

VERSLAG INLOOPBIJENKOMST EN PLATFORM DENKMEE

Schetsontwerp voor stedenbouwkundig plan en aanzet voor het
beeldkwaliteitsplan Ter Aar-Zuidoost

DenkMee van 24 maart tot 7 april 2025

Inloopbijeenkomst 26 maart 2025



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Opzet inloopbijeenkomst en Denkmee.....	3
3. Overzicht van de resultaten	4

1. INLEIDING

De Kerkweg in Ter Aar heeft op drukke dagen te veel verkeer en er is in Ter Aar vraag naar betaalbare en passende woningen. De gemeente Nieuwkoop en projectontwikkelaar Bolton hebben in de eerste helft van 2024 samen de (financiële) haalbaarheid onderzocht voor de realisatie van een nieuwe verbindingslaan in combinatie met woningen in Ter Aar-Zuidoost. In juni 2024 vond de eerste participatie (bijeenkomst en online via DenkMee) plaats. Na het raadsbesluit van september 2024 over de haalbaarheid van het project is de ontwikkeling van het gebied verder uitgewerkt. Op 29 januari 2025 vond een tweede participatieronde plaats over de visie van Ter Aar-Zuidoost.

Op 26 maart 2025 vond opnieuw een participatiebijeenkomst plaats. Hier stond het schetsontwerp voor het stedenbouwkundig plan centraal. Dit beschrijft waar de woningen, wegen, fiets- en voetpaden, water en het groen komen. De eerder door participatie opgehaalde informatie is zoveel mogelijk verwerkt in het schetsontwerp. Met een opzet voor het beeldkwaliteitsplan gaven we bovendien een idee van onder andere het materialengebruik, kleuren, stijl van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Parallel aan de bijeenkomst hebben we inwoners en andere belangstellenden via het online participatieplatform denkmee.nieuwkoop.nl (DenkMee) van 24 maart tot 7 april 2025 geïnformeerd en geraadpleegd over de ontwikkelingen. Belangstellenden konden hun mening geven over de schetsontwerpen en/of de aanzet voor het beeldkwaliteitsplan van:

- De verbindingslaan
- De dorpsranden
- De Erven
- De Linten
- Het Veen
- De woningtypen

Daarnaast konden belangstellenden meedenken over een naam voor dit project.

Specifieke doelen voor de bijeenkomst waren:

- Laten zien hoe input uit vorige participatiemomenten hebben bijgedragen tot de huidige plannen;
- Toetsen of de eerder opgehaalde input conform verwachtingen is verwerkt.

2. OPZET INLOOPBIJEENKOMST EN DENKMEE

De bijeenkomst op 26 maart was in de vorm van een inloopbijeenkomst van 19:00 tot 20:30 uur in IKC de Vaart in Ter Aar. Er waren verschillende panelen met informatie zoals de uitgangspunten, de aanleiding en ambities en de visie op hoofdlijnen. En er waren verschillende panelen met schetsontwerpen per deelgebied waarop belangstellenden konden reageren via reactieformulieren of post-its. Bij elk paneel stond een deskundige van de gemeente Nieuwkoop of van projectontwikkelaar Bolton om vragen te beantwoorden. Ook was er weer een maquette van het plangebied aanwezig, verder ingevuld dan bij de vorige bijeenkomst.

Naast de inloopbijeenkomst konden inwoners en andere belangstellenden ook meedenken op het online platform DenkMee (denkmee.nieuwkoop.nl) van 24 maart tot 7 april 2025. We toonden hier dezelfde informatie en vragen als tijdens de inloopbijeenkomst.

Uitnodiging

We hebben omwonenden via een persoonlijke brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst en deelname aan DenkMee. Circa 250 geïnteresseerde en bezoekers van eerdere informatieavonden hadden zich aangemeld voor de nieuwsbrief op www.teraarzuidoost.nl. Deze mensen zijn middels een nieuwsbrief uitgenodigd voor de participatie bijeenkomst op 26 maart 2025. Daarnaast is er een bericht over deze participatiestap in Nieuwkoop Nieuws geplaatst en is deze verspreid via de socials van gemeente Nieuwkoop. Ook hebben we er aandacht aan geschonken op DenkMee.

3. OVERZICHT VAN DE RESULTATEN

Aantal aanwezigen bijeenkomst: +/- 150

Aantal ingevulde reactieformulieren: 29

Aantal reacties DenkMee: 142

Sfeerimpressie bijeenkomst



Informatiepanelen en maquette

Hieronder staan afbeeldingen van een deel van de informatiepanelen zoals die getoond zijn op de inloopbijeenkomst en DenkMee. Afbeeldingen van de panelen waar we reacties hebben opgehaald staan bij de resultaten. De maquette werd alleen fysiek op de bijeenkomst getoond.

Ter Aar-Zuidoost Aanleiding en ambities

Gemeente Nieuwkoop en projectontwikkelaar Bolton werken samen aan de realisatie van een verbindingsslaan tussen de Kerkweg en de Oostkanaalweg in combinatie met woningbouw.

Aanleiding

- Een overbelaste Kerkweg;
- Een weginrichting die niet past bij de hoeveelheid verkeer;
- Een onveilig Pieter de Vogelrotonde die overbelast is door veel verkeer zonder herkomst en/of bestemming in de gemeente Nieuwkoop;
- Veel vraag naar betaalbare en passende woningen;
- Besluit van gemeenteraad in september 2024 om de verbindingsslaan in combinatie met woningbouw verder uit te werken.

Ambities

- De verbindingsslaan ontlast de Kerkweg en biedt de mogelijkheid het lokale verkeer meer te verspreiden over de verschillende wegen;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van de Kerkweg en Ter Aar*;
- Passend woningaanbod;
- Aan de hand van uw reacties en de uitkomst van diverse onderzoeken (zoals mobiliteit en stikstof) en richtlijnen van onder andere waterschap en provincie een stedenbouwkundig plan maken. Dit plan beschrijft waar de woningen, wegen, fiets- en voetpaden, water en het groen komen.



* in combinatie met de verbindingsslaan gaat de gemeente ook met de herinrichting van de Kerkweg / Oostkanaalweg aan de slag.

Ter Aar-Zuidoost Uitgangspunten



De ambitie is om de sfeer en het karakter van Ter Aar én het buitengebied samen te brengen in een groene woonwijk. Een plek waar iedereen in het groen woont.



Groene toekomst

- Historie, bodem en water als basis
- Klimaatrobuuste en biodiverse wijk
- Duurzame mobiliteit en deelmobiliteit



Gelukkige mensen

- Groene inpassing verbindingsslaan: 30 km/u
- Vrijliggend fietspad*
- Centrale ontmoetingsplek*
- Prettige fiets- en wandelroutes
- Veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers*
- Woningen hebben voldoende afstand tot de verbindingsslaan*



Sterk dorp

- Diverse doelgroepen in een plan met 500 woningen*
- Verschillende woonvormen (40% appartementen en 60% grondgebonden)
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht
- Toevoegen van (maatschappelijke) voorzieningen
- Parkeerplaatsen die verdwijnen bij het winkelcluster op een andere plek realiseren in samenspraak met ondernemers*



* dit uitgangspunt is aangepast na de participatiebijeenkomst op 17 juni 2024.

Ter Aar-Zuidoost

Visie op hoofdlijnen

Legenda

Sferen langs doorgaande lijn

- De verbindingslaan
- De dorpsrand

Sferen binnen drie buurten

- De Erven
- De Linten
- Het Veer

diverse doelgroepen

goede aansluiting openbare ruimte

Appartementen

Vrijland

Rustwoningwoningen

Deze onder-deel-kap

groen parkeercluster

0 100m

This aerial photograph shows the proposed development site, which is a triangular plot bounded by a river to the west and a railway line to the south. The site is divided into several rectangular blocks, each containing a mix of residential and commercial buildings. Circular callouts highlight specific features: a park area with a playground, a building, a road, a bridge, and a field.

The infographic is a vertical timeline with five colored chevron-shaped segments pointing downwards. Each segment contains a step in the process. The colors are orange, dark blue, dark blue, light blue, and light blue.

- Segment 1 (Orange):** Inloophijeenkomst Schetsplan voor stedenbouwkundig plan, 26 maart 2025
- Segment 2 (Dark Blue):** Meedenken via denkmeenieuwkoop.nl, van 24 maart t/m 6 april
- Segment 3 (Dark Blue):** Verwerken reacties
- Segment 4 (Light Blue):** Besluit gemeenteraad over stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, september 2025
- Segment 5 (Light Blue):** Aan de slag met de vervolgstappen zoals een raadsbesluit over het omgevingsplan

At the bottom left, there are three logos: 'nieuwkoop' with a green tree icon, 'gemeente' with a green tree icon, and 'buiten' with a red square icon.



Meld u
aan voor de
nieuwsbrief

Meer achtergrondinformatie en alle ontwikkelingen binnen dit project vindt u op de website van Bolton: www.teraarzuidoost.nl of op de website van de gemeente: www.nieuwkoop.nl/teraarzuidoost

In deze fase komen we bij u terug via de nieuwsbrief



Resultaten

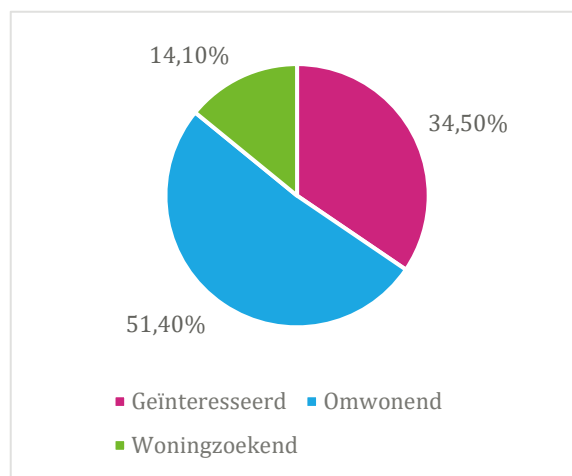
Veel respondenten zijn blij met de plannen en ervaren dat de wensen van belangstellenden goed zijn meegenomen uit eerdere participatiemomenten. De reacties van direct omwonenden van het plangebied zijn wisselender, dit hangt vaak samen met de zichtlijnen vanuit hun woning op het nieuwe plan. Hieronder zijn de meningen en opmerkingen tijdens de inloopavond en van DenkMee samengevat.



Waar woont u?

Het paneel met de vraag 'Waar woont u?' was een fijne binnenkomer op de bijeenkomst. Belangstellenden konden met een sticker aangeven waar zij wonen in Ter Aar. Dit geeft ons een overzicht van waar de belangstellenden vandaan komen. Zoals op de foto te zien, wonen de belangstellenden verspreid over Ter Aar.

Op DenkMee gaven belangstellenden de volgende reacties op de vraag of zij geïnteresseerd, omwonend of woningzoekend waren:



Ter Aar-Zuidoost Verbindingslaan

Dit vindt u belangrijk:

- Verkeersveiligheid
- Doorstroming
- Veilig oversteken
- Vrijliggend fietspad

Zo hebben wij dit verwerkt:



Schets Verbindingslaan



Referentie Laan van Sion, Rijswijk



Referentie Ruys de Beerenbrouckstraat, Delft



Wat vindt u?

Verbindingslaan

Via DenkMee zijn er wisselende reacties op de schets en de voorbeeldfoto's voor de verbindingslaan gekomen.

70% van de respondenten vindt de schets er mooi uitzien en waardeert het groen en het vrij liggende fietspad. Ook is men positief over de voorbeeldfoto's.

Er zijn ook twijfels, onder andere of de verbindingslaan ervoor gaat zorgen dat de Kerkweg ontlast gaat worden omdat dit de 'snellere optie' lijkt en of de verbindingslaan geschikt is voor vrachtverkeer. Daarnaast zijn er zorgen geuit dat de verkeersproblematiek mogelijk gaat toenemen door de nieuwbouw en dat het ontwerp uitnodigt tot harder rijden dan de toegestane 30 km/u.

Over het algemeen zijn de respondenten blij met het groene, speelse en veilige uiterlijk van de verbindingslaan zoals op de schets weergegeven.

Dorpsranden

Ter Aar-Zuidoost Dorpsranden

Dit vindt u belangrijk voor de noordelijke rand:

- Afgeschermd, natuurlijke rand
- Privacy
- Natuurlijke buffer
- Veel groen

Dit vindt u belangrijk voor de zuidelijke rand:

- Open rand, met verblijfsgebied/park
- Groen
- Uitzicht over de polder
- Toegankelijk

Zo hebben wij dit verwerkt:



Schets van de noordelijke dorpsrand



Wat vindt u?

Ongeveer 80% van de respondenten op DenkMee is positief over het schetsontwerp van de noordelijke dorpsrand vanwege het vele groen. Ze vinden dat dit bijdraagt aan een gevoel van privacy en een rustige, dorpse uitstraling, ook al duurt het nog even voor de begroeiing volwassen is. Omwonenden willen graag voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Enkele respondenten hadden ook graag een schets voor de zuidelijke dorpsrand gezien omdat het uitzicht over de polder en een verblijfsgebied/park hierin belangrijk vinden.

Ter Aar-Zuidoost De Erven

Dit vindt u belangrijk:

- Groene en sociale buurt met nadruk op ontmoeting
- Een buurt waar men elkaar helpt en zorgt voor elkaar
- Gezamenlijke tuin of boomgaard
- Veiligheid en speelplekken voor kinderen
- Informele, gezellige sfeer



Zo hebben wij dit verwerkt:

Bebouwing

Sterk dorp
Herkenbare vorm



Flauwe kap

Groene toekomst
Duurzame materiaal



Zwart hout

Gelukkige mensen
Overgang als ontmoetingsplek



Overstek vlinder

Openbare ruimte

Herkenbare uitstraling



Kleinschalige ontmoetingsplekken

Slimme combinaties



Ruimte voor 'eetbaar' groen

Ontmoeten centraal



Gericht op gezamenlijke activiteiten



Wat vindt u?

De Erven

Ruim 75% van respondenten is blij met de flauwe kap, kleinschalige ontmoetingsplekken, ruimte voor 'eetbaar' groen en de ruimte voor gezamenlijke activiteiten.

Enkele respondenten vragen zich af of het zwarte hout in de zomer niet te heet wordt en of het wel duurzaam materiaal is. De privacy bij de vlonders is als aandachtspunt genoemd.

De respondenten zijn positief over de ruimte voor groen en gezamenlijke activiteiten en het dorpse karakter van De Erven.

Ter Aar-Zuidoost De Linten

Dit vindt u belangrijk:

- Autoluw
- Kindvriendelijk
- Rustige omgeving
- Groen
- Ontspannen sfeer



Zo hebben wij dit verwerkt:

Bebouwing

Sterk dorp
Herkenbare vorm



Puntige kap

Groene toekomst
Duurzame materiaal



Circulaire bruine baksteen

Gelukkige mensen
Overgang als ontmoetingsplek



Groen tuintje

Openbare ruimte

Herkenbare uitstraling



Dorpse uitstraling

Slimme combinaties



Speelwadi's

Ontmoeten centraal



Ontmoeten in autoluwe leefstraat



Wat vindt u?

De Linten

Respondenten waarderen de dorpse uitstraling en de rustige, kindvriendelijke omgeving in De Linten. 40% noemt het uiterlijk van de huizen of het autoluwe karakter van De Linten als aandachtspunt.

Er wordt gesuggereerd dat de huizen beter kunnen worden afgestemd op de groene omgeving door verschillende soorten bakstenen te gebruiken. De autoluwe straten passen volgens respondenten niet bij het dorpse karakter van Ter Aar. Daarbij vindt men het lastig dat de elektrische auto niet bij het eigen huis kan opladen en dat ouderen niet dichtbij hun huis kunnen parkeren.

Aan de andere kant is ruim de helft blij met het autoluwe karakter. Dit zorgt namelijk voor een rustige en veilige omgeving waar kinderen gemoedelijk kunnen spelen.

Ter Aar-Zuidoost Het Veen

Dit vindt u belangrijk:

- Groene, parkachtige omgeving
- Veel ruimte voor wandelen, natuur en ontmoeting
- Duurzame en rustige omgeving
- Slim combineren spelen met waterberging
- (Speel)plek voor kinderen en tieners
- Ruimte voor maatschappelijke functies



Zo hebben wij dit verwerkt:

Bebouwing

Sterk dorp



Plat dak

Groene toekomst



Natuurlijk hout

Gelukkige mensen



Stoep

Openbare ruimte

Herkenbare uitstraling



Waterijk

Slimme combinaties



Waterbergen en spelen combineren

Ontmoeten centraal



Centrale ontmoetingsplek in het groen worden



Wat vindt u?

Het Veen

Ruim 80% van de respondenten is positief over de plannen voor het Veen en waarderen de natuurlijke en waterrijke elementen. Zij zien het Veen als een prettige plek om te wonen en te verblijven.

Enkele respondenten benadrukken het belang van functionele ruimtes voor zowel ouderen als jeugd, en de combinatie van speel- en ontmoetingsplekken. Ongeveer 10% van de respondenten kan zich niet helemaal vinden in het platte dak. Zij vinden dit niet bij het dorpse karkater van Ter Aar passen. Een enkele respondent hoopt dat het platte dak groen en warmte-werend wordt gemaakt met bijvoorbeeld sedum.

De combinatie van spelen, waterberging en ruimte voor een centrale ontmoetingsplek in het groen worden positief ontvangen.

Ter Aar-Zuidoost Woningtypen

Het woonprogramma van 500 woningen wordt:

Type woningen

- 40% appartementen
- 60% grondgebonden woningen

Verdeling

- 30% sociaal
- 35% betaalbaar
- 35% vrije sector

Dit vindt u belangrijk:

Seniorenwoningen:

- Hofwoningen
- Zowel ruimere, luxere koopwoningen als huur

Appartementen:

- Grote buitenruimte (balcon)
- Appartementen voor verschillende doelgroepen
- Verschillende groottes (vanaf 60 m²)



Gezinswoningen:

- Zowel kleinere als grotere gezinswoningen
- Tuin
- Twee onder een kap

Starterswoningen:

- Verschillende groottes en prijsklassen
- Tuin



Wat vindt u?

Woningtypen

Respondenten benadrukken nogmaals het belang van betaalbare starterswoningen en seniorenwoningen, zowel koop als huur. Een goede mix van verschillende woningtypen moet de doorstroming bevorderen. Een aantal respondenten vraagt zich af wat er verstaan wordt onder "betaalbaar".

Sommige respondenten maken zich zorgen over de impact van hoogbouw op de uitstraling van de wijk, terwijl anderen tevreden zijn met de voorgestelde verdeling van woningen. Ook wordt er gesuggereerd om voorrang te geven aan lokale starters. Ruim een derde van de respondenten geeft aan dat de plannen voor de woningtypen goed aansluiten bij de wensen.

Belangstellenden zijn positief over de speelsheid van het plan en de mix aan woningtypen.



Op de bijeenkomst hadden we een voorzet gedaan met de volgende namen:

- Aarpark
- Ter Aar Buiten
- Terraar
- Park Aardam

Belangstellenden konden ook zelf namen toevoegen.

Projectnaam

Op de bijeenkomst en DenkMee zijn de volgende namen geopperd:

De Bloeipolder	Ter Aar Verbindt
Over De Brug	Aarsevenen
De Nieuwe Toekomst	Terraar
Nieuw Ter Aar	Waterhof
De Vervlechting	KorterPolder
Vrijhoeven	De Zijstroom
Aardam Buyten	Kweekhof
Groen Wonen in Het Groene Hart	Nieuw Aardam
Park Aardam	Watergedragengebied
Poldertuin	De Groene Oase
Sunset Boulevard	Het Nieuwe Deel
Nieuw Ter-Aar	Iets met 'Laan'
De Heilige Wouden	Ter Aar Zuid-Oost
Koeleman & Uytewaal	Verzijden
Dorps Buyten	Aarpark
De Aarpolder	Het Nieuwe Wonen
Het Polderkwartier	Ville Oost
Eastside	De Vlechterij
De Rozenaar	Glorieus Ter Aar
Weg uit de Drukke	Zuidervaart
Wijk van Morgen	Polderlandschap
Prinsenwijk	Langs De Aar
Rozenhof	De Kweekvaart
Ter Aar Moeras	De Orangerie
Polderzicht	Kweekpolder
Nieuw Aardam	Weide
Aarzicht	Heilige Wouden
Aarhof	Groene Traarhof
Ter Aar Buiten	De Bloemenvaart

Algemene reacties

- Eén respondent vindt het een slecht plan vanwege de locatiekeuze en de besluitvorming, waarbij hij of zij Langeraar als een betere optie ziet om woningen te bouwen.
- Iemand geeft aan geen fietspad te willen dat door het Prinses Arianehof loopt vanwege de veiligheid voor kinderen om daar te spelen.
- Een bewoner heeft aangegeven zich zorgen te maken over zijn privacy vanwege een ingetekend pad in de plannen.
- Er zijn vragen over hoe de huizen verwarmd gaan worden - gaat dit ook op een duurzame manier gebeuren? Denk aan het energiesysteem en netcongestie.

Bolton houdt met direct betrokkenen/omwonenden intensief contact waar nodig.

Reacties op het proces

Veel belangstellenden zijn blij met de voortgang van de plannen en zijn benieuwd wanneer de bouw gaat starten. Wel vinden sommige belangstellenden het zich moeilijk voor te stellen hoe de plannen concreet eruit komen te zien aan de hand van de schetsen. De gefaseerde aanpak wordt goed ontvangen.

Terugblik op de inloopbijeenkomst en DenkMee

Naast het voeren van gesprekken met ruim 150 belangstellenden zijn er tijdens de bijeenkomst in totaal 29 reactieformulieren ingevuld. DenkMee heeft 142 reacties opgeleverd.

De inloopbijeenkomst op 26 maart 2025 was goed bezocht en er is veel gereageerd op DenkMee. De opkomst was (gezien de opkomst bij de vorige bijeenkomst) naar verwachting en de sfeer was prettig en constructief. Men is positief over de speelsheid van het plan en de mix aan woningtypen en de gefaseerde aanpak wordt goed ontvangen.

Inwoners en andere belangstellenden hebben zich op een informele manier laten informeren en konden direct in gesprek gaan met deskundigen van de gemeente en Bolton. Uit reacties bleek dat de meesten antwoord hebben gekregen op hun vragen. Veel mensen waren benieuwd naar de verdere invulling van de plannen en wanneer de bouw gaat starten.

Het paneel “Waar woont u?” was een leuke binnenkomer. Het gaf het projectteam inzicht in waar bezoekers van de inloopbijeenkomst vandaan komen en het geeft inwoners inzicht in waar zij wonen ten opzichte van het plangebied. Net als bij de vorige inloopbijeenkomst kwamen belangstellenden verspreid vanuit het hele dorp (en zelfs daarbuiten). De maquette viel erg in de smaak en alle panelen zijn druk bezocht. Ook was het voor de belangstellenden leuk om mee te denken over de nieuwe naam van het gebied.

Wij kijken terug op een prettige en constructieve participatie (inloopbijeenkomst en DenkMee) rondom het schetsplan voor het stedenbouwkundig plan en de aanzet voor het beeldkwaliteitsplan voor Ter Aar-Zuidoost. De gestelde doelen (laten zien hoe input uit vorige participatiemomenten hebben bijgedragen tot de huidige plannen en toetsen of de eerder opgehaalde input conform verwachtingen is verwerkt) zijn behaald. Er zijn goede gesprekken gevoerd op de bijeenkomst en constructieve reacties achtergelaten op DenkMee. We nemen deze reacties mee in het vervolgtraject.