

Projectportfolio

WONINGBOUWPROJECTEN 2024 – 2040

STAND 1^E HELFT 2026

Team Woningbouw

GEMEENTE NIEUWKOOP | VERSIE AUGUSTUS 2026 (VOOR EXTERN GEBRUIK)

Inhoudsopgave

Afronding projecten 2026 – 2027	3
Flexwoningen Ter Aar Noordoost	3
Afronding projecten 2028 – 2029	4
Buytewech-Noord	4
Koetshuisplantsoen	5
Vrouwenakker West	6
Woerdense Verlaat	7
Afronding projecten 2030 – 2031	8
De Kleine Verwondering	8
Dorpshart Ter Aar	9
Land van Koppen fase 3	10
Tochtpad Noordeinde	11
Afronding projecten 2032 – 2033	12
Ter Aar Zuidoost	12
Ter Aar Noordoost	13
Afronding projecten 2034 – 2036	14
Langeraar Westzijde	14
Ontwikkellocatie Zevenhoven	15
Afronding projecten 2037 – 2040	16
Nog te starten projecten	17
Locatie de Wel	17
Achterweg	17
Afgeronde projecten 2019 – 2025	18

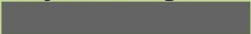
Opgeleverde en op te leveren woningen periode 2019 t/m 2040

2019 t/m 2024 587 nieuwe woningen (bron: CBS)	2025 145 nieuwe woningen (bron: Nieuwkoop in cijfers/CBS- voorlopige cijfers)	2026 – 2027 Verwacht 18 flexwoningen
2037 – 2040 Verwacht 128 nieuwe woningen <i>Projecten moeten in 2027 nog gestart worden.</i>	2019 – 2040 2.300 nieuwe woningen <i>Waarvan 1.150 levensloopbestendig</i>	2028 – 2029 Verwacht 417 nieuwe woningen + 26 zorgeenheden
2034 – 2036 Verwacht 175-200 nieuwe woningen	2032 – 2033 Verwacht 800 nieuwe woningen	2030 – 2031 Verwacht 281- 312 nieuwe woningen

Let op: In de totalen 2026 t/m 2040 is de inschatting van particuliere initiatieven ongeveer 10 woningen per jaar, zoals opgenomen in de strategische koers, niet meegenomen.

AFRONDING PROJECTEN 2026 – 2027¹

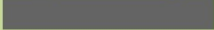
FLEXWONINGEN TER AAR NOORDOOST

Start: 2022 Eind: 2026 Fase: realisatiefase Aantal woningen: 18 Sociale huur: 100%	Korte toelichting Op de locatie van het voormalige volkstuinencomplex aan de Oostkanaalweg in Ter Aar worden flexwoningen geplaatst. Flexwoningen zijn kleine, verplaatsbare woningen van goede kwaliteit. De woningen worden in een paar maanden tijd in een fabriek gebouwd. En zijn, als ze eenmaal op hun plek staan, heel snel bewoonbaar. De vergunningenprocedure is korter dan bij permanente woningbouw. De woningen worden voor een periode van zo'n 20 jaar neergezet en zijn bedoeld om de woningnood op korte termijn te verminderen.	
		Projectmanager 
Eerstvolgende mijlpaal Opleveren buitenruimte (Q1 2026)		

¹ Peildatum projecten is 1 juli 2026

AFRONDING PROJECTEN 2028 – 2029²

BUYTEWECH-NOORD

Start: 2017 Eind: 2029 Fase: realisatiefase Aantal woningen: 290	Korte toelichting Ten noorden van Park Buytewech in Nieuwkoop worden 290 woningen gerealiseerd. Vanuit het project liggen scholen, winkels en sportverenigingen op loopafstand. Met haar prachtige natuur biedt de omgeving vele recreatiemogelijkheden. Door de opzet van het plan worden er 12 eilanden ontwikkeld en blijven er duidelijke zichtlijnen vanuit de bestaande wijken naar het open polderlandschap. Park Buytewech wordt ten opzichte van het huidige park groter en via bruggen aan elkaar gekoppeld, zodat we een natuurlijke uitstraling met veel ruimte voor natuur en biodiversiteit creëren. Op deze manier zetten we al een stap in de goede richting met betrekking tot duurzaam wonen. Voor elk deelgebied zijn verschillende woonconcepten ontwikkeld voor verschillende doelgroepen.	
		Projectmanager 
Eerstvolgende mijlpaal • Bouwrijp maken (deels al gedaan) • Start bouw (deels al gestart) • Oplevering woningen (2028)		

² Peildatum projecten is 1 juli 2026

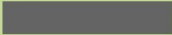
KOETSHUISPLANTSOEN

Start: 2020 Eind: 2027 Fase: Realisatiefase Aantal woningen: 31 Sociale huur: 100%	Korte toelichting Aan de Dorpsstraat in Nieuwkoop stond tot 2021 verzorgingscentrum ‘Het Koetshuis’. WSN heeft besloten deze te slopen om 31 nieuwe huurwoningen te kunnen bouwen voor kleine huishoudens, zoals starters en senioren. Het ontwerp is in 2023 uitgewerkt naar een realiseerbaar bouwplan. De omgevingsvergunning is eind juli 2024 verleend en het bouwrijpmaken is in Q1 2025 gestart. Het doel is dat er in de loop van 2027 een nieuwe invulling is.	
		
Eerstvolgende mijlpaal • Opleveren woningen (2027)		Projectteam WSN (volledig eigen ontwikkeling)

VROUWENAKKER WEST

Start: 2021 Eind: 2028 Fase: voorbereidingsfase Aantal woningen: 82 en 26 zorgeenheden Sociale huur: 19% (16 woningen) Goedkope koop: 17% (14 woningen) Middenhuur: 10% (8 woningen) Betaalbare koop 10% (8 woningen) Vrij invulbaar: 45% (36 woningen) Woonzorgconcepten: 26 eenheden 24 uurszorg	Korte toelichting In het plangebied achter het Nieuwveens Jaagpad en de weg Vrouwenakker komt een nieuwe groene woonwijk met 82 woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Ook komt er een 'Wonen met Zorg' complex met 26 woon-zorgeenheden voor kwetsbare ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. De nieuwe buurt 'Hart van Vrouwenakker' is groen opgezet met veel ruimte voor ontmoeten en bewegen.	
		Projectmanager [REDACTED]
Eerstvolgende mijlpaal Start bouw eind 2026		

WOERDENSE VERLAAT

Start: - Eind: 2028	Korte toelichting Op de locatie van basisschool De Meent in Woerdense Verlaat worden 14 woningen gerealiseerd. Het Omgevingsplan hiervoor is onherroepelijk. De volgende stap is de procedure voor de selectie van een ontwikkelaar. Sloop en bouwrijp maken is gepland vanaf 1 ^e kwartaal 2027.	
Fase: ontwerpfase		
Aantal woningen: 14		
Betaalbaar: 100%		
Eerstvolgende mijlpaal • Selectie ontwikkelaar (Q1 2027) • Bouwrijp maken locatie (Q1 2027)		Projectteam o.l.v. team PGV  

AFRONDING PROJECTEN 2030 – 2031³

DE KLEINE VERWONDERING

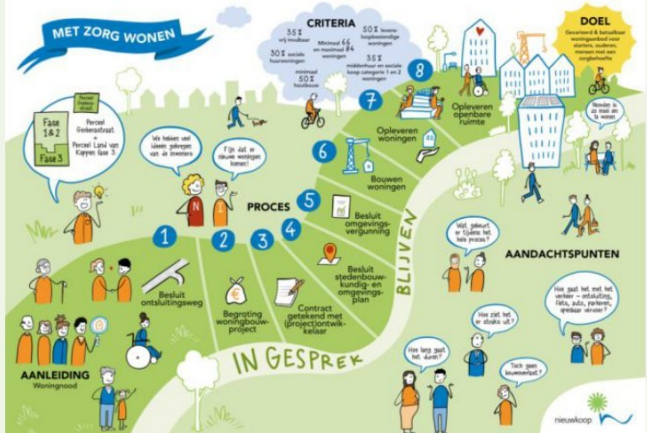
Start: 2024 Eind: 2030 Fase: initiatieffase Aantal woningen: 73 - 86 Sociale huur: 30% Betaalbaar: 35 % Vrij invulbaar: 35% Maatschappelijke voorzieningen: zorgwoningen	Korte toelichting Het project in Nieuwveen is verdeeld over zes kavels rondom De Verwondering. In het gebied zijn woningen voor diverse doelgroepen voorzien, waaronder zorgwoningen. Het Teylersplein en Hazeweg zijn geen onderdeel van dit projectgebied. Op het Teylersplein wordt een hospice gerealiseerd, Hazeweg krijgt een maatschappelijke invulling.
	 Projectmanager [Redacted]
Eerstvolgende mijlpaal • Raadsbesluit over Startnotitie (9 juli 2026) • Stedenbouwkundig plan en grex (Q4 2026)	

³ Peildatum projecten is 1 juli 2026

DORPSHART TER AAR

Start: 2019 Eind: 2030 Fase: ontwerpfase Aantal woningen: 100	Korte toelichting De gemeente en Kavel Vastgoed hebben gezamenlijk een plan ontwikkeld voor de vernieuwing van het Dorpshart van Ter Aar. Op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad het masterplan voor het Dorpshart Ter Aar vastgesteld. Het masterplan biedt een ontwikkelrichting voor het Dorpshart. Voor de herontwikkeling is het belangrijk dat de benodigde gronden verworven worden. Het masterplan voor het Dorpshart bestaat onder andere uit: • Ruimte voor horeca en terras. • Een mooi winkelrondje, met aan twee kanten winkels • Ruimte voor evenementen, zoals de kermis en de braderie • Een parkeergarage voor het winkelend publiek. Sneller een parkeerplek vinden door slimme bewegwijzering naar vrije plekken • Genoeg parkeerplaatsen voor huidige en nieuwe bewoners, bezoekers en winkelend publiek • Nieuwe appartementen om tegemoet te komen aan de woningvraag in de gemeente Nieuwkoop.	
		Projectmanager
Eerstvolgende mijlpaal • Grondverwerving (Q1 2027)		

LAND VAN KOPPEN FASE 3

Start: 2022 Eind: 2030 Fase: definitiefase Aantal woningen: 66-84 (Startnotitie) <i>Minimaal 50% levensloopbestendig waarvan 10% zorgpluspakket (zorggeschikte woningen)</i>	Korte toelichting De gemeente onderzoekt het eerste half jaar de mogelijkheden voor het realiseren van woningen op het huidige weidegebied Land van Koppen fase 3 (inclusief het oude crossveldje) in Noorden. Het onderzoek richt zich op het bepalen van het aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de verkeerscapaciteit van de enige ontsluitingsweg (de Gerberastraat) en de extra stikstofdepositie in relatie tot de naastgelegen Nieuwkoopse Plassen (natura 2000 gebied) op 160 m. afstand. De doelgroep voor deze woningen zijn starters, ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Doelstelling is een gedifferentieerd woningprogramma met sociale huur, middenhuur en sociale koop, vrij invulbaar programma en zorgwoningen.	Projectmanager
	 The infographic 'MET ZORG WONEN' illustrates a housing development process. It starts with 'IN GESPREK' (In discussion) involving 'AANLEIDING' (Initiation) and 'LIJVEN' (Living). The process follows 8 steps: 1. Resultaat ontsluitingsweg, 2. Resultaat woningbouwproject, 3. Contract getekend met projectcontract-ketel, 4. Resultaat stedelijke kerk- en omgevingsplan, 5. Resultaat omgevingsvergunning, 6. Bouwen woningen, 7. Opleveren woningen, 8. Opleveren openbare ruimte. It also lists 'CRITERIA' for 35% and 30% social housing and 'AANDACHTSPUNTEN' (Attention points) for different housing types. The final goal is 'DOEL' (Goal) for a diverse housing program.	
Eerstvolgende mijlpaal Aanvraag natuurvergunning (Q3 2026)		

TOCHTPAD NOORDEINDE

Start: 2021 Eind: 2029 Fase: ontwerpfase Aantal woningen: 42 Sociale huur: 48% (20 woningen) Betaalbare: 52% (18 goedkope koopwoningen, 4 betaalbare koopwoningen) Goedkope koop: 18 woningen Woonzorgconcepten: 8 levensloopbestendige woningen (4 sociale huur en 4 betaalbare koop)	Korte toelichting Het project gaat over de locaties aan het Tochtpad (voormalige schoollocatie De Diamant en de strook langs De Dobbe) in Noordeinde. Binnen de gemeente Nieuwkoop is een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen, daarom willen we bij de herontwikkeling van Tochtpad-Noordeinde 42 woningen realiseren voor starters, jongeren en ouderen. Het stedenbouwkundig plan Tochtpad-Noordeinde bestaat uit 42 woningen. Goedkope koopappartementen, betaalbare levensloopbestendige koopwoningen, sociale huur, levensloopbestendige woningen en sociale huur studio's/rug-aan-rugwoningen. De tenderprocedure is afgerond. Er ligt een plan dat naadloos op het stedenbouwkundig plan aansluit.
Eerstvolgende mijlpaal • Omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de woningen (Q4 2027)	Projectmanager

AFRONDING PROJECTEN 2032 – 2033⁴

TER AAR ZUIDOOST

Start: 2023 Eind: 2033 Fase: ontwerpfase Aantal woningen: 500 Sociale huur: 30% Betaalbaar: 35% Vrij invulbaar: 35% <i>Woonzorgconcepten:</i> 60 eenheden	Korte toelichting In Ter Aar Zuidoost ontwikkelen wij samen met ontwikkelaar Bolton een nieuwe verbindingslaan tussen de Oostkanaalweg en de Kerkweg. Dit combineren we met vijfhonderd nieuwe woningen voor diverse doelgroepen. De nieuwe verbindingslaan zorgt voor een betere verkeersspreiding in het gebied en verbetert de verkeersveiligheid. De nieuwe woningen zijn nodig voor met name jongeren en starters. Grondverwerving voor de realisatie van een rotonde aan de Oostkanaalweg, het realiseren van een aansluiting op de Kerkweg en de herinrichting van de parkeerterreinen Intratuin, Vomar, Action en Scapino zijn voorwaardelijk voor de realisatie van het project.	
		Projectmanager
Eerstvolgende mijlpaal • Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan (afhankelijk van planning Verbindingslaan)		

⁴ Peildatum projecten is 1 juli 2026

TER AAR NOORDOOST

Start: 2020 (gefaseerd) Eind: 2032 Fase: initiatieffase Aantal woningen: 300 Sociale huur: 39% (116 woningen) Betaalbaar: 27% (81 woningen) Vrij invulbaar: 34% (103 woningen)	Korte toelichting De gemeente ontwikkelt in de noordoosthoek van de kern Ter Aar ca. 300 woningen en 18 flexwoningen voor diverse doelgroepen. Het ontwikkelen van Ter Aar- Noordoost volgt aansluitend op de realisatie van Ter Aar Zuidoost inclusief de verbindingslaan. In 2026 is de Startnotitie vastgesteld zodat er verdere uitwerking kan plaatsvinden en de haalbaarheid onderzocht kan worden.
	 Projectmanager
Eerstvolgende mijlpaal • Voorovereenkomst gemeente- Ontwikkelcombinatie (Q4 2027) • Mogelijkheden vrachtwagenparkeerplaats (Q4 2027)	

AFRONDING PROJECTEN 2034 – 2036

LANGERAAR WESTZIJDE

Start: 2024 Eind: 2035 Fase: initiatieffase Aantal woningen: 175 – 200 <i>Verdeling type woningen nader te bepalen</i>	Korte toelichting Om woningbouw in Langeraar Westzijde mogelijk te maken, wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van 175-200 woningen. Met de provincie Zuid-Holland onderzoeken we de mogelijkheden voor een (dubbel) "Straatje erbij" (max. 1,5 hectare per "Straatje erbij"). In samenspraak met de sportverenigingen gaan we na of verplaatsen van de tennisvelden en de scouting verplaatst kunnen worden naar de voormalige waterzuiveringslocatie. We zijn in gesprek met het Hoogheemraadschap van Rijnland.	
		Projectmanager
Eerstvolgende mijlpaal		

ONTWIKKELLOCATIE ZEVENHOVEN

Start: 2026 Eind: 2035	Korte toelichting Gemeente Nieuwkoop heeft in 2025 't Trefpunt in Zevenhoven aangekocht en wil dit inzetten voor de bouw van nieuwe woningen. Hierbij heeft de gemeenteraad ook de motie 'Tempo met herontwikkeling Trefpuntlocatie' aangenomen (6 maart 2025). De gemeenteraad heeft op 18 december 2025 besloten om te prioriteren binnen de projecten en het project Zevenhoven eerst op te pakken en project Achterweg verder in de tijd te zetten. Dit raadsbesluit is gericht op een samenhangend gebiedsperspectief op Zevenhoven en Noordeinde daarbinnen vallen de locaties 't Trefpunt, sporthal de Vlijt en de locatie Stationsweg. In 2026 starten we met een startnotitie en een zogenaamde gebiedsperspectief voor Zevenhoven/Noordeinde en de verwachting is na dat er na 2032 gestart zal worden met de bouw van woningen.	
Fase: Initiatieffase		
Aantal woningen: nog te bepalen		
		Projectmanager 
Eerstvolgende mijlpaal		
Startnotitie (2027)		

AFRONDING PROJECTEN 2037 – 2040⁵

Geen projecten die opgeleverd en afgerond worden, zoals het nu is ingepland.

⁵ Peildatum projecten is 1 januari 2026

NOG TE STARTEN PROJECTEN⁶

LOCATIE DE WEL

Op de huidige locatie van zwembad de Wel in Nieuwkoop kunnen ongeveer 28 woningen gerealiseerd worden. Om te kunnen starten met dit project is het nodig te weten wanneer het zwembad is verplaatst.

Planning: nog nader te bepalen

ACHTERWEG

In de strategische koers is voor deze locatie ongeveer 100 woningen geraamd. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie smal is en zich op een dijk bevindt. Dit betekent dat de ruimte beperkt is en dat naar verwachting het aantal woningen lager zal zijn dan 100. Het project en daarmee de planverkenningfase is in de zomer van 2025 gestart.

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad unaniem besloten om het project Achterweg een andere prioriteit te geven en voorrang te geven aan een samenhangende woningbouw en maatschappelijke ontwikkeling in de kern Zevenhoven en Noordeinde. Dit houdt in dat project de Achterweg na 2030 weer zal worden opgepakt.

Planning: start na 2030

⁶ Peildatum projecten is 1 juli 2026

AFGERONDE PROJECTEN 2019 – 2026⁷

Naam project	Kern	Aantal woningen (waarvan sociale huur)
Damstaete	Langeraar	20 (20)
De Grendel	Nieuwkoop	16 (0)
De Verwondering	Nieuwveen	87 (12)
Driekoppenland fase 1 en 2	Noorden	54 (12)
Gemeentehuis Zevenhoven	Zevenhoven	4 (0)
IKC Langeraar	Langeraar	20 (20)
Noordse Buurt	Noordse Buurt	1 (0)
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	Ter Aar	37(16)
Teylerspark I	Nieuwveen	20 (20)
Teylerspark II	Nieuwveen	61 (0)
Vivero	Langeraar	168 (28)
Weteringplein	Nieuwveen	48 (48)
Zuidhoek	Nieuwkoop	88 (0)
Lindelaan	Nieuwkoop	65 (15)

⁷ Peildatum afronding projecten is 1 juli 2026