonder TAZO is ook niet mogelijk, aangezien TANO hoogstwaarschijnlijk afhankelijk is van de business case van TAZO voor de realisatie van de benodigde verbindingsweg.
- Conform het huidige provinciale beleid kan de gemeente Nieuwkoop geen 3 ha-locaties toevoegen, maar alleen ruilen. De kans op het verkrijgen van draagvlak voor 3 3 ha-locaties is daarom erg klein. De combinaties van 3 'volledige' locaties die aanspraak willen/moeten maken op een 3 ha status zijn daarmee bij voorbaat afgevalen. Zoals het scenario TAZO, TANO en LW, en het scenario TAZO, TANO en uitbreiding bedrijventerrein.
- In enkele scenario's is het verder te onderzoeken voorstel uit het raadsbesluit d.d 30-01 toegevoegd: de ontwikkeling van Langeraar-Westzijde fase 1, inclusief bouwen volgens een 'straatje erbij' en de mogelijke realisatie van 80 flexwoningen buiten BSD.

De volgende scenario's zijn onderzocht

- TAZO + TANO + LW fase 1 (incl. 'straatje erbij') – Raadsbesluit d.d 30-1
- TAZO + TANO
- TAZO + LW (fase 1, 2 en 3)
- TAZO + Bedrijventerrein
- TAZO + Bedrijventerrein + LW fase 1 (incl. 'straatje erbij')
- TAZO + 50% LW + 50% TANO
- TAZO 50% + TANO 50% + Bedrijventerrein 50% + LW 50%

De tabel in de volgende paragraaf geeft de beoordeling van de verschillende scenario's. Voor de scenario's is gekeken naar twee aspecten:

- **Wat is de mogelijke meerwaarde van de combinaties voor Nieuwkoop:** Hoe draagt de combinatie van de locaties gezamenlijk bij aan ambities van Nieuwkoop?
- **Wat zijn de aandachtspunten bij de scenario's:** Welke aandachtspunten zijn er? Deze kunnen voortkomen uit de combinatie, of uit een aspect van een locatie zelf.

4. Beoordeling 3 ha-locaties

4.3 Beoordeling scenario's

4.3.2 Beoordeling van de scenario's

Onderstaande tabel geeft de beoordeling van de verschillende scenario's.

Scenario	Mogelijke meerwaarde voor Nieuwkoop	Aandachtspunten
TAZO + TANO + LW fase 1 (incl. 'straatje erbij')	- Sluit aan bij raadsbesluit 30/1/2025 - Snelle realisatie ca. 800 woningen (oplevering 2029-2032) - Verbetering ruimtelijke kwaliteit ooststrand Ter Aar - Oplossing verkeersproblematiek Kerkweg 'Straatje erbij' (kan waarschijnlijk alleen in kernen zonder 3 ha) en misschien flexwoningen in Langeraar	- Niet de beloofde 600 woningen voor Langeraar (maar wel deels bouwen) - Verbindingsweg Langeraar nodig, maar lagere mobiliteitsopbrengsten dan bij 600 woningen - Op korte termijn komt LW (fase 2+fase 3) niet meer in aanmerking voor 3 ha door 'straatje erbij'. Mogelijk wel op langere termijn, bij nieuw beleid
TAZO + TANO	- Ontwikkeling TAZO + TANO één aaneengesloten gebied - Oplossing verkeersproblematiek Kerkweg - LW op lange termijn als geheel ontwikkelen	Nu geen woningen in Langeraar, breekt eerde gemaakte belofte aan inwoners van Langeraar. Er wordt niet gespreid gebouwd over kernen
TAZO + LW (fase 1, 2 en 3)	Grootste aantal woningen (1.100), gespreid over de kernen	- Draai ambitie nodig i.v.m. laten vallen TANO - Onzekerheid / langere planperiode fase 2+3 LW door verbindingsweg - Provincie heeft geen toestemming verleend voor fase 3 als 3ha. Gaat dus eigenlijk om 3 locaties
TAZO + BT	- Inzet op ambities wonen én werken in gemeente. Komt daarmee ook tegemoet aan vraag naar woningen en werken op de markt. - Kansen voor opwerk groene energie op BT	- Bedrijventerreinen niet eerder ingebracht in 3 ha-discussie - Snelle planvorming bedrijventerrein onwaarschijnlijk: geen plannen eerder ingebracht bij PZH, mogelijk risico op overschrijding stikstofdepositie op N2000
TAZO + BT + LW fase 1 (incl. 'straatje erbij')	- Inzet op ambities wonen én werken in gemeente. Komt daarmee ook tegemoet aan vraag naar woningen en werken op de markt - Kansen voor opwerk groene energie op BT - Meest gespreide bijdrage aan de kernen mogelijk (afhankelijk van locatie BT)	- Verbindingsweg Langeraar nodig, maar lagere mobiliteitsopbrengsten dan bij 600 woningen - Bedrijventerreinen niet eerder ingebracht in 3 ha-discussie - Twee onzekerheden in planvorming: verbindingsweg LW en onvoldoende concrete plannen (incl. stikstofoverschrijding) bedrijventerrein
TAZO + 50% LW + 50% TANO	- Gespreid en gefaseerd bouwen in LW en TANO - Alle woningbouwlocaties blijven in beeld, worden stappen gezet - Verbetering verkeersproblematiek Kerkweg	- Lastige businesscase verkeersingrepen door 50% LW - Zijn in feite 3 locaties (want kan niet binnen BSD of 'straatje erbij'), terwijl PZH maar 2 locaties wil goedkeuren
TAZO 50% + TANO 50% + BT 50% + LW 50%	- Gespreid en gefaseerd bouwen - Alle locaties blijven in beeld, worden stappen in gezet	- Lastige businesscase verkeersingrepen door 50% TAZO en 50% LW - In feite zijn dit 4 locaties, terwijl PZH maar 2 locaties wil goedkeuren

An aerial photograph of a town and a river. The river flows from the top left towards the bottom center. On the left bank, there is a residential area with many houses and some larger buildings. On the right bank, there are more buildings, including what looks like a school or a large office building. The background shows green fields and some ponds. A large pink rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

5. Reflectie & aanbevelingen

5. Reflectie en aanbevelingen

5.1 Reflectie en aanbevelingen op hoofdlijnen

Ruimte vraag is groter dan de beschikbare 3 ha locaties

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in de gemeente Nieuwkoop sprake is van een aanzienlijke ruimte vraag, die samenhangt met meerdere functies en ambities. Woningbouw lijkt daarin een belangrijk en urgent thema, maar ook ruimte voor bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, energie en duurzame, gezonde gebiedsontwikkelingen (brede welvaart) speelt een rol.

Het 3 ha-beleid van PZH heeft betrekking op grote buitenstedelijke bouwlocaties zoals woningbouw, bedrijventerreinen en andere stedelijke voorzieningen zoals sportvelden en volkstuinen.

Met de keuze voor twee 3 ha-locaties, bouwen binnen BSD en 'straatje erbij' kan worden voorzien in een deel van de actuele ruimte vraag, maar als Nieuwkoop in alle ambities en behoeften wil voorzien – zeker op de langere termijn – lijkt er meer ruimte nodig. Binnen BSD zijn daarbij de kansen voor een groot deel al benut. Ook kan de mogelijkheid van het bouwen van flexwoningen, binnen de kaders van PZH, worden onderzocht.

Keuze gemeenteraad voor TAZO en TANO in relatie tot de ruimte vraag

De door de gemeenteraad gemaakte keuze op 30 januari 2025 voor TAZO en TANO voorziet in snelle invulling van de meest urgente vraag en past bij de wensen en ambities van PZH en gemeente, zoals snelle realisatie van woningen (voor 2030), bouwen voor gewenste doelgroepen en het verbeteren van de bereikbaarheid. Daarbij passen deze locaties ook goed bij het beleid van PZH om het open landschap zoveel mogelijk te behouden omdat het gaat om het beter inrichten van een al verrommeld gebied.

Als er maximaal twee 3 ha locaties mogelijk zijn dan zijn TAZO en TANO de meest logische en kansrijke plekken. Hiermee wordt tevens de mogelijkheid van toepassing van nieuw beleid 'straatje erbij' opengehouden voor Langeraar.

Deze keuze betekent wel dat:

- De 3ha-status voor LNW vervalt.
- Er dus op dit moment minder ruimte is in Langeraar om de ambities te verwezenlijken van brede welvaart en verspreid bouwen over de kernen*.
- Er op de lange termijn een (lokale) vraag naar geschikte woningbouwruimte blijft bestaan: De woningbouwbehoefte en –ambitie in Nieuwkoop is groter dan de 800 woningen van TANO en TAZO samen en de nog beschikbare ruimte binnen BSD. Ook voor de langere termijn blijft de lokale vraag naar woningen toenemen.
- Er op de korte termijn geen ruimte is voor uitbreiding van bedrijvigheid buiten BSD.

* Via een amendement op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad wel verzocht om te onderzoeken hoe er 175-200 woningen in Langeraar gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze onderzoeksvraag wordt separaat opgepakt. Bij de vraag hoe invulling te geven aan het amendement zal PZH ook betrokken worden.

5. Reflectie en aanbevelingen

5.1 Reflectie en aanbevelingen op hoofdlijnen

Aanbevelingen

Vanuit de integrale afweging van de ruimtevraag op zowel de korte als lange termijn zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd:

1. **TAZO en TANO:** Zet door op het raadsbesluit van 30 januari 2025 en ontwikkel TAZO/TANO als één integrale gebiedsontwikkeling waarbinnen meerdere gemeentelijke en provinciale ambities een plek krijgen: snelle realisatie van woningen (voor 2030), bouwen voor de gewenste doelgroepen, verbeteren bereikbaarheid Ter Aar, ruimtelijke kwaliteit dorpsrand, vitale kernen (draagvlak voorzieningen), en voldoende ruimte voor duurzaamheid en groen.
2. **Langeraar-Westzijde binnen BSD en 'straatje erbij':** Optimaliseer de kansen in LW op de korte termijn. Dit betreft het maximaliseren van de mogelijkheden binnen BSD en nieuw provinciaal beleid ten aanzien van het realiseren van 'straatje erbij'. Onderzoek of hiermee het raadsamendement van 30 januari 2025 (realisatie van 175 – 200 woningen in Langeraar) kan worden ingevuld. Hiermee kan voor een deel toch worden voorzien in de lokale behoefte en brede welvaart voor Langeraar. Sluit bij het realiseren van 'straatje erbij' goed aan op het afwegingskader van PZH. Dit betreft o.a. een nauwe match met de lokale behoefte, hoge dichtheden, noodzaak voor de leefbaarheid en vitaliteit in de kern en landschappelijke kwaliteiten. Onderzoek ook de ruimtevraag voor flexwoningen buiten BSD, onderbouw dit zorgvuldig en voer hierover het gesprek met PZH. Aandachtspunt is wel dat PZH het door het weghalen van de 3 ha-status van LW niet logisch vindt om daar flexwoningen te realiseren buiten BSD.
Voor de overige delen van Langeraar (deelgebieden LW fase 2 en 3) is ontwikkeling op de korte termijn niet mogelijk. Blijf wel de ontwikkeling van de behoefte in de kern voor de lange termijn monitoren.

3. **Ruimte voor bedrijven:** Onderzoek, specificeer en onderbouw de behoefte en ambities voor uitbreiding van bedrijventerrein(en) en wat de beste plekken zijn. Verken vervolgens of hiervoor een 3 ha-status mogelijk is. Het lijkt nu nog te prematuur om de 3 ha-status voor bedrijven in te zetten en er is geen draagvlak voor vanuit PZH. Hoewel er een concreet initiatief ligt vanuit een aantal bedrijven is de planvorming nog niet zo concreet als voor de woningbouwlocaties. Zet wel de regionale afstemming met regio Holland Rijnland door waarmee harde en zachte plannen worden opgenomen in de regionale bedrijventerreinenstrategie. Onderzoek daarbij ook in op de kansen voor circulaire economie en intensiveringsmogelijkheden door beter benutten van de ruimte op bestaande terreinen. Dit zijn ook voor PZH belangrijke ambities.
4. **Ruimte voor brede welvaart en vitale kernen:** Tot slot is het van belang om binnen de beperkte beschikbare ruimte in de 3 ha-locaties goed rekening te houden met een aanvullende vraag vanuit andere thema's dan woningbouw. Om zo de leefbaarheid in de kernen én brede welvaart in de gemeente te borgen. Specifiek hebben we hier de toekomstige ruimtevraag vanuit (maatschappelijke) voorzieningen en duurzaamheid onderzocht. Hiervoor dient de benodigde ruimte goed in beeld gebracht te worden en meegewogen te worden.

5. Reflectie en aanbevelingen

5.2 Gedetailleerdere toelichting

Voordelen van Ter Aar Zuidoost en Noordoost op een rij

Uitgaande van maximaal twee 3 ha-locaties is de keuze voor TAZO en TANO logisch. Deze combinatie heeft namelijk meerdere voordelen:

- Snelle realisatie van 800 woningen in Ter Aar (oplevering 2029 – 2032).
- In TAZO is de planvorming relatief vergevorderd en is concrete samenwerking met de eigenaar tot stand gekomen.
- Met de aanleg van de verbindingsweg door TAZO en TANO met de Oostkanaalweg wordt de verkeerssituatie op de Kerkweg sterk verbeterd. Dit is positief voor de gehele auto-bereikbaarheid van Ter Aar. De aanleg van de verbindingsweg past in de business case van TAZO en is afgestemd met de eigenaar/ontwikkelaar. TAZO en TANO kunnen als één integrale gebiedsontwikkeling worden uitgevoerd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de oostelijke dorpsrand en verbinding met het landschap kunnen worden verbeterd.
- TAZO en TANO liggen op loop- en fietsafstand van bestaande voorzieningen. Dit draagt bij aan een vitale gebiedsontwikkeling.
- Het blijft mogelijk om het nieuwe provinciale beleid 'straatje erbij' in Langeraar toe te passen. Dit kan waarschijnlijk alleen in kernen zonder 3 ha-locatie. De optie tot een 'straatje erbij' vervalt dus voor Ter Aar bij het behoud van TANO en LW fase 2 (LNW) als 3 ha-locaties.
- Bij TANO/TAZO is snellere realisatie van woningen mogelijk. De realisatie van de oorspronkelijk beoogde 600 woningen in LW kent meer onzekerheden en langere planperiode door de noodzaak om bij meer dan 100 woningen een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren en gronden te verwerven. Ook heeft fase 3 van de ontwikkeling nog geen 3 ha-status. Samenvoeging met fase 2 heeft PZH eerder afgewezen.
- De keuze voor TAZO en TANO kan rekenen op draagvlak bij PZH (op basis van ambtelijke bespreking op 3 maart 2025). Genoemde redenen zijn: verbetering bereikbaarheid, planning en minste impact op het landschap want nu al verrommeld gebied (met o.a. kassen).
- Deze keuze komt overeen met het raadsbesluit van 30 januari 2025 en de communicatie daarover richting PZH. Er is daarmee geen draai in de ambitie nodig.

Integrale ruimtevraag Nieuwkoop is breder dan alleen wonen

In dit onderzoek is de ruimtevraag integraal in beeld gebracht. Voor de 3 ha-status is daarbij – naast woningbouw – relevant:

- **Maatschappelijke voorzieningen:** de realisatie van 800 woningen in Ter Aar vraagt ook om extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Op basis van een eerste globale quickscan is de verwachting dat er voor maatschappelijke voorzieningen een aanvullende ruimtelijke reservering nodig is voor 12.000 tot 13.500 m² bvo. Er is nader en locatiespecifiek onderzoek nodig om de concrete (ruimte)vraag te bepalen. Maatschappelijke voorzieningen zijn namelijk ook onderdeel van de 3 ha-locatie of dienen elders in de kern een plek te krijgen. Sommige voorzieningen vragen ook om nabijheid. Binnen de gebiedsontwikkeling TAZO/TANO moet hiervoor voldoende ruimte worden gereserveerd.
- **Bedrijfsruimte:** de transitie naar een duurzamere wereld (zoals energie, klimaatadaptatie en circulaire economie) heeft ook een impact op de ruimtevraag van bedrijven. Daarnaast is voldoende werkgelegenheid wenselijk. Regionaal gezien is er een behoefte aan extra ruimte voor bedrijven, lokaal is dit voor Nieuwkoop nog niet goed in beeld gebracht en ingebracht als onderdeel van het traject van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Wel ligt er mogelijk een concreet ruimtevraagstuk op een bedrijventerrein in de gemeente vanuit de zittende bedrijven in het kader van de verduurzamingsopgave (ca. 7 ha).
- **Duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling:** de transitie naar een duurzamere wereld vraagt ook extra ruimte voor o.a. energie, water en groen. De grootste vraag ligt bij zonneweides, maar deze vallen buiten het provinciale beleid voor de 3 ha-locaties. Wel is van belang dat er binnen de gebiedsontwikkelingen voldoende ruimte wordt gereserveerd voor aan de ontwikkeling gerelateerde opgaven ten aanzien van gezondheid, energie en water.

Door de integrale samenhang van deze ruimtelijke opgaven helpt het om vanuit één integrale strategie en één aanspreekpunt/coördinator de governance (waaronder de provincie) uit te voeren.

5. Reflectie en aanbevelingen

5.2 Gedetailleerdere toelichting

Langeraar-Westzijde

De keuze voor TAZO en TANO als 3 ha-locatie betekent dat LW fase 2 (LNW) de 3 ha status verliest:

- Hierdoor kunnen er minder woningen in Langeraar worden gerealiseerd (oorspronkelijk 600 voor gehele ontwikkeling LW + 80 flexwoningen).
- In het collegeakkoord is opgenomen dat er verspreid over de kernen woningen worden bijgebouwd. Dit in verband met de leefbaarheid en lokale behoefte. O.a. daarom is bij het raadsbesluit van 30 januari 2025 over de keuze voor TAZO en TANO als 3 ha locaties opgenomen dat er wel minimaal 175 - 200 woningen in Langeraar gerealiseerd zouden moeten worden.
- De mogelijkheden hiervoor zijn:
 - Bouwen binnen BSD: dit heeft de voorkeur maar de ruimte is beperkt. Er lijkt ruimte voor ca. 100 woningen op de locaties Waterzuivering, De Schakel en IKC.
 - 'Straatje erbij': hiermee is ruimte voor ca. 40-50 woningen in voor Nieuwkoop gebruikelijke dichtheden. Dit is echter nog geen vastgesteld beleid, moet goed onderbouwd worden en wel passen binnen het afwegingskader van PZH (randvoorwaarden zijn o.a.: maximaal 1,5 ha, passend bij de lokale behoefte en noodzakelijk vanuit de leefbaarheid in de kern).
 - Flexwoningen: deze vallen in principe buiten de 3 ha-status (want tijdelijk), maar door PZH is aangegeven dat het door het weghalen van de 3 ha status niet logisch is om in Langeraar wel flexwoningen te realiseren buiten BSD. In ieder geval moet worden aangetoond dat deze nodig zijn voor de lokale behoefte.
- Een aandachtspunt is dat er door het verdwijnen van de 3 ha-status mogelijk een risico is op benodigde uitkering van nadeelcompensatie aan omwonenden wanneer er ooit wel weer gebouwd gaat worden. Dit kan t.z.t. gevolgen hebben voor de businesscase.
- De realisatie van meer dan 100 woningen vraagt om een verbetering van de bereikbaarheid. De realisatie van 175-200 woningen in plaats van 600 voor fase 1+2+3 betekent ook een lagere opbrengst waaruit mobiliteitsverbeteringen kunnen worden gefinancierd. Deze afhankelijkheid maakt het onzeker wanneer de woningen gebouwd kunnen worden (eerst weg, dan woningen).
- Op het draagvlak van de commerciële voorzieningen heeft de realisatie van 175-200 woningen relatief weinig impact. Bij 600 woningen zou dit heel globaal gezien kunnen gaan om 1 horecazaak en een kleine supermarkt.
- Onderzoek de intensiveringsmogelijkheden binnen BSD en de 1,5 ha beschikbaar voor 'straatje erbij'. Mogelijk sluit dit ook goed aan op de doelgroepen starters en ouderen.
- Let op dat naast het provinciaal beleid ook de landelijke Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan de orde is (mogelijk binnenkort wel buiten werking gesteld voor minder dan 50 woningen of helemaal afgeschaft voor woningbouw). Deze vereist ook een onderbouwing van de behoefte en het zoeken naar alternatieve binnenstedelijke locaties.
- Onderzoek of een andere ruimtelijke opzet (dichter tegen de bestaande dorpsrand) beter past bij het open landschap en ontwikkelbaar is (vanwege grondeigendom).
- Koppel de ontwikkeling van LW fase 1 (net als TAZO en TANO) aan het traject ontwerpend onderzoek gebiedsontwikkeling en gezondheid van PZH (is budget voor).

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop

Projectnaam: Onderzoek toekomstige ruimtevraag Nieuwkoop

Projectteam: Maaike Prins (Kickstad), Joris Quaedflieg (Kickstad), Lynne Vreeken (Sweco)

KICKSTAD

Kickstad B.V.
Goudsesingel 230
2311 KE Rotterdam

SWECO



Sweco
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt

An aerial photograph of a town and a river. The river flows from the top left towards the bottom center. On the left bank, there is a residential area with many houses and some larger buildings. On the right bank, there are more buildings, including what looks like a school or a large office building. The background shows green fields and some ponds. A large pink rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the word 'Bijlagen' in white text.

Bijlagen

Bijlagen

I. Beoordelingstabellen per locatie

Bijlage 1: Beoordeling per locatie

Ter Aar Noordoost

THEMA	BEOORDELINGSCRITERIUM	BIJDRAGE AAN AMBITIES	AANDACHTSPUNTEN	AFHANKELIJKHEDEN
WONEN	Aantallen woningen	Circa 300 woningen en 18 flexwoningen in 2025 op ca. 11,7 hectare (26/ha).	Op de 3 ha lijst is voor ontwikkeling TANO 7 ha opgenomen, dit omvat dus niet het hele plangebied. Het totale benodigde oppervlak zal dus extra goed onderbouwd moeten worden.	- TANO kan alleen ontwikkeld worden bij realisatie verbindingslaan, vanwege problematiek Kerkweg. Het aanleggen van de verbindingslaan is waarschijnlijk enkel financieel haalbaar bij ontwikkeling woningen TAZO. Hierdoor is de bouw van woningen TANO hoogstwaarschijnlijk altijd gekoppeld aan de bouw van woningen TAZO, in totaal zijn dat circa 800 woningen. - De uiteindelijke realisatie van TANO en de daaraan gekoppelde woningaantallen en dichtheden is afhankelijk van de medewerking van grondeigenaren (complexe eigendomsstructuur).
	Doelgroepen	- Woonprogramma sluit goed aan bij regionale afspraken, met extra inzet op sociale huur: 39% sociale huur 27% middenhuur en/of betaalbare koop 34% vrij invulbaar		
	Lokale en regionale woningbehoefte	- Draagt bij aan regionale woonbehoefte van 9.500-11.000 woningen t/m 2030 (subregio oost Holland Rijnland), en behoefte aan sociale huur in de regio. - Draagt bij aan ambitie Nieuwkoop om 2.300 woningen te realiseren voor 2040.	Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre het woonprogramma precies aansluit bij regionale en lokale woningvraag. Aandachtspunt omdat er vanwege koppeling met TAZO en bouw van Dorpshart Ter Aar (100 woningen) veel woningen in Ter Aar bijkomen. Gebaseerd op laatste verkoop en verhuur van de laatste jaren lijkt de (lokale) vraag groot te zijn.	
ECONOMIE	Bestaande bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
	Uitbreiding bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID	Auto bereikbaarheid	Aansluiting op verbindingslaan vereist. In combinatie ontsluiting TAZO, nog meer verbetering situatie Kerkweg.		Verbetering auto bereikbaarheid is afhankelijk van de realisatie van TAZO in verband met de Kerkwegproblematiek.

	OV-bereikbaarheid	Woningbouw sluit aan op huidige relatief goede OV-bereikbaarheid Ter Aar.	In verband met maximale loopafstanden naar een bushalte is de komst van extra bushalte(s) wenselijk bij realisatie TANO	
	Fiets- en loopvriendelijkheid	Locatie ligt op loopafstand van het dorpshart Ter Aar en op circa 20 minuten fietsen van het centrum van Alphen a/d Rijn.	Fietsvriendelijkere/veiligere verkeerssituatie Kerkweg is vereist. De oversteekbaarheid van de rotondes aan weerszijde van het kanaal en verbindende brug behoeven expliciet aandacht. Dit is nu een obstakel voor (jonge) kinderen en ouderen.	
LEEFBAARHEID	Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	Dichtbij bestaande voorzieningen in het dorpshart Ter Aar en Vomar en Intratuin aan overzijde Kerkweg (loopafstand).	De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen neemt naar verwachting toe (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, basisschool, sport- en speelplekken). Mede door combinatie met TAZO en oplevering Dorpshart Ter Aar, met in totaal ca. 900 woningen.	- Let op: extra behoefte aan maatschappelijke voorzieningen i.v.m. afhankelijkheid ontwikkeling TANO van TAZO. - Door koppeling TANO en TAZO, met 800 woningen mogelijk extra draagvlak voor nieuwe voorzieningen en/of uitbreiding bestaande voorzieningen.
	Vitale kernen	- Groei van inwoners door bouw van nieuwe woningen kunnen een bijdrage leveren aan de levendigheid, verenigingsleven en voorzieningen Ter Aar. - Vitale kern is grote bijdrage.	Ontwikkeling TANO, TAZO en Dorpshart betekent groei aantal huishoudens van 42% in kern Ter Aar. Aandacht voor sociale cohesie en realisatie voldoende voorzieningen.	
TRANSITIES & TOEKOMST-BESTENDIGHEID	Bijdrage aan duurzame transities (energie, circulariteit)	Woningcorporatie wil verduurzamen bij bouw sociale huurwoningen	Let op: ruimte voor duurzame transitie is nog niet meegenomen in gebiedsontwikkeling.	
	Biodiversiteit en ecologie	Woningbouw combineren met versterking ecologische waarden aan de randen is een kans.		
	Natura 2000 (stikstof)		In de nabijheid van Natura 2000: ca. 4,8km. Voor TAZO (op 4,4km afstand) is berekend dat er een overschrijding is van 0,03 mol N/ha/jr (zonder te salderen). Er bestaat een risico dat ook TANO resulteert in stikstofdepositie op N2000. Dit dient onderzocht te worden. Verder onderzoeken en strategie bepalen: mitigeren, salderen of vergunning aanvragen.	
	Water en bodem		Bouwen op de slappe bodem in Ter Aar is minder passend bij filosofie water- en bodem sturend.	

RUIMTELIJKE KWALITEIT	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang en inpassing	• Opruimen van verrommeld en gefragmenteerd gebied. • Logische afronding stedenbouwkundige structuur Ter Aar (kwadrant). • Het karakteristieke slotenpatroon wordt behouden. Kansen om deze verder te versterken door het terugbrengen van de historische brede waterlijnen in het plangebied.		
	Landschappelijke inpassing	• Kansen voor een goede landschappelijke inpassing langs de randen van BSD. • Locatie ligt niet in beschermingscategorie 1 of 2 voor landschap/ruimtelijke kwaliteit (PZH) • Aangezien het plangebied geen onderdeel is van het 'open landschap' vindt er geen aantasting van plaats.		
HAALBAARHEID	Planning en fasering	• De ontwikkeling vindt plaats tussen juni 2026 en medio 2032. Mijlpalen in de planning zijn: ◦ Dec '26: Collegebesluit stedenbouwkundige visie ◦ April '27: Raadsbesluit stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en financiële onderbouwing ◦ Zomer '29: Raadsbesluit omgevingsplan ◦ Dec '29: Onherroepelijke omgevingsvergunningen ◦ Medio '32: Oplevering laatste woningen (start oplevering vanaf 2029) • Gefaseerde ontwikkeling is in principe mogelijk door eigendomssituatie en structuur van het gebied.	• Afhankelijkheid realisatie verbindingsweg Zuidoost (incl. uitplaatsing tankstation) is een planningsrisico. • Slappe bodem heeft ophoging en relatief langere zettingstijd nodig.	
	Draagvlak politiek bestuurlijk gemeente/provincie	• Sinds 2010 3 ha locatie. • De locatie is al onderdeel van de recente keuze door de Raad. • PZH lijkt bij herziening omgevingsbeleid mee te gaan werken aan voorstel om TANO te behouden als 3 ha-locatie, i.c.m. ruil LW voor TAZO. • De planning voor de bouw van de woningen sluit aan bij de wens van PZH (start bouw uiterlijk 2030).	• De planning voor het vaststellen van het ontwerp-Omgevingsplan sluit niet aan bij de wens van PZH (voor eind 2025).	

	Draagvlak en investeringsbereidheid grondeigenaren	- Gemeente Nieuwkoop bezit een deel van de te ontwikkelen gronden. - Er zijn meerdere grondeigenaren die willen ontwikkelen. - Ontwikkeling van TANO sluit aan bij de verwachtingen grondeigenaren door huidige 3 ha status en WVG.	9 externe grondeigenaren van belang voor de ontwikkeling, waarvan nog niet van iedereen duidelijk is of ze willen ontwikkelen.	1 grondeigenaar bezit grond in zowel TANO als TAZO.
	Draagvlak omgeving en ruimte voor lokale initiatieven		Aangezien er nog geen participatie heeft plaatsgevonden met de omgeving, is draagvlak voor de ontwikkeling nog niet duidelijk.	
	Planologisch-juridische haalbaarheid	WVG is reeds gevestigd (t/m september 2025).	Het is enkel mogelijk om het voorkeursrecht te verlengen met het vaststellen van een Omgevingsplan. Dit is echter niet haalbaar in de tijd. Daarom eindigt het voorkeursrecht in september. Het kan niet (direct) door de gemeente worden verlengd. Pas na twee jaar is het mogelijk een hernieuwd voorkeursrecht op het perceel vestigen.	
	Financiële haalbaarheid en risico's		- Verwerving en uitplaatsing tankstation nodig voor ontsluitingsweg. 3 ha status eraf halen en later weer terug levert risico op kosten nadeelcompensatie op. - Realisatie ontsluiting kost € 3 miljoen (globale schatting)	

Ter Aar Zuidoost

THEMA	BEOORDELINGSCRITERIUM	BIJDRAGE AAN AMBITIES	AANDACHTSPUNTEN	AFHANKELIJKHEDEN
WONEN	Aantallen woningen	• Circa 500 woningen op ca. 15,5 hectare (32/ha).		• Bouw van woningen is afhankelijk van realisatie nieuwe verbindingslaan (eerst weg, dan woningen).
	Doelgroepen	• Woonprogramma sluit aan bij regionale afspraken: • 30% sociale huur • 35% middenhuur en/of betaalbare koop • 35% vrij invulbaar • Woonprogramma omvat ca. 200 appartementen (40%) en ca. 300 grondgebonden woningen (60%).	• Doordat gemeente geen eigen gronden heeft, is er minder sturing op bouwen voor doelgroepen mogelijk.	
	Lokale en regionale woningbehoefte	• Draagt bij aan regionale woonbehoefte van 9.500-11.000 woningen t/m 2030 (subregio oost Holland Rijnland), en behoefte aan sociale huur in de regio. • Draagt fors bij aan ambitie Nieuwkoop om 2.300 woningen te realiseren voor 2040.	• Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre het woonprogramma precies aansluit bij regionale en lokale woningvraag. Aandachtspunt omdat er vanwege koppeling met TAZO en bouw van Dorpshart Ter Aar (100 woningen) veel woningen in Ter Aar bijkomen. Gebaseerd op laatste verkoop en verhuur van de laatste jaren lijkt de (lokale) vraag groot te zijn.	
ECONOMIE	Bestaande bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
	Uitbreiding bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID	Auto bereikbaarheid	• Realisatie nieuwe ontsluitingsweg past in business case en lost verkeersproblematiek Kerkweg grotendeels op. Hierdoor wordt een verbetering van de auto bereikbaarheid voor het plangebied én Ter Aar gerealiseerd.		
	OV-bereikbaarheid	• Woningen sluiten aan op huidige relatief goede OV-bereikbaarheid Ter Aar. • I.v.m. maximale loopafstanden is een extra bushalte wenselijk bij deze ontwikkeling. Dit is reeds opgenomen in de plannen.		
	Fiets- en loopvriendelijkheid	• Locatie ligt op loopafstand van het dorpshart Ter Aar en op circa 20 minuten fietsen van het centrum van Alphen a/d Rijn.	• Fietsvriendelijkere/veiliger verkeerssituatie Kerkweg is vereist. De oversteekbaarheid van de rotondes aan weerszijde van het kanaal en verbindende brug behoeven expliciet aandacht. Dit is nu een obstakel voor (jonge) kinderen en ouderen.	

LEEFBAARHEID	Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	Dichtbij bestaande voorzieningen in het dorpshart Ter Aar en Vomar en Intratuin aan overzijde Kerkweg (loopafstand).	De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen neemt naar verwachting toe (huisarts, fysio, tandarts, kinderopvang, basisschool, sport- en speelplekken). Mede door (eventuele) combinatie met TAZO en oplevering Dorpshart Ter Aar, met in totaal ca. 900 woningen.	
	Vitale kernen	- Groei van inwoners door bouw van nieuwe woningen kunnen een bijdrage leveren aan de levendigheid, verenigingsleven en voorzieningen Ter Aar. - Vitale kern is grote bijdrage.	Ontwikkeling TANO, TAZO en Dorpshart betekent groei van aantal huishoudens met 42% voor de kern Ter Aar. Aandacht voor sociale cohesie en realisatie voldoende voorzieningen.	
DUURZAAMHEID, NATUUR EN BODEM	Bijdrage aan duurzame transities (energie, circulariteit)	Werkgroep Ter Aar Duurzaam is geïnteresseerd in verduurzaming.	Let op: ruimte voor duurzame transitie is nog niet meegenomen in gebiedsontwikkeling. Met ontwikkelaar verkennend de kansen voor warmtenet besproken. Deze plannen zijn nog niet concreet.	
	Biodiversiteit en ecologie	Woningbouw combineren met versterking ecologische waarden aan de randen is een kans.	Behoud ecologische waarden 'bos' langs het kanaal is aandachtspunt.	
	Natura 2000 (stikstof)		In de nabijheid van Natura 2000: ca. 4,4 km. Er is berekend dat er een overschrijding is van 0,03 mol N/ha/jr (zonder te salderen). Strategie moet worden bepaald: mitigatie, saldering of vergunningsaanvraag.	
	Water en bodem		Bouwen op de slappe bodem in Ter Aar is minder passend bij filosofie water- en bodem sturend.	
RUIMTELIJKE KWALITEIT	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang en inpassing	- Opruimen van verouderd kassengebied. - Verbeteren samenhang dorpsrand en buitengebied.		
	Landschappelijke inpassing	- Kansen voor een goede landschappelijke inpassing langs de randen van BSD. - Locatie ligt niet in beschermingscategorie 1 of 2 voor landschap/ruimtelijke kwaliteit (PZH) - Aangezien het plangebied geen onderdeel is van het 'open landschap' (want in huidige situatie kassengebied) vindt er geen aantasting van plaats.		
HAALBAARHEID	Planning en fasering	- De ontwikkeling vindt plaats tussen september 2025 en medio 2032. Planvorming is meest vergevorderd van alle locaties. Mijlpalen in de planning zijn: - Dec '25: Collegebesluit ontwerp ter inzage - Zomer '26: Omgevingsplan onherroepelijk - April '27: Onherroepelijke omgevingsvergunningen en start verkoop fase 1a - Medio '27: Aanleg verbindingslaan - Medio '28: Start bouwfase 1	- Slappe bodem heeft ophoging en relatief langere zettingstijd nodig. - Definitieve planning/verloop van realisatie verbindingslaan (incl. uitplaatsen tankstation) bepalend voor uiteindelijke planning bouw en oplevering TAZO.	

		- o Medio '29: Oplevering fase 1 - o Medio '32: Oplevering laatste fase		
	Draagvlak politiek bestuurlijk gemeente/provincie	• Bouw en verkoop wordt gefaseerd uitgevoerd. • Draagvlak groot door snelle realisatiemogelijkheid, aantal woningen en oplossen verkeersproblematiek. • De locatie is al onderdeel van de recente keuze van de Raad. • PZH lijkt bij herziening omgevingsbeleid mee te werken aan ruil LW voor TAZO als 3 ha-locatie. • Planning voor vaststellen Ontwerp-Omgevingsplan (in 2025) én start bouw (voor 2030) sluit aan bij wens van PZH.		
	Draagvlak en investeringsbereidheid grondeigenaren	• Draagvlak en investeringsbereidheid groot. Er is één ontwikkelaar met wie afspraak is over realisatie woningen in combinatie met verbindingsweg.	• Tracé verbindingsweg gaat mogelijk over gebied van twee grondeigenaren waarvan dan medewerking nodig is. Deze eigenaren hebben wel baat bij de ontwikkeling, omdat de Vomar en Intratuin een grote verkeersaantrekkende werking hebben). • Bij deze grondeigenaren moeten ook bovenwijkse kosten worden verhaald.	
	Draagvlak omgeving en ruimte voor lokale initiatieven	• Tijdens de eerste twee participatiemomenten (juni '24 en januari '25) zijn bij een groot deel van de bezoekers positieve geluiden gehoord over de ontwikkeling. De zorgen en suggesties van omwonenden kunnen ook grotendeels worden ingepast in het ontwerp.		
	Planologisch-juridische haalbaarheid	• Geen grote planologisch-juridische beperkingen bekend. • Het gebied heeft formeel nog geen 3 ha-status, maar hier lijkt PZH bij herziening omgevingsbeleid aan mee te gaan werken.		
	Financiële haalbaarheid en risico's	• Realisatie ontsluitingsweg is opgenomen en haalbaar binnen huidige business case gebiedsontwikkeling (geen extra externe financiering nodig).	• Toevoegen 3 ha-status en aanwijzing gebied als woningbouwlocatie levert risico op mogelijke bijkomende kosten door nadeelcompensatie op. • Realisatie ontsluitingsweg ca. €3 mln (globale inschatting).	

Langeraar-Westzijde

THEMA	BEOORDELINGSCRITERIUM	BIJDRAGE AAN AMBITIES	AANDACHTSPUNTEN	AFHANKELIJKHEDEN
WONEN	Aantallen woningen	- Totale ontwikkeling van LW (3 fasen) omvat ca. 600 woningen en 80 flexwoningen op ca. 20 ha (33/ha). - Verdeling woningen per fase: - Fase 1 (binnen BSD, ontsloten op huidig netwerk): 65 woningen en 80 flexwoningen op ca. 3 ha (48/ha) - Fase 2 (3 ha locatie: Langeraar Noordwest, met nieuwe ontsluiting): ca. 300 woningen op ca. 9,5 ha (31/ha) - Fase 3 (na verwerven grond): ca. 200-240 woningen op 7,5 ha (29/ha)	Fase 3 is niet opgenomen op 3 ha lijst (10 ha voor fase 2). Verzoek om fase 2 en 3 samen te voegen herhaaldelijk door PZH geweigerd.	- Om flexwoningen te kunnen realiseren buiten BSD dient nauwkeuring onderbouwd te kunnen worden dat gebouwd wordt voor lokale vraag. - Vanaf 100 woningen (inclusief flexwoningen) is er een extra ontsluitingsweg nodig. Hiervan is sprake voor fase 2 en 3. - Fase 3 is enkel mogelijk na verwerven gronden.
	Doelgroepen	- Woonprogramma sluit in alle fasen aan bij regionale afspraken (30% sociale huur / 35% middenhuur en/of betaalbare koop / 35% vrij invulbaar) - Fase 1 zet extra in op een sociaal en betaalbaar: 57% sociale huur/goedkoop 43% middenhuur en betaalbare koop 80 flexwoningen - In fase 1 zijn er vanwege hoge dichtheid en sociaal/betaalbaar programma veel mogelijkheden voor kleinere woningen/appartementen, aansluitend bij de doelgroepen starters en senioren.		
	Lokale en regionale woningbehoefte	- Draagt bij aan regionale woonbehoefte van 9.500-11.000 woningen t/m 2030 (subregio oost Holland Rijnland), en behoefte aan sociale huur in de regio. - Draagt fors bij aan ambitie Nieuwkoop om 2.300 woningen te realiseren voor 2040.	- Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre het woonprogramma precies aansluit bij regionale en lokale woningvraag. Gebaseerd op laatste verkoop en verhuur van de laatste jaren lijkt de (lokale) vraag groot te zijn. - Bij uitstel of afstel woningbouw in Langeraar verdwijnen jongeren/starters en ouderen mogelijk uit de kern (i.v.m.	

		In fase 1 is er een grote kans om met kleinere woningen bij te dragen aan woningvraag voor starters en senioren.	geen beschikbare woningen en geen zicht op nieuwe voorzieningen)	
ECONOMIE	Bestaande bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
	Uitbreiding bedrijvigheid	n.v.t.	n.v.t.	
MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID	Auto bereikbaarheid	Fase 1 kan gerealiseerd worden zonder extra ontsluitingsweg.	De realisatie van de benodigde ontsluitingsweg vanaf fase 2 kan jaren duren en is kostbaar (circa 6-10 miljoen).	- Er is een onderbouwd verkeersonderzoek nodig naar doorstroming en verkeersveiligheid in Langeraar - Nieuwe ontsluiting nodig vanaf realisatie fase 2. Deze ontsluiting gaat mogelijk buiten de gemeentegrens.
	OV-bereikbaarheid		LW is minder goed bereikbaar met het OV (circa 50 min met de bus naar Alphen aan de Rijn). Er is geen lijnbus, enkel een buurtbus. Bij de bouw van ca. 600 woningen is vergroting van OV-bereikbaarheid noodzakelijk.	
	Fiets- en loopvriendelijkheid	Locatie is op loopafstand van het dorpshart Langeraar. Het dorpshart heeft momenteel echter weinig voorzieningen.	- Er zijn weinig voorzieningen in het dorp. Dichtstbijzijnde supermarkten zijn op 15 minuten fietsen. - Locatie ligt op circa 30 minuten fietsen van het centrum van Alphen a/d Rijn. Dit draagt niet bij aan fietsvriendelijkheid van het dorp.	
LEEFBAARHEID	Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	- IKC Langeraar heeft voldoende plek om nieuwe kinderen op te vangen (basisschoolleeftijd). - Mogelijk vergroting draagvlak voor commerciële voorzieningen. Bij de bouw van 600 woningen zijn er mogelijk kansen voor de komst van een buurtsupermarkt en horeca-voorziening.	- Bij bouw 600 woningen neemt de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen naar verwachting toe (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, kinderopvang en buitenschoolse opvang, sport- en speelplekken). - De komst van commerciële voorzieningen bij bouw 600 woningen zijn geen zekerheid. Enkel bouwen van fase 1 levert geen extra draagvlak op voor (commerciële) voorzieningen. - Bij uitstel of afstel woningbouw in Langeraar verdwijnen jongeren/starters en ouderen mogelijk uit de kern (ivm geen beschikbare woningen en geen zicht op nieuwe voorzieningen).	Tennis Club Langeraar en scouting Welverro hebben aangegeven te willen verhuizing om bredere gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Voortbestaan van deze verenigingen is afhankelijk van vinden nieuwe geschikte locaties binnen gemeente. Bij een mogelijke nieuwe locatie buiten BSD, is toestemming van provincie noodzakelijk.

	Vitale kernen	- Door groei van het dorp met bijna 30% (na fase 3) is er een positieve bijdrage aan levendigheid, verenigingsleven en vergroting draagvlak voor voorzieningen in Langeraar. - Het bouwen van woningen voor senioren biedt voor deze groep kansen om te kunnen blijven wonen in Langeraar.	- Dichtstbijzijnde commerciële voorzieningen zijn nu op 15 minuten fietsen. Komst commerciële voorzieningen is afhankelijk van de markt. Bijdrage aan vitaal dorp is dus geen gegeven. - Ontwikkeling LW (fase 1, 2 en 3) betekent forse groei van aantal huishoudens met 50% voor de kern Langeraar. Dit vraagt om aandacht voor sociale cohesie en realisatie voldoende voorzieningen.	Bijdrage aan vitaliteit is afhankelijk van hoeveel woningen (fase 1/2/3) gerealiseerd worden, en op welke termijn.
DUURZAAMHEID, NATUUR EN BODEM	Bijdrage aan duurzame transities (energie, circulariteit)	- In Langeraar Westzijde wordt een warmtenet ontwikkeld die aangesloten wordt op een WKO in combinatie met een aquathermie-installatie. - Warmtenetten kunnen gekoppeld worden waardoor heel Langeraar gasloos kan worden.	Er moet een nieuwe WKO-bron toegevoegd worden bij komst woningbouw. Dit heeft een lange aanloop en financiële risico's (3-5 jaar mee bezig).	
	Biodiversiteit en ecologie	Beperkte verwachte impact op biodiversiteit en ecologische waarde.		
	Natura 2000 (stikstof)		In de nabijheid van Natura 2000: ongeveer 7,3 km. Voor TAZO (op 4,4km afstand) is berekend dat er een overschrijding is van 0,03 mol N/ha/jr (zonder te salderen). Gezien de afstand bestaat er een kans dat LW niet resulteert in stikstofdepositie op N2000. Dit dient nader onderzocht te worden.	
	Water en bodem	Goede bouwgrond sluit aan bij principes water en bodemsturend.		
RUIMTELIJKE KWALITEIT	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang en inpassing	De westzijde van Langeraar vormt een stedenbouwkundige kans om de kern op stedenbouwkundig verantwoorde wijze verder uit te breiden.		
	Landschappelijke inpassing	Locatie ligt niet in beschermingscategorie 1 of 2 voor landschap/ruimtelijke kwaliteit (PZH)	Woningbouw in fase 2 en fase 3 heeft impact op het open landschap en uitzicht van huidige bewoners.	
HAALBAARHEID	Planning en fasering	- De ontwikkeling vindt plaats tussen september 2025 en medio 2035. Mijlpalen in de planning zijn: - Medio '27: Raadsbesluit omgevingsplan (Fase 1 en 2) - Okt '28: Start realisatie fase 1 - Mei '30: Oplevering fase 1 en start realisatie fase 2 (zodra infra gereed is)	- Project kent relatief lange doorlooptijd door onzekerheid verkeersoplossing. - Locatie kent deelgebieden met verschillende statussen: binnenstedelijk (fase 1), 3 ha (fase 2) en geen status (fase 3). Hierdoor onzeker of hele gebied kan worden ontwikkeld. Voor fase 3 is al door PZH aangegeven dat deze niet onder 3 ha kan gaan vallen.	- Realisatie fase 2 (en 3) is afhankelijk van uiteindelijk planning realisatie verkeersoplossing. - Realisatie fase 3 is afhankelijk van uiteindelijke planning verwerving gronden.

		- o Medio '35: Oplevering laatste fase • Planvorming is al opgestart. • Deelgebieden maken gefaseerde ontwikkeling over langere termijn mogelijk.		
	Draagvlak politiek bestuurlijk gemeente/provincie	• LW fase 2 is nu opgenomen als 3 ha locatie in provinciale verordening. • Locatie sluit aan bij ambitie uit college-akkoord om verspreid over de kernen woningen te bouwen. En sluit aan bij eerder gemaakte belofte raad aan inwoners Langeraar om daar 600 woningen te bouwen. • Oplevering van woningen fase 1 in 2030 sluit aan bij wens PZH.	• Recente keuze van raad gaat uit van TANO en TAZO als 3 ha-locatie en voor LW benutten bestaande mogelijkheden binnenstedelijk bouwen en "straatje erbij". • Planning sluit niet geheel aan bij wens PZH (omgevingsplan fase 1 en 2 onherroepelijk in 2027). Ook wordt een groot deel van de woningen pas (ruim) na 2030 opgeleverd. • PZH heeft eerder aangegeven dat fase 3 niet onder 3 ha-locatie fase 2 kan vallen. PZH wil momenteel niet meewerken aan 3 3 ha-locaties voor Nieuwkoop. • Om goedkeuring van PZH te krijgen voor bouw flexwoningen buiten BSD dient nauwkeuring onderbouwd te kunnen worden dat gebouwd wordt voor lokale vraag. Bij weghalen 3 ha-status heeft PZH aangegeven dat het niet logisch is om hier alsnog flexwoningen te realiseren.	
	Draagvlak en investeringsbereidheid grondeigenaren	• Ontwikkeling van LW sluit aan bij de verwachtingen grondeigenaren door huidige 3 ha status en WVG. • Grootste deel gronden in eigendom gemeente. • Voor de ontwikkeling van fase 1 hebben T.C. Langeraar en scouting Welverro ook aangegeven mee te willen ontwikkelen.	• Nog niet alle gronden in LW zijn in eigendom van de gemeente of ontwikkelende partijen (Langeraar West en waterzuivering). • Voor benodigde ontsluitingsweg is medewerking van veel grondeigenaren nodig.	
	Draagvlak omgeving en ruimte voor lokale initiatieven	• Ontwikkeling sluit aan bij wens inwoners nieuwe woningen in het dorp. De politiek heeft de ontwikkeling van 600 woningen in LW ook min of meer "beloofd" aan de inwoners.		
	Planologisch-juridische haalbaarheid	• WVG is reeds gevestigd (t/m september 2025).	• Het is enkel mogelijk om het voorkeursrecht te verlengen met het vaststellen van een Omgevingsplan. Dit is echter niet haalbaar in de tijd. Daarom eindigt het voorkeursrecht in september. Het kan niet (direct) door de gemeente worden verlengd. Pas na twee jaar is het mogelijk een hernieuwd voorkeursrecht op het perceel vestigen.	

			• Zoekgebied windmolens op grondgebied van Kaag en Braassem is mogelijk beperkend voor woningbouw (ivm hindercontour).	
	Financiële haalbaarheid en risico's		• 3 ha status eraf halen en later weer terug levert risico op kosten nadeelcompensatie op. • Realisatie ontsluiting kost afhankelijk van de gekozen variant € 6-10 miljoen (globale schatting).	

Uitbreiding van een bedrijventerrein

THEMA	BEOORDELINGSCRITE RIUM	BIJD RAGE AAN AMBITIES	AANDACHTSPUNTEN	AFHANKELIJKHEDEN
WONEN	Aantallen woningen	In principe draagt de uitbreiding van een bedrijventerrein niet bij aan woningbouw in een kern. Er kan wel gekozen worden om ook (tijdelijke) huisvesting van werknemers of arbeidsmigranten op te nemen in de plannen. Waarbij buiten BSD goed aangetoond moet worden dat dit aansluit bij lokale behoefte en/of behoefte ondernemers.		
	Doelgroepen	n.v.t.		
	Lokale en regionale woningbehoefte	In principe geen bijdrage aan de lokale en regionale woningbehoefte.		
ECONOMIE	Bestaande bedrijvigheid	Uitbreiding biedt zittende ondernemers de mogelijkheid om te verduurzamen en uit te breiden.	Wanneer er voor sommige bedrijven geen kansen komen voor verdere uitbreiding en/of verduurzaming, bestaat er het risico dat zij vertrekken naar andere vestigingslocaties waar deze mogelijkheden wel zijn.	
	Uitbreiding bedrijvigheid	- Draagt bij aan verwachte uitbreidingsvraag van 26 ha voor Nieuwkoopse bedrijventerreinen. Momenteel is er één concretere vraag in de gemeente voor ca. 5-10 ha. - Uitbreiding trekt mogelijk ook nieuwe ondernemers aan. - Investering in toekomstbestendig vestigingsklimaat mogelijk, door mogelijke inpassing vele opgaven (energietransitie, circulaire economie, mobiliteitstransitie).		Opname in regionale bedrijventerreinenstrategie of op 3 ha-locatie noodzakelijk. Hiervoor is een nauwkeurige en gedragen onderbouwing benodigd, en grotere mate van concreetheid van plannen.
MOBILITEIT & BEREIKBAARHEID	Auto bereikbaarheid	Kan met voldoende laadmogelijkheden bijdragen aan aanmoedigen verdere elektrificatie auto's en vrachtwagens in de toekomst		
	OV-bereikbaarheid		Doorgaans zijn bedrijventerreinen niet goed ontsloten op een (frequent) OV-netwerk.	

	Fiets- en loopvriendelijkheid		Bedrijventerreinen liggen doorgaans op meer afgelegen locaties voor werknemers. Houdt voldoende aandacht voor goede ontsluiting voor langzaam verkeer (STOMP-principe), ook op het bedrijventerrein (bijv. voor het lopen van een ommetje).	
LEEFBAARHEID	Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	- Uitbreiding bedrijventerrein biedt kansen voor (maatschappelijke) voorzieningen zoals leer-werkplekken, dagbesteding, repaircafé en onderwijsplekken voor jeugd. - Ook extra kansen voor specifieke detailhandel met gerichte doelgroep en eventuele andere nieuwe voorzieningen.		
	Vitale kernen	- Bedrijventerrein creëert lokale werkgelegenheid en draagt bij aan regionale economie. Investeren in duurzaamheid vergroot aantrekkelijkheid terrein, wat bijdraagt aan Nieuwkoop op het gebied van werk/economie kan vergroten. - Transformatie van monofunctioneel naar multifunctioneel bedrijventerrein, kan bijdragen aan vitale kern verder versterken.	Bij uitbreiding mogelijk risico op vergroting hinder voor omwonenden (afhankelijk van type bedrijvigheid).	
DUURZAAMHEID, NATUUR EN BODEM	Bijdrage aan duurzame transities (energie, circulariteit)	- Uitbreiding biedt ruimte voor groene energie, zoals zonnepanelen, zon op dak, zon op water en waterstofproductie. Dit biedt bedrijven de ruimte en mogelijkheid om aan duurzaamheidseisen te voldoen. - Verduurzaming van energieverbruik grote verbruikers (bedrijven) kan grote bijdrage leveren aan energietransitie. Echter vragen deze grote verbruikers tegelijkertijd ook grote duurzame ingrepen.		
	Biodiversiteit en ecologie	Beperkte verwachte impact op biodiversiteit en ecologische waarde		
	Natura 2000 (stikstof)		Uitbreiding van bedrijventerreinen kunnen tijdens de aanlegfase en gebruiksfase (ivm vervoersbewegingen) leiden tot een overschrijding van stikstofdepositie op N2000-gebied Nieuwkoopse plassen. Volledige elektrificatie van het wagenpark en prefab bouwen kan deze overschrijding verkleinen. Dit moet dan geborgd worden in een natuurvergunning.	

	Water en bodem		Toename verharding bij uitbreiding is belangrijk aandachtspunt. Met de juiste inpassing kan dit worden omgezet in een kans voor klimaatadaptatie.	
RUIMTELIJKE KWALITEIT	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang en inpassing	- Herontwikkeling biedt mogelijkheden voor verbeteren ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied (vastgoed en openbare ruimte). - Herontwikkeling biedt mogelijkheden voor verdichting en meerlaags ruimtegebruik.		
	Landschappelijke inpassing		Uitbreiding bedrijventerrein tast mogelijk open veenweidelandschap aan. Extra aandacht voor gronden in beschermingscategorie 2 van provinciale omgevingsverordening (bijv. Weidevogelgebieden). Transformatie in deze gebieden is onwaarschijnlijk.	
HAALBAARHEID	Planning en fasering	Er is minimaal 1 initiatief in de gemeente van ca. 5-10 ha. Maar de planning zijn hier nog niet concreet uitgewerkt met planning.	Er zijn nog geen concrete plannen. De uitbreiding van bedrijventerreinen kennen doorgaans een lange doorlooptijd.	
	Draagvlak politiek bestuurlijk gemeente/provincie	Uitbreiding sluit aan bij ambities van gemeente en PZH op het gebied van werken/bedrijvigheid, verduurzaming en circulaire economie.	- De keuze voor een bedrijventerrein is geen onderdeel van de huidige keuze van de Raad, en ook niet eerder als 3 ha locatie ingebracht. - PZH heeft aangegeven nu geen medewerking te verlenen aan keuze voor een bedrijventerrein als een extra 3 ha-locatie. Inzet op een bedrijventerrein als één van de twee 3 ha-locaties lijkt hierom ook onhandig i.v.m. draagvlak PZH.	
	Draagvlak en investeringsbereidheid grondeigenaren	Sluit aan bij de wens van een deel van de bedrijven om uit te breiden en te verduurzamen.		Er zijn waarschijnlijk meerdere externe grondeigenaren van belang voor de ontwikkeling.
	Draagvlak omgeving en ruimte voor lokale initiatieven	Uitbreiding bedrijventerrein sluit aan bij wensen lokale ondernemers.	Uitbreiding ligt mogelijk gevoelig voor omwonenden, afhankelijk van eventuele vergroting hinder.	
	Planologisch-juridische haalbaarheid		Voor een uitbreiding is opname in regionale bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland of op 3-ha lijst noodzakelijk. In beide documenten staan nu geen bedrijfslocaties in Nieuwkoop genoemd. Een nauwkeurige en gedragen onderbouwing is hiervoor nodig. Kans op uitbreiding van een locatie in Nieuwkoop lijkt daarmee klein.	Afhankelijk van de locatie dienen concrete planologisch-juridische kaders in beeld te worden gebracht.
	Financiële haalbaarheid en risico's		Herontwikkeling bedrijventerreinen kent vaak een lastige business case.	