

ROG – Team Woningbouw

Planverkenning Langeraar-Westzijde



Datum:	Juni 2025
Status:	Definitief
Kenmerk:	483775
E-mailadres	r.bosboom@nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting.....	3
2	Aanleiding Project	4
2.1	Historie	4
2.2	Projectgebied	5
2.3	Ontsluiting en mobiliteit.....	6
2.4	Stikstofproblematiek	7
2.5	Doel en afbakening van het project	7
3	Procesaanpak op hoofdlijnen tot einde initiatieffase.....	8
3.1	Beoogd eindresultaat project.....	8
3.2	Samenhang.....	8
3.3	Budget	8
3.4	Projectorganisatie.....	9
4	Planverkenning - Partners	10
4.1	Algemene indruk	10
4.2	Partners	10
5	Planverkenning - Stakeholders	11
5.1	Algemene indruk	11
5.2	Stakeholders	11
6	Conclusie en vervolg.....	12
7	Bijlagen	13

1 SAMENVATTING

Op 30 januari heeft de gemeenteraad besloten de zogeheten '3ha-status' van Langeraar-Westzijde los te laten. Tegelijkertijd verzoekt de gemeenteraad via het aangenomen amendement 'Betrekken locaties Welverro en TC Langeraar' het college om een startnotitie aan te bieden voor een integrale gebiedsontwikkeling van 175 tot 200 woningen. Deze ontwikkeling richt zich op meerdere locaties: de tijdelijke plek van IKC de Poel, De Schakel, Welverro, TC Langeraar en het terrein van de voormalige waterzuivering. Ook de realisatie van flexwoningen wordt hierbij onderzocht.

Deze planverkenning vormt een eerste stap in het proces: een verkennende analyse van de haalbaarheid. Door de recente besluitvorming rondom de 3ha-locaties is het proces ingehaald door de actualiteit, en zijn reeds verkennende gesprekken gevoerd met direct betrokkenen zoals grondeigenaren, het kerkbestuur, de dorpsraad en besturen van sportverenigingen. Daarnaast is op basis van deskresearch, waaronder reken- en ontwerpstudie, een globale inschatting gemaakt van de haalbaarheid. Voor deze fase achten wij dit voldoende om een eerste beeld te krijgen van belangen en kansen voor een vervolg.

Eerste inschatting: kansrijk, onder voorwaarden

De provincie staat onder voorwaarden woningbouw buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (hierna BSD) toe en dat biedt perspectief, ook nu de 3ha-status is losgelaten. Dit project kan hiermee alsnog een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbehoefte in Langeraar, met name voor jongeren, starters, ouderen en extra sociale woningbouw. Eerdere projecten in Langeraar zoals Vivero en Damstaete hebben de grote vraag al bevestigd.

Uit de verkenning komen ook vraagstukken naar voren, die in de startnotitie verder moeten worden uitgewerkt. Belangrijke aandachtspunten zijn de ontsluiting, de mogelijke inpassing van sportpark Langeraar-Oost en verwerven van het terrein van de voormalige waterzuivering. Voor een nadere financiële analyse van een mogelijke verplaatsing van sportverenigingen naar de noordwestrand in combinatie met woningbouw, of juist volledige woningbouw in combinatie met een uitbreiding aan de zuidzijde ('Straatje erbij') is toestemming van het college nodig om de initiatieffase te starten. Deze planverkenning biedt hiervoor de eerste inhoudelijke kaders. Op het gebied van infrastructuur is nadere analyse nodig: hoe ontsluiten we het gebied, welke verkeersstromen zijn te verwachten, en is de bestaande wegcapaciteit toereikend? Als er sprake is van overschrijding van de capaciteit, moet worden beoordeeld of dat acceptabel is of dat aanvullende maatregelen nodig zijn.

Een eerste financiële analyse laat zien dat de ontwikkeling in Langeraar-Westzijde (in meerdere scenario's) een aanzienlijke inspanning en investering vereist om financieel haalbaar te zijn. Het is daarom noodzakelijk dat de gemeente onderzoekt of deze investering, gezien de huidige volkshuisvestelijke opgaven, verantwoord is, maar ook waar de kansen liggen. Na vaststelling van de planverkenning worden de financiële analyses verder uitgewerkt.

Op basis van deze bevindingen adviseren wij het college om het onderzoek voort te zetten en deze planverkenning vast te stellen als basis voor de volgende fase.

2 AANLEIDING PROJECT

De vraag naar nieuwe woningen is groot. De ontwikkeling van het gebied 'Langeraar-Westzijde' biedt hierbij kansen voor een brede doelgroep.

Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad de *'Strategische koers 2024–2040 gebiedsontwikkeling woningbouw'* vastgesteld. Onderdeel hiervan is de start van nieuwe, kleinschalige woningbouwprojecten in de periode 2024–2030, waaronder – toen nog fase 1 van Langeraar-Westzijde (de Altior-locatie inclusief De Schakel). Met de uitvoering van deze koers leveren we een concrete bijdrage aan de doelen voor 2050 uit de Omgevingsvisie Nieuwkoop, waarin energieneutrale, aardgasvrije, klimaatbestendige en waterrobuuste woonwijken centraal staan – altijd in samenhang met het omliggende landschap.

Op 30 januari 2025 besloot de gemeenteraad vervolgens om de eerder vastgestelde 3-hectarestatus voor dit gebied los te laten. Tegelijkertijd is via het aangenomen amendement *'Betrekken locaties Welverro en TC Langeraar'*, het college verzocht een startnotitie op te stellen voor een integrale gebiedsontwikkeling met ruimte voor circa 175 tot 200 woningen op de locaties van de tijdelijke locatie van IKC De Poel, De Schakel, Welverro, Tennis Club Langeraar en de waterzuivering. Daarnaast onderzoeken we of er binnen het gebied ruimte is voor de realisatie van flexwoningen. Via de motie *'Sportpark Langeraar Oost'* is het college verzocht de samenwerking te zoeken met de gelijknamige werkgroep en gebruik te maken van hun inzet en expertise. Doel hiervan is om het initiatief te onderzoeken of een sportpark op de voormalige waterzuivering haalbaar is.

Deze planverkenning betreft een eerste stap in het ontwikkelproces van Langeraar-Westzijde als opmaat voor de startnotitie. We verzamelen hierbij info en onderzoeken de kans van slagen. Na akkoord van het college gaan we verder richting de initiatieffase in de vorm van de startnotitie.

2.1 HISTORIE

In 2009 is de gemeente Nieuwkoop met de provincie en het Rijk overeengekomen dat de gemeente de Noordse Buurt, destijds een sterk verouderd glastuinbedrijf van 100 hectare, zou saneren. Hiertegenover stonden subsidies en de toezegging dat de gemeente 430 woningen op diverse locaties aan de randen van de dorpen zou mogen ontwikkelen, vanuit het oogmerk van opbrengst genereren (geen volkshuisvestelijke doelstelling). Plandeel 'Langeraar-Noordwest' was één van deze zgn. 'sleutellocaties'. Hiermee was de basis gelegd voor een grootschaliger woningbouwontwikkeling in Langeraar.



Afb 1: Deelgebieden oorspronkelijke scenario-studie 'Langeraar-Westzijde'

Voor de gebiedsontwikkeling 'Langeraar-Westzijde' (waar plandeel Langeraar-Noordwest in opgenomen is) was in 2024 een langetermijnvisie voor de realisatie van circa 680 woningen ontwikkeld, opgedeeld in drie fases. Deze ambitie kwam voort uit een scenariostudie waarin verschillende ontwikkelrichtingen voor het gebied zijn verkend. De provincie Zuid-Holland speelt hierin een essentiële rol, aangezien woningbouw in buitenstedelijke gebieden alleen mogelijk is met haar medewerking. Via de beleidslijn '3 hectare locaties' konden gemeenten onder voorwaarden bouwen buiten BSD. Op basis van deze regeling waren aanvankelijk vijf deellocaties als zodanig gepositioneerd en aangegeven op de zogenaamde 3 hectare-kaart. Via een masterplanstudie heeft de gemeente de plannen uitgebreid en aan elkaar gekoppeld zodat wij de locaties als één woningbouwlocatie konden ontwikkelen inclusief een

passende ontsluiting. Hiermee beoogden we een plan te realiseren dat een substantieel aantal woningen toevoegt en aantrekkelijk is voor de provincie én voor de huidige en toekomstige inwoners van Langeraar.

De provincie Zuid-Holland is echter het proces gestart om haar omgevingsbeleid te herzien (herziening 2025). In de herziening worden onder andere kaders meegenomen over de nieuwe beleidslijnen 'Straatje erbij'. Ook heeft Provinciale Staten de opdracht gegeven om in de herziening een geschoonde 3ha-lijst op te nemen, met daarop woningbouwlocaties die snel (2025 - 2030) in ontwikkeling te nemen zijn. Vanuit staand beleid en de oproep van Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten om de 3ha-lijst te schonen heeft Gedeputeerde Staten gemeente Nieuwkoop verzocht om voor 1 februari 2025 een keuze te maken in de toewijzing en herziening van 3 hectare locaties. Op 30 januari 2025 heeft de raad hier een besluit in genomen met daarbij een amendement voor een startnotitie voor de ontwikkeling van 175-200 woningen op de locaties van de tijdelijke locatie IKC de Poel, De Schakel, Welverro, TC Langeraar, de waterzuivering en de flexwoningenlocatie.



Afb. 2 Gebiedskaart Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD)

Door het loslaten van de 3ha-status, én het feit dat de provincie geen medewerking verleent aan één van de essentiële plandelen Langeraar-West, was het tijd om de integrale realisatie van ca. 680 woningen te verlaten en opnieuw naar het plangebied te kijken. Vanuit de provincie is aangegeven dat we met het concept 'Straatje erbij' binnen 1,5 hectare extra woningbouw buiten BSD kunnen toevoegen, als we voldoen aan het handelingskader van de provincie. We gaan hier uit van 80 (flex)woningen. We dienen onder andere aan te tonen dat deze extra woningen nodig zijn voor het vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van Langeraar. Onderzoek naar de woonbehoefte is daarbij van belang, ook vanuit de kern zelf. Uit verkennende gesprekken met o.a. de dorpsraad Rondom de Plassen (o.a. ingesproken in de raad) en eerder gerealiseerde woningbouw in de kern Langeraar weten we dat dit ook het geval is.

2.2 PROJECTGEBIED

Ondanks de gewijzigde uitgangspunten blijft er sprake van een interessante en waardevolle ontwikkeling, met oog voor de vitaliteit van de kern Langeraar. Met dit nieuwe startpunt resteren nog steeds 5 interessante deellocaties met een potentie voor 175 - 200 woningen. De mogelijkheid voor het concept van een 'Straatje erbij' inclusief 80 (flex)woningen wordt onderzocht, beiden buiten BSD. De overige ontwikkellocaties, waterzuivering, De Schakel en de tijdelijke locatie van het IKC, vallen binnen BSD.



Afb. 3 Impressie binnen - buiten BSD

Gebiedsontwikkeling Langeraar-Westzijde, herziening scenariostudie

De 5 ontwikkellocaties waarop de focus nu ligt, zijn verspreid aan de west- en noordzijde van Langeraar. Deels binnen (ca. 113 woningen) en deels buiten (ca. 80 woningen) BSD komen we tegemoet aan het amendement van de raad voor een ontwikkeling van 175-200 woningen. De uitgangspunten zijn in de basis nog steeds hetzelfde, waarbij deze planverkenning is gericht op de realisatie van woningbouw, bij voorkeur in één fase.

Het plan moet naast een substantiële volkshuisvestelijke toevoeging van de lokale behoefte aan woningbouw(locaties) bijdragen aan maatschappelijke opgaven zoals mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en biodiversiteit en gezondheid. We onderzoeken hoe we de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk kunnen inzetten en of het plangebied nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen vraagt. In [bijlage 1](#) is de actuele scenariostudie bijgevoegd.

Grondeigendom

De gemeente is gedeeltelijk eigenaar van het totale plangebied. Zo zijn de gronden van deelgebied Langeraar-Noordwest destijds verworven in het kader van de Noordse Buurt en zijn daardoor in gemeentelijk bezit. De Schakel (gebouw en ondergrond) is eveneens gemeentelijk eigendom. De ondergrond van het gebouw van Welverro is in eigendom van de gemeente, maar in erfpacht uitgegeven. Welverro heeft een opstalrecht en is eigenaar van het gebouw zelf. In het kader van de woningbouwontwikkeling kijken we naar de mogelijke kansen en voorwaarden voor woningbouw op deze locatie, mocht Welverro bereid zijn mee te werken aan een eventuele verplaatsing. Of die verplaatsing daadwerkelijk zal plaatsvinden, is op dit moment nog niet vastgesteld.



Afb. 4 Scenario studie

Het terrein van de voormalige waterzuivering is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op deze locatie heeft de gemeente in 2022 voorkeursrecht gevestigd (Wvg), die nog geldig is tot 22 september 2025. Om aan het amendement te voldoen, en daarmee de beoogde aantallen woningen te behalen, wijst het er in deze verkennende fase naar dat zolang de Wvg loopt het verwerven van het terrein van de waterzuivering een kans is. Dit ongeacht of er op deze locatie sport en/of wonen gerealiseerd wordt. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt hierover het gesprek gevoerd.

Het onderzoek naar deze verwerving volgt een apart traject waarbij in het geval van een succesvol onderhandelingsresultaat we de raad verzoeken om hier krediet voor beschikbaar te stellen.

2.3 ONTSLUITING EN MOBILITEIT

De ontsluitingsmogelijkheden in Langeraar zijn een kritische succesfactor in de ontwikkeling. Verkeer van en naar Langeraar kan namelijk alleen over de Langeraarseweg, via de noord- en zuidkant aan- en afrijden. De Langeraarseweg is volgens het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan 2020 (GVVP 2020) een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/u), maar oogt als een 30 km/u-weg¹. De weg is 5.00-5.50 m breed en loopt door lintbebouwing met veel erfaansluitingen. Tussen de Grote Brug en de Landerij ontbreekt een vrijliggend fietspad, waardoor fietsers de rijbaan delen met gemotoriseerd verkeer. Parkeervakken en parkeren langs de rijbaan beïnvloeden de doorstroming. Momenteel wordt er al gewerkt aan een plan om de Langeraarseweg 30 km/u te maken vanaf de grote brug. Dat heeft invloed op de capaciteit.

Verkeerstellingen in 2020 tonen aan dat de huidige infrastructuur maximaal 102 extra woningen kan accommoderen. Meer woningen verhogen de verkeersdruk, vooral richting Alphen aan den Rijn, waar geparkeerde auto's, de Grote Brug en wegversmallingen de doorstroming en leefbaarheid verslechteren. Ook omliggende straten (zoals de W. Omtzigtstraat en Van Wassenaerstraat) zullen meer verkeer verwerken, wat gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Nieuwe inzichten op basis van gesprekken met de provincie leiden ertoe om meer te focussen op de knelpunten en vervolgonderzoek te doen. Mogelijk is er meer ruimte dan verwacht.

Samengevat: er is op basis van dit onderzoek ruimte voor circa 100 extra woningen zonder infrastructurele aanpassingen maar vraagt om aanvullend onderzoek. Nieuwe woonwijken vragen om een veilige ontsluiting zonder onevenredige belasting van bestaande wegen. De impact van mobiliteitsgroei moet vooraf worden geanalyseerd. Hoewel 102 woningen een richtlijn is, kunnen nieuwe inzichten en rekenmodellen tot andere

¹ In de Tweede Kamer is in oktober 2021 een motie aangenomen om 30 km/uur binnen de bebouwde kom als uitgangspunt te nemen, waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken. De Langeraarseweg zou hiervoor aangewezen kunnen worden als gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur. De capaciteit van een 30 km/uur weg ligt doorgaans lager dan een 50 km/uur weg.

mogelijkheden leiden. Royal HaskoningDHV onderzoekt dit momenteel met het strategische verkeersmodel van Holland Rijnland, waarvan de uitkomsten nog niet bekend zijn.

2.4 STIKSTOFPROBLEMATIEK

De stikstofproblematiek vormt een belangrijke randvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen in Nederland. Sinds de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof (PAS), is het noodzakelijk om voorafgaand deze ruimtelijke ontwikkeling te beoordelen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Activiteiten die leiden tot significante toename van stikstof (meer dan 0,00 mol N/ha/jr) op deze beschermde natuurgebieden zijn niet toegestaan. Sinds de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 is het daarnaast niet langer mogelijk om zonder vergunning intern te salderen. Afhankelijk van de staat van het betreffende Natura 2000-gebied wordt er wel of geen natuurvergunning verleend.

Voor het plangebied betekent dit dat wij bij de verdere planuitwerking en het doorlopen van planologische procedures, zoals een omgevingsplan of een omgevingsvergunningsaanvraag, inzichtelijk moeten maken wat de effecten zijn van de stikstofdepositie. Indien sprake is van een toename, moeten we mitigerende of compenserende maatregelen treffen. Dit kan onder meer gevolgen hebben voor de fasering, uitvoerbaarheid en doorlooptijd van het project.

In aanloop naar de startnotitie, die hierop volgt, onderzoeken we daarom of en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling stikstofemissie veroorzaakt, zowel in de bouw- als gebruiksfase. Ook kijken we - indien nodig - naar mogelijke oplossingsrichtingen, zoals emissiearm bouwen/inzet van elektrisch materieel of extern salderen.

2.5 DOEL EN AFBAKENING VAN HET PROJECT

In Langeraar-Westzijde sluiten we nauw aan bij de ambities die gesteld zijn binnen de woonzorgvisie, de strategische koers, de omgevingsvisie en de woonvisie met bijbehorend addendum. We bouwen daar aan een toekomstbestendige wijk met de juiste woningen, voor de juiste doelgroepen, op de juiste plek. Het doel is om een gevarieerd woningaanbod te creëren, zodat verschillende generaties en inkomensgroepen ook in de toekomst in de kern van het dorp kunnen blijven wonen.

Dit project beoogt niet alleen een substantiële volkshuisvestelijke toevoeging die aansluit op de lokale woningbehoefte in Langeraar, maar draagt tevens bij aan bredere maatschappelijke opgaven, zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en gezondheid. Om deze ambities concreet vorm te geven, richt het project zich op vijf specifiek afgebakende deelgebieden. De grenzen van deze gebieden worden mede bepaald door de aanwezigheid van hindercirkels, zoals nader toegelicht in de scenariostudie ([bijlage 1](#)).

3 PROCESAANPAK OP HOOFDLIJNEN TOT EINDE INITIATIEFFASE

In deze planverkenning is het eerste doel om de basisgedachte voor het project op orde te hebben. Om als eerste het proces te structureren, stellen we na besluitvorming voor de korte termijn de volgende aanpak voor:

1. **Onderzoek.** Mobiliteit en verkeersscenario's onderzoeken met gebruikmaking van de eigen metingen van de gemeente en het regionale verkeersmodel van Royal HaskoningDHV. Onderzoeken van Flora en Fauna, stikstofdepositie en wat verder nog nodig is om een beeld van de haalbaarheid en realisatiekosten te vormen.
2. **Delen.** Start participatieproces met inwoners en andere belanghebbenden.
3. **Uitwerken.** De nieuwe scenariostudie, inzichten en andere opgedane kennis uitwerken tot een Startnotitie.
4. **Besluitvorming gemeenteraad.** De gemeenteraad stelt de Startnotitie vast.

Voor een indicatieve tijdslijn wordt verwezen naar [bijlage 2](#).

3.1 BEOOGD EINDRESULTAAT PROJECT

Aan het einde van dit project realiseren we op diverse plekken in Langeraar een duurzame en kwalitatieve woonomgeving, waar 175 – 200 (waarvan 67% in de categorie betaalbaar) moderne woningen en een prettige leefomgeving samenkomen. We leveren niet alleen nieuwbouw op, maar ook een plek waar mensen zich thuis voelen, met groene ruimtes, goede voorzieningen en een sterke verbinding met de omgeving.

Hiermee voldoen we aan de uitvoering van de strategische koers 2024-2040 en leveren we een bijdrage aan de opgenomen doelen voor 2050 vanuit de Omgevingsvisie Nieuwkoop; zorgen voor energieneutrale, aardgasvrije, klimaatbestendige en water robuuste woonwijken.

De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Het huidige woonbeleid is opgenomen in de [Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025](#), waarbij de [woonzorgvisie Nieuwkoop](#) als addendum is toegevoegd. Voor de verdeling van de doelgroepen en prijscategorieën verwijzen we naar [bijlage 3](#).

3.2 SAMENHANG

De gemeente werkt samen met basisschool Aeresteijn en Stichting Kinderopvang Liemeer aan een nieuw Integraal Kindcentrum (IKC) de Poel. Het nieuwe gebouw komt op de plek te staan van het voormalige schoolgebouw van Aeresteijn, aan de Langeraarseweg. In juni 2024 is gestart met de bouw van het IKC gebouw. De oplevering van het gebouw staat gepland voor juni 2025. Tijdelijk is IKC de Poel gevestigd naast de Altior locatie. Nadat deze locatie weer is vrijgegeven is er ruimte voor woningbouw.

3.3 BUDGET

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling Langeraar-Westzijde is een voorbereidingskrediet beschikbaar. Ieder kwartaal monitoren we het krediet via een voortgangsrapportage. Dit voorbereidingskrediet is toereikend genoeg om in de voorbereidingen te voorzien. Voor de volledigheid treft u hieronder inzicht (tabel 1) in het verloop van het krediet.

Voorbereidingskosten Langeraar Noordwest					
	Saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	Saldo 31-12	jaren
2022	0	4.369	0	4.369	1
2023	4.369	66.875	0	71.244	2
2024	71.244	93.199	0	164.443	3
2025	164.443	12.412	0	176.855	4
Restant krediet				867.145	

Tabel 1: voorbereidingskrediet Langeraar-Westzijde

3.4 PROJECTORGANISATIE

De volgende projectorganisatie wordt voorgesteld:

- Bestuurlijk opdrachtgever: portefeuillehouder woningbouw
- Ambtelijk opdrachtgever: afdelingsmanager RO&G
- Gedelegeerd opdrachtgever: teamleider woningbouw
- Ambtelijk opdrachtnemer: procesmanager
- Projectteamleden: procesmanager, procesondersteuner, communicatieadviseur, planeconoom, verkeersdeskundige en projectleider BOR.

4 PLANVERKENNING - PARTNERS

4.1 ALGEMENE INDRUK

Met de overlegpartners Hoogheemraadschap van Rijnland, Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop, buurgemeente Kaag & Braassem, nutsbedrijven, Omgevingsdienst West-Holland en Veiligheidsregio Hollands Midden dienen we op diverse fronten overeenstemming te bereiken omtrent o.a. ontsluiting, waterberging, exploitatie, vergunningstraject en de inpassing van flexwoningen.

De provincie Zuid-Holland speelt een beslissende rol in het toelaten van woningbouw. Met een aantal is inmiddels verkennend gesproken.

4.2 PARTNERS

Hoogheemraadschap van Rijnland

In deze fase dienen we bij het Hoogheemraadschap van Rijnland met een aantal uitgangspunten rekening te houden. Nieuwe woningbouw mag niet leiden tot wateroverlast of overbelasting van het watersysteem. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging en tevens moeten we rekening houden met de geschiktheid van de ondergrond. De nieuwe woonwijk moet voldoen aan de watertoets, die toetst of het plan voldoet aan de waterbeheerregels.

De grond van de voormalige waterzuivering is in bezit van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hierop is door de gemeente een voorkeursrecht op gelegd dat 22 september 2025 afloopt. Op dit moment is de gemeente met het Hoogheemraadschap hierover in gesprek.

Burgemeente Kaag en Braassem

De vraag is of de huidige wegenstructuur in Langeraar en specifiek de Vriezenweg in de gemeente Kaag en Braassem het extra verkeer op een acceptabele manier kan verwerken. De Vriezenweg is in 2024 gereconstrueerd. De vraag is hoeveel nieuwe woningen de bestaande wegenstructuur kunnen gebruiken. Met Kaag en Braassem houden we hierover contact.

Nutsbedrijven

Om vertraging van de woningbouw te voorkomen is het noodzakelijk om vroeg in het project de nutsbedrijven te informeren over het bestaan van het project. We moeten checken of er voor voldoende capaciteit is voor elektriciteit, water, gas en telecommunicatie en of er eventuele knelpunten zijn. Ook is het advies om een Klic-melding uitvoeren om bestaande kabels en leidingen in kaart te brengen.

Omgevingsdienst West-Holland

Met de omgevingsdienst checken we de vergunningsvereisten en of de beoogde locaties geschikt zijn voor woningbouw volgens het omgevingsplan. Zo is bijvoorbeeld ook het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai essentieel. Het tijdig verzamelen van de benodigde documenten en informatie in de initiatieffase zorgt voor een soepel verloop van het woningbouwproject.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Met de Veiligheidsregio Hollands Midden gaan we in een vroegtijdig stadium in overleg, zodat we risico's tijdig onderkennen en meenemen in de planvorming. We kijken o.a. naar een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten, sociale veiligheid, brandveiligheid en ontsluiting.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland werkt aan een gezonde leefomgeving met het actieplan *Gezond Ontwerpen: Samen werken aan een leefbare toekomst*. Dit plan combineert meer woonruimte met behoud van groen en sociale verbindingen. De eerste stap is het versterken van groene plekken en het stimuleren van het sociale leven in wijken. Dit legt een stevige basis voor verdere ontwikkelingen. Daarna is er ruimte voor nieuwe woningen, voorzieningen en werkplekken. Met als uiteindelijk resultaat: een levendig en aantrekkelijk gebied waar mensen graag wonen, werken en samenkomen.

5 PLANVERKENNING - STAKEHOLDERS

5.1 ALGEMENE INDRUK

Bij elke ontwikkeling in onze leefomgeving streven we ernaar om drie belangrijke ambities te realiseren, zoals uiteengezet in de omgevingsvisie: Gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst. Deze visie vormt de basis voor de keuzes die we maken. We houden daarbij oog voor de belangen van verschillende doelgroepen en zetten sterk in op een integrale aanpak van woningbouw.

De participatieaanpak in deze fase is beperkt geweest en was gericht op een combinatie van persoonlijke en gezamenlijke gesprekken met grondeigenaren, verenigingen en de dorpsraad. Individuele gesprekken helpen om belangen en zorgen in kaart te brengen, terwijl de gezamenlijke gesprekken bijdragen aan een gedeelde visie en samenwerking stimuleren. De participatie krijgt in de initiatieffase een vervolg om zo te komen tot een startnotitie en vervolgens een breed gedragen en haalbare gebiedsontwikkeling, waarbij alle betrokken partijen perspectief hebben op een succesvolle uitkomst.

5.2 STAKEHOLDERS

Welverro/de Schakel

Gebouw De Schakel is aan vervanging toe. In de recent uitgevoerde scenariostudie ([bijlage 1](#)) is als uitgangspunt genomen dat Welverro op de huidige locatie blijft, terwijl De Schakel plaatsmaakt voor woningbouw. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor meerdere gebruikers van het gebouw.

Naast muziekvereniging Dice Musica maakt ook Aer & Amstel gebruik van De Schakel. Laatstgenoemde huurt daarnaast ruimte in de Ringkant in Nieuwveen, maar deze locatie komt te vervallen vanwege de toekomstige bouw van het IKC in Nieuwveen. Verder zijn er in De Schakel ook twee commerciële huurders gevestigd. We onderzoeken of we een passende alternatieve ruimte kunnen vinden voor de twee muziekverenigingen. Uit de eerste gesprekken blijkt dat zij hiervoor openstaan. Wel vraagt dit om een (substantiële) investering in het vinden en geschikt maken van een nieuwe locatie.

Sportverenigingen

Uit de verkennende gesprekken met de sportverenigingen rondom Altior blijkt dat er grote behoefte is om de sportvoorzieningen samen te voegen op de locatie van de voormalige waterzuivering en zijn er plannen getoond. De verenigingen hebben de expertise gebundeld in de werkgroep 'Sportpark Langeraar-Oost' en zijn hierover met de gemeente in gesprek. Uit de eerste verkenning om woningbouw op de waterzuiveringslocatie te verruilen met een geconcentreerde sportlocatie blijkt dat dit, inclusief de opbrengst voor woningbouw, een substantiële investering vraagt. In de initiatieffase moeten we dit scenario verder uitwerken mede op de maatschappelijke nut- en noodzaak om de raad een keuze voor te kunnen leggen.

Tennisverenigingen, waaronder TC Langeraar, zijn zelf verantwoordelijk voor de renovatie en onderhoud van de banen en opstal. De tennisverenigingen zitten in een gezamenlijke beheerstichting en voor groot onderhoud en vervanging van de banen ontvangen zij jaarlijks een subsidie *per baan*. Welverro ontvangt jaarlijks een activiteitssubsidie. Gezien de omvang van de begrotingen en de subsidiebedragen is het niet aannemelijk dat zij over substantiële reserves beschikken. De eventuele verplaatsing en herbouw zal dan op conto van de gemeente moeten plaatsvinden. Sportverenigingen kunnen wel tegen gunstige rentes een lening afsluiten bij Waarborgfonds Sport of de BNG.

Dorpsvereniging Rondom de Plassen

Uit de verkennende gesprekken met de dorpsraad blijkt dat de vraag naar woningbouw onverminderd groot is. De dorpsraad is een groot voorstander van woningbouw in Langeraar. De dorpsraad heeft zich dan ook tijdens de raadsvergadering op 30 januari 2025 hierover nadrukkelijk uitgesproken en aansluitend via het eigen nieuwsbulletin.

Kerkbestuur Parochiële Caritasinstelling van de parochie Heilige Clara

Tijdens het verkennende gesprek met het kerkbestuur van de parochie Heilige Clara is aangegeven dat wij geen intentie hebben hun gronden te verwerven en geen gebruik zullen maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). We zullen dit aan hen nog nader schriftelijk bevestigen.

6 CONCLUSIE EN VERVOLG

Eerste inschatting: kansrijk onder voorwaarden

Alles afwegende is de woningbouwontwikkeling Langeraar-Westzijde kansrijk genoeg om de mogelijkheden verder te onderzoeken en te bezien of we een haalbare businesscase voor woningbouw kunnen opstellen. Op basis van deze bevindingen adviseren wij het college om het onderzoek voort te zetten en deze planverkenning vast te stellen als basis voor de volgende fase.

De provincie biedt onder voorwaarden ruimte voor woningbouw buiten BSD. Dat biedt ook na het vervallen van de 3ha-status perspectief om tegemoet te komen aan de urgente woningvraag in Langeraar, waarbij we de juiste woningen bouwen voor de juiste doelgroep op de juiste plek, met aandacht voor zorggeschikte en geclusterde woningen. De ervaringen met de eerdere projecten Vivero en Damstaete bevestigen dat deze vraag groot is. Het biedt tevens goede kansen voor extra sociale woningbouw.

De planverkenning richt zich op de realisatie van 113 woningen aan de noordrand van Langeraar, aangevuld met 80 (flex)woningen buiten het BSD gebied met het concept van 'Straatje erbij'. Hiermee wordt gelijktijdig invulling gegeven aan het amendement van de gemeenteraad om 175 -200 woningen te realiseren. Wij zien planologisch gezien hierin goede kansen. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland worden gesprekken gevoerd over de mogelijkheden t.a.v. de waterzuiveringslocatie.

Essentiele vraagstukken: ontsluiting en inpassing sportpark Langeraar-Oost.

Voor de haalbaarheid van de ontwikkeling moeten we een aantal knelpunten onderzoeken. Vooral op het gebied van infrastructuur is duidelijkheid nodig: hoe ontsluiten we het gebied, welke verkeersstromen ontstaan er, en hoe zijn deze verkeersstromen binnen de huidige wegcapaciteit op te vangen? Als overschrijding van de wegcapaciteit dreigt, moeten we beoordelen of dit acceptabel is of dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

De voorlopige analyse laat zien dat het realiseren van woningbouw in Langeraar-Westzijde al een forse inspanning vergt om het financieel rond te rekenen. In het kader van investeringsafwegingen moeten we daarom allereerst beoordelen of deze woningbouwinvestering in zijn geheel acceptabel is, zeker in het licht van de actuele volkshuisvestelijke opgaven.

Parallel aan de woningbouwverkenning lopen de gesprekken met de werkgroep Sportpark Langeraar-Oost, met als inzet het verkrijgen van duidelijkheid over de toekomst van sportvoorzieningen in het noordwestelijke deel van het plangebied in combinatie met wonen. Verplaatsing van het sportpark naar een nieuwe locatie blijkt echter kostbaar. Een eerste financiële analyse wijst uit dat deze investering substantieel is. De opmerking moet daarbij ook gemaakt worden dat de beschikbare ruimte bij de waterzuivering hogere bebouwing toelaat en daarmee kan verdichten. Op het eerste oog zou de beschikbare ruimte bij de tennis/Welverro daardoor mogelijk minder woningen toelaten.

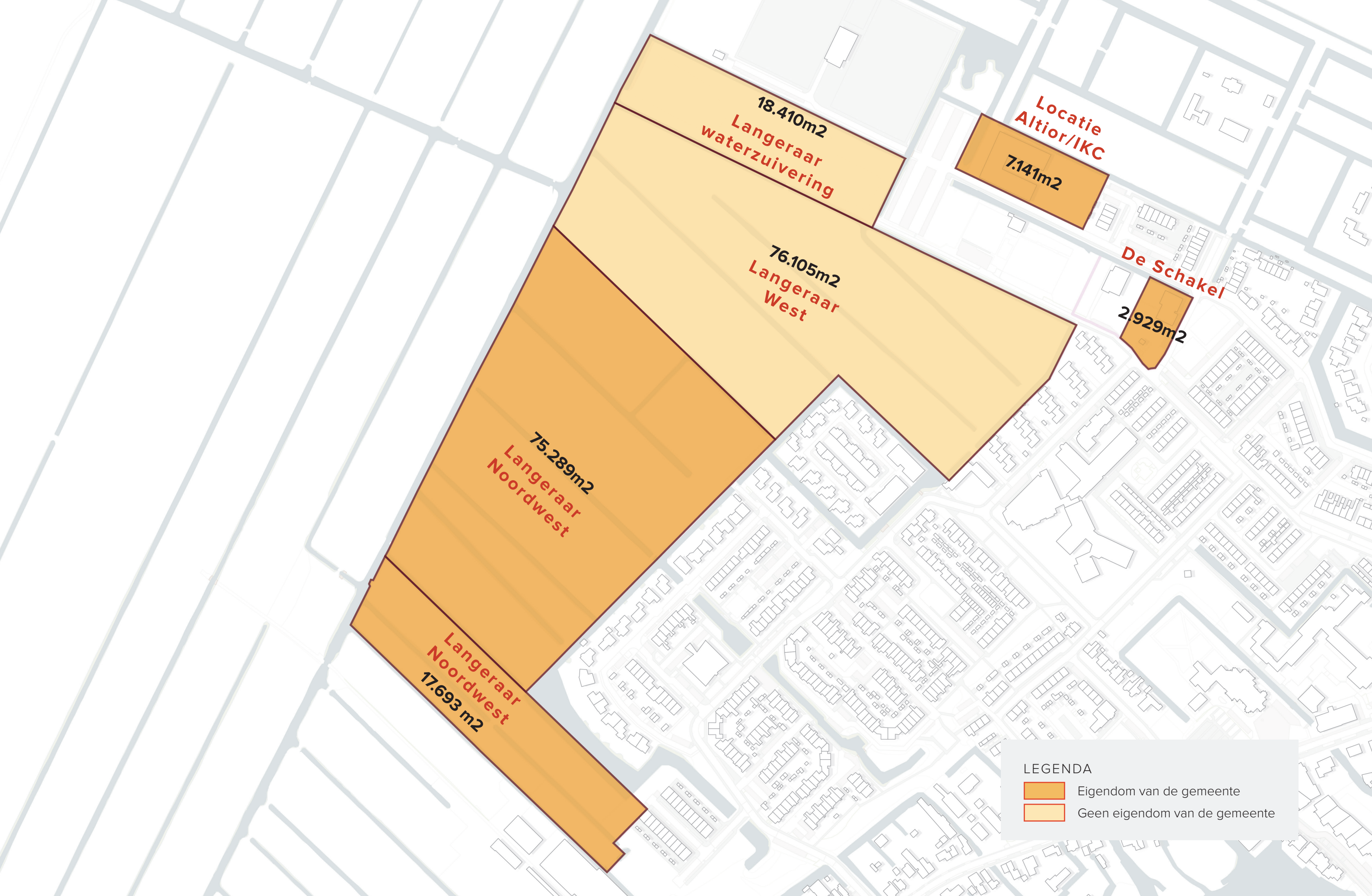
Zodra het college van B&W deze planverkenning heeft goedgekeurd, starten we met de initiatieffase. In deze fase werken we samen met grondeigenaren, inwoners, belanghebbenden, ondernemers, de dorpsraad, de provincie en andere betrokkenen om de mogelijkheden binnen het project te verkennen. We voeren onderzoeken uit en verwerken de resultaten in een startnotitie. Deze startnotitie leggen we vervolgens ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.

7 BIJLAGEN

Bijlage 1: Scenariostudie IMOSS d.d. 25 maart 2025

Bijlage 2: Tijdslijn en planning op hoofdlijnen

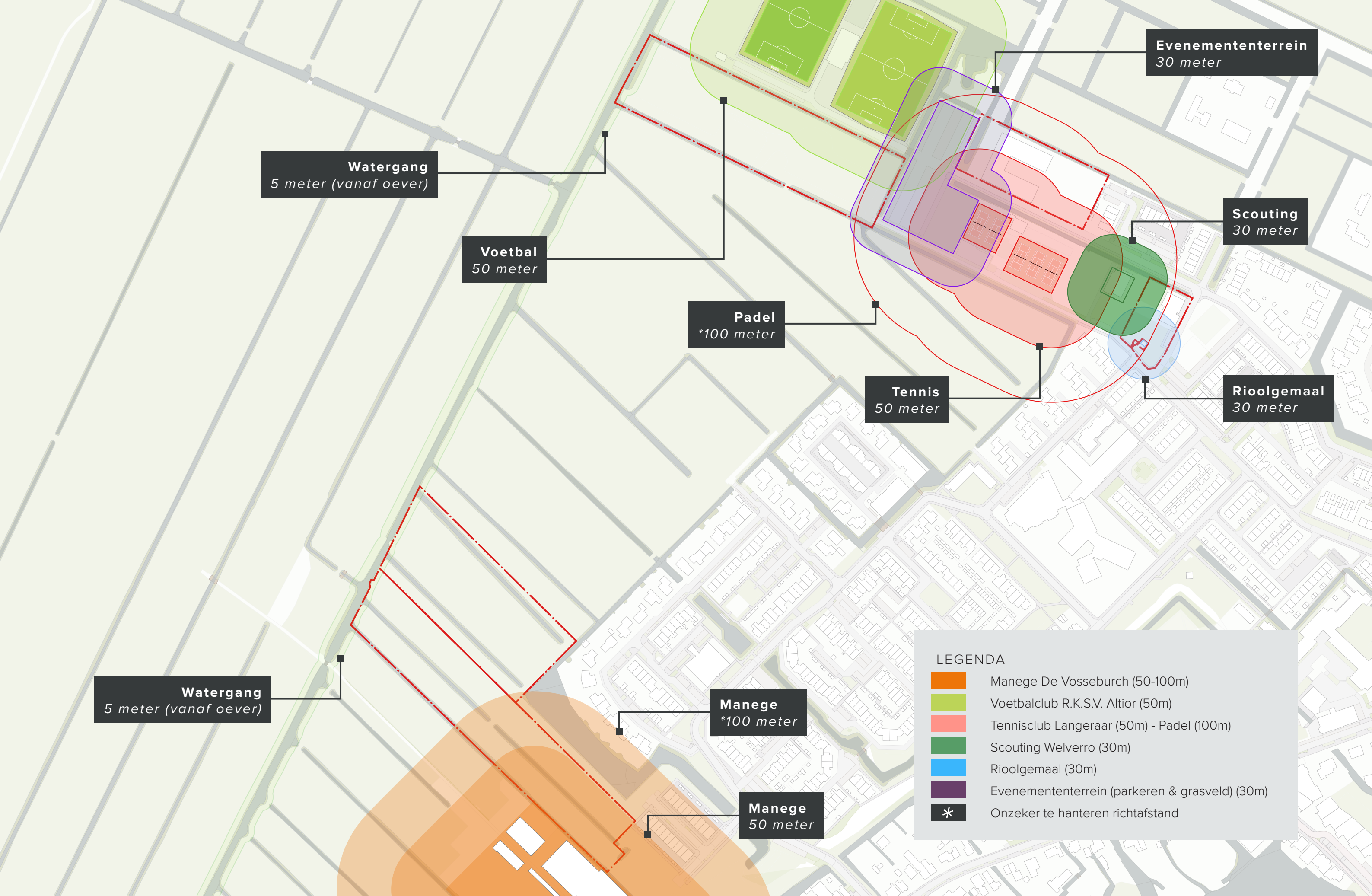
Bijlage 3: Prijscategorieën

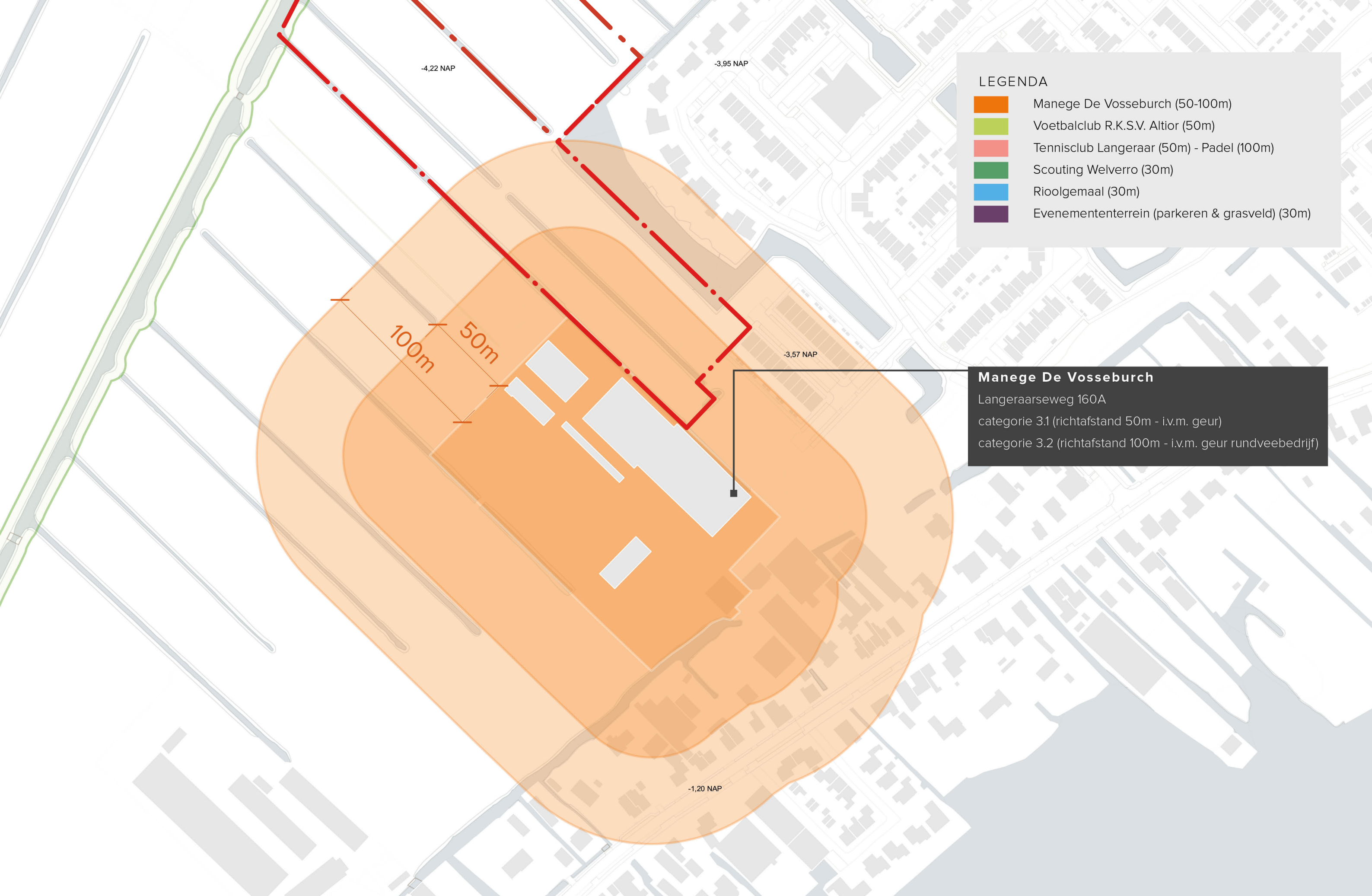


LEGENDA



- Eigendom van de gemeente
- Geen eigendom van de gemeente





LEGENDA

- Manege De Vosseburch (50-100m)
- Voetbalclub R.K.S.V. Altior (50m)
- Tennisclub Langeraar (50m) - Padel (100m)
- Scouting Welverro (30m)
- Rioolgemaal (30m)
- Evenemententerrein (parkeren & grasveld) (30m)

Manege De Vosseburch

Langerarseweg 160A

categorie 3.1 (richtafstand 50m - i.v.m. geur)

categorie 3.2 (richtafstand 100m - i.v.m. geur rundveebedrijf)

VARIANT STRAATJE ERBIJ 1,5 HA.





Locatie: Waterzuivering
71 woningen

Locatie: IKC
28 woningen

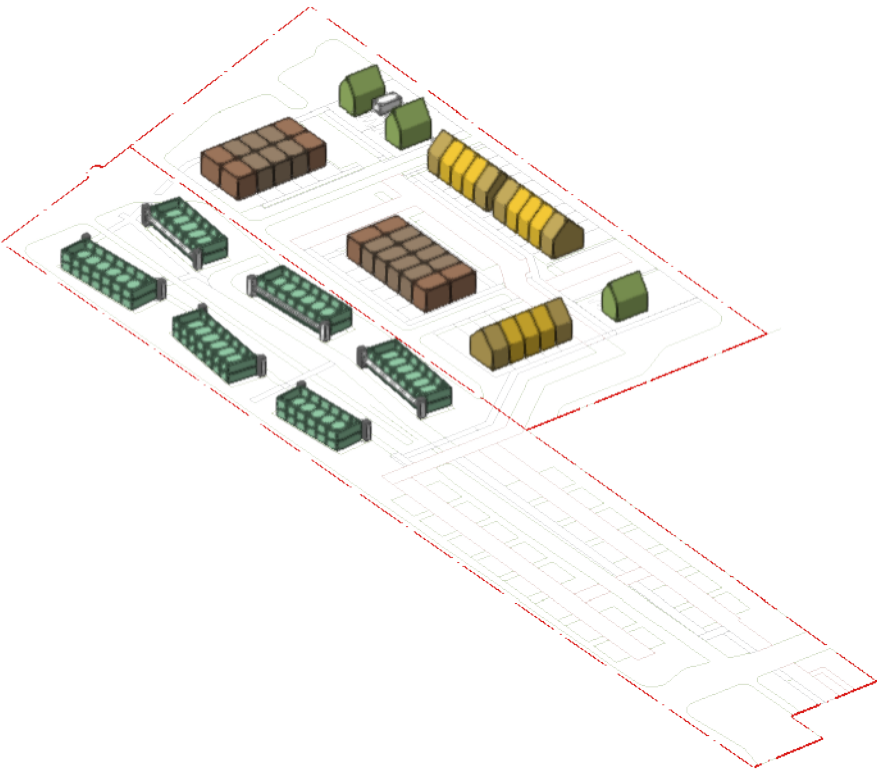
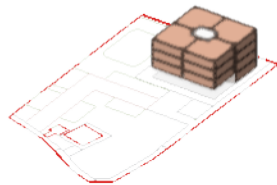
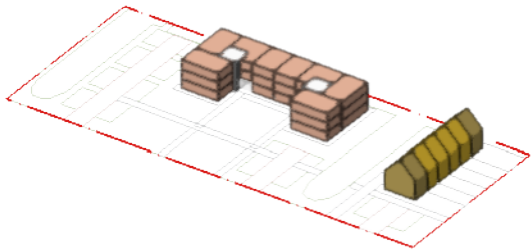
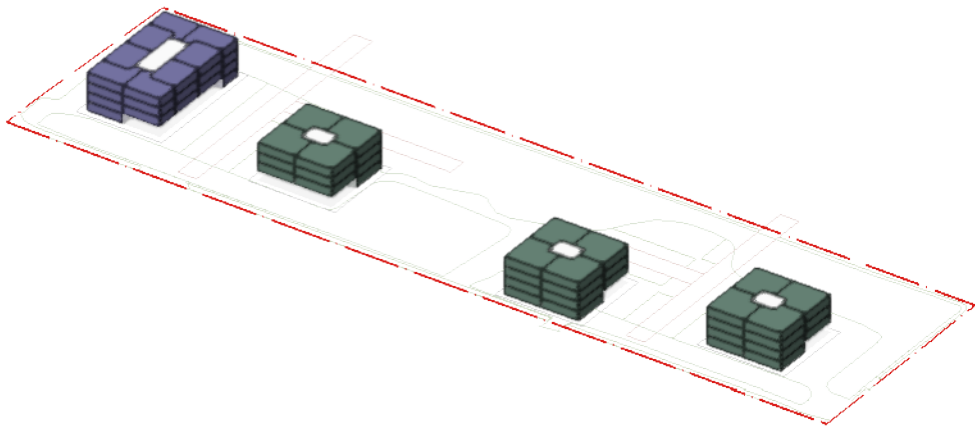
Locatie: De Schakel
14 woningen

Locatie: 'Straatje erbij'
40 woningen
15.000m2 plangebied

Locatie: Flexwoningen
80 woningen



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: sociaal/goedkoop		
Appartementen (huur)	36	24%
Categorie: betaalbaar/middelduur		
Rijwoningen 5,1m koop	13	8%
Rijwoningen 5,1m koop (hoek)	8	5%
Rug aan rug 5,7m huur	14	9%
Rug aan rug 5,7m (hoek) huur	8	5%
Appartementen (koop)	29	19%
Categorie: duur/top duur		
Vrijstaand	3	2%
Appartementen (koop)	42	27%
Totaal aantal woningen		153
Categorie: Tijdelijk		
Rijwoningen flexwoningen (nieuwkomers)	80	
Totaal aantal woningen, incl. flexwoningen		233





Locatie: IKC
valt binnen BSD

Locatie: Waterzuivering
valt binnen BSD

Grens BSD
Buitengebied

Locatie: De Schakel
valt binnen BSD

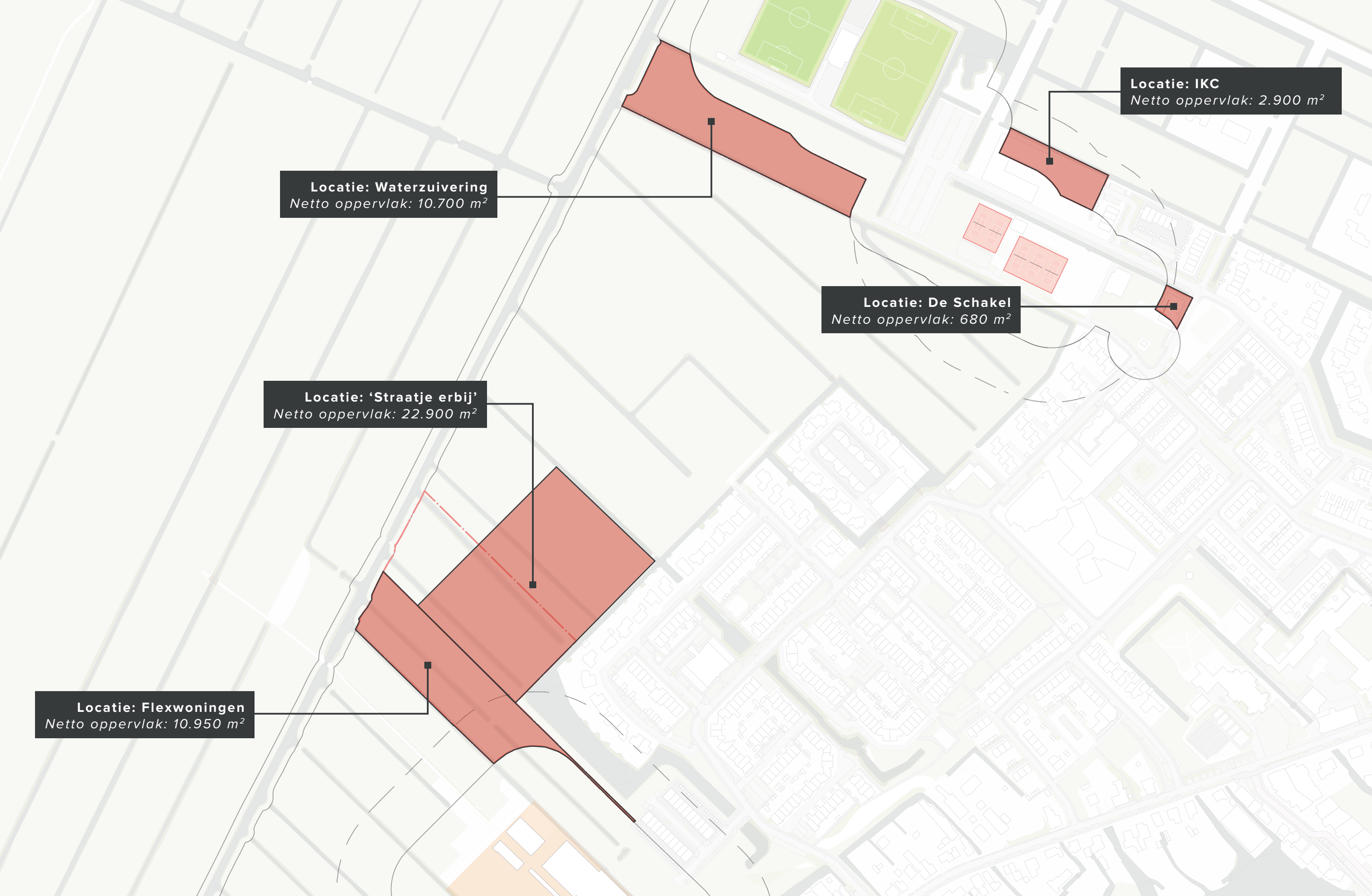
Locatie: 'Straatje erbij'
valt buiten BSD
15.000m2 plangebied

Buitengebied
Grens BSD

Locatie: Flexwoningen
valt buiten BSD

Grens BSD
Buitengebied

VARIANT STRAATJE ERBIJ 2,3 HA.



Locatie: Waterzuivering
Netto oppervlak: 10.700 m²

Locatie: IKC
Netto oppervlak: 2.900 m²

Locatie: De Schakel
Netto oppervlak: 680 m²

Locatie: 'Straatje erbij'
Netto oppervlak: 22.900 m²

Locatie: Flexwoningen
Netto oppervlak: 10.950 m²



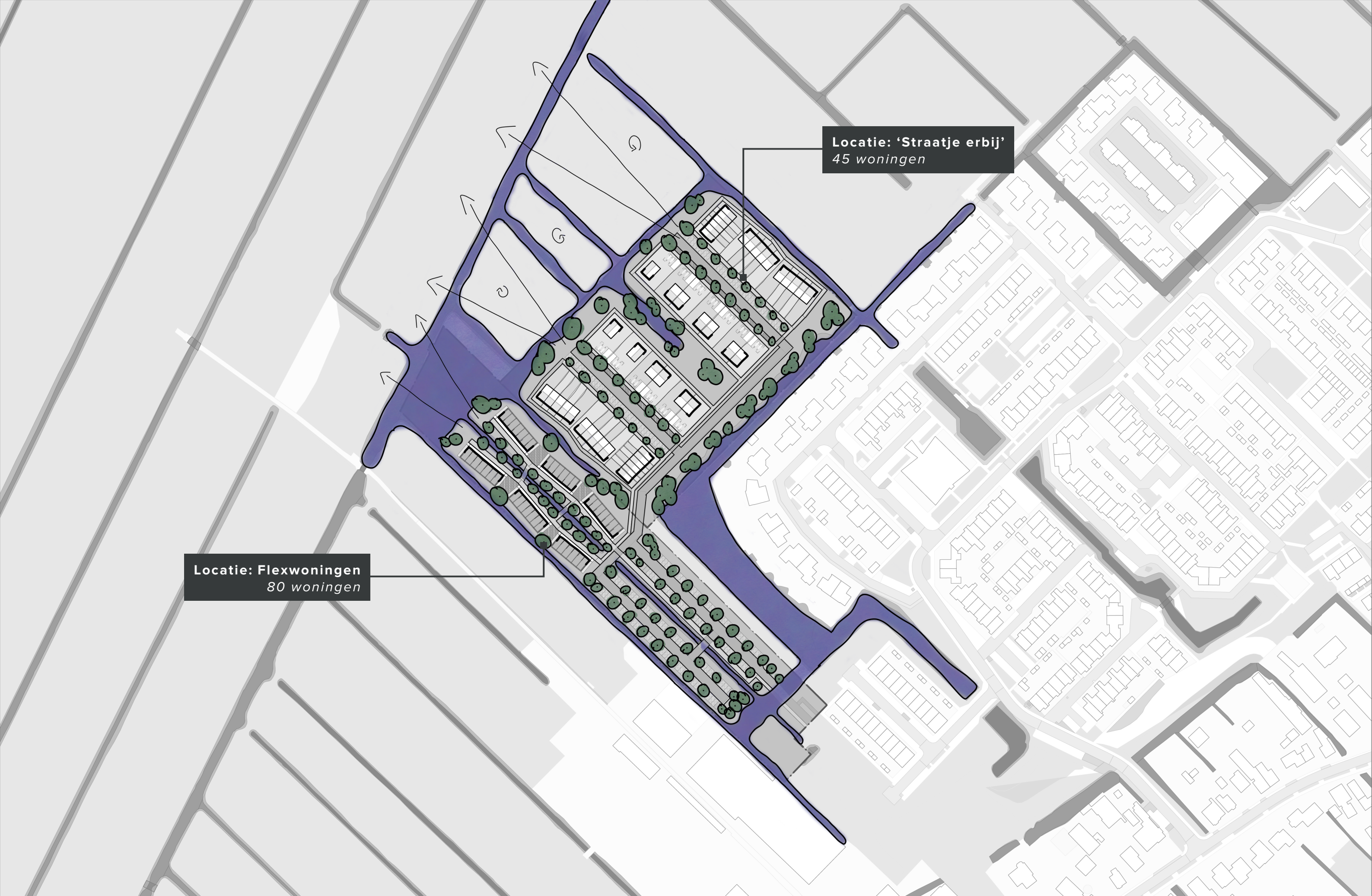
Locatie: Waterzuivering
71 woningen

Locatie: IKC
28 woningen

Locatie: De Schakel
14 woningen

Locatie: 'Straatje erbij'
45 woningen

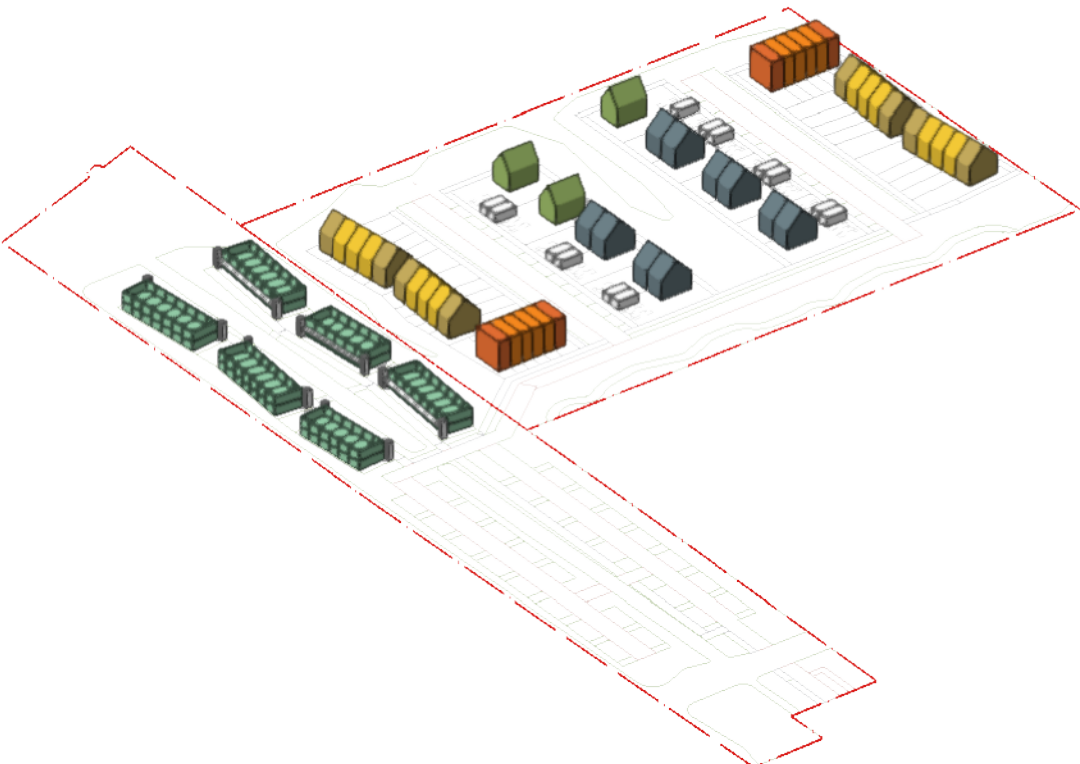
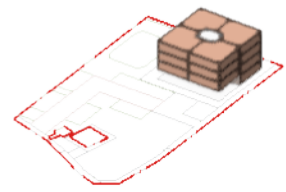
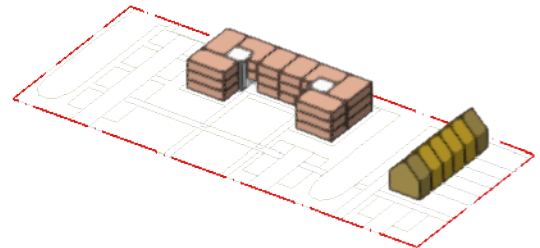
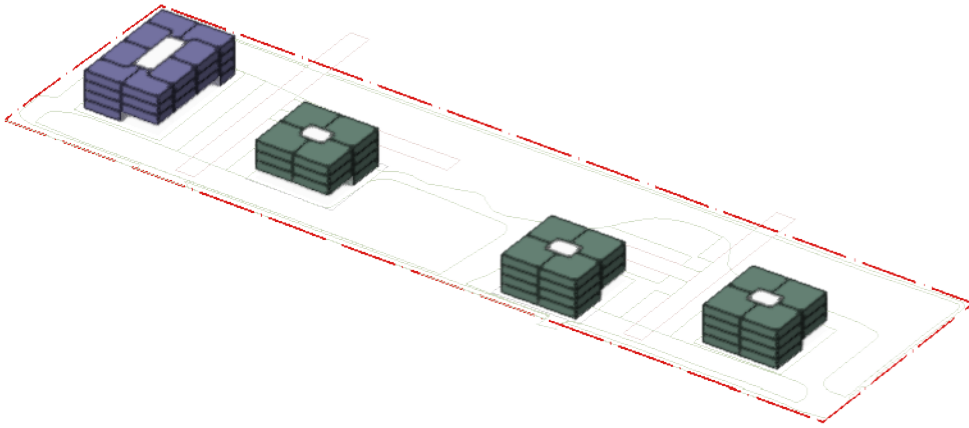
Locatie: Flexwoningen
80 woningen



Locatie: Flexwoningen
80 woningen

Locatie: 'Straatje erbij'
45 woningen

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: sociaal/goedkoop		
 Rijwoning 3,6m huur	8	5%
 Rijwoning 3,6m huur (hoek)	4	3%
 Appartementen (huur)	36	23%
Categorie: betaalbaar/middelduur		
 Rijwoningen 5,1m koop	16	10%
 Rijwoningen 5,1m koop (hoek)	10	6%
 Appartementen (koop)	29	18%
Categorie: duur/top duur		
 Twee onder één kap	10	6%
 Vrijstaand	3	2%
 Appartementen (koop)	42	27%
Totaal aantal woningen	158	100%
Categorie: Tijdelijk		
 Rijwoningen flexwoningen (nieuwkomers)	80	
Totaal aantal woningen, incl. flexwoningen	238	





Locatie: Waterzuivering
valt binnen BSD

Locatie: IKC
valt binnen BSD

Grens BSD
Buitengebied

Locatie: De Schakel
valt binnen BSD

Locatie: 'Straatje erbij'
valt buiten BSD
22.879m2 plangebied

Buitengebied
Grens BSD

Locatie: Flexwoningen
valt buiten BSD

Grens BSD
Buitengebied

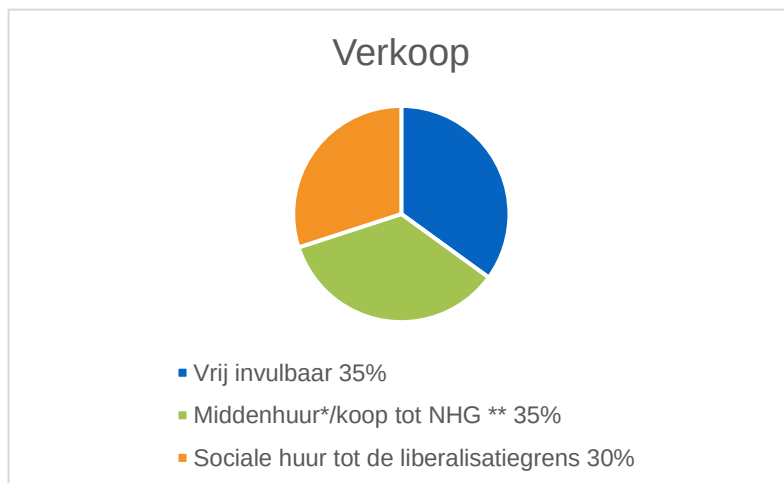
GLOBALE TIJDSLIJN EN PLANNING

Planning op hoofdlijnen

Wanneer	Onderwerp
Afronding mei 2025	Visievorming
Juni 2025	Collegebesluit Planverkenning
Q 4 2025	Raadsbesluit Startnotitie
Juni 2026	Collegebesluit stedenbouwkundige visie
Juli 2026	Raadsbesluit stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en financiële onderbouwing
Start juli 2026 – afronding augustus 2027	Tenderprocedure
Juli 2026	Start Ontwerp Omgevingsplan
Zomer 2027	Onherroepelijk Omgevingsplan
Zomer 2028	Omgevingsvergunningen (indien scenario omgevingsplan onherroepelijk)
ntb	Bouwrijp maken gronden
2028	Start bouw woningen
2030	Opleveren woningen

PRIJSCATEGORIEËN

In onderstaande afbeeldingen wordt de onderverdeling van de doelgroepen beschreven inclusief de beoogde prijsklassen van de woningen.



Afbeelding 1; Verdeling woningbouwprogramma

**Percentages vrij invulbaar per gemeente*

***Grenzen worden geïndexeerd*

VON prijzen - prijscategorieën	Minimum prijs	Maximum prijs
Sociale huur	<	huurprijsgrens
Middenhuur	huurprijsgrens	€ 1.184,82
Vrijesector	€ 1.184,82	>
Goedkope koop	<	€ 288.411,63
Betaalbare koop	€ 288.411,63	€ 405.000,00
Middeldure koop	€ 405.000,00	€ 500.000,00
Duurdere koop	€ 500.000,00	€ 600.000,00
Dure koop	€ 600.000,00	>

Afbeelding 2; Prijscategorieën 2025

