

Vaststellen grondexploitatie (oktober 2025) Langeveld

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-176039
Datum collegevergadering:	4 november 2025
datum raadsvergadering:	11 december 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
emailadres:	a.stegeman@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Voor de kosten en opbrengsten van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van €0,5 miljoen.
 2. Kennis te nemen van de het stedenbouwkundigplan Langeveld (oktober 2025).
 3. Begrotingswijziging nummer 4026 vast te stellen.
 4. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld en de Toelichting op de grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.
-

Inleiding

Op 2 februari 2023 is besloten om de locatie Langeveld in Sassenheim verder te ontwikkelen. Ook besloot de raad af te wijken van de programmamix in het Woonprogramma Teylingen 2020-2024, omdat gebleken is dat er meer inspanning nodig is om middeldure huur en koop te realiseren in Teylingen. In juni 2024 besloot de gemeenteraad over de verhouding sociaal-middelduur-vrijesector, te weten 31% sociaal, 56% middelduur en 13% vrij bouwprogramma.

Op 2 juni is de raad geïnformeerd in een beeldvormende sessie en een door middel van een raadsmemo over de aanpassingen in het stedenbouwkundigontwerp van het plan Langeveld. De urgentie om het plan aan te passen kwam naar voren naar aanleiding van het onderzoek naar diverse omgevingsfactoren waaronder Archeologie. Ook is in dit raadsmemo aangegeven dat de kwaliteitsverbetering in het park Ter Wegen na participatie met omwonenden ter hand is genomen.

Samen met Wooncorporatie Stek en in afstemming met het Knarrenhof is het voorliggende stedenbouwkundigplan opgesteld. Op dit moment voorziet het stedenbouwkundigplan in 152 woningen (was 150). We zien een lichte verschuiving (2%, 3 woningen) in het programma van middelduur naar duur. De verhouding is in het huidige

plan 31% sociaal, 54% middelduur en 15% vrij bouwprogramma. De 10 vrije sector woningen blijven onder regie van de gemeente.

De planaanpassingen hebben geleid tot een kosten efficiënter plan waarbij de mogelijke risico's in de planontwikkeling beter beheersbaar zijn. Dit maakt dat de grondexploitatie een minder groot negatief resultaat kent.

Het college heeft op 4 november 2025 besloten het stedenbouwkundigplan Langeveld (oktober 2025) vast te stellen en geheimhouding op te leggen op de Grondexploitatie Langeveld en De Toelichting op de Grondexploitatie Langeveld omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente kan schaden.

Bestaand kader en context

- Raadsbesluit 2 februari 2023 "Besluit woningbouw op Langeveld"
- Raadsbesluit 27 juni 2024 "Grondexploitatie Langeveld"
- Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'
- Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

Beoogd effect

Met het vaststellen en goedkeuren van de grondexploitatie voor Langeveld komt de beoogde woningbouw concreet in beeld en kan deze locatie verder ontwikkeld worden.

Gedurende de realisatie van het project wil de gemeente de financiële gevolgen van Langeveld kunnen blijven bewaken. Daarbij wil de gemeente ook jaarlijks verantwoording kunnen afleggen conform de richtlijnen van BBV.

Omdat de planaanpassingen groot zijn is voor een herziening van de grondexploitatie gekozen.

Argumenten

1.1 Het opstellen van de Grondexploitatie is nodig om de ontwikkeling van woningbouwlocatie Langeveld mogelijk te maken

Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld is een grondexploitatie opgesteld waarin alle kosten en baten zijn opgenomen. De planaanpassingen hebben geleid tot een kosten efficiënter plan waarbij de mogelijke risico's in de planontwikkeling beter beheersbaar zijn. Dit maakt dat de grondexploitatie een minder groot negatief resultaat kent dan in juni 2024.

3.1 De gegevens uit de grondexploitatie moeten worden vastgesteld in een begrotingswijziging

Ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld moeten de gegevens uit de grondexploitatie worden vastgesteld in een begrotingswijziging.

4.1 Geheimhouding wordt opgeheven als het openbaar gebied is opgeleverd.

Voor de grondexploitatie Langeveld en de bijbehorende toelichting wordt de geheimhouding opgeheven als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Kanttekeningen

1.1 Het vaststellen van de grondexploitatie is een noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van Langeveld

Het niet vaststellen van een grondexploitatie betekent dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om tot uitvoering van de woningbouwlocatie Langeveld te komen.

3.1 Het vaststellen van de Begrotingswijziging is een noodzakelijke voorwaarde om middelen beschikbaar te stellen

Het niet vaststellen van een begrotingswijziging betekent dat er geen middelen beschikbaar zijn om de grondexploitatie ten uitvoer te brengen.

4.1 Het niet opheffen van de geheimhouding is ongewenst

Het niet opheffen van de geheimhouding is, mede in het kader van de WOO, ongewenst.

Financiële consequenties

Het resultaat van de grondexploitatie waarin alle kosten en baten voor de locatie Langeveld zijn opgenomen, heeft een negatief resultaat van ongeveer €0,5 miljoen op eindwaarde.

Eerder (juni 2024) heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met een negatief resultaat van ongeveer € 0,7 miljoen op eindwaarde. Het resultaat van de herziene grondexploitatie blijft binnen dit eerdere besluit.

Juridisch kader

- Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid.
- Artikelen 89, 108 en 198 van de Gemeentewet.
- Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'.
- Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de locatie Langeveld in Sassenheim ligt vanaf donderdag 9 oktober 2025 tot en met woensdag 19 november 2025 ter inzage.

De uitvoering van het Park Ter Wegen is in uitvoering. De verdere werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld zal naar verwachting plaatsvinden vanaf medio 2026. De kosten voor deze werkzaamheden zijn vastgelegd in de grondexploitatie Langeveld met bijbehorende toelichting.

Voor het project Langeveld bestaat een projectpagina op de website van de gemeente. Er worden nieuwsbrieven gedeeld waarop geïnteresseerden zich kunnen inschrijven, deze nieuwsbrieven komen ook op de website te staan. Naast deze kanalen worden de mijlpalen via een persbericht gedeeld.

Gedurende de planontwikkeling van Langeveld is een participatietraject doorlopen. Met betrekking tot participatie is gekozen voor de participatieaanpak 'informereren' en 'raadplegen'. Dit krijgt vorm door middel van openbare informatie- en participatiebijeenkomsten met mogelijkheden voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden om te reageren op voorgelegde plannen. De volgende informatie- en participatiebijeenkomsten zijn reeds gehouden met omwonenden:

1e Inloopavond op 4 juli 2023 te bestuurscentrum Voorhout.

2e Inloopavond op 5 maart 2024 te bestuurscentrum Voorhout.

3e Inloopavond op 1 oktober 2024 te bestuurscentrum Voorhout.

4e inloopavond op 6 februari 2025 te bestuurscentrum Voorhout (ging voornamelijk over het ontwerp voor Park Ter Wegen)

5e inloopavond op 5 maart 2025 te bestuurscentrum Voorhout (ging voornamelijk over het ontwerp voor Park Ter Wegen)

6e inloopavond op 17 juni 2025 te bestuurscentrum Voorhout.

Vragen en input uit bovenstaande bijeenkomsten worden - waar mogelijk - verwerkt in de

plannen.

Het communiceren van de planwijzigingen op de inloopavond van 6 februari 2025 heeft getoond dat er behoefte is aan een persoonlijk gesprek met direct omwonenden. Dit is geïnitieerd, waarna er 13 gesprekken zijn gehouden met omwonenden van de Wildrijklaan, Hoofdstraat en Albert Plesmanlaan.

Belangrijke aandachtspunten in deze gesprekken zijn onder meer zorgen met betrekking tot overlast hoogbouw, positionering (hoog)bouw in Langeveld, positionering parkeren in Langeveld, voorkomen overlast, water breder maken, zorgvuldig onderzoeken verkeersveiligheid Hoofdstraat en impact woningbouwproject op Verkeer en gebruik van groen voor afschermen privé tuinen en hoogbouw

Via beeldvormende sessies aan de gemeenteraad is geparticipeerd over het project (op 21 mei 2024 en 2 juni 2025).

Duurzaamheid

Door de natuurlijke inrichting van het plan Langeveld wordt extra aandacht besteedt aan zaken zoals hittestress, wateropvang en klimaatadaptatie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Hoog. Het ontwerp-omgevingsplan TAM-IMRO voor Langeveld ligt tot en met 19 november 2025 ter inzage. Daarom is het van belang om voor het eind van 2025 de grondexploitatie van de locatie Langeveld vast te stellen.

Evaluatie

Het college en de raad zullen op reguliere basis worden geïnformeerd over de voortgang van het project Langeveld.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Stedenbouwkundigplan Langeveld (oktober 2025)
2. GEHEIM Grondexploitatie Langeveld (21 oktober 2025)
3. GEHEIM Toelichting op de grondexploitatie Langeveld (21 oktober 2025)
4. Begrotingswijziging nummer 4026

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 4 november 2025 met als onderwerp
Vaststellen grondexploitatie (oktober 2025) Langeveld

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid. Artikelen 89, 108 en 198 van de Gemeentewet. Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'. Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV. Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026,

Besluit:

1. Voor de kosten en opbrengsten van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van €0,5 miljoen.
2. Kennis te nemen van de het stedenbouwkundigplan Langeveld (oktober 2025).
3. Begrotingswijziging nummer 4026 vast te stellen.
4. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld en de Toelichting op de grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 december 2025,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter