

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen		Opgesteld door: Richard Bosboom & Thom Rijs, ROG	
Besluitvormende vergadering: 18 december 2025	Registratienummer collegebesluit: 582369		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Afzien adviesrecht Dorpshart Ter Aar BOPA-vergunning fase 1			
Samenvatting: Uw raad heeft met het aannemen van de motie van 8 mei 2025 <i>'Masterplan Ter Aar houdt koers</i> de wens uitgesproken de ontwikkeling van fase 1 van het Dorpshart Ter Aar te versnellen. Fase 1 omvat de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw. Versnelling in deze fase van het project is mogelijk wanneer u besluit af te zien van het adviesrecht.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. Af te zien van het adviesrecht over de omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor fase 1 (de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw) van het project Dorpshart Ter Aar. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Door uw motie van 22 juni 2023 ('Ga bouwen op de Vlinderlocatie') en om versnelling in het project Dorpshart Ter Aar te krijgen, is gekozen om de ontwikkeling van het plangebied op te splitsen in fases en deze via een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Dit heet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) en vervangt de vroegere (buitenplanse) afwijkingsvergunning. Bij een omgevingsvergunning ligt het bevoegd gezag bij het college. In een aantal situaties heeft de raad hierbij een adviesrecht. Of dit wel of niet zo is, staat op de 'Lijst adviesrecht'. In dit geval heeft uw raad een adviesrecht, vanwege een 'wijkvoorziening', namelijk de bouw van de parkeergarage. In de Lijst adviesrecht staat ook dat advies van de raad op een omgevingsvergunningsaanvraag achterwege blijft als de gemeenteraad actueel beleid heeft vastgesteld waaruit op voorhand het standpunt van de gemeenteraad is te herleiden. Die beslissing over vastgesteld en actueel beleid is in dit raadsvoorstel gegoten als 'afzien van het adviesrecht'.

Doel afzien van adviesrecht

In de motie van 8 mei 2025 ('Masterplan Ter Aar houdt koers') is het college opgeroepen om de raad op de hoogte te stellen als zich mogelijkheden voordoen om het masterplan versneld door te pakken. Het afzien van het adviesrecht is een kans om het project te versnellen met minimaal 10 weken tot ca. 5 maanden. De versnelling zit in het volgende: als u vasthoudt aan het adviesrecht, dan start het proces hiervoor pas nadat het college akkoord is met de bopa-aanvraag op alle vereisten. (De omgevingsdienst is dan ook akkoord met de inhoud van alle onderzoeken).

Als uw raad afziet van het adviesrecht kan het college de bopa-vergunning verlenen zonder advies aan uw raad te vragen. Afzien van het adviesrecht is niet gekoppeld aan een vergunningsprocedure. Afzien is dan ook parallel plannen en werken waardoor een versnelling ontstaat van maanden. Niet afzien van het adviesrecht is volgordelijk plannen en pas als één stap klaar is zetten we de volgende. Het voorliggende besluit om af te zien van adviesrecht kunt u zien als staand actueel beleid om de (toekomstige) bopa-vergunning voor fase 1 van de ontwikkeling van het Dorpshart zonder advies te kunnen verlenen.

Waarom kunt u afzien van het adviesrecht

In dit geval betekent dit niet dat uw raad het college een carte blanche afgeeft. Er is al veel bekend. De informatie die bij het schrijven van dit voorstel bekend is, vindt u in de bijlagen. In bijlage 1 staan alle inhoudelijke aspecten, zoals het volume van het gebouw, waaronder de bouwhoogte, en de positionering van de verschillende bouwmassa's. In bijlage 2 vindt u het participatieverslag van de eerste bewonersavond van 9 juli 2025. Het participatieverslag van de tweede bewonersavond op 14 oktober 2025 zenden wij u na, zodra die definitief is. Alleen de technisch-inhoudelijke beoordelingen van de aanvraag en onderzoeken moeten nog (gedeeltelijk) plaatsvinden. Het advies van de raad is hiervan niet afhankelijk.

Met de informatie uit de bijlagen bent u nagenoeg net zo volledig op de hoogte, als u zou zijn als u (over enkele maanden) op het daadwerkelijke adviesrecht zou beslissen. Dat maakt het onzes inziens goed inzichtelijk om te besluiten af te zien van het adviesrecht.

Aangezien momenteel wordt gewerkt aan de vergunningsaanvraag, is de verwachting dat deze tijdens de behandeling van de raadscyclus is ingediend. Deze en alle daarbij behorende stukken kunt u opvragen bij het college of de griffie.

Let wel: deze bopa-vergunningsaanvraag gaat enkel over het planologische kader, zoals een bestemmingsplan dat vroeger ook gaf. Het is nog erg globaal en bevat geen gedetailleerde

uitwerkingen. Houd daarnaast bij het lezen van bijlage 1 een marge in acht. Kleine wijzigingen t.o.v. de nu bekende gegevens kunnen voorkomen. Tijdens de raadsavond op 6 november 2025 zijn we met uw raad verder ingegaan op deze procedure.

Adviesrecht fase 1 in relatie tot fase 2

Voor de uitvoering van het Masterplan Dorpshart Ter Aar volgen we voor de herontwikkeling van de Vlinderlocatie en het aangrenzende Stationsgebouw een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (bopa) als planologische procedure. Deze herontwikkeling vormt de 1^e fase van het *Dorpshart Ter Aar*.

De ontwikkeling aan de Essenlaan en realisatie van een horecapaviljoen (met onderzoek naar mogelijke winkelfuncties) maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking van de 2^e fase van het *Dorpshart Ter Aar*. Op basis van de ontwikkeling van fase 1 bekijken we wat er nodig is in fase 2 en hoe dat het beste procedureel vorm kan krijgen.

Wij realiseren ons dat de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar van groot belang is, voor nu en in de toekomst. Tegelijkertijd is het ook een veelzijdig project. We informeren en betrekken de raad daarom bij (nieuwe) ontwikkelingen op het moment dat deze zich voordoen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Versnelling in de procedure, waardoor we sneller een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Beoogd effect op de lange termijn is dat we met deze versnelling ook een stap sneller tot realisatie van de woningen over kunnen gaan en daarmee dus sneller de woningzoekenden bedienen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Raadsbesluit van 3 februari 2022 (Lijst adviesrecht, nummer 2022-007)
- Raadsbesluit van 22 juni 2023 (Masterplan Dorpshart Ter Aar, nummer 2023-050)
- Motie van 22 juni 2023 (Ga bouwen op de Vlinderlocatie, nummer 2023-050)
- Motie van 8 mei 2025 (Masterplan Ter Aar houdt koers, nummer 2025-034)

Participatie / betrokken partijen / personen

In de raadsinformatiebrief van 2 juli 2025 (kenmerk 529560) is de raad over participatie geïnformeerd.

In 2022 hebben wij een start gemaakt met participatie rondom het Masterplan Dorpshart Ter Aar. Vanuit gesprekken met winkeliers, omwonenden, inwoners en andere belanghebbenden zijn tien aandachtspunten naar voren gekomen voor het Masterplan voor het Dorpshart.

Sindsdien zijn belanghebbenden voortdurend geïnformeerd en betrokken, via o.a. persoonlijke gesprekken, inwonersbijeenkomsten, onze website en Nieuwkoop Nieuws. Wensen, ideeën en aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Alle inbreng gebruiken we om passende afwegingen te maken in het ontwerp. Bij deze afwegingen houden we rekening met de verschillende belangen van alle betrokken partijen.

2024: het participatielogboek is digitaal te raadplegen op: www.nieuwkoop.nl/dorpsharteraar.

9 juli 2025: inloopavond: het participatieverslag (bijgevoegd in bijlage 2) en de getoonde panelen zijn digitaal te vinden op www.nieuwkoop.nl/dorpsharteraar.

14 oktober 2025: inloopavond: zodra het verslag beschikbaar is, sturen wij u dat toe.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Gezondheid

n.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen

Variant: niet afzien van adviesrecht

Als uw raad besluit om niet af te zien van het adviesrecht, dan krijgt u over enkele maanden het voorstel om over hetzelfde onderwerp een besluit te nemen, alleen dan in het kader van het adviesrecht. Door vast te houden aan het adviesrecht wordt de vergunning later afgegeven. Hierbij moet u denken aan ca. 10 weken tot 5 maanden.

Voorgesteld besluit

- Af te zien van het adviesrecht over de omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor fase 1 (de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw) van het project Dorpshart Ter Aar.

Kantttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Kantttekening is dat u niet de ambtelijke adviezen/beoordelingen kunt inzien. Alle bij de vergunningaanvraag ingediende informatie is (inmiddels) in te zien bij het Omgevingsloket, en voor u op te vragen bij het college of de griffie.

Kan de raad alsnog reageren?

Mocht u na het afzien van het adviesrecht vinden dat de ontwerp-BOPA te veel afwijkt van hetgeen nu voorligt, staat het raadsleden vrij om in de zienswijzeperiode een zienswijze in te dienen of het college hierover vragen te stellen. Let wel, het is mogelijk dat kleine wijzigingen t.o.v. de nu bekende gegevens voor kunnen komen. Mochten onverhoopt grote afwijkingen ontstaan ten opzichte van de huidige informatie, dan komen wij alsnog bij u terug met een adviesverzoek.

Financiële en Juridische gevolgen

Financiële gevolgen zijn er niet. Deze beslissing vervangt het recht van advies en past in de juridische mogelijkheden die er zijn. Ook in die hoedanigheid zijn er geen financiële gevolgen. Het college is het beslissende bestuursorgaan en verleent de vergunning.

Juridische gevolgen: door vooraf af te zien van het adviesrecht, heeft de raad geen adviesrecht meer (in de vergunningsprocedure).

Bijlagen

1. Inhoudelijke aspecten BOPA-vergunning fase 1 de Vlinder en Stationslocatie.
2. Participatieverslag 9 juli 2025

Advies meningsvormende raad