



Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar

d.d. 3 november 2020

STARTNOTITIE

Kenmerk : 20.64395

1. Onderwerp	Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar
2. Aanleiding	Op 6 juli 2017 legde het college vanuit het participatieproces met betrekking tot de locatiekeuze voor sporthal De Vlinder de raad een tweetal scenario's voor¹ (scenario 2 is niet als keuze voorgelegd aan de raad): Scenario 1 Behoud van de sporthal De Vlinder en zorgen dat de sporthal door nieuwe investeringen weer aan de huidige eisen voldoet Scenario 3 Er komt een sporthal met sportkantine bij het IKC. Op de plek van De Vlinder, bij de entree van het dorp, ontwikkelen we dan ruimte voor een horecagelegenheid. Uw raad besloot: Ten aanzien van de toekomst van de binnensportaccommodaties voor de kern Ter Aar te kiezen voor scenario 3 en dit scenario verder uit te werken²; Tevens verzocht de raad unaniem bij motie³ het college een integrale visie te ontwikkelen voor de herontwikkeling van de Vlinderlocatie, waarin breed gekeken wordt naar mogelijkheden voor het integreren van belangrijke dorpsfuncties waaronder in ieder geval een sociale ontmoetingsfunctie, en daarbij relevante stakeholders te betrekken. Deze startnotitie vormt een eerste aanzet voor de herontwikkeling van de Vlinderlocatie.
3. Uitgangspunten	Bij het opstellen van een plan voor de herontwikkeling van de Vlinderlocatie zijn de volgende (beleids)kaders van belang:

¹ Raadsvoorstel locatiekeuze sporthal De Vlinder (6 juli 2017) - pag. 4

² Raadsbesluit locatiekeuze sporthal Ter Aar (6 juli 2017)

³ Motie: Herontwikkeling Vlinder locatie Ter Aar (6 juli 2017)

	Woonvisie 2016 - 2025: Als gevolg van de veranderende bevolkingsopbouw en de woningmarkt die in beweging is, zijn 3 overkoepelende thema's benoemd: - een aantrekkelijke (woon)gemeente - met voldoende en betaalbare woningen - en aandacht voor wonen met zorg en welzijn. Raadsbesluit locatiekeuze sporthal Ter Aar (d.d. 6 juli 2017, kenmerk 2017-073) Ten aanzien van de toekomst van de binnensportaccommodaties voor de kern Ter Aar is gekozen voor scenario 3 (sporthal naar IKC en locatie Vlinder herontwikkelen). Het besluit met de hierbij aangenomen motie is reeds geformuleerd onder het punt 'Aanleiding' in deze startnotitie. Raadsbesluit kruising Aardamseweg- Westkanaalweg te Ter Aar (d.d. 6 juli 2017, kenmerk 2017-064) Om de veiligheid van de Aardamseweg en het kruispunt te waarborgen, ook ten behoeve van de vele schoolgaande kinderen, is de aanleg van een rotonde de beste optie. De rotonde moet gereed zijn voordat het IKC in gebruik wordt genomen (medio 2021). Voor de herontwikkeling van de Vlinderlocatie is deze verkeersontwikkeling een positieve ontwikkeling. Collegeprogramma 2018 - 2022 Verbinden Vertrouwen Vooruitgaan: De komende raadsperiode is het sturen op een evenwichtig woningbouwprogramma een speerpunt van het beleid van het college. Aandacht gaat uit naar specifieke doelgroepen (starters, eenpersoonshuishoudens en senioren), een aanbod in de middenhuur en levensloopbestendige woningtypen. Verder wordt in het Collegeprogramma specifiek benoemd dat wordt onderzocht hoe de vrijgekomen locatie van De Vlinder ontwikkeld kan worden, met een nadrukkelijke verbinding naar het Lindenplein. Raadsbesluit Procesvoorstel centrumplan Ter Aar (d.d. 14 november 2019, kenmerk 2019-091) Vanwege het voornemen om een gewenste ontwikkelrichting te onderzoeken voor het centrum van Ter Aar is een procesvoorstel voorgelegd. Het doel is het creëren van een aantrekkelijk(er)
--	---

	winkelgebied in de kern Ter Aar. Zie het punt Relatie centrumplan Ter Aar' voor een nadere toelichting. Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (d.d. 9 juli 2020, kenmerk 2020-064) Met het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop wordt de focus gelegd op het bouwen voor doelgroepen, met een specifieke nadruk op bouwen van betaalbare woning voor starters, ouderen en jonge gezinnen. Het biedt een kader op basis waarvan we tempo kunnen maken met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek. Dit resulteert in een programma met minder grondgebonden woningen en meer appartementen. De richtinggevende programmering geldt voor verschillende locaties als kader, inclusief de Vlinderlocatie. Beleidsvisie Detailhandel Nieuwkoop 2020- 2024 (d.d. 24 september 2020, kenmerk 2020-075) De beleidsvisie detailhandel beoogt het behoud van vitale winkelcentra in de kernen, concentratie van detailhandel in winkelgebieden en het afbouwen van verspreide bewinkeling. Voor het centrum van Ter Aar is modernisering gewenst. Aandachtspunten hierbij zijn het versterken van de woonfunctie, onder andere op de Vlinderlocatie, en (in beperkte mate) ruimte bieden aan ondersteunde daghoreca en terrassen.
4. Plangebied	De locatie omvat de nog aanwezige sporthal de Vlinder met parkeerplaats en de reeds gesloopte woning op de kruising Aardamseweg/Westkanaalweg middenin de kern Ter Aar. Op de kruising van de Westkanaalweg en de Aardamseweg wordt de verkeerssituatie verbeterd door de aanleg van een rotonde, schuin tegenover de locatie.  Sporthal De Vlinder plus omringende parkeerplaats in lila aangegeven.

5. Probleemstelling	De doelstelling is het creëren van een nieuwe entree van het centrumgebied en het versterken van de centrumfunctie en uitstraling van het dorp Ter Aar. De probleemstelling heeft betrekking op de volgende onderdelen: - Slopen van Sporthal De Vlinder; - Herontwikkeling van de Vlinderlocatie; - Invulling van de vraag naar woningen in de kern Ter Aar; - Onderzoeken van de mogelijkheden voor woningen in de middeldure huur; uitgangspunt is circa 44 appartementen voor met name jongere en ouderen. - Verbinding met het centrumplan Ter Aar; - Verkennen of in de plint van de herontwikkeling ruimte gemaakt kan worden voor de toevoeging van een horecagelegenheid met restaurant, bar en terras, of elders op een aantrekkelijke (zicht)locatie in het gebied; - Versterken van het centrum van Ter Aar.
6. Doel	Het doel van deze startnotitie is: - het afstemmen van (gelijk) beoogde doelen en uitgangspunten; - het benoemen van aspecten voor nadere uitwerking; - het in beeld brengen van risico's en kansen; - het bieden van mogelijkheden om accenten te leggen op de ontwikkeling van het plan en te bepalen welke zaken buiten beschouwing blijven; - het in beeld brengen van de relatie tussen de herontwikkeling van de Vlinderlocatie en het centrumplan Ter Aar dat in ontwikkeling is.
7. Programma	<i>Woningbouw</i> Het integraal woningbouwprogramma zoals door de raad vastgesteld op 9 juli 2020 biedt het kader op basis waarvan we de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroepen kunnen bouwen. Bijlage 3 van het integraal woningbouwprogramma laat zien dat voor de Vlinderlocatie wordt uitgegaan van (ca.) 44 appartementen in de midden huur (€ 737 - € 975,-) met name geschikt voor jongeren (kleinere appartementen) en ouderen. Daarnaast denken wij dat de Vlinderlocatie samen met de locatie Buytewech-Noord de enige twee projecten zijn binnen onze gemeente die qua locatie en aantal woningen aantrekkelijk (genoeg) zijn voor beleggers / investeerders in middelhuur.

	Het uiteindelijke aantal te realiseren woningen zal worden afgestemd op de vraag en de ruimtelijke mogelijkheden. <i>Horeca</i> Onderdeel van het programma op de Vlinderlocatie, zoals door de inwoners en de raad gewenst, een aantrekkelijke horecagelegenheid met restaurant, bar en terras. Een alternatief scenario is denkbaar als uit nader onderzoek blijkt dat vestiging van een horecagelegenheid op een andere (zicht) locatie kansrijker en wellicht aantrekkelijker is dan vestiging ter plekke van de Vlinderlocatie. Dit scenario biedt dan de mogelijkheid om ter plekke van de Vlinderlocatie – door het vervallen van het horecaprogramma – meer woningen te realiseren. Nadeel van dit scenario is dat het onderzoek, naar een alternatieve locatie voor de horecagelegenheid, de start van woningbouw zou kunnen vertragen.
8. Aandachtspunten (inhoudelijk en omgeving)	Grondpositie De grond van de Vlinderlocatie is in eigendom van de gemeente Nieuwkoop. Planologische procedure De huidige bestemming van de locatie is voornamelijk 'sport', met een functieaanduiding horeca. Tevens is er een dubbelbestemming archeologische waarde waar rekening mee gehouden moet worden. De bestemming zal gewijzigd moeten worden. Bodem De bodem en het grondwater onder en rond de locatie dienen nader onderzocht te worden. Extra aandachtspunt is hierbij de voorgeschiedenis van de locatie als terrein van voormalig autobusonderneming NAL. Milieu De aanwezigheid van asbest in de huidige (te slopen) sporthal dient geïnventariseerd te worden. Flora en Fauna Onderzoek naar beschermde diersoorten is noodzakelijk. Stikstof Het is een risico dat het aspect van stikstof (nabij Natura 2000 gebieden) kan leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering

	van plannen. Ook kan de stikstofproblematiek leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Voor deze herontwikkeling is het effect nog niet bekend, en dient uitgezocht te worden. Pfas Het risico van de aanwezigheid van Pfas kan, indien er grond afgevoerd dient te worden, leiden tot stilvallen of vertraging van de uitvoering van plannen. Ook kan het leiden tot het gewijzigd uitvoeren daarvan. Onderzoek naar de bodemgesteldheid zal eventuele aanwezigheid moeten aantonen. Horeca In het Raadsvoorstel locatiekeuze sporthal Ter Aar (d.d. 6 juli 2017) staat beschreven dat er op de Vlinderlocatie een mogelijkheid moet komen om een horecagelegenheid te exploiteren. Veel partijen en inwoners op de inloopbijeenkomst vinden dit van toegevoegde waarde voor het dorp en zien hierin een meerwaarde voor het centrum. Een vraag die in dit proces zowel tijdens de inloopbijeenkomst als de persoonlijke gesprekken met partijen naar voren kwam is: wie gaat deze horeca beheren en wat gebeurt er als er geen uitbater c.q. exploitant komt? Het destijds geformuleerde antwoord 'De gemeente kan (op dit moment) geen garantie geven voor de komst van een exploitant maar faciliteert door het bestemmen van deze locatie voor uitgebreide horeca', is nog steeds actueel. Verder is het denkbaar dat vanuit het proces rondom het Centrumplan Ter Aar elders, bijvoorbeeld op een bijzonder aantrekkelijke (zicht) locatie in het centrum, ruimte gemaakt kan worden voor de gewenste horecavoorziening. Indien dit scenario zich ontvouwt betekent dit dat er op de Vlinderlocatie ruimte is voor meer woningen dan in het woningbouwprogramma bepaald is.
9. Bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente	Het herontwikkelen van deze locatie draagt bij aan de woningbouwdoelstellingen voor doelgroepen en vitaliteit van de kern Ter Aar. In het Raadsvoorstel locatiekeuze Sporthal de Vlinder⁴ wordt tevens opgemerkt dat de herontwikkeling van de Vlinderlocatie het centrum van Ter Aar een boost kan geven.
10. Stakeholders	In de reeds aangehaalde motie onder het punt 'Aanleiding' verzoekt de raad het college tevens om bij de ontwikkeling van de integrale visie relevante stakeholders, waaronder de

⁴ Raadsvoorstel locatiekeuze sporthal De Vlinder (6 juli 2017) - pag. 9

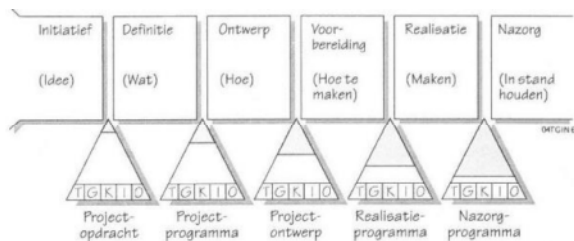
	facebookgroep 'De Vlinder moet blijven', de dorpsraad, de (horeca) ondernemers en marktpartijen, te betrekken. Daarnaast zullen als stakeholders worden betrokken de partijen die reeds betrokken zijn bij de ontwikkeling van het centrumplan Ter Aar.
11. Relatie centrumplan Ter Aar	Op 6 juli 2017 besloot u gelijktijdig met de keuze voor scenario 3 dat op korte termijn de ondernemers in het centrum van Ter Aar betrokken moesten worden bij de verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. <i>Participatie</i> In eerste instantie heeft de participatie zich gericht op de IKC ontwikkeling plus sporthal. Omwonenden, gebruikers van de sporthal en de gebruikers van de IKC zijn gezamenlijk tot het ontwerp van gebouw en omgeving gekomen. Zoals bekend wordt er op dit moment volop gebouwd aan het IKC. In tweede instantie was het VOMAR dossier een aandachtspunt. Om te voorkomen dat er een supermarkt achter het tuincentrum aan de Kerkweg zou komen, is samen met de Hoorne Vastgoed, BIZ Ter Aar en de VON gekeken naar mogelijkheden om deze supermarkt te realiseren in het centrum van Ter Aar, gekoppeld aan de wens om het centrum compacter te maken. Dit onderzoek heeft niet tot resultaat geleid. <i>Centrumplan Ter Aar</i> Vervolgens is ingezet op het ontwikkelen van een nieuw centrumplan. Aan de hand van het Procesvoorstel centrumplan Ter Aar⁵ is een start gemaakt met het opstellen van een integrale visie. Het doel is het aantrekkelijk(er) maken van het winkelgebied (zie kaart voor aanduiding centrumgebied). De Vlinderlocatie maakt derhalve onderdeel uit van het centrumgebied. Om dit hele centrumgebied (inclusief Vlinderlocatie) te kunnen beschouwen in de op te stellen centrumvisie (en vervolgens centrumplan) hebben BIZ Ter Aar en VON bij aanvang van de het proces om te komen tot visievorming gevraagd om nog niet te starten met de ontwikkelen van de Vlinderlocatie (en concreet met het schrijven van een startnotitie), omdat deze locatie naar hun mening een integraal onderdeel uitmaakt van het op te stellen centrumplan. Met dit verzoek is ingestemd waarbij wel

⁵ Raadsvoorstel Procesvoorstel centrumplan Ter Aar (14 november 2019)

	duidelijk is meegegeven dat er ter plaatse van de huidige Vlinder in ieder geval woningen en horeca dienen terug te komen in dit centrumplan. In het kader van de visievorming zijn er verschillende (ontwerp)sessies geweest met nauwe betrokkenheid van ondernemers, eigenaren en omwonenden. De Centrummanager, een vertegenwoordiging van de VON en BIZ Ter Aar, en ambtelijke medewerkers hebben daarnaast zitting in een projectgroep waar regelmatig afstemming plaatsvindt over de voortgang. De huidige stand van zaken (september – oktober 2020) is dat er twee scenario's op tafel liggen: 'Verbeteren bestaande lintstructuur' en 'Compacter centrum rondom plein'. Herontwikkeling van de Vlinderlocatie maakt onderdeel uit van beide scenario's. <i>Marktconsultatie</i> Na doorrekening is gebleken dat beide scenario's financieel onhaalbaar zijn. Daarom wordt een tussenstap uitgevoerd waarbij aan 'de markt' gevraagd wordt om mee te denken, creativiteit aan te wenden en met nadere denkrichtingen te komen. Vanuit de expertise van de markt kan het denkwerk over de ruimtelijk-functionele visie verrijkt worden met mogelijkheden die de markt ziet in de exploitatiefase. Deze marktraadpleging wordt ingezet in samenwerking met de projectgroep. De Vlinderlocatie en het Centrumplan hebben niet alleen een ruimtelijke afhankelijkheid, maar ook een inhoudelijke. Gezien de beoogde tussenstap naar de markt, wordt met instemming van de leden van de projectgroep 'Centrumplan Ter Aar' het raadzaam geacht nu ook de herontwikkeling van de Vlinderlocatie mee te nemen in de marktconsultatie. Deze Startnotitie zal daarom na vaststelling door de raad als kaderstellend document en onderdeel van de marktconsultatie worden uitgereikt aan de te benaderen partijen. Daarmee wordt de zo gewenste samenhang gewaarborgd.
--	--

	 Plangebied Centrumplan Ter Aar in oranje aangegeven.
12. Belangen / meerwaarde	Het proces heeft voor de kern Ter Aar een breed maatschappelijk belang. Door de ontwikkeling wordt gekozen voor het versterken van de centrumontwikkeling en uitstraling van Ter Aar met nieuwe woningen en mogelijkheden voor horeca en ontmoeting. Tegelijkertijd wordt hierdoor voorzien in de woningbehoefte in de kern en de gemeente als geheel. De ontwikkeling zorgt tevens voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.
13. Gekozen werkwijze en consequenties	Het proces is afhankelijk van het traject rondom het centrumplan Ter Aar en de marktconsultatie. De herontwikkeling is hierbij volgend. Verder moet het proces adaptief zijn, vanuit een basisopzet moet het aangepast kunnen worden aan tussentijdse uitkomsten en behoeften.
14. Invulling participatie en communicatie	Rondom de besluitvorming van de locatiekeuze sporthal Ter Aar is een uitgebreid participatietraject doorlopen waarbij alle stakeholders zijn gehoord en diverse vormen van participatie zijn gecombineerd (inloopbijeenkomst, huis aan huis uitnodiging, één op één gesprekken, een integrale sessie met stakeholders)⁶.

⁶ Raadsvoorstel Locatiekeuze sporthal Ter Aar (6 juli 2017)

	Bij motie⁷ heeft de raad benadrukt dat bij de herontwikkeling relevante stakeholders betrokken moeten worden, waaronder de facebookgroep 'De Vlinder moet blijven', de Dorpsraad, de horecaondernemers en marktpartijen. Het doel van de participatie is om de belangen van de stakeholders direct mee te wegen in de planvorming en draagvlak te creëren. Gezien de gevoeligheden rondom deze locatie, de voorgeschiedenis en het gemeentelijk belang is een goede voorbereiding essentieel. Het van 'buiten naar binnen werken' is leidend. Daarbij wordt aangesloten bij de participatie rondom het centrumplan Ter Aar. De vorm van participatie is afhankelijk van het doel en de mogelijkheden (met name van fysieke bijeenkomsten).
15. Financiën	In financiële zin is de verwachting uitgesproken dat het resultaat van de grondexploitatie minimaal kostendekkend zal zijn⁸. Er is reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 200.000,-. Na een concretisering zal uiteindelijk een GREX worden voorgelegd aan de raad.
16. Eindproduct (omschrijving)	Deze startnotitie markeert procesmatig de start van de 'initiatieffase' en benoemt de aspecten die we voornemens te zijn om uit te werken in een plan van aanpak.  The diagram illustrates a project lifecycle with six phases: Initiatief (Idee), Definitie (Wat), Ontwerp (Hoe), Voorbereiding (Hoe te maken), Realisatie (Maken), and Nazorg (In stand houden). Below these phases, five triangles represent specific programs: Project-opdracht, Project-programma, Project-ontwerp, Realisatie-programma, and Nazorg-programma. Each triangle contains the acronym 'TGKIO'. A horizontal line at the bottom is labeled 'INTUITIONEEL'.
17. Planning	De Startnotitie volgt het traject van het Centrumplan Ter Aar en de marktconsultatie. Begin 2021 zal op basis van de marktconsultatie het Centrumplan Ter Aar worden aangepast. De herontwikkeling van de Vlinderlocatie is hier onderdeel van.

⁷ Motie: Herontwikkeling Vlinder locatie Ter Aar (6 juli 2017)

⁸ Raadsvoorstel Locatiekeuze sporthal Ter Aar (6 juli 2017)