

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen		Opgesteld door: Dick Stapel, ROG Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 22 juni 2023	Registratienummer collegebesluit: 257743		Raadsnummer 2023-050
Titel / onderwerp: Vaststelling Masterplan Dorpshart Ter Aar			
Samenvatting: Het is een lang gekoesterde wens in Ter Aar: een echt Dorpshart. Een Dorpshart waarin het aangenaam verblijven is, met goede routing en bereikbaarheid en met de juiste functies op de juiste plaats. Een Dorpshart waar je ‘gewoon goed’ je dagelijkse boodschappen kunt doen, waar de markt en evenementen georganiseerd worden, waar je een drankje kunt doen op het terras en waar nieuwe bewoners met plezier wonen. Gedurende een periode van 6 maanden is door onze organisatie, Kavel Vastgoed (de geselecteerde marktpartij) en diverse externe specialisten intensief samengewerkt in een projectgroep aan een Masterplan voor Ter Aar. Het Masterplan beschrijft de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het centrumgebied. De ontwikkeling van het Dorpshart leeft sterk onder inwoners en ondernemers. Bij het opstellen van dit Masterplan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Via participatieavonden, veel keukentafelgesprekken, het platform denkmee.nieuwkoop.nl en gesprekken met de begeleidingsgroep van ondernemers en Dorpsraad is veel waardevolle informatie opgehaald, die mede ten grondslag heeft gelegen aan het Masterplan. Alhoewel niet alle wensen kunnen worden ingevuld ligt er een gedegen en realistisch Masterplan dat de ambities invult. Ook voor de volgende fase van dit project bekijken we hoe we iedereen bij het project blijven betrekken en hoe we de continuïteit bewaken. Het doel is om met het Masterplan een echt Dorpshart te laten ontstaan dat past bij Ter Aar.			

Voorgesteld besluit:

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

Het Masterplan Dorpshart Ter Aar d.d. 26 april 2023 vast te stellen en dit als uitgangspunt te nemen voor de uitwerking van het Dorpshart.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Na de ontwikkelingen op de detailhandelslocatie aan de Kerkweg was er breed de wens om te komen tot ontwikkelingen in het centrumgebied van Ter Aar. Na een door uw raad aangenomen motie hebben wij u een procesvoorstel voorgelegd om te komen tot een centrumplan voor Ter Aar. Op 14 november 2019 heeft u ingestemd met dit voorstel waarin benoemd staat dat het plan ontwikkeld wordt samen met inwoners, dorpsraad, ondernemers en andere belanghebbenden in Ter Aar. Doelstelling is tot een centrumplan te komen, waarmee het centrumgebied toekomstbestendig wordt en de aantrekkingskracht wordt vergroot.

Centrumplan

Het raadsvoorstel d.d. 14 november 2019 bevatte een procesbeschrijving om te komen tot een centrumplan. Een centrumplan bevat een beschrijving van concreet uitvoerbare projecten, gericht op de versterking van de aantrekkingskracht van het centrumgebied van Ter Aar.

Voor een zodanig plan is een ruimtelijke visie een belangrijke onderlegger, zoals in voornoemd raadsvoorstel beschreven staat.

Ruimtelijke visie

Als eerste stap in het proces richting een centrumplan is gestart met een ruimtelijke visie. Begin 2020 zijn er verschillende sessies georganiseerd met ondernemers, vastgoedeigenaren en inwoners. Het doel was om gezamenlijk te komen tot een visie voor het centrum in Ter Aar. Adviesbureau BRO heeft dit samengevat in een 'Toekomstvisie centrum Ter Aar' waarbij vier ambities en twee ruimtelijke scenario's waren opgesteld. De ruimtelijke scenario's waren te ambitieus, niet realistisch en niet uitvoerbaar. De toen met de samenleving geformuleerde ambities zijn echter centraal blijven staan in de verdere planvorming.

Partnerselectie

Uit een consultatie van een aantal ontwikkelaars met ervaring met centrumontwikkelingen, is vervolgens gebleken dat er kansen liggen voor de ontwikkeling. Op basis van de ruimtelijke visie van BRO is een 'Tussenbalans' opgesteld, en is voorgesteld om een marktpartij te selecteren en gezamenlijk de ontwikkeling in het centrum verder uit te werken. Er is een tenderprocedure (partnerselectie) gestart om een samenwerkingspartner te selecteren, teneinde samen invulling te geven aan het vervolgtraject voor de beoogde (her)ontwikkeling van het Dorpshart van Ter Aar.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de toekomstige realisatie van woningbouw in Ter Aar noordoost, het vierde kwadrant van de belangrijke aders Aarkanaal en Kerkweg/Aardamseweg, ligt het huidige winkelcentrum centraal in de bebouwing. Het winkelcentrum mist echter de uitstraling en beleving van een dorpscentrum. In het Masterplan wordt een ontwikkelrichting beschreven die het winkelcentrum laat uitgroeien tot het Dorpshart van Ter Aar.

Doel van deze ontwikkeling is een Dorpshart te creëren dat duurzaam is versterkt, toekomstbestendig is en waarvan de aantrekkingskracht is vergroot. De ambities die voortkomen uit de ruimtelijke visie van BRO zijn de volgende:

1. het creëren van een aantrekkelijk Dorpshart. Het Dorpshart wordt een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek, een fijne verblijfsplek met een aangename sfeer en prettige uitstraling, met groen en water als belangrijke sfeermakers en met intensievere bebouwing, in goede combinatie met de aangrenzende woonomgeving.
2. het combineren van dorpscentrum en boodschappencentrum, met een goede mix van functies. Ook over 20 jaar is het Dorpshart nog steeds het hart van Ter Aar. Het Masterplan schetst de

ontwikkeling tot een dorpscentrum waarin ingespeeld wordt op gemak en comfort voor de consument, op beleving voor verschillende doelgroepen en op de kenmerkende elementen voor Ter Aar die ook tot uiting komen in de inrichting en positionering van het centrum. Bij deze functiemix hoort ook de toevoeging van een fors aantal woningen om ook na sluitingstijd levendigheid in het Dorpshart te houden.

3. het vormen van een hart van het dorp Ter Aar, waar inwoners elkaar ontmoeten en graag willen verblijven. Dit geldt ook voor bezoekers. Het Dorpshart nodigt uit en geeft ruimte voor de organisatie van activiteiten en er is ruimte voor levendige horeca en terrassen.
4. het realiseren van een herkenbaar Dorpshart dat goed bereikbaar is. Het Dorpshart is van buiten af herkenbaar als plek dat dáár wat te doen valt met een goede toegankelijkheid en passende bereikbaarheid. De entrees zijn herkenbaar en het Dorpshart is makkelijk bereikbaar.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

- coalitieakkoord 2022-2026 “Aan de slag met Nieuwkoop”;
- Besluitvorming, discussie en dialoog in het kader van Ter Aar, Detailhandel in Beweging;
- Locatiekeuze sporthal Ter Aar (raad 6 juli 2017, kenmerk 2017-073);
- Motie raad Herontwikkeling Vlinder locatie Ter Aar d.d. 6 juli 2017 (kenmerk G17.0650);
- Motie raad Integrale visie kern en centrum Ter Aar d.d. 17 januari 2019 (kenmerk G19.0070);
- Procesvoorstel centrumplan Ter Aar (raad 14 november 2019, kenmerk 2019-091);
- Beleidsvisie detailhandel (raad 24 september 2020, kenmerk 2020-075);
- Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar (raad 10 december 2020, kenmerk 2020-103);
- Centrumplan Ter Aar: Een Tussenbalans (college 23 maart 2021, kenmerk 21.05714).

Participatie/betrokken partijen/personen

Het werken aan het Masterplan heeft Ter Aar in beweging gebracht. Door het participatietraject hebben veel mensen meegedacht over het Masterplan. Zo sluit het Masterplan voor het Dorpshart zo goed mogelijk aan bij de behoeften van Ter Aar en wordt het echt een Dorpshart van iedereen.

Start participatie

In de voorfase zijn er vanaf 2020 diverse participatiemomenten geweest met betrokkenen (o.a. inwoners, vastgoedeigenaren en ondernemers) over de herontwikkeling van het centrum. Op basis hiervan zijn ambities en doelstellingen geformuleerd zoals uiteengezet onder ‘Beoogd (maatschappelijk) effect’. Deze vormden de basis voor de georganiseerde partnerselectie en het proces vanaf het ondertekenen van de partnerovereenkomst op 13 september 2022. Tevens vormt de Beleidsvisie detailhandel een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van het centrum.

Aanpak participatie

Participatie voor het Masterplan is vorm gegeven aan de hand van een tevoren opgesteld participatieplan. Gedurende de periode van het opstellen van het Masterplan is ook een participatielogboek bijgehouden, waarin alle participatieactiviteiten zijn beschreven. Beide documenten zijn te vinden op denkmee.nieuwkoop.nl ([Project: Dorpshart Ter Aar \(nieuwkoop.nl\)](https://denkmee.nieuwkoop.nl/Project: Dorpshart Ter Aar (nieuwkoop.nl))).

Centraal in het gelopen participatietraject staan 6 inloopbijeenkomsten voor ondernemers/vastgoedeigenaren, voor bewoners in en rond het Dorpshart en voor andere belangstellenden. De eerste twee inloopbijeenkomsten zijn de bewoners en ondernemers op een apart moment uitgenodigd om in een kleinere setting ieders belang en input op te halen. Op verzoek van bewoners is de laatste bijeenkomst gecombineerd (dus zowel ondernemers als bewoners op één avond). Tijdens deze 6 bijeenkomsten is veel informatie gedeeld en zijn reacties op het Masterplan-ontwikkeling opgehaald. Ook is informatie verkregen tijdens straatgesprekken en de 1-op-1 gesprekken. Het communicatieplatform denkmee.nieuwkoop.nl is ingezet om mensen te bereiken die niet in de gelegenheid waren om de informatiebijeenkomsten te bezoeken, of die aanvullend via deze weg ook wilden reageren op het Masterplan.

De projectgroep is uitnodigend en bereikbaar geweest voor alle betrokkenen. Er zijn 1-op-1 gesprekken gevoerd met veel diverse betrokkenen: met bewoners en bewonersgroepen uit en rond het Dorpshart, met ondernemers, met vastgoedeigenaren, met eigenaren van een woning in het Dorpshart en met individuele bewoners uit Ter Aar die hun gedachten over het Dorpshart wilden delen. Tot op heden zijn ca. 55 gesprekken op deze wijze gevoerd.

Ook de Begeleidingsgroep¹ (voorheen projectgroep Centrumplan) en Dorpsraad “Het Vosje” zijn gesprekspartners geweest, onder andere over de aanpak en de stappen in het proces.

In de afgelopen tijd heeft een aantal organisaties en bewoners hun reacties, van diverse aard, aan uw raad kenbaar gemaakt. Deze aandachtspunten zijn ook input voor de vervolgfase na de vaststelling van het Masterplan, waarin verschillende deelgebieden nader uitgewerkt gaan worden tot een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan en uiteindelijk een omgevingsplan.

Aandachtspunten voor het Dorpshart vanuit participatie

Vanuit de gesprekken met winkeliers, omwonenden, inwoners en andere belanghebbenden zijn diverse aandachtspunten voor het Dorpshart naar voren gekomen. Deze zijn samengevat in tien punten (zie figuur 1), deze worden toegelicht op bladzijde 90 t/m 92 van het Masterplan.



Figuur 1: 10 punten voor het Dorpshart vanuit de participatie

Naar aanleiding van de participatie zijn meerdere aandachtspunten ook verwerkt in het plan, voorbeelden zijn:

- Aandacht voor de functie van het Lindenplein (in het Masterplan het Marktpllein) voor evenementen (bomen en groen in verrijdbare bakken en een aantal parkeerplekken op het plein tijdens evenementen niet beschikbaar). De maatschappelijke functie van het plein is overheersend aan de parkeerfunctie. Daarnaast komen er vanwege de toevoeging van het Horecaplein en de onderlinge verbondenheid tussen beide pleinen meer ruimte voor maatschappelijke invullingen, zoals diverse evenementen.
- Voor een goede parkeeroplossing worden verschillende maatregelen ingezet, onder andere de ontsluiting van de bezoekersparkeerlocaties via de Westkanaalweg, de inrichting van de Essenlaan, verbeterde inrit van de Dirk parkeergarage, en het toevoegen van parkeerplaatsen op het Marktpllein. Een suggestie vanuit het participatietraject, die we zullen overnemen, is om bewegwijzering met vol/vrij indicatie (signing) te gebruiken zodat zoekverkeer wordt beperkt. Verder zal rondom het Marktpllein een blauwe zone ingevoerd worden.
- Het ontwerp van de nieuwe bebouwing langs de Essenlaan is aangepast (o.a. afstanden tussen de gevels vergroot, bebouwing georiënteerd richting Lindenplein, bouwhoogte verlaagd en aandacht voor privacy). Daarbij wordt de bebouwing wel gehandhaafd vanwege de

¹ De Begeleidingsgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, de BIZ-Ter Aar, de Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON) en de centrummanager.

pleinvorming en het tweezijdig winkelen dat hierdoor ontstaat. Deze aspecten zijn een essentieel onderdeel voor de vorming van een aangenaam Dorpshart.

- Om de herkenbaarheid van het Dorpshart te vergroten wordt een appartementengebouw in de vorm van een stationsgebouw voorgesteld ten zuiden van de Vlinderlocatie langs de Aardamsweg. Oorspronkelijk waren dit twee losse gebouwen, maar vanwege de beschikbaarheid van extra groen en aansluiting bij de dorpse schaal en uitstraling van de Aardamseweg is dit na de participatie aangepast naar één gebouw. Hiermee wordt tevens de toegang naar en herkenbaarheid van het centrum benadrukt.
- De toevoeging van horeca en een gezellig terras wordt breed gedragen. Een belangrijk aandachtspunt, de bezonning van dit deel van het centrum, heeft ervoor gezorgd dat de bebouwing van het horecapaviljoen gedraaid is zodat dit ten goede komt aan de ruimte voor het terras en plein. In de bijlage van het Masterplan is tevens een bezonningsstudie opgenomen.
- De behoefte aan betaalbare woningen voor jong en oud wordt ingevuld met circa 115 nieuwe appartementen (koop en huur) van verschillende groottes om diverse doelgroepen aan te spreken. Ons college heeft op 20 december jl. een besluit genomen over dit woningbouwprogramma. Dit betekent dat er in het Dorpshart 64% in het gereguleerde segment (middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop), 36% in de categorie anders en geen sociale huur wordt gerealiseerd. Het realiseren van minimaal 44 middenhuurwoningen (conform besluit over herontwikkeling Vlinderlocatie) zit ingepast in de 64% van het gereguleerde segment.

Vervolg betrokkenheid

De ontwikkeling van het Dorpshart leeft sterk onder inwoners en ondernemers. Ook voor de volgende fase van dit project stellen we daarom een participatieplan op. Daarin bekijken we hoe we iedereen goed bij het project blijven betrekken en hoe we de continuïteit bewaken.

Duurzaamheidsaspecten

Het Masterplan zet in op het groen, duurzaam en natuurinclusief inrichten van de buitenruimte. Vasthouden van water en aandacht voor hittestress middels bomen en beplanting vormen belangrijke uitgangspunten. Naast deze elementen in de openbare ruimte, zoals langs de vergrote en centraal beeldbepalende watergang, op beide pleinen en langs de Westkanaalweg, zal ook de daktuin op de parkeergarage op de "Vlinder" hier een bijdrage aan leveren.

In het Masterplan worden ca. 115 woningen toegevoegd. Uiteraard zullen deze qua duurzaamheid worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen die aan bouwwerken worden gesteld.

Ook de heldere verkeersstructuur en de nadruk op het bereiken van het Dorpshart door automobilisten via de Westkanaalweg vermindert verkeer dat op zoek is naar een parkeerplaats. Een belangrijk aspect hierbij is het toevoegen van bewegwijzering met vol/vrij indicatie (signing), zodat er een betere spreiding van de bezoekers over de verschillende parkeerlocaties is.

Gezondheid

Het verminderen van zoekverkeer draagt bij aan een beter leefklimaat in de woonstraat Essenlaan. Het Dorpshart zal een plek vormen waar ontmoeten, aangenaam verblijf en gemeenschapszin bevorderd worden. Deze aspecten zijn van belang voor de mentale gezondheid van onze inwoners en bezoekers van het centrum. In het Dorpshart zal ook ruimte gemaakt worden voor spelende kinderen door het opnemen van speelaanleidingen.

Varianten met argumenten voor en tegen

Alleen de Vlinderlocatie ontwikkelen.

Volstaan zou kunnen worden met alleen de ontwikkeling van de Vlinderlocatie met middenhuur woningen en horeca (conform raadsbesluit 10 december 2020). Voordeel is dat daar snel(ler) gebouwd kan worden en ingrepen in de rest van het gebied kunnen worden voorkomen. Hierbij blijft echter het gebrek aan samenhang in het totale centrumgebied bestaan. De kans die er nu is om de slag van winkelgebied naar één Dorpshart te slaan, waarmee het winkelcentrum toekomstbestendig wordt en de

aantrekkingskracht wordt vergroot, wordt niet gemaakt. Hierdoor komt het voorzieningenniveau, waar o.a. de Dorpsraad keer op keer aandacht voor vraagt, in gevaar.

Handhaven van het winkelcentrum in de huidige staat.

Dit geeft rust en duidelijkheid voor ondernemers, eigenaren, bewoners en omwonenden van het centrumgebied. Aan de andere kant geeft het ook onzekerheid. Het hele traject om te komen tot een Masterplan is in 2019 ingezet na de ontwikkelingen rond de winkelconcentratie aan de Kerkweg. Zowel in het voortraject als bij gesprekken in de afgelopen maanden zijn gesprekspartners zich bewust van de aantrekkingskracht van die winkelconcentratie. Deze aantrekkingskracht vormt een gevaar voor het centrum en er moet actie ondernomen worden om het centrum blijvend aantrekkelijk te laten zijn voor inwoners en bezoekers aan Ter Aar. Het verschil moet gemaakt worden door het Dorpshart onderscheidend te maken van de andere winkellocatie, doordat er een aantrekkelijk dorpscentrum ontstaat, waar het prettig vertoeven is, waar mensen elkaar ontmoeten en waar meer te doen is dan boodschappen doen en parkeren. Op termijn kan bij het handhaven van het winkelcentrum in de huidige staat het voorzieningenniveau in het centrum ernstig in gevaar komen.

Geen bebouwing parkeerterreintjes.

Wanneer afgezien wordt van woningbouw op de parkeerterreintjes langs de Essenlaan wordt dit als een positieve invloed op de woonbeleving van de bewoners aan de Essenlaan ervaren. Zij geven namelijk aan de huidige situatie van parkeergelegenheid te prefereren boven bebouwing (appartementen en winkels) aan de andere zijde van de woonstraat.

Pleinvorming en tweezijdig winkelen is een essentieel onderdeel van het Masterplan. Pleintjes ontstaan door alzijdige bebouwing, daaraan ontlenu pleintjes hun intieme sfeer. De vorming van het horecaplein en het marktplein, tezamen met het creëren van een winkelrondje (het 8-tje) zijn de dragers van het Dorpshart-concept en daarmee van het onderscheidend vermogen van het Dorpshart.

Daarnaast zal met deze variant een flink aantal woningen (30) vervallen. Ook het realiseren van extra woningen (via het Masterplan circa 115 stuks) is een zeer belangrijk element in de huidige woningbouwopgave en voor de levendigheid van het Dorpshart. Wanneer er gekozen wordt voor geen bebouwing langs de Essenlaan kan deze ambitie niet gerealiseerd worden. Daarentegen is ons college zich ervan bewust dat de toevoeging van bebouwing van impact is op de bewoners langs de Essenlaan.

Parkeren handhaven dicht bij winkels en woningen.

Voordeel is dat de situatie die bezoekers van het winkelcentrum gewend zijn, in deze variant blijft bestaan. Huidige bewoners weten waar ze qua parkeren aan toe zijn.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat, met de normen uit de Nieuwkoopse parkeernota, ook in de nieuwe situatie voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn (zie Figuur 2). Echter, de parkeerdruk neemt met de realisatie van het Masterplan ten opzichte van de huidige situatie toe. Dit betekent wel dat een betere spreiding over de parkeerplaatsen nodig is dan nu het geval is. Met een aantal maatregelen uit het Masterplan, zoals de ontsluiting van de bezoekersparkeerlocaties via de Westkanaalweg, de inrichting van de Essenlaan en het toevoegen van parkeerplaatsen op de huidige Vlinderlocatie wordt hier aan bijgedragen. Ook het toevoegen van bewegwijzering met vol/vrij indicatie (signing) zal bijdragen aan een betere spreiding van de bezoekers over de verschillende parkeerlocaties en zoekverkeer tegengaan. Daarnaast zal de weginrichting worden aangepast zodat de parkeergarage van de Dirk via de signing beter gevonden wordt en eenvoudiger te bereiken is.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
totale parkeervraag na realisatie Masterplan (tabel 9)	301	314	309	302	353	343
verwacht aantal bezette parkeerplaatsen	256	267	263	257	300	292
openbare parkeercapaciteit	362	362	362	362	362	362
verwacht aantal vrije parkeerplaatsen	106	95	99	105	62	70
verwachte parkeerdruk	71%	74%	73%	71%	83%	80%

Figuur 2: Parkeerbilans Dorpshart Ter Aar na uitvoering Masterplan (uit: Bijlage IV bij Masterplan 'Parkeren Masterplan Dorpshart Ter Aar')

Parkeren nieuwe bewoners

De bewoners van de nieuwe woningen parkeren in principe in de parkeergarage rond de Vlinderlocatie. Daarbij wordt aan de nieuwe appartementen een parkeerrecht gekoppeld voor de parkeergarage op de Vlinderlocatie (er wordt ook onderzocht of de garage van de Dirk hiervoor ingezet kan worden zodat loopafstanden worden verkort).

Voor circa 105 nieuwe woningen liggen deze parkeerplaatsen op loopafstand zoals het beleid voorschrijft. De bewoners van de overige nieuwe woningen (met een relatief langere loopafstand) krijgen ook een parkeerrecht, maar kunnen ook in openbaar gebied parkeren rond het Beukenpad. Dit geldt tevens voor de extra woningen op de (voormalige) bibliotheek-locatie.

Beleving parkeerdruk

Een belangrijk aandachtspunt is dat in de huidige situatie het aandeel vrije parkeerplaatsen soms anders wordt beleefd. Dit komt onder andere doordat de parkeerplaatsen op sommige plekken zichtbaarder zijn en langs logische aanrijroutes liggen waardoor de parkeerdruk daar hoger is. Dit kan ervoor zorgen dat parkeerders een hoge parkeerdruk ervaren terwijl er elders in het Dorpshart sprake is van een overmaat van vrije parkeerplaatsen. Daarnaast zorgen de parkeerplaatsen midden in het Dorpshart, rondom de Essenlaan, voor een aanzuigende werking van autoverkeer en daardoor zoekverkeer zodra deze parkeerplaatsen vol zijn. In het Masterplan zijn maatregelen opgenomen waarmee de spreiding van de parkeercapaciteit en de schaarse ruimte in het centrumgebied efficiënter wordt ingezet. Een voorbeeld hiervan is het invoeren van een blauwe zone rondom het Marktplaatsplein.

Monitoring

Tijdens en na de uitvoering van het Masterplan is het van belang om de parkeersituatie te monitoren en zo nodig aanvullende maatregelen te treffen. Deze maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn het realiseren van extra parkeerplaatsen of het instellen van vergunninghoudersparkeren. Daarnaast wordt het gebruik van deelauto's bij de nieuwbouw onderzocht.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

Het Masterplan Dorpshart van Ter Aar d.d. 26 april 2023 vast te stellen en dit als uitgangspunt te nemen voor de uitwerking van het Dorpshart.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Aan u wordt nu een Masterplan voorgelegd. Dit Masterplan is niet een definitief uitgewerkt plan, maar een maximaal "droomplan" waarin zoveel mogelijk van de geformuleerde ambities worden ingevuld. Of dit maximale plan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt zal in de volgende fase moeten blijken. Met het instemmen met het voorgestelde raadsbesluit geeft uw raad de ruimte om vervolgstappen te zetten naar uitwerking langs de ontwikkelingsrichting die in dit Masterplan is opgenomen.

Vervolg participatie

Er zal (veel) overleg nodig zijn met de ondernemers en met vastgoedeigenaren. Hun medewerking zal concreet gemaakt moeten worden en ook de wijze waarop zij eventueel aan het plan willen meewerken. Ook zullen concretere gesprekken met de huidige bewoners in en rondom het Dorpshart plaats gaan vinden. Verder moet een aantal ontwerpgegevens van het plan specifiek uitgewerkt worden in overleg met belanghebbenden in het gebied. Daarbij wordt vastgehouden aan de richtinggevende elementen uit dit raadsbesluit/masterplan, maar uiteraard is binnen deze kaders de ruimte om aanpassingen vanuit het participatieproces in te passen. Ons college is zich ervan bewust dat de herontwikkeling van het centrum voor sommige bewoners een grote impact kan hebben, maar ook tot grote verbeteringen van het centrum zal leiden.

Onzekerheid

De economische situatie en de woningmarkt vormen onzekere factoren. Op dit moment valt de woningvraag sterk terug en trekken beleggers zich terug uit de woningmarkt. Daar staat tegenover dat de verdere planvorming nog tijd vraagt en dat er nog geen ingrijpende investeringen gedaan hoeven te worden. Er kan ingespeeld worden op onzekerheden met het moment van uitvoering.

Onderdelen van het plan, met name de onderdelen waar geen verdien capaciteit tegenover staat (b.v. verwijdering van bebouwing om zichtlijnen te creëren), moeten gefinancierd worden uit de totale ontwikkeling. Naar verwachting zal dat niet lukken. Los van gemeentelijke bijdragen in het openbaar gebied zal op zoek gegaan worden naar subsidieregelingen, waaronder de impuls aanpak Winkelgebieden. Hier zal maximaal op ingezet worden. Hiermee zal geprobeerd worden onrendabele toppen van projectonderdelen weg te nemen.

Overigens is ook al in deze fase van het project gebruik gemaakt van subsidies. Voor de voorbereiding van dit Masterplan is een subsidie van € 100.000 verkregen van de provincie Zuid-Holland voor de inhuur van externe ondersteuning.

Financiële en Juridische gevolgen

Met besluitvorming over dit Masterplan, van zowel uw raad als van de directie van de samenwerkingspartner, loopt de partnerovereenkomst voor de Masterplanfase af. Zoals overeengekomen in die overeenkomst zal er, bij een succesvolle afronding van de Masterplanfase, een vervolgovereenkomst afgesloten worden met de geselecteerde partner, Kavel Vastgoed.

Vervolgovereenkomst

Inmiddels is er door de directie van Kavel Vastgoed aangegeven dat er naar hun mening sprake is van een succesvolle afronding. Met vertrouwen kijken zij uit naar het vervolg van de samenwerking, waarbij zij aangeven zich ten volle te zullen inzetten voor de uitvoering van alle fases van het Masterplan (Bijlage 2). Ook volgens ons college is er op een succesvolle manier samengewerkt en ligt er een haalbaar en uitvoerbaar Masterplan. Wij hebben vertrouwen in de vervolgstappen voor het Dorpshart van Ter Aar.

De volgende stap zal zijn dat ons college een vervolgovereenkomst sluit ter uitwerking van het Masterplan. Deze vervolgovereenkomst in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst regelt de afspraken tussen de partijen over de ontwikkeling van het Dorpshart. In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de opbrengsten, de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen, de planning en het tijdschema van het project en de eventuele verdeling van risico's. In het Masterplan wordt vanaf hoofdstuk 4.2 nader ingegaan op de vervolgstappen.

Uiteraard zal uw raad in een vervolgfase de vaststelling van (een) omgevingsplan(nen) worden voorgelegd.

Financiële gevolgen

Vanaf 2021 zijn er verschillende kosten gemaakt ten behoeve van het Dorpshart (zowel voorbereiding en uitvoering van de partnerselectie, als de haalbaarheidsfase in de vorm van het opstellen van het Masterplan). Samenvattend betekent dit:

- In de periode 2021 tot heden is er circa € 350.000 uitgegeven ten laste van voorbereidingskredieten
- Voor het restant van 2023 resteert nog een voorbereidingskrediet van circa € 240.000
- Voor de periode na 2023 zijn er nog geen voorbereidingskredieten gesteld
- Er is investeringscapaciteit beschikbaar van € 5.000.000 voor structurele ingrepen in de centra van Nieuwkoop en Ter Aar

Voor het project is op dit moment (nog) geen grondexploitatie opgesteld. Onderdeel van de vervolgovereenkomst is dat de gemeente de gronden zal inbrengen die in de betreffende deellocatie nodig zijn. Hier zullen de eventuele boekwaarden van die gronden en gemeentelijke plankosten in

betrokken worden. Het gemeentelijk rendement is geen financiële opbrengst maar maatschappelijke meerwaarde voor het Dorpshart en de samenleving.

Er is sprake van een grondexploitatie indien het een ontwikkeling betreft op gronden in eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente zelf ontwikkelt of zelf laat ontwikkelen. Aangezien de vorm van grondverkoop via een partnerselectie een nieuw instrument is moet bezien worden op wat voor manier dit project ondergebracht wordt. Hiervoor is echter eerst een besluit op het Masterplan nodig. De verwachting is dat na vaststelling de ontwikkeling van het Dorpshart in verschillende projecten wordt aangepakt aan de hand van een logische fasering. Per project zal dan een voorbereidingskrediet voor de periode 2024 en verder worden gevraagd aan uw raad.

Onder geheimhouding ligt een financiële notitie voor de leden van uw raad ter inzage (Bijlage 3).

Bijlagen

1. Masterplan Dorpshart Ter Aar d.d. 26 april 2023
2. Brief Kavel Vastgoed instemming Masterplan d.d. 1 mei 2023
3. Financiële notitie Dorpshart Ter Aar (geheim)

Advies meningsvormende raad I 6 juni 2023

De raad heeft, met uitzondering van D66, voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van alle partijen en in ieder geval vanwege de onderwerpen die besproken zijn (parkeren, fasering). SBN en NN bereiden waarschijnlijk moties en / of amendementen voor.