

**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
PZH-2024-864447935  
DOS-2013-0007946

**Uw kenmerk**

**Bijlagen**  
0

College van burgemeester en wethouders  
Teylersplein 1  
2441 LE Nieuwveen  
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar

### Onderwerp

Voortgang 3ha-locaties woningbouw Nieuwkoop  
Nav amendement 796 “snel de juiste woningen bouwen”

Geacht college,

In de Provincie Zuid-Holland realiseren we het grootste aantal woningen van alle provincies. Als overheden zetten we ons samen in voor een goed en betaalbaar thuis voor al onze inwoners. Dat doen we snel, slim en betaalbaar.

Juist om die woningen snel te realiseren is op 6 maart 2024 bij de bespreking van het Ruimtelijk Voorstel het amendement 796 ‘Snel de juiste woningen bouwen’ aangenomen door Provinciale Staten. Daarin wordt gevraagd tempo te maken met de bouwlocaties buiten de bebouwde kom, ook bekend als 3ha-locaties, die niet benut worden of deze in te ruilen voor meer kansrijke locaties. Zo kunnen we sneller de woningen realiseren waar zoveel mensen naar zoeken.

De afgelopen periode heeft de Provincie daarom naar de voortgang van alle toegestane bouwlocaties buiten de bebouwde kom gekeken. De gemeente Nieuwkoop heeft de afgelopen 10 jaar vijf 3ha-locaties gerealiseerd (Vivero Langeraar, Ter Aar West, Ter Aar Zuidoost, de Verwondering Nieuwveen en Land van Koppen Noorden). Daarnaast bent u bezig met de ontwikkeling van Buytewech-Noord Nieuwkoop en Hart van Vrouwenakker. Onze complimenten hiervoor.

Wij zien ook dat er in de gemeente Nieuwkoop twee locaties zijn die niet of te langzaam bebouwd worden. Het gaat om de 3ha-locaties Ter Aar noordoost en Langeraar noordwest. Op beide locaties is namelijk sinds 2010 al de mogelijkheid om woningbouw te realiseren. Langeraar noordwest is al sinds de structuurvisie Noordse Buurt uit 2010 in ons ruimtelijk beleid opgenomen. Ter Aar Noordoost was tussen 2010-2014 ook al opgenomen binnen de bebouwingscontour van de Provinciale Structuurvisie. Per abuis is deze locatie bij de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit in juli 2014 niet op onze 3ha-kaart opgenomen. Dat hebben we op uw verzoek hersteld. Al sinds 2010 is er lokaal de wens te komen tot woningbouw op deze plek, maar er is tot op heden nog geen RO-procedure gestart voor Langeraar noordwest noch voor Ter Aar noordoost.

Bij de herijking van onze 3ha-kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties eind 2021 was uw planning om Ter Aar noordoost tussen 2022-2025 te realiseren en Langeraar noordwest tussen 2025 en 2028. Voor Langeraar noordwest is nu, volgens de door u ingevulde planregistratie, de bouw van 303 woningen gepland tussen 2028 en 2030. En voor Ter Aar noordoost is uw huidige planning om tussen 2030 en 2032 250 woningen op te leveren. Als start worden op Ter Aar noordoost de komende twee jaar wel 18 tijdelijke flexwoningen gerealiseerd, maar dat betreft slechts ca 1 ha van de 7 ha van Ter Aar noordoost en de 10 ha van Langeraar noordwest. De ontwikkeling van de rest van deze locaties gaat naar onze mening helaas erg langzaam.

### **Ruilen om tempo te maken**

U heeft aangegeven naast deze twee 3ha-locaties nog een derde 3ha-locatie te willen ontwikkelen namelijk Ter Aar zuidoost. Die locatie kan volgens u sneller ontwikkeld worden en door een combinatie van woningen met een rondweg een verbetering geven van de huidige ontsluiting. Wij hebben u daarop het aanbod gedaan de locatie Langeraar noordwest en/of Ter Aar noordoost te ruilen met Ter Aar zuidoost om tempo te maken met woningbouw. De locaties kunnen worden geruild voor de door u gewenste locatie Ter Aar zuidoost in uw gemeente. In het voorjaar van 2024 heeft gedeputeerde Koning aan wethouder de Ridder in twee bestuurlijke overleggen (4 april en 28 juni) gevraagd snel met een antwoord te komen. Tijdens het meest recente gesprek, van 22 oktober jl., is door gedeputeerde Koning gevraagd voor 15 november 2024 een besluit over deze mogelijke ruil te nemen.

In de gesprekken die we ambtelijk en bestuurlijk gevoerd hebben is aangegeven dat de provincie wil meedenken om goede woningbouw mogelijk te maken. Een bescheiden ontwikkeling van de bestaande 3ha-locaties is wat ons betreft ook een optie. We zien ook mogelijkheden tot 'een straatje erbij.' Op deze manier kan binnen 1,5 hectare ook extra woningbouw worden toegevoegd én werkt u aan de vitaliteit van uw landelijke kernen.

Het toevoegen van de extra woningbouwlocatie Ter Aar Zuidoost, gelegen buiten de bebouwde kom, dus zonder te ruilen, is wat ons betreft ongewenst. Nu al zien we dat de realisatie van de bestaande plannen langzamer gaat dan dat woningzoekenden en Provinciale Staten mogen verwachten. Nog een locatie toevoegen zou een nog grotere wissel trekken op uw beschikbare middelen en eerder tot verdere vertraging dan versnelling van de woningbouw in uw gemeente leiden. Los daarvan past zo'n extra locatie niet binnen onze Ruimtelijke Koers en huidige coalitie-afspraken.

### **Snelle realisatie**

Net als u willen we het woningtekort oplossen met goede woningen. Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte woning en kunnen die nu niet vinden. Juist daarom is het belangrijk om snel tot besluiten te komen en zo snel mogelijk te kunnen bouwen.

U vraagt ons om extra tijd om tot een weloverwogen besluit te komen. Ambtelijk hebben wij de "Opdracht onderzoek 3ha-locaties" van u gekregen. Hierin staat dat Nieuwkoop voornemens is om eind Q2 een besluit te nemen. Wij vragen u sneller tot een besluit te komen, te weten voor 1 februari 2025. Dit om uw besluit mee te kunnen nemen in de participatie fase van de Herziening Omgevingsbeleid 2025. Het kan ook een collegebesluit zijn. Wij zijn dit proces met u ingegaan om de woningbouw te versnellen, een later besluit zou vertraging betekenen.

Daarnaast vragen we u om uiterlijk op 1 februari 2025 aanstaande een planning met heldere mijlpalen en deadlines aan ons te overleggen voor de te ontwikkelen locaties. Tenslotte vragen wij om de ontwerp Omgevingsplannen voor de te ontwikkelen locaties voor eind 2025 vast te stellen zodat de start van de bouw uiterlijk 2030, maar liefst eerder, kan beginnen.

Deze tijdsdruk is helaas noodzakelijk. Om de woningbouw te versnellen en woningbouwlocaties te ruilen is toestemming van onze Provinciale Staten nodig. Zij gaan over de vaststelling van de zogenoemde 3ha-kaartlocaties. Hiervoor is nodig dat we een mogelijke ruilocatie tijdig ter besluitvorming kunnen aandragen.

We gaan ervanuit dat u tijdig reageert en dat we niet naar andere oplossingen hoeven te zoeken om de woningbouw te versnellen. Anders zullen we waarschijnlijk gaan overwegen de locaties Ter Aar noordoost en Langeraar noordwest te ruilen voor een snel realiseerbare locatie buiten Nieuwkoop. De vraag naar goede en betaalbare woningen is zo hoog dat verdere vertraging geen optie is.

Wij krijgen daarom graag voor 1 februari 2025 een reactie op deze brief.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2013-0007946) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.