

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 7 juli 2026
uw brief/kenmerk
zaaknummer 687386
behandeld door [REDACTED]
betreft Update voortgang Dorpshart Ter Aar
bijlage(n) n.v.t.

Beste raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de ontwikkeling Dorpshart Ter Aar. Dit complexe project bevindt zich in een fase waarin wij voortgang, financiële haalbaarheid en ruimtelijke keuzes in samenhang afwegen en waarin we toewerken naar besluitvorming begin 2027.

Besluiten en moties 2025

Om uitvoering te geven aan uw aangenomen motie d.d. 8 mei 2025 '*Masterplan Ter Aar houdt koers*' heeft het college prioriteit gegeven aan de planologische procedure (BOPA) voor fase 1. Fase 1 is de herontwikkeling van de Vlinderlocatie met gebouw 'De Vlinder' (inclusief parkeergarage) en het Stationsgebouw. U bent hierover geïnformeerd in onze brief van 2 juli 2025 (kenmerk 529560).

Hierna zijn belangrijke stappen gezet. Zo is de BOPA-aanvraag voorbereid, zijn mogelijkheden voor de benodigde grondverwerving onderzocht en hebben participatiemomenten met de omgeving plaatsgevonden (inloopavonden op 9 juli 2025 en 10 oktober 2025). Tijdens deze bijeenkomsten zijn het schetsontwerp van de Vlinder, de variant van het Masterplan met behoud Primeragebouw en de BOPA-procedure toegelicht.

Op 18 december 2025 heeft uw raad besloten af te zien van het adviesrecht, waarmee versnelling van de BOPA-procedure mogelijk is gemaakt. De BOPA-aanvraag voor fase 1 is op 1 december 2025 ingediend en gaat uitsluitend over het ruimtelijke kader, zoals bouwhoogte, aantal woningen en situering.

Nieuw coalitieakkoord

Sinds de start van dit project is een nieuw Coalitieakkoord vastgesteld: 'Samen bouwen aan verbonden dorpen'. In dit akkoord is voor Dorpshart vastgelegd dat fase 1 wordt voortgezet en dat fase 2 wordt aangepast. Dit leidt tot:

- Een aanzienlijke verkleining van het programma langs de Essenlaan;
- Minder woningen en commerciële ruimte;
- Behoud van meer parkeerplaatsen.

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://www.overheid.nl). Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

We betrekken deze aanpassingen bij het plan.

Stand van zaken

De voortgang wordt op dit moment bepaald door drie samenhangende onderdelen:

- Grondverwerving:
Dit is randvoorwaardelijk voor de uitvoering van fase 1. Zonder verwerving van de benodigde gronden kan de herontwikkeling met gebouw De Vlinder en het Stationsgebouw niet plaatsvinden. In de afgelopen periode hebben constructieve gesprekken plaatsgevonden met betrokkenen. Op dit moment wordt een taxatie voorbereid van de gronden rondom Hema/Kruidvat en het aangrenzende parkeerterrein, met als doel een zorgvuldige en marktconforme waardebeoordeling.
- BOPA:
De Omgevingsdienst West-Holland heeft de aanvraag beoordeeld. De onderbouwing en bijbehorende onderzoeken worden op enkele onderdelen aangepast. De procedure start pas wanneer er voldoende zicht is op de voortgang van de grondverwerving. Door het afzien van het adviesrecht kunnen we, zodra de procedure start, nog steeds tijdswinst behalen.
- Programma en uitwerking fase 1:
Voor de verdere uitwerking liggen keuzes voor, onder andere over het aandeel middenhuur woningen en de opzet van de parkeergarage.

Complexiteit en samenhang

We zien dat de (financiële) haalbaarheid, de BOPA-procedure, programma, de grondverwerving en de samenwerking met betrokken partijen elkaar direct beïnvloeden. Keuzes, vertragingen of onzekerheden op één onderdeel hebben direct gevolgen voor andere onderdelen. Zo is de start van de BOPA procedure afhankelijk van het slagen van de grondverwerving. Daarnaast beïnvloeden het programma (zoals het type woningen en de parkeergarage) en de kosten van grondverwerving de hoogte van het tekort en daarmee de haalbaarheid van het plan. Tot slot zijn ook afspraken met bestaande huurders over de tijdelijke en nieuwe situatie cruciaal voor de grondverwerving en mogelijkheden tot herontwikkeling.

Voor fase 1 moeten er ook nog een aantal keuzes gemaakt worden voor het woningbouwprogramma (middenhuur) en de opzet van de parkeergarage (2 of 3 parkeerlagen). Eerder heeft uw raad besloten om 44 middenhuur woningen te realiseren op deze locatie. Dit lijkt zeer moeilijk te realiseren, vanwege eisen van beleggers, de financiële haalbaarheid en het feit dat de woningcorporatie op dit moment nog geen actieve rol vervult in dit onderdeel.

De opzet van de parkeergarage is onder andere afhankelijk van fase 2 (zoals behoud meer parkeerplaatsen langs Essenlaan) en de woonkwaliteit voor omwonenden en nieuwe bewoners. De kosten van realisatie en exploitatie van de parkeergarage zoals deze is opgenomen in het plan Fase1 zijn ook een belangrijk punt van aandacht. We onderzoeken wat passend en haalbaar is.

Haalbaarheid en risico's

De haalbaarheid van het Dorpshart wordt in belangrijke mate bepaald door de samenhang en onderlinge afhankelijkheden tussen de verschillende projectonderdelen, maar ook door de financiële, juridische en bestuurlijke randvoorwaarden waarbinnen het plan wordt gerealiseerd. Deze randvoorwaarden zijn op dit moment bepalend voor de voortgang en uitvoerbaarheid.

De financiële uitgangspunten uit 2023 zijn niet meer actueel. De subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden is niet toegekend, het programma wordt kleiner en de marktomstandigheden zijn gewijzigd. Hiermee staat de financiële haalbaarheid verder onder druk. Bij de vaststelling van het Masterplan (2023) is al vastgesteld dat sprake is van een onrendabele top. Een belangrijk deel daarvan zou worden gedekt door de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden. Naast de inbreng van gemeentelijke gronden zou sprake zijn van een forse gemeentelijke bijdrage (terug te lezen in geheime brief d.d. 25 juni 2024 kenmerk 372469). Nu deze subsidie niet is toegekend, en er daarnaast sprake is van gewijzigde marktomstandigheden en planbijstellingen (o.a. minder woningen) is deze raming niet langer actueel. Op dit moment werken wij aan het verder inzichtelijk maken van kosten, opbrengsten en financiële bandbreedtes.

De samenwerking met ontwikkelaar Kavel Vastgoed is vastgelegd in een overeenkomst (d.d. maart 2024). Door gewijzigde omstandigheden sluit deze overeenkomst niet meer volledig aan op de huidige situatie. Dit heeft consequenties voor de uitvoerbaarheid en de verdeling van verantwoordelijkheden. We voeren hierover overleg met de ontwikkelaar om te komen tot uitvoerbare afspraken binnen de geldende juridische kaders.

Dit vraagt om een bestuurlijke afweging over:

- Het gewenste ambitieniveau van het programma;
- Financiële inzet van de gemeente;
- De beheersing en acceptatie van risico's.

Vervolg en betrokkenheid van de raad

Na de zomer betrekken wij u bij de verdere uitwerking van het Dorpshart, bij voorkeur in de vorm van een (besloten) informerende bijeenkomst. Wij leggen dan de belangrijkste keuzes aan u voor:

- Grondverwerving en ontwikkelstrategie;
- Programma en ruimtelijke invulling;
- Financiële bandbreedte en risicoverdeling.

Op basis hiervan vragen wij u richting te geven aan het vervolg van het project. Wij verwachten uiterlijk begin 2027 een integraal voorstel aan u voor te leggen waarin deze onderwerpen samenkomen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris