

## Bijlage D

### Casus Aanbestedingsdocument Stedenbouwkundige (advies)diensten



Afbeelding: plangebied Ter Aar-Noordoost

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. Deze documenten heeft de gemeente gepubliceerd op de site <https://www.nieuwkoop.nl/teraarnoordoost>.

Binnen het plangebied zijn negen grondeigenaren actief betrokken, waaronder de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een nauwe samenwerking en wederzijds commitment is daarbij 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.

#### Vraag

*'Formuleer een Visie en Aanpak voor de gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost'*

De inschrijver wordt gevraagd een bondige, gebiedsspecifieke notitie op te stellen met een visie en aanpak voor de ontwikkeling van het plangebied (max. 4 A4). De notitie moet realistisch, toetsbaar en gericht zijn op dit specifieke gebied. De notitie bevat minimaal de volgende onderdelen:

## **A. Visie**

---

### *1. Kernopgave en positionering*

- Positioneer het gebied in zijn bredere context (Ter Aar-Zuidoost en Dorpshart)
- Formuleer hieruit de centrale opgave van het plangebied Ter Aar-Noordoost
- Beschrijf de belangrijkste waarden en ambities

### *2. Analyse en duiding*

- Maak een korte gebiedsanalyse van de huidige situatie
- Benoem maximaal 3 kansen en 3 risico's
- Onderbouw hoe je komt tot je probleemdefinitie

### *3. Afwegingskader en keuzes*

- Beschrijf het afwegingskader dat je hanteert
- Werk minimaal 2 ontwerprichtingen uit en motiveer je keuze
- Benoem kort welke alternatieven zijn overwogen
- Geef een logische fasering op hoofdlijnen van de ontwikkeling

### *4. Duurzaamheid en toetsbaarheid*

- Integreer klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit en/of biobased bouwen
- Welke andere innovaties zijn er eventueel overwogen
- Formuleer maximaal 3 concrete, meetbare indicatoren (SMART)
- 

## **B. Aanpak**

---

### *1. Procesaanpak*

- Beschrijf een stappenplan voor:
  - korte termijn (0–2 jaar)
  - middellange termijn (3–10 jaar)
  - lange termijn (10+ jaar)
- Benoem minimaal 3 concrete acties voor de eerste 2 jaar

### *2. Participatie en uitvoerbaarheid*

- Werk een beknopte maar gerichte participatieaanpak uit (wie, wanneer, hoe)
- Geef aan hoe omgegaan wordt met conflicterende belangen
- Benoem de belangrijkste uitvoeringsrisico's en bijbehorende beheersmaatregelen

### *3. Samenwerking en organisatie*

- Beschrijf hoe het ontwerpteam idealiter is samengesteld
- Licht toe welke disciplines nodig zijn en waarom

## **C. Referentie (optioneel)**

---

- Licht kort een relevante casus toe (indien beschikbaar)
- Benoem opgave, aanpak, gemaakte keuzes en resultaat
- Sluit af met één concrete 'lesson learned'
- Maak een indicatie van de te besteden uren