

Gemeente Nieuwkoop
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 1
2460 AA TER AAR

beantwoording schriftelijke vragen

onderwerp	SV 2026-10 - D66/NN/CDA - Treuzelen in Ter Aar Voortgang Dorpshart A. Kieboom en J. van der Pijl (D66 Nieuwkoop), B. Oostwouder (Natuurlijk Nieuwkoop),
Vragen gesteld door	W. Zondervan (CDA Nieuwkoop)
Datum vraag	23 juli 2026
portefeuillehouder	T. de Kleer
opgesteld door	
Zaaknummer	704113
Datum	
beantwoording	25 augustus 2026

Beste raadsleden,

De fracties van D66, Natuurlijk Nieuwkoop en CDA hebben schriftelijke vragen gesteld over de voortgang van het project Dorpshart Ter Aar. Met deze brief beantwoorden wij de vragen.

Voordat wij de vragen afzonderlijk beantwoorden, benoemen wij één randvoorwaarde die op meerdere antwoorden van invloed is. De realisatie van fase 1 is niet mogelijk zonder de verwerving van enkele percelen aan de Westkanaalweg die in eigendom zijn van derden. Deze verwerving is complex. Voor de verwerving zijn inmiddels de eerste stappen gezet. Er worden gesprekken gevoerd met de eigenaren en met betrokken partijen in het gebied. Deze randvoorwaarden bepalen in belangrijke mate het tempo waarin het project zich kan ontwikkelen.

De fracties stellen:

Inleiding

“Op 7 juli 2026 heeft u de gemeenteraad per brief geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van Dorpshart Ter Aar. In deze brief schrijft u dat het project zich bevindt in een fase waarin voortgang, financiële haalbaarheid en ruimtelijke keuzes in samenhang opnieuw worden afgewogen en dat wordt toegewerkt naar besluitvorming begin 2027.

Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad op 8 mei 2025 raadsbreed de motie "Masterplan Ter Aar houdt koers" ingediend. Daarin is uitgesproken dat de raad wil vasthouden aan de integrale visie en aanpak van het Masterplan, dat het wegvallen van de subsidie geen aanleiding is tot heroverweging en dat zo snel mogelijk gestart moet worden met de ontwikkeling van de Vlinderlocatie, met behoud van de integrale visie van het Masterplan. In het nieuwe coalitieakkoord staat dat fase 1 wordt voortgezet en fase 2 wordt aangepast. Volgens uw brief leidt dit onder meer tot een aanzienlijke verkleining van het programma langs de Essenlaan, minder woningen en commerciële ruimte en tegelijkertijd behoud van meer parkeerplaatsen. Maar dit lijkt ook een effect te hebben op fase 1.

Meerdere formuleringen roepen bij ons vragen op. De gemeenteraad heeft zich nog niet uitgesproken over een dergelijke inhoudelijke koerswijziging. En er lijkt nu opnieuw zoveel aan het plan te wijzigen dat over de gehele ontwikkeling nieuwe vraagtekens opduiken.

Ook is onduidelijk hoe deze nieuwe richting zich verhoudt tot de opdracht om koers te houden en tempo te maken. Daarom stellen wij de volgende vragen.

1.

Vraag: Kan het college toezeggen dat het niet zelfstandig afwijkt van eerder door de raad vastgestelde woningbouwuitgangspunten zonder de raad daar een besluit over te laten nemen?

Antwoord: Ja. Het college legt mogelijke wijzigingen van door de raad vastgestelde uitgangspunten altijd ter besluitvorming voor aan de raad.

We zullen de raad daarnaast binnenkort mondeling informeren (vertrouwelijk) over de voortgang en keuzes zoals aangekondigd in de raadsbrief van 7 juli 2026 (zaaknummer 687386). De ingebrachte aandachtspunten van deze bijeenkomst wordt meegenomen bij het opstellen van een integraal voorstel om richting te geven aan het vervolg.

2.

Vraag: Hoe verhoudt de inhoud van deze brief zich tot de raadsbrede motie "Masterplan Ter Aar houdt koers", waarin juist is uitgesproken dat de integrale visie en aanpak van het Masterplan moeten worden voortgezet?

a. Welke onderdelen van de raadsbrede motie "Masterplan Ter Aar houdt koers" beschouwt het college op dit moment als volledig uitgevoerd?

Antwoord:

De integrale visie en aanpak van het Masterplan blijft het kader voor de verdere ontwikkeling van het Dorpshart. De inhoud van de brief sluit daarbij aan.

a. In de raadsbrede motie 'Masterplan houdt koers' is onder andere gevraagd om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van de Vlinderlocatie en de raad te informeren wanneer zich kansen voordoen om het Masterplan te versnellen. Hieraan is uitvoering gegeven door prioriteit te geven aan de BOPA-procedure voor fase 1, wat heeft geleid tot de indiening van de BOPA-aanvraag begin december 2025. Daarnaast heeft de raad met het besluit om af te zien van het adviesrecht (raadbesluit 18 december 2025) bijgedragen aan het versnellen van de procedure. Ook zijn de BIZ en de Dorpsraad periodiek geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen.

3.

Vraag: Hoe verhoudt de inhoud van deze brief zich tot de motie "Ga bouwen op de Vlinderlocatie", waarin ruim drie (!) jaar geleden werd verzocht om tempo?

Antwoord:

De motie roept op om zo snel als mogelijk woningbouw te realiseren op de Vlinderlocatie. Het college heeft zich tijdens de uitvoering ingezet om de ontwikkeling van fase 1 prioriteit te geven en hiervoor werkzaamheden op het gebied van grondverwerving, onderzoeken, planvorming en het indienen van een afzonderlijke BOPA-aanvraag waar mogelijk gelijktijdig uit te voeren. De voortgang van het project wordt echter mede bepaald door externe afhankelijkheden, zoals beschikbaarheid van betrokken partijen en adviseurs. Deze factoren liggen deels binnen de beïnvloedingssfeer van het college, maar kunnen wel een substantiële impact hebben op de planning van het project. Voor de verwerving van de resterende gronden die voor fase 1 nodig zijn, zijn inmiddels

stappen gezet. Er zijn constructieve gesprekken met de betrokkenen en het college laat zich adviseren door de huisadvocaat en door een onafhankelijke taxateur.

4.

Vraag: Kan het college verduidelijken welke onderdelen van het Masterplan, ook ná het vervallen van de subsidie, nog overeind staan en welke onderdelen inmiddels opnieuw ter discussie staan?

a. Kan het college daarbij onderscheid maken tussen wijzigingen die noodzakelijk zijn door het wegvallen van de subsidie, wijzigingen die voortkomen uit financiële of juridische haalbaarheid en wijzigingen die voortkomen uit politieke keuzes in het coalitieakkoord?

Antwoord:

Het Masterplan biedt het ruimtelijk kader en toekomstperspectief voor het Dorpshart Ter Aar. De ontwikkeling vindt plaats in twee fasen, aan dit uitgangspunt is niets veranderd. Bij de vaststelling van het Masterplan is bewust gekozen voor een adaptief Masterplan zodat kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande omgeving met meerdere eigenaren en belangen. Na de vaststelling van het Masterplan is ook nog uitvoering gegeven aan het amendement dat onder andere ging over minder woningen langs de Essenlaan. Deze uitwerking van het amendement, het vervallen van de subsidie en samenwerking en medewerking van betrokken partijen hebben gevolgen voor de uitvoerbaarheid van onderdelen van het Masterplan:

- Onderdelen Masterplan die overeind staan, en in lijn met het 'Coalitieakkoord 2026-2030: Samen bouwen aan verbonden dorpen':
 - o Horecaplein
 - o Bouwhoogte en locatie Vlindergebouw en Stationsgebouw fase 1
- Onderdelen Masterplan die momenteel tegen het licht worden gehouden:
 - o Omvang oorspronkelijke gebouw met 10 woningen en winkelruimte langs de Essenlaan (financiële haalbaarheid en politieke keuzes in het coalitieakkoord: inzichtelijk wordt gemaakt wat de financiële en ruimtelijke gevolgen zijn)
 - o Herontwikkeling voormalige bibliotheek tot woningbouw en als tijdelijke locatie voor winkels (juridische haalbaarheid, maar voornamelijk door tijdelijke huisvesting van Oekraïners)
 - o Het aantal parkeerlagen op de parkeervoorziening in fase 1 (financiële haalbaarheid, gevolgen voor parkeerruimte Essenlaan en politieke keuzes in het coalitieakkoord)¹
 - o Het aandeel middenhuur woningen (wenselijkheid en financiële haalbaarheid in relatie tot de exploitatie van het totale plan)
- Onderdelen Masterplan die zijn vervallen vanwege financiële haalbaarheid door wegvallen subsidie:
 - o Verbindingsweg van Westkanaalweg richting Beukenpad (terugkoppeling in raadsbrief zaaknummer 440949 op 26 november 2024)
 - o Herontwikkeling 'horecacluster' langs Essenlaan (terugkoppeling besloten informerende raadsbijeenkomst 20 februari 2025)
 - o Amoveren Primera gebouw (terugkoppeling besloten informerende raadsbijeenkomst 20 februari 2025)

¹ Zie ook bijlage 1 bij raadsvoorstel 'Afzien adviesrecht Dorpshart Ter Aar BOPA-vergunning fase 1' (BR 18 december 2025)

5.

Vraag: In de brief schrijft u dat de BOPA-aanvraag op 1 december 2025 is ingediend en dat de Omgevingsdienst West-Holland de aanvraag heeft beoordeeld. Welke onderdelen van de onderbouwing en onderzoeken moeten nog worden aangepast?

Antwoord:

Het onderzoek naar geluid moest aangepast worden. De onderdelen geluid, geur, luchtkwaliteit, milieuhinder bedrijven, bodem en ecologie van de onderbouwing moesten aangevuld worden. Ook is er een aanvullend GGD-advies gevraagd.

6.

Vraag: In uw brief staat dat de BOPA-procedure pas start wanneer er voldoende zicht is op de voortgang van de grondverwerving. Waarom is hiervoor gekozen, terwijl de BOPA-aanvraag volgens uw brief uitsluitend gaat over het ruimtelijke kader, zoals bouwhoogte, aantal woningen en situering?

a. Als dit een bestuurlijke keuze is: waarom kiest het college dan voor wachten, terwijl de raad juist heeft gevraagd om tempo?

Antwoord:

Voor het in behandeling kunnen nemen van een BOPA-aanvraag moet aannemelijk zijn dat het plan uitvoerbaar is. Daarbij moet onder meer voldoende duidelijkheid bestaan over de beschikbaarheid van de benodigde gronden, het woningbouwprogramma en het kostenverhaal. Op dit moment is nog niet aan deze voorwaarden voldaan. Voor een zeer aanzienlijk deel van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van fase 1 lopen nog gesprekken over de grondpositie. Daarnaast bestaat nog onvoldoende duidelijkheid over het definitieve programma en de verdere planuitwerking. Hierdoor kan de uitvoerbaarheid van het initiatief op dit moment nog niet voldoende worden aangetoond.

Om die reden heeft het Omgevingsloket begin augustus besloten de aanvraag buiten behandeling te stellen. Dit betreft geen inhoudelijk oordeel over de ontwikkeling zelf, maar een procedureel besluit gebaseerd op de huidige stand van zaken. De aanvrager (de ontwikkelaar) is op dit moment onvoldoende belanghebbende in deze ontwikkeling (heeft niet alle benodigde gronden in bezit) en de uitvoerbaarheid is onzeker. Zodra er voldoende duidelijkheid is over de grondpositie, het programma en de planvorming, kan een nieuwe aanvraag worden ingediend. Gezien de nog te doorlopen besluitvorming wordt dit naar verwachting niet eerder dan na het raadsbesluit begin 2027.

7.

Vraag: In uw brief schrijft u dat voor fase 1 nog keuzes moeten worden gemaakt over het aandeel middenhuurwoningen. Tegelijk schrijft u dat de raad eerder heeft besloten om 44 middenhuurwoningen te realiseren, maar dat dit "zeer moeilijk" lijkt. Sinds wanneer weet het college dat dit zeer moeilijk te realiseren lijkt?

Antwoord:

Bij de vaststelling van het Masterplan op 26 april 2023 was ook een (geheime) financiële bijlage betrokken. In deze bijlage is al gewezen op onzekerheden in de beleggingsmarkt als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving rondom huurregulering van middendure huurwoningen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de investeringsbereidheid van beleggers en daarmee op de haalbaarheid van dit type woningen. Verder stellen beleggers minimale eisen aan projecten (bijvoorbeeld omvang). Dat het realiseren van 44 middenhuurwoningen een uitdagende opgave zou zijn, was dus al vanaf de vaststelling van het Masterplan bekend. Sinds 2023 is de beleggingsmarkt niet beter geworden.

Daarnaast speelt inmiddels ook mee dat WDA momenteel geen middenhuurwoningen realiseert. Deze problematiek is ook herkenbaar vanuit andere woningbouwprojecten.

8.

Vraag: Welke alternatieven onderzoekt het college voor de 44 middenhuurwoningen, en wat betekenen die alternatieven voor het totale aantal woningen, de betaalbaarheid en de doelgroep van het plan?

Antwoord:

Het alternatief dat onderzocht wordt is het realiseren van 44 betaalbare koopwoningen in plaats van 44 middenhuurwoningen. Het totale aantal woningen in fase 1 blijft hiermee gelijk, net als het uitgangspunt 2/3 (66,7%) betaalbaarheid. Deze wijziging heeft gevolgen voor de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die zijn aangewezen op huurwoningen in het middensegment. Vanwege het fusietraject van WDA kan ook onderzocht worden of WYwonen (een deel van) deze middenhuurwoningen kan realiseren. Deze variant kan bijdragen aan een groter aanbod in het middensegment, maar heeft wel een substantiële impact op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Hoe om te gaan met de 44 middenhuurwoningen is een van de keuzes die het college ook graag aan uw raad voorlegt.

9.

Vraag: Wat doet het college om te voorkomen dat Dorpshart Ter Aar opnieuw terechtkomt in een fase van heroverwegen, herrekenen en heronderhandelen, terwijl de raad juist om koers en uitvoering heeft gevraagd?

Antwoord:

Het college ziet en onderschrijft de wens van de raad om voortvarend verder te gaan op de eerder ingezette koers, met inachtnaam van o.a. het vervallen van de subsidie en het recente coalitieakkoord. Tegelijkertijd vragen ontwikkelingen en de omvang en complexiteit van het project om een integrale afweging van programma, financiën, risico's en uitvoerbaarheid. Daarom werkt het college toe naar één samenhangend voorstel, zodat de raad op basis van een compleet beeld kan bepalen of de huidige koers kan worden bevestigd of dat bijstelling nodig is. Daarmee worden snelheid in de uitvoering en zorgvuldigheid in de besluitvorming zo goed mogelijk met elkaar in balans gebracht.

10.

Vraag: In de brief staat dat de samenwerking met ontwikkelaar Kavel Vastgoed is vastgelegd in een overeenkomst uit maart 2024, maar dat deze door gewijzigde omstandigheden niet meer volledig aansluit op de huidige situatie. Wat wordt hier precies bedoeld? Zijn er in het aanpassen/opzeggen van de overeenkomst financiële consequenties voor de gemeente?

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst uit 2024 is opgesteld op basis van de uitgangspunten en omstandigheden die op dat moment golden. Sindsdien hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de uitvoering van het project. Zo is de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden niet toegekend en zijn de rollen en verantwoordelijkheden op onderdelen gewijzigd, onder meer ten aanzien van de verwerving van gronden van derden.

Het college vindt het daarom belangrijk om te beoordelen of de bestaande afspraken nog voldoende aansluiten bij de huidige situatie en de beoogde voortgang van het project. Op dit moment wordt onderzocht of actualisatie of aanvulling van de samenwerkingsovereenkomst wenselijk is.

Het actualiseren van afspraken bij gewijzigde omstandigheden is gebruikelijk bij projecten met een langere doorlooptijd en draagt bij aan een zorgvuldige uitvoering van het project. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat deze actualisatie leidt tot directe financiële gevolgen voor de gemeente. Mocht uit het onderzoek blijken dat aanvullende bestuurlijke keuzes of financiële besluiten nodig zijn, dan wordt de raad hierover op het daarvoor passend moment geïnformeerd.

11.

Vraag: In uw brief staat dat uiterlijk begin 2027 een integraal voorstel wordt verwacht. Waarom duurt het tot 2027 voordat de raad opnieuw een voorstel over deze ontwikkeling ontvangt?

Antwoord:

Voor een integraal voorstel is vooral duidelijkheid nodig over de grondverwerving. De komende maanden zijn nodig om hierover voldoende informatie te verzamelen. Deze duidelijkheid is afhankelijk van gesprekken met meerdere partijen en een onafhankelijke waardebeoordeling, waarvoor eerst de juridische uitgangspunten voldoende moeten zijn uitgewerkt. Het college kan dit proces niet versnellen zonder risico's voor de financiële en juridische positie van de gemeente.

Het college vindt het belangrijk dat dit voorstel volledig is. Vanwege de benodigde voorbereidingstijd en de planning van de vergadercyclus verwacht het college dit voorstel uiterlijk begin 2027 te kunnen aanbieden. Vooruitlopend wordt voorgesteld om in het najaar een raadsavond te organiseren waarin de belangrijkste keuzes worden besproken.

12.

Vraag: Herkent het college het beeld dat de ontwikkeling van de Vlinderlocatie al jaren onderwerp is van plannen, ambities, moties en toezeggingen, maar dat inwoners en ondernemers nog steeds wachten op zichtbare uitvoering?

Antwoord:

Het college is zeer gemotiveerd om de Vlinderlocatie zo voortvarend mogelijk te ontwikkelen. Juist omdat het college de analyse van de fracties herkent dat er al lange tijd gewerkt wordt aan de herontwikkeling van het centrum, en dat hier al verschillende plannen en besluitvormingsmomenten over hebben plaatsgevonden. De Vlinderlocatie is het belangrijkste onderdeel van de woningbouwontwikkeling binnen het Dorpshart. Het college realiseert zich dat de locatie, na de sloop van de voormalige sporthal, al lange tijd een lege plek is in het dorp en dat inwoners en ondernemers uitkijken naar een concreet en zichtbaar resultaat hier. Tegelijkertijd hebben gebiedsontwikkelingen met deze complexiteit een lange doorlooptijd. In dit project hebben de afstemming met grondeigenaren, de behandeling van reacties van omwonenden en belanghebbenden en het traject rondom de subsidieaanvraag invloed gehad op de planning. Deze onderwerpen vragen om een zorgvuldige afweging, maar hebben er wel toe geleid dat de ontwikkeling langer duurt dan vooraf ingeschat. Het college realiseert zich dat op korte termijn besluitvorming nodig is.

13.

Vraag: Herkent het college dat het voortdurend wisselen tussen aantallen woningen, parkeeroplossingen, commerciële meters en faseringen het vertrouwen van inwoners en ondernemers niet versterkt?

Antwoord:

Het college begrijpt dat wijzigingen in plannen vragen kunnen oproepen bij inwoners en ondernemers. Deze wijzigingen zijn het gevolg van voortschrijdend inzicht, gewijzigde

marktomstandigheden, financiële haalbaarheid en de uitkomsten van onderzoeken en participatie. Juist daarom werken wij aan één samenhangend voorstel voor de raad over de verdere ontwikkeling van het gebied.

14.

Vraag: Wanneer kunnen inwoners, ondernemers en andere betrokkenen in Ter Aar duidelijkheid verwachten over wat er nu daadwerkelijk wordt gebouwd, wanneer de uitvoering start en welke onderdelen van het Masterplan behouden blijven?

Antwoord:

Voor inwoners, ondernemers en andere betrokkenen in Ter Aar is het van belang dat er een helder besluitvormingsmoment komt. Wij verwachten dat het besluit van uw raad begin 2027 over de koers en het vervolg van het project een belangrijke basis biedt voor duidelijkheid over de ontwikkeling en het vervolgproces.

15.

Vraag: Tot slot: is het college het met ons eens dat Ter Aar na jaren van plannen, participatie, moties en besluiten geen bestuurlijke mist verdient, maar duidelijkheid, tempo en een college dat uitvoert wat de raad heeft gevraagd?

Antwoord:

Wij zijn het ermee eens dat een nieuw Dorpshart belangrijk is voor de toekomst en leefbaarheid in Ter Aar. Het college blijft zich inzetten om, binnen de randvoorwaarden van zorgvuldige besluitvorming, financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid, te komen tot een realistisch en toekomstbestendig plan dat uitvoering geeft aan de door de raad vastgestelde kaders.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
secretaris



Robbert-Jan van Duijn
burgemeester