

ROG-Woningbouw

# Participatieverslag

## TER AAR-NOORDOOST

19 november – 4 december 2025



Versie:

December 2025

Status:

Definitief / openbaar

Kenmerk:

582062

E-mailadres

r.bosboom@nieuwkoop.nl

# INHOUDSOPGAVE

|       |                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                     | 3  |
| 2     | Aanleiding .....                                    | 4  |
| 3     | Doel .....                                          | 5  |
| 4     | Participatie .....                                  | 6  |
| 4.1   | Inloopbijeenkomst 19 november 2025 .....            | 6  |
| 4.2   | Getoonde panelen tijdens de inloopbijeenkomst ..... | 7  |
| 5     | Ontvangen reacties .....                            | 9  |
| 5.1   | Ambitie 1: Toekomstbestendig .....                  | 9  |
| 5.1.1 | Landschap .....                                     | 9  |
| 5.1.2 | Klimaatadaptatie .....                              | 10 |
| 5.1.3 | Duurzame Energie .....                              | 11 |
| 5.2   | Ambitie 2: Verbonden met het dorp .....             | 12 |
| 5.2.1 | Routes .....                                        | 12 |
| 5.2.2 | Kwaliteiten van Ter Aar .....                       | 13 |
| 5.3   | Ambitie 3: Voor de mens .....                       | 14 |
| 5.3.1 | Woningen .....                                      | 14 |
| 5.3.2 | Prettige leefomgeving .....                         | 15 |
| 5.4   | Ambitie 4: Voor de natuur .....                     | 16 |
| 5.4.1 | Natuurinclusief .....                               | 16 |
| 5.5   | Bereik participatie .....                           | 18 |
| 5.6   | Met de raad aan tafel .....                         | 18 |
| 6     | Terugkijken .....                                   | 19 |



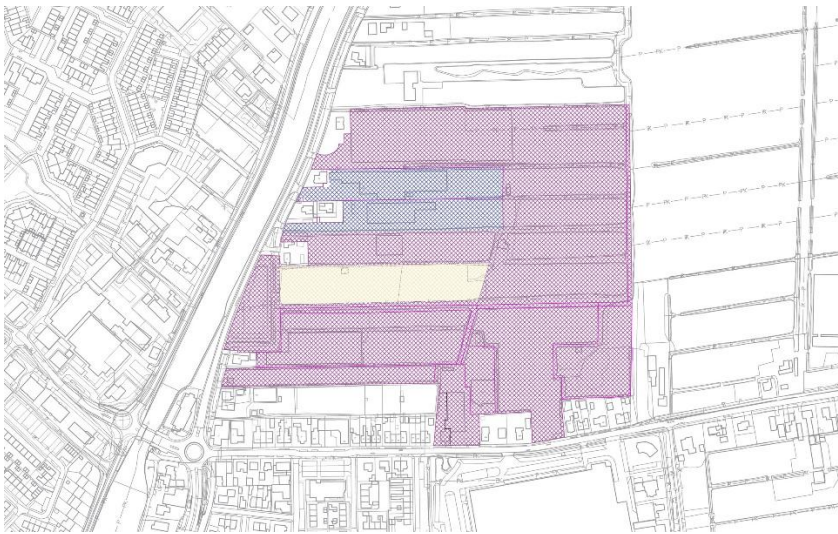
# 1 INLEIDING

Ter Aar-Noordoost is al geruime tijd in beeld als mogelijke locatie voor woningbouw binnen onze gemeente. De Kerkweg is momenteel overbelast, waardoor plannen voor dit gebied eerder niet konden worden uitgewerkt. De prioriteit lag bij het vinden van oplossingen om de Kerkweg te ontlasten, zodat de verkeersdrukke door toekomstige woningbouw in Ter Aar-Noordoost beheersbaar blijft.

In 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verder onderzoeken van een combinatie van een zuidelijke en noordelijke toegangsweg om de Kerkweg te ontlasten. Deze nieuwe verbindingslaan is een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw in Ter Aar-Noordoost. De verbindingslaan hangt samen met de ontwikkeling van Ter Aar-Zuidoost. Dit betekent dat de planning en uitvoering van Ter Aar-Noordoost mede afhankelijk is van de voortgang in Ter Aar-Zuidoost.

De verbindingslaan wordt als eerste aangelegd en zorgt voor een betere verkeersspreiding en verhoogt de verkeersveiligheid in Ter Aar. Ook biedt aanleg van de verbindingslaan mogelijkheden voor woningbouw in Ter Aar-Zuidoost, waardoor het totale aanbod van (betaalbare) woningen in de gemeente toeneemt. Zo draagt de verbindingslaan direct bij aan de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied én aan de realisatie van Ter Aar-Zuidoost én Noordoost als nieuwe woonlocatie.

Het plan Ter Aar-Noordoost voorziet in de realisatie van circa 300 woningen en minimaal 18 flexwoningen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan onze woningbouwopgave. Daarbij zetten we in op een gevarieerd woningaanbod voor starters, jonge gezinnen en ouderen.



*Afbeelding 1: Impressie plangebied Ter Aar-Noordoost (gecorrigeerd)*

## 2 AANLEIDING

Op 16 juni 2025 stelde het college van burgemeester en wethouders de planverkenning voor Ter Aar-Noordoost vast. In deze planverkenning is relevante informatie over het gebied verzameld en is de kans van slagen onderzocht. Op basis hiervan verkennen we verschillende mogelijkheden en bepalen we de verdere richting van het project.

Deze keuzes werken we uit in een startnotitie. Hierin beschrijven we concreet wat de plannen voor het gebied zijn, waarom deze noodzakelijk zijn en welke vervolgstappen nodig zijn om het project succesvol voort te zetten. De gemeenteraad neemt op 29 januari 2026 een besluit over deze startnotitie, die daarmee de basis vormt voor de volgende fasen van het project en houvast biedt voor alle betrokken partijen.

De aanleiding voor deze participatie is dat we de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost zorgvuldig willen vormgeven, met aandacht voor verkeersveiligheid, wonen en leefbaarheid. Om goede keuzes te kunnen maken, is het belangrijk om te weten hoe inwoners en andere belanghebbenden tegen de plannen aankijken. Hun ideeën, wensen en aandachtspunten halen we daarom actief op en nemen we mee in de verdere uitwerking van het project.



### 3 DOEL

Het doel van de participatie bij de ontwikkeling van Ter Aar-Noordoost is om op een betrouwbare en zorgvuldige wijze inwoners, omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij het planvormingsproces. Door hen in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken, krijgen wij een zorgvuldig en breed beeld van wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied.

De inbreng van inwoners en andere belanghebbenden gebruiken we om de plannen te verrijken en te verbeteren, zodat deze toekomstbestendig zijn en goed aansluiten bij het dorp en de omgeving, met aandacht voor mens en natuur.

Met transparante communicatie en participatie werken wij aan een positief en realistisch beeld van de plannen. Daarbij informeren wij belanghebbenden over de mogelijkheden, het proces en de besluitvorming, en hebben wij oog voor de verschillende belangen, vragen en aandachtspunten vanuit de omgeving.



## 4 PARTICIPATIE

### 4.1 INLOOPBIJEENKOMST 19 NOVEMBER 2025

Zo'n 140 direct omwonenden zijn via een brief uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst over de stedenbouwkundige ambities Ter Aar-Noordoost op 19 november 2025 in IKC De Vaart in Ter Aar. Zij kregen de mogelijkheid om een uur eerder binnen te komen, zodat zij in een kleinere setting hun vragen en opmerkingen konden delen. Overige inwoners en belanghebbenden zijn via onze eigen communicatiemiddelen zoals Nieuwkoop Nieuws, de BouwApp, de website [Ter Aar-Noordoost](#) en onze socialmedia-kanalen geïnformeerd en uitgenodigd om de inloopavond bij te wonen of mee te denken via [Denkmee.Nieuwkoop.nl](#).

Tijdens de inloopavond waren in totaal zo'n 100 geïnteresseerden aanwezig. Het projectteam Ter Aar-Noordoost presenteerde de laatste stand van zaken van het project. Ook is er ingegaan op de vier uitgangspunten van de stedenbouwkundige ambitie: hoe het gebied toekomstbestendig kan zijn, verbonden blijft met het dorp en zowel voor mens als natuur een fijne en gezonde plek wordt. De aanwezigen konden van gedachten wisselen met medewerkers van de gemeente. Daarnaast is een globale planning getoond.

Bovendien was er de mogelijkheid om van 19 november 2025 tot en met 4 december 2025 via het online platform DenkMee ideeën en suggesties te delen. Op deze manier konden zoveel mogelijk inwoners en belanghebbenden meedenken over de stedenbouwkundige ambitie voor het gebied, wat een belangrijke basis vormt voor de vervolgstappen in het project.

Tijdens de inloopavond zijn de belangstellenden geïnformeerd over:

- De stand van zaken
- De opgave van Ter Aar-Noordoost
- Uitdagingen bij het project
- Planning
  
- De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige ambitie voor de ontwikkeling van het gebied:
  - Toekomstbestendig
  - Verbonden met het dorp
  - Voor de mens
  - Voor de natuur

De uitgangspunten zijn tijdens de inloopavond en op Denkmee toegelicht en bevestigd.

#### **Toekomstbestendig**

- Wat vindt u belangrijk om te behouden van het bestaande water- en groenlandschap in het gebied?
- Hoe wilt u groen, water en schaduw terugzien in de wijk, zodat het een prettige plek is om te spelen, ontmoeten en ontspannen – ook op warme dagen?
- Zou u als direct aanwonende van het plangebied willen aansluiten bij een collectief warmtenet? Waarom wel of niet?

#### **Verbonden met het dorp**

- Wat vindt u belangrijk bij nieuwe routes voor langzaam- en autoverkeer?
- Wat zou volgens u Ter Aar nog mooier maken?

#### **Voor de mens**

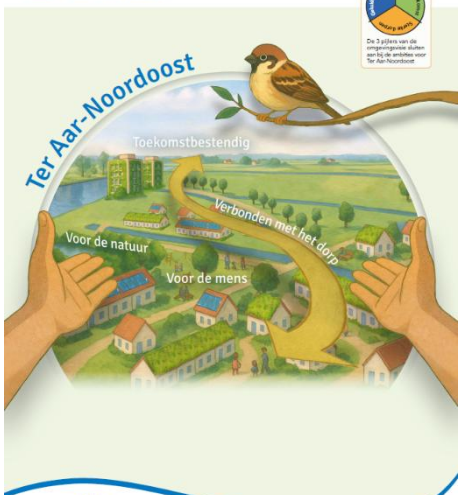
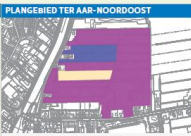
- Wat wilt u de ontwikkelaar meegeven over uw voorkeur voor de woningtypen?
- Wat vindt u belangrijk bij de inrichting van het gebied?



## Voor de natuur

- Heeft u ideeën voor een natuurinclusief plan?

## 4.2 GETOONDE PANELEN TIJDENS DE INLOOPBIJEENKOMST

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ter Aar-Noordoost<br/>AMBITIES</b></p>  <p><small>Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontleen.</small></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Ter Aar-Noordoost<br/>PLANNING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>30 JANUARI 2025</b><br/>3 ha-onderzoek en besluitvorming gemeenteraad</li> <li><b>VANAF APRIL 2025</b><br/>Start verkenning samenwerking grondeigenaren</li> <li><b>JUNI 2025</b><br/>Collegebesluit planverkenning (afgerond)</li> <li><b>1<sup>E</sup> KWARTAAL 2026</b><br/>Raadsbesluit startnotitie inclusief de stedenbouwkundige ambities</li> <li><b>4<sup>E</sup> KWARTAAL 2026</b><br/>Collegebesluit stedenbouwkundig plan</li> <li><b>2<sup>E</sup> KWARTAAL 2027</b><br/>Raadsbesluit stedenbouwkundig plan</li> <li><b>2<sup>E</sup> KWARTAAL 2027</b><br/>Start ontwerp Omgevingsplan</li> <li><b>2<sup>E</sup> KWARTAAL 2029</b><br/>Besluit gemeenteraad over het Omgevingsplan</li> <li><b>4<sup>E</sup> KWARTAAL 2029</b><br/>Omgevingsvergunning (bij omroepelijk omgevingsplan)</li> <li><b>VANAF 4<sup>E</sup> KWARTAAL 2029</b><br/>Start bouw woningen (gefaseerd)</li> </ul> <p><small>Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontleen.</small></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Ter Aar-Noordoost<br/>UITDAGINGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voortgang en realisatie van de Verbindingslaan en woningbouw in Ter Aar-Zuidoost - zonder Ter Aar-Zuidoost gaan de ontwikkelingen in Ter Aar-Noordoost niet door</li> <li>• De beschikbaarheid van gronden in het gebied</li> <li>• Totstandkoming van een samenwerkingsvorm met de huidige grondeigenaren in het gebied</li> <li>• Realiseren van extra sociale woningbouw</li> <li>• Vrachtwagenparkeerplaats verplaatsen of beëindigen</li> <li>• Het inpassen en realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen</li> <li>• Afschaffing bestuursvorming provincie</li> </ul>  <p><small>Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontleen.</small></p> | <p><b>Ter Aar-Noordoost<br/>OPGAVE</b></p> <p><b>INLOOP BIJEENKOMST<br/>19<br/>NOVEMBER<br/>2025</b></p> <p>De gemeente en de grondeigenaren zorgen samen voor de komst van een toekomstbestendige woonwijk met ongeveer 300 woningen.</p> <p><b>AANLEIDING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote vraag naar woningen</li> <li>• Ter Aar-Noordoost al lang in beeld als woningbouwlocatie</li> <li>• Verbeteren verkeersveiligheid Korkweg door realiseren nieuwe verbindingslaan via Ter Aar-Zuidoost</li> <li>• 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten om Ter Aar-Noordoost te behouden als 3ha-locatie</li> </ul> <p><b>UITGANGSPUNTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De wijk wordt toekomstbestendig en divers, met woningen voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren</li> <li>• Circa 300 woningen, aangevuld met 18 flexwoningen (middelen in realisatie)</li> <li>• De planvorming voor Ter Aar-Noordoost hangt nauw samen met de ontwikkeling van het aangrenzende gebied Ter Aar-Zuidoost</li> <li>• We sluiten nauw aan bij de ambities die gesteld zijn binnen de woonzorgvisie, de strategische koers, de omgevingsvisie en de woonvisie</li> <li>• De gemeente faciliteert het proces</li> </ul> <p><b>DE 4 KWADRANTEN VAN TER AAR</b></p>  <p><b>PLANGEBIED TER AAR-NOORDOOST</b></p>  <p><small>Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontleen.</small></p> |

1

Bij het maken van een plan gaan we uit van de kwaliteiten van het bestaande landschap: het groen en de waterstructuur en versterken deze. We draaien het als het ware om: eerst het landschap daarna de woningen. Hierdoor ontstaat een mooie toekomstbestendige leefomgeving.

Wat vindt u belangrijk om te behouden van het bestaande water- en groenlandschap in dit gebied?

Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Stadtplanung von Aarn bis zum 19. Jahrhundert. Es besteht aus drei Teilen:

- Aarn:** Ein Foto einer historischen Ansicht von Aarn mit dem Titel "Aarn de oostzijde van het poldergebied was ruim 100 jaar geleden de huidige poort naar het waterpartij".
- 18e eeuw:** Eine Karte von Aarn mit dem Titel "Aarn in de 18e eeuw". Die Karte zeigt die Stadtmauer und die Umgebung.
- 19e eeuw:** Eine Karte von Aarn mit dem Titel "Aarn in de 19e eeuw". Die Karte zeigt die Stadtmauer und die Umgebung.

Die Karten sind durch Pfeile verbunden, die die zeitliche Abfolge verdeutlichen. Die 19te-Jahrhundert-Karte ist farblich hervorgehoben.

Aan de oostzijde van het pangebied was ruim 100 jaar geleden de huidige polder nog een waterpolder.

**REINHAUTADAPTATIE**

Het plan wordt klimaatadaptief. Door het tegengaan en rekening te houden met hittestress, wateroverlast en droogte zorgen we voor een blijvend prettige leefomgeving.

Hoe wilt u groen, water en schaduw terugkrijgen in de wijk, zodat het een prettige plek is om te spelen, ontmoeten en ontspannen – ook op warme dagen?



**DOORZAME ENERGIE**

Sinds 2018 worden alle nieuwe woningen aardgasvrij gebouwd. Voor de locatie Ter Aar-Noordoost onderzoeken we of een publieke collectieve warmtevoorziening mogelijk is.

Zou u als direct aanwonende van het plangebied willen aansluiten bij een collectief warmtenet? Waarom wel of niet?

Mogelijk zoals in Langerlaar met een collectief warmtenet gebruikmakend van aquathermie en bodemenergie.



nieuwkoop

Aan de informatie op dit verslag kunt u geen rechten ontlenen.

2

Er komen routes voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers die het plan verbinden met de omgeving. Door Ter Aar-Zuidoost, over de Kerkweg en door Ter Aar-Noordoost komt een nieuwe ontsluitingsroute: de Verbindingslaan.

Wat vindt u belangrijk bij nieuwe routes voor langzaam- en autoverkeer?

**STOMP-ORDERINGSPRINCIP**

**S** **T** **O** **M**

**Staan** **Truilen** **Oefenen** **Maken**

**Stappen** **Truilen** **Oefenen** **Maken**

**1. Stappen:** zorgvragen voor een goed met aanpakwijze logischere rechte voorzetten.

**2. Truilen:** zorgvragen voor een geteld met directe en comfortabele bewegingen.

**3. Oefenen:** versieren het geteld aanpakwijze op het af.

**4. Mobiliteit:** a. Snelheid: het geteld aanpakwijze stimuleren in beweging van het beeld ervan.

**5. Het beeld:** het geteld met beeld van voor praktische met voldoende voorzetten.

**2** Wat zou volgens u Ter Aar nog mooier maken?



Erste Vertriebsmission im Tee- & -Zucker



Overtoersingel in het Amsterdam



nieuwkoop

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten onttrekken

3

Wat wilt u de ontwikkelaar meegeven over uw voorkeur voor de woningtypen?

RIJWONING

Deze afbeeldingen zijn ter illustratie. De woningtypes zijn nog niet bekend, dit wordt op een later moment ingevuld.

Wat vindt u belangrijk bij de inrichting van het gebied?



**BEWEEGPLEX**

**SPEELPLEK MET BANKJE**



Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontlenen.

4

Ook natuurinclusief ontwerpen zorgt voor een goede toekomstbestendige woonwijk. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke, biodiversere leefomgeving waarin mens en dier prettig kunnen samenleven. Door het plan in te richten voor zogeheten gidssoorten profiteren ook andere dieren en planten, waardoor de biodiversiteit als geheel toeneemt.

**KRUIDENRIJK GRAS**



**GROENE GEVELS**



nieuwkoop 

Aan de informatie op dit paneel kunt u geen rechten ontleenen



## 5 ONTVANGEN REACTIES

| Activiteit                   | Aantal aanwezigen |
|------------------------------|-------------------|
| Inloopavond 19 november 2025 | Circa 100         |

| Reacties             | Aantal    |
|----------------------|-----------|
| Denkmee.Nieuwkoop.nl | Circa 120 |
| Reactieformulieren   | 6         |

### 5.1 AMBITIE 1: TOEKOMSTBESTENDIG

#### 5.1.1 LANDSCHAP

Bij het maken van het plan gaan we uit van de kwaliteiten van het bestaande landschap: het groen en de waterstructuur en versterken deze. We draaien het als het ware om: eerst het landschap, daarna de woningen. Hierdoor ontstaat er een mooie toekomstbestendige leefomgeving.

**Wat vindt u belangrijk om te behouden van het bestaande water- en groenlandschap in dit gebied?**



De meeste participanten hechten veel waarde aan het behoud van het karakteristieke groen en water in het gebied. Twee participanten zien graag een bredere sloot om te varen, vissen en schaatsen.

Een aantal vraagt extra aandacht voor dieren in de omgeving en het behoud van waterberging bij hevige neerslag.

Enkele participanten toonden interesse in het omvormen van het huidige bos naar een park in groen netwerk. Met een voorkeur voor fruit- en notenbomen. Iemand oppert een groene cordon om het dorp heen in plaats van weilanden. Anderen willen graag het huidige oerbos behouden.

Biolandbouw op kleine schaal is ook een keer genoemd.

Er wordt een paar keer opgemerkt om de toekomstige bewoners niet uit het oog te verliezen en vooral hen te betrekken. Het gaat om woningen, parkeren en bereikbaarheid.

Een participant doet de suggestie om van de Bloklandse en Korteraarse polder een overloop gebied te maken. Zo ongeveer als in 1850.

#### **Reactie:**

*Dit zijn waardevolle opmerkingen en wij nemen ze mee in de verdere uitwerking van het plan. We kijken wat mogelijk en het meest wenselijk is. Het realiseren van een overloopgebied en/of een groene rand in plaats van weilanden is niet mogelijk, omdat dit buiten ons plangebied en buiten onze mogelijkheden ligt.*

*Uitgangspunt van de gemeente is dat de bestaande natuurwaarden waar mogelijk worden behouden, zoals het 'Valkenbos' (gronddeel gemeente) en het moerasbos tegen de Kerkweg aan (gronden van derden).*

*Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland:*

*Het Hoogheemraadschap van Rijnland wijst erop het gefaseerde stedenbouwkundig plan niet alleen in het platte vlak te ontwerpen, maar ook dwarsdoorsnedes te maken op basis van geëiste drooglegging. Dit in verband met natuurvriendelijke oevers/taludverhoudingen.*

*Hoogheemraadschap van Rijnland kijkt graag mee om eventuele knelpunten in het watersysteem te voorkomen.*

### 5.1.2 KLIMAATADAPTATIE

Het plan wordt klimaat adaptief. Door het tegengaan en rekening te houden met hittestress, wateroverlast en droogte zorgen we voor een blijvend prettige leefomgeving.

**Hoe wilt u groen, water en schaduw terugzien in de wijk, zodat het een prettige plek is om te spelen, ontmoeten en ontspannen – ook op warme dagen?**



Een groot deel van de participanten wijst bomen aan als bron voor natuurlijke schaduw. Een enkele persoon noemde daarbij ook de winddemping van het groen. Er is een opmerking geplaatst om bomen op voldoende afstand te plaatsen van paden en parkeerplekken i.v.m. overlast door wortelgroei en ook niet te dicht bij huizen.

Meerdere participanten noemen water en sloten als een manier om hitte te verminderen. Ook vormen ze een natuurlijke afscheiding van de nieuwbouw. Opmerking daarbij is dat het wel veilig moet zijn voor kinderen en dat het water moet stromen.

Verder benoemt ongeveer een vijfde van de participanten wadi's en de opvang van regenwater als mogelijkheden. Een natuurspeeltuin en park worden aangewezen als mogelijke plekken om zoiets te realiseren en tegelijk als ontmoetingsplek genoemd.

Een wandelpad, toegankelijk met rollator en skates, staat ook op het wensenlijstje van verschillende participanten. Of open ruimtes om elkaar te ontmoeten of om te spelen (voetbal, trainingsparcours).

Een participant wijst op het belang van groen in combinatie met meerlaagse bouw in plaats van rijtjeshuizen. Een ander vraagt om parkeren bij de woning in plaats van verzamelplekken van blik.

Verder is er de suggestie om meer verbinding met het Aarkanaal te creëren, bijvoorbeeld als officiële zwemplek en met een plek voor bootjes.

#### **Reactie:**

*Groen en (stromend) water spelen een belangrijke rol bij klimaatadaptatie. Ook voor andere functies zoals natuurinclusiviteit, beleving en recreatie zijn zij van belang en daardoor multifunctioneel. Verder proberen we zoveel als mogelijk rekening te houden met het blokkeren van hinderlijke wind.*

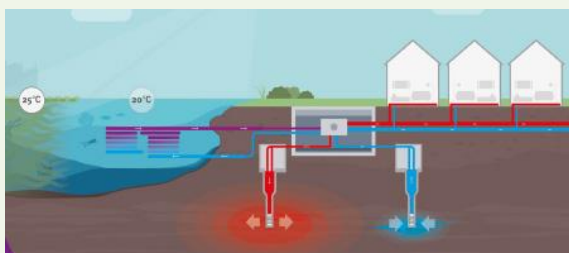
Hoe we het parkeren uiteindelijk oplossen is nog niet bekend. Het doel is om een plan te maken waarbij de auto een minder grote invloed heeft op de inrichting. Denk aan zo min mogelijk verharding, volgens het 'STOMP-principe'<sup>1</sup> en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht houden.

Meer verbinding met het Aarkanaal zou mooi zijn, maar moet binnen de mogelijkheden van ons plangebied vallen. De loswal zou hiervoor geschikt zijn, maar deze valt nu buiten ons plangebied.

### 5.1.3 DUURZAME ENERGIE

Sinds 2018 worden alle nieuwe woningen aardgasvrij gebouwd. Voor de locatie Ter Aar-Noordoost onderzoeken we of een publieke collectieve warmtevoorziening mogelijk is.

**Zou u als direct omwonende van het plangebied willen aansluiten bij een collectief warmtenet? Waarom wel of niet?**



De participanten zijn verdeeld over het collectief warmtenet. De helft is enthousiast. Een derde van hen koppelt wel een voorbehoud aan hun enthousiasme: betaalbaarheid en collectief beheerd.

Ongeveer een kwart van de participanten wil zich niet aansluiten. Zij hebben er geen vertrouwen in, vinden het te duur, willen onafhankelijk zijn of de woning is ongeschikt.

De andere participanten twijfelen omdat ze eerst meer willen weten over de kosten en de mogelijkheden.

De meningen over een verplichte aansluiting zijn verdeeld: sommigen zien dit als een vereiste, anderen behouden liever de keuzevrijheid.

Enkelen benoemen dat hun woning momenteel niet in aanmerking komt voor aansluiting bij het warmtenet wegens de huidige isolatie.

#### **Reactie:**

Mooi dat zeker de helft van de participanten enthousiast is over een mogelijke collectieve oplossing. In het warmteprogramma is 'betaalbaarheid' één van onze uitgangspunten. Hiermee streven wij als gemeente ernaar om de transitie naar aardgasvrij en de energierekening betaalbaar te houden voor onze inwoners. Omdat de gemeente een eigen warmtebedrijf heeft kan zij de exploitatie van het collectieve net voor haar rekening nemen.

Natuurlijk zijn er op dit moment nog veel haken en ogen (onduidelijkheden). We begrijpen dat inwoners eerst meer willen weten over de kosten en mogelijkheden. Dit maken we op een later moment inzichtelijk.

Voor inwoners in de naburige wijken is een aansluiting op een collectief net (mocht dit er komen) niet verplicht. Er bestaat altijd de mogelijkheid voor inwoners die niet aan willen sluiten om te kiezen voor een individuele oplossing.

Isoleren is één van de stappen richting een aardgasvrije toekomst. Vanuit de gemeente en de rijksoverheid zijn hier subsidies voor beschikbaar. Daarnaast verzorgt de gemeente energievoaches die inwoners advies kunnen geven hoe zij hun woning kunnen isoleren. Niet alles hoeft tegelijk, dit kan ook een (kleine) stappen.

<sup>1</sup> STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service en Privéauto. Het is een ordeningsprincipe dat helpt om keuzes in mobiliteit en ruimte te prioriteren. Eerst ruimte voor lopen, daarna fietsen, vervolgens openbaar vervoer en gedeelde vormen van vervoer, en pas daarna de privéauto. Zie ook 'Ambitie 2' op de gepresenteerde poster.

## 5.2 AMBITIE 2: VERBONDEN MET HET DORP

### 5.2.1 ROUTES

Er komen routes voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers die het plan verbinden met de omgeving. Door Ter Aar-Zuidoost, over de Kerkweg en door Ter Aar-Noordoost komt een nieuwe ontsluitingsroute: de Verbindingslaan.

**Wat vindt u belangrijk bij nieuwe routes voor langzaam- en autoverkeer?**



De meeste participanten onderschrijven het belang van veilige routes voor langzaam verkeer. Niet alleen in de nieuwe woonwijk, maar ook op bestaande wegen. Ze pleiten voor fiets- en wandelpaden los van de wegen voor autoverkeer. Een extra oversteek over het Aarkanaal voor langzaam verkeer kan volgens enkelen een groot verschil maken. Andere participanten benadrukken dat de doorstroming van het autoverkeer boven op de prioriteitenlijst moet staan.

De huidige verkeersdruk in Ter Aar op de Kerkweg en de Aardamse brug wordt meerdere keren genoemd. Een omwonend stel noemde tijdens de inloopavond dat zij trillingen ervaren van het vrachtverkeer in het dorp. Participanten vrezen dat de nieuwe woningen in Ter Aar-Zuidoost en Noordoost tot nog meer drukte leiden. Er is enige twijfel of dit met een verbindingslaan en de aanvullende maatregelen, zoals het vrachtwagenverbod en het verlagen van de maximale snelheid, te voorkomen is. De maatregelen an sich zijn wel positief ontvangen. Ze willen tegelijkertijd dat er beter gehandhaafd wordt op de maximumsnelheid van 30 km/uur of dat het lastiger wordt gemaakt om sneller te rijden. Iemand oppert het idee om de Kerkweg fietspad te maken met de auto als gast.

Een paar participanten noemen betere verlichting als verbeterpunt. Daarbij is aandacht voor duurzaamheid: lantaarnpalen op zonne-energie. Verder wordt er een opmerking gemaakt over reflecterende belijning en een beter overzicht op wegsituaties.

Een participant vraagt aandacht om rekening te houden met de privacy van huidige bewoners bij het aanleggen van de verbindingslaan.

#### **Reactie:**

*De verbindingslaan zorgt voor lokale spreiding van het verkeer. Het is een alternatieve ontsluiting voor bezoekers van de winkelclusters en toekomstige bewoners in Ter Aar-Noordoost en Ter Aar-Zuidoost. Ook zorgt de nieuwe verbinding er onder andere voor dat de Pieter de Vogelrotonde niet extra belast wordt en het verkeer afneemt op de Kerkweg. Zodra de Verbindingslaan in zijn geheel is gerealiseerd kunnen we de Kerkweg aanpakken. We richten deze dan zo in dat het overeenkomt met de functie van de weg, een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waarbij de verblijfsfunctie centraal staat.*



### 5.2.2 KWALITEITEN VAN TER AAR

Ter Aar heeft en krijgt mooie en bijzondere plekken in de nabijheid van Ter Aar-Noordoost:

- De toekomstige woonwijk Ter Aar-Zuidoost
- Het Aarkanaal
- Het nieuwe Dorpshart
- Mooie authentieke plekken zoals de Oostkanaalkade

**Wat zou volgens u Ter Aar nog mooier maken?**

Ongeveer een vijfde van de participanten geeft aan dat meer groen Ter Aar nog mooier zou maken. Ze noemen vaak een park, kleurrijke bloembakken, wandelgebied en behoud van de polder. Een terugkomend idee is een groen wandelrondje om de nieuwbouw heen. Enkele participanten willen ook meer plekken waar honden mogen loslopen.

De Oostkanaalkade, het Aarkanaal, het nieuwe Dorpshart, het Argonnepark en een binnenhaven met horeca worden meerdere keren genoemd als typische kwaliteiten van Ter Aar.

De groei van het aantal woningen roept tegelijkertijd ook vragen op. Mensen willen genoeg dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en andere winkels. Ook culturele voorzieningen, horeca, een haventje en andere ontmoetingsplekken worden genoemd.

Sommige participanten herhalen hun zorgen over verkeer en veiligheid. Zij vragen om veilige fiets- en wandelpaden, betere doorstroming en goed openbaar vervoer.

Een participant noemt vooral veel woningen; een ander minder hoogbouw. Het verplaatsen van de winkels naar buiten de bebouwde kom is ook een keer genoemd.

**Reactie:**

*Voldoende groen is om meerdere redenen van belang zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, beleving en recreatie en daardoor multifunctioneel.*

*Om goed gebruik te kunnen maken van voorzieningen buiten en binnen Ter Aar-Noordoost zijn veilige fiets- en wandelroutes belangrijk. Winkels en horeca krijgen met name in het nieuwe Dorpshart en het winkelcluster een plek. We zoeken hiervoor geen ruimte buiten het dorp.*

*Meer verbinding met het Aarkanaal zou mooi zijn, maar moet binnen de mogelijkheden van ons plangebied vallen. De loswal zou hiervoor geschikt zijn, maar deze valt nu buiten ons plangebied.*

*De bouwhoogten worden in ieder geval niet hoger dan in het Dorpshart en zijn passend op de plek.*

## 5.3 AMBITIE 3: VOOR DE MENS

### 5.3.1 WONINGEN

In dit plangebied gaan we uit van circa 300 woningen aangevuld met 18 flexwoningen (inmiddels in realisatie). Er komen woningen voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren.

**Wat wilt u de ontwikkelaar meegeven over uw voorkeur voor de woningtypen?**



Een groot deel van de participanten is blij met de mix aan woningtypen in Ter Aar-Noordoost. Enkele participanten spreken ook hun voorkeur uit voor een mix van leeftijden in collectieve woonprojecten.

Veel participanten vragen specifiek aandacht voor betaalbare woningen voor starters, sociale huur of tiny houses en hofjeswoningen voor ouderen. Enkele participanten roepen op tot meer levensloopbestendige woningen met de nodige (gemeenschappelijke) voorzieningen in de buurt.

De meningen over het soort woningen lopen uiteen: van zoveel mogelijk vrijstaand en geen blokken, tot rijtjeswoningen met een redelijke tuin en een appartementencomplex omdat er al zo veel vrijstaande woningen zijn. Geen flexwoningen is een paar keer genoemd. Duurzaamheid wordt ook genoemd. Eén participant noemt dat de opgeleverde woningtypen afhankelijk moeten zijn van de demografische ontwikkeling van Ter Aar. Ook wordt er enkele keren aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplekken, bijvoorbeeld onder de grond. De hofjeswoningen werden tijdens de inloopavond positief ontvangen door ouderen.

Veel reacties hebben te maken met de bouwhoogte van de woningen. Ongeveer een kwart van de participanten benadrukt dat zij laagbouw (met maximaal drie-vier bouwlagen) het meest passend vinden voor Ter Aar-Noordoost. Een kleine groep wil juist meer hoogbouw om starters meer ruimte te geven, bij voorkeur in het centrum van het gebied.

Ten slotte ontvingen we een vraag over de locatie en doelgroep van de flexwoningen.

#### **Reactie:**

*In het plangebied streven we naar een divers woningbouwprogramma, bestaande voor minimaal 2/3<sup>e</sup> uit betaalbare woningen (waarvan een groot deel sociale huurwoningen) en 1/3<sup>e</sup> uit een nog nader in te vullen programma. Het plan met een potentie van circa 300 woningen biedt passende huisvesting voor verschillende doelgroepen en speelt daarbij in op de behoefte in de woningmarkt. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid in kernen of wijken en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.*

*Het woningbouwprogramma, verdeling van de woningtypes en onderzoek naar 'hoogbouw' werken we in de vervolgfase verder uit en kijken daarbij naar afstemming op de bouwhoogte in het nieuwe Dorpshart Ter Aar.*

Voor een ontwikkeling als Ter Aar-Noordoost zijn we mede afhankelijk van particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars om realisatie haalbaar te maken. Met deze partijen maken we afspraken over het definitieve programma. Hierbij kijken we naar de woningbehoefte in de markt en financiële haalbaarheid. Tegelijkertijd blijven wij verantwoordelijk voor het borgen van publieke belangen, waaronder het woningbouwprogramma, een goede ontsluiting van het gebied en het behoud van leefbaarheid, vitaliteit en kwaliteit.

De flexwoningen komen op de voormalige locatie van het volkstuinencomplex van 'De Geschikte Peer'. Woondiensten Aarwoude verwacht in het eerste kwartaal van 2026 de eerste woningen te plaatsen. De gemeenteraad heeft besloten dat er jongeren (circa 35%), starters ongeacht leeftijd (circa 40%) en nieuwkomers met een verblijfsvergunning (circa 25%) in de flexwoningen komen.

### 5.3.2 PRETTIGE LEEFOMGEVING

**Een gezonde leefomgeving is een plek waar mensen zich prettig en veilig voelen. Er zijn mogelijkheden voor ontmoeting en beweging en voldoende groen.**

**Wat vindt u belangrijk bij de inrichting van het gebied?**

Ongeveer een kwart van de participanten vindt groen belangrijk. Sommigen noemen parkjes of groene bestrating als voorbeelden. Twee participanten benoemen dat industrieterrein midden in het plan niet past bij het groene beeld van Noordoost.

Veel participanten vragen aandacht voor veiligheid en doelen daarmee o.a. op de verkeerssituatie, verlichting en de vrachtwagenparkeerplaats.

Ontmoeting is ook een belangrijk thema voor de participanten: een dorps huis, bankjes, voorzieningen, sportplekken, gedeelde tuinen bij hofjeswoningen en speelplekken voor kinderen.

Ook wordt er veel gevraagd om wandel- en fietspaden, met voldoende ruimte voor sport en beweging. Tegelijkertijd is er veel vraag naar parkeerruimte. Enkele participanten willen auto's onder de gebouwen parkeren. Zo blijft er meer ruimte over voor groen.

Er is een oproep gedaan om nu eens een plan af te maken. Een van de participanten vraagt expliciet om de huidige omwonenden te betrekken bij het verder vormgeven van de inrichting van het gebied.

#### **Reactie:**

Voldoende groen is om meerdere reden, zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, beleving en recreatie, van belang en daardoor multifunctioneel. Het type groen en verharding is ook afhankelijk van de bodem. Zo is de waterdoorlatendheid van de bodem in het gebied naar verwachting minder goed. Om wateroverlast te voorkomen is het dan zinvoller om regenwater naar sloten te leiden in plaats van bijvoorbeeld grasklinkers te gebruiken.

Bij het ontwerp van het plan zal het mogelijk maken van beweging en ontmoeting van verschillende doelgroepen veel aandacht krijgen.

Hoe we het parkeren uiteindelijk oplossen, is nog niet bekend. Het doel is om een plan te maken waarbij de auto een minder grote invloed heeft op de inrichting. Denk aan zo min mogelijk

verharding, volgens het STOMP-principe<sup>2</sup> en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht houden. Het zal een uitdaging zijn om alle bedachte functies een goede plek te geven en te zorgen voor een (financieel) haalbaar plan. Onder andere vanwege de slappe bodem is ondergronds parkeren hier kostbaar.

Wij begrijpen de oproep om een plan af te maken. Een gebiedsontwikkeling duurt echter in de regel ongeveer 7 jaar voordat een ontwikkelaar kan starten met de bouw. Het is o.a. afhankelijk van (veranderende) regelgeving, te volgen procedures en lange bezwaar- en beroepsprocedures van inwoners die gebruik maken van hun rechten. De gemeente streeft ernaar om de ontwikkeltijd zo kort mogelijk te houden en zaken parallel te laten lopen. Veel factoren om snel te kunnen bouwen vallen buiten onze mogelijkheden.

## 5.4 AMBITIE 4: VOOR DE NATUUR

### 5.4.1 NATUURINCLUSIEF

**Ook natuurinclusief ontwerpen zorgt voor een goede toekomstbestendige woonwijk. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke, biodiverse leefomgeving waarin mens en dier prettig kunnen samenleven. Door het plan in te richten voor zogeheten gidssoorten profiteren ook andere dieren en planten, waardoor de biodiversiteit als geheel toeneemt.**

**Heeft u ideeën voor een natuur inclusief plan?**



Participanten zijn grotendeels positief over een natuurinclusief plan met veel bomen, gevarieerde beplanting en een goede samenhang tussen alle initiatieven. Met één aanvulling dat windmolens de ecologie verstoren. Iemand vraagt wel om het natuurinclusieve meetbaar te maken.

Er is veel aandacht voor de dieren in de omgeving, vooral voor vogels. Participanten noemen niet alleen nestplaatsen, palen voor ooievaars, schuilplaatsen als heggen en voedselplekken, maar ook de samenhang daartussen. Enkele vragen om groene plekken te behouden die nu al veel soorten vogels herbergen. Er is één specifieke vraag om iets aan de overvloed aan kauwen doen. Insectenhôtels worden ook enkele keren genoemd. Er is een verzoek voor een kinderboerderij.

Ook water vinden participanten belangrijk: drassig gebied, slootjes, een vijver, wadi's en waterberging. Enkele participanten attenderen op goede doorstroming en het verbinden van het water

Op het gebied van beplanting komen de onderwerpen inheemse planten en divers groen meerdere keren terug. Ook roepen sommige inwoners op om wat minder vaak te maaien en de natuur meer haar gang te laten gaan en ideeën zoals 'gidssoorten' los te laten.

Enkele participanten roepen op tot verplichtingen voor het aanleggen van groen in de tuin of groene daken. Anderen hopen groenere tuinen te realiseren met aanmoediging. Bijvoorbeeld door

<sup>2</sup> STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service en Privéauto. Het is een ordeningsprincipe dat helpt om keuzes in mobiliteit en ruimte te prioriteren. Eerst ruimte voor lopen, daarna fietsen, vervolgens openbaar vervoer en gedeelde vormen van vervoer, en pas daarna de privéauto. Zie ook 'Ambitie 2' op de gepresenteerde poster.





voorlichting of door tuinen direct natuurvriendelijk in te richten. Een participant vraagt om een plek voor kinderen om te leren van de natuur. Bijvoorbeeld met een wijktuin of schooltuin.

Een kleine groep mensen roept op om de mens in het gebied voorop te stellen en de natuur haar eigen gang te laten gaan. Ook vragen enkele mensen zich af hoe er ruimte ontstaat voor zoveel groen en water met het grote aantal te realiseren woningen.

**Reactie:**

*Voldoende groen en water is om meerdere reden, zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, beleving en recreatie, van belang en daardoor multifunctioneel. Het zal een uitdaging zijn om alle bedachte functies een goede plek te geven en tegelijkertijd te zorgen voor een (financieel) haalbaar plan. Daarom werken we in de volgende fase aan het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden ('Nota van uitgangspunten') en wensen. Dan onderzoeken we de mogelijkheden en maken we zoveel als mogelijk onze ambities meetbaar.*

*Het volledig loslaten van natuur is vanwege de beperkte ruimte en de wens voor multifunctionaliteit niet mogelijk. Wel is er natuurlijk onderscheid te maken tussen intensief en extensief beheer. Door in te richten voor gidssoorten kunnen andere soorten daar ook van profiteren.*

## 5.5 BEREIK PARTICIPATIE

In totaal spraken we tijdens de inloopavond zo'n honderd omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast lieten via DenkMee.Nieuwkoop.nl ongeveer 120 anderen hun mening horen door dezelfde vragen online te beantwoorden of zelf een reactie te formuleren.

Door de combinatie van de inloopavond en het digitale platform hebben we een breed en gevarieerd beeld gekregen van wat inwoners belangrijk vinden. Deze inzichten vormen een waardevolle basis voor de verdere uitwerking van de plannen die we meenemen in de verdere voorbereiding van het project.



## 5.6 MET DE RAAD AAN TAFEL

Tijdens het initiatief 'Met de raad aan tafel' sprak de gemeenteraad ook een inwoner met een idee over een wandelrondje. De raad was enthousiast over het idee om een groen wandelgebied als buitenring te realiseren om de nieuwbouw heen, met daarbij extra aandacht voor losloopgebieden voor honden en het behoud van de bestaande natuur. Het idee werd door de inwoner toegelicht aan de hand van zelfgemaakte panelen (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Panelen wandelrondje Ter Aar

## 6 TERUGKIJKEN

De reacties tijdens de inloopavond waren overwegend positief. Er zijn nuttige perspectieven gedeeld en kritische vragen gesteld. Een deel van de omwonenden en belanghebbenden reageerde positief op de vroege participatie bij het project. Anderen hadden bij de eerste participatiemogelijkheid graag meer concrete informatie over het project gezien.

Er is ook positief gereageerd op de vragenlijst op [Denkmee.Nieuwkoop.nl](https://denkmee.nieuwkoop.nl). Wij zijn blij met alle reacties vanuit omwonenden en belanghebbenden. We nemen deze terugkoppelingen mee naar de volgende fasen van het project.

We betrekken de ideeën van de inloopavond, [Denkmee.Nieuwkoop.nl](https://denkmee.nieuwkoop.nl) waaronder het ‘wandelrondje Ter Aar’ in de verdere uitwerking. Dat zal zijn na het vaststellen van de Startnotitie Ter Aar-Noordoost. Daarin werken we ook de ontwikkelstrategie en samenwerkingsvormen verder uit. Alle inbreng uit de participatie helpt ons bij het bepalen van de verdere stappen.