

Leden van de Gemeenteraad
Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA TER AAR

Beantwoording schriftelijke vragen

Schriftelijke vragen 2026-08 over vertraging van woningbouw voor De Kleine
onderwerp Verwondering en Langeraar-Westzijde (CDA, NN, D66)
Vragen gesteld door J. van der Pijl (D66), A. Kieboom (D66), P.J. de Rijk (NN), L. Zoet (CDA)
Datum vraag 11 mei 2026
portefeuillehouder I. de Ridder
opgesteld door [REDACTED] en [REDACTED]
Zaaknummer 673084
Datum
beantwoording 10 juni 2026

Beste raadsleden,

De fracties van D66, Natuurlijk Nieuwkoop en CDA hebben schriftelijke vragen gesteld over de voortgang van de projecten De Kleine Verwondering en Langeraar-Westzijde. Met deze brief beantwoorden wij de vragen.

De fracties stellen:

“De gemeenteraad heeft de afgelopen jaren meermalen richtinggevende besluiten genomen over woningbouwprojecten in de gemeente Nieuwkoop. Juist daarom is het zorgelijk dat twee concrete ontwikkelingen (de Startnotitie De Kleine Verwondering in Nieuwveen en de Startnotitie Langeraar-Westzijde) nog altijd niet aan de raad zijn aangeboden, terwijl in eerdere stukken wel degelijk een duidelijk tijdpad werd geschetst.

- *Voor De Kleine Verwondering heeft de raad op 6 juni 2024 de verkenningsstudie en de bijbehorende notitie vastgesteld. In dat raadsvoorstel staat dat daarmee de verkenning wordt afgesloten en de initiatieffase start, inclusief participatie, verkennende onderzoeken en het opstellen van een startnotitie met ontwikkelstrategie. Ook staat daarin dat in de notitie een aanpak met planning is opgenomen om aan het einde van de initiatieffase tot een startnotitie en advies te komen. Daarnaast heeft de raad eerder voor dit project voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor 2024 en 2025.*
- *Voor Langeraar-Westzijde heeft de raad op 30 januari 2025 besloten het college te verzoeken om in Q3 2025 een startnotitie voor integrale gebiedsontwikkeling in Langeraar aan de raad aan te bieden. Later staat in een raadsvoorstel van 13 november dat de startnotitie in januari 2026 ter besluitvorming aan de raad zou*

worden aangeboden en dat het college in juni 2025 een planverkenning had vastgesteld.

Daar komt bij dat op de collegeagenda van 20 januari 2026 beide stukken daadwerkelijk als agendapunt stonden: zowel "Collegeadvies verkort vaststelling Startnotitie Langeraar Westzijde" als "Collegeadvies vaststellen startnotitie De Kleine Verwondering".

Bovenstaande in acht nemend hebben de fracties onderstaande vragen over de voortgang, de bestuurlijke regie, de interne besluitvorming en de oorzaken van de vertraging. De antwoorden van het college van B&W zijn onder de vragen te lezen.

De vragen en antwoorden:

Vraag 1: Klopt het dat:

- a. de Startnotitie De Kleine Verwondering volgens eerdere planning in april/mei 2025 in het college en in mei/juni 2025 in de raad had moeten worden behandeld, en dat
- b. de Startnotitie Langeraar-Westzijde op basis van het raadsbesluit van 30 januari 2025 in Q3 2025 aan de raad had moeten worden aangeboden?

Antwoord:

Het college heeft met de raad afspraken gemaakt via de Strategische Koers. Op basis van dit kader wordt gewerkt en liggen we nog steeds op planning. Bij de start van een gebiedsontwikkeling vormt de startnotitie de basis. Zo ook voor de projecten Langeraar Westzijde en De Kleine Verwondering. Op verschillende momenten hebben we u over de bijgestelde planning van beide projecten geïnformeerd.

De Kleine Verwondering:

- De vaststelling van de verkenningstudie in juni 2024 (met eerste planning);
- De raadsavond monitor woningbouw 25 april 2025;
- De halfjaarlijkse voortgangsrapportages Strategische Koers.

Langeraar Westzijde:

De raad is over het proces de bijgestelde planning geïnformeerd via:

- De planverkenning van juni 2025, inclusief een globale planning;
- De raadsinformatiebrief van november 2025;
- De raadspresentatie op 8 januari 2026;
- De halfjaarlijkse voortgangsrapportages Strategische Koers.

Wij zien dat de manier waarop planningswijzigingen nu via de voortgangsrapportages lopen, voor sommige fracties niet expliciet genoeg is geweest. Graag willen we met de raad hierover in gesprek tijdens de besloten raadsavond "monitor woningbouw" van 17 september 2026. Vooruitlopend op het gesprek dat we half september gaan voeren, geven we u hieronder een extra toelichting op beide projecten.

Belangrijk aspect bij beide projecten was dat het college ervoor gekozen heeft om de startnotities aan de raad voor te leggen als de financiële bandbreedte en de belangrijkste risico's voldoende zijn doorgerekend en onderbouwd.

Onder andere deze keuze voor zorgvuldigheid, zorgde bij beide projecten voor het verschuiven van de planningen. Dit was nodig om te voorkomen dat de raad moet besluiten op basis van te globaal uitgewerkte (financiële) informatie. In beide gebiedsontwikkelingen is nadrukkelijk gekeken naar de impact van het toevoegen van de woningen op de (druk op) maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg- en sportvoorzieningen.

Het college heeft gezien de financiële opgaven de komende jaren ervoor gekozen om al in een vroeg stadium (in toekomstige startnotities) de financiële bandbreedte van de beoogde gebiedsontwikkelingen zo concreet als mogelijk in deze fase in beeld te brengen. Zo kan de raad beter zijn kader stellende rol oppakken en houden college en raad regie op de financiële situatie richting de toekomst.

Het college wil benadrukken dat de startnotitie de basis vormt voor de gebiedsontwikkeling. Bij elke volgende processtap kan de financiële bandbreedte (effect op de grondexploitatie) beter inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van verdere uitwerking van het projectplan (zoals wel- geen grondverwerving, woningbouwprogramma, wel- geen maatschappelijke voorzieningen). Dit wordt nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met woningbouw programma en grondexploitatie.

De Kleine Verwondering

Vooralsnog verloopt de totaalplanning van het project volgens verwachting. We hanteren oplevering eind 2030 als uitgangspunt.

Tijdens de participatie in de initiatieffase (na vaststellen van de verkenningsstudie op 6 juni 2024) werd de ruimtevraag vanuit maatschappelijke organisaties en de wens voor een gevarieerd woningbouwprogramma (met en zonder zorg) voor ouderen en jongeren in de gemeente en in Nieuwveen in het bijzonder nogmaals bevestigd. Om aan beide opgaven optimaal te kunnen voldoen heeft de projectgroep mogelijkheden onderzocht om het projectgebied De Kleine Verwondering (kavels A t/m E) te verbreden met de kavels Teylersplein, Conradpark en Hazeweg 3. De drie kavels zijn net als de kavels A t/m E onderdeel van de strategische koers. Bovenstaande, maar ook personele wisseling vroegen meer tijd dan voorzien. De in 2024 genoemde eerste planning, zijnde de behandeling in het college in april/mei 2025 en in de raad in mei/juni 2025 is hierdoor niet gehaald.

De raad is over dit proces en de bijgestelde planning geïnformeerd via:

- De vaststelling van de verkenningsstudie in juni 2024 (met eerste planning);
- De raadsavond monitor woningbouw 25 april 2025;
- De halfjaarlijkse voortgangsrapportages Strategische Koers;
- Document Raadsplanning in Agendacommissie.

Langeraar-Westzijde

De vertraging heeft geen gevolgen voor de woningbouw. De voorbereidingstijd heeft zes maanden extra tijd gevegd. De voorbereidingskosten vallen iets hoger uit, maar blijven binnen de raming. De haalbaarheid van het project komt bij de uitwerking van de varianten nader in beeld.

Bij Langeraar-Westzijde zijn voor het uitvoeren van de aangenomen motie 'Sportpark Langeraar Oost' (januari 2025) extra gesprekken gevoerd met stakeholders. Verder bleek in de loop van 2025 dat nadere uitwerking nodig was van de processtappen, de risico's en vooral de financiële bandbreedte van de totale gebiedsontwikkeling. De taxatie van het perceel van de voormalige waterzuiveringslocatie, nodig om de bandbreedte te bepalen, heeft meer doorlooptijd gevraagd dan was voorzien bij het opstellen van de eerste planning. Het college heeft daarom gekozen om de startnotitie nog niet aan de raad voor te leggen voordat deze financiële bandbreedte voldoende is onderbouwd. Daarnaast speelde ook hier een personele wisseling. De planning uit het raadsbesluit van 30 januari 2025 (over de 3HA locaties), zijnde het aanbieden van de startnotitie voor Langeraar West in het derde kwartaal van 2025 is hierdoor niet gehaald.

De raad is over het proces de bijgestelde planning geïnformeerd via:

- De planverkenning van juni 2025, inclusief een globale planning;
- De raadsinformatiebrief van november 2025;
- De raadspresentatie op 8 januari 2026;
- De halfjaarlijkse voortgangsrapportages Strategische Koers;
- Document Raadsplanning in Agendacommissie.

Vraag 2: Klopt het dat de behandeling van beide startnotities vervolgens meerdere keren zijn doorgeschoven en inmiddels pas na de zomer op de planning staan?

Antwoord:

Ja. Zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 1 heeft het college hiervoor bewust gekozen. Dit is vanwege zorgvuldigheid bij het bepalen van de financiële bandbreedte gedaan. De uitwerking van de motie Hospice (De Kleine Verwondering) en de taxatie van de voormalige waterzuiveringslocatie (Langeraar-Westzijde) hebben ook met het uitstel te maken. De behandeling van beide startnotities stond vervolgens na de zomer van 2026 op de planning. Inmiddels weten we dat het gelukt is om de startnotitie De Kleine Verwondering nog voor de zomer op de raadsplanning te plaatsen. Voor Langeraar West is nog meer tijd nodig. Vanuit verschillende studies, gesprekken met de samenleving en provincie is voor Langeraar een aantal ontwikkelvarianten mogelijk. Deze varianten worden momenteel verder uitgewerkt en doorgerekend op (on-)mogelijkheden en financiële haalbaarheid. Dit vraagt om zorgvuldigheid.

Vraag 3: Klopt het dat beide stukken op enig moment al in de collegevergadering voorgelegd zijn met het oog op doorgeleiding naar de raad? Zo ja, op welke data is dat per project gebeurd? En indien deze stukken al één of meerdere keren in het college hebben voorgelegen: waarom zijn zij toen niet naar de raad gestuurd?

Antwoord:

Ja, dit klopt. De inhoudelijke redenen om de stukken aan te houden zijn toegelicht bij het antwoord op vraag 1 en 2. Hieronder noemen wij de concrete collegedata en de directe aanleiding per vergadering.

De Kleine Verwondering

- 20 januari 2026: het college heeft de startnotitie aangehouden, omdat:
 - o Er meer behoefte was aan informatie over de effecten van een integrale afweging op basis van kavelpaspoorten op de handelingssnelheid ten behoeve van het Hospice. Het Hospice had immers een strakke planning.
 - o Meer informatie over de financiële bandbreedte van het totale project wenselijk was.
- 31 maart 2026: het college heeft de startnotitie opnieuw aangehouden, omdat:
 - o We ervoor hebben gekozen de ontwikkeling van het Hospice los te trekken van het project De Kleine Verwondering. Hierdoor kunnen we vaart maken om deze maatschappelijke ontwikkeling te realiseren, die gevraagd is door de raad in de motie "Voorrang vestigen hospice Nieuwkoop".
 - o De financiële informatie nog een gedetailleerdere uitwerking vroeg.

Langeraar-Westzijde

- 20 januari 2026: het college heeft de startnotitie aangehouden, omdat nog meer inzicht gewenst was in de financiële bandbreedte van de gebiedsontwikkeling..
- 3 februari 2026: het college heeft de startnotitie opnieuw aangehouden. Verwachting was, dat het taxatierapport (voormalige waterzuiveringslocatie) op korte termijn beschikbaar werd voor de gemeente. Hiermee zou meer inzicht verkregen worden in de financiële bandbreedte van de gebiedsontwikkeling. Het taxatierapport heeft echter een langere doorlooptijd gekend, dan in eerste instantie verwacht werd.

In lijn met de keuze die in het antwoord op vraag 1 is beschreven, biedt het college de startnotities niet aan de raad aan, voordat de risico's en de financiële bandbreedte voldoende zijn uitgewerkt.

Vraag 4: Hoe vaak zijn de Startnotitie De Kleine Verwondering en de Startnotitie Langeraar-Westzijde sinds hun eerste geplande behandeling doorgeschoven? Graag per project een overzicht van de oorspronkelijke plandatum, de daaropvolgende uitstel-momenten en de meest recente planning.

Antwoord:

Hieronder geven wij per project de belangrijkste planningsmomenten weer. Zie ook het antwoord op vraag 3.

De Kleine Verwondering

- Oorspronkelijke planning (verkenningstudie): behandeling in het college in april/mei 2025 en in de raad in mei/juni 2025;
- Eerste behandeling startnotitie in het college: 20 januari 2026;
- Tweede behandeling in het college: 31 maart 2026
- Nieuwe datum behandeling in het college: 2 juni 2026.

Langeraar-Westzijde

- Oorspronkelijke planning (raadsvoorstel m.b.t. 3 HA locaties): behandeling startnotitie in de raad in het derde kwartaal 2025;
- In de planverkenning (raadsbesluit in juni 2025) is planning voor behandeling startnotitie bijgesteld naar 4e kwartaal 2025

Eerste behandeling startnotitie in het college: 20 januari 2026

- Tweede behandeling startnotitie in het college: 3 februari 2026
- Nieuwe streefdatum behandeling in het college: augustus/september 2026

De inhoudelijke redenen voor het uitstel zijn beschreven bij het antwoord op vraag 1 en 2.

Vraag 5: Wat is per project de concrete reden voor elk uitstel moment? Graag niet beantwoorden met algemene termen als 'capaciteitsgebrek' of 'lopende onderhandelingen', maar per uitstel ronde zo duidelijk mogelijk aangeven wat de belemmering was.

Antwoord:

De concrete inhoudelijke redenen voor het uitstel, waaronder de behoefte aan extra zorgvuldigheid bij de financiële bandbreedte en in latere fase de uitwerking van de motie Hospice en de taxatie van de voormalige waterzuiveringslocatie zijn uitgebreid beschreven bij het antwoord op vraag 1 en 2.

Bij het antwoord op vragen 3 en 6 lichten we per project aanvullende organisatorische factoren toe, zoals personele wisselingen en ambtelijke capaciteit.

Vraag 6: Aan wie of waaraan is de vertraging per project in hoofdzaak toe te rekenen? Graag hierbij aandacht besteden aan: bestuurlijke keuzes, ambtelijke capaciteit, inhoudelijke of juridische knelpunten, financiële of plan economische problemen, afhankelijkheid van externe partijen of andere oorzaken.

Antwoord:

De hoofdredenen voor de vertraging zijn voor beide projecten beschreven bij het antwoord op vraag 1.

De Kleine Verwondering

De initiële planning om in mei 2025 een startnotitie in de raad te bespreken is niet gehaald. Op basis van de participatie in de initiatieffase is onderzocht of het projectgebied kon of moest worden uitgebreid, om beter aan de opgave voor woningbouw en voorzieningen te kunnen voldoen. Dit kostte meer tijd dan was voorzien. Daarnaast hebben personele wisselingen en de beschikbare ambtelijke capaciteit in het projectteam de doorlooptijd vergroot. Vervolgens kostte de keuze voor zorgvuldigheid, waaronder het bepalen van de financiële bandbreedte extra tijd en kostte de uitvoering van de motie Hospice capaciteit en tijd.

Langeraar-Westzijde

De initiële planning om in het 3e kwartaal 2025 de startnotitie in de raad te bespreken is niet gehaald, vooral omdat de financiële bandbreedte van de gebiedsontwikkeling nog niet kon worden vastgesteld en er meer tijd nodig was dan voorzien voor het uitwerken van de processtappen en het bepalen van de risico's. De taxatie van het perceel van de voormalige waterzuiveringslocatie, die nodig is voor het bepalen van de financiële bandbreedte vraagt extra tijd. Vanwege de zorgvuldigheid is er voor gekozen deze tijd toch te nemen. Daarnaast hebben ook hier personele wisselingen en beschikbare ambtelijke capaciteit de doorlooptijd vergroot.

Vraag 7: Is er bij (één van) beide projecten sprake geweest van een bestuurlijk gereed of nagenoeg gereed stuk dat desondanks niet naar de raad is gestuurd? Zo ja, waarom niet?

Antwoord:

De Kleine Verwondering

De stukken waren in concept gereed. Het college had meer informatie nodig m.b.t. de financiële bandbreedte van het project en m.b.t. het uitvoeren van de motie over het Hospice.

Langeraar-Westzijde

De stukken waren in concept gereed. Het college had meer informatie nodig over de processtappen, risico's en financiële bandbreedte van het project. De taxatie van de voormalige waterzuiveringslocatie ontbrak nog steeds.

Vraag 8: Wanneer wist het college per project dat de eerder gecommuniceerde planning niet meer haalbaar was? En op welke momenten en op welke manier is de raad expliciet geïnformeerd over uitstel van de projecten?

Antwoord:

De Kleine Verwondering

In de loop van 2025 werd duidelijk dat de planning zou verschuiven door het onderzoek naar het verbreden van het projectgebied en personele wisseling. Vervolgens nam het college in het 1e kwartaal van 2026 meer tijd in verband met de zorgvuldigheid bij het

bepalen van de financiële bandbreedte en de uitvoering van de motie Hospice. De raad is hier over geïnformeerd via de voortgangsrapportages Strategische Koers.

Langeraar-Westzijde

In juni 2025 werd duidelijk bij de uitwerking van de planverkenning dat het inventariseren van risico's en processtappen meer tijd vroeg. Ook hier speelde een personele wisseling en de wens voor het bepalen van een financiële bandbreedte mee. Daarvoor is de taxatie nodig. De raad is geïnformeerd via de planverkenning, raadsbrief van november 2025, raadspresentatie van 8 januari 2026 en de voortgangsrapportages Strategische Koers.

Wij zien dat de manier waarop planningswijzigingen nu via de voortgangsrapportages lopen, voor sommige fracties niet expliciet genoeg is geweest. Graag willen we met de raad hierover in gesprek tijdens de besloten raadsavond "monitor woningbouw" van 17 september 2026.

Vraag 9: Welke gevolgen heeft de vertraging per project voor de voortgang van de woningbouw, de voorbereiding, de kosten en de haalbaarheid van het project?

Antwoord:

De Kleine Verwondering

Vooralsnog verloopt de totaalplanning van het project volgens verwachting. We hanteren oplevering eind 2030 als uitgangspunt. Dit uitgangspunt gold in 2024 eveneens, ook al is dit niet expliciet opgenomen in de verkenningsstudie. De personele wisselingen leidden tot enige inefficiëntie, en ook de uitvoering van de motie Hospice vraagt extra tijd en middelen. Deze effecten vallen onder de categorie 'onvoorzien' en maken onderdeel uit van de reguliere projectuitwerking. De kosten worden continu gemonitord. Waar nodig wordt de begroting en/of raming bijgesteld. Dergelijke bijstellingen, evenals eventuele verschuivingen in de planning, zijn inherent aan projectmatig werken en gebiedsontwikkeling.

Langeraar-Westzijde

De vertraging heeft geen gevolgen voor de woningbouw. De voorbereidingstijd heeft zes maanden extra tijd gevegd. De voorbereidingskosten vallen iets hoger uit, maar blijven binnen de raming. De haalbaarheid van het project komt bij de uitwerking van de varianten nader in beeld.

Vraag 10: Wat is per project op dit moment de meest actuele en realistische planning voor behandeling in het college, aanbieding aan de raad en besluitvorming door de raad?

Antwoord:

De Kleine Verwondering

Behandeling startnotitie in collegevergadering 2 juni 2026
Behandeling startnotitie in raadsvergadering BR 9 juli 2026

Langeraar-Westzijde

Behandeling startnotitie in collegevergadering voorzien in augustus of september 2026.
Behandeling startnotitie in gemeenteraadsvergadering voorzien in september of oktober 2026.

Vraag 11: Kan het college, in het kader van doorpakken op het woondossier, toezeggen dat het college en de raad uiterlijk vóór het zomerreces van 2026 besluit over deze stukken?

Antwoord:

De Kleine Verwondering

Deze toezegging kunnen we doen, met de kennis die we nu hebben. Zie het antwoord op vraag 10.

Langeraar-Westzijde

De besluitvorming over de startnotitie vindt plaats na het zomerreces, zie de actuele planning in het antwoord op vraag 10.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
secretaris



Robbert-Jan van Duijn
burgemeester