

Gemeente Nieuwkoop

T.a.v. de gemeenteraad en het college van B&W

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Onderwerp: Voortgang Masterplan Dorpshart Ter Aar en bebouwing Essenlaan.

Ter Aar, 22 april 2025,

Geachte raadsleden,

Wij maken ons ernstige zorgen over de ontwikkeling van het project *Dorpshart Ter Aar*. Naar ons idee krijgen de ontwikkelingen van de afgelopen maanden onvoldoende aandacht in de verdere planvorming. Het lijkt alsof het project in een tunnelvisie is beland, waarbij geen rekening wordt gehouden met de inmiddels fundamenteel gewijzigde situatie in Ter Aar. Het draagvlak voor bepaalde onderdelen van het Masterplan is volledig verdwenen.

In het kort willen wij het volgende onder uw aandacht brengen:

1. De RVO heeft niet alleen de subsidie aanvraag expliciet afgewezen, maar de onafhankelijke commissie van analisten en experts heeft hard geoordeeld over meerdere gebreken en tekortkomingen van het plan. Waaronder een gebrek aan een juiste probleemanalyse en twijfels of het plan de noodzakelijke impuls geeft aan het winkelgebied. De redenering dat Ter Aar uitsluitend financieel een subsidie niet verkregen heeft, doet volstrekt onvoldoende recht aan de inhoudelijke tekortkomingen die het RVO heeft geïdentificeerd.
2. Door recente besluiten om ZuidOost te realiseren en NoordOost te vervroegen, groeit Ter Aar met meer dan 50%. Dit vraagt des te meer om toekomstbestendige keuzes. Een ruim opgezet dorpshart met voldoende parkeergelegenheid is essentieel. Alles volbouwen is geen duurzame optie. Ook bij de ondernemers groeit het realiteitsbesef dat we met veel meer visie toekomstbestendige keuzes zouden moeten maken, juist ook omdat in plannen voor ZuidOost geen (noemenswaardige) voorzieningen of grote ruimtelijke verblijfsfuncties worden toegevoegd.
3. Bij de ondernemers en de BIZ bestaat geen draagvlak of steun meer voor bebouwing aan de Essenlaan. Zij zijn in 2023 altijd volstrekt helder geweest dat sloop van het Primerapand randvoorwaardelijk was voor hun steun aan het Masterplan. De steun bij de ondernemers heeft plaatsgemaakt voor grote zorgen over (gebrek aan) toekomstbestendigheid. Er bestaat al geruime tijd een impasse tussen de ondernemers en de wethouder over fundamentele verschillen van inzicht over de ontstane situatie.
4. In de tussentijd horen wij als bewoners en direct omwonenden, helemaal niets. De wethouder zegt in de MR van 17 april jl. met bewoners te spreken, maar in ieder geval niet met ons als direct omwonenden van de Essenlaan. De suggestie van de wethouder dat er

nog een zienswijzeprocedure komt en dat daarmee dus nog een vorm van participatie zou gaan plaatsvinden, vinden wij niet fair. Op het moment dat een omgevingsplan wordt gepubliceerd, spreek je in onze optiek niet meer van “participatie” maar eerder van het begin van een formele bezwaarprocedure. De participatie van bewoners is naar onze mening in dit project in gevaar en in de verste verte niet gelijkwaardig aan de positie die ondernemers in dit project van begin af aan al wel krijgen.

Sommige inwoners van Ter Aar waaraan de wethouder in de MR refereert, zijn wellicht nog in de naïeve beleving dat er leuk wat winkeltjes bij gaan komen en missen de inhoudelijke diepgang van de parkeerproblematiek. Het eerlijke verhaal is dat het Masterplan (met de sloop van de huidige Kruidvat en HEMA) vooral een herverdeling van commerciële ruimte tot gevolg heeft zonder noemenswaardig extra vloeroppervlak voor ons dorpshart als geheel.

Merk op dat het beoogde nieuwe vloeroppervlak aan de Essenlaan waarschijnlijk zelfs kleiner is dan de huidige HEMA locatie wat juist ernstige vragen oproept in hoeverre dit een succes kan worden. De redenering in de MR dat die “extra” commerciële ruimte aan de Essenlaan dus juist *extra* nodig zou zijn als gevolg van de grote groei van Ter Aar, gaat daarmee naar ons idee niet op want het is niet “extra”.

5. Zelfs de grootste coalitiepartij, SBN, heeft inmiddels in de MR van 17 april jl. openlijk aangegeven in te zien dat het draagvlak voor bebouwing aan de Essenlaan volledig is verdwenen. Volgens hen is het tijd voor heroverweging. Wij waarderen deze open en kwetsbare opstelling. Vasthouden aan plannen die hun draagvlak hebben verloren, is geen leiderschap. Het durven bijstellen ervan wél.

Onze oproep aan u als gemeenteraad:

1. **Erken het oordeel van RVO:**

De onafhankelijke commissie heeft serieuze tekortkomingen in het Masterplan vastgesteld. Als dit plan inhoudelijk tekortschiet, kan en mag de gemeente hier niet blind op voortbouwen. Accepteer dit onafhankelijke oordeel van deskundigen als een feit.

2. **Vraag uzelf af: voor wie is dit plan nog bedoeld?**

Met het wegvallen van steun van ondernemers, het ontbreken van steun bij bewoners, rijst de vraag: voor wie houdt u dit plan eigenlijk nog in stand?

3. **Zorg voor een toekomstbestendige aanpak:**

Een bebouwing aan de Essenlaan zet de leefbaarheid van ons dorp onder druk. We hebben in ons Dorpshart juist ruimte nodig om in de toekomst als gemeenschap te kunnen blijven groeien.

4. **Voorkom juridische kwetsbaarheid:**

De plannen voor ZuidOost, NoordOost en het Dorpshart zijn straks verkeerskundig en ruimtelijk met elkaar verweven. Als de gemeente deze plannen afzonderlijk blijft beschouwen, ontstaat juridische kwetsbaarheid. U weet dat de Raad van State dergelijke situaties niet zelden terugfluit.

5. **Voorkom vertraging op de Vlinderlocatie:**

Door halsstarrig vast te houden aan de integrale volledige uitvoering van het Masterplan loopt u het risico dat ook de broodnodige ontwikkeling van de Vlinderlocatie forse vertraging oploopt.

Onze concrete verzoeken:

1. **Erken dat het Masterplan onvoldoende is.**

Accepteer dat het plan, zoals beoordeeld door het RVO, als integraal plan voor ons Dorpshart gebrekkig is, bovendien als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet langer volstaat en dat voortgang op basis hiervan feitelijk onhoudbaar is. Voorkom dat de gemeente aantoonbaar en feitelijk op onjuiste gronden vervolgstappen gaat zetten om ons Dorpshart vol te bouwen.

2. **Beperk een toekomstig omgevingsplan tot de Vlinderlocatie (en eventueel het horecaplein).**

Fase 2 – de Essenlaan – heeft geen draagvlak meer. Niet bij bewoners, niet bij ondernemers. Stop met die terminologie. U heeft het verkend, maar met het oordeel van het RVO *en* de recente andere ontwikkelingen in Ter Aar, voldoet dit plan totaal niet meer. Elk fragiel draagvlak wat eventueel bij ondernemers zou hebben bestaan is compleet verdampt.

Realiseer een mooie Vlinderlocatie waarbij geen vloeroppervlak verloren gaat en in het gebied een parkeerdruk ontstaat waarin nadrukkelijk echt substantieel ruimte over is. Niemand wil die bebouwing aan de Essenlaan! Bewoners niet, ondernemers niet.

3. **Respecteer het aangenomen amendement ‘Verbetering plan en draagvlak dorpshart Ter Aar’.**

Daarin werd gesteld dat het plan onvoldoende inspeelt op de groei van Ter Aar en de aantrekkingskracht van het dorpshart. Met slechts zeven extra parkeerplaatsen, terwijl er nu complete woonwijken bijkomen, wordt dit amendement onvoldoende serieus genomen.

Tot slot: **VVD, CDA en SGP/CU**, u stemde allen vóór dit amendement. Wij doen een dringend beroep op u om verantwoordelijkheid te nemen voor uw eerdere keuzes. Een aanstaande groei van ca. 1.000 woningen met een Dorpshart waarin de parkeerdruk toeneemt naar de maximale druk van 85%, terwijl aantoonbaar en op geen enkele wijze rekening is gehouden met de gigantische groei van Ter Aar. Is dat met de huidige inzichten nog verantwoord?

VVD, CDA en SGP/CU: Hoe gaat u aan uw kiezers in maart 2026 uitleggen dat de huidige koers ten opzichte van het amendement *we*l recht doet aan substantiële verbeteringen voor de toekomstbestendigheid van ons Dorpshart?

Met vriendelijke groet,

bewoners@dorpshartteraar.nl