Gemeente Nieuwkoop

T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders, de griffier en de gemeenteraad.

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Onderwerp: Het Masterplan Dorpshart Ter Aar is nog niet voldoende.

Ter Aar, 02-05-2023,

Geacht college van B&W,

Afgelopen 18 april heeft een presentatie van Kavel Vastgoed aan de gemeenteraad plaatsgevonden; waarin een tussentijdse update over het Masterplan werd gegeven.

Graag willen wij u naar aanleiding van de ontwikkelingen van de afgelopen weken bij deze een tussentijdse update op een aantal punten van onze kant geven. Ook hebben wij een aantal vragen aan het college.

1. *Ontwikkelingen bewoners@dorpshartteraar.nl en petitie*

   Om naar de gemeente het draagvlak voor ons initiatief te onderbouwen; en daarmee aan te tonen dat er onder bewoners onvoldoende draagvlak is voor het Masterplan; hebben wij een website en petitie gestart met als titel "Wij willen een beter plan voor het centrum van Ter Aar". Zie: http://www.dorpshartteraar.nl/

   Deze petitie is in de eerste startweek door ruim 400 mensen ondertekend. Naast inwoners van Ter Aar ook door ondernemers, pandeigenaren/verhuurders en VVE's.

   Via deze petitie roepen wij de gemeente op om open en constructief over het Masterplan met ons in gesprek te gaan. Niet in de marge, maar op fundamentele punten. Volledigheidshalve sturen wij u onze "flyer" en "korte toelichting bij de petitie" mee bij deze brief.

2. *Contact met Dorpsraad Het Vosje*

   De gemeente en Kavel Vastgoed hebben gedurende het Masterplan project op enkele momenten ook contact gehad met Dorpsraad Het Vosje. Ook hebben wij in het nieuws vernomen dat u als college op 18 april een werkbezoek aan de Dorpsraad hebt gebracht waar specifiek ook over het centrumplan is gesproken.

   Volledigheidshalve willen wij de gemeente er graag op wijzen dat de Dorpsraad, met slechts 100 leden in heel Ter Aar/Korteraar, afgelopen periode niet actief contact heeft gezocht met

bewoners welke door het Masterplan het zwaarst geraakt worden; bijvoorbeeld bewoners aan de Essenlaan of het Lindenplein. Ook de VVE van het Lindenplein is bijvoorbeeld niet geconsulteerd. Op de website van Het Vosje is slechts beperkte informatie te vinden en op facebook zijn er 21 volgers. De informatie en het "laatste nieuws" dateert van december 2021. Wij zouden verwachten dat één van de belangrijkste projecten sinds jaren, zeer bepalend voor de toekomst van Ter Aar, wel nieuwswaardig genoeg zou zijn geweest en volop zichtbaar in de aandacht van de Dorpsraad had moeten staan.

Inmiddels hebben wij de Dorpsraad daarom zelf uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek, maar als een door de gemeente gesubsidieerde vereniging zich uitspreekt over het Masterplan, zonder daarbij zelf het initiatief te nemen om zich in de meest ruime zin een goed beeld te vormen over wat er onder inwoners *echt* leeft, zonder bijvoorbeeld een enquête onder inwoners uit te voeren, dan kunt u als gemeente aan deze uitspraken naar ons idee met alle respect niet al te veel waarde hechten.

Binnen de Dorpsraad heeft ten aanzien van het Masterplan naar ons idee tot dusver geen adequaat onderzoek plaatsgevonden wat maakt dat de belangen van inwoners voldoende behartigd zijn. Om die reden kunt u als college naar onze mening hier absoluut geen conclusies uit afleiden ten aanzien van enig draagvlak onder inwoners.

Wij kijken uit naar onze kennismaking met de Dorpsraad en zijn benieuwd welke overwegingen de Dorpsraad aanvoert ter onderbouwing van haar mening over het Masterplan tot nu toe.

3. Wij stellen vast dat in het selectiedocument "Dorpshart Ter Aar" de volgende eis is opgenomen:

   "Door de gezamenlijke planvorming willen we een partner selecteren die de ambities en doelstelling op een goede manier kan vertalen in concrete en haalbare plannen die door belanghebbenden ***en de inwoners gedragen worden****."*

   Vraag: Wij vragen het college alles overwegende, mede op basis van de tussentijdse resultaten van onze petitie, te accepteren dat het draagvlak onder inwoners onvoldoende is. Of anders naar ons aan te tonen en te onderbouwen waarom het draagvlak voor het Masterplan onder inwoners in uw beleving *wel* voldoende zou zijn aangetoond?

