

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Wie zijn wij?.....	2
1.3	Doel van deze brief.....	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2	Kern van ons betoog.....	3
3	Achtergrond en historie.....	4
4	Relevante informatie uit de samenleving.....	5
4.1	Welk probleem lost het Masterplan in Ter Aar eigenlijk op? .....	5
4.2	Waarom een looprondje (een “achtje”) in Ter Aar geen realistische gedachte is.....	5
4.3	Parkeerplan is onvoldoende, onverantwoord en onrechtmatig.....	6
4.4	Parkeerplan is niet toekomstbestendig .....	7
4.5	Het draagvlak voor dit Masterplan is totaal niet aangetoond of onderbouwd.....	8
4.6	Masterplan is niet in balans en schadelijk voor de leefomgeving.....	9
4.7	Overige risico’s en omgevingsplan.....	10
5	Slotwoord .....	11
6	Bijlage 1 – Dorpshart versus Intratuin locatie .....	12

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft een Masterplan ontwikkeld en aangenomen in de gemeenteraad. Dit plan voorziet in ontwikkelingen rondom het Dorpshart Ter Aar. De gemeente Nieuwkoop heeft onlangs een aanvraag voor de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) ingediend.

Hoewel dit Masterplan mooie elementen kent, bevat het ook grote fundamentele tekortkomingen en risico's. Het is bovendien aantoonbaar niet toekomstbestendig. Het Dorpshart van Ter Aar is op dit moment ook bepaald geen achtergesteld gebied of iets dergelijks; hoe meer wij ons in uw subsidie gingen verdiepen, hoe meer wij ons beeld bevestigd zagen dat een (gedeeltelijke) toekenning van deze subsidie in onze ogen zeer onverantwoord zou zijn.

Naar onze mening is de ingediende informatie vanuit onze gemeente bij deze aanvraag daarom niet volledig, niet volledig representatief en niet volledig objectief. Om die reden zoeken wij naar mogelijkheden om ten behoeve van de beoordeling van deze subsidieaanvraag door uw organisatie, uw analisten en adviescommissie te voorzien van zeer relevante, aanvullende, publiekelijk toegankelijke informatie vanuit de samenleving. Met deze brief geven wij daar invulling aan.

### 1.2 Wie zijn wij?

Bewoners hebben zich sinds 2023 verenigd in de vorm van [bewoners@dorpshartteraar.nl](mailto:bewoners@dorpshartteraar.nl) en met onder andere een petitie (met ruim 740 ondertekenaars) aangetoond dat maatschappelijk draagvlak vanuit de samenleving onvoldoende is; er is veel weerstand tegen bepaalde elementen van dit plan.

<https://dorpshartteraar.petities.nl/>

<https://www.dorpshartteraar.nl/>

In 2024 hebben bewoners ook nog breder gezamenlijk met elkaar opgetrokken, waaronder met VVE's en afgevaardigden van omliggende straten van het Dorpshart om op die manier de belangen van de directe bewoners van het Dorpshart Ter Aar te behartigen. Ook hebben wij collectief een advocatenkantoor ingeschakeld om ons hierbij te adviseren.

### 1.3 Doel van deze brief

Wij willen uw analisten en adviescommissie met deze brief voorzien van aanvullende informatie vanuit de samenleving. Wij hebben geprobeerd deze informatie in deze brief zo specifiek mogelijk toe te spitsen op de relevantie voor uw regeling. Uiteraard hebben wij waar mogelijk ook bronnen en referenties opgenomen zodat deze informatie objectief te verifiëren is. Wij vragen u van deze informatie kennis te nemen zodat u deze kunt betrekken in uw afwegingen en beoordelingen.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de kern van ons betoog. Daarna schetsen wij in hoofdstuk 3 enige historie en context vanuit bewonersperspectief in dit winkelgebied. In hoofdstuk 4 treft u de informatie die wij u willen aanleveren; dit vormt de uitwerking en onderbouwing van de geschetste kern van ons betoog.

## 2 Kern van ons betoog

De toekenning van een (gedeeltelijke) subsidie aan het Dorpshart Ter Aar project is in onze beleving niet verantwoord en draagt onvoldoende bij aan de doelstelling van de regeling IW.

In dit document wordt deze stelling in hoofdstuk 4 met informatie en argumenten verder toegelicht en onderbouwd.

In grote lijnen: (de nummering correspondeert met de paragrafen van hoofdstuk 4).

1. Het Dorpshart Ter Aar is geen achtergesteld (probleem) gebied. Zo is er momenteel totaal geen leegstand in ons Dorpshart. Ook wordt het winkelgebied na realisatie van het Masterplan niet compacter; de contouren van het bestaande winkelgebied blijven identiek. Dit roept vragen op wat het probleem, welke met deze subsidie opgelost zou moeten worden, nu precies is.
2. Wij hebben ernstige twijfels bij de effectiviteit van de beoogde nieuwe looproute (“het achtje”). Bovendien heeft de gemeente in 2023 ten aanzien van die looproute zelf nog contraproductieve keuzes gemaakt die niet bijdragen aan de winkelbeleving en dit achtje.
3. De parkeerplannen rondom het Dorpshart schieten ernstig te kort waardoor het winkelgebied gedoemd is niet tot bloei te komen terwijl tegelijkertijd bewoners van dit gebied ernstig benadeeld worden in hun aangename leefomgeving.
4. De parkeerplannen rondom het Dorpshart zijn aantoonbaar *niet* toekomstbestendig mede omdat expliciet *geen* rekening gehouden wordt met aangroeiende aantrekkelijkheid van het Dorpshart winkelgebied, wat juist het doel van dit project en uw regeling is.
5. Het maatschappelijk draagvlak voor dit Masterplan is onvoldoende en is in ieder geval onvoldoende aangetoond of onderbouwd, terwijl wij met een petitie hebben onderbouwd dat de weerstand tegen het Masterplan zeer groot is.
6. Het Masterplan is niet in balans en schadelijk voor de leefomgeving als geheel, bijvoorbeeld doordat er in de openbare ruimte nauwelijks groen toegevoegd wordt en bestaand groen grote risico's loopt verloren te gaan. Dit hangt (net als bij parkeren) samen met het tekort aan ruimte, wat aantoont dat dit Masterplan niet verantwoord ingepast kan worden. De enige substantiële groen toevoeging is in de vorm van een nieuwe private buitenruimte.
7. Voor de realisatie van het Masterplan is een nieuw omgevingsplan nodig. Gezien alle hiaten, tekortkomingen en daaruit volgende (onrechtmatige) hinder, zullen wij het voortouw nemen om vanuit de bewoners collectief bezwaar te maken bij de Raad van State.

Hoewel de toename van woningen een neveneffect van uw regeling kan zijn, lijkt in Ter Aar het hoofddoel om zo veel mogelijk woningen in het bestaande centrum toe te voegen omdat initiatieven om in het buitengebied uit te breiden tot nu toe falen. Toekenning van uw subsidie zou de gemeente vooral hierin faciliteren, maar draagt weinig positiefs bij aan het winkelgebied van ons Dorpshart.

### 3 Achtergrond en historie

In hoofdstuk 4 hebben wij de informatie (met onderbouwing) opgesomd die wij aan uw organisatie en adviescommissie willen aanleveren. Voor het geval u meer de context wilt begrijpen over wat er leeft in Ter Aar, hebben wij in dit hoofdstuk kort de context en historie geschetst.

In Ter Aar is na de sloop van sporthal “De Vlinder” een grote locatie beschikbaar gekomen waar ontwikkelmogelijkheden liggen voor het centrum, maar ook voor woningbouw. Dit werd initieel in Ter Aar breed gedragen. De gemeente had als uitgangspunt 44 nieuwe appartementen voor ogen.

Echter, de ontwikkelingsplannen zijn later veel breder getrokken waarbij het gehele Dorpshart in beeld is gekomen. Opeens zouden ca. 115 woningen mogelijk zijn, mede door op bestaande gronden (vlak voor bestaande huizen) parkeerplekken weg te nemen en daar opeens nieuwe gebouwen te plaatsen. In onze ogen weinig zinvol. Wij wonen hier aangenaam en ook de huidige winkels hebben meer dan voldoende aanloop en prima omzet.

Hoewel dit Masterplan gepresenteerd wordt als een verbetering van de kwaliteit van het Dorpshart, ervaren veel bewoners deze plannen daarom juist als een bedreiging. Dit is onder andere omdat het parkeerplan onvoldoende, onrechtmatig en bovendien niet toekomstbestendig is.

Hoewel bepaalde direct aanwonende specifieke bewoners zich met voor hen specifieke hinder geconfronteerd zien (zoals verlies van uitzicht, vermindering zonlicht, geluidshinder, etc.) worden hele straten en hele achterliggende wijken geconfronteerd met de impact van het gebrekkige parkeerplan wat onderdeel is van het Masterplan.

Ook wordt in werkelijkheid een (nu nog groot) Marktplaats (het Lindenplein) fors verkleind. Weliswaar wordt in het Masterplan een nieuw horecaplein toegevoegd, maar deze fragmentatie maakt dat voor grotere dorps evenementen de mogelijkheden in ons centrum juist afnemen.

Verder trekt de projectontwikkelaar graag parallellen met referentie projecten uit bijvoorbeeld Alphen a/d Rijn, maar Ter Aar is een dorp van 1.700 huishoudens, geen stad. Het Masterplan bevat vele elementen die niet passen bij ons dorpse, landelijke karakter.

Onze bezwaren richten zich dus primair tegen het parkeerplan en de kortzichtige en niet-toekomstbestendige visie die ten grondslag ligt aan het Masterplan als geheel. Slechts op korte termijn moeten zoveel mogelijk woningen geforceerd worden ingepast, terwijl deze inpassing niet verantwoord is. De bestaande leefomgeving van omwonenden in ons mooie dorp wordt ernstig aantast. Alles overwegende draagt e.e.a. ook niet bij aan een mooie, duurzame ontwikkeling van ons winkelgebied.

Hoewel wij geprobeerd hebben de gemeente te overtuigen zich qua ambities toch echt tot de Vlinderlocatie zelf te beperken, blijft de gemeente inzetten op een herontwikkeling van het Dorpshart als geheel. Daardoor zien wij ons gedwongen ons op alle mogelijke manieren te blijven verzetten. Ons bezwaar richt zich dus precies op de elementen waarvoor de gemeente nu uw subsidie aanvraagt, namelijk de sloop van een bestaand “Primera” gebouw en de realisatie van nieuwe bebouwing aan de Essenlaan.

Bronnen:

Startnotitie; zie pagina 4: <https://nieuwkoop.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/74c5dfde-d1c4-46aa-ab42-dac016fd582e>

## 4 Relevante informatie uit de samenleving

### 4.1 Welk probleem lost het Masterplan in Ter Aar eigenlijk op?

In onze beleving is er in het Dorpshart van Ter Aar helemaal geen probleem. Er is momenteel geheel geen leegstand in dit winkelgebied. Alle bestaande commerciële ruimten zijn benut. De winkels hebben volop klandizie en realiseren goede omzetten. Er is twee dagen in de week een leuke markt.

*“Het winkelaanbod in Centrum Ter Aar functioneert in de huidige situatie bovengemiddeld”.*

Bron: Beleidsvisie Detailhandel 2020 – 2024: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691705>

Ook wordt het winkelgebied na realisatie van het Masterplan niet compacter; de contouren van het bestaande winkelgebied blijven identiek. Er is ook geen enkele sprake van enige verloedering; de gemeente kan het tegendeel onmogelijk aantoonbaar in haar subsidie aanvraag hebben bewezen.

Dat voor de periode *na* 2030 in de beleidsvisie bepaalde verwachtingen worden geschetst, is gebaseerd op aannames en daarmee speculatief. Uw regeling lijkt vooral bedoeld voor gebieden welke *nu* achtergesteld zijn en daar is in Ter Aar voorlopig in de verste verte geen sprake van.

In ons Dorpshart beschikken wij als klein dorp (van ca. 1.700 huishoudens) over onder andere twee supermarkten, een DA drogist, een bakker, groenteman, slager, een opticien, woonwinkel, juwelier, kledingwinkel, slijterij, meerdere kapsalons, een HEMA, een Primera, horeca, kortom een zeer compleet winkelaanbod wat bovendien voor omliggende woonkernen een regiofunctie heeft.

Ons winkelaanbod is voornamelijk toegespitst op dagelijkse boodschappen. Hierop sluiten de huidige parkeervoorzieningen, verspreid over het gebied, perfect aan. Jong en oud kunnen de winkels snel en makkelijk bereiken en altijd dichtbij parkeren. De parkeervoorzieningen zijn bovendien goed te gebruiken voor grotere of afwijkende voertuigen die in ons landelijke dorp toch ook vaak voorkomen. Het gebied functioneert in die zin gewoon prima voor de rol die het heeft en is inclusief.

Merk op dat het Dorpshart Ter Aar niet een *“centraal winkelgebied”* is volgens de definitie van uw regeling; zie bijlage 1.

Bron 1.700 huishoudens: <https://allecijfers.nl/ buurt/ter-aar-centrum-voorheen-aardam-nieuwkoop/>

### 4.2 Waarom een looprondje (een “achtje”) in Ter Aar geen realistische gedachte is.

Het Masterplan (en uw subsidie) wordt o.a. gebruikt om het huidige Primera pand te slopen om vervolgens nieuwe panden aan de Essenlaan te bouwen. De gemeente heeft naar inwoners de verwachting gewekt dat daarmee het winkelaanbod gaat toenemen, echter qua BVO is er nauwelijks sprake van toename, het is slechts vooral een kostbare herverdeling van BVO.

Op die manier is het volstrekt geen realistische gedachte dat hiermee opeens een winkelgebied ontstaat waarbij bezoekers “een dagje komen shoppen in Ter Aar” of willen flaneren door een gezellige straat of iets dergelijks. Het Masterplan en het plangebied is niet dusdanig omvangrijk dat het winkelaanbod substantieel kan wijzigen of kan toenemen om daadwerkelijk de functie van dit gebied fundamenteel te transformeren.

Het gebied is na realisatie van het Masterplan verder ook vol qua bebouwing, immers het ligt ingesloten in bestaande bebouwing. Ook in de toekomst is het daarom geen reële gedachte dat deze situatie verder zou kunnen verbeteren.

Beide uiteinden van de halter in Ter Aar zijn een supermarkt; de Dirk en de Aldi. Het is geen logische gedachte dat bezoekers aan ons winkelcentrum graag *beide* supermarkten zouden willen bezoeken en zich om die reden meer door het gehele gebied gaan bewegen.

In het beoogde “achtje” bevond zich in 2023 nog een bibliotheek (ca. 650m<sup>2</sup>). De gemeente heeft er echter voor gekozen om deze maatschappelijke functie uit het Dorpshart te verwijderen en te verplaatsen naar een nieuw schoolgebouw buiten het Dorpshart. Dit was echter een uitgelezen kans geweest om ook deze vrijgekomen ruimte als winkelruimte mooi in het nieuwe Dorpshart te betrekken, echter in plaats daarvan heeft de gemeente de locatie van de oude bibliotheek inmiddels getransformeerd tot woningen. Kortom daar waar in het Masterplan de functie van “het achtje” verheerlijkt wordt, constateren wij dat de gemeente panden direct aan dit achtje juist recent nog onttrokken heeft van centrumfuncties.

### 4.3 Parkeerplan is onvoldoende, onverantwoord en onrechtmatig

Het Masterplan voegt ca. **115** woningen toe, realiseert per saldo een iets hoger BVO voor commerciële ruimten en horeca dan aanwezig in de huidige situatie, maar beoogt vooral om het centrumgebied aantrekkelijker te maken. Dat is uiteraard ook het doel van uw subsidie.

Royale parkeermogelijkheid lijkt ons dan een essentiële randvoorwaarde voor succes, echter er worden slechts ca. **65** parkeerplekken toegevoegd. Een parkeeronderzoek probeert met allerlei verhaallijnen en constructies (over deelauto's, dubbelgebruik, etc.) te betogen dat de capaciteit straks voldoende zal zijn, maar de parkeerdruk wordt compleet gemaximaliseerd naar 85%. Iedereen in Ter Aar ziet aankomen dat dit niet toekomstbestendig is en gigantische impact heeft. Niet alleen op de leefbaarheid in dit gebied, maar juist ook op het winkelgebied.

Het parkeerplan van het Masterplan kent grote tekortkomingen en onrechtmatigheden; hiertoe hebben wij ook advies ingewonnen van een gespecialiseerd advocatenkantoor.

Dit introduceert een breed scala aan problemen, waarvan een volledige behandeling in deze brief te ver zou gaan, maar relevant voor u is dat:

1. De parkeerdruk stijgt tot het maximum toelaatbare van het parkeerbeleid (85%).
2. Maar bovenal wordt de capaciteit geconcentreerd aan één kant van de halter, waardoor de winkeliers aan de andere zijde de bui al zien hangen en nu al om een blauwe zone aan hun kant vragen. Het college heeft deze blauwe zone in het raadsbesluit van juni 2023 last-minute (buiten het Masterplan om) moeten toezeggen omdat de BIZ anders dreigde haar steun voor het Masterplan als geheel niet te verlenen.
3. Op sommige plekken zal parkeren voor bewoners ernstig onder druk komen te staan.
4. Het logistieke plan is onverantwoord en gaat gevaarlijke situaties en veel overlast voor bestaande bewoners geven, mede door achteruit rijdend vrachtverkeer *over* het Marktplein.
5. Het nieuwe pand aan de Essenlaan bevindt zich op een loopafstand van meer dan 120m tot de nieuwe Vlindergarage, terwijl direct aan de overkant (op 25m) een bestaand woonerf parkeerterrein is.
6. Er worden ca. 55 parkeerplekken in de parkeerbalans meegeteld die zich in een private parkeergarage bevinden (eigendom van de Dirk). Het is niet rechtmatig deze mee te tellen, maar de gemeente schuift dit probleem voor zich uit en heeft hier nog geen oplossing voor, ondanks dat de gemeenteraad via een motie heeft opgeroepen hier met urgentie naar te kijken.

Kortom de bewoners gaan grote overlast en hinder ondervinden van een bouwplan wat aantoonbaar niet zelfvoorzienend is op het punt van parkeren. Maar vooral ook de winkeliers zullen zich geconfronteerd zien met een halter welke qua parkeren van begin af aan uit balans is en om die reden nooit goed zal gaan functioneren.

Bronnen:

[Document nieuwwkoop - Concept motie SBN VVD CDA SGP-CU - Dirk - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

<https://www.dorpshartteraar.nl/docs/ijzer.htm>

#### 4.4 Parkeerplan is niet toekomstbestendig

Naast het aantrekkelijker worden van het Dorpshart, heeft de gemeente toestemming van de provincie om een nieuwe woonwijk “Ter Aar Noord-Oost” te realiseren met ca. 300-400 woningen. Dit zou opnieuw een groei 15-20% van onze woonkern betekenen. Ook dit gaat redelijkerwijs het winkelbezoek in ons Dorpshart doen toenemen. Hier zou rekening mee gehouden moeten worden.

Echter de gemeente heeft zwart op wit toegegeven dat het parkeerbeleid geen rekening *hoeft* te houden met toekomstige groei of aantrekkelijkheid; en dat men dat daarom ook niet doet! Een ronduit bizarre tegenstelling: men wil de aantrekkelijkheid van het winkelgebied verbeteren, maar tegelijkertijd wordt qua parkeren op datzelfde moment expliciet en bewust geen rekening gehouden met het geval dat die verbetering ook tot wasdom komt. Dat is in onze ogen volstrekt onverantwoord en niet toekomstbestendig. De gemeente heeft op raadvragen aangegeven:

*“In de door de raad vastgestelde nota parkeernormen is opgenomen hoe de parkeerbehoefte bepaald wordt. Hierbij wordt uitgegaan van functies. De grootte van de kern of de aantrekkelijkheid van het gebied is daarbij geen afwegingspunt. Uitgangspunt voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente, waarbij functies worden toegevoegd, is dat een project zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid binnen de grenzen van het project.”*

Bron: Zie pagina 1 onderaan: <https://nieuwwkoop.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/49d81d0e-d0ea-4a01-ad48-c4902e164de8?documentId=30b0f7ca-5860-40dd-a45d-6516824d6a40&agendaltemId=c530b93d-dd26-4c45-be19-1f42de543c10>

Wij voorzien, samen met onze ingehuurde adviseur, dat rondom het Dorpshart in Ter Aar een sfeer van “daar is het lastig parkeren” zal ontstaan en de politieke partijen hebben onze mening daarin overigens overgenomen. Bij het aannemen van het Masterplan is in juni 2023 een amendement ingediend waarin staat: *“De parkeernorm voldoet, maar we zien nog onvoldoende hoe het plan rekening houdt met groei van Ter Aar en de aantrekkingskracht van het dorpshart”*.

Bron: <https://nieuwwkoop.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/df7dc7e4-fa3e-4a92-85cf-b831b4d6db95?documentId=361338d0-b959-4319-ba7b-a86313c9ff28&agendaltemId=d31e295f-4bf6-4e2a-92af-8f6338206517>

Het college heeft inmiddels dit amendement uitgewerkt. Het Masterplan wordt aangepast zodat er ca. 5 tot 7 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd en 7 woningen minder worden gerealiseerd. Echter dat is natuurlijk marginaal en in de verste verte geen structurele oplossing voor zo’n grote tekortkoming.

Wij hebben de politieke partijen daarom onlangs nogmaals geconfronteerd met hun eigen eerdere constatering van het gebrek aan toekomstbestendigheid. Echter men is daar in juni 2024 niet verder op ingegaan; onze indruk is dat de gemeenteraad op dit punt het hoofd in het zand steekt en vooral nu deze subsidieaanvraag maar gewoon wilde indienen.

Bron: [Dorpshart Ter Aar – Inspraak MR vergadering 23 mei 2024](#)

#### 4.5 Het draagvlak voor dit Masterplan is totaal niet aangetoond of onderbouwd

Voor maatschappelijk draagvlak refereert de gemeente meestal naar de mening van de BIZ Ter Aar en dorpsraad 't Vosje. Beiden zouden positief over het Masterplan zijn, echter dit vormt toch niet een echt betrouwbare indicatie van draagvlak? Graag willen wij enkele nuances aanbrengen.

Meer dan 10 winkels in het Dorpshart Ter Aar hebben onze poster, gericht *tegen* dit Masterplan, zelf zichtbaar voor de ruit gehangen. Na deze flyeractie (ca. juni 2023) zijn slechts marginale aanpassingen op het Masterplan doorgevoerd, die de fundamentele bezwaren zoals benoemd op de poster niet wegnemen. Daarmee lijkt ons dit een representatievere weergave van (gebrek aan) draagvlak vanuit de winkeliers!



Bron: zie paragraaf 5.2 in : <https://www.dorpsharteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Overwegingen%20naar%20raad%2026%20mei%202023.pdf>

Daarnaast was het de BIZ die in september 2023 zelf toenadering richting [bewoners@dorpsharteraar.nl](mailto:bewoners@dorpsharteraar.nl) heeft gezocht om samen met ons te werken aan een alternatief plan. 4 maanden lang is intensief gewerkt aan een uitwerking, maar toen de gemeente dit plan als geheel niet zag zitten, heeft de BIZ toch ingestemd met een door het college aangepaste uitwerking van het Masterplan....maar niet van harte, de ondernemers gaven toe het gezamenlijke initiatief beter te vinden. Het overgrote deel van de BIZ leden neemt bovendien niet actief deel in vergaderingen, waardoor stemmingen of standpunten beperkt representatief zijn.

Bron: het Aangepaste gezamenlijke plan van ondernemers en bewoners : [https://www.dorpsharteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Aangepast%20plan%202023-10-10%20\(DEFINITIEF\).pdf](https://www.dorpsharteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Aangepast%20plan%202023-10-10%20(DEFINITIEF).pdf)

Dorpsraad 't Vosje heeft in Ter Aar minder dan 100 leden en bewoners hebben het de dorpsraad kwalijk genomen dat zij een positief standpunt richting het Masterplan hebben ingenomen, zonder:

- Daarbij enig contact te zoeken met directe aanwonenden van het Dorpshart.
- Maar ook zonder hun eigen leden te bevragen. Slechts een handvol bestuursleden van dorpsraad 't Vosje hebben besloten om, op dit voor Ter Aar cruciale dossier, zelfstandig een positief standpunt in te nemen.

Dorpsraad 't Vosje is inhoudelijk eigenlijk weinig actief en verwoordt dit zelf ook zo in haar eigen jaarverslag.

Bron: <https://www.dorpsharteraar.nl/docs/5.%20Verslag%2016%20mei%202024%20ALV%20Dorpsraad.pdf>

Hiermee heeft dorpsraad 't Vosje in dit Dorpshart dossier volstrekt geen serieuze bijdrage aan Ter Aar als samenleving geleverd. Haar positieve standpunt is weinig onderbouwd en bij ons ontstaat



vooral het beeld dat de gemeente, welke de dorpsraden zelf tot stand brengt en subsidieert, hiermee vooral haar eigen positieve geluiden organiseert.

Het argument vanuit de gemeente dat draagvlak vanuit bewoners zou blijken vanuit dit positieve geluid vanuit de dorpsraad, is daarom naar onze mening niet onderbouwd, niet objectief en herkennen wij niet.

Daarmee resteert het enige betrouwbare, onderbouwde draagvlakonderzoek, namelijk onze petitie! Als in een dorp met ca. 1.700 huishoudens vervolgens ruim 740 geverifieerde ondertekenaars aangeven het Masterplan een slechte ontwikkeling voor het Dorpshart Ter Aar te vinden, dan moet dit toch tot denken zetten.

Bron: <https://dorpsharteraar.petities.nl/>

#### 4.6 Masterplan is niet in balans en schadelijk voor de leefomgeving

1. Het Masterplan richt zich veel te veel op bezoekers “van buiten”, terwijl dit winkelgebied een functie heeft en houdt die zich toespitst op “dagelijkse boodschappen”.
2. Als mitigerende maatregel voor de hoge parkeerdruk van 85%, wil men een systeem introduceren met bebording die aangeeft waar nog parkeerplek is. Ook worden alle aanrij routes voor parkeerplek uitsluitend naar de buitenwegen ontsloten. Nabije bewoners in achterliggende wijken kunnen eigenlijk met de auto nergens meer terecht en worden gedwongen helemaal om te rijden, om dan alsnog via de Westkanaalweg te kunnen inrijden. Wij vinden dit alles niet passen bij het dorpse karakter van Ter Aar.

Bron: Masterplan; zie blz. 61 : [https://www.dorpsharteraar.nl/docs/masterplan\\_dorpshart\\_ter\\_aar\\_compressed.pdf](https://www.dorpsharteraar.nl/docs/masterplan_dorpshart_ter_aar_compressed.pdf)

3. Firma Goudappel, verantwoordelijk voor het opstellen van de parkeerbalans, heeft aangegeven dat een reëel risico op grote parkeerregulerende maatregelen ontstaat en dat dat wat hun betreft niet past bij het dorpse karakter van Ter Aar.

Bron: Zie pagina 2.1 in: [Dorpshart Ter Aar – Inspraak MR vergadering 23 mei 2024](#)

4. Het Masterplan veroorzaakt in de kern Ter Aar een groei van 7% in huishoudens, zonder enig noemenswaardig groen toe te voegen. Op de Vlinderlocatie wordt een nieuwe (niet publiek toegankelijke) binnentuin gerealiseerd, maar voor het overige moet Ter Aar genoeg nemen met het iets vergroten van een stukje water en losse stukjes snippergroen of zelfs “mobiel groen”. De verbeteringen in de openbare ruimte staan daarom volstrekt niet in verhouding met de groei aan inwoners en daarmee draagt het plan als geheel ook weinig bij aan kwaliteit van leefomgeving, klimaat, etc.

Bron: “Deze daktuin is niet openbaar toegankelijk” : zie Masterplan blz. 56  
[https://www.dorpsharteraar.nl/docs/masterplan\\_dorpshart\\_ter\\_aar\\_compressed.pdf](https://www.dorpsharteraar.nl/docs/masterplan_dorpshart_ter_aar_compressed.pdf)

Met name de summere aandacht voor groen toont nogmaals het gebrek aan ruimte in dit plangebied. Bewoners zagen zich tijdens de participatie gedwongen te moeten kiezen tussen “meer parkeren” of “meer groen”, wat alleen maar illustreert dat er juist hoe dan ook een tekort aan beide zal ontstaan. Dit toont aan dat het Masterplan niet verantwoord in te passen is in de bestaande

leefomgeving. Zowel winkelbezoekers als bewoners gaan naar onze mening daardoor geen aangename omgeving ervaren.

Bron “meer groen versus meer parkeren”: zie hoofdstuk 3 op pagina 3 : <https://www.dorpsharteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Aangepast%20plan%20en%20de%204%20varianten%20-%20Veel%20Gestelde%20Vragen.pdf>

#### 4.7 Overige risico's en omgevingsplan

Diverse pandeigenaren, van cruciale panden welke gesloopt moeten worden om het Masterplan te kunnen realiseren, hebben juist expliciet aangegeven *niet* bereid te zijn tot verkoop.

Dit wordt bevestigd door het gevestigde voorkeursrecht, wat zich slechts beperkt tot het Primera pand terwijl er ook andere panden zijn die voor sloop in aanmerking komen, bijvoorbeeld Cafeteria de Linde. Echter in dit stadium voorziet de gemeente (gezien eerdere uitspraken van deze pandeigenaren) waarschijnlijk heel goed dat het volgordekelijk handig is om eerst de subsidie aan te vragen, alvorens hier gevoelige vervolgdiscussies op te starten.

Met deze signalen vanuit pandeigenaren blijkt eigenlijk al dat het Masterplan nooit integraal uitvoerbaar zal zijn, wat de vraag oproept in hoeverre de doelstellingen van het Masterplan daadwerkelijk bereikt gaan worden en of uw eventuele subsidie wel het beoogde effect gaat hebben.

Bron Vestiging Voorkeursrecht : <https://nieuwkoop.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/dbd8db37-a4b5-4c79-a7f8-91430cc2c7f5?documentId=2fbeebc4-2ab2-42ad-8680-789ae8a1d0d4&agendaItemid=7449f670-a51b-4c58-bafe-bca9b7117604>

Om het Masterplan te kunnen uitvoeren moet een nieuw omgevingsplan worden vastgesteld. De vele hiaten en tekortkomingen van het Masterplan, het falende parkeer- en verkeersplan en de grote (onrechtmatige) hinder die dit alles met zich meebrengt, maakt dat er in Ter Aar meer dan voldoende draagvlak is om collectief juridische weerstand te bieden tegen de vervolgstappen die de gemeente nog moet gaan doorlopen.

Daarom zullen wij ons ook bij die vervolgstappen laten bijstaan door gespecialiseerde advocaten en een omgevingsplan op basis van het Masterplan aanvechten tot de hoogste bestuursrechter; de Raad van State.

Aangezien veel van de tekortkomingen, zoals het parkeerplan, simpelweg niet oplosbaar zijn zien wij ons verweer als zeer kansrijk.

## 5 Slotwoord

Wij hebben geprobeerd alle informatie in deze brief te voorzien van zoveel mogelijk bronvermeldingen. Mocht u desondanks toch vervolgvragen hebben, dan verzoeken wij u om contact op te nemen met [bewoners@dorpshartteraar.nl](mailto:bewoners@dorpshartteraar.nl) . Wij voorzien u graag van aanvullende onderbouwing of informatie.

In verband met de AVG hebben wij ervoor gekozen geen ondertekening of handtekeningenlijst in dit document op te nemen. Echter, uiteraard beschikken wij hier wel over. Zo hebben wij op 20 juni 2023 een brief naar de gemeente Nieuwkoop gestuurd waarin de 12 grootste financiers (van het door ons ingehuurde Advocatenkantoor) verklaren hun opdrachtgeverschap hierin expliciet te willen bevestigen. Op uw aanvraag zouden wij dit document uiteraard ook aan u kunnen aanleveren.

Deze brief is specifiek op de subsidie aanvraag voor uw regeling Impulsaanpak Winkelgebieden toegespitst en bevat naar ons idee daarmee relevante aanvullende informatie die wij aan u ter beschikking wilde stellen.

Mocht u desondanks onze volledige bezwaren willen inzien zoals wij deze hebben ingebracht tijdens de afgelopen raadsvergaderingen, dan treft u hierbij onze bezwaarschriften:

<https://www.dorpshartteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Overwegingen%20naar%20raad%2026%20mei%202023.pdf>

<https://www.dorpshartteraar.nl/docs/Nieuwkoop%20-%20Dorpshart%20-%20Overwegingen%20naar%20raad%2019%20juni%202023.pdf>

## 6 Bijlage 1 – Dorpshart versus Intratuin locatie

Het plangebied van het Masterplan (het Dorpshart Ter Aar) is *niet* een “centraal winkelgebied” volgens de definitie van de regeling, omdat het niet het grootste gebied met een winkelbestemming in Ter Aar is. De Intratuin/Vomar locatie in Ter Aar heeft ook een volledige “detailhandel” bestemming en is groter.

