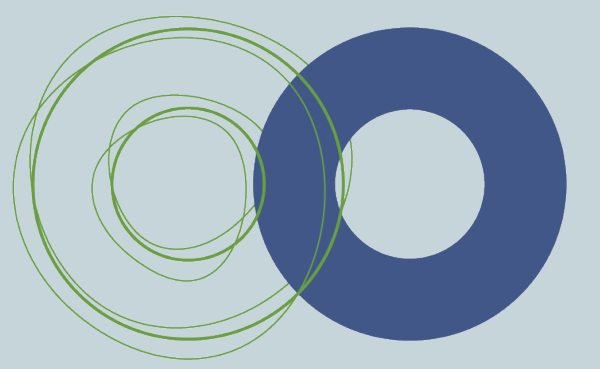




SCAN
MIJ!

DORPSHART TER AAR

De gemeente en Kavel Vastgoed werken samen aan
een toekomstbestendig Dorpshart.



Plankaart Dorpshart

Fase 1

In fase 1 ontwikkelen we langs de Aardamseweg een vrijstaand appartementengebouw: het 'Stationsgebouw'. Op de Vlinderlocatie komt een nieuw gebouw met winkels, woningen en een parkeergarage. In dit gebied komt veel groen, waaronder een daktuin op de Vlinderlocatie.

Vervolgfases

In de volgende stappen gaan we aan de slag met de ontwikkeling van het horecaplein. Aan de Essenlaan komt een nieuw gebouw. De voormalige bibliotheek transformeren we tot woningen. Ook richten we de pleinen mooi in en komt er meer groen en water in het centrum.

Goed om te weten

De aangevraagde subsidie is niet verkregen. In een alternatief van het Masterplan hielden we daar al rekening mee. Daarom blijven het Primeragebouw en het horecagebouw aan de Essenlaan staan.



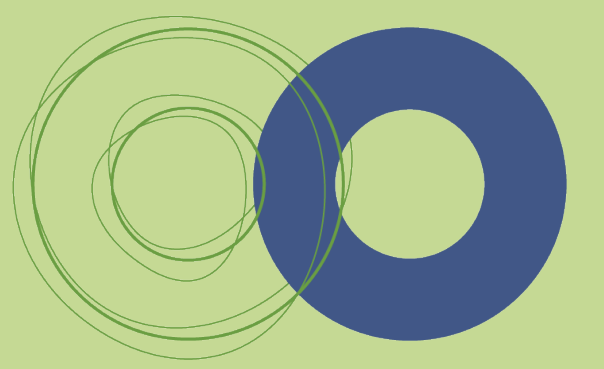
Fase 1

- 1 Stationsgebouw
- 2 Vlinderlocatie

Vervolgfases

- 3 Horecaplein
- 4 Essenlaan-gebouw
- 5 Voormalige bibliotheek naar woningen

EERDERE PARTICIPATIE OVER FASE 1



Wat hebben we gedaan?

Een inloopbijeenkomst in IKC de Vaart in Ter Aar met direct omwonenden en alle overige belangstellenden.

9 juli 2025

circa 80 aanwezigen



Aandachtspunten en meest gestelde vragen voor de uitwerking van het plan voor (fase 1 van) het Dorpshart:

Parkeren

Zorg om parkeerdruk:

- Uit parkeeronderzoek blijkt dat parkeerdruk niet toeneemt en waarschijnlijk zelfs afneemt.

Vraag naar toegankelijkheid nieuwe parkeerplaats Vlindergebouw:

- Deze parkeerplaats krijgt een openbaar karakter.

Vraag over verbetering toegang parkeergarage Dirk van den Broek:

- De parkeergarage heeft een particuliere eigenaar. De eigenaar geeft aan op dit moment geen mogelijkheden te zien om ingrepen te verrichten.

Zorgen bij ondernemers over parkeerplaatsen voor winkelbezoekers:

- We streven ernaar om het parkeren in het Dorpshart gratis te houden.

Woningen

Begrip voor de noodzaak om woningen te bouwen in dit gebied.

Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen en seniorenwoningen. Aandacht voor woonbehoeften van mensen met een beperking:

- Zodra het voorlopig ontwerp van de gebouwen start, werken we de woningplattegronden en woningtypes verder uit.

Zorgen om schaduwwerking, inkijk en het verlies van uitzicht:

- Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing tot beperkte schaduw op bestaande panden zal leiden.

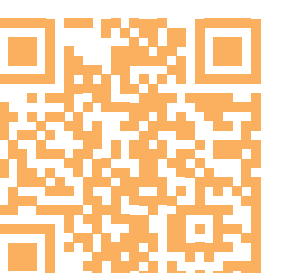
De Vlinderlocatie

Vragen over behoud uitzicht direct omwonenden:

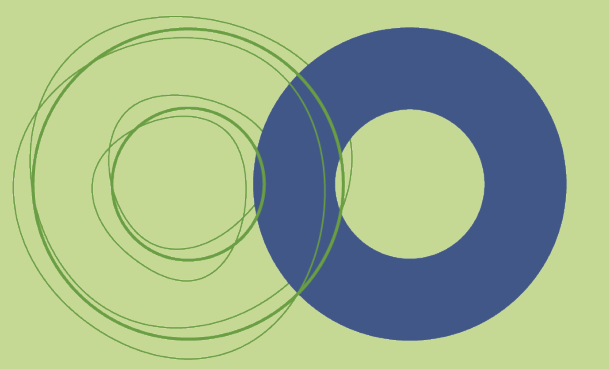
- Bekijk de panelen met schetsen met afstanden, hoogtes en zichtlijnen.

Vragen over toegankelijkheid daktuin voor omwonenden en geïnteresseerden en de mogelijkheid om daktuin te verbinden aan terras:

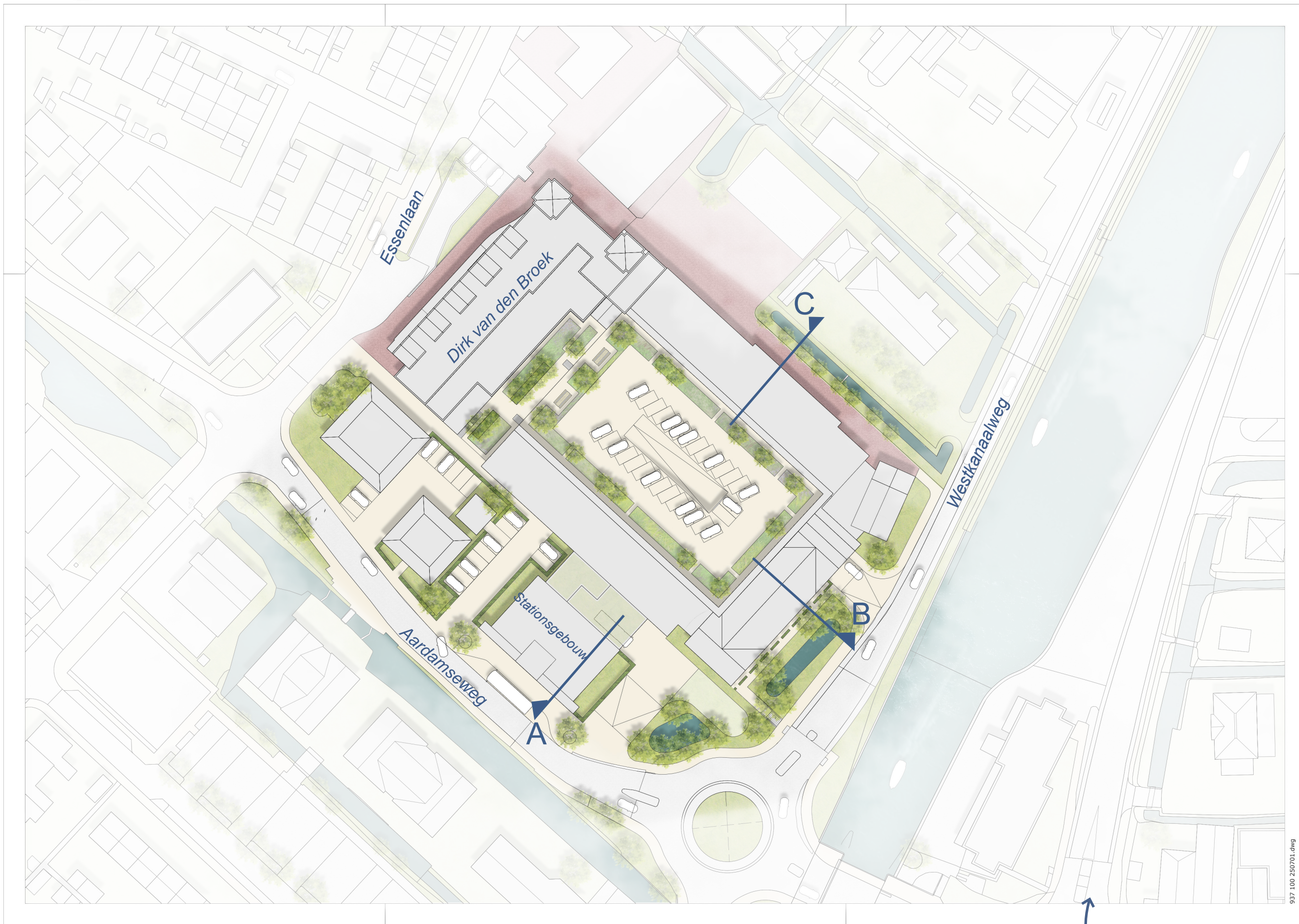
- Bekijk het paneel met de eerste schetsen voor de daktuin.
- We betrekken de VvE actief om te bekijken of we (delen van) de daktuin voor gezamenlijk gebruik kunnen inzetten.



FASE 1: VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



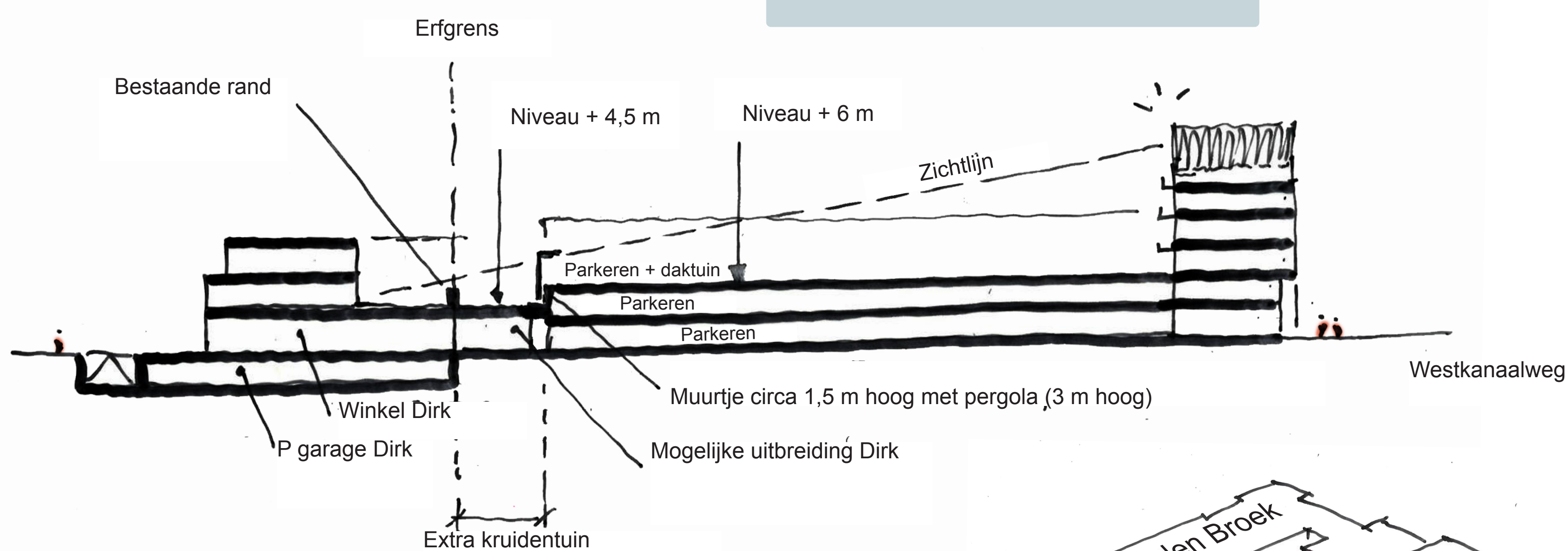
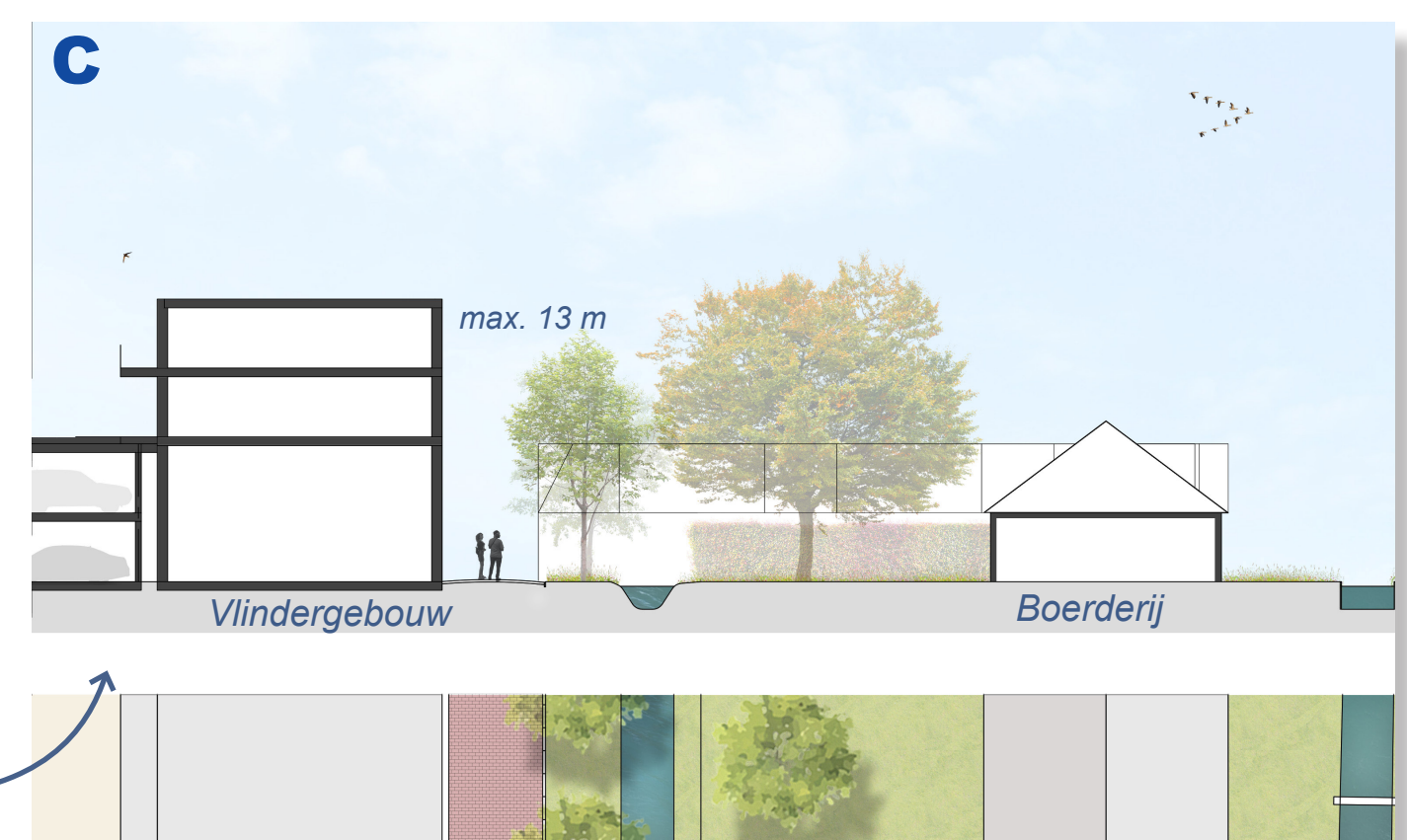
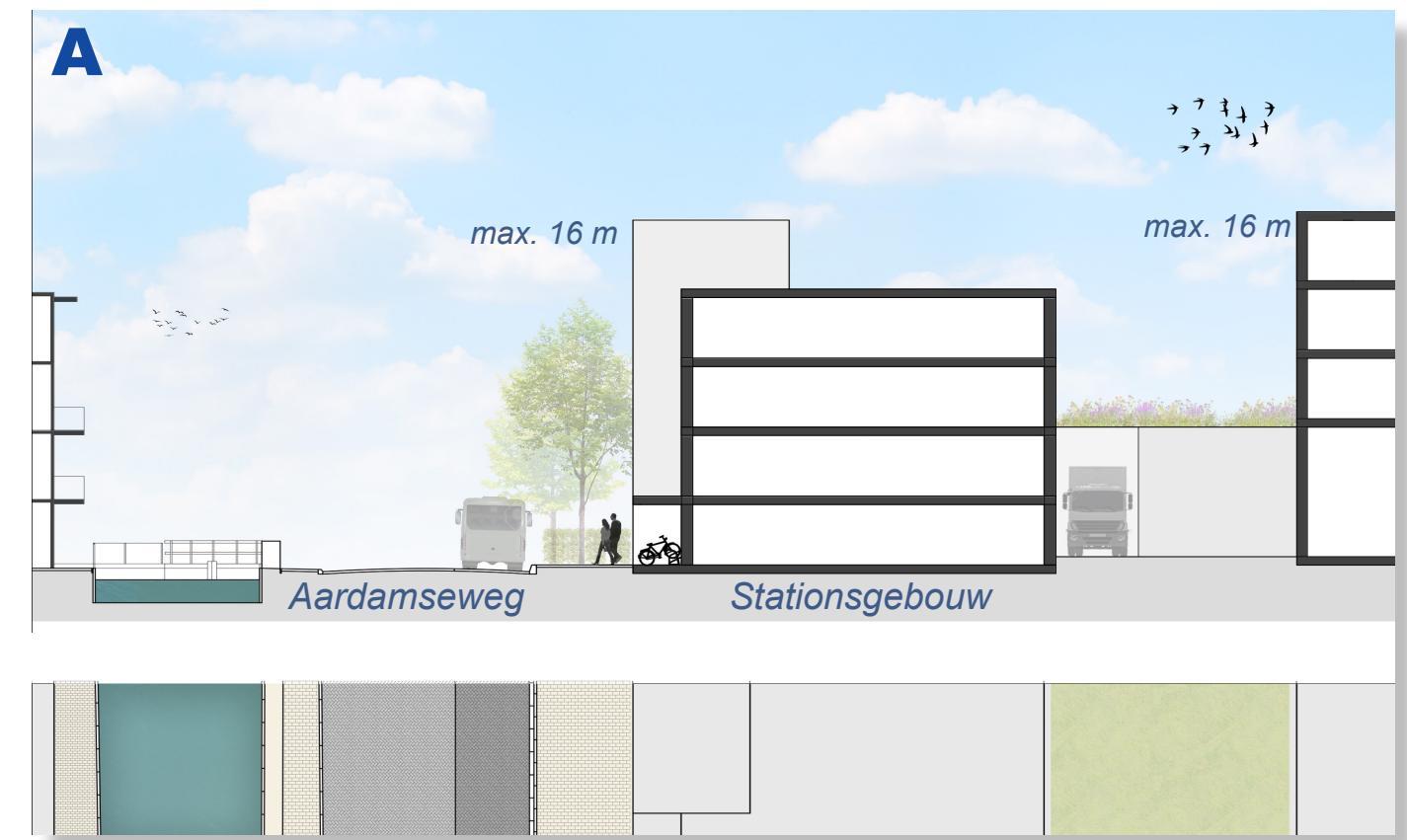
We ontwikkelen een mix van functies in een groene omgeving.



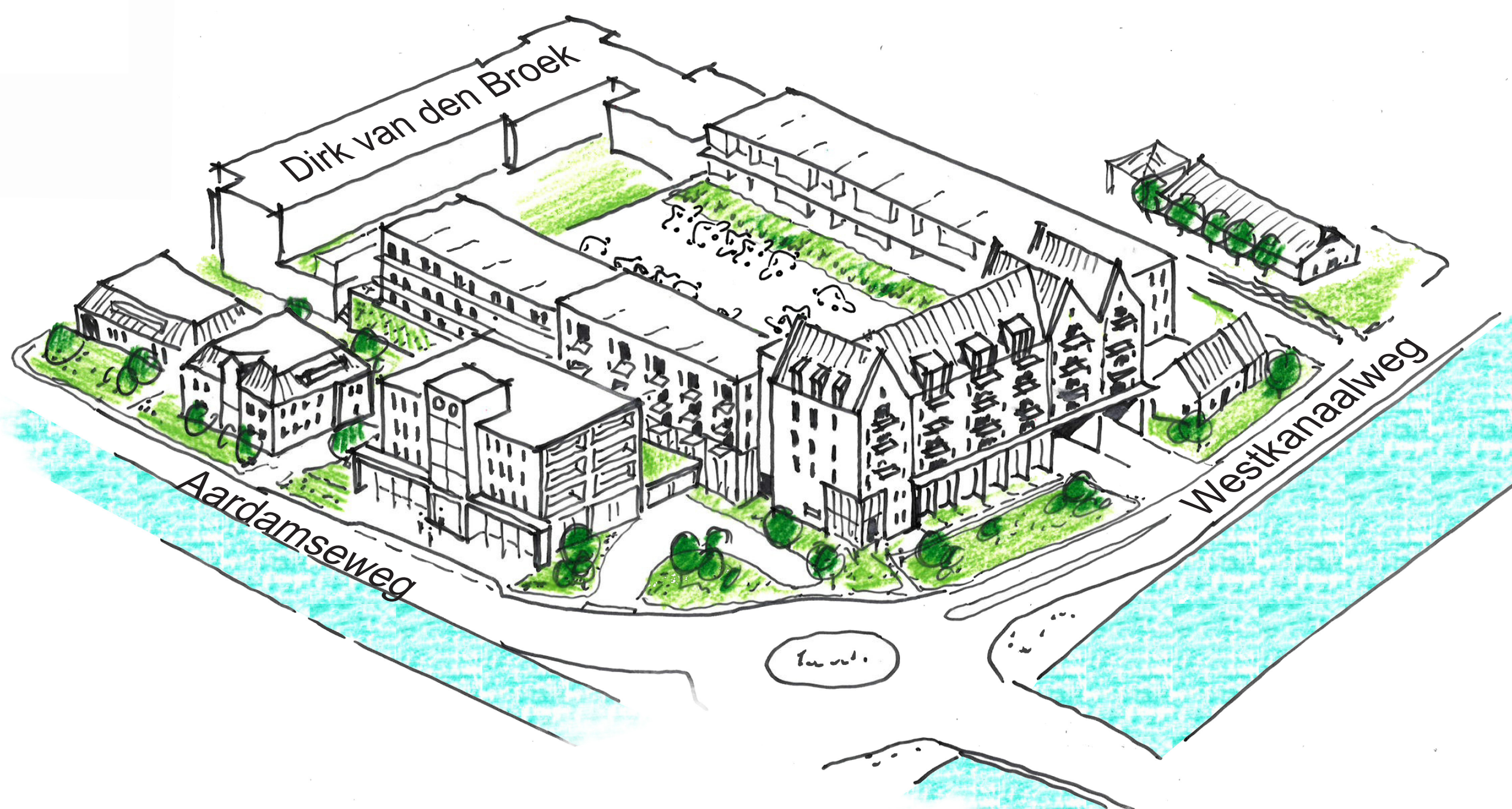
Bovenaanzicht invulling Fase 1

Toelichting

Te zien is een schets van het ontwikkelgebied van fase 1. Enkele doorsneden geven inzicht in wat er op straatniveau gebeurt.

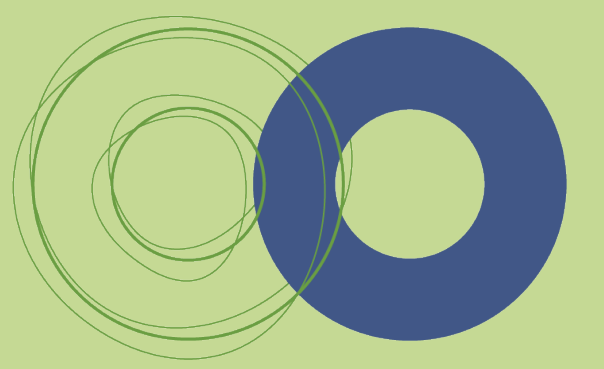


Doorsnede Vlindergebouw vanaf de Aardamseweg. Onder andere is de zichtlijn van bestaande woningen naar de nieuwe appartementen te zien.



Impressieschets Vlinderlocatie en Stationsgebouw

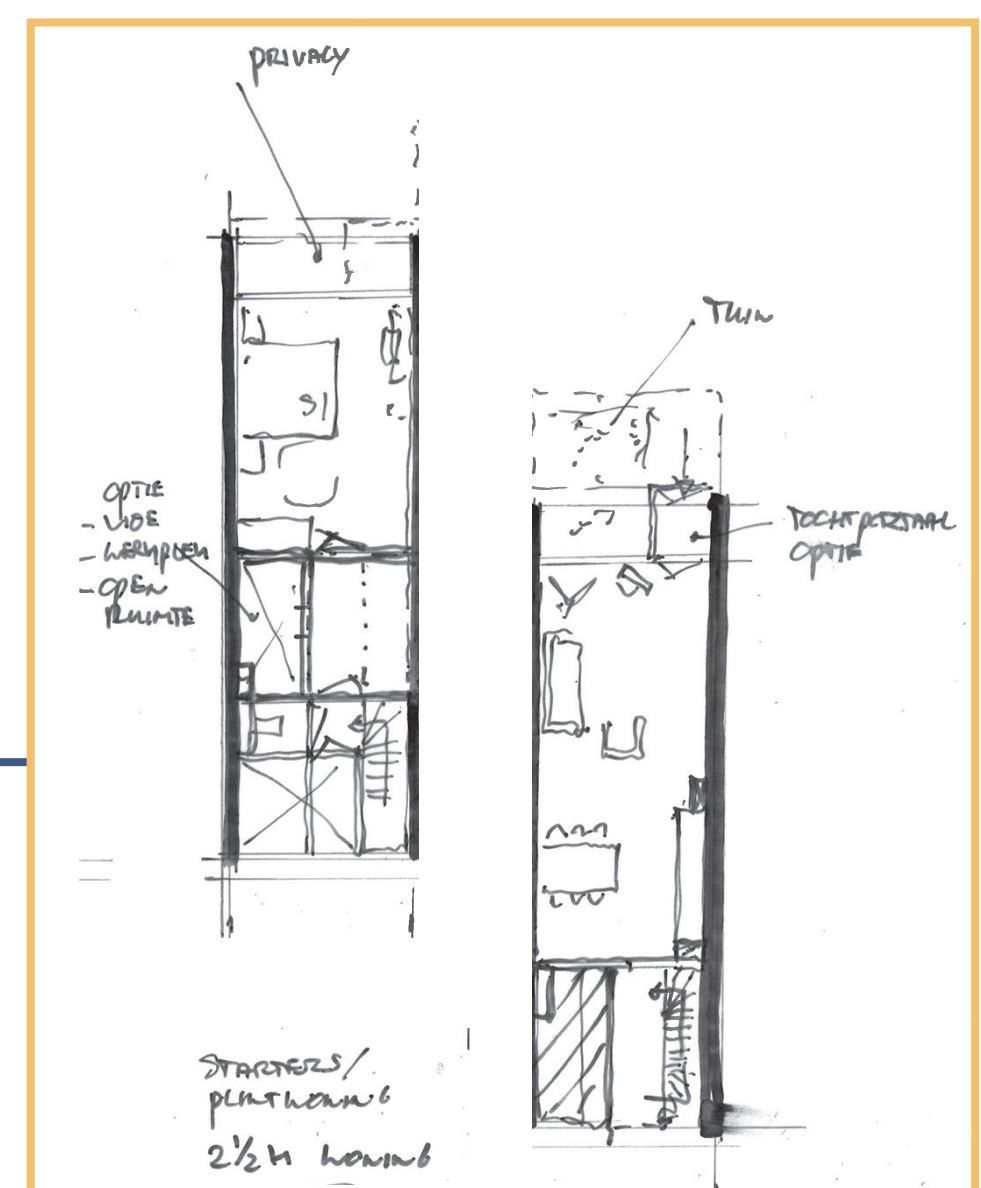
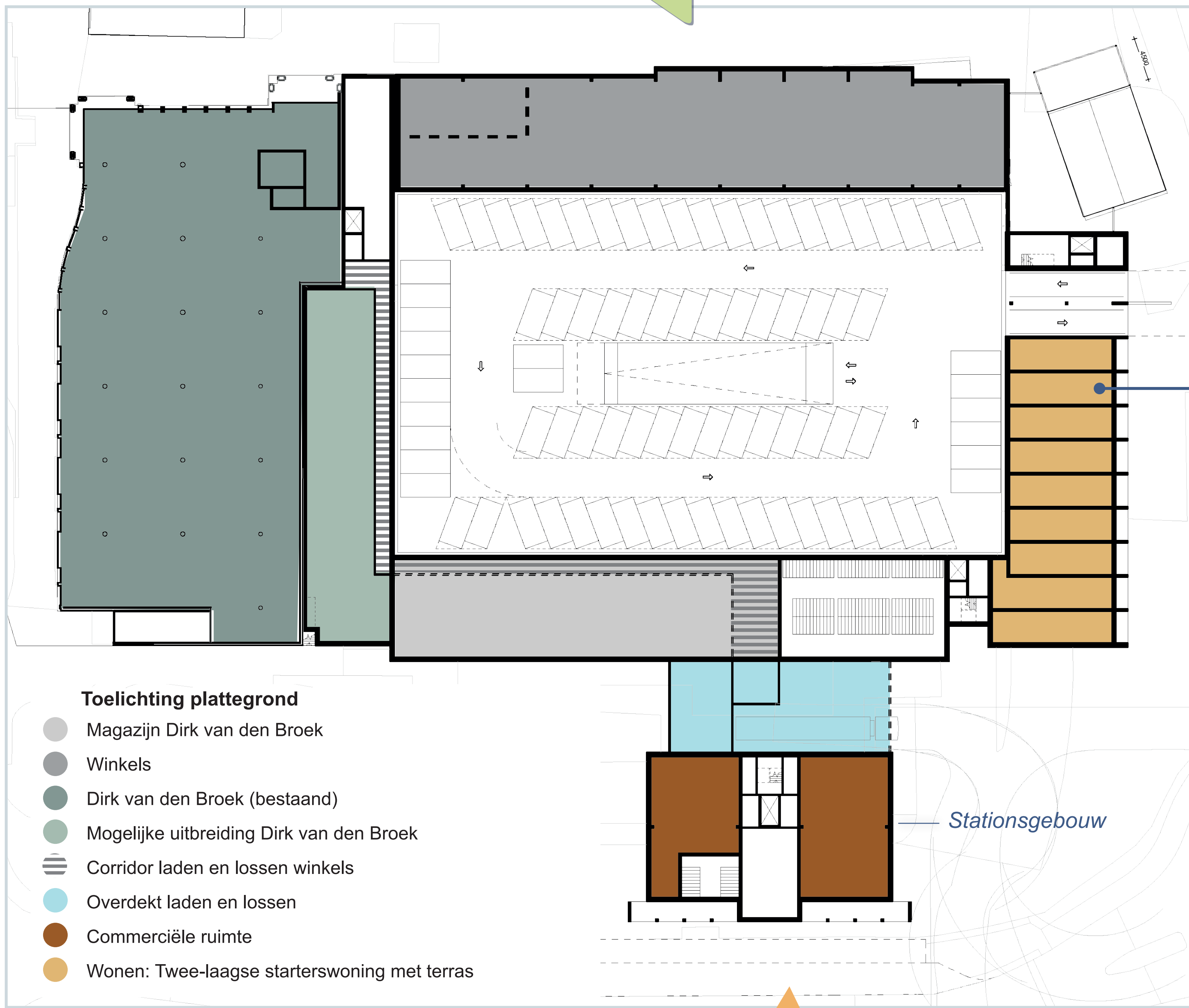
VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



De begane grond van het nieuwe gebouw op de Vlinderlocatie krijgt een commerciële plint (winkels, horeca, voorzieningen) en een parkeergarage. Daarboven komt een laag parkeren, woningen en een daktuin.

Begane grond

Op de Vlinderlocatie komt een nieuw gebouw met meerdere functies.



Schets appartement

Tegenover de Vlinderlocatie realiseren we het Stationsgebouw.

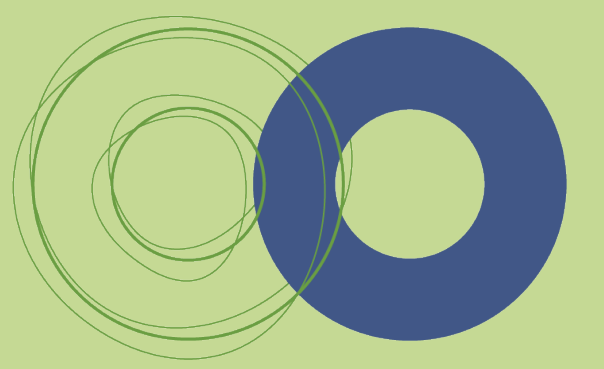
Programma Vlinderlocatie

Op de Vlinderlocatie komt een twee- of drielaagse parkeergarage met daaromheen winkelruimte, laden- en lossen, en 78 koop- en huurappartementen in verschillende prijsklassen. De exacte verdeling is nog niet bekend en volgt bij de nadere uitwerking van de woningen en plattegronden.



Impressieschets Vlinderlocatie

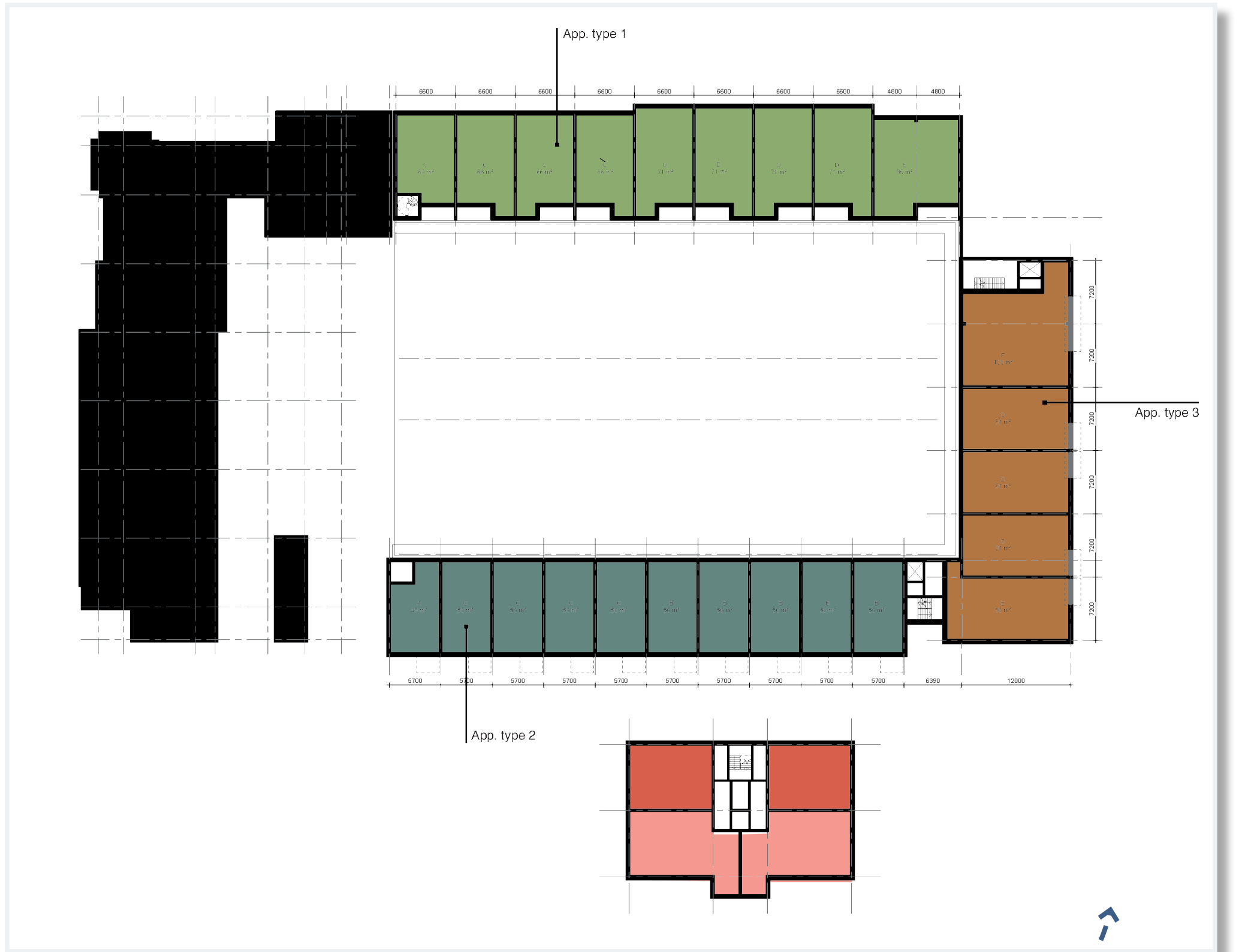
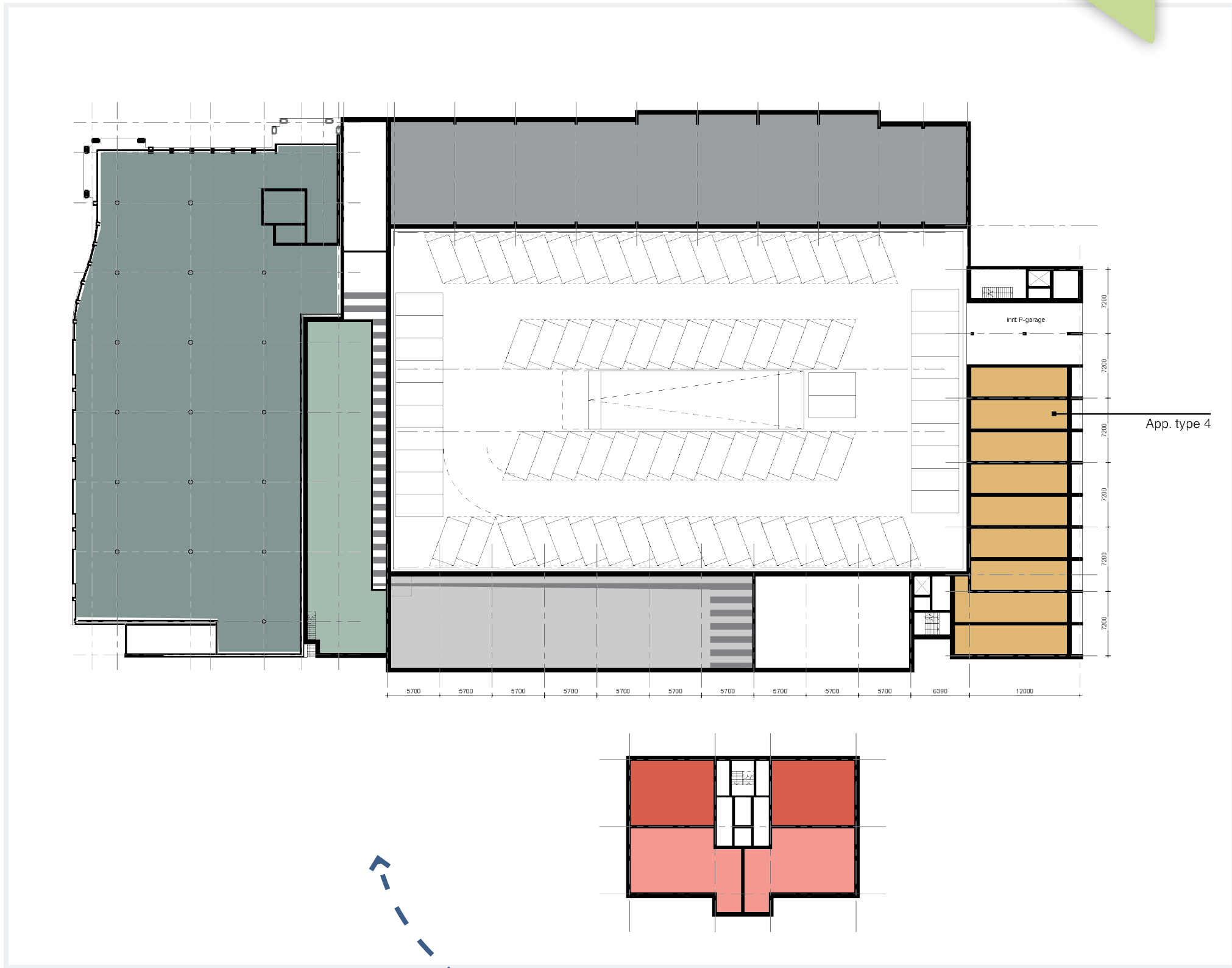
VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



De Vlinderlocatie en het Stationsgebouw tellen meerdere verdiepingen.

1e verdieping

2e verdieping

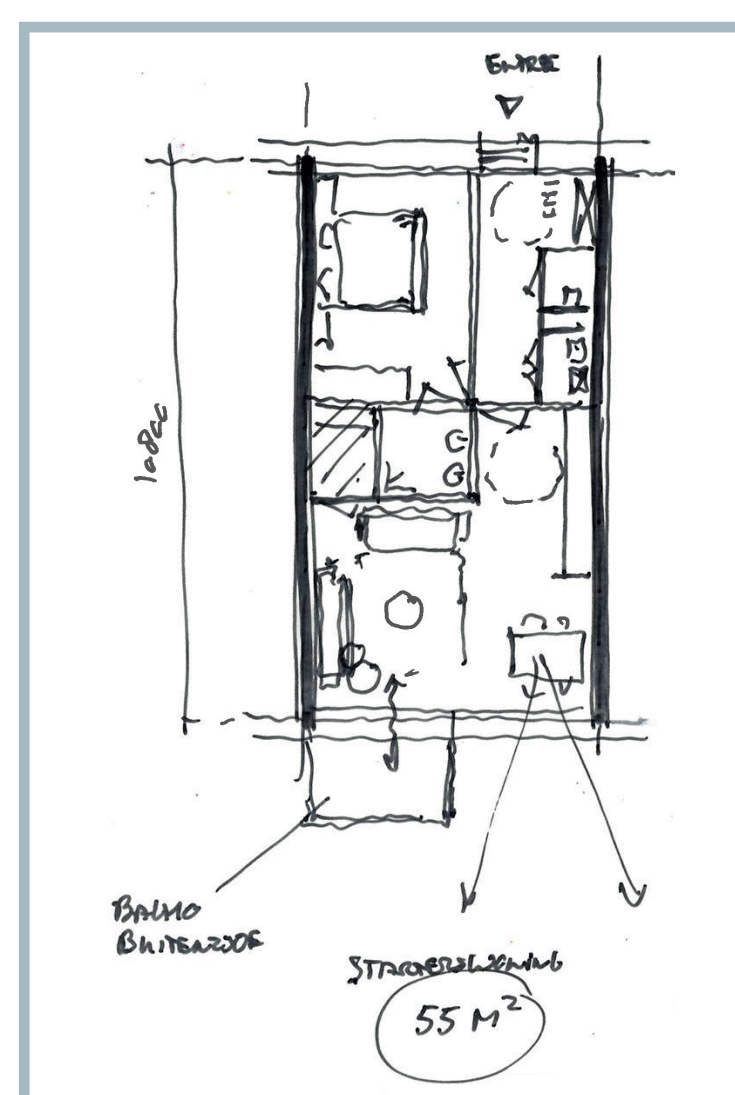
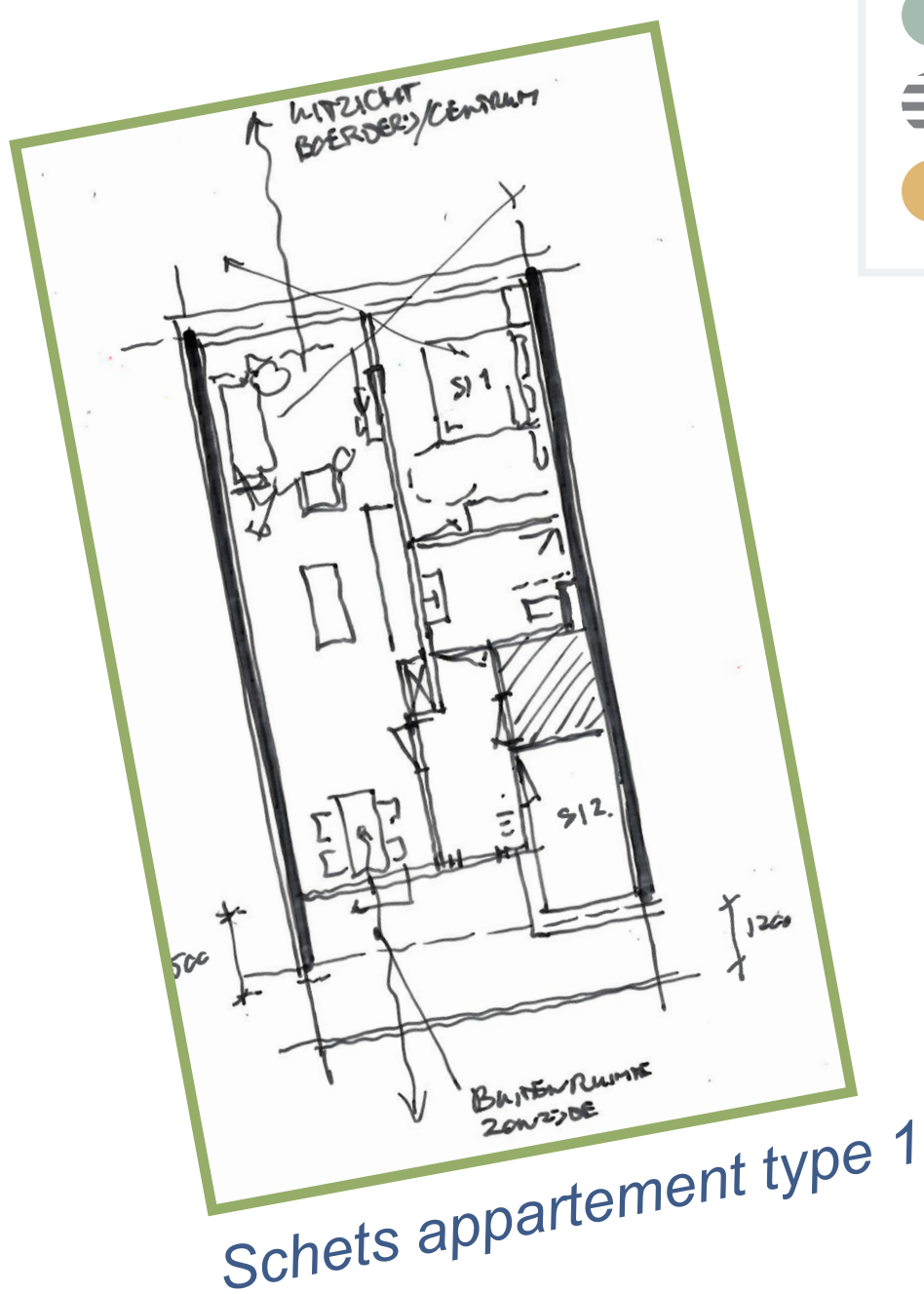


Toelichting plattegrond

- Magazijn Dirk van den Broek
- Winkels/retail
- Dirk van den Broek
- Mogelijke uitbreiding Dirk van den Broek
- Corridor laden en lossen winkels
- Wonen: Twee-laagse starterswoning met terras

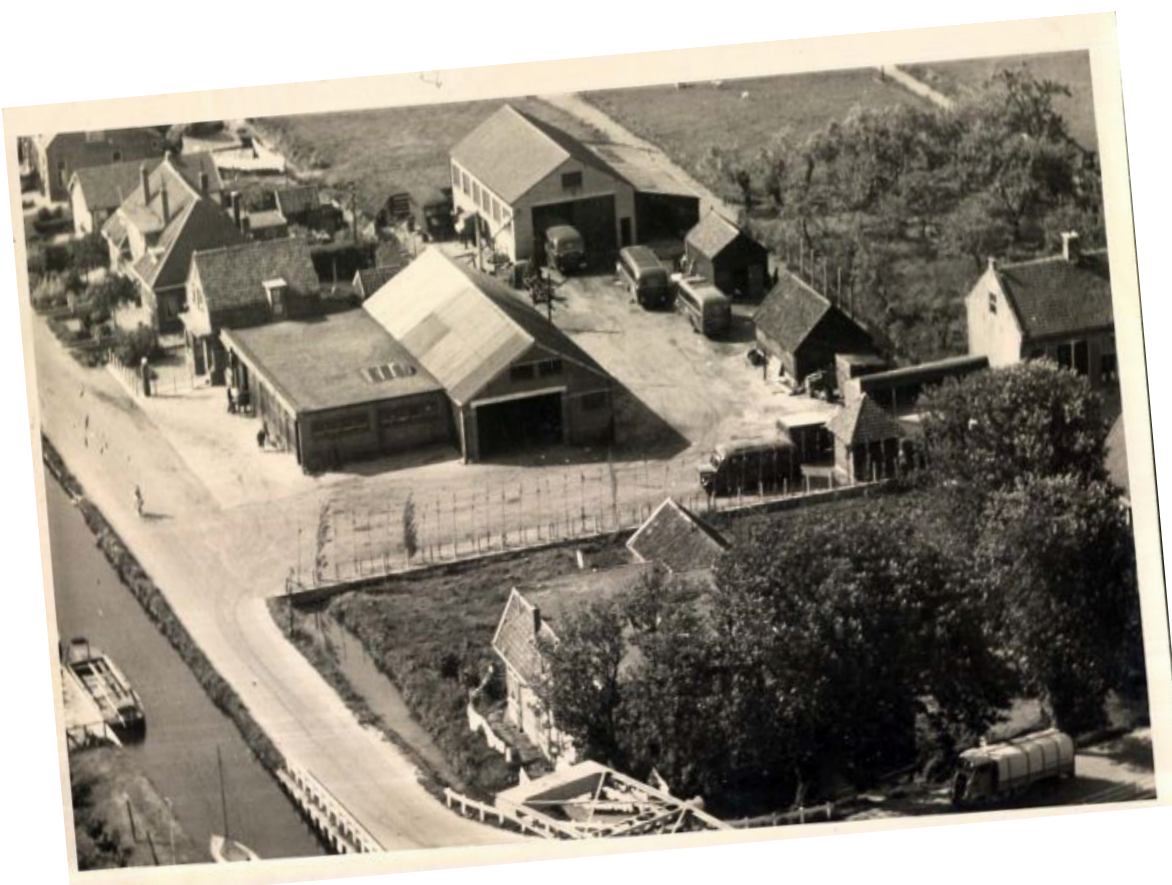
Toelichting plattegrond

- Appartement type 1
- Appartement type 2
- Appartement type 3
- Appartement type 4
- Appartement type 5



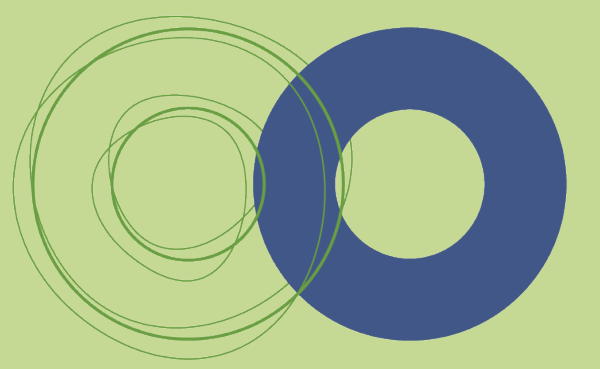
Programma Stationsgebouw

In het Stationsgebouw maken we op de begane grond commerciële ruimten. Daarboven bouwen we ongeveer 12 woningen.



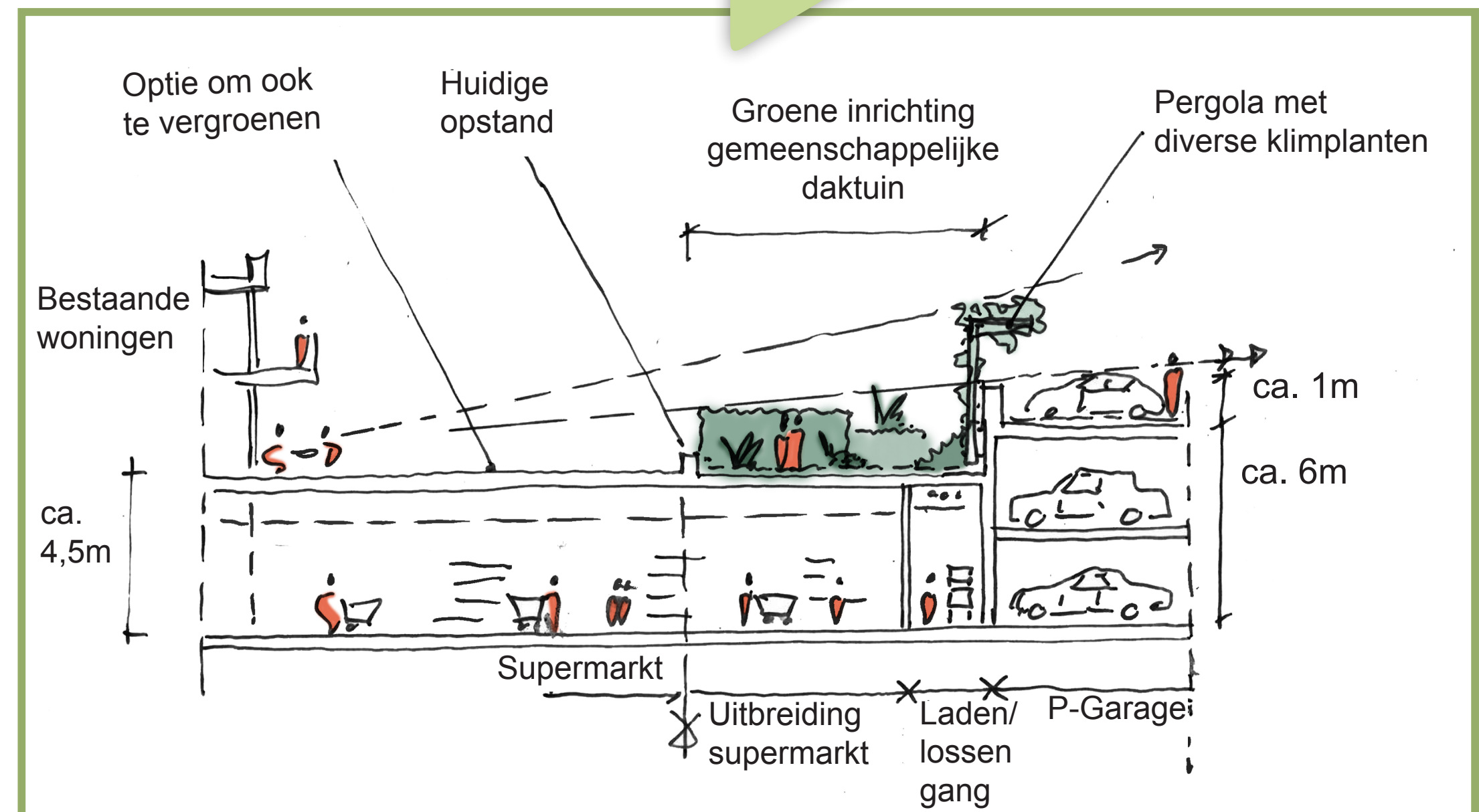
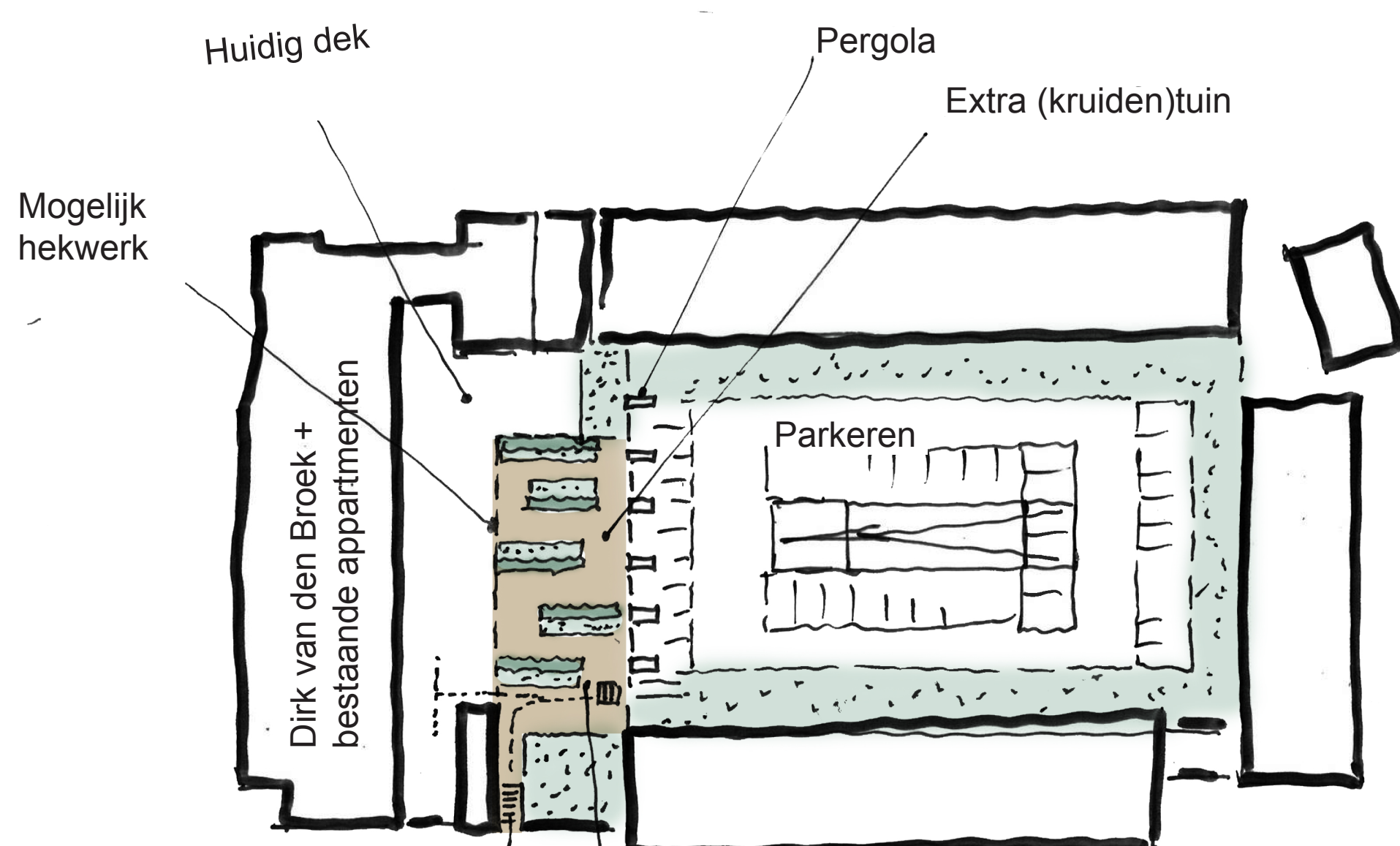
Voormalige stationsgebouwen bij de bushalte vormen de inspiratiebron voor de nieuwe entree van Ter Aar.

DAKTUIN VLINDERLOCATIE



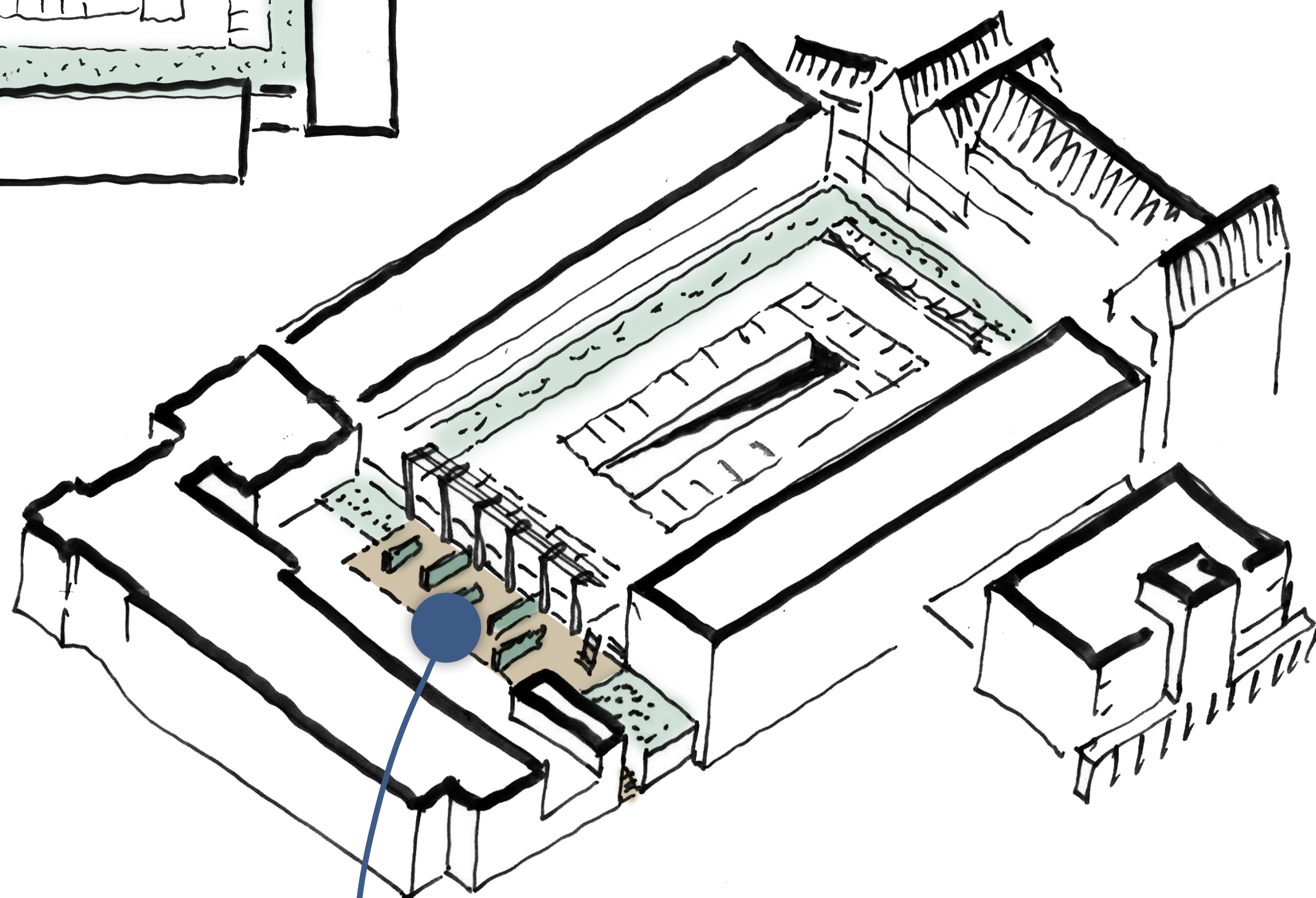
Binnen het nieuwe bouwblok op de Vlinderloctie maken we een daktuin op een deel van het dak van de parkeergarage. We gaan op dit moment uit van een parkeergarage met drie parkeerlagen.

Doorsnede van de bestaande woningen (boven de Dirk) in relatie tot de nieuwe daktuin en het parkeren.

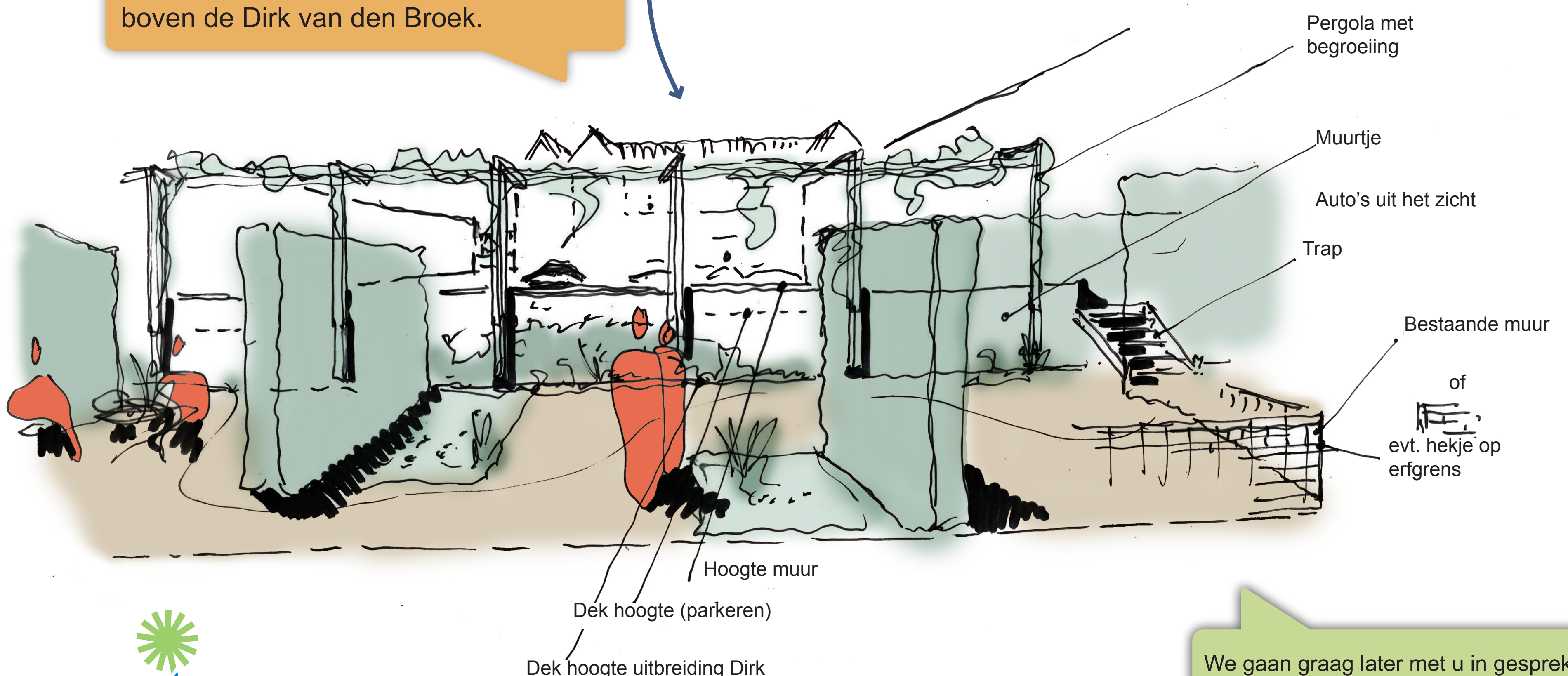


Toelichting

De getoonde doorsnede, plattegrond en 3D-beelden zijn bedoeld als impressie. Ze geven een indruk van hoe de balkons zich verhouden tot de daktuin en de bestaande bebouwing.

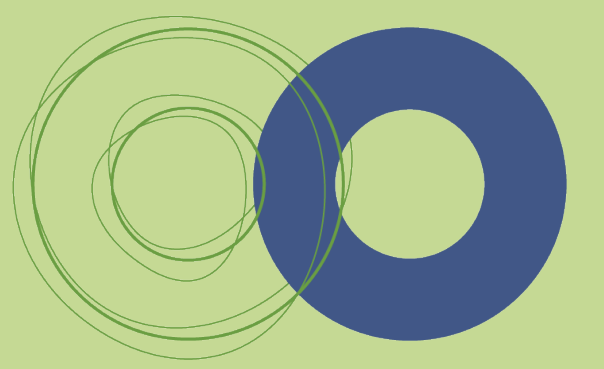


Zicht vanaf het dek en de woningen boven de Dirk van den Broek.

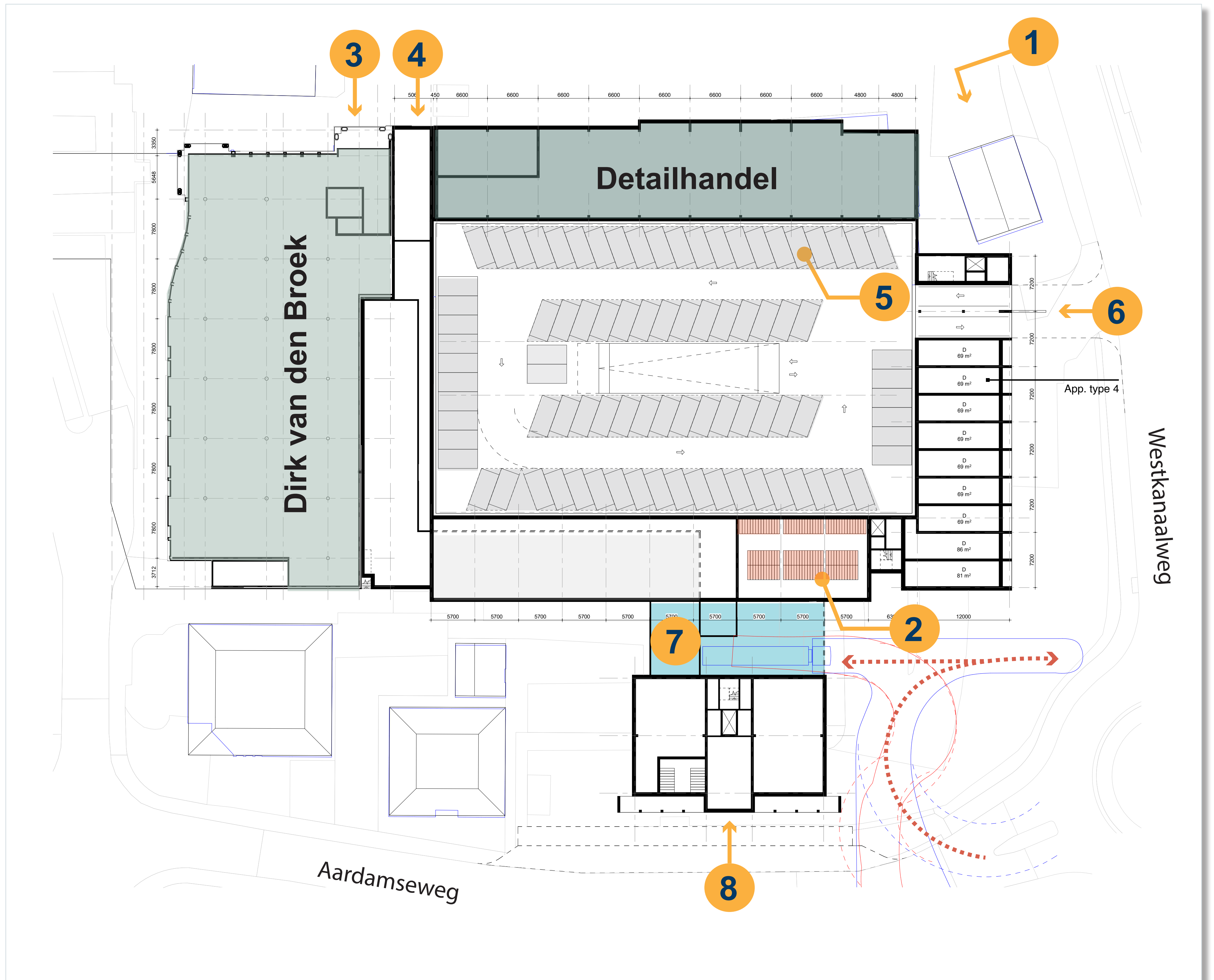


We gaan graag later met u in gesprek over het tussendeel, dit is niet het definitieve plan

BEREIKBAARHEID



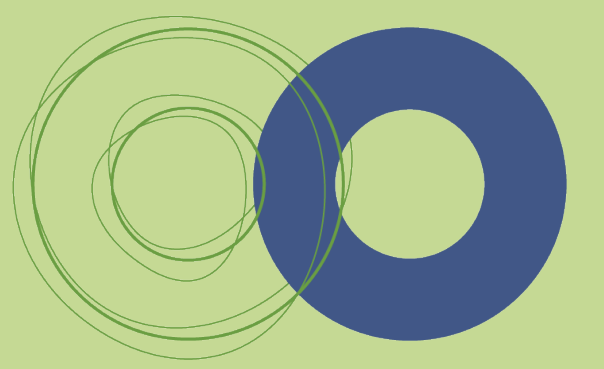
We werken aan goede en veilige bereikbaarheid van de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw. Dit geldt voor voetgangers, fietsers en auto's. Ook houden we rekening met laden, lossen en parkeren voor bewoners en bezoekers van het centrum.



Toelichting plattegrond

- 1 Hoofdentree appartementen
- 2 Collectieve fietsenstalling
- 3 Entree Dirk van den Broek
- 4 Voetgangersentree parkeergarage
- 5 Parkeergarage
- 6 Ingang nieuwe parkeergarage (auto)
- 7 Overdekt laden en lossen
- 8 Ingang Stationsgebouw
-> Route laden lossen

PARKEREN DORPSHART



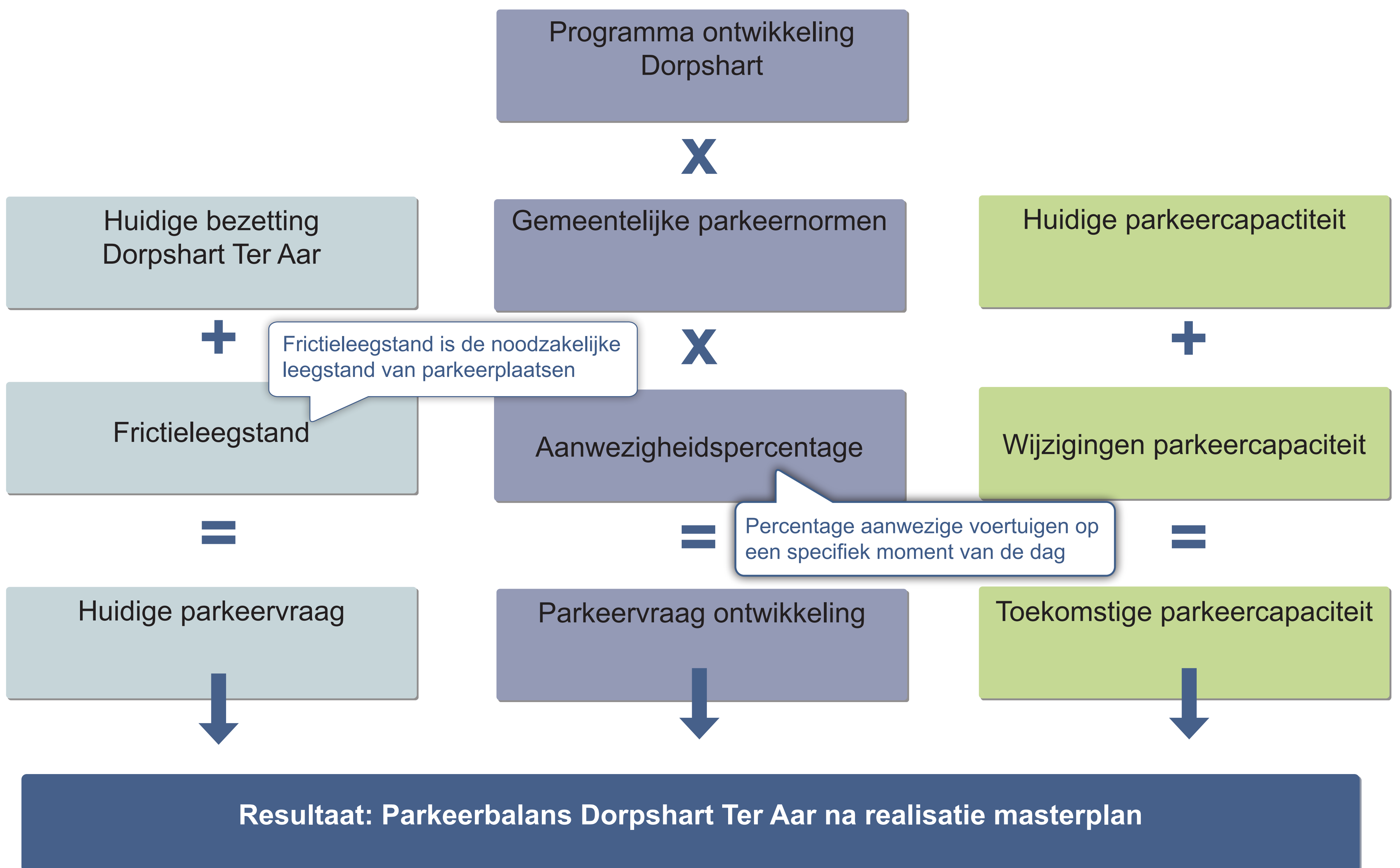
Voor de ontwikkeling van het Dorpshart is het belangrijk dat er genoeg parkeerplaatsen zijn. Daarom is in 2025 de parkeerbalans opnieuw doorgerekend.

Aanpak onderzoek

In het onderzoek kijken we naar drie aspecten:

1. De huidige parkeersituatie in het centrumgebied (hoe groot is de vraag nu?)
2. De extra vraag naar parkeerplaatsen door de komst van meer winkels en woningen
3. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het gebied (nu en straks)

Dit is een schematische weergave van de berekening van de parkeerbalans

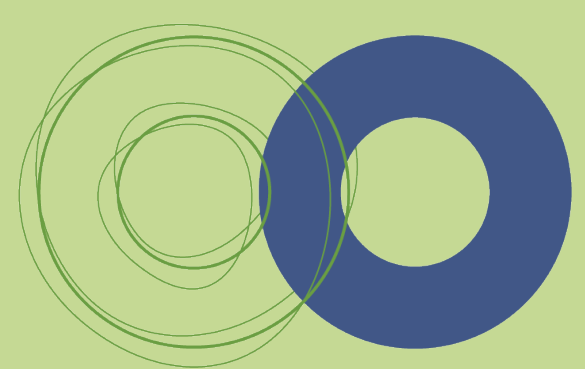


Berekening parkeerbalans

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen hanteren we de Nota Parkeernormen Gemeente Nieuwkoop (2021).

Bewoners en bezoekers gebruiken een parkeerplaats niet altijd op hetzelfde tijdstip. De grootste vraag naar parkeren voor bewoners is in de nacht. Bezoekers van de supermarkt gaan vaak op zaterdagmiddag. Dit heet dubbel gebruik van parkeerplaatsen. Hier houden we rekening mee.

RESULTATEN PARKEERONDERZOEK



1. Huidige parkeersituatie in het centrumgebied

In 2024 is een parkeertelling uitgevoerd. Op 2 vrijdagen en 2 zaterdagen is de bezetting in het centrumgebied geteld.

In de gemeente is een maximale parkeerdruk van 85% toegestaan. Dit betekent dat circa 15% van de parkeerplaatsen leeg moeten zijn (frictieleegstand), o.a. om zoekverkeer (extra verkeersbewegingen) te voorkomen.

	Werkdag				Zaterdag	
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond
Huidige openbare parkeercapaciteit	300	300	300	300	300	300
Huidige bezetting	219	208	164	164	211	133
Getelde parkeerdruk	73%	69%	55%	55%	70%	44%



De gemeten parkeerdruk is nu de hele week (vrij) laag in het gebied.

Huidige parkeervraag (bezetting + 15% frictieleegstand)	252	239	189	189	243	153
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2. Extra vraag naar parkeren in het centrumgebied

Ter Aar groeit. Daarom groeit het centrum mee. Er komen meer winkels, meer ruimte voor dienstverlening en horeca en extra woningen. Er verdwijnen ook enkele gebouwen

We gaan uit van het volgende programma in Fase 1.

Functie te realiseren - Fase 1	Omvang	Eenheid
Commerciële ruimte & laden en lossen (Hema, Kruidvat, Dirk)	+2.122	m2 bvo
Vlinder- en stationsgebouw appartementen	+90	woningen
Functie te vervallen - Fase 1		Eenheid
Commerciële ruimte & laden en lossen (Hema, Kruidvat, Dirk)	-1.370	m2 bvo
Woonhuis	-1	woningen

We moeten genoeg parkeerplaatsen maken voor de extra woningen en andere functies

3. Extra parkeerplaatsen door deze ontwikkeling

In het gebouw van de Vlinderlocatie komt een parkeergarage. Daarnaast vervalt een aantal parkeerplaatsen.

We gaan uit van het volgende programma in Fase 1.

Te realiseren	Eenheid	Opmerking
+168	Parkeerplaatsen	laag 1 en 2
+40	Parkeerplaatsen	laag 3
Te vervallen	Eenheid	
-14	Parkeerplaatsen	-
-42	Parkeerplaatsen	Indien parkeerterrein bij de Kruidvat onbereikbaar wordt
Totaal		
+152	Parkeerplaatsen	

In deze tabel ziet u hoeveel parkeerplaatsen we willen toevoegen en hoeveel er verdwijnen door de plannen van Fase 1.

Parkeerbalans Dorpshart Ter Aar na afronding Fase 1

	Werkdag				Zaterdag	
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond
+ Huidige parkeervraag	252	239	189	189	243	153
= Planeffect (extra parkeerplaatsen voor fase 1)	88	94	155	143	114	145
= Toekomstige parkeervraag	340	333	344	332	357	298
: Verwacht aantal bezette parkeerplaatsen (Toekomstige parkeervraag - 15% frictieleegstand)	289	283	292	282	303	253
= Toekomstige parkeercapaciteit	452	452	452	452	452	452
= Toekomstige parkeerdruk	64%	63%	65%	62%	67%	56%

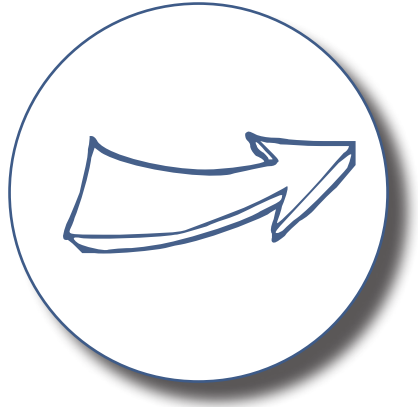
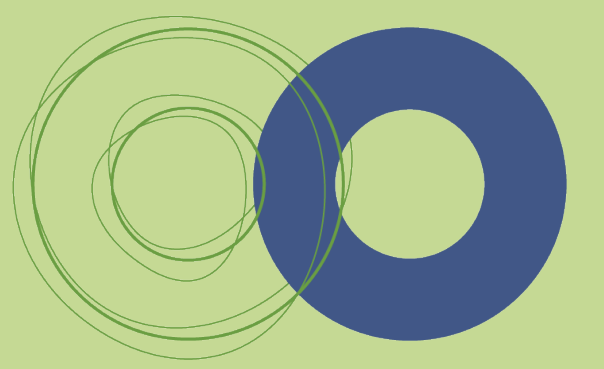
Conclusie

Het aantal parkeerplaatsen dat we toevoegen in fase 1 (voor de nieuwe voorzieningen en woningen) is voldoende. De parkeerdruk in het centrum blijft daarmee altijd ruim onder de norm van 85%. De ontwikkeling zorgt er zelfs voor dat de parkeerdruk afneemt op veel tijdstippen. Er zijn dan méér parkeerplaatsen vrij dan nu.

Door de extra parkeercapaciteit maken we de ontwikkeling van fase 2 in de toekomst ook mogelijk

VERVOLGPROCES

BOPA FASE 1



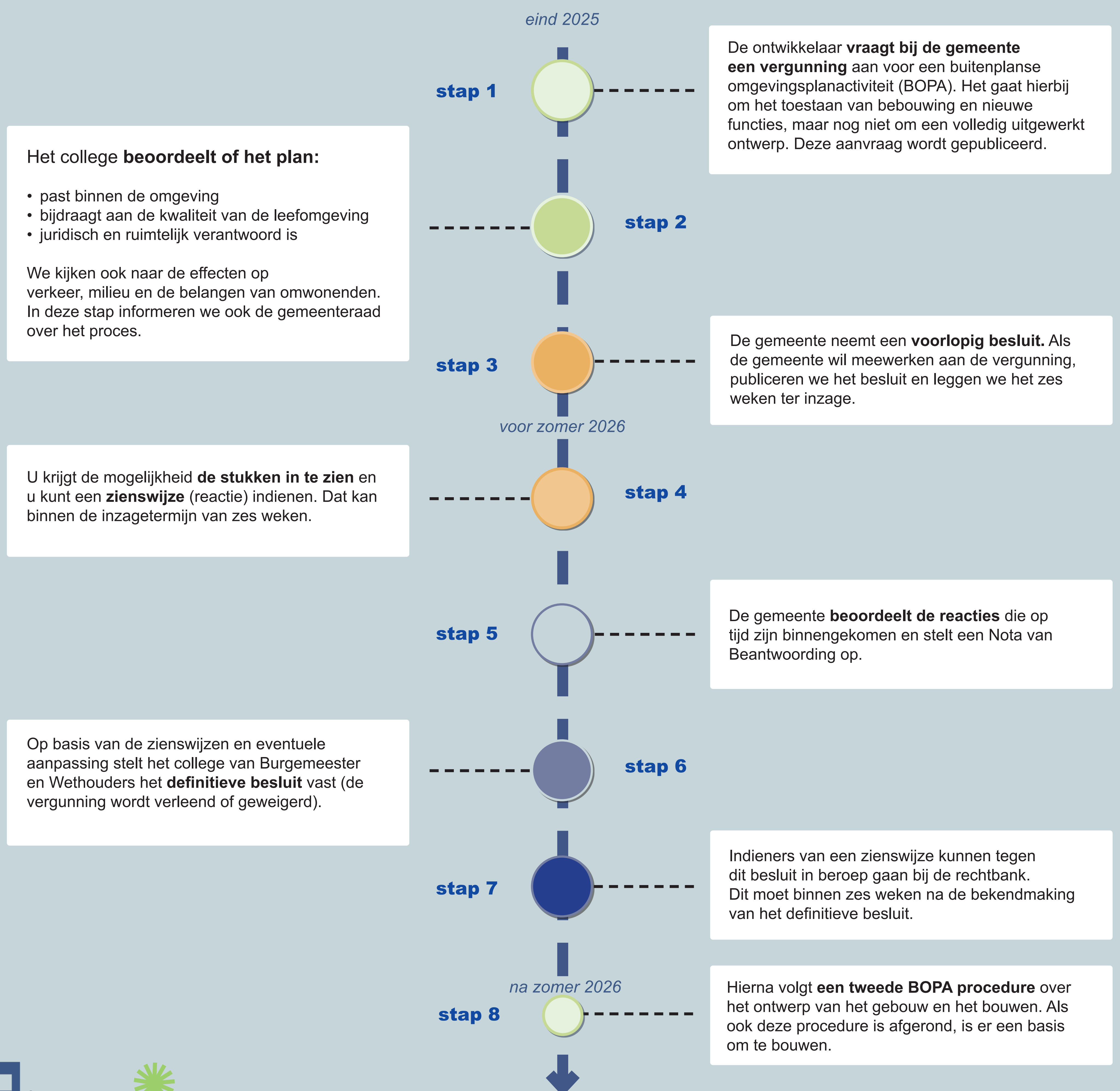
Over een aantal maanden start de vergunningsprocedure.

Fase 2 gaat later van start en is daarom geen onderdeel van deze vergunningsprocedure.

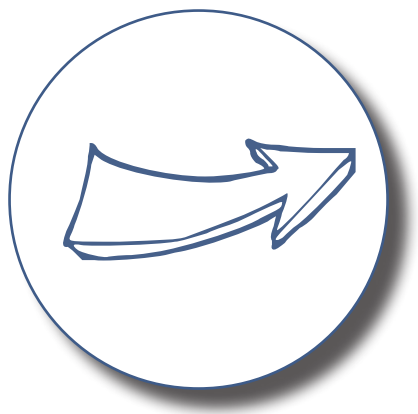
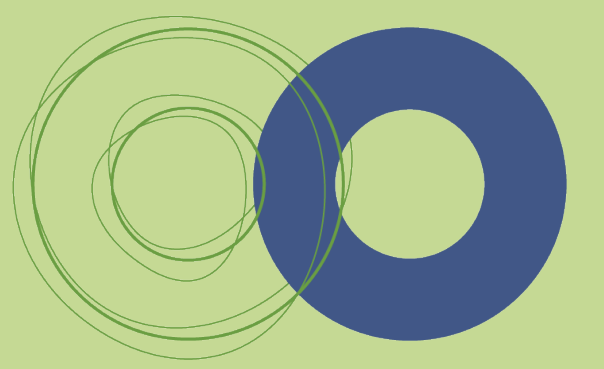
Zo'n vergunningsprocedure heet een BOPA; buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hoe werkt de BOPA-procedure?

De invulling van Fase 1 past nog niet binnen het huidige omgevingsplan. We leggen uit hoe de BOPA-procedure werkt.



VERVOLGPROCES BOPA FASE 1



Over een aantal maanden start de vergunningsprocedure.



Toelichting kaart

- Verkeer en toegankelijkheidsgebied (inclusief water en groen)
- Groene bufferzone (inclusief water)
- Maximaal grondvlak Vlinder en Stationsgebouw
- Parkeergebied Aardamseweg 73A
- Grens fase 1

Bopa kaart

Deze vergunningkaart hoort bij het BOPA proces. De kaart geeft inzicht in de toekomstige functies zoals verkeer, groen en water, maximale bouwhoogtes en de bouw mogelijkheden. De kaart is nog in ontwikkeling en wordt onderdeel van de BOPA procedure.