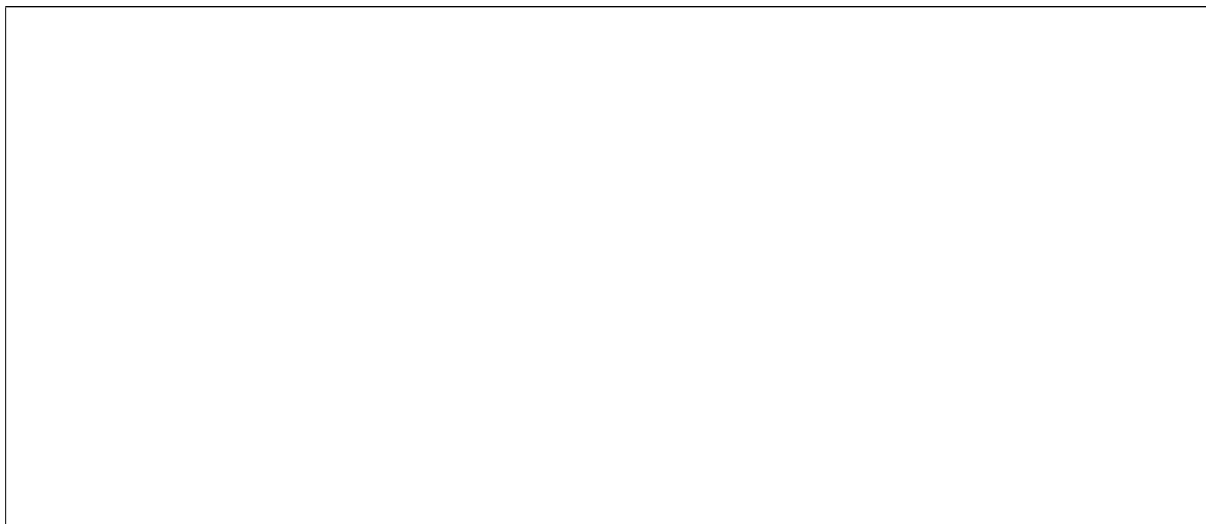


Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen		Opgesteld door: Dick Stapel en Rebecca van Nie, ROG
Besluitvormende vergadering: 6 juni 2024	Registratienummer collegebesluit: 368833	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Kennisnemen van de uitwerking van het amendement, instemmen met aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en vestiging voorkeursrecht Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a.		
Samenvatting: Op 22 juni 2023 heeft uw raad het Masterplan Dorpshart Ter Aar vastgesteld, middels een geamendeerd besluit. Dit voorstel beschrijft vanaf dat punt de voortgang van het project. Zo wordt toegelicht hoe het besluit en het amendement zijn uitgewerkt, hoe participatie vorm heeft gekregen en welke aanpassingen zijn vastgesteld voor de verdere uitwerking van het project. Ook wordt voorgesteld een subsidieaanvraag te doen voor het project en een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden in het Dorpshartgebied.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: <ol style="list-style-type: none"> 1. De aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden in te dienen; 2. Op grond van het bepaalde in artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het centrumgebied van Ter Aar, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende voorkeursrechtbeschikking en op de bij deze beschikking behorende grondtekening, nummer 2024041401, en perceelslijst. 		
burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		



TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De wens van inwoners en ondernemers is een gezellig Dorpshart in Ter Aar. Een plek waar je elkaar kunt ontmoeten, goed je boodschappen kunt doen, maar ook fijn kunt wonen. Samen met Kavel Vastgoed werkt de gemeente aan een plan voor het Dorpshart. Het eerste resultaat is een Masterplan voor een gezellig en toekomstbestendig Dorpshart van Ter Aar. Dit plan is op 22 juni 2023 vastgesteld door uw raad. Hiermee is ingestemd met de essenties van het Masterplan: een samenhangend centrum, aantrekkelijke en groene omgeving, winkels en meer horeca, wonen in het Dorpshart (circa 115 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen), het realiseren van een Marktplaats en Horecaplaats en goed en veilig parkeren (onder andere het realiseren van een parkeergarage op de Vlinderlocatie). Inmiddels is er een nieuwe fase van het project aangebroken en zijn we aan de slag met de uitwerking.

In dit voorstel worden drie onderwerpen met betrekking tot het Dorpshart beschreven. Het gaat dan over hoe is omgegaan met het amendement bij de besluitvorming over het Masterplan inclusief een beschrijving van de door het college vastgestelde uitwerking van het amendement, er wordt instemming gevraagd voor de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden en tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht in het centrumgebied. De uitwerking van de moties m.b.t. besluitvorming Masterplan wordt buiten beschouwing gelaten aangezien deze niet specifiek betrekking hebben op een van de voorgaande onderwerpen. Uiteraard komen deze in het vervolg van de uitwerking van het project aan de orde, evenals andere aandachtspunten die op dat moment de aandacht verdienen. Het Masterplan wordt op al deze aspecten verder uitgewerkt, zo wordt er een omgevingsplan opgesteld die naar verwachting in het najaar ter inzage komt en is er een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met Kavel Vastgoed. Op een later moment worden ook per deelgebied Realisatieovereenkomsten gesloten.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Uitwerking amendement

Na de vaststelling van het Masterplan is gewerkt aan de uitwerking van het amendement dat uw raad heeft aangenomen bij de besluitvorming. Uw raad heeft ons opgedragen een nadere uitwerking op te stellen waarbij er minder gebouwwolume (minder woningen) aan de Essenlaan komt, waardoor er ruimte ontstaat voor groen en parkeren. Daarnaast moest onderzocht worden of de woningen die aan de Essenlaan vervallen op de Vlinderlocatie gecompenseerd kunnen worden en of er parkeergelegenheid nabij de Westkanaalweg gevonden kan worden ten gunste van betere verblijfsruimte op het Lindenplein. Ook moesten de 10 aandachtspunten voor het Dorpshart daarbij betrokken worden en is aangegeven het parkeer- en verkeersgedrag te betrekken in de uitwerking. Daarnaast heeft uw raad middels twee moties gevraagd in overleg te gaan met de eigenaar van de huidige parkeergarage aan de Essenlaan om deze een beter gebruik te geven ten behoeve van het centrum van Ter Aar en om zo snel als mogelijk te beginnen met het realiseren van zoveel mogelijk woningen op de Vlinderlocatie.

In de herfst werd ons duidelijk dat vertegenwoordigers van de groep achter dorpsharteraar.nl, van de BIZ-Ter Aar en van de VvE De Linden de handen ineen hadden geslagen om hun visie voor het gebied Essenlaan op papier te zetten. Zij waren met elkaar overeengekomen om dit eerst in beslotenheid te doen, bij navraag was inbreng vanuit de projectorganisatie gedurende dit proces dan ook niet gewenst. De projectorganisatie heeft geen rol gehad in deze uitwerking. Wel is besloten om de uitwerking van het amendement te temporiseren om nadrukkelijk deze inbreng mogelijk te kunnen gebruiken bij het opstellen van de varianten. De inbreng is geanalyseerd aan de hand van de uitgangspunten voor het Dorpshart. Op basis hiervan is een aantal elementen meegenomen in de varianten (zoals afstand tot gebouw De Linden vergroten, meer parkeerplaatsen in de Essenlaan en richting het Marktplaats, vervallen parkeren op het Marktplaats en minder woningen en gebouwwolume), en een aantal elementen

ook niet (waaronder drastisch verminderen aantal woningen, het toevoegen van kelderruimte en bestaande gebouwen vergroten aan het Marktpllein).

Op basis van het amendement, met de uitgangspunten van het Masterplan in het vizier, de ingediende inbreng en de op andere wijze verkregen input en inzichten zijn 4 varianten voor de nadere uitwerking voor het Dorpshart ontworpen. Tijdens de (drukbezochte) inloopavond op 5 maart zijn deze 4 varianten getoond en was er de gelegenheid om ideeën en aandachtspunten te delen. Vanaf 6 maart t/m 13 maart was het tevens mogelijk om via DenkMee een reactie te geven via een vragenlijst. Zowel de vragen tijdens de inloop als op DenkMee zijn met elkaar geharmoniseerd zodat de antwoorden goed vergeleken kunnen worden. Een samenvatting van deze reacties is te lezen in het Participatielogboek (Bijlage 4). Tijdens de inloopavond is bij elke variant aangegeven dat de parkeersituatie slechter is dan in het Masterplan. Opvallend is dat de meeste mensen die de vragenlijst via DenkMee hebben ingevuld aangeven niet bij de inloopavond geweest te zijn. Daarbij zijn bij alle varianten de minste reacties gegeven onder het kopje 'minder goed dan in het Masterplan'. Verder wordt het parkeren via DenkMee in vrijwel alle varianten als gelijk of beter ervaren vergeleken met het Masterplan. Variant 4 wordt relatief als meest positief ervaren gevolgd door variant 3. Wel wordt onder andere aangegeven in de open antwoorden dat het zonde is dat de gebouwen meer op het plein staan, maar aan de andere kant ook positief dat de woningen aan de noordzijde verder van de huidige bebouwing langs de Essenlaan afstaan. Samenvattend zijn er bij alle varianten zorgen over het parkeren, het uitzicht en de privacy. Op verzoek van een aantal betrokkenen zijn ná de inloopavond ook nog verschillende gesprekken geweest met onder andere omwonenden van verschillende blokken woningen langs de Essenlaan en met ondernemers.

Alle reacties hebben geleid tot een voorkeur voor variant 3 waarop een aantal specifieke aanpassingen is doorgevoerd. Zo is in het voorstel onder andere besloten de woonkamers van de appartementen langs de Essenlaan alleen te oriënteren richting de pleinen en niet richting de Essenlaan. Tevens is nogmaals bevestigd dat de bouwhoogte niet hoger is dan de hoogte van grondgebonden eengezinswoningen. Ook is qua dakvormen weer aangesloten bij de uitgangspunten van het Masterplan. Verder is voor het zuidelijke gebouw de oorspronkelijke omvang en ligging aangehouden zoals in het Masterplan gepresenteerd was.

Het voorstel geeft invulling aan het amendement, onder andere voor wat betreft het gereduceerde gebouwwolume, de parkeerdruk, en het aantal woningen (al dan niet gecompenseerd op de Vlinderlocatie). Hieronder is het ontwerp opgenomen gevolgd door een toelichting.



Uitwerking amendement Essenlaan

Met bovenstaand ontwerp worden 20 woningen gerealiseerd langs de Essenlaan, verdeeld over 2 gebouwen. Verder is er in de 2 gebouwen ruimte voor circa 1000 m² detailhandel. Het meest noordelijke gebouw is opgeschoven naar het zuiden, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen het gebouw 'De Linden' en de nieuwe bebouwing. In dit gebouw zit een dorpse geleding, met een lager deel (één bouwlaag met kap) bestaande uit alleen centrumfuncties en een hoger deel met op de begane grond centrumfuncties en op de eerste en tweede verdieping in totaal 10 woningen. Voor het zuidelijke gebouw zijn de gedachten vanuit het Masterplan aangehouden voor wat betreft volume en ligging (schuiner ten opzichte van de Essenlaan).

Zoals ook in het Masterplan is aangegeven is de bouwhoogte van de huidige woningen langs de Essenlaan maatgevend voor de nieuwbouw. Ook qua kapvorm wordt hierbij aansluiting gezocht. De woonkamers van de appartementen zullen georiënteerd zijn op de pleinen. Aan de Essenlaanzijde zal de entree middels een portiek worden vormgegeven en worden verder alleen slaapkamerramen van de appartementen aangebracht.

In de uitwerking zijn meer parkeerplekken toegevoegd en worden er minder woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er minder parkeerbehoefte is wat van positieve invloed is op de parkeerbalans. In het ontwerp is ook rekening gehouden met de bevoorrading van de winkels en de mogelijkheden voor de kermis.

De verschillen met het Masterplan zijn op hoofdlijnen als volgt voor dit gebied:

- circa 80 m² minder winkeloppervlakte
- 10 woningen langs de Essenlaan minder, waarvan er 3 op de Vlinder kunnen worden gecompenseerd
- 7 parkeerplaatsen meer, waarbij het parkeren op het Marktplaats is teruggedraaid en er door minder woningen in het noordelijk deel minder parkeerdruk is
- circa 23% van het bouwvolume langs de Essenlaan is verminderd

In Bijlage 2 is een weergave van het ontwerp opgenomen inclusief aanvullende tekeningen en de bezonningsstudie. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit een ruimtelijk ontwerp is waarbij de civieltechnische en architectonische uitwerking op een later moment volgt (bijvoorbeeld afval en

nutsvoorzieningen). Het is daardoor een ontwerp op stedenbouwkundig niveau en nog geen specifiek uitgewerkt ontwerp.

Subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden

Een belangrijk onderdeel bij de uitwerking van het Masterplan is de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze subsidie helpt gemeenten om binnenstedelijke winkelgebieden toekomstbestendig te maken. Bij de vaststelling van het Masterplan (22 juni 2023) was een 'Financiële notitie Dorpshart Ter Aar' (geheim) bijgevoegd. In de notitie is inzicht gegeven in de haalbaarheid van het Masterplan, uiteraard vanuit de kengetallen en het abstractieniveau van het Masterplan. Hieruit is gebleken dat voor de exploitatie een bedrag vanuit deze subsidie essentieel is.

Om voor een subsidie in aanmerking te komen moet de gemeente samenwerken met private partners om het centrumgebied integraal te verbeteren. Het subsidiebedrag bedraagt maximaal 50% van de onrendabele top van het project. Het resterende bedrag zal door de gemeente aangevuld moeten worden door middel van cofinanciering. Bij de aanvraag van de subsidie moet een besluit van het college toegevoegd worden, waarin aangegeven is dat de gemeente zich hiertoe ook bereid verklaart bij toekenning van een subsidie. Middels het nu voorgelegde raadsbesluit stemt uw raad in met de aanvraag van de subsidie, het college zal in juni de concrete aanvraag indienen.

De indieningstermijn voor een subsidieaanvraag loopt van 21 mei t/m 1 juli 2024. Naar verwachting volgt 13 weken na de sluitingsdatum een beslissing op de aanvraag. De toekenning van een dergelijk subsidie is allerm minst zeker. Dit jaar staat de laatste tranche van de subsidieregeling open voor inschrijving. Het Rijk heeft het totaal beschikbare bedrag voor subsidies gemaximeerd (subsidieplafond) en de verwachting is dat dat beschikbare bedrag ruim overschreven zal worden. Er zal door andere aanvragen dus sprake zijn van behoorlijke 'concurrentie'.

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Ons college heeft op 26 maart jl. een voorkeursrecht gevestigd op gronden in het dorpscentrum in Ter Aar. Het betreft het gebouw langs de Essenlaan met een combinatie van winkels op de begane grond en daarboven woningen (respectievelijk Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a). In totaal betreft het 6 woningen en 6 winkelpanden, het zogenoemde 'Primera-gebouw'. Om de vestiging van het voorkeursrecht te laten voortduren dient de gemeenteraad binnen 3 maanden dit besluit te vestigen. Het is noodzakelijk op deze wijze zekerheid te krijgen dat bij eventuele verkoop van eenheden uit dit pand deze als eerste aan de gemeente worden aangeboden. Voor de uitvoering van de visie voor het centrum is het noodzakelijk dat de gemeente de beschikking krijgt over dit gebouw zodat de doelen van het Masterplan uitgevoerd kunnen worden. Maar daarnaast is overwogen dat op deze wijze duidelijkheid gegeven kan worden aan de bewoners, die zich zorgen maken over de verkoopbaarheid van hun eigendom nu in het Masterplan beschreven staat dat dit mogelijk gesloopt zal worden. Middels het voorkeursrecht kunnen zij hun woning dan aan de gemeente aanbieden, waarbij de gemeente dan moet besluiten al dan niet tot aankoop over te gaan. Mocht de gemeente niet tot aankoop overgaan is de eigenaar vrij zijn bezit aan een ander te verkopen. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt echter impliciet uitgesproken dat het college tot aankoop over zal gaan, uiteraard nadat als redelijk handelende koper en verkoper tot overeenstemming is gekomen. Optioneel kan deze overeenstemming aan de rechter worden voorgelegd om een oordeel te geven over de redelijkheid van het gemeentelijk aanbod.

Het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is volgens de Omgevingswet een bevoegdheid van uw raad. Het voorkeursrecht dat door ons college kan worden gevestigd kent een maximale werkingsduur van 3 maanden. Indien het collegebesluit niet binnen 3 maanden wordt gevolgd door de vestiging van een voorkeursrecht via een raadsbesluit, vervalt het recht. Om de hierboven genoemde redenen vindt het college het van belang dat het voorkeursrecht gevestigd blijft en wordt voorgesteld dat uw raad tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht over gaat.

Overigens zal het door u gevestigde voorkeursrecht binnen 3 jaar gevolgd moeten worden door een omgevingsplan waarin de basis voor de ontwikkelingen zijn verankerd. Op basis hiervan kan het voorkeursrecht verlengd worden. De voorbereidingen van het omgevingsplan voor het Dorpshart zijn inmiddels opgestart.

De eigenaren van de woningen wordt een eerste keuze binnen de nieuwbouw in het Dorpshart gegeven. De betrokken ontwikkelaar, Kavel Vastgoed, is bereid hieraan mee te werken om zodoende deze bewoners aan een nieuwe woning te helpen. Dit betekent dat zij een voorrangspositie hebben bij toewijzing. Aangegeven is dat dit uiteraard tegen de dan geldende verkoopprijzen is.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Coalitieakkoord 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop";
- Besluitvorming, discussie en dialoog in het kader van Ter Aar, Detailhandel in Beweging;
- Locatiekeuze sporthal Ter Aar (raad 6 juli 2017, kenmerk 2017-073);
- Motie raad Herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar d.d. 6 juli 2017 (kenmerk G17.0650);
- Motie raad Integrale visie kern en centrum Ter Aar d.d. 17 januari 2019 (kenmerk G19.0070);
- Procesvoorstel centrumplan Ter Aar (raad 14 november 2019, kenmerk 2019-091);
- Beleidsvisie detailhandel (raad 24 september 2020, kenmerk 2020-075);
- Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar (raad 10 december 2020, kenmerk 2020-103);
- Centrumplan Ter Aar: Een Tussenbalans (college 23 maart 2021, kenmerk 21.05714);
- Vaststelling Masterplan Dorpshart Ter Aar (raad 22 juni 2023, kenmerk 2023-050);
- Motie raad Parkeergarage supermarkt Dirk d.d. 22 juni 2023;
- Motie raad Ga bouwen op de Vlinderlocatie! d.d. 22 juni 2023;
- Vestiging voorkeursrecht op grond van de omgevingsvisie voor percelen in het gebied Dorpshart Ter Aar (college 26 maart 2024, kenmerk 361803);
- Aangaan Samenwerkingsovereenkomst Dorpshart Ter Aar (college 26 maart 2024, kenmerk 356235).

Participatie / betrokken partijen / personen

In december 2023 is het Communicatie- en participatieplan voor de huidige fase opgesteld (Bijlage 3). In dit plan staat beschreven hoe we in deze periode betrokkenen op de hoogte houden van de ontwikkelingen en waar ruimte is om mee te denken. In deze fase van het Dorpshart Ter Aar wordt ingezet op informeren, en voor verschillende onderdelen is er ruimte voor raadplegen (meedenken) conform het Communicatie- en participatieplan. Zo bijvoorbeeld ook specifiek voor de uitwerking van het amendement waar men gericht kon meedenken over de varianten. Daarnaast is de intentie vanuit de projectgroep om open te staan voor ieder gesprek dat vanuit de gemeenschap geïnitieerd wordt. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in een aantal gesprekken die van meerwaarde is geweest voor de vastgestelde uitwerking. Een samenvatting van de verschillende gesprekken en participatiemomenten van de afgelopen maanden is beschreven in het Participatielogboek (Bijlage 4).

Naar aanleiding van de participatie zijn ook nog andere aandachtspunten naar voren gekomen. Er zijn nog steeds zorgen om het totale aantal parkeerplekken en het dubbel gebruik. Verder is aangegeven dat er in de huidige situatie problemen zijn met onveilige situaties zoals fout parkeren en bevoorrading. Vanuit de bewoners van de Essenlaan is ook de wens voor parkeerregulering in de toekomstige parkeersituatie, bij voorkeur in de vorm van privé parkeerplekken. Verder is de inrit van de Westkanaalweg naar het Beukenpad een zorg, voornamelijk omdat zij verwachten dat het gebruikt zal gaan worden als sluiproute. Dit zijn aspecten die ook in de verdere planuitwerking onder de aandacht blijven.

Met betrekking tot de vestiging van het voorkeursrecht is de procedure die doorlopen wordt vrij strikt en formeel. Hierdoor konden de betrokken eigenaren niet eerder geïnformeerd worden dan nadat het collegebesluit en de inschrijving in het kadaster definitief was. In dezelfde week zijn wel gesprekken gevoerd met de eigenaren om hen een mondelinge toelichting te kunnen geven en vragen te beantwoorden. Hieruit is ook gebleken dat direct contact met betrokkenen voor iedereen de voorkeur

heeft. Dit geldt niet alleen voor dit specifieke geval maar voor vrijwel alle onderwerpen rondom het Dorpshart.

Duurzaamheidsaspecten

De ontwikkeling van het Dorpshart zet in op het groen, duurzaam en natuurinclusief inrichten van de buitenruimte. Vasthouden van water en aandacht voor hittestress middels bomen en beplanting vormen belangrijke uitgangspunten. Bij de vastgestelde uitwerking is ook nadrukkelijk aandacht geweest voor dit aspect. Bijvoorbeeld ruimte reserveren zodat de bomen voldoende grond hebben om daadwerkelijk te kunnen groeien, maar ook het toepassen van een groene afscheiding rondom de parkeerplaatsen tussen de nieuwe bebouwing en het gebouw De Linden zodat dit natuurlijk ingepast wordt in de omgeving. Uiteraard zal dit aspect verder opgepakt worden bij de civieltechnische uitwerking van het project.

Het verwijderen van het Primera-gebouw is noodzakelijk voor de uitvoering van het Masterplan. Indien het gebouw niet verwijderd wordt kunnen niet alle leidende principes van het Masterplan behaald worden. Duurzame alternatieven, als hergebruik van het gebouw, zijn dus in eerste instantie niet aan de orde bij uitvoering van het Masterplan. Op pandniveau ligt dit anders. Van twee woningen konden we achterhalen dat sprake is van energielabel C. Wanneer deze bewoners naar, bijvoorbeeld, een nieuw appartement op de Vlinderlocatie zouden verhuizen maken zij een 'energiesprong'. Tevens worden de vastgoedeigenaren de komende tijd verplicht vanuit nieuwe regelgeving om hun pand te verduurzamen. Ook voor het totale vastgoed is dus een energiesprong van toepassing.

Gezondheid

Het Dorpshart zal een plek vormen waar ontmoeten, aangenaam verblijf en gemeenschapszin bevorderd worden. Deze aspecten zijn van belang voor de mentale gezondheid van onze inwoners en bezoekers van het centrum.

Varianten met argumenten voor en tegen

Uitwerking amendement

Naar aanleiding van het geamendeerde raadsbesluit is de afgelopen maanden zorgvuldig onderzocht welke mogelijke varianten denkbaar zijn om uitvoering te geven aan het amendement. De afweging is een opeenstapeling van verschillende uitgangspunten. Ten eerste de ambities uit het Masterplan zoals een aangenaam en aantrekkelijk verblijfsgebied, de woningbouwopgave en het creëren van een winkelrondje. Daarnaast de onderdelen in het amendement waaronder minder gebouwwolume, meer parkeermogelijkheden nabij de Westkanaalweg en mogelijke compensatie van woningen op de Vlinderlocatie. Verder zijn er zowel uit eerdere gesprekken als gedurende de participatie van de vier varianten ook ideeën en aandachtspunten vanuit omwonenden, ondernemers en andere inwoners naar voren gekomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om schaduw en uitzicht van de omgeving en vermindering van de parkeerdruk. Tot slot spelen onder andere ook de technische en financiële uitvoerbaarheid een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben geleid tot het voorgestelde ontwerp. Uiteraard blijft het een afweging van verschillende belangen die we waar mogelijk een plek hebben gegeven in het ontwerp. Hierbij moeten we ook concluderen dat niet alle aandachtspunten een plek kunnen krijgen, en er altijd concessies gedaan moeten worden. De uitwerking van het amendement heeft ook een direct financieel effect, voornamelijk vanwege het realiseren van minder woningen (23 in plaats van 30). Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden van andere investeringen in het gebied, bijvoorbeeld in de openbare ruimte.

Subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden

Zoals eerder beschreven dient het subsidiebedrag dat een gemeente ontvangt vanuit de subsidieregeling ook aangevuld te worden vanuit de gemeente zelf, vanuit een zogeheten cofinanciering. Bij een positief advies voor dit besluitpunt wordt niet alleen ingestemd met het indienen van een aanvraag, maar daarbij ook met het instemmen van het doen van een financiële bijdrage, mocht een subsidie worden toegekend. Indien wordt besloten om geen aanvraag in te dienen wordt op dit punt ook direct besloten om niet alle uitgangspunten en leidende principes voor het Dorpshart uit te voeren.

Heel specifiek betekent dit bijvoorbeeld dat het 'Primera-gebouw' niet gesloopt kan worden (zie hieronder ook de koppeling tussen de vestiging van het voorkeursrecht en de subsidie).

Indien uw raad besluit om in te stemmen met een aanvraag biedt dit uiteraard geen zekerheid dat de bijdrage daadwerkelijk ontvangen wordt. Daarbij kan het ook zijn dat niet de volledige bijdrage verstrekt wordt maar een deel daarvan. Voorgaande betekent dat er ook ingespeeld moet worden op een alternatief scenario. Dit wordt op de achtergrond ook voorbereid aangezien het ook van invloed is, en gekoppeld aan andere zaken in het Dorpschart zoals het omgevingsplan en het ontwerp van de Vlinderlocatie.

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Het college heeft op 26 maart jl. besloten over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht op deze locatie betekent een bereidheid om de woningen en/of winkelpanden aan te kopen. Eigenlijk komt dat moment te vroeg, gezien de stand van de uitwerking van het Masterplan. De koppeling met de subsidie Impulsaanpak zorgt voor verschillende varianten met betrekking tot de handelswijze van aankoop. Indien de subsidie wordt afgewezen is er geen financiële ruimte om het Primera-gebouw te slopen, en dus alle woningen en winkelpanden aan te kopen. Dit betekent dat er een (al in het Masterplan opgenomen) alternatief uitgewerkt wordt met behoud van dit gebouw. In het geval de subsidie niet wordt toegekend en alsnog wordt besloten het Primera-gebouw te laten staan, kan het voorkeursrecht worden ingetrokken. Indien de subsidie wordt toegekend is er financiële ruimte om het Primera-gebouw te slopen en de verschillende objecten aan te kopen. Ook dan komt het voorkeursrecht van pas.

Voor het financiële overzicht is het het meest gunstig om te weten of de subsidie toegekend wordt voordat er tot aankoop van de woningen wordt overgegaan. Het college heeft besloten om op verzoeken tot aankoop over te gaan, ook al is er nog geen zekerheid over toekenning subsidie (dus vóór september 2024). Dit betekent het volgende:

- a. De subsidie wordt verleend: objecten worden verkocht waarbij we uitgaan van behoud van waarde.
- b. De subsidie wordt verleend: bereidheid om rest van de objecten ook aan te kopen, en overleg met ondernemers/winkeleigenaren over hun toekomst in het gebied

Door de bereidheid van de gemeente om aan te kopen wordt de onzekerheid over de verkoopbaarheid van de woningen overgenomen van de eigenaren. Deze komt dan bij de gemeente terecht. Tot het laatste object gekocht is, is onzeker of alle objecten aangekocht kunnen worden. Mocht blijken dat het gebouw alsnog blijft staan, kan weer tot verkoop van de objecten worden overgegaan waarbij we uitgaan van het behoud van waarde

Het verwijderen van het Primera-gebouw is noodzakelijk voor de uitvoering van het Masterplan. Indien het gebouw niet verwijderd wordt kunnen niet alle leidende principes van het Masterplan behaald worden, waaronder het lopen van een achtje, het creëren van een verblijfsgebied en meer samenhang in het centrum. In het Masterplan is een alternatief opgenomen waarin het Primera-gebouw wordt gehandhaafd. In dit scenario moeten onder andere de gevels van het gebouw opgewaardeerd worden voor een alzijdige uitstraling. Deze variant is gezien de vaststelling van het Masterplan met zijn uitgangspunten en leidende principes nu niet aan de orde. Alleen door verwerving van het Primera-gebouw kunnen de zichtlijnen en een volwaardig Horecaplein gecreëerd worden. In de gemeenteraad is tijdens de vaststelling van het Masterplan brede steun uitgesproken voor de uitgangspunten en leidende principes voor het toekomstig Dorpschart.

Voorgesteld besluit

1. De aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden in te dienen;
2. Op grond van het bepaalde in artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het centrumgebied van Ter Aar, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende voorkeursrechtbeschikking en op de bij deze beschikking behorende grondtekening, nummer 2024041401, en perceelslijst.

Kantttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Uitwerking amendement

Het meest directe gevolg van de vastgestelde uitwerking is voornamelijk het realiseren van minder woningen (netto 7 woningen). Dit heeft consequenties voor de grondwaarde en daarmee de uitwerking van het project en de gemeentelijke bijdrage.

Onderzocht is of woningen nog extra toegevoegd kunnen worden op de Vlinderlocatie. Hier is uitgebreid (stedenbouwkundig) naar gekeken door het ontwerpteam. Geconstateerd is dat het toevoegen van deze woningen (bijvoorbeeld via een extra bouwlaag) te veel afbreuk doet aan het dorpse karakter dat voor de invulling van het Dorpshart centraal staat. Een optimalisatie is gevonden in het toevoegen van 3 woningen binnen de al in het Masterplan opgenomen bouwmassa, waardoor er netto 7 woningen minder in het Dorpshart gerealiseerd zullen worden.

Subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden

Zoals eerder beschreven is er een kans dat het Dorpshart geen bijdrage ontvangt vanuit de subsidieregeling. Een ander scenario is dat er wel een bijdrage beschikbaar wordt gesteld, maar dan lager ten opzichte van de onrendabele top. Indien het Primera-gebouw niet gesloopt kan worden is dat van invloed op het totale project. Dit betekent dat het projectplan zoals gepresenteerd in het Masterplan heroverwogen moet worden. Hierdoor zullen nadere keuzes gemaakt moeten worden en waarschijnlijk ook versoberingen moeten worden doorgevoerd.

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren na de vestiging van het voorkeursrecht door het college, is het noodzakelijk dat de raad tijdig (binnen 3 maanden na het collegebesluit) een gemeentelijk voorkeursrecht vestigt. Met voorliggend voorstel vindt besluitvorming binnen de termijn van 3 maanden plaats. Wordt het raadsbesluit niet of niet op tijd genomen, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

De koppeling van het gemeentelijk voorkeursrecht met de te ontvangen subsidie is een belangrijke kantttekening. Mocht toekenning van het subsidie uitblijven en het Primera-gebouw gehandhaafd blijven kan het voorkeursrecht ingetrokken worden. Dit aandachtspunt is ook met de eigenaren gedeeld.

Financiële en Juridische gevolgen

Bij de besluitvorming door de raad over het Masterplan is uw raad een (als geheim bestempelde) financiële notitie overgelegd. In deze notitie is ingegaan op de financiële haalbaarheid van het project Dorpshart. Hierin is de maximale variant van het Masterplan becijferd via kengetallen en inschattingen. Mocht een subsidie worden toegekend zal eenzelfde bedrag, vanwege de co-financieringsvoorwaarde in de regeling, ten laste van de gemeente komen. Overigens kan dit bedrag ten laste van de gemeente wellicht nog hoger worden, nu naar aanleiding van de uitwerking van het amendement d.d. 22 juni 2023, het aantal woningen en daarmee de grondexploitatie negatief beïnvloed wordt.

In de benadering van het centrum, het project Dorpshart, en de besluitvorming daarover heeft altijd centraal gestaan dat de gemeente zijn verantwoordelijkheid zal nemen voor de openbare ruimte. In het collegeprogramma "aan de slag met Nieuwkoop; met lef uitvoeren" is een investeringscapaciteit van € 5 miljoen aangegeven voor structurele ingrepen in de centra van Nieuwkoop en Ter Aar. De kapitaallasten hiervoor bouwen zich op in 2025, 2026 en 2027. Hier kan dekking gevonden worden voor de gemeentelijk financiële investering in het Dorpshartproject. Deze financieringslast zal tijdens de Kadernota aan uw raad worden voorgelegd.

Vanaf 2021 zijn er verschillende kosten gemaakt ten behoeve van het Dorpshart zowel voorbereiding en uitvoering van de partnerselectie, als de haalbaarheidsfase in de vorm van het opstellen van het Masterplan en de uitvoering van de huidige fase. Op dit moment resteert nog een voorbereidingskrediet van circa € 250.000.

Zekerheid over de gemeentelijke kosten ontstaat wanneer het eerste deelproject is uitgewerkt in de ontwerpfase. Op dat moment zijn de kosten daarvan in beeld en moet er ook inzicht zijn in de kosten van de daaropvolgende deelprojecten en daarmee het eindresultaat van het project.

Wel kan de uitoefening van het voorkeursrecht al eerder uitgaven met zich meebrengen. Het getuigt van betrouwbaar bestuur dat met het vestigen van een voorkeursrecht ook impliciet de uitspraak wordt gedaan dat de bereidheid tot aankoop bestaat. De consequentie hiervan kan zijn dat al voor de projectuitwerking gereed is tot aankopen overgegaan wordt. Mocht op enig moment toch besloten moeten worden dat het Primera-gebouw blijft staan, dan kunnen deze woningen uiteraard weer verkocht worden.

Bijlagen

Alle bijlagen zijn ter kennisname.

1. Geamendeerd raadsbesluit d.d. 22 juni 2023 en aangenomen moties
2. Uitwerking amendement Essenlaan
3. Communicatie- en participatieplan Dorpshart Ter Aar
4. Participatielogboek Dorpshart Ter Aar
5. Brief voorkeursrechtbeschikking
6. Grondtekening, nummer. 2024040301, van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen
7. Perceelslijst voorkeursrecht Dorpshart Ter Aar
8. Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht
9. Bekendmaking gemeenteblad collegebesluit

Advies meningsvormende raad