gemeente Nieuwkoop ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed

Gemeenteraad Nieuwkoop
door tussenkomst van de griffie

datum	27 oktober 2026
uw brief/kenmerk	--
zaaknummer	701538
behandeld door	[redacted]
betreft	**Tweede voorstel aan Rijnland verwerving percelen voormalige RWZI**
bijlage(n)	--

Beste raadsleden,

Op 31 augustus 2026 informeerden wij u over ons voorstel aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland). Het gaat om de aankoop van twee voormalige rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI): de locatie in Langeraar en de locatie Ter Aar Oost. Inmiddels hebben wij met Rijnland overlegd. In deze brief leest u wat de uitkomst is, wat wij Rijnland nu voorstellen en welke stappen volgen.

Kern van deze brief
Rijnland stelde op 5 oktober 2026 een koopprijs voor van € 100,00 per m2 kosten koper voor beide locaties. Wij hebben dat voorstel aanvaard. Daarbij gelden twee voorbehouden. 1) Uw raad stelt het krediet voor de aankoop beschikbaar. 2) En een bodemonderzoek vooraf laat zien dat er geen onevenredige belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik. De bestuurlijke lijn uit onze brief van 31 augustus 2026 blijft ongewijzigd.

Wat er sinds onze vorige brief is gebeurd
In ons eerste voorstel boden wij Rijnland € 75,00 per m2 kosten koper voor beide percelen. Daarbij hoorde een nabetaling van € 225,00 per m2 als binnen twintig jaar na levering wonen planologisch mogelijk wordt of het perceel aan een derde wordt verkocht.

Op 5 oktober 2026 vond bestuurlijk overleg plaats met het bestuur van Rijnland. Rijnland zette eerst in op een hogere prijs. In het overleg stelde Rijnland daarna € 100,00 per m2 kosten koper voor, met behoud van de nabetaling. Rijnland baseert die prijs op de taxatie van Ter Aar Oost. Daarin is de marktwaarde getaxeerd op € 320.000. Dat is ongeveer € 101,11 per m2.

Wat het aangepaste voorstel inhoudt
De nieuwe koopsommen zijn:

- Langeraar (kadastraal Ter Aar, sectie A, nummer 4625, 17.780 m2): € 1.778.000.
  Dat is € 444.500 meer dan ons eerste bod van € 1.333.500.
- Ter Aar Oost (kadastraal Ter Aar, sectie B, nummer 3465, 3.165 m2): € 316.500.
  Dat is € 79.125 meer dan ons eerste bod van € 237.375.
- Totaal: € 2.094.500 kosten koper.
  Dat is € 523.625 meer dan ons eerste bod van € 1.570.875.

Deze bedragen zijn exclusief de kosten van notaris, kadaster en bodemonderzoek.

De nabetalingsregeling blijft gelijk: € 225,00 per m2, prijspeil 2026 en geïndexeerd met de CBS-index. Volledig toegepast gaat het om maximaal € 4.000.500 voor Langeraar en € 712.125 voor Ter Aar Oost. Samen is dat maximaal € 4.712.625. Dit blijft een voorwaardelijke verplichting. De functies die wij voor ogen hebben, zijn sport, maatschappelijke functies, verkeer en verblijf, groen, water en riolering. Die leiden niet tot een nabetaling.

Waarom wij dit voorstel aanvaarden
Met dit voorstel doorbreken wij twee impasses. Die duren al ruim 22 en 9 jaar. Wij krijgen regie over twee locaties met een duidelijk publiek belang.

Langeraar
De aankoop maakt het mogelijk om Scouting Welverro en Tennis Club Langeraar te verplaatsen naar het RWZI-terrein naast RKSV Altior. Op de locaties die daardoor aan de Sportlaan vrijkomen, kan woningbouw komen. Zo voeren wij het Collegeprogramma 2026-2030 en de moties van uw raad uit. Ons standpunt uit de vorige brief blijft staan: op het RWZI-perceel zelf stellen wij geen woningbouw voor.

Wij zijn transparant over de prijs. Voor Langeraar ligt € 100,00 per m2 boven de getaxeerde waarde voor uitsluitend sport en maatschappelijk gebruik. Wij vinden dat verantwoord. De aankoop is de sleutel voor de verplaatsing van scouting en tennis en daarmee voor de woningbouw aan de Sportlaan. Zonder aankoop komt dat spoor niet van de grond.

Ter Aar Oost
Hier ligt de prijs vrijwel gelijk aan de taxatie van Rijnland. Na de bouw van Ter Aar Zuidoost ligt dit perceel aan vier kanten tussen woningen. Rijnland taxeerde het als verhuurd, verhard opslagterrein. Als een derde het perceel koopt, kan daar bedrijfsopslag komen, met vrachtverkeer en hinder midden in de woonwijk. Eigendom voorkomt dat.

Er is nog een reden die wij in onze vorige brief niet noemden. Op het terrein staat ons rioolgemaal, met persleiding en dataverbinding. Dit is rond 2000 aangelegd met instemming van Rijnland, maar nooit notarieel vastgelegd. Met eigendom regelen wij de positie van het rioolgemaal blijvend. Ook ontstaat ruimte voor groen, water en een veilige fiets- en voetverbinding tussen Amaliahof en Ter Aar Zuidoost.

Andere mogelijkheden
Wij hebben ook gekeken naar vasthouden aan ons bod van € 75,00 per m2. Na het overleg van 5 oktober 2026 is de kans groot dat Rijnland dat afwijst. De impasse duurt dan voort. Stoppen met de onderhandelingen kost op korte termijn geen geld. Maar dan blijven de afspraak uit het collegeprogramma en de moties over Langeraar onuitgevoerd. Voor Ter Aar Oost blijft dan de kans op verkoop aan een derde en bedrijfsopslag in het woongebied. Ook blijft de positie van het rioolgemaal onzeker.

Bodemonderzoek vooraf
In onze vorige brief schreven wij dat wij geen problemen met de bodem verwachten. Dat is nog steeds onze verwachting. De taxaties zijn gebaseerd op gegevens uit het Bodemloket. Een volledig onderzoek naar asbest, slib, ondergrondse leidingen en achtergebleven constructies van de RWZI ontbreekt nog. Daarom laten wij dat onderzoek op eigen kosten uitvoeren, voordat wij de koopovereenkomst sluiten.

Juridisch kader
Het gaat om een transactie tussen twee overheden voor een publieke taak. Het Didam-kader is daarom niet van toepassing. Er is ook geen sprake van staatssteun bij een transactie tussen twee overheden.

Uw rol en het budgetrecht
De koopsom van € 2.094.500 is nog niet als krediet in de begroting opgenomen. Ons voorstel aan Rijnland geldt daarom onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad. Na overeenstemming met Rijnland en na het bodemonderzoek ontvangt u een raadsvoorstel voor het aankoopkrediet, met een voorstel voor de dekking. In dat voorstel nemen wij de nabetalingsregeling op als niet uit de balans blijkende verplichting. Over latere kredieten voor inrichting en uitvoering besluit u afzonderlijk.

Spoor 2 in Langeraar, het ‘Straatje erbij’ en het overleg met de provincie over de 3ha-planlijst, staat los van deze aankoop. Wij houden vast aan de planning uit onze vorige brief. Wij leggen u bij voorkeur in het eerste kwartaal van 2027 een voorstel voor.

Vervolg
Wij informeren u zodra Rijnland op ons aangepaste voorstel heeft gereageerd. Bij overeenstemming starten wij direct met het bodemonderzoek. Daarna ontvangt u het raadsvoorstel voor het aankoopkrediet. Wij verwachten dat voorstel in het eerste kwartaal van 2027.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop





Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester