Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 24 september 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 98137
behandeld door [redacted]
betreft Project Land van Koppen fase 3
bijlage(n) 4

Beste raadsleden,

Op 6 maart 2025 heeft u de motie “Doorbreek het Dilemma” aangenomen (bijlage 1). In deze motie vraagt u aan het college om een nieuw raadsvoorstel uit te werken voor het ontwikkelen van 40 woningen en mogelijke zorgwoningen in het projectgebied Land van Koppen fase 3 in Noorden met ontsluiting over de bestaande infrastructuur. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken voor wat betreft de Motie “Doorbreek het Dilemma” – Land van Koppen fase 3.

Gezien de aard van de informatie en de geplande communicatie hieromtrent, wordt deze informatie u onder embargo aangeboden. Dit embargo is van kracht tot 7 oktober 2026. Vanaf dat moment zal de informatie actief openbaar worden gemaakt aan de omwonenden.

Het doel van dit embargo is om u als raad vooraf te informeren, zodat u tijdig kennis kunt nemen van de inhoud voordat deze openbaar wordt voor de omwonenden. Wij verzoeken u dringend deze informatie en de bijbehorende stukken tot het verstrijken van het genoemde tijdstip strikt vertrouwelijk te behandelen en niet te delen met derden.

We hebben u op 23 april 2025 via de informatiebrief “Uitvoering motie – doorbreek het dilemma Land van Koppen fase 3” (bijlage 2) geïnformeerd over de manier waarop we deze motie tot uitvoering brengen. Vervolgens hebben we u in de Raadsinformatiebrief van 4 november 2025 geïnformeerd over de voortgang van deze uitvoering. In deze Raadsinformatiebrief geven we de stand van zaken weer per onderwerp.

Stikstofonderzoek en natuurvergunning
Zoals aangegeven in de Raadsinformatiebrief van 4 november 2025 is de conclusie uit het meest recente stikstofonderzoek dat we onze oorspronkelijke ambitie van 66 – 84 woningen in het gebied kunnen realiseren. De reden hiervoor is de mogelijkheid om de stikstofuitstoot van (auto)verkeer van bewoners te salderen met het verdwijnen van stikstofuitstoot vanwege het gebruik van de huidige bestemming van de locatie (het uitrijden van mest).
De verwachting is dat deze conclusie niet wijzigt vanwege de jaarlijks actualisatie voor het berekenen van stikstofuitstoot (in oktober dit jaar).

De uitkomsten van het stikstofonderzoek en de wijze waarop de natuurvergunning in het kader van de stikstofuitstoot voor Natura 2000 gebied dient te worden aangevraagd, zijn besproken met de omgevingsdienst die de vergunningsaanvraag beoordeelt. Op dit moment, september 2026, wordt er gewerkt aan de indiening van deze (verplichte) natuurvergunning.

Verkeerscapaciteit bestaande weginfrastructuur
In uw motie staat dat de ontsluiting van Land van Koppen fase 3 over de bestaande infrastructuur geleid dient te worden. Hiervoor wordt met name de Gerberastraat gebruikt. Uit de eerdere verkeersanalyse is gebleken dat de Gerberastraat met het huidige wegprofiel een maximale capaciteit kent van circa 1000 verkeersbewegingen per etmaal. Deze beperking komt omdat de Gerberastraat op één deel een smal wegprofiel heeft. Dat is ook nog eens het deel waar de meeste voertuigen rijden. Op dit smalle deel kunnen auto's die in tegenovergestelde richting rijden elkaar niet goed passeren. Dit gaat ten koste van de verkeersafwikkeling.

Aanpassingen Gerberastraat maakt meer verkeersbewegingen mogelijk
Wij hebben aan verkeerskundig adviesbureau Haskoning gevraagd om de extra verkeersbewegingen te berekenen die enkele reële woningbouwvarianten met zich mee zouden brengen. Dat zijn woningbouwvarianten voor de beoogde bouwlocaties Land van Koppen fase 3 inclusief het braakliggende terrein aan de Gerberastraat. Vervolgens is onderzocht of er aanpassingen aan het wegprofiel van de Gerberastraat nodig is en mogelijk zijn om deze extra verkeersbewegingen veilig te kunnen afwikkelen.

De conclusie van Haskoning is dat als het smalste deel van de Gerberastraat wordt verbreed met circa 60 cm, de verkeerscapaciteit in voldoende mate wordt vergroot om het extra verkeer dat samenhangt met de nieuw te bouwen woningen, veilig door de Gerberastraat kan rijden. Daarmee wordt, naast het salderen van de stikstofuitstoot, voldaan aan de 2^{e} voorwaarde om woningbouwbouw in Land van Koppen fase 3 mogelijk te maken.

Advies Haskoning over route bouwverkeer met zo min mogelijk overlast Gerberastraat
In uw motie 'Doorbreek het dilemma' vraagt u ook om onderzoek te doen naar een tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer over de bestaande infrastructuur al dan niet gecombineerd met een tijdelijke aanvulling van de infrastructuur om de overlast voor de Gerberastraat te beperken. De coalitie heeft dit ook opgenomen in het coalitieakkoord. We hebben daarom aan adviesbureau Haskoning ook over dit aspect om advies gevraagd. Dit is uitgewerkt in het rapport. p Het advies is om het (tijdelijke) bouwverkeer via de bestaande infrastructuur te laten lopen. Alternatieve mogelijkheden voor tijdelijke bouwwegen zijn onderzocht, die zijn op hoofdlijnen dezelfde als de eerder onderzochte varianten voor een definitie ontsluiting. Deze alternatieven zijn om redenen van verkeersveiligheid, draagvlak (waterschap, provincie, ondernemers, school), civieltechnische ingrepen en hoge kosten niet haalbaar.

Informeren bewoners
We vinden het belangrijk dat u als raad als eerste op de hoogte bent van deze onderzoeksresultaten. Vervolgens kunnen we de samenleving van Noorden informeren. Hierover hebben we contact met het bestuur van de Dorpsraad. De direct omwonenden van de Gerberastraat informeren wij op 6 oktober, overige belangstellenden op 12 oktober. Tijdens deze bijeenkomst geven we de stand van zaken weer over de woningbouwontwikkeling Land van Koppen fase 3. Daarnaast zullen we ook ingaan op de verkeerskundige plannen voor de Simon van Capelweg en de Voorweg. Ook licht de provincie Zuid-Holland de natuurprojecten toe.

Vervolgstappen ontwikkeling Land van Koppen 3 met tijdspad
Voor de uitvoering van uw motie ‘doorbreek het dilemma’ is een stappenplan opgesteld. Deze stappen hebben wij in via de raadsinformatiebrief van 23 april 2025 met u gedeeld. De stappen zijn:

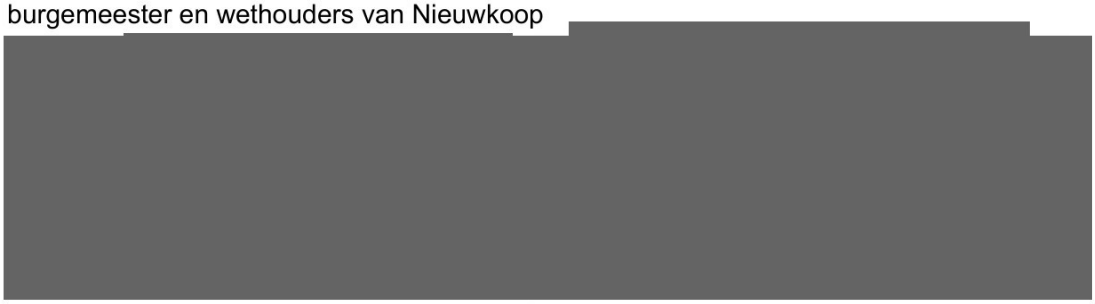
I. Onderzoek naar ontwikkelruimte binnen nieuw stikstofkader
II. Inventarisatie ontwikkelingen in Noorden
III. Onderzoek naar extra verkeersbewegingen over bestaande infrastructuur
IV. Onderzoek naar mogelijkheden voor ontsluiting bouwverkeer
V. Overleg met de Provincie over de stikstofruimte en programma
VI. Herijking startnotitie van 22 juni 2023 (op basis stappen I t/m V)
VII. Opstellen stedenbouwkundig plan, planologische procedures en grondexploitatie

De stappen I t/m V uit het stappenplan zijn gezet. De herijking van de startnotie (stap VI) volgt nadat de inwoners zijn geïnformeerd. Met stap VII ronden we de definitiefase van het project af. Naar verwachting is dat in Q1 van 2027.

Daarna starten we het proces waarin een marktpartij wordt geselecteerd voor de verdere ontwikkeling van de beide bouwlocaties (Q2-Q4 2027). Naar verwachting ontvangen we in dezelfde periode de natuurvergunning in het kader van stikstofuitstoot natura 2000 zodat daarna de ontwerpfase voor zowel de woningen als de buitenruimte kan starten.
We houden u op de hoogte van tussentijdse ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Bijlagen
1. Raadsmotie: doorbreek het dilemma van 6 maart 2025
2. Verkeersrapportage Haskoning van 26 juni 2026