4. Uit de "Nota van Inlichtingen Voorselectie" leiden wij aanvullende eisen af over wanneer het plan als "voldoende" zou kunnen worden aangemerkt:

   Het Projectteam legt de resultaten ***uiterlijk 6 maanden na ondertekening*** *van de Partnerovereenkomst voor aan de beslissingsbevoegde organen van de gemeente en de partner. Op basis hiervan zullen de beslissingsbevoegde organen uiterlijk 6 weken na dit voorleggen ieder voor zich een afweging maken en volledig onafhankelijk van elkaar besluiten of zij van mening zijn dat sprake is van* ***een integraal haalbaar project****, en tegelijkertijd of de volgende fase opgestart kan worden.*

Uit de tussentijdse presentatie van Kavel Vastgoed op 18 april leiden wij af dat er ruim 6 maanden na ondertekening van de partnerovereenkomst (13-09-2022) nog geen sprake is van een "definitief" Masterplan ontwerp wat voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad.

Daarnaast hebben wij bij de gemeente onlangs nagevraagd in hoeverre reeds overeenstemming bestaat met (voor het plan cruciale) pandeigenaren over medewerking aan het Masterplan. Merk op dat dit zowel ondernemers als particuliere eigenaren betreft. De gemeente heeft hierop geantwoord dat dit "nog niet in kannen en kruiken is". Hierbij wordt een verhaallijn aangedragen dat eerst met het Masterplan een duidelijke "richting" dient te worden ingegaan en dat daarna pas verdere concretisering mogelijk is.

Wij zijn het met deze zienswijze niet eens. Het lijkt ons prima mogelijk om met intentieovereenkomsten ondernemers en particuliere eigenaren concreter aan het plan te binden dan nu het geval is. Wij krijgen nu de indruk dat de gemeente vooral graag volgende stappen wil zetten, terwijl een half uitvoerbaar plan voor alle betrokkenen gigantische onzekerheid geeft. De eis om het plan "integraal haalbaar" te laten zijn is in ieders belang en lijkt ons juist om die reden destijds bewust opgenomen in uw partnerselectie-uitvraag.

Als medewerking van pandeigenaren in dit stadium "nog niet in kannen en kruiken is", bevestigt dit voor ons dat de integrale haalbaarheid van het project volgens uw eigen eisen uit de partnerselectie nog niet is aangetoond.

Bovendien leeft kennelijk precies dezelfde zorg ook bij de ondernemers; blijkende uit een gepubliceerd artikel uit het Algemeen Dagblad van vandaag.

Vraag: Wij vragen het college te onderkennen dat de integrale haalbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond. Of anders naar ons aan te tonen en te onderbouwen waarom dit *wel* het geval zou zijn.

5. *Onderbouwing parkeerplan*

Vanaf maart proberen wij al meer inzicht te krijgen over de totstandkoming van het document "Voldoende en veilig parkeren" zoals gepresenteerd in het concept Masterplan.

Wij hebben op 24 april een parkeerbalans (d.d. 20-4-2023) ontvangen. Wij constateren dat hierin de maximale bezettingsgraad 83% zou zijn. (versus 84% in het concept Masterplan)

Wij hechten er aan bij deze vast te leggen dat de gemeente ons de 85% norm mondeling heeft toegelicht en uitgelegd als zijnde "het absoluut noodzakelijke".

Al in 2012 is geconcludeerd dat binnen de gemeente Nieuwkoop specifiek de kern Ter Aar met 75% "een bovengemiddelde bezettingsgraad kent". (bron: Parkeeronderzoek kernen Nieuwkoop 21 februari 2012).

Als het dorpshart van Ter Aar in de huidige situatie een bezettingsgraad van 60% zou hebben, 85% het "absoluut noodzakelijke" is, wordt met 83% of 84% naar ons idee absoluut geen toekomstbestendige keuze gemaakt. Ook geeft 83% naar onze mening geen passende invulling aan de in de tussenbalans geformuleerde ambitie *"een uitstekend*

bereikbaar centrum met prima parkeermogelijkheden" (bron: Centrumplan Ter Aar tussenbalans 21 maart 2021)

6. Qua procesgang willen wij graag opmerken bij herhaling ook gevraagd te hebben om volledige transparantie rondom de totstandkoming van het document "Voldoende en veilig parkeren" in februari. Wij hebben dit tot nu toe nog niet helder gekregen en hebben ons genoodzaakt gevoeld een beroep te doen op de Wet Open Overheid (zaak nummer 258562).

   Wij willen graag in dit project samenwerken en vragen de gemeente om ons alleszins redelijke verzoek om informatie en transparantie spoedig te behandelen, prioriteit te geven en niet onnodig te verzanden in (maximale) wettelijke termijnen.

7. *Rekening houden met onvoorziene zaken.*

   Wij proeven continu dat wij als bewoners moeten geloven dat de parkeercapaciteit straks allemaal voldoende zal zijn, echter Kavel meent wel "suggesties" aan de gemeente te moeten doen voor plekken in onze woonerven waar eventueel extra parkeerplekken gerealiseerd zouden kunnen worden als op een later moment toch "behoefte" zou bestaan aan extra plek. Desnoods dus ten koste van bestaand groen of speelplek.

   Vergelijkbaar schetst ook de parkeerbalans van Goudappel dat alles "voldoende" zou zijn, echter als de beoogde optimalisatie van "benutting" van parkeerplekken in de praktijk (ondanks de routing bebording) niet blijkt te werken, kan de gemeente altijd nog "vergunninghouderzones" introduceren.

   Dit voelt voor ons erg tegenstrijdig. Als alles voldoende en zelfs toekomstbestendig zou zijn, hoeven deze scenario's toch niet geschetst te worden? Bovendien betreft het geen uitwijkscenario's binnen het plan zelf, maar in onze bestaande woonerven dus buiten het plangebied.

   Laat helder zijn: dit zijn voor ons volstrekt onacceptabele scenario's. Mocht het Masterplan leiden tot vergunninghouderszones in Ter Aar, dan geeft dit aanzienlijke schade voor tientallen huishoudens; ook voor bezoekers van deze woningen die dan ook gedwongen worden verder dan 100m van het te bezoeken huis te parkeren. U kunt als gemeente later niet stellen dat u dit "onvoorzien is overkomen" aangezien u willens en wetens in het Masterplan ervoor kiest de uiterste grenzen van het parkeerbeleid op te zoeken.

   Dit leidt naar onze mening tot een rechtstreeks verband tussen het Masterplan en eventuele toekomstige ruimtelijke beperkingen of parkeerproblemen rondom onze woningen. Mocht het onverhoopt in de toekomst toch zo ver komen, dan zullen wij ons in dat geval als bewoners@dorpshartteraar.nl inzetten om, met ingehuurde juridische expertise, alle mogelijkheden te verkennen om onze schade op dit punt collectief op de gemeente te verhalen.

Concluderend zijn wij van mening dat het college het Masterplan niet als "voldoende" kan aanmerken, omdat het plan niet binnen de gestelde termijnen voldoet aan de eisen zoals gesteld in

de partnerselectie. Het draagvlak onder bewoners is volstrekt niet aangetoond en de integrale haalbaarheid evenmin.

Wij willen graag opmerken dat ons doel absoluut niet is om het Masterplan geheel van tafel te krijgen; wij zijn juist blij met ontwikkelingen in Ter Aar! De titel van onze petitie is: "wil willen een *beter* plan". Een beter plan vanuit ons perspectief vereist wel bereidheid bij de gemeente om over fundamentele aanpassingen met ons in gesprek te gaan. Discussies in de marge gaan onze patstelling niet oplossen. Wij hopen op uw realiteitszin dat we er gezamenlijk nog *niet* zijn en dat ook de steun op onze petitie rechtvaardigt dat wij als een zeer serieuze gesprekspartner en belanghebbende worden erkend.

Mocht u als college, ondanks bovenstaande, toch de huidige planning aanhouden en overgaan tot het voorleggen van het Masterplan aan de gemeenteraad, dan negeert u honderden inwoners die zich expliciet *tegen* het Masterplan hebben uitgesproken en u expliciet verzoeken deze stap nu nog *niet* te zetten.

Voor zover u nog niet overtuigd was van onze vastberadenheid, willen wij helder zijn dat wij in dat geval een grootschalige lobby en ongekende set van activiteiten zullen ontplooien om:

1. de gemeenteraad te wijzen op de grote zorgen, risico's en tekortkomingen van dit plan.
2. het gebrek aan draagvlak bij inwoners en ondernemers verder inzichtelijk te maken.
3. alle mogelijke juridische activiteiten op te starten, vanuit diverse rechtsbijstand procedures, maar ook vanuit een door ons ingehuurd advocatenkantoor, om ons bij alle volgende stappen waar nodig te laten adviseren en begeleiden desnoods tot en met de Raad van State.
4. zeker te stellen dat ook de komende jaren goed inzichtelijk blijft welke partijen verantwoordelijkheid hebben gedragen voor de ingezette koers.

Als laatste willen wij graag herhalen dat deze brief als tussentijdse update dient te worden beschouwd. Wij hebben gemeend u deze onder andere te willen sturen in het kader van de geplande bespreking van het Masterplan door het college op 9 mei. Vanzelfsprekend is deze brief geenszins een volledige uiteenzetting van onze visie en bezwaren op het Masterplan.

Hoogachtend,

bewoners@dorpshartteraar.nl