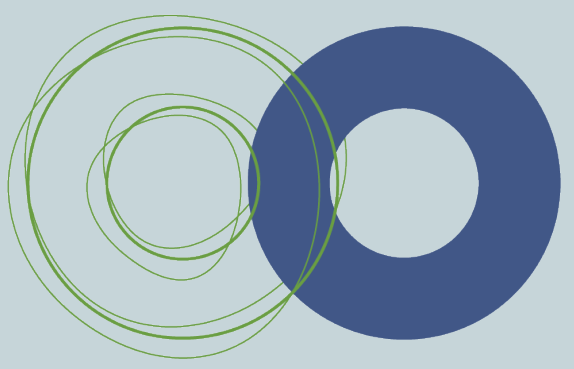




SCAN
MIJ!

DORPSHART TER AAR



De gemeente en Kavel Vastgoed werken samen aan een toekomstbestendig Dorpshart. Er zijn vier ambities:



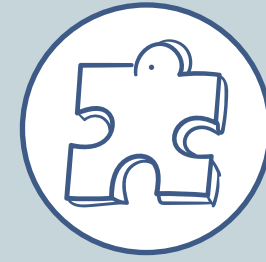
Een aantrekkelijk dorpshart

Een centrale plek voor inwoners en bezoekers.



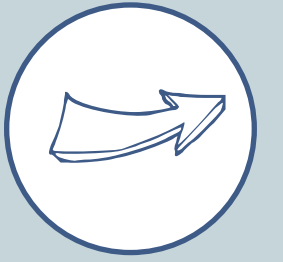
Aangenaam verblijven

Een overzichtelijk groen centrum waar u graag komt. En met pleinen om elkaar te ontmoeten.



Een goede mix van functies

Winkels, horeca én wonen bij elkaar op een plek.



Route en bereikbaarheid

Veilig en goed bereikbaar te voet, met fiets en met de auto.

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. Zo blijven het Primeragebouw en het horecagebouw aan de Essenlaan staan.



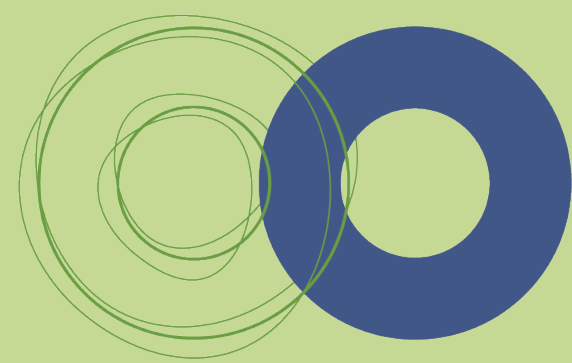
Fase 1

- 1 Stationsgebouw
- 2 Vlinderlocatie

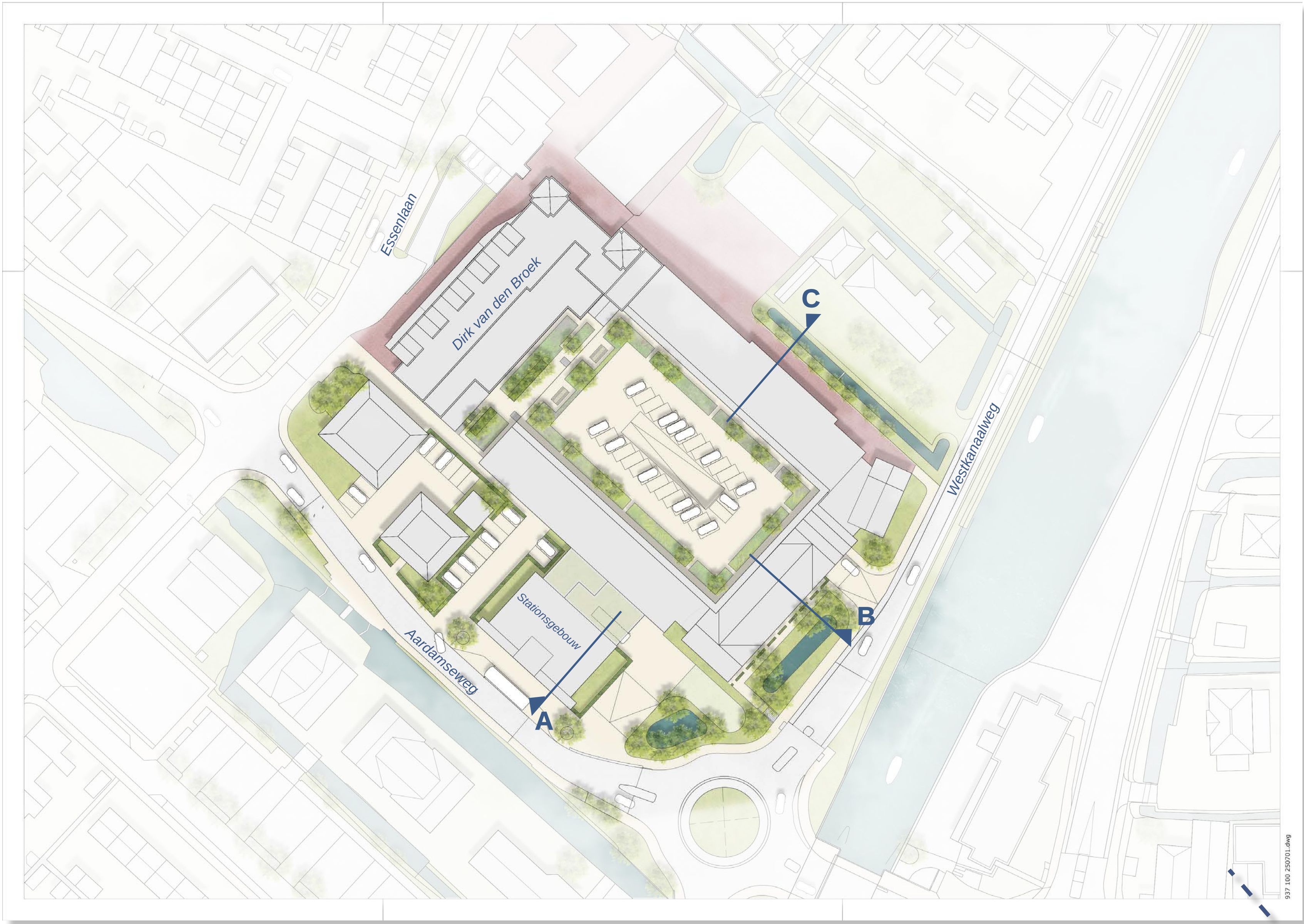
Vervolgfases

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

ONTWIKKELING FASE 1

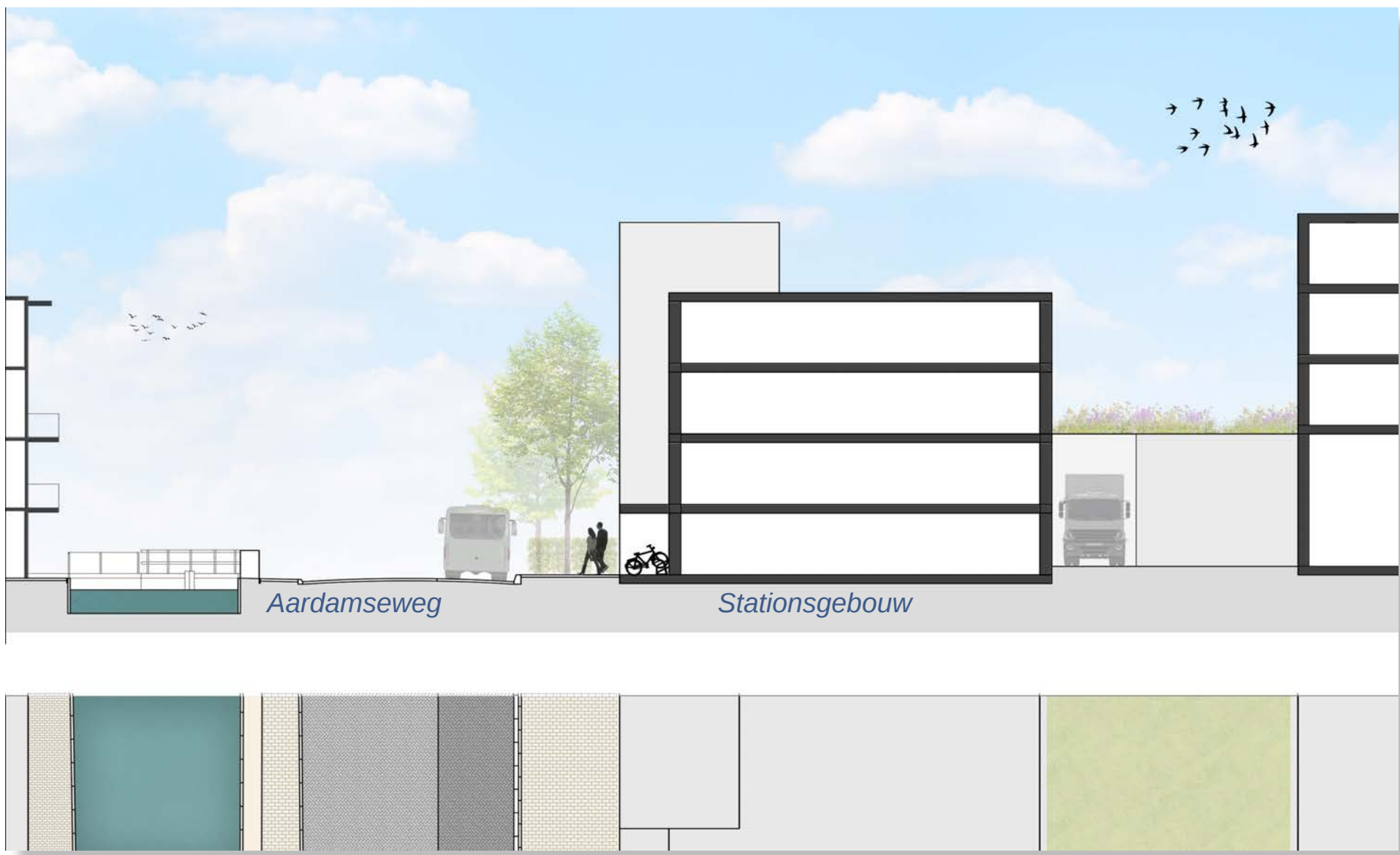


We ontwikkelen een mix van functies in een groene omgeving.



Bovenaanzicht invulling Fase 1

A



B



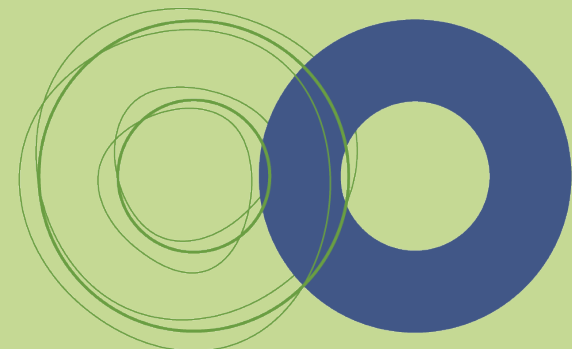
C



Toelichting

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

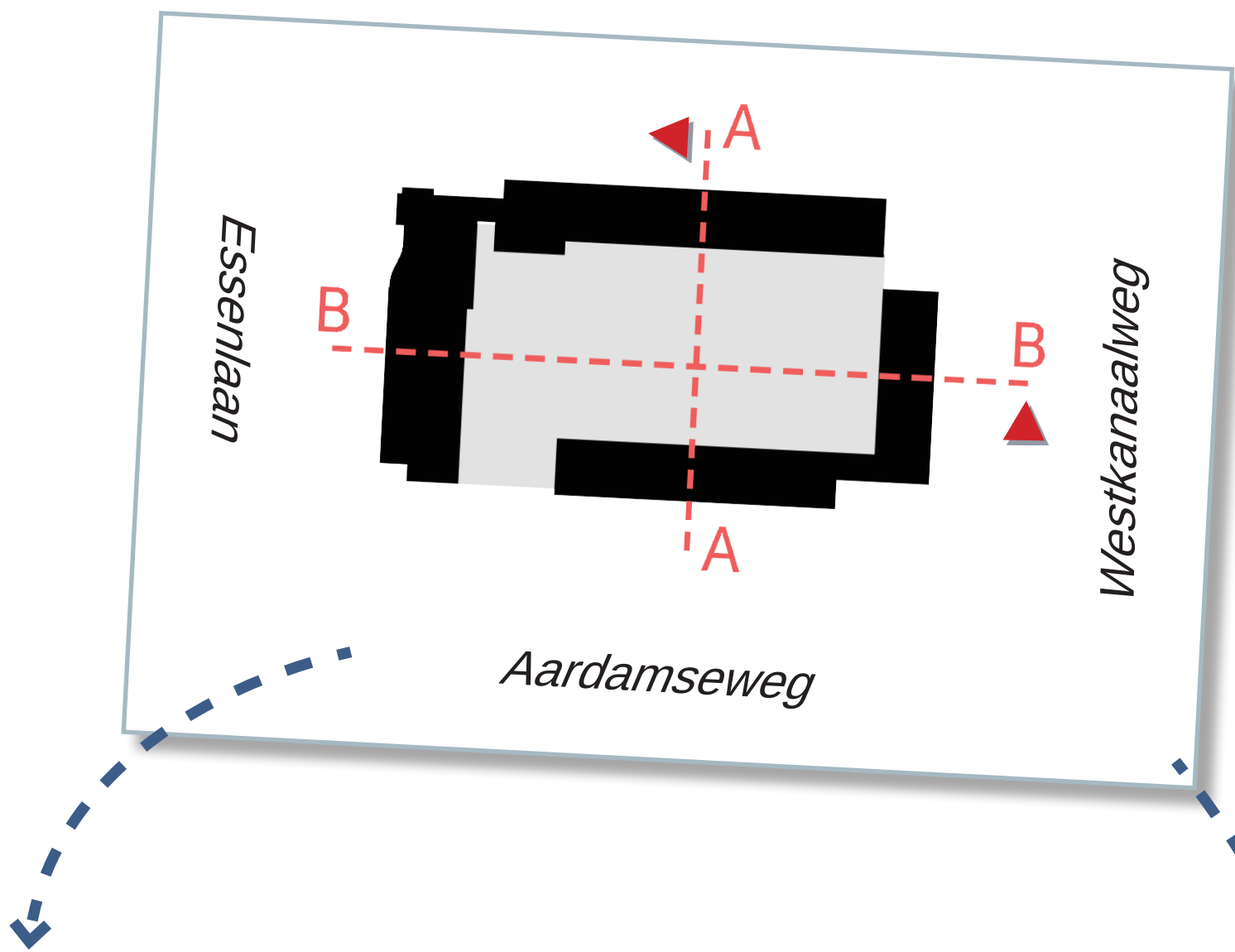
ONTWIKKELING FASE 1



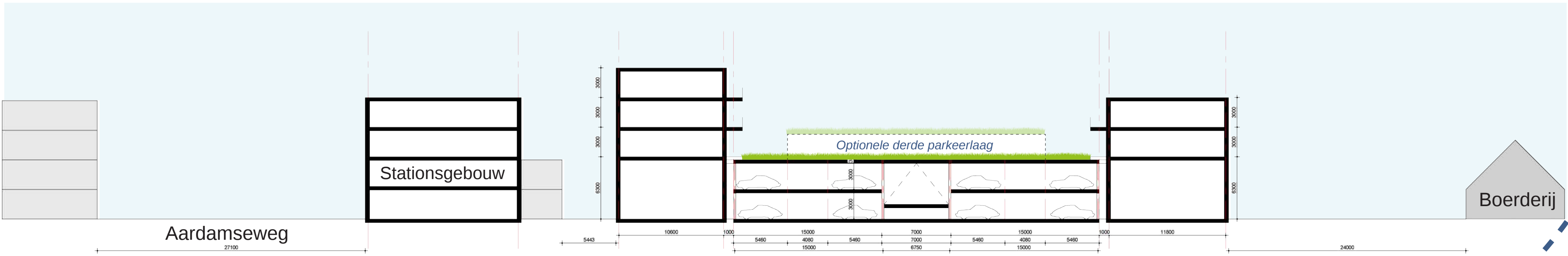
De nieuwe gebouwen hebben meerdere verdiepingen.

Toelichting

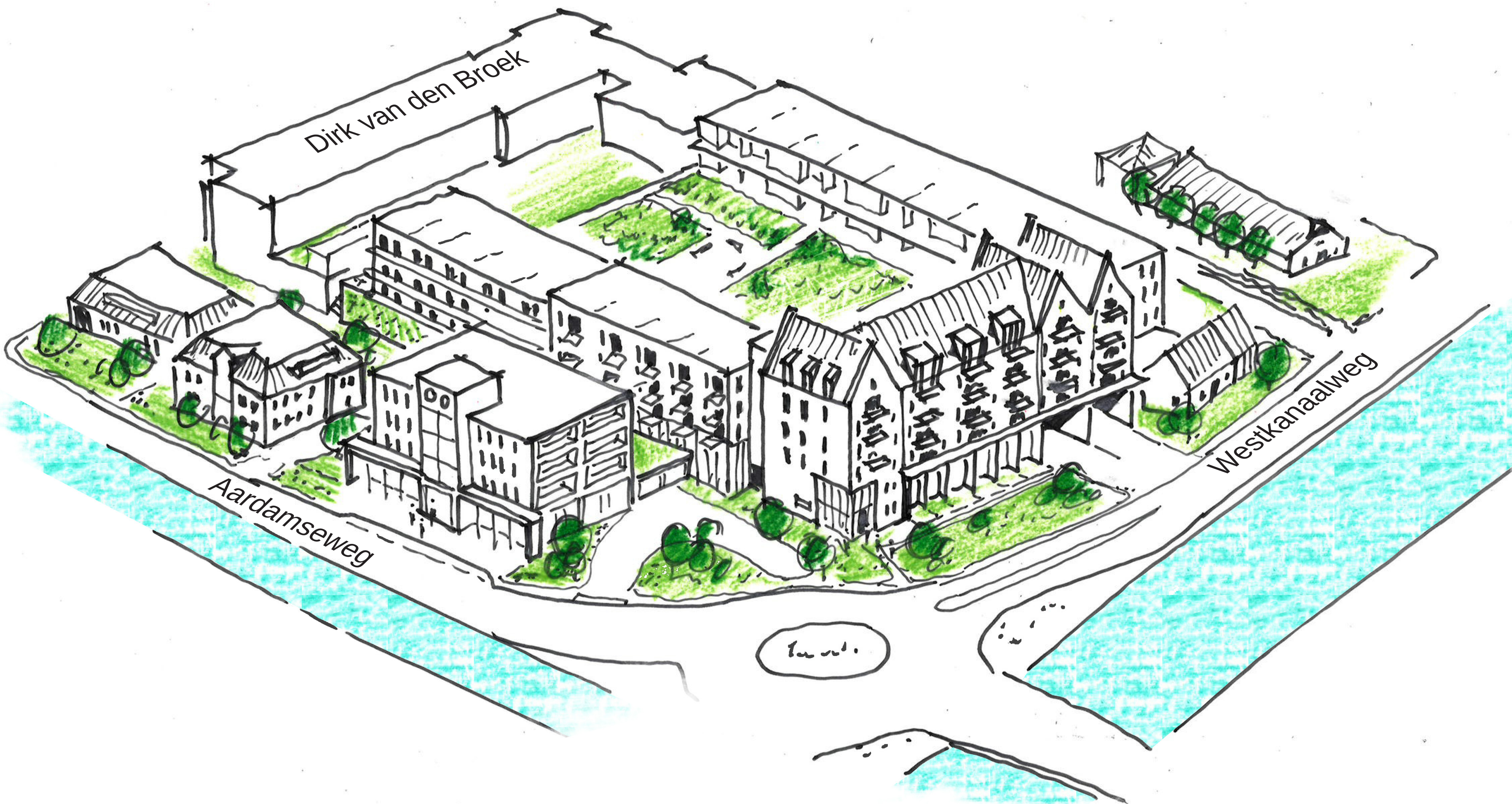
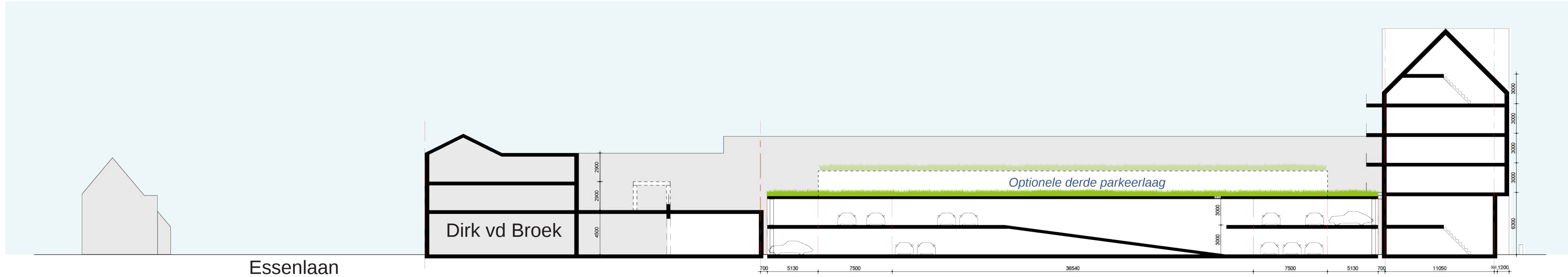
Op dit paneel is te zien hoe de nieuwe gebouwen van de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw in elkaar zitten.



Doorsnede A

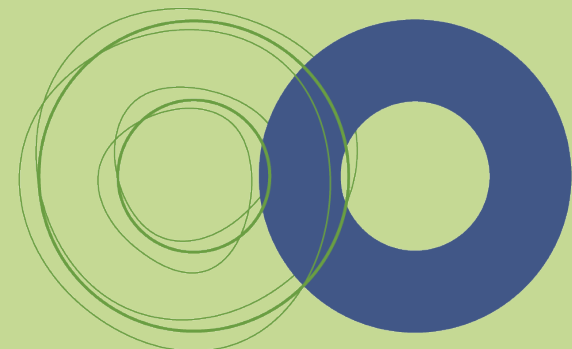


Doorsnede B



Impressieschets Vlinderlocatie en Stationsgebouw

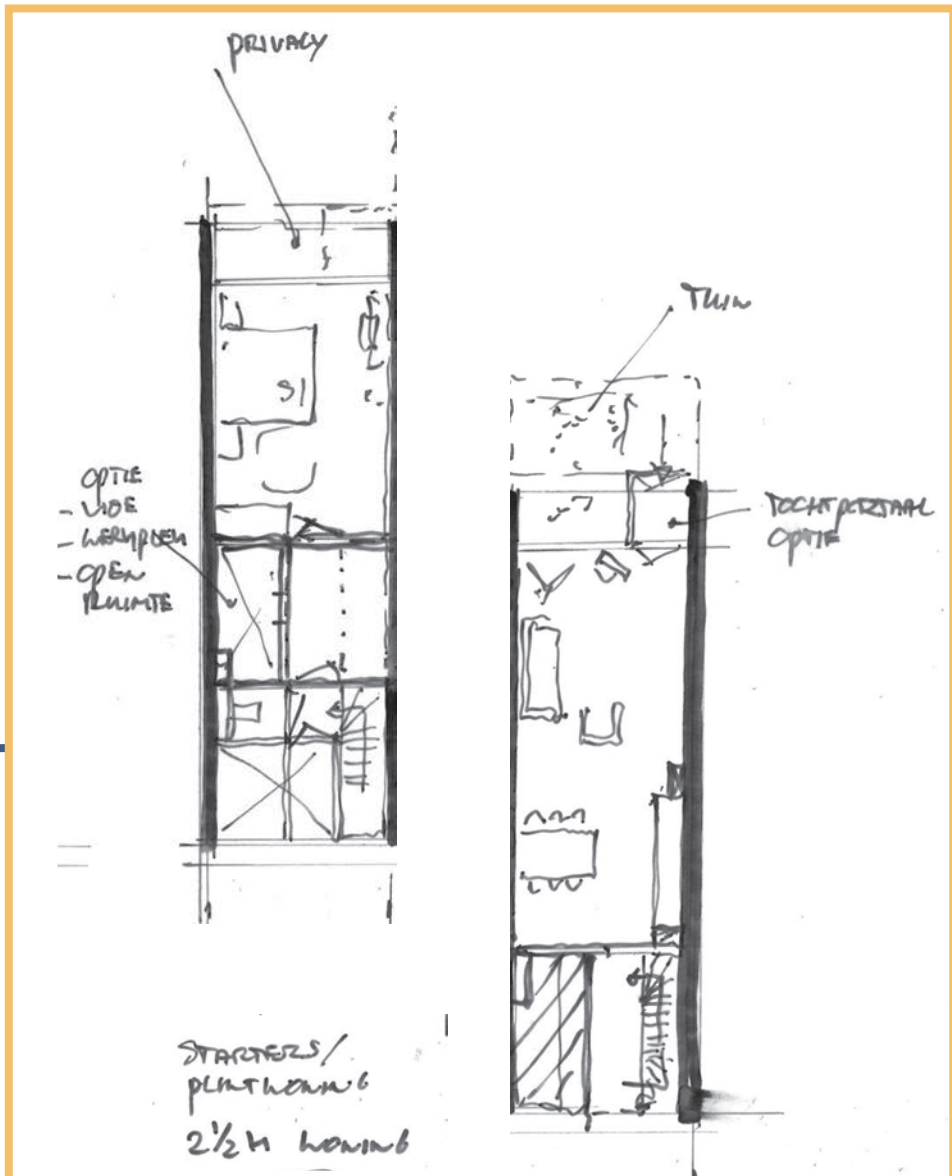
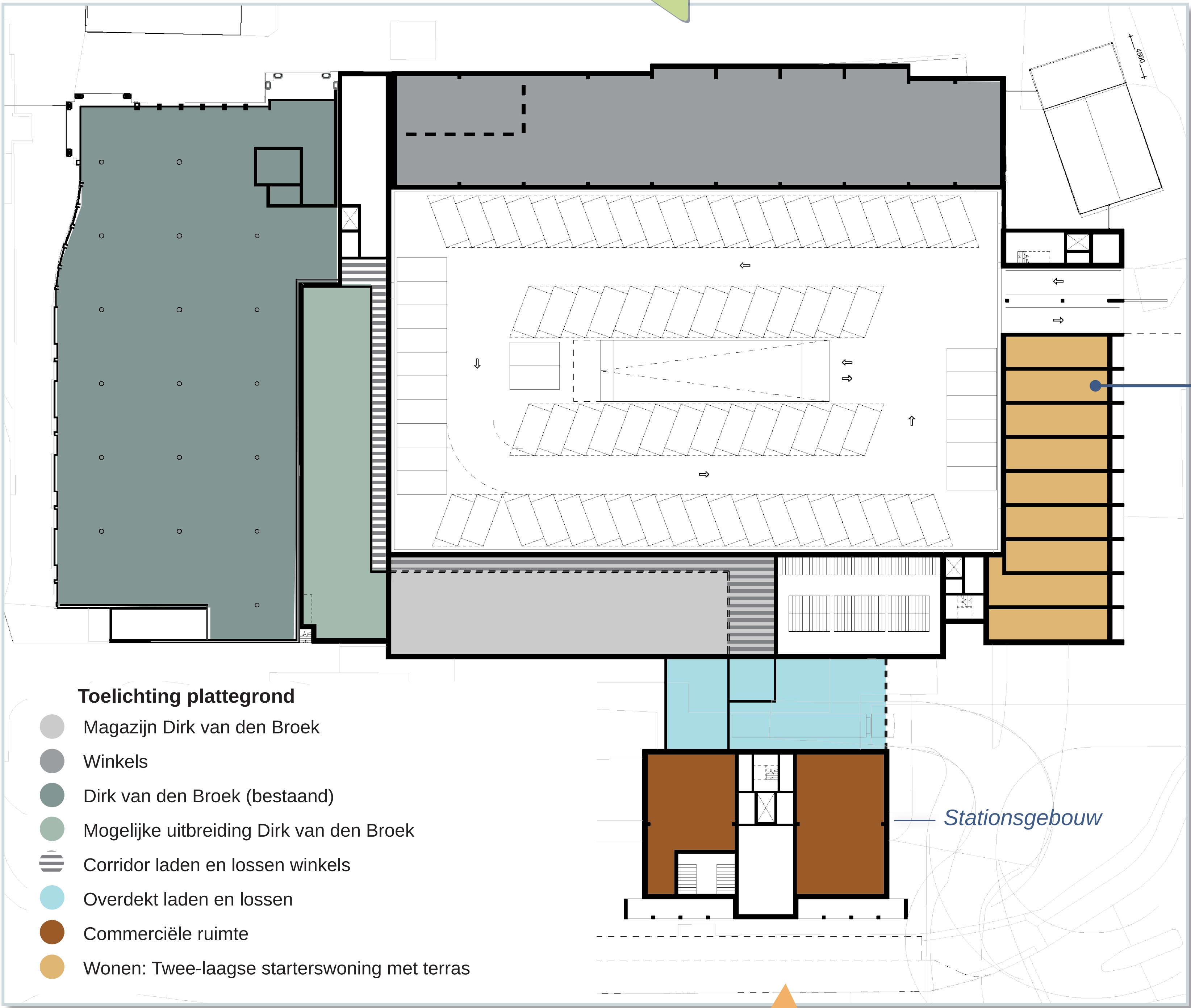
DE VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



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

Begane grond

Op de Vlinderlocatie komt een nieuw gebouw met meerdere functies.



Schets appartement

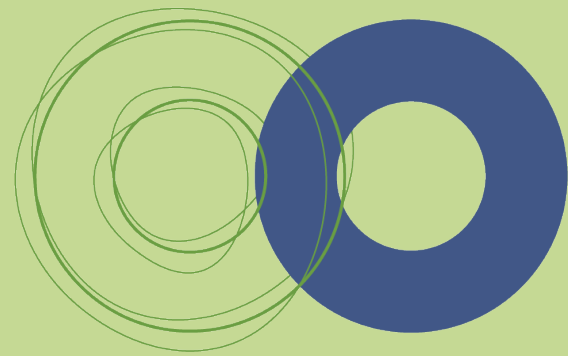
Tegenover de Vlinderlocatie realiseren we het Stationsgebouw.

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.



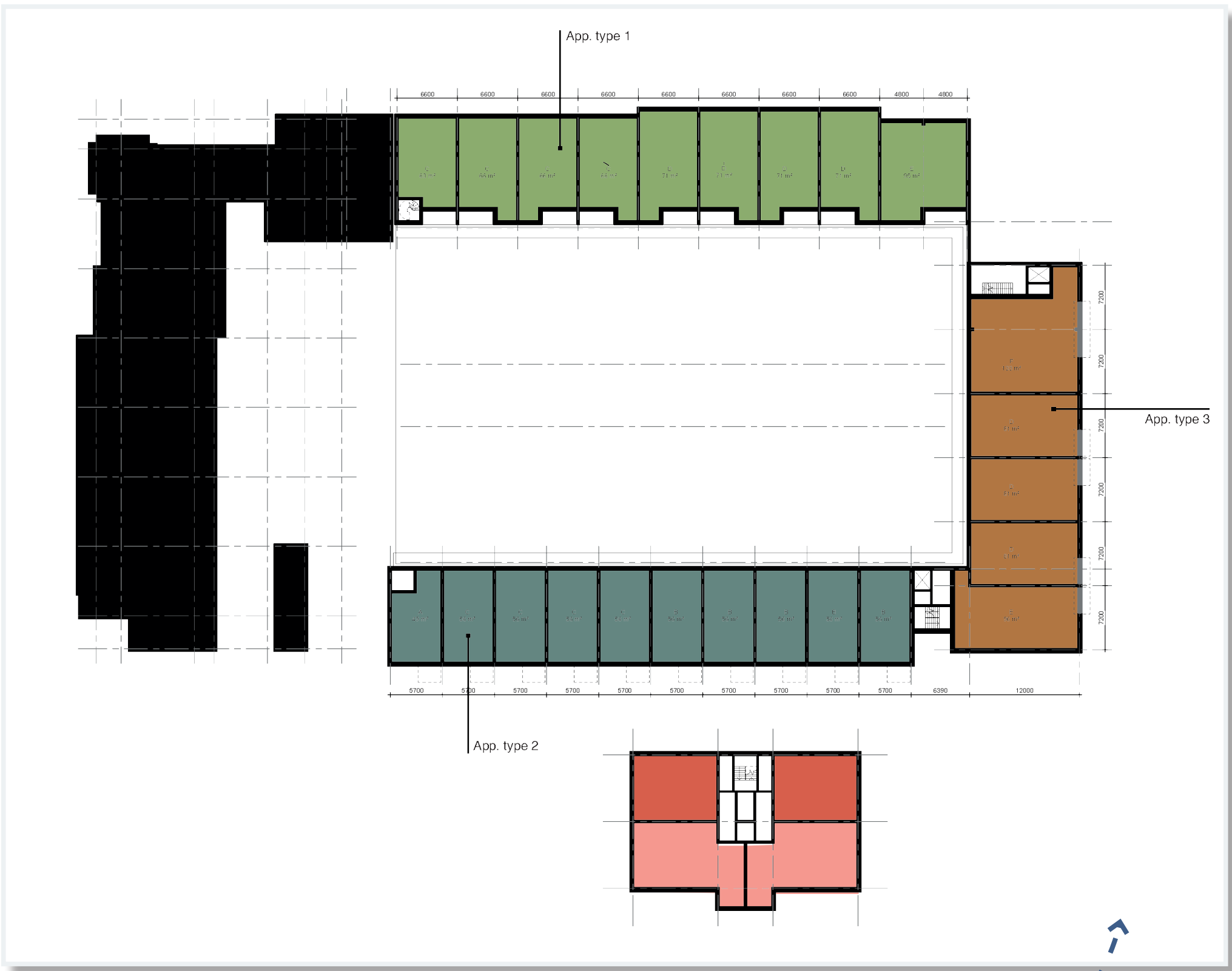
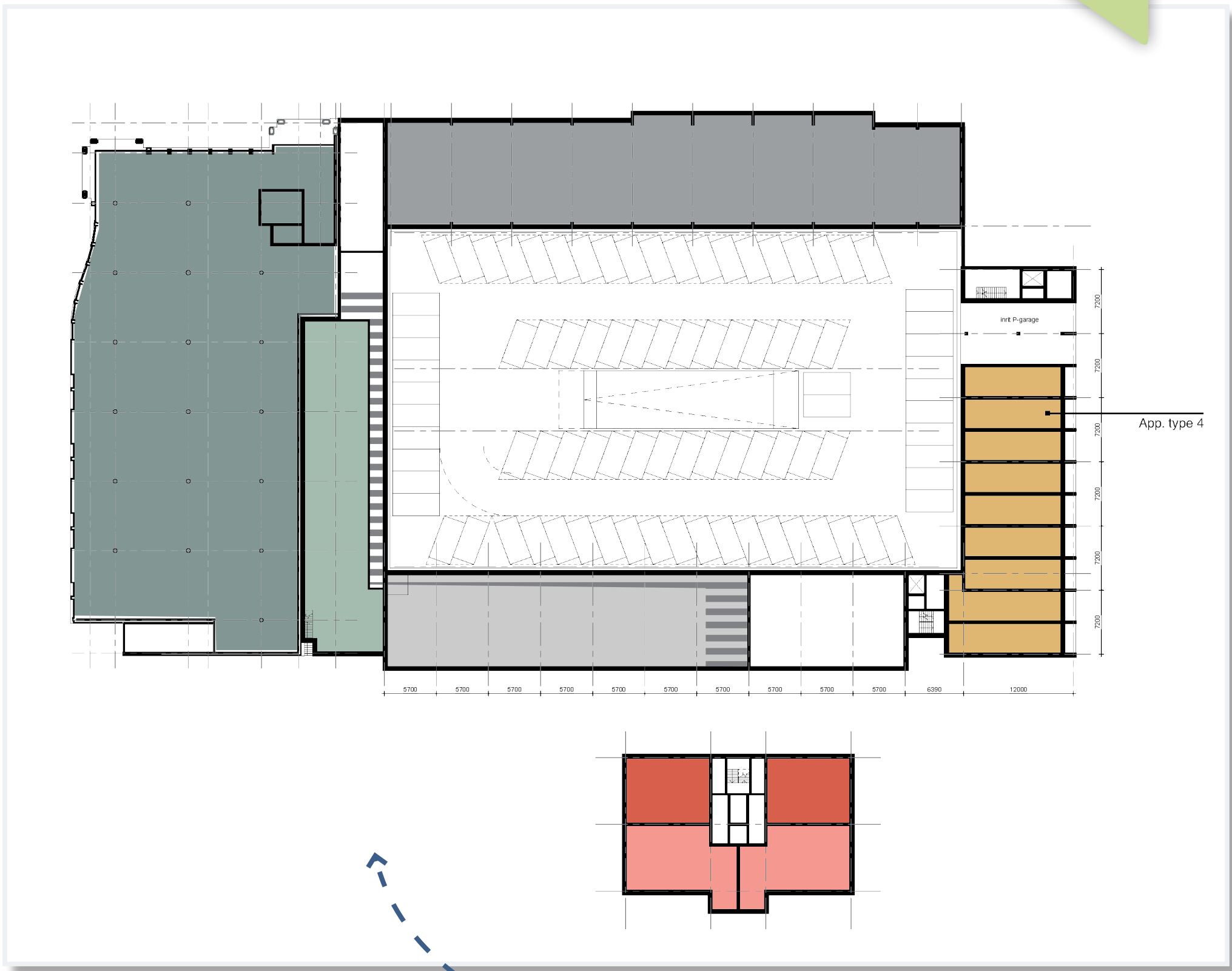
DE VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



1e verdieping

De Vlinderlocatie en het Stationsgebouw tellen meerdere verdiepingen.

2e verdieping

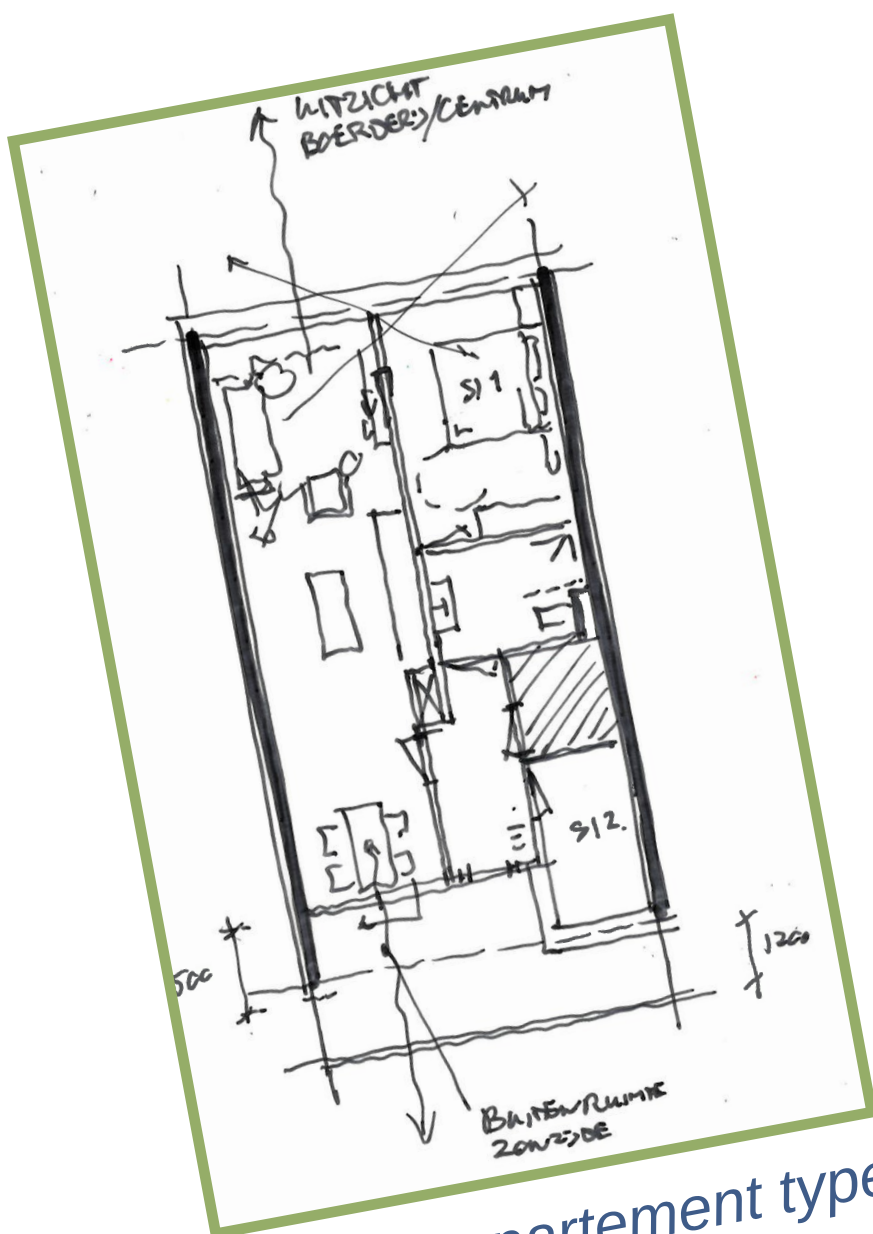


Toelichting plattegrond

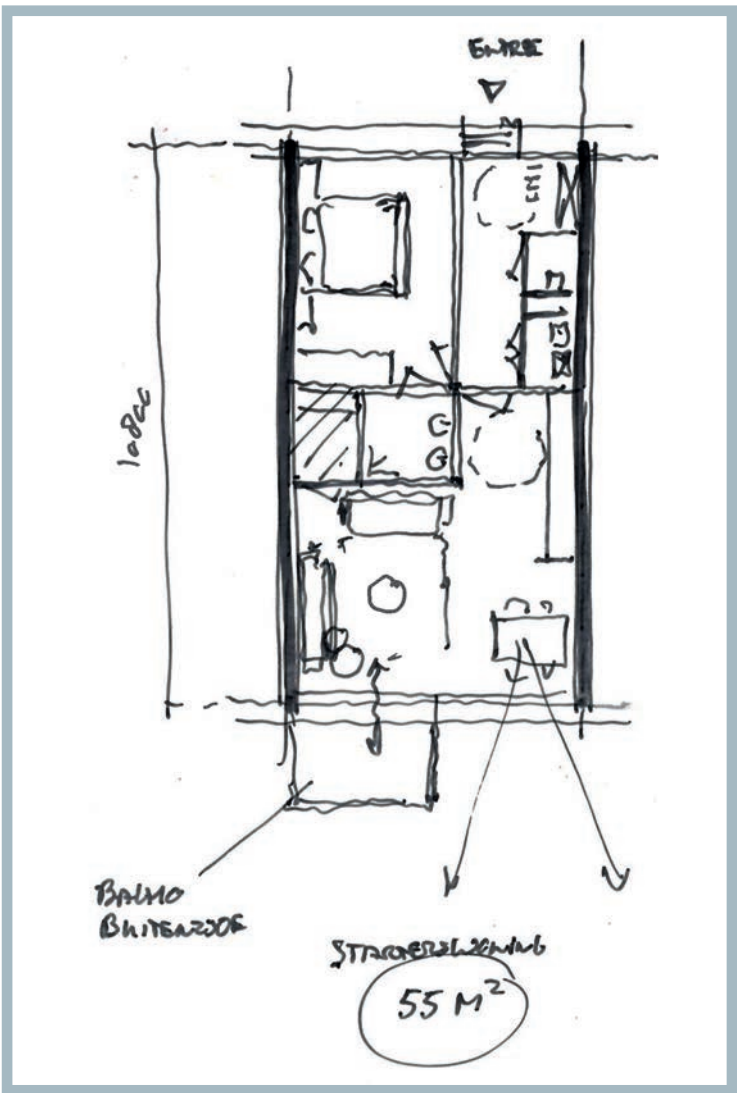
- Magazijn Dirk van den Broek
- Winkels/retail
- Dirk van den Broek
- Mogelijke uitbreiding Dirk van den Broek
- Corridor laden en lossen winkels
- Wonen: Twee-laagse starterswoning met terras

Toelichting plattegrond

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



Schets appartement type 1



Schets appartement type 2

Programma Stationsgebouw

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

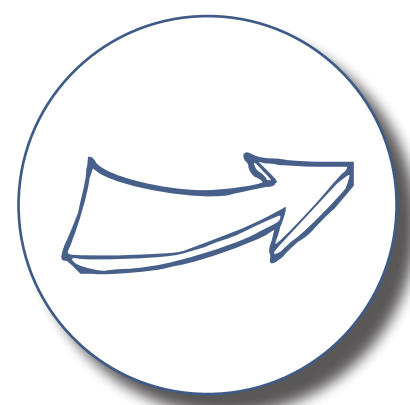
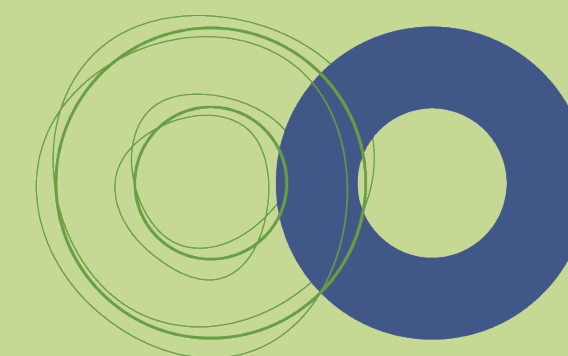


Voormalige stationsgebouwen bij de bushalte vormen de inspiratiebron voor de nieuwe entree van Ter Aar.

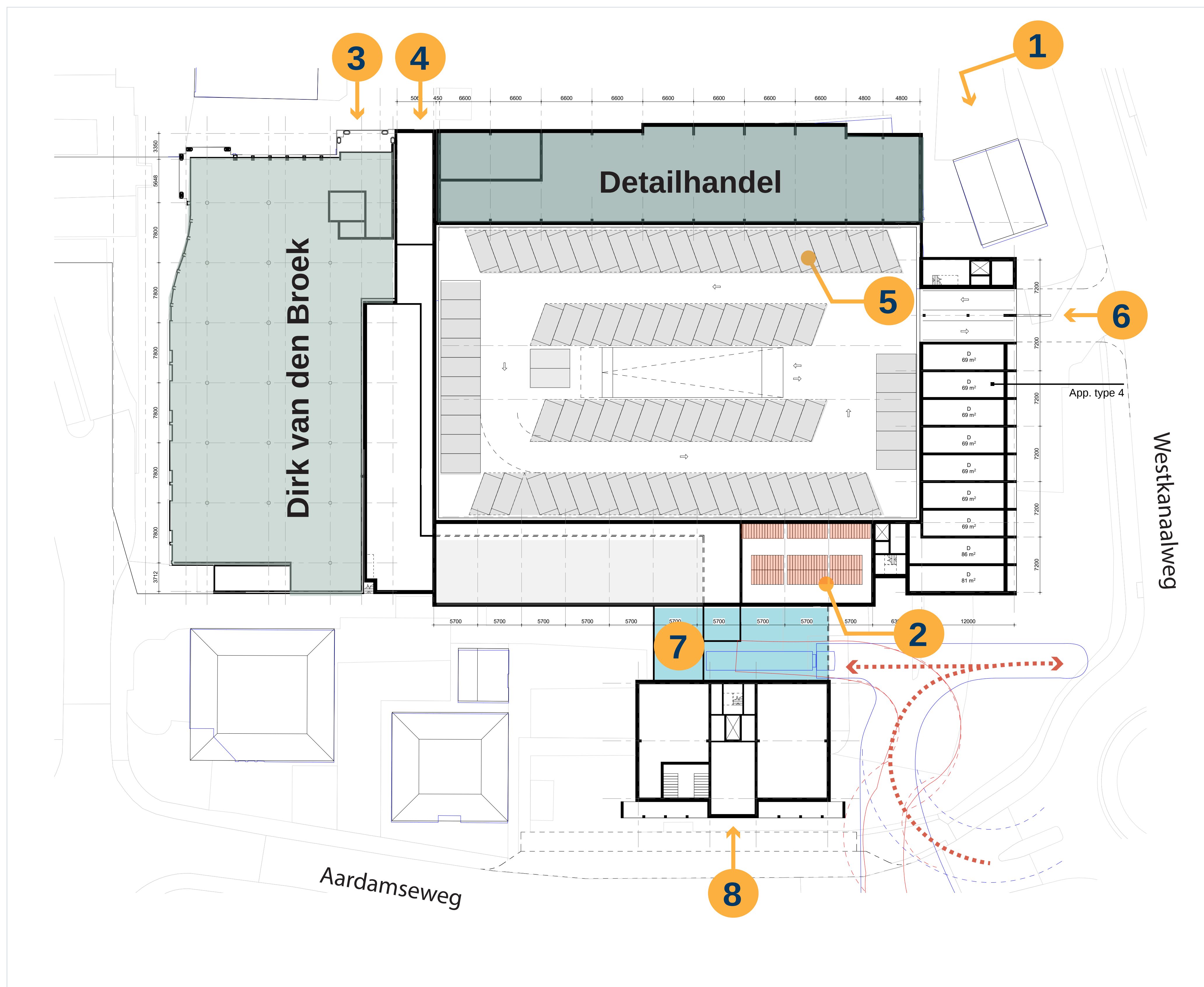


Impressieschets Stationsgebouw

BEREIKBAARHEID



Een van de ambities is 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

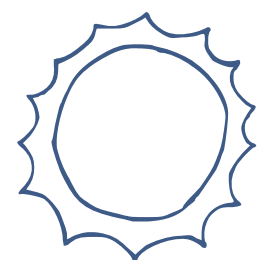
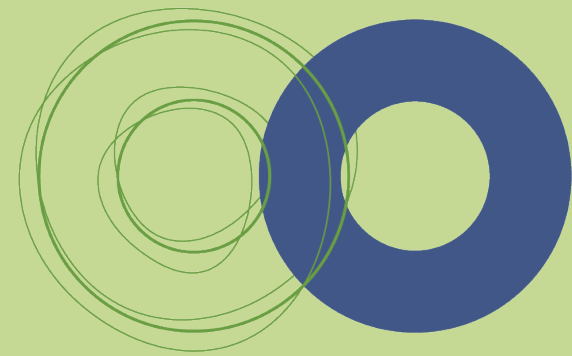
- 1 Hoofdentree appartementen
- 2 Collectieve fietsenstalling
- 3 Entree Dirk van den Broek
- 4 Voetgangersentree parkeergarage
- 5 Parkeergarage

- 6 Ingang nieuwe parkeergarage (auto)
- 7 Overdekt laden en lossen
- 8 Ingang Stationsgebouw
- Route laden lossen

Toelichting

In de parkeergarage gaan we uit van circa 165 parkeerplaatsen. We onderzoeken of een (deels) derde parkeerlaag nodig is.

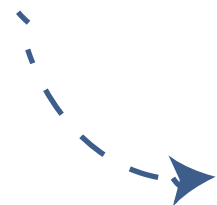
INVLOED OP DE OMGEVING



We hebben een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij we hebben onderzocht waar in het gebied zon en schaduw is in de verschillende seizoenen.

Huidige situatie

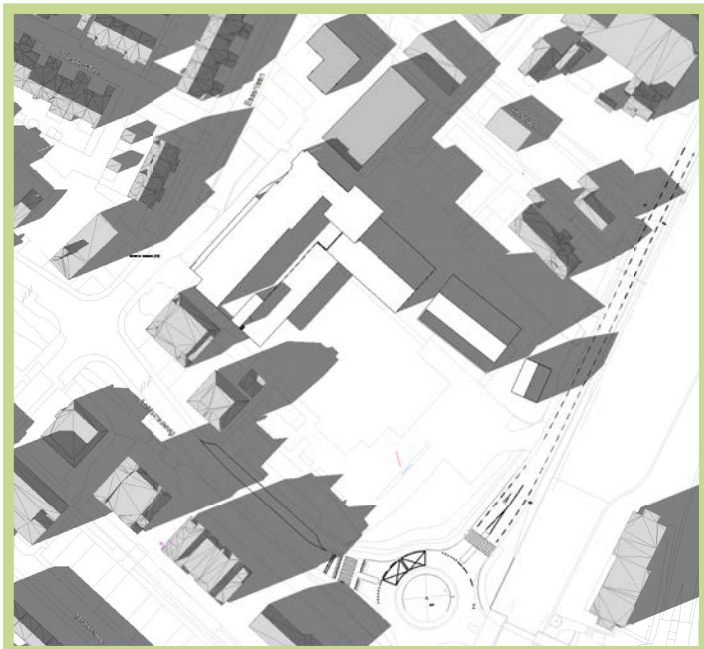
21 maart



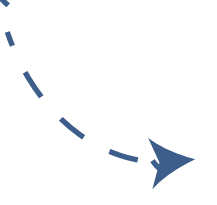
13:00



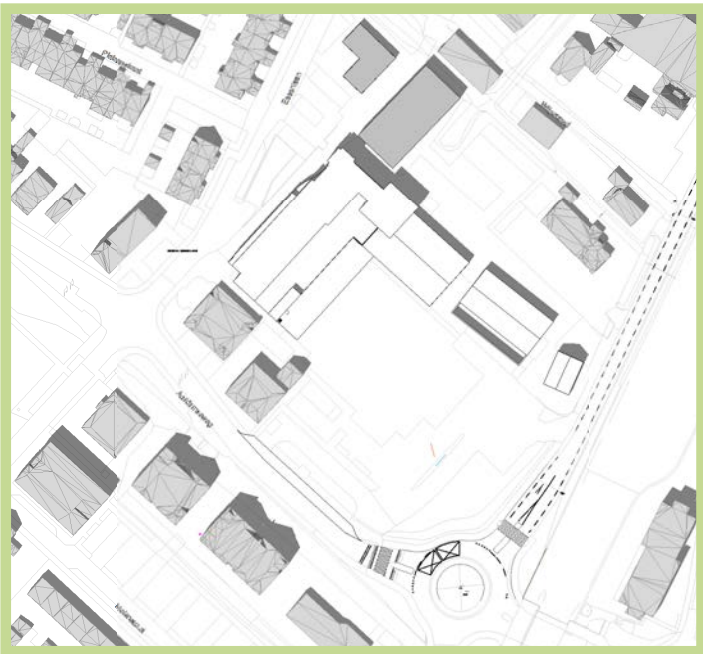
17:00



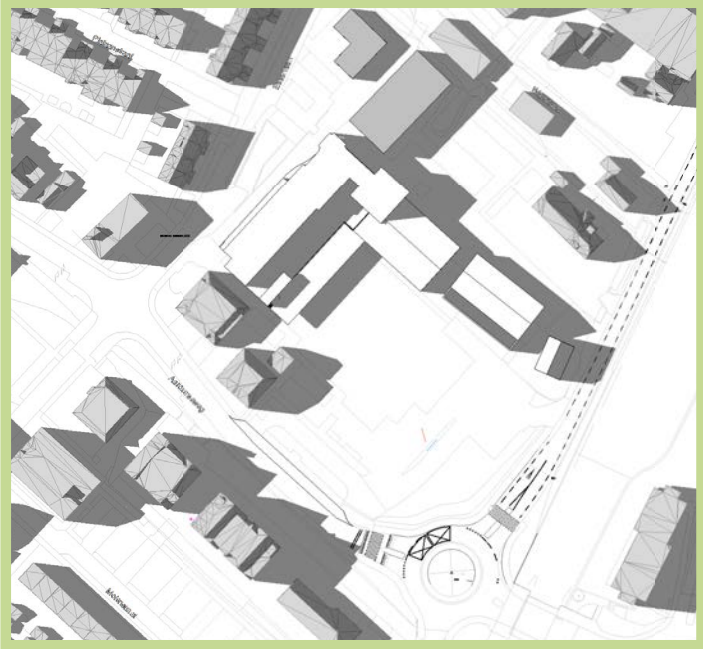
21 juni



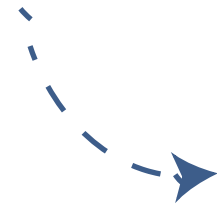
13:00



17:00



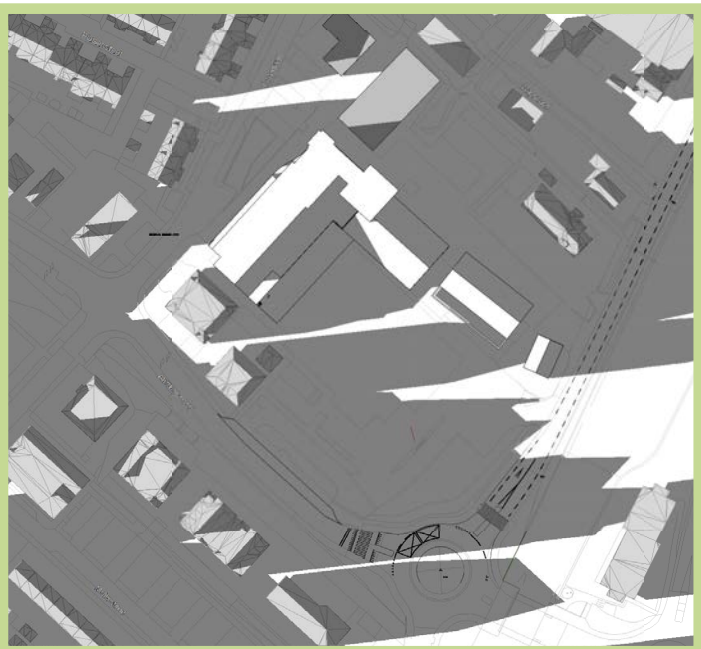
21 september



13:00

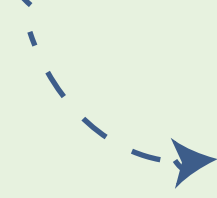


17:00

