

Raadsvoorstel

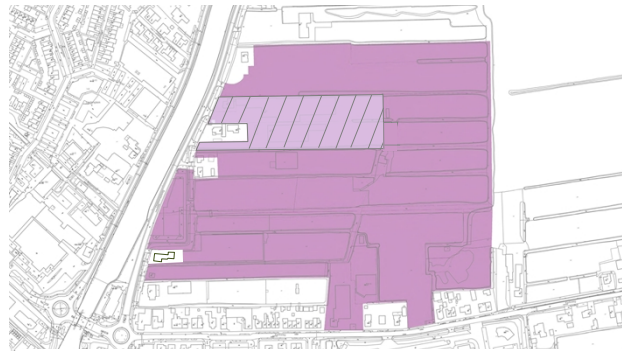
Portefeuillehouder: Ines de Ridder		Opgesteld door: Richard Bosboom, ROG Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 29 januari 2026	Registratienummer collegebesluit: 552072		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen Startnotitie gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost.			
Samenvatting: De woningbehoefte in de gemeente is groot. De ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost biedt daarbij kansen voor een brede groep woningzoekenden. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie binnen de provinciale herziening van het Omgevingsbeleid. Anticiperend hierop is op 16 juni 2025 de planverkenning vastgesteld door het college van B&W om zodoende de gebiedsontwikkeling verder te onderzoeken op haalbaarheid. Met de voorliggende 'Startnotitie gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost' sluiten we aan op deze planverkenning en zetten we de tweede stap in het ontwikkelproces om de haalbaarheid verder te onderzoeken.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. De Startnotitie gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost vast te stellen, conform bijgaande en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1. 2. Het college de opdracht te geven de uitgangspunten in de startnotitie te hanteren als kader voor nadere uitwerking.			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost is uitdagend. Versnipperd grondeigendom, noodzakelijke (nieuwe) infrastructuur en publieke belangen zoals sociale woningbouw, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit moeten de komende jaren in samenhang worden gerealiseerd.

De gemeenteraad heeft in januari 2025 besloten om Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie binnen de provinciale herziening van het omgevingsbeleid. Op basis van dit besluit heeft het college op 16 juni 2025 de planverkenning vastgesteld. Uit deze planverkenning blijkt dat woningbouw op deze locatie kansrijk is. De planverkenning is opgesteld als opmaat naar de voorliggende startnotitie, die het gezamenlijke vertrekpunt vormt voor de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.



Afb. 1: Plangebied (indicatief, stand november 2025)

Binnen het plangebied zijn negen grondeigenaren actief betrokken, waaronder de gemeente. Een nauwe samenwerking en wederzijds commitment zijn essentieel voor het realiseren van circa 300 woningen. De gemeente kiest daarbij voor een *faciliterende ontwikkelstrategie*: marktpartijen nemen het voortouw bij de planuitwerking, terwijl de gemeenteraad randvoorwaarden stelt en publieke belangen borgt. Deze belangen betreffen onder meer het woningbouwprogramma, een robuuste ontsluiting en entree van het plangebied, klimaatadaptieve maatregelen en ruimtelijke kwaliteit. Dit kan vorm krijgen als marktpartijen zich organiseren als een Ontwikkelcombinatie waarmee de gemeente een anterieure overeenkomst aangaat. Hiermee wordt het aantal betrokkenen beperkt en de uitvoerbaarheid vergroot.

In deze initiatieffase ligt de nadruk op het creëren van draagvlak en samenwerking. De financiële haalbaarheid en verdere ruimtelijke uitwerking volgen in de volgende fase, waarin reken- en tekensessies worden georganiseerd en toegewerkt wordt naar een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. Ook wordt onderzocht hoe de sociale woningbouw het best kan worden geborgd. De stedenbouwkundige ambitie, als onlosmakelijk onderdeel van deze startnotitie, richt zich op een toekomstbestendige wijk die is verbonden met het dorp, gericht op de mens én de natuur. Deze ambitie vormt de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling, die op termijn aansluit bij Ter Aar-Zuidoost als onderdeel van de integrale oostzijde van Ter Aar.

Voor verdere informatie en toelichting verwijzen wij naar de Startnotitie Ter Aar-Noordoost (zie bijlage 1).

Beoogd (maatschappelijk) effect

De ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost draagt met een divers woonprogramma van ca. 300 woningen voor een brede doelgroep bij aan betaalbare en passende huisvesting. Tevens biedt het versterking van de leefbaarheid in kernen of wijken en bevordert het de doorstroming op de woningmarkt.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Woonvisie 2016-2025 (kenmerk 2016-105, 6 oktober 2016).
- Raadsbesluit Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop (kenmerk 2020-064, 9 juli 2020).
- Raadsbesluit vaststelling Omgevingsvisie Nieuwkoop (kenmerk 2021-070, 8 juli 2021).

- Raadsbesluit Vestiging (bestendiging) voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor percelen in het gebied Ter Aar-Noordoost (kenmerk 2022-081, 22 september 2022).
- Collegebesluit vaststellen woningbouwcategorieën Dorpshart Ter Aar en Ter Aar-Noordoost (kenmerk 213160, 20 december 2022)
- Raadsbesluit Woonzorgvisie 2024 (kenmerk 2024-036, 25 april 2024).
- Raadsbesluit Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw (kenmerk 2024-047, 6 juni 2024).
- Raadsbesluit Rapportage haalbaarheidsstudie combinatievariant, als oplossing voor de Kerkwegproblematiek (kenmerk 2024-074, 19 september 2024).
- Raadsbesluit Beleidslijn buitenstedelijke woningbouwlocaties (kenmerk 2025-012, 30 januari 2025).
- Collegebesluit vaststellen planverkenning gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost (kenmerk 483776, 16 juni 2025).

Participatie / betrokken partijen / personen

Participatie is niet primair bedoeld om draagvlak te creëren, maar vooral om waardevolle informatie toe te voegen aan het plan. Het doel is om met participatie het plan te optimaliseren en inzicht te krijgen in de kansen en aandachtspunten die bij onze stakeholders leven. De beschikbare informatie komt voort uit de planverkenning en is daarmee nog globaal van aard.

Hoewel de ontwikkeling zich nog in een vroeg stadium bevindt, liggen enkele zaken al vast, zoals het plangebied, de globale ideeën over samenwerking en aanpak, en de wooncategorieën. Ook biedt participatie de gelegenheid om de stedenbouwkundige ambitie van het plan te bespreken met stakeholders en feedback op te halen. De stedenbouwkundige ambitie is onderdeel van de startnotitie.

In lijn met vergelijkbare projecten is daarom gekozen voor participatie op een algemeen niveau. Dit houdt in dat belanghebbenden in deze fase vooral zijn geïnformeerd over:

- de huidige stand van zaken;
- de uitgangspunten (wat al is vastgelegd en wat nog openstaat);
- de uitdagingen en kansen;
- stedenbouwkundige ambities;
- en de mogelijkheid om aanvullende aandachtspunten mee te geven naast de al vastgestelde kaders.

Ter Aar-Noordoost bevindt zich in de initiatieffase. De nadruk ligt in deze fase op de samenwerking tussen ontwikkelende partijen, het formuleren van de ruimtelijke ambitie en het toewerken naar een anterieure overeenkomst met de gemeente. Het proces is in deze fase dus grotendeels intern gericht. Om de inwoners en belanghebbenden vroegtijdig actief te betrekken en goed te informeren in lijn met het gemeentelijk participatiebeleid, hebben we een projectwebsite (www.nieuwkoop.nl/teraarnoordoost) en de BouwApp Ter Aar-Noordoost gelanceerd. Via deze kanalen delen we actuele informatie over de voortgang van het project. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen zich via deze middelen eenvoudig op de hoogte houden en desgewenst contact opnemen met het projectteam. Ook worden ideeën kenbaar gemaakt en op haalbaarheid onderzocht.

Duurzaamheidsaspecten

De toenemende klimaatverandering brengt een groter risico op wateroverlast en hittestress met zich mee. De gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost biedt een kans om hierop in te spelen met water (berging), bomen en de wijze waarop we het groen inrichten om hittestress te voorkomen. De uitwerking hiervan volgt in een latere fase en gaat vooraf met de opstelling van ruimtelijke kaders waar het plan aan moet voldoen. Onderzocht wordt wat noodzakelijk en wenselijk is, maar ook zonder de (financiële) haalbaarheid uit het oog te verliezen.

Gezondheid

Een prettige en gezonde leefomgeving is essentieel en vraagt veel aandacht in het ontwerpproces. Zo onderzoeken in de nadere uitwerking van het plan bijvoorbeeld het idee voor een wandelrondje Ter Aar. Beweging en recreëren dichtbij huis draagt immers bij aan de gezondheid. In de startnotitie geven we hier via de stedenbouwkundige ambitie (bijlage 1 van de startnotitie) aandacht aan.

Varianten met argumenten voor en tegen

*Argumenten voor het **niet** vaststellen van de startnotitie:*

- Geen investering nodig van middelen en capaciteit; deze kunnen in andere projecten ingezet worden.
- Eventuele kosten voor aanvullende onderzoeken (zoals infrastructuur, mobiliteit, stikstof, bodem, geluid en waterhuishouding) en planvoorbereiding worden voorkomen.
- Geen nadere afstemming met provincie meer nodig.
- Geen samenwerking of commitment nodig met grondeigenaren, inwoners en andere belanghebbenden.

*Argumenten voor het **wel** vaststellen van de startnotitie:*

Met de startnotitie wordt:

- Richting gegeven aan de planvorming: de uitgangspunten voor woningbouw, infrastructuur, duurzaamheid, woningtypologie en fasering worden vastgelegd.
 - Een stevige basis gelegd voor integrale afwegingen: aspecten als bereikbaarheid, leefbaarheid, water, groen, veiligheid en participatie worden vanaf de start meegenomen.
 - Bestuurlijk en ambtelijk draagvlak gecreëerd voor de gekozen koers en aanpak, waardoor de volgende projectfasen efficiënt kunnen worden doorlopen.
 - Transparantie bieden richting inwoners, ontwikkelende partijen en andere stakeholders; zij weten wat de gemeente van plan is en hoe het proces zal verlopen.
 - Aangesloten bij de gemeentelijke en regionale beleidsdoelen, waaronder de woonvisie en de provinciale woningbouwafspraken.
 - Een onderbouwde inzet van middelen en capaciteit mogelijk gemaakt, zodat de gemeente gericht kan sturen op kwaliteit, tempo en haalbaarheid.
- Doorpakken op de voorliggende kans om een gebiedsontwikkeling te realiseren binnen de gestelde gemeentelijke en provinciale kaders en zodoende voldoende woningen te realiseren.

Benadrukt wordt dat Ter Aar-Noordoost en Ter Aar-Zuidoost vooralsnog de laatste grote uitleglocaties (3 ha.) zijn binnen de gemeente. De provincie stelt voorwaarden aan de ontwikkeling van deze 3 ha-locaties: de woningbouw moet in 2030 gereed zijn of minimaal in ontwikkeling zijn. Als we Ter Aar-Noordoost nu niet ontwikkelen, zijn er weinig tot geen mogelijkheden meer om in de toekomst nog grote aantallen woningen te realiseren binnen de gemeentegrenzen.

De startnotitie vormt daarom een belangrijke stap om duidelijkheid te bieden over de gewenste richting, randvoorwaarden en aanpak, en maakt het mogelijk om de ontwikkeling tijdig en zorgvuldig op te starten. Daarmee levert de gemeente een directe bijdrage aan het versnellen van de woningbouwopgave en aan toekomstbestendige woonruimte voor onze inwoners.

Voorgesteld besluit

1. De Startnotitie gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost vast te stellen, conform bijgaande en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1.
2. Het college de opdracht te geven de uitgangspunten in de startnotitie te hanteren als kader voor nadere uitwerking.

Kantttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen zowel financiële als planologische risico's een essentiële rol. Denk hierbij aan thema's als stikstof, geluid, natuurwaarden. Zo ook het ontbreken en/of het alsnog verwerven van grondeigendom en hogere plankosten. Ook kan de provincie de planvorming vertragen of zelfs tegenhouden.

De ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost kent daarnaast een aantal complexe, planspecifieke uitdagingen en afhankelijkheden zoals:

- de voortgang en realisatie van Ter Aar-Zuidoost en aansluiting daarop ;
- de transformatie van het entreegebied waar in Ter Aar-Noordoost aangesloten moet worden op de verbindingslaan Ter Aar-Zuidoost, waar momenteel een garage, woonhuis en pompstation zijn gevestigd (is een deelproject binnen Ter Aar-Noordoost en volgt een eigen proces);
- het realiseren van de klimaatopgaven;
- de toevoeging van extra sociale woningbouw;
- de verwerving en/of inbreng van gronden en/of het uitvallen van percelen;
- een vraagstuk rondom de huidige vrachtwagenparkeerplaats en het (bij voorkeur) transformeren tot woningbouw;
- de ontwikkeling van de huidige locatie van de flexwoningen in het plangebied, en onderzoek naar de mogelijkheden om extra flex- of permanente woningen op te nemen in dit specifieke gebied;
- het inpassen en realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen;
- tijdsdruk om te komen tot realisatie in relatie tot afspraken met de provincie.

Deze stapeling van opgaven zorgt voor een spanningsveld in het proces, en vormt een hoog risicoprofiel voor alle betrokken partijen. Immers, ontwikkelende partijen krijgen met deze opeenstapeling van landelijke-, provinciale- en gemeentelijke eisen te maken, en wordt gelijktijdig van hen verwacht een haalbaar en betaalbaar woonmilieu te maken met een breed sociaal programma.. De woningbouw kan pas van start gaan wanneer aan meerdere voorwaarden is voldaan: de samenwerking met ontwikkelaars moet daarom degelijk zijn georganiseerd, er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars is aangegaan en de ruimtelijke invulling concreet is uitgewerkt. Daarnaast moet de financiële haalbaarheid zijn aangetoond en zicht zijn op haalbare planologische procedures. Daarbij bestaat een reële kans dat ontwikkelaars de plannen financieel niet sluitend krijgen, het risicoprofiel te groot is en ze daardoor de gebiedsontwikkeling niet verder oppakken.

Als beheersmaatregel wordt ingezet op een integrale ontwikkeling met een samenhangende aanpak en een faciliterende ontwikkelstrategie. Dit betekent dat primair samenwerkingsvormen met grondeigenaren worden onderzocht en dat wordt bekeken of en hoe een gezamenlijke strategie of het doen van grondaankopen noodzakelijk en realistisch is.

Deze startnotitie zegt per definitie niets over een definitief haalbaar plan, maar vormt de basis om de haalbaarheid van deze aanpak te onderzoeken.

Omdat gebiedsontwikkeling voortdurend verandert en nooit 'af' is, wordt een flexibele benadering van deze startnotitie geadviseerd.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor de gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost is een voorbereidingskrediet beschikbaar, dat per kwartaal wordt gemonitord via de voortgangsrapportage. Tot nu toe is € 750.000,- aan voorbereidingskosten gemaakt, inclusief interne uren en overhead. Het restantkrediet per 01-12-2025 bedraagt € 250.000,- (inclusief geschreven uren) en wordt overgeheveld naar 2026.

Voor de jaren daarna wordt aanvullend nog € 330.000,- (2026), € 126.000,- (2027) en € 83.000,- (2028) aan voorbereidingskosten verwacht.

Op basis van de huidige inzichten staan de kosten in verhouding tot de omvang van het project en komen hieraan ten goede. Mocht dit gaandeweg anders blijken en er nog geen grondexploitatie is opgesteld, wordt de correctie aan de raad voorgelegd.

Deze kosten worden later ingebracht in de gemeentelijke grondexploitatie; het beschikbare krediet is toereikend voor de voorbereidingsfase. Voor de realisatie van de verbindingsweg wordt onderzocht of financiering (gedeeltelijk) mogelijk is via de *Reserve ontsluiting woonwijken*. Ook wordt bekeken of (een deel van) de gemaakte voorbereidingskosten kunnen worden verhaald via de nog op te stellen anterieure overeenkomst.

Op basis van de financiële verslaggevingsregels (BBV) is het verplicht om voor voorbereidingskosten in het kader van woningbouwprojecten die ouder zijn dan 4 jaar een voorziening te vormen. Voor dit project betekent dit dat naar verwachting bij de Jaarrekening 2026 een voorziening moet worden getroffen voor de gemaakte kosten in het jaar 2022 (€ 209.000,-). Deze kosten worden bij de definitieve start (openen grondexploitatie of sluiten van een anterieure overeenkomst) van het project alsnog ingebracht.

Er worden verder geen juridische of personele gevolgen verwacht. De begeleiding van het project wordt vanuit intern projectmanagement verzorgd. Om de anterieure overeenkomst vorm te geven wordt o.a. extern juridisch advies ingewonnen via onze gemeenteadvocaat.

Bijlagen

1. Startnotitie Ter Aar-Noordoost (incl. Stedenbouwkundige ambitie), november 2025

Advies meningsvormende raad