provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Contact

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2026-893746219
DOS-2019-0005347

Uw kenmerk
-

Bijlagen
.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Onderwerp
Principeverzoek ontwikkeling locatie Noordse Dorpsweg 29

Geacht college,

Via deze brief verzoeken wij u om te besluiten om de planologische procedure voor de beoogde transformatie van het voormalige agrarische erf aan de Noordse Dorpsweg 29 naar wonen op u te nemen. In deze brief beschrijven wij het plan en de context ervan. Daarnaast gaan wij in op onze rol als initiatiefnemer en de rol van bevoegd gezag.

De locatie van het plan is Noordse Dorpsweg 29, kadastraal bekend als Gemeente Zevenhoven, Sectie A, perceelnummers 3611, 2083, 2082 en 2081 (allen gedeeltelijk)

1. Context en proces

Gebiedsproces Nieuwkoopse Plassen
De aanleiding voor het plan zijn de opgaven uit het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied (ZH-PLG). Er zijn diverse opgaven in het gebied, waaronder natuurherstel en –versterking, stikstofreductie en het beperken van bodemdaling. Ook activiteiten en processen in de direct omliggende gebieden hebben impact op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Door in de landbouw in deze gebieden te investeren en er extra groene-blauwe verbindingen te ontwikkelen, kan de druk op het Natura-2000-gebied verminderd worden in combinatie met het realiseren van andere opgaven van het ZH-PLG.

Om het gebied te extensiveren heeft Provincie Zuid-Holland in 2022 de boerderij en bijbehorende gronden van Noordse Dorpsweg 29, te Noorden, aangekocht. Op basis van deze gronden (26 ha) en erf/opstallen is in Noordse Dorp (ca. 100 ha, 2 melkveehouders) een integraal polderproject gestart voor het realiseren van opgaven van het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied. Bij de aankoop hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen om het erf en de opstallen te saneren en transformeren naar wonen (PZH-2022-

805046208). In het restant van deze brief laten we de inrichting van de polder buiten beschouwing en richten we ons op de transformatie van het erf.

Voorgeschiedenis erfontwikkeling Noordse Dorpsweg 29
In 2024 is de verkenningsfase uitgevoerd, waarin de uitgangspuntennotitie en Programma van Eisen zijn vastgesteld en de voorbereiding is gestart. In een participatief ontwerpend proces met overheden, ondernemers en inwoners zijn in 2025-2026 verschillende inrichtingsvarianten uitgewerkt voor de herontwikkeling van het erf (transformatie naar wonen). In april 2026 is de voorkeursvariant vastgesteld. De erfontwikkeling zit daarmee in de laatste fase van de voorbereiding. Deze fase wordt afgesloten met dit principeverzoek.

Participatie
Het Voorlopig Ontwerp (VO) is ontwikkeld met inbreng van de omgeving. Er is een klankbordgroep ingesteld van bewoners van het Noordse dorp en vertegenwoordigers van de wijkraad. Deze volgt het proces en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Er zijn drie bewonersavonden gehouden: op 7 oktober 2025 en op 17 november 2025 (ontwerpfase) en op 16 juni 2026 (presentatie concept Voorlopig Ontwerp). Daarnaast is er regelmatig direct contact met omwonenden over specifieke zaken zoals erfafscheiding, behoud van uitzicht en bodemdaling.

Rollen en samenwerking
Vanaf het begin van het project is de gemeente Nieuwkoop betrokken. De gemeente is ambtelijk betrokken in een werkgroep en sinds 2025 is er een informele bestuurlijke begeleidingsgroep waaraan de gemeente deelneemt en waarin bij elke faseovergang in het project een richtinggevende uitspraak wordt gevraagd.

De Provincie heeft in deze ontwikkeling (op dit moment) nog een dubbelrol omdat zij initiatiefnemer en bevoegd gezag is. Uiteraard moet de provincie in haar plannen voldoen aan haar eigen beleid. De plannen zijn hieraan uitgebreid getoetst. De Provincie zal niet zelf de ontwikkelaar zijn van het woningbouwproject. Het voornemen is om het erf op korte termijn te verkopen aan een marktpartij met de verplichting om het reeds ontwikkelde plan te realiseren, met waarborgen voor het realiseren van de gewenste kwaliteit.

Provincie Zuid-Holland is voornemens om binnen de ondergenoemde kaders in te stemmen met het plan nadat een ontwikkelaar daartoe een verzoek heeft gedaan. Het voornemen is de onderstaande kaders verder uit te werken in onder meer een beeldkwaliteitsplan en anterieure overeenkomst.

2. Contouren van het plan

Beschrijving plan
Gedurende het proces zijn er een aantal uitgangspunten geformuleerd op basis waarvan onderstaand plan is ontwikkeld. Deze uitgangspunten zijn:

- Er worden 7 woningen ontwikkeld. Hiermee is balans gevonden tussen het leveren van een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave, het ontwikkelen van draagvlak

onder huidige bewoners, het terugverdienen van een deel van de gemaakte kosten voor de aankoop en sanering van erf en opstallen en het beperken van de overschrijding van het richtsnoer om maximaal 2000 m3 bouwvolume te ontwikkelen op vrijkomende agrarische erven.
- De ontwikkeling kent een erfkarakter. Dit betekent dat het erf en de bebouwing in vorm, indeling en uitstraling refereert aan de voormalig agrarische functie.
- Het erf kent een groot bouwvlak, dat bij voorkeur in grote mate wordt ingeperkt. Door een compact plan te ontwikkelen blijft het lint van het Noordse dorp behouden.
- Er wordt gebouwd voor doelgroepen. Door diversiteit aan woningen te ontwikkelen moet worden voldaan aan de behoefte aan (betaalbare) woningen voor starters, jonge gezinnen en/of ouderen. Dit is een ambitie die nader moet worden ingevuld.

Op dit moment bevindt zich op het terrein één woning, dit is de voormalig boerderijwoning. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van het terrein naar 'woonerf' door naast de bestaande woning, op de locatie van de stal, zeven woningen te bouwen. Deze zijn gesitueerd rond een compact erf. Alle (bij)gebouwen zijn gericht op deze collectieve erf-ruimte. Aangezien het bouwvolume beperkt moet worden en er ook de wens is om betaalbaar te bouwen, gaat het om relatief kleine woningen. We beogen één vrijstaande woning te realiseren met een beperkte omvang van ca. 360m^3, 2 twee-onder-één-kapwoningen met elk ca. 325 m^3 en 4 geschakelde woningen van ca. 240 en ca 270m^3. Een plattegrond van de gewenste situatie is te zien op figuur 1. In de bijlage is een beschrijving van het concept Voorlopig Ontwerp opgenomen.

Aangaande het woningbouwprogramma wijzen we er hierbij op dat het gemeentelijk woningbouwprogramma – al dan niet als onderdeel van regionale afspraken – voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen moet bevatten. Ook dit plan met slechts 7 woningen maakt deel uit van het gemeentelijk programma. Het is daarom niet op voorhand uit te sluiten dat kleine aanpassingen aan het VO nodig zijn, bijvoorbeeld door de woningen kleiner te maken of eventueel binnen het in deze brief genoemde kader van onder andere maximaal 2500 m3 een extra woning toe te voegen.

<u>Erfinrichting</u>
De inrichting van het erf bestaat uit een voorerf (bestaande boerderijwoning) en een achtererf (de stallen en schuren). De nieuwe woningen vormen samen het nieuwe achtererf en refereren in vormgeving, uitstraling en indeling naar de voormalig agrarische functie. Bij de inrichting van het erf is rekening gehouden met de wens van omwonenden om zoveel mogelijk uitzicht te behouden op het open-polderlandschap vanuit hun tuinen. Er geldt een gemeentelijke parkeernorm waarmee er op het erf ruimte moet zijn voor 20 auto's. Er zijn twee parkeerzones ingetekend. Deze locaties zijn gekozen vanuit de wens om het aantal verkeersbewegingen over het erf zoveel mogelijk te beperken om geluidsoverlast te voorkomen en een veilige openbare ruimte te creëren. Met de situering van de woningen is rekening gehouden met voldoende buitenruimte en uitzichten. De vrijstaande woning zal aan de achterzijde uitzicht hebben op het open polderlandschap.

Tuinen en beplanting
Mogelijk wordt er gekozen voor een kleinere privétuin en wordt een groot gedeelte van het erf ingericht als collectieve buitenruimte. Dit past binnen het concept van het erfkarakter.



Figuur 1. Plattegrond gewenste situatie

Voor meer informatie, zie het concept voorlopig ontwerp in bijlage 1.

3. Aanpassen omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het omgevingsplan. Voor deze locatie geldt het omgevingsplandeel Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening. Daarmee heeft het de bestemming ‘agrarisch’. Binnen de bestaande regels is onvoldoende ruimte om 7 woningen bij te bouwen. In paragraaf 3.7.3 ‘Wijzigen naar wonen’ van het geldend bestemmingsplan zijn de regels opgenomen voor wijziging naar wonen. Binnen die regels mag een bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning en er mogen maximaal drie compensatiewoningen bij worden gebouwd, afhankelijk van de omvang van de te slopen stal (drie woningen bij de sloop van een stal >1000m2). Dit is in dit plan niet van toepassing want in dit plan zijn zeven nieuwe woningen voorzien. Om dit mogelijk te maken zal eerst een omgevingsplanwijziging moeten plaatsvinden. Gemeente Nieuwkoop is bevoegd gezag.

4. Relatie met gemeentelijk beleid

Gemeente Nieuwkoop hanteert het *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering als* beleidskader voor initiatieven waarbij vier of meer woningen toegevoegd worden. Wij hebben het initiatief getoetst aan dit beleid. De toetsing en nadere toelichting is opgenomen in bijlage 2. Hierin is ook de ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties) beschreven.

5. Relatie met provinciaal beleid

Relatie met het provinciaal omgevingsbeleid

In de Zuid Hollandse omgevingsvisie zijn uitgangspunten voor herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen. Bij verandering van functies van bebouwing en landschap in het landelijk gebied geldt dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk moet blijven of erop vooruit gaat. Behoud van de cultuurhistorische waarde van bebouwing, erf en landschap dient daarbij als uitgangspunt, tevens wordt bij nieuwbouw aangesloten op de identiteit van het gebied. De gemeente kent enkele aandachtspunten voor individuele plannen. Relevant voor deze ontwikkeling is paragraaf 6.2.1.2 '*Richting geven aan kleinschalige ontwikkelingen in de onbebouwde ruimte*'[1] uit de Omgevingsprogramma Zuid-Holland relevant. Hierin staat: "*De omvang van de woningen moet passend zijn bij de uitstraling van het boerderijerf. Als richtsnoer geldt een maximum van 2.000 m3 te verdelen over de te bouwen woningen en maximaal 650 m3 per woning"*

In deze ontwikkeling wordt het richtsnoer voor het bouwen van maximaal 2000 m3 overschreden: er wordt circa 2500 m3 gebouwd. De provincie is voornemens gemotiveerd af te wijken van het richtsnoer, omdat GS voor inwerkingtreding van de VAB-regeling al hebben ingestemd met het realiseren van 10+1 woningen op dit erf. De overschrijding van het richtsnoer is daarnaast nodig om een uitwerking te geven aan het erfkarakter van deze ontwikkeling en komt daarmee ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien ligt het erf achter het lint en vormt de overschrijding daardoor op deze specifieke locatie geen inbreuk op het open landschap.

Natuurvergunning i.v.m. afstand tot N2000-gebied

De bouwlocatie bevindt zich op ca 100 meter afstand van Natura-2000 gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Voor het bouwplan zal naast een omgevingsvergunning ook een natuurvergunning nodig zijn. Voor het verlenen van de vergunning is Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) door Provincie Zuid-Holland gemandateerd. Ambtelijk is ODH geïnformeerd over deze woningbouwplannen. Om de vergunning te kunnen verkrijgen zal onder andere moeten worden aangetoond dat de stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied niet toeneemt als gevolg van de bouw- en gebruik van de woningen. Het is aannemelijk dat dit kan worden aangetoond. Er zijn twee routes kansrijk:

a. Intern salderen: de bouw van de woningen is onlosmakelijk verbonden met het stoppen van het agrarisch bedrijf op deze locatie. Een deel van de stikstofruimte kan worden gebruikt voor de bouw- en gebruiksfase van de nieuwe woningen. Als er een afname van minimaal 35% is ten opzichte van de referentiesituatie kan er een vergunning verkregen worden op basis van intern salderen. Dat geldt voor dit project. Er moet worden voldaan aan het

[1] [1] Omgevingsprogramma Zuid-Holland, 6.2.1.2 'Richting geven aan kleinschalige ontwikkelingen in de onbebouwde ruimte'. Geldend 29-10-2025, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2025-17921.html

additionaliteitsvereiste. In de beleidsregel Stikstofreductieprojecten van Provincie Zuid-Holland[2] is dit beleidsmatig geborgd, de vergunningsaanvraag hoeft daarom geen onderbouwing hiervan te bevatten.

b. Als via een passende beoordeling kan worden aangetoond dat de nadelige gevolgen van het bouwplan niet zodanig groot zijn dat ze de natuurlijke kenmerken van een omliggend Natura2000-gebied aantasten, kan een vergunning worden verkregen. Hiervoor moet eerst een ecologische toets worden uitgevoerd. Deze kan als onderbouwing dienen voor een vergunning.

6. Vervolg

Op dit moment zijn wij in de voorbereidende fase van de aanbesteding. In het najaar van 2026 verwachten wij de aanbesteding te kunnen starten en het erf en het bijbehorende bouwplan te kunnen overdragen aan een marktpartij.

Via deze brief verzoeken wij u om na consultatie van het bevoegde waterschap Amstel, Gooi en Vecht te besluiten om in principe mee te werken aan een planologische procedure voor de beoogde transformatie van het voormalige agrarische erf aan de Noordse Dorpsweg 29 naar wonen. We vernemen daarop graag uw reactie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,	voorzitter,
drs. M.J.A. van Bijnen MBA	mr. A.W. Kolff

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2019-0005347) te vermelden.

Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Afschrift aan
Dagelijks bestuur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Bijlagen:

1. Concept voorlopig ontwerp
2. ETFAL en toetsing aan *Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering* van gemeente Nieuwkoop.

[2] Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 4 november [PZH-2025-881721438], tot vaststelling van de Beleidsregel stikstofreductieprojecten Zuid-Holland (Beleidsregel stikstofreductieprojecten) | Lokale wet- en regelgeving