

Gemeenteraad Nieuwkoop
door tussenkomst van de griffier

datum 31 augustus 2026

uw brief/kenmerk

zaaknummer 701538

behandeld door [REDACTED]

betreft **Voorstel aan Rijnland verwerving percelen voormalige RWZI Langeraar en RWZI Ter Aar Oost**

bijlage(n) 1. Voorstel tot verkoop/aankoop van twee percelen van Rijnland in de kernen Langeraar en Ter Aar (brief aan Hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 26 augustus 2026)

Beste raadsleden,

Hierbij bieden wij u een brief aan die ons college op 26 augustus 2026 heeft verzonden aan het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland (bijlage). In deze brief doen wij het Hoogheemraadschap van Rijnland een onderbouwd voorstel tot minnelijke verwerving van twee percelen: de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in de kern Langeraar, direct naast het sportcomplex van RKSV Altior, en de voormalige RWZI Ter Aar Oost. Met deze raadsbrief informeren wij u over de achtergrond van dit voorstel en over het handelingsperspectief dat wij voor ogen hebben, afhankelijk van de reactie van Rijnland. Wij informeren u ook over het ruimtelijke standpunt dat wij in die brief hebben ingenomen: op het RWZI-perceel zelf stellen wij geen woningbouw voor. De woningbouw komt op de locatie die daardoor aan de Sportlaan vrijkomt. Omdat de twee locaties in een verschillend bestuurlijk en ruimtelijk krachtenveld liggen, lichten wij ze hieronder afzonderlijk toe.

1. Bestuurlijk kader: coalitieakkoord en eerdere besluiten

Dit voorstel geeft uitvoering aan het coalitieakkoord 2026-2030, waarin is vastgelegd dat wij ons inzetten “voor strategische aankoop van de waterzuivering voor maatschappelijke doeleinden” om de planvorming in Langeraar concreet in gang te zetten. Het doel is meer woningbouw in Langeraar, op de locatie aan de Sportlaan die vrijkomt als scouting en tennis verhuizen.

Voor Langeraar bouwt dit voorstel bovendien voort op eerdere besluiten en moties van uw raad:

- Motie “Onderzoek verplaatsing Welverro” (9 juli 2020): verzoek aan het college om de haalbaarheid van verplaatsing van Scouting Welverro naar de waterzuiveringslocatie te onderzoeken, zodat een locatie voor woningbouw vrijkomt.
- Motie “Sportpark Langeraar oost – Samenwerken met stakeholders” (raadsvergadering van 30 januari 2025) opdracht aan het college om een startnotitie op te stellen voor een integrale gebiedsontwikkeling in Langeraar (De Schakel, Welverro, Tennis Club Langeraar) en om daarbij nadrukkelijk de samenwerking te zoeken met de werkgroep en

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

de opgebouwde kennis van de stakeholders (Altior, Jworxout, Welverro, Tennis Club Langeraar) te benutten.

- Met het collegebesluit van 7 oktober 2025, waarover wij u op 8 oktober 2025 hebben geïnformeerd, is besloten in onderhandeling te treden over de aankoopprijs van het perceel van de voormalige RWZI. Dit was uitsluitend een formeel besluit om te onderhandelen, geen besluit tot koop.
- Motie vreemd “Nieuwe kans voor woningbouw Langeraar” (11 juni 2026): verzoek aan het college om, naar aanleiding van het amendement “Eerlijke kans voor nieuwe buitenstedelijke bouwlocaties” van Provinciale Staten Zuid-Holland, opnieuw te onderzoeken of Langeraar-West op de provinciale 3ha-planlijst kan worden geplaatst en hierover bestuurlijk overleg te zoeken met Gedeputeerde Staten.

De bijgevoegde brief aan Rijnland is de uitwerking van de onderhandelingsopdracht uit het besluit van 7 oktober 2025 en past binnen de hierboven genoemde bestuurlijke lijn van uw raad.

2. Langeraar: twee parallelle sporen

Voor Langeraar lopen twee onderscheiden, parallelle processen om de woningbouwopgave in het dorp verder te brengen. Wij lichten beide hieronder toe, inclusief het handelingsperspectief bij een positieve of negatieve reactie van Rijnland.

2.1 Spoor 1 – Verwerving RWZI-perceel, verplaatsing scouting en tennis, daarna woningbouw

Het eerste spoor is de inzet zoals beschreven in de bijgevoegde brief aan Rijnland: aankoop van het RWZI-perceel (17.780 m²) tegen € 75,00/m² kosten koper. Dit spoor kent een vaste volgorde van stappen: eerst verwerving van de grond, dan een haalbaarheidsonderzoek, daarna de planologische stap, vervolgens de uitvoering van de verplaatsing van Scouting Welverro en Tennis Club Langeraar naar deze locatie, en pas ten slotte — op de daardoor vrijkomende huidige sportlocatie aan de Sportlaan — de realisatie van woningbouw. Het omgevingsplan laat op het perceel van Rijnland nu alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toe, met de aanduiding waterzuiveringsinstallatie. Sport en scouting zijn daar niet toegestaan. Wij moeten daarom het omgevingsplan wijzigen of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verlenen. Uw raad heeft daarbij een eigen rol.

Handelingsperspectief spoor 1:

- Bij een akkoord van Rijnland: het college legt de raad een separaat voorstel voor met het gevraagde investeringskrediet voor de grondverwerving. Vervolgens start het haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing van scouting en tennis, in nauwe samenwerking met de werkgroep “Sportpark Langeraar oost”. Pas na afronding van die verplaatsing kan de vrijkomende locatie aan de Sportlaan voor woningbouw worden ontwikkeld. Dit is een meerjarig traject.
- Bij geen akkoord van Rijnland: de huidige situatie (status quo) op het RWZI-perceel blijft gehandhaafd; de verplaatsing van scouting en tennis en de daaraan gekoppelde woningbouw op de Sportlaan-locatie komen niet van de grond. Wij richten ons in dat geval op de kleinschalige locatie van circa 5.000 m² aan de oostzijde van de Sportlaan (de voormalige locatie van het tijdelijke schoolgebouw), die al in gemeentelijk eigendom is en beschikbaar is en die — los van de RWZI-verwerving — voor een beperkt aantal woningen kan worden ontwikkeld.

Geen woningbouw op het RWZI-perceel zelf.

Wij hebben Rijnland gemeld dat wij op het RWZI-perceel geen woningbouw zullen voorstellen. Het perceel ligt direct naast de velden van RKSv Altior en naast evenemententerrein van de kermis van Langeraar, met feesttent. Als de gemeente 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 wegen alle belangen en zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Voor woningen naast een veldsportcomplex met verlichting geldt landelijk een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. Die afstand is hier niet te halen zonder ingrijpende en kostbare maatregelen. Even belangrijk is de omgekeerde werking: nieuwe woningen zouden leiden tot beperkingen voor Altior en voor de kermis. Ons college wil die beperkingen niet opleggen aan bestaande, goed functionerende voorzieningen. Wij vragen uw raad deze lijn te steunen, mede omdat zij de basis vormt van onze prijszonderbouwing naar Rijnland.

2.2 Spoor 2 – Straatje erbij en de 3ha-overleg, op gemeenteground

Het tweede spoor loopt onafhankelijk van de uitkomst met Rijnland en betreft gemeenteground aan de Noord-west zijde van Langeraar (strategische gronden gelegen ten noorden van de C.J.A. Koelemanstraat). Dit spoor sluit aan bij het coalitieakkoord, waarin wij aankondigen nieuwe ruimtelijke verbindingen te verkennen met een 'Straatje Erbij' voor ieder dorp, en bij de motie "Nieuwe kans voor woningbouw Langeraar" over de provinciale 3ha-planlijst. Concreet zetten wij in op: het benutten van twee 'straatjes erbij' in Langeraar en, waar dit ruimtelijk mogelijk is en in het omgevingsplan kan worden geregeld, meer — via de lopende 3ha-overleg met de provincie over Langeraar-West. Dit spoor benut de bestaande gemeentelijke grondposities optimaal en is dus niet afhankelijk van de medewerking van Rijnland. Het RWZI-perceel maakt geen deel uit van dit tweede spoor. Onze inzet op de 3ha-planlijst betreft de strategische gemeenteground aan de noordwestzijde van Langeraar.

Wij benadrukken dat spoor 1 en spoor 2 elkaar aanvullen, maar los van elkaar staan: vertraging of een negatieve uitkomst in spoor 1 (de RWZI-verwerving) heeft geen invloed op de voortgang van spoor 2, en omgekeerd.

3. Ter Aar Oost: gekoppeld aan de ontwikkeling Ter Aar Zuidoost

Voor het tweede perceel, de voormalige RWZI Ter Aar Oost (3.165 m²), ligt de situatie eenvoudiger: hier speelt geen vergelijkbaar tweesporenbeleid. Wij willen dit perceel inrichten als openbare ruimte. In het omgevingsplan kennen wij daarvoor de functies groen, langzaam verkeer en water toe, ten behoeve van de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost.— één van de dragende woningbouwlocaties uit het coalitieakkoord. Wij hebben Rijnland gemeld dat wij hier geen bebouwing, geen commerciële functie en geen woonfunctie beogen.

Handelingsperspectief:

- Bij een akkoord van Rijnland: het perceel wordt, na een separaat raadsvoorstel voor het benodigde krediet, integraal meegenomen in de stedenbouwkundige en financiële uitwerking van Ter Aar Zuidoost, met name voor hoogwaardige fiets- en loopverbindingen, groenstructuren en waterrijke inrichting.
- Bij geen akkoord van Rijnland: de huidige situatie op het perceel — al ruim twintig jaar ongebruikte restgrond zonder zelfstandige functie — blijft gehandhaafd. De ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost gaat in dat geval door op basis van de overige grondposities van de ontwikkelaar; het college onderzoekt in dat scenario welke alternatieven er zijn voor de inrichting van de openbare ruimte en ontsluiting voor voetgangers en fietsverkeer.

4. Financieel kader

De in de brief aan Rijnland genoemde koopsommen (€ 1.333.500 voor Langeraar en € 237.375 voor Ter Aar Oost) zijn nog niet als afzonderlijk krediet in de programmabegroting opgenomen. Het aanbod aan Rijnland is uitdrukkelijk gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. Bij een positieve reactie van Rijnland leggen wij u, conform het budgetrecht van de raad, per locatie een apart raadsvoorstel met dekkingsvoorstel voor.

Naast de koopsommen bevat het voorstel een nabetalingsregeling. Wij betalen € 225,00 per m² extra als binnen 20 jaar na levering op het perceel wonen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dat is het geval bij een onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan die de

functie wonen toelaat, of bij een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor wonen. Ook bij doorverkoop aan een derde binnen 20 jaar is de nabetaling verschuldigd. Volledig toegepast gaat het om € 4.000.500 voor Langeraar en € 712.125 voor Ter Aar Oost, prijspeil 2026 en CBS-geïndexeerd. Dit is een voorwaardelijke verplichting. Zij komt alleen tot betaling als wij later zelf besluiten om op deze percelen wonen toe te staan.

Voor het volledige beeld: na verwerving zijn nog aanzienlijke investeringen nodig. Wij werken ze uit in het haalbaarheidsonderzoek en leggen ze u bij het kredietvoorstel voor indien de aankoop van beide percelen of een van beide percelen mogelijk wordt. Een van de aandachtspunten daarbij zal ook mogelijke bodemvervuiling zijn. Bij het amoveren van de RWZI vormde bodemonderzoek onderdeel van het proces. Gelet op het beoogde gebruik van beide locaties, verwachten wij geen problemen ten aanzien van de gesteldheid van de bodem.

5. Vervolg

Wij informeren u zodra Rijnland op ons voorstel heeft gereageerd, en over de vervolgstappen die wij op basis van die reactie zetten — voor Langeraar per spoor, en voor Ter Aar Oost in relatie tot de ontwikkeling van Ter Aar Zuidoost. .

Voor spoor 2 zijn wij voornemens uw raad zo spoedig mogelijk een voorstel voor te leggen. Bij voorkeur nog in eerste kwartaal van 2027. Vertraging of een negatieve uitkomst in spoor 1 heeft geen invloed op deze planning

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester