

Het dagelijks bestuur
van het Hoogheemraadschap van Rijnland
<verzonden per e-mail>

datum 31 augustus 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 701538
behandeld door [REDACTED]
betreft **Voorstel tot verkoop/aankoop van twee percelen van Rijnland in de kernen Langeraar en Ter Aar (voormalige RWZI-locaties Langeraar en Ter Aar Oost)**
bijlage(n) 2 (weergave van de percelen)

Geachte leden van het dagelijks bestuur,

Met deze brief doet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop u een onderbouwd voorstel tot minnelijke verwerving van twee percelen die momenteel in eigendom zijn van het Hoogheemraadschap van Rijnland: het perceel Ter Aar, sectie A, nummer 4625, in de kern Langeraar (voormalige RWZI Langeraar, groot 17.780 m²) en het perceel Ter Aar, sectie B, nummer 3465, in de kern Ter Aar (voormalige RWZI Ter Aar Oost, groot 3.165 m²). Wij hechten eraan beide percelen in samenhang aan u voor te leggen, omdat zij bestuurlijk vergelijkbare kenmerken hebben — beide zijn al vele jaren buiten gebruik gestelde restlocaties zonder actief perspectief — maar planologisch en functioneel elk hun eigen invulling en waardering vergen.

Wij plaatsen dit voorstel in een helder bestuurlijk kader, en doen dat met respect voor uw positie en verantwoordelijkheid als eigenaar en als medeoverheid.

1. Aanleiding en voorstel om uit de impasse te komen

Beide percelen kennen een langlopende, tot op heden onopgeloste voorgeschiedenis. Ter Aar Oost is omstreeks 2004 buiten gebruik gesteld en heeft sindsdien — inmiddels ruim twintig jaar — geen zelfstandige functie meer. De RWZI Langeraar is omstreeks 2017 door Rijnland buiten gebruik gesteld; sindsdien vinden op het terrein geen activiteiten plaats en ligt het perceel ongebruikt. In beide dossiers hebben opeenvolgende contacten tussen gemeente en Rijnland tot dusver niet tot een verwerving geleid, hoofdzakelijk omdat de door Rijnland gehanteerde vraagprijzen uitgaan van de verwachting dat op deze locaties in de toekomst wonen mogelijk wordt. Die verwachting ziet de gemeente — om de in deze brief toegelichte redenen — voor deze locaties niet als realistisch en maatschappelijk verantwoord.

Wij hechten eraan deze impasse te doorbreken. Wij doen u daarom een integraal en transparant voorstel voor beide percelen tegelijk. Wij benadrukken uitdrukkelijk dat wij een pakketafpraak op beide locaties toejuichen, maar dat er tussen beide percelen géén noodzakelijke samenhang bestaat: het staat u vrij per perceel afzonderlijk op ons voorstel te reageren. Voor beide percelen hanteren wij dezelfde consistente prijsstelling — € 75,00 per m² kosten koper — aangevuld met een marktconforme nabetalingsregeling van € 225,00 per

Gemeente Nieuwkoop
Bezoekadres
Klant Contact Centrum
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Postadres
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar

Telefoon
14 0172
(geen netnummer nodig)

info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

m² indien binnen twintig jaar na levering op de locatie de functie wonen mogelijk wordt gemaakt. Deze constructie sluit aan bij de eerdere overeenkomsten tussen onze beide organisaties en waarborgt een reële, verdedigbare prijsvorming voor beide bestuursorganen.

2. Juridisch kader: Didam en staatssteun bij een transactie tussen twee overheden

2.1 Het Didam-kader is in deze niet van toepassing

De zogenoemde Didam-rechtspraak (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, en Hoge Raad 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661) verplicht een overheidslichaam bij de vervreemding van onroerende zaken om gelijke kansen te bieden aan (potentiële) gegadigden wanneer redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. De kern van dat leerstuk is het gelijkheidsbeginsel jegens private marktpartijen die met elkaar concurreren om een schaars overheidsgoed.

In beide voorliggende casus is van die situatie geen sprake. Het betreft telkens een verwerving door de ene overheid (de gemeente) van de andere overheid (het hoogheemraadschap), waarbij de gemeente als enige serieuze gegadigde optreedt voor percelen die functioneel en ruimtelijk uitsluitend voor gemeentelijke doeleinden — inrichting van de openbare ruimte, respectievelijk herhuisvesting van maatschappelijke voorzieningen — kunnen worden ingezet. Er is geen mededingingsruimte die aan concurrerende private partijen zou moeten worden geboden. Bovendien ziet de Didam-jurisprudentie primair op de verkopende overheid; bij een aankoop door de gemeente is het leerstuk niet van toepassing. Wij menen dan ook dat een openbare selectieprocedure hier rechtens niet is vereist. Uit een oogpunt van zorgvuldigheid en transparantie leggen beide besturen de prijsvorming en de gehanteerde uitgangspunten deugdelijk in hun respectievelijke dossiers vast.

2.2 Van staatssteun is bij deze transacties geen sprake

Van staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, VWEU is uitsluitend sprake indien cumulatief aan vijf voorwaarden is voldaan: (i) een voordeel aan een onderneming, (ii) bekostigd met staatsmiddelen, (iii) dat selectief is, (iv) de mededinging (dreigt te) vervalsen en (v) het handelsverkeer tussen lidstaten ongunstig beïnvloedt. Ontbreekt één van deze criteria, dan is er per definitie geen staatssteun.

In deze transacties ontbreekt reeds het eerste criterium. Het hoogheemraadschap oefent ten aanzien van deze percelen geen economische activiteit op een markt uit, maar handelt in het kader van zijn publiekrechtelijke waterstaatstaak; het is voor deze grondtransacties geen „onderneming” in de zin van het Unierecht. Ook de gemeente verwerft de grond niet als marktdeelnemer, maar ter behartiging van een publieke taak. Een transactie tussen twee overheden die beide binnen hun publieke taak handelen, valt daarmee buiten het staatssteunverbod. Dit sluit aan bij de Mededeling van de Commissie betreffende het begrip staatssteun (2016/C 262/01). Voor de volledigheid: het staatssteunrecht speelt wél weer een rol zodra de gemeente een van deze gronden op enig moment aan een private onderneming zou doorleveren; hiertoe bestaat geen enkel voornemen en voor die situatie is in dit voorstel een marktconforme nabetalingsregeling opgenomen.

3. Perceel Langeraar (AAR00 A 4625, 17.780 m²)

3.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie

In 1972 kocht het Hoogheemraadschap van Rijnland het betreffende perceel van de gemeente Ter Aar voor een bedrag van 64.000 gulden. Dit betrof ook een deel van de schadeloosstelling van de pachter. Vervolgens realiseerde het Hoogheemraadschap ter plaatse een RWZI voor de kern Langeraar. De RWZI is omstreeks 2017 door Rijnland buiten gebruik gesteld. Sindsdien vinden op het terrein geen activiteiten meer plaats: het perceel is

niet in gebruik en levert in de huidige toestand geen bijdrage aan het openbaar belang. In het omgevingsplan is op dit perceel de functie bedrijf toegelaten, met de aanduiding waterzuiveringsinstallatie. Deze regels komen uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan). De aanduiding heeft haar feitelijke betekenis inmiddels verloren. Naast een waterzuiveringsinstallatie is lichte bedrijvigheid toegestaan: de milieucategorieën 1 en 2 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook zijn de daarbij behorende voorzieningen mogelijk, zoals ondergeschikte kantoren, opslag, parkeren, groen en water. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht. Wonen, zelfstandige kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke of recreatieve functies zijn niet toegestaan.

3.2 Waarom het college geen voorstel tot woningbouw op deze locatie zal doen

Rijnland gaat blijken de vraagprijs (circa € 5,6 miljoen, ofwel € 315 per m² bruto) ervan uit dat op dit perceel woningbouw mogelijk wordt. Ons college heeft de mogelijkheden en beperkingen van deze locatie zorgvuldig gewogen en is tot de conclusie gekomen dat woningbouw op deze specifieke locatie niet passend en niet verantwoord is. Dit los van de vraag of bij een actueel woonprogramma zoals voorgeschreven door rijk en provincie bij een dergelijke grondprijs woningbouw haalbaar en betaalbaar is. Naar onze inzichten is dat niet het geval en zal alleen al op grond van de grondprijs de grondexploitatie negatief zijn.

De dragende overwegingen zijn:

- Directe ligging naast het voetbalcomplex van RKS SV Altior. RKS SV Altior is een zeer actieve vereniging. De velden liggen direct tegen het perceel aan. Wedstrijden, trainingen en clubactiviteiten zorgen het hele seizoen voor drukte, geluid en verkeer. In de avonduren staat de veldverlichting aan. Wanneer wij in het omgevingsplan de functie wonen aan een locatie toekennen, moet dat leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In gewone taal: wij moeten alle belangen afwegen en zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Voor woningen naast een veldsportcomplex met verlichting wordt landelijk een afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk als richtlijn gebruikt. Op dit perceel is die afstand niet te halen zonder ingrijpende en kostbare maatregelen, zoals afscherming, aanpassing van de verlichting of het onbebouwd laten van een brede strook. Daarmee gaat een groot deel van het perceel verloren voor woningbouw.
- Directe ligging naast het evenemententerrein Kermis Langeraar. De kermis van Langeraar is een groot evenement, met onder meer een feesttent met muziek tot in de nacht. Enkele dagen per jaar is de belasting van de omgeving zeer intensief. Ook de toegankelijkheid van het gebied is dan zeer beperkt. Voor evenementen geeft het Rijk geen vaste geluidswaarden. Wij moeten zelf in het omgevingsplan regels stellen die het geluid aanvaardbaar maken voor omliggende woningen. Als hier woningen komen, moeten wij die regels dus strenger maken. Dat raakt direct de kermis, en daarmee een dorps traditie waar Langeraar aan gehecht is. De geluidscontouren van het evenemententerrein zijn ook relevant voor mogelijke woningbouwlocatie op de huidige sportlocatie, maar de daar aanwezige infrastructuur (zendmast) zorgt er al voor dat de woningen op grotere afstand komen van het evenemententerrein.
- Cumulatie en onaanvaardbare woonkwaliteit. De cumulatie van sportcomplex, evenemententerrein en de solitaire, matig ontsloten ligging maakt dat op deze locatie geen kwalitatief hoogwaardig woonmilieu tot stand kan worden gebracht. De inzet van schaarse gemeentelijke woningbouwcapaciteit op zo'n locatie zou bovendien ten koste gaan van betere alternatieven binnen de kern. Wij zien bij deze cumulatie geen inrichting waarbij zowel nieuwe woningen als de bestaande voorzieningen goed uit de voeten kunnen.

- Woningbouw beperkt Altior en de kermis, niet alleen andersom. Dit punt weegt voor ons zwaar. Nieuwe woningen naast een sportcomplex en een evenemententerrein werken twee kanten op. Bewoners mogen een goed woon- en leefklimaat verwachten. Tegelijk mogen Altior en de kermis erop vertrouwen dat zij hun bestaande activiteiten kunnen voortzetten. Woningbouw op dit perceel zou vroeg of laat leiden tot een discussie over beperkingen: minder avondtrainingen, aanpassing van de verlichting, kortere kermisdagen of minder muziek. Ons college wil die keuze niet op het bord van de vereniging en het dorp leggen. Wij vinden het niet verantwoord om een woonfunctie te introduceren die bestaande, goed functionerende maatschappelijke voorzieningen onder druk zet.

Op grond van deze afweging heeft ons college zich op het standpunt gesteld dat het aan de raad geen voorstel zal voorleggen om het omgevingsplan zo te wijzigen dat op dit perceel wonen mogelijk wordt. Deze bestuurlijke keuze is uitdrukkelijk gemaakt en zal — behoudens fundamenteel nieuwe ruimtelijke inzichten of ontwikkelingen op langere termijn — de komende jaren de basis vormen voor het gemeentelijke ruimtelijke beleid ten aanzien van deze locatie. Consequentie hiervan is dat de status quo van 2017 — een buiten gebruik gestelde RWZI zonder actief gebruik en zonder ontwikkelperspectief — naar verwachting nog lange tijd zal voortduren indien geen oplossing tot stand komt.

3.3 Erkenning: verplaatsing scouting en tennis kan elders woningbouw mogelijk maken

Wij achten het van belang open en transparant te melden dat er in de kern Langeraar een breed gedragen, in het dorp gekoesterde wens bestaat om de scoutinggroep en de tennisvereniging te verplaatsen van hun huidige locatie aan de Sportlaan naar een nieuwe locatie direct naast het complex van RKS V Altior — dat wil zeggen: op het voormalige RWZI-terrein dat onderwerp is van deze brief. Ruimtelijk is dat een logische keuze: het terrein grenst aan een bestaande sportcluster, is groot genoeg om beide voorzieningen te huisvesten en biedt schaalvoordelen op het gebied van parkeren (medegebruik van parkeerterrein Altiorplein).

Wij erkennen tegelijkertijd dat de verplaatsing van scouting en tennis náár deze locatie het perspectief opent dat op de dan vrijkomende huidige sportlocatie in Langeraar wél woningbouw kan worden gerealiseerd — juist omdat die huidige locatie niet dezelfde ruimtelijke beperkingen kent als het voormalige RWZI-terrein. Het is nadrukkelijk niet zo dat de gemeente met haar keuze om geen woonbestemming voor het RWZI-perceel voor te stellen, ontkent dat het dossier als geheel woningbouwpotentie kan hebben; die potentie zit echter op een andere locatie in de kern, en is bovendien pas realiseerbaar na aanzienlijke investeringen.

3.4 Substantiële voorinvesteringen zijn noodzakelijk vóór woningbouw mogelijk is

Om die woningbouw op de vrijkomende sportlocatie daadwerkelijk mogelijk te maken, moeten door de gemeente — voordat er ook maar één woning kan worden verkocht — substantiële en risicovolle voorinvesteringen worden gedaan.

Op basis van onze exploitatieramingen gaat het naast de kosten aan aankoop van het perceel (zie verder) om de volgende hoofdcomponenten:

Stap	Omschrijving	Basisraming
Stap 1	Verplaatsing scouting en tennis (bouwrijp maken RWZI-locatie, schadeloosstellingen, aanleg 5 tennisbanen, nieuw scoutinggebouw en clubgebouw tennis)	€ 2.900.000

Stap	Omschrijving	Basisraming
Stap 2	Sloop tenniscomplex, scoutinggebouw en jeugdgebouw, asbestsanering en bouw geschikt maken 12.000 m ² bestaand terrein (nog niet bouwrijp)	€ 600.000

Bovenop deze kostprijs komt vervolgens nog de daadwerkelijke bouwrijpmaakinvestering voor het woningbouwprogramma zelf (wegen, riolering, definitieve infrastructuur, groen, parkeren voor de wijk), geraamd op circa € 3,0 miljoen. Uit de doorrekening van het integrale woningbouwprogramma (60 woningen, waarvan 20 sociale huur, 10 goedkope koop, 10 middelduur koop en 20 vrije sector koop) resulteert een verwacht exploitatietekort van circa € 3,0 miljoen. Het perceel biedt daarnaast beperkingen. Er is een rioolgemaal van Rijnland aanwezig en daarnaast een bergbezinkbassin van de gemeentelijke riolering. Dit vraagt om goede inpassing van de woningbouw.

De implicatie is fundamenteel voor de waardering: de door Rijnland gehanteerde vraagprijs van circa € 315/m² veronderstelt de facto dat de gemeente niet alleen betaalt voor de grond, maar óók bereid is de volledige toekomstige planwinst van een woningbouwontwikkeling elders in de kern vooruit te vergoeden — terwijl die winst er per saldo niet is. Een dergelijke prijsstelling is voor het college niet verantwoord.

3.5 Waardering en bod

Voor de waardering van dit perceel is het bijzonder overtuigende referentiepunt de eerdere transactie tussen onze beide organisaties zelf: de verwerving van de voormalige RWZI Ter Aar West (kadastraal Ter Aar, sectie A, nummer 8385, groot 7.393 m²), in 2015 verworven voor € 290.000 kosten koper, waarbij sloop en bodemonderzoek volledig voor rekening van Rijnland kwamen. Dit komt neer op circa € 39,20 per m² kosten koper (prijsspeil 2015), geïndexeerd naar prijspeil 2026 op basis van de gangbare CBS-prijsindices op een orde van grootte van € 60 tot € 70 per m² voor een vergelijkbaar object. Bij Ter Aar West bestond een ontwikkelperspectief de realisatie van de maatschappelijke voorziening IKC De Vaart.

Op grond van het voorgaande biedt de gemeente Nieuwkoop u aan het perceel Ter Aar, sectie A, nummer 4625 (17.780 m²) te verwerven tegen een prijs van € 75,00 per m² kosten koper, derhalve een koopsom van € 1.333.500 kosten koper (prijsspeil 2026).

Deze prijs is boven de prijs die de taxateur onder het bijzondere uitgangspunt van een bestemming voor maatschappelijke voorzieningen en sport heeft vastgesteld, te weten € 50,00 per m² VON, oftewel € 889.000 VON voor het gehele perceel. Het gemeentelijke bod van € 75,00 per m² kosten koper ligt daarmee nominaal 50% boven deze voor het beoogde gebruik relevante taxatiewaarde.

De taxateur geeft een hogere waarde af gekoppeld aan de huidige bestemming (bedrijf), maar de locatie heeft bij dat gebruik een aantal beperkingen. Deze prijs van € 75,00 is ook bewust boven de geïndexeerde bovenkant van de referentietransactie Ter Aar West gelegd en doet daarmee — mede gezien de omvangrijke voorinvesteringen die de gemeente vervolgens moet doen om de vrijkomende sportlocatie überhaupt beschikbaar te krijgen voor woningbouw — recht aan de belangen van beide overheden.

3.6 Nabetalings bij toekomstige woonbestemming

Om recht te doen aan de mogelijkheid dat het perceel Langeraar in de toekomst onverhoopt tóch een hoogwaardiger, waardevermeerderende functie zou krijgen, biedt de gemeente Rijnland een aanvullende nabetalingsregeling aan. De regeling houdt in:

- Aanvullend bedrag: de gemeente betaalt € 225,00 per m² extra als binnen 20 jaar na levering op het perceel (of een deel daarvan) wonen planologisch mogelijk wordt. Daarvan is sprake als een onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan de functie wonen toelaat, of als een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wonen toestaat.
- Alleen wonen is de trigger: andere functies activeren de regeling niet. Dat geldt voor maatschappelijke functies (waaronder scouting, tennis en andere sport of verenigingen), groen, verkeer en water.
- Indexering: het bedrag van € 225,00 per m² geldt naar prijspeil 2026 en wordt geïndexeerd op basis van de toepasselijke CBS-prijsindex vanaf 2026 tot het jaar waarin wonen mogelijk wordt gemaakt.
- Doorverkoop aan een derde: verkoopt de gemeente het perceel binnen de termijn van 20 jaar aan een derde partij, dan is de nabetaling in alle gevallen verschuldigd. Met het opnemen van deze bepaling wil de gemeente benadrukken dat wij de locatie langdurig en duurzaam willen gebruiken voor de geogde doelen.

Ter illustratie: bij toepassing over de volledige oppervlakte bedraagt de nabetaling € 225,00 × 17.780 m² = € 4.000.500 (prijspeil 2026). Samen met de koopsom vertegenwoordigt dit een aanzienlijke totale waarde die volledig recht doet aan een eventueel toekomstig woonperspectief, zonder dat de gemeente daarvoor nu — zonder enig planologisch of bestuurlijk zicht op een dergelijke bestemming en met een verwacht exploitatietekort in de doorrekening — een niet-marktconforme prijs behoeft te betalen.

4. Perceel Ter Aar Oost (Ter Aar, sectie B, nummer 3465, 3.165 m²)

4.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie

De locatie Ter Aar Oost (perceel B 3465) was oorspronkelijk eigendom van de gemeente Ter Aar. Bij akte van 22 juli 1975 droeg de gemeente de aanwezige rioolwaterzuiveringsinstallatie voor de kern Aardam-Oost met de bijbehorende gronden over aan het Hoogheemraadschap van Rijnland; de zuiveringstaak was al per 1 januari 1967 aan Rijnland overgegaan. Na buitengebruikstelling in 2004 ligt het perceel ongebruikt. Reeds vóór 2007 heeft het bestuur van de toenmalige gemeente Ter Aar zich tot Rijnland gewend met het verzoek in gesprek te treden over verwerving van het vrijgekomen terrein door de gemeente. Sindsdien — inmiddels ruim 22 jaar — is het perceel feitelijk ongebruikt en heeft het als restlocatie geen zelfstandige functie meer. Bij de ontwikkeling van het aangrenzende woongebied Amaliahof is verkenning van dit perceel opnieuw aan de orde geweest; voor de betrokken ontwikkelaar bleek de door Rijnland gehanteerde vraagprijs echter niet passend bij de reële gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden. In het omgevingsplan is op dit perceel de functie bedrijf toegelaten (categorie 1 en 2), maar zonder bouwvlak. Zelfstandige bedrijfsbebouwing is daardoor niet toegestaan. Dat is geen detail. Het ontbreken van een bouwvlak bepaalt de economische betekenis van deze functie. Daarmee wijkt de waarde van dit perceel fundamenteel af van die van een courante, uitgeefbare bedrijfskavel. Daarnaast zal het eventueel aanbrengen van verharding moeten worden gecompenseerd met meer water, waardoor de functionele oppervlakte nog verder afneemt.

4.2 Bestuurlijke context: bijdrage aan Ter Aar Zuidoost en openbare ruimte

De ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost is op dit moment één van de dragende woningbouwopgaven van onze gemeente. In dat verband bestaat een duidelijke behoefte om, in samenhang met de nieuwe woonwijk, de openbare ruimte in en om dat deel van de kern Ter Aar te versterken: het toevoegen van hoogwaardige, veilige fiets- en loopverbindingen, groenstructuren en waterrijke inrichting. Het perceel 3465 ligt op een positie die zich

uitstekend leent om deze functies te huisvesten: het verbindt het bestaande woongebied Amaliahof met de nieuwe ontwikkeling en de bestaande waterstructuren, en biedt gelegenheid om het bestaande water op het perceel uit te breiden en publiek toegankelijk te maken. De gemeente richt het perceel na verwerving in als openbare ruimte. In het omgevingsplan kennen wij de functies groen, verkeer en water toe. Wij hebben geen voornemen tot bebouwing en ook niet tot een commerciële functie of een woonfunctie op deze locatie.

4.3 Waardering en bod

Voor Ter Aar Oost geldt in essentie dezelfde waarderingsredenering als hierboven voor Langeraar uiteengezet. De vergelijking met de eerdere transactie Ter Aar West (€ 39,20/m² prijspeil 2015, geïndexeerd naar 2026: € 60–70/m²) is opnieuw het meest relevante ijkpunt. De vergelijking met Ter Aar West rechtvaardigt geen hogere, maar eerder een gelijke tot lagere prijs voor Ter Aar Oost, aangezien Ter Aar West destijds nog bebouwingsmogelijkheden had, terwijl Ter Aar Oost een bestemming "Bedrijf zonder bouwvlak" kent en uitsluitend voor de openbare ruimte wordt verworven.

De gemeente Nieuwkoop biedt u niettemin — evenals bij Langeraar en om consistentie in prijsstelling tussen beide overheden te borgen — aan het perceel Ter Aar, sectie B, nummer 3465 (3.165 m²) te verwerven tegen een prijs van € 75,00 per m² kosten koper, derhalve een koopsom van € 237.375 kosten koper.

4.4 Nabetaling bij toekomstige woonbestemming

Ook voor Ter Aar Oost biedt de gemeente een marktconforme nabetalingsregeling aan, gelijk van opzet aan die voor Langeraar:

- € 225,00 per m² (prijspeil 2026, CBS-geïndexeerd) als binnen 20 jaar na levering wonen op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt, op dezelfde wijze omschreven als bij Langeraar.
- Alleen de functie wonen activeert de regeling. Groen, verkeer, water en maatschappelijke functies niet
- Bij doorverkoop aan een derde binnen 20 jaar is de nabetaling in alle gevallen verschuldigd. Met het opnemen van deze bepaling bevestigt de gemeente dat zij de betreffende locatie duurzaam en blijvend als openbare ruimte wil inrichten.

Ter illustratie: nabetaling over de volledige oppervlakte bedraagt € 225,00 × 3.165 m² = € 712.125 (prijspeil 2026).

5. Onderbouwing van de nabetalingstermijn van 20 jaar

De keuze voor een termijn van 20 jaar voor de nabetalingsregeling is niet willekeurig. Zij sluit expliciet aan bij een termijn die in eerdere afspraken (1975) tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente is gehanteerd bij vergelijkbare grondtransacties. Deze termijn heeft in de praktijk een aantal aantoonbare voordelen die haar tot een breed geaccepteerde en verdedigbare standaard maken:

- Aansluiting bij bestaande, tussen partijen beproefde afspraken. Beide organisaties kennen deze termijn en hebben ermee gewerkt; het overnemen ervan bevordert de bestuurlijke uitlegbaarheid en de juridische zekerheid en voorkomt onnodige discussies over de duur van de verplichting.
- Aansluiting bij planologische en gemeentelijke besluitvormingshorizonten. Een periode van 20 jaar omvat doorgaans meerdere omgevingsvisies, wijzigingen van het omgevingsplan en collegeperiodes. Zij is lang genoeg om functiewijzigingen op te vangen die de waarde sterk verhogen.

- Aansluiting bij de gebruikelijke termijnen voor meerwaardeclausules (ook wel nabetalings- of claw-backregelingen) in de Nederlandse gemeentelijke praktijk. Bij gemeentelijke grondtransacties waarbij de prijs afhangt van de toegelaten functie.
- Redelijke risicoverdeling. Een aanzienlijk langere termijn zou een oneindige onzekerheid op de gemeentelijke boekhouding leggen en de verhandelbaarheid van de grond blijvend belasten; een aanzienlijk kortere termijn zou het risico voor Rijnland op onterecht misgelopen meerwaarde vergroten. Twintig jaar zit precies in dat middenveld.

6. Voorbehoud van instemming van de gemeenteraad

Voor beide percelen geldt dat de gemeente geen opschortende voorwaarden stelt anders dan de instemming van de gemeenteraad, gelet op het budgetrecht van de raad. Wij stellen dus geen aanvullend voorbehoud van planologische aard en geen financieringsvoorbehoud. Wij vragen u tegelijk begrip voor het volgende: de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de verplaatsing van de scouting en de tennisvereniging moeten nog worden onderzocht. Verwerving van de grond is daarvoor de noodzakelijke eerste stap, omdat dat onderzoek zonder eigendom niet kan worden gestart. Wij verbinden aan de uitkomst van dat onderzoek geen ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Voor Ter Aar Oost geldt dat het op dit moment nog zeer onzeker is of de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost tot stand zal komen. Daarmee valt mogelijk ook een kostendrager voor de beoogde inrichting van de openbare ruimte weg. Dit risico is en blijft voor rekening van de gemeente als koper: de locatie heeft namelijk, los van de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost, ook zelfstandige waarde voor de reeds bestaande woonomgeving.

7. Verantwoording

Dat Didam en het staatssteunrecht deze transacties niet beperken, ontslaat beide besturen niet van hun interne verantwoordingsplicht. Wij doen dat aan de gemeenteraad. Juist daarom is dit voorstel opgebouwd rond objectiveerbare en navolgbare uitgangspunten: een vergelijkbare eerdere transactie tussen onze beide organisaties (Ter Aar West, 2015), integrale grondexploitatieberekeningen inclusief risicoanalyse, en een consistente prijsstelling die op beide percelen op dezelfde wijze wordt toegepast. Zo is de prijsvorming voor beide bestuurlijke organen uitlegbaar en verdedigbaar.

Dit aanbod wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van Nieuwkoop. De gemeenteraad zal bij bereiken van overeenstemming de benodigde budgetten beschikbaar moeten stellen.

8. Samenvattend overzicht van het voorstel

Onderdeel	Voormalige RWZI Langeraar	Voormalige RWZI Ter Aar Oost
Kadastrale aanduiding	Ter Aar, sectie A, nummer 4625	Ter Aar, sectie B, nummer 3465
Oppervlakte	17.780 m ²	3.165 m ²
Huidige situatie	Buiten gebruik sinds 2017	Buiten gebruik sinds 2004
Beoogde gemeentelijke functie	Verplaatsing scouting en tennis (maatschappelijk)	Openbaar groen, langzaam verkeer en water
Koopsom (€ 75,00/m ² k.k.)	€ 1.333.500	€ 237.375
Nabetaling als wonen binnen 20 jaar mogelijk wordt	€ 225,00/m ² × 17.780 = € 4.000.500	€ 225,00/m ² × 3.165 = € 712.125

Onderdeel	Voormalige RWZI Langeraar	Voormalige RWZI Ter Aar Oost
Aanleiding nabetaling	Uitsluitend functie wonen; verkoop aan derden.	Uitsluitend functie wonen; verkoop aan derden.
Vorbehoud college Nieuwkoop	Goedkeuring gemeenteraad Nieuwkoop	Goedkeuring gemeenteraad Nieuwkoop

De gemeente heeft een uitgesproken voorkeur voor een afspraak waarbij beide percelen op basis van dit voorstel in samenhang worden verworven, omdat dit voor beide organisaties een efficiënte en definitieve afwikkeling van twee al lang lopende dossiers betekent. Wij benadrukken echter nogmaals uitdrukkelijk dat er tussen beide percelen géén noodzakelijke samenhang bestaat: mocht u op één van beide percelen tot een positief besluit willen komen zonder het andere, dan staan wij ook daarvoor open.

9. Tot slot

Wij spreken de oprechte hoop uit dat dit voorstel de doorbraak vormt in twee dossiers die al zeer lang op een oplossing wachten. Ons college hecht eraan te benadrukken dat de biedingen op beide percelen boven de marktwaaarde bij het feitelijk en beoogde gebruik liggen en, met de aanvullende nabetalingsregeling, ook een eventueel toekomstig ontwikkelperspectief ten volle honoreren.

Wij achten het van belang u tevens open en transparant het bestuurlijke perspectief te schetsen. De gemeente heeft nu geen enkel voornemen om voor Langeraar de functie wonen voor te stellen. Op Ter Aar Oost is wonen ook niet aan de orde.

Komen wij niet tot overeenstemming, dan blijven beide situaties die feitelijk al vele jaren bestaan — ongebruikte, buiten gebruik gestelde zuiveringslocaties — naar verwachting nog vele jaren ongewijzigd voortbestaan. Een overeenkomst op basis van dit voorstel is daarom in het belang van beide overheden: het beëindigt twee langlopende impasses, geeft beide locaties een passende publieke functie en levert Rijnland reële opbrengsten op.

Wij zijn graag bereid dit voorstel op korte termijn bestuurlijk met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester



