provincie Zuid-Holland

GS-Voorstel
Besluitnummer
PZH-2026-893746219
DOS-2019-0005347

Status	**Datum vergadering Gedeputeerde Staten**	**Eindtermijn**
Openbaar	6 oktober 2026	n.v.t.

Onderwerp
Transformatie Noordse Dorp

Advies
1. Vast te stellen de brief betreffende een principeverzoek aan het college van de Gemeente Nieuwkoop om mee te werken aan de beoogde transformatie van het voormalige agrarische erf aan de Noordse Dorpsweg 29 naar wonen op basis van het huidige voorlopig ontwerp (VO) met 7 woningen met in totaal ca. 2500 m3.
2. Vast te stellen de publieksamenvatting.

Besluit GS
Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder om in afstemming tussen gedeputeerde Koning en gedeputeerde Straathof een toevoeging aan de brief te doen.

Bijlagen
- GS brief aan college van Gemeente Nieuwkoop principeverzoek 002
- ETFAL en toelichting Afwegingskader particuliere bouwinitiatieven
- Concept VO gecomprimeerd

Toelichting voor het College
Op basis van in 2023 door Provincie Zuid-Holland verworven agrarische gronden (26 ha) en agrarisch erf met opstallen is in de polder Noordse Dorp (ca. 100 ha, 2 melkveehouders, direct grenzend aan het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck), een integraal polderproject gestart voor het realiseren van opgaven van het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied (ZH-PLG). Bij de aankoop in 2023 hebben GS een besluit genomen om het erf en de opstallen te saneren en transformeren naar wonen (PZH-2022-805046208).

Provincie Zuid-Holland is initiatiefnemer van het polderproject en tevens bevoegd gezag voor het toetsen van ruimtelijke planaanvragen. Provincie Zuid-Holland is voornemens deze ontwikkeling na het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp (VO) te verkopen aan een externe projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar is vervolgens verantwoordelijk voor het Definitief Ontwerp (DO) en het starten van de planologische procedure. De gemeenteraad van de Gemeente Nieuwkoop is bevoegd gezag voor het aanpassen van het omgevingsplan.

Met het voorgestelde ‘gecoördineerde principeverzoek’ geven GS zekerheid aan Gemeente Nieuwkoop en de projectontwikkelaar dat zij als bevoegd gezag deze ontwikkeling in principe zullen ondersteunen en dat zij geen belemmeringen ziet in de ontwikkeling ervan. Dit is op basis van het huidige VO en het beeldkwaliteitsplan met 7 woningen met in totaal max. 2.500 kubieke meter (m3). Hiermee wijken Gedeputeerde Staten gemotiveerd af van de richtlijn van maximaal 2.000 m3 te bouwen woninginhoud. De gemeente wordt gevraagd dit verzoek te beantwoorden door de principebereidheid uit te spreken om, net als Provincie Zuid-Holland, medewerking te verlenen aan het realiseren van het project. Dit wordt geformaliseerd met een GS-brief aan het College van Burgemeester & Wethouders (B&W) van Nieuwkoop, zoals afgesproken in de bestuurlijke begeleidingsgroep van dit polderproject. Daarnaast wordt via het omgevingsloket van Gemeente Nieuwkoop het formele principeverzoek ingediend. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Gemeente Nieuwkoop over de procedure en de inhoud van het principeverzoek.

Met dit voorstel geven GS tevens aan dat voor deze specifieke ruimtelijke ontwikkeling voldoende kan worden onderbouwd dat de voorgestelde overschrijding van de richtlijn uit het Omgevingsprogramma m.b.t. het aantal te bouwen woningen en het totale volume geen precedentwerking heeft. Het doorslaggevende argument hiervoor is dat, in het eerdere GS-besluit over de aankoop, al is besloten tot het bouwen van maximaal 10+1 woningen.

Daarnaast zijn er inhoudelijke argumenten om in te kunnen stemmen met de voorgestelde overschrijding van de richtlijn. De bouwlocatie ligt achter een lint van bebouwing, waardoor deze ontwikkeling geen inbreuk zal vormen op het landschap. De overschrijding van de richtlijn leidt op deze locatie tot meer ruimtelijke kwaliteit, omdat gevarieerd kan worden in types woningen, waarmee aan het gewenste erfkarakter en de ambitie om te bouwen voor doelgroepen invulling wordt gegeven. Door de overschrijding kan ook een grotere financiële bijdrage worden geleverd aan de opgaven van het ZH-PLG. Deze argumenten vormen samen met het ontbreken van precedentwerking de onderbouwing voor de keuze voor een ontwikkeling van ca. 2.500 m3.

Financieel en fiscaal kader
Totaalbedrag exclusief BTW : € 0,00
Programma : Ambitie 5 - Versterken natuur in Zuid-Holland
Financiële risico's : Er zijn geen financiële risico's.

In het GS-besluit (PZH-2022-805046208) voor de aankoop van dit erf is gekozen voor het ontwikkelscenario 1+10 woningen vanuit de bestuurlijke wens het project budgetneutraal uit te voeren. Voor de verschillende varianten (3, 5, 7 en 10 woningen) die voorafgaand aan de besluitvorming over het Schetsontwerp zijn uitgewerkt is een businesscase gemaakt. De variant met 7 woningen leverde het minst negatieve resultaat op. Ook in die variant is de ontwikkeling niet budgetneutraal. De kosten voor de transformatie van het erf zijn meegenomen in het projectformulier Polderproject Noordse Dorp, dat opgenomen is in de besluitvorming over de begroting voor 2027. De kosten voor de transformatie van het erf komen daarmee voor rekening van het ZH-PLG.

Juridisch kader
Met het principeverzoek geven Provincie Zuid-Holland en Gemeente Nieuwkoop met advies van het waterschap aan dat zij in principe medewerking verlenen aan een planologisch besluit. Dit heeft geen juridische status, maar biedt wel houvast voor de marktpartij en onderlinge betrokkenheid van de overheden. Afwijken van een voornemen kan gezien worden als in strijd met het vertrouwensbeginsel, indien dit gebeurt zonder dat er relevante nieuwe feiten bekend zijn of zich nieuwe omstandigheden voordoen. Het afwijken van dit voornemen zal altijd goed onderbouwd moeten worden.

Vanuit de wens van scheiding van rollen zal provincie Zuid-Holland na de stap van het 'gecoördineerde principeverzoek' zoveel als mogelijk haar financiële- en kwalitatieve belangen privaatrechtelijk, vooraf borgen in een koopovereenkomst. Met het verkopen van de grond kan de provincie zich uitsluitend richten op haar publiekrechtelijke rol.

De gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop is bevoegd gezag voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan. Deze zal door een externe projectontwikkelaar worden ingediend, die vanaf dat moment ook verantwoordelijk is voor het organiseren van participatie. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met de marktpartij. Het waterschap is bevoegd gezag voor de waterbelangen en besluit op een aanvraag omgevingsvergunning voor wateractiviteiten. Ook deze aanvraag zal door de externe ontwikkelaar worden ingediend.

Voorafgaande besluitvorming
In augustus 2023 hebben Gedeputeerde Staten besloten tot de aankoop van Noordse Dorpsweg 29, te financieren door de transformatie van het erf naar één vrijstaande woning plus max. tien starters-/seniorenwoningen ('ontwikkelscenario 3'). Dit besluit (PZH-2022-805046208) is als bijlage bijgevoegd.

De bestuurlijke aansturing van het polderproject Noordse Dorp is tot op heden informeel en vindt plaats via de bestuurlijke begeleidingsgroep, die onderdeel vormt van het bestuurlijke

overleg Nieuwkoopse Plassen. In de bestuurlijke begeleidingsgroep wordt de provincie vertegenwoordigd door Aad Straathof, de gemeente door wethouder Ines de Ridder en het waterschap AGV door heemraad Arjan van Rijn. Het bestuurlijke overleg Nieuwkoopse Plassen is ingericht voor de coördinatie van het ZH-PLG gebiedsproces Nieuwkoopse Plassen.

Proces
In 2024 is de verkenningsfase afgerond. Vervolgens is de uitgangspuntennotitie en Programma van Eisen vastgesteld en de voorbereiding gestart. In een participatief ontwerpend proces met overheden, ondernemers en inwoners zijn in 2025-2026 verschillende inrichtingsvarianten uitgewerkt t.b.v. de herontwikkeling van het erf (transformatie naar wonen) en de herinrichting van de polder (t.b.v. extensivering i.c.m. het realiseren van opgaven voor natuur, water, klimaat en stikstof). Vervolgens is zowel voor erf als voor polder in april 2026 de voorkeursvariant vastgesteld. Daarmee zit het project inmiddels in de laatste fase van de voorbereiding. Deze fase wordt afgesloten met besluitvorming en het starten van de planologische procedure.

In het juridisch kader is aangegeven welke stappen volgen na het principebesluit. Concreet vraagt dit onder meer het afronden van het voorlopige ontwerp, het uitvoeren van een belangstellendenregistratie, het opstellen van een anterieure en koopovereenkomst, het starten van de aanbesteding en de gunning en verkoop. Hiervoor is capaciteit beschikbaar. Met de transformatie van het erf naar wonen wordt een deel van de voorfinanciering voor de aankoop en sanering van erf en opstallen terugverdiend. De gemeente zal vervolgens de planologische procedure starten. Daarna zal Provincie Zuid-Holland als bevoegd gezag de plannen formeel toetsen volgens de gebruikelijke procedure. De doorlooptijd van deze stappen bedraagt ca. 6 maanden.

Participatie en rolneming
Dit polderproject is onderdeel van het ZH-PLG gebiedsproces Nieuwkoopse Plassen. In het bestuurlijke overleg Nieuwkoopse Plassen zijn 2 provincies, 4 gemeenten en 3 waterschappen, LTO en Natuurmonumenten vertegenwoordigd. Voor dit polderproject is een compacte bestuurlijke begeleidingsgroep ingericht bestaande uit de gedeputeerde (Straathof), de wethouder van Nieuwkoop (De Ridder) en de heemraad van AGV (Van Rijn). Ook is een ambtelijke projectgroep ingericht, met daarin een vertegenwoordiging van dezelfde overheden. De samenwerking tussen de overheden verloopt constructief.

De inwoners van Noordse Dorp en de melkveehouders zijn goed betrokken in de planvorming. De bestuurlijke uitspraken in de klankbordgroep zijn telkens vooraf besproken met betrokkenen. Er zijn drie grotere bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De laatste heeft plaatsgevonden op 16 juni 2026. De formele participatieprocedure wordt ingericht door de externe ontwikkelaar.

Provincie Zuid-Holland is initiatiefnemer van het polderproject en tevens bevoegd gezag voor het toetsen van ruimtelijke planaanvragen. Provincie Zuid-Holland is voornemens de

erfontwikkeling na het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp (VO) over te dragen aan een externe projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het Definitief Ontwerp (DO) en het doorlopen van de planologische procedure, inclusief bijbehorende participatie. In het juridisch kader is aangegeven welke instrumenten Provincie Zuid-Holland als initiatiefnemer zal inzetten om gemaakte afspraken juridisch te borgen.

Nadere informatie over de participatieparagraaf

Communicatiestrategie
In deze fase is communicatie niet nodig. We zullen via de bestaande kanalen telkens de omwonenden informeren over de stappen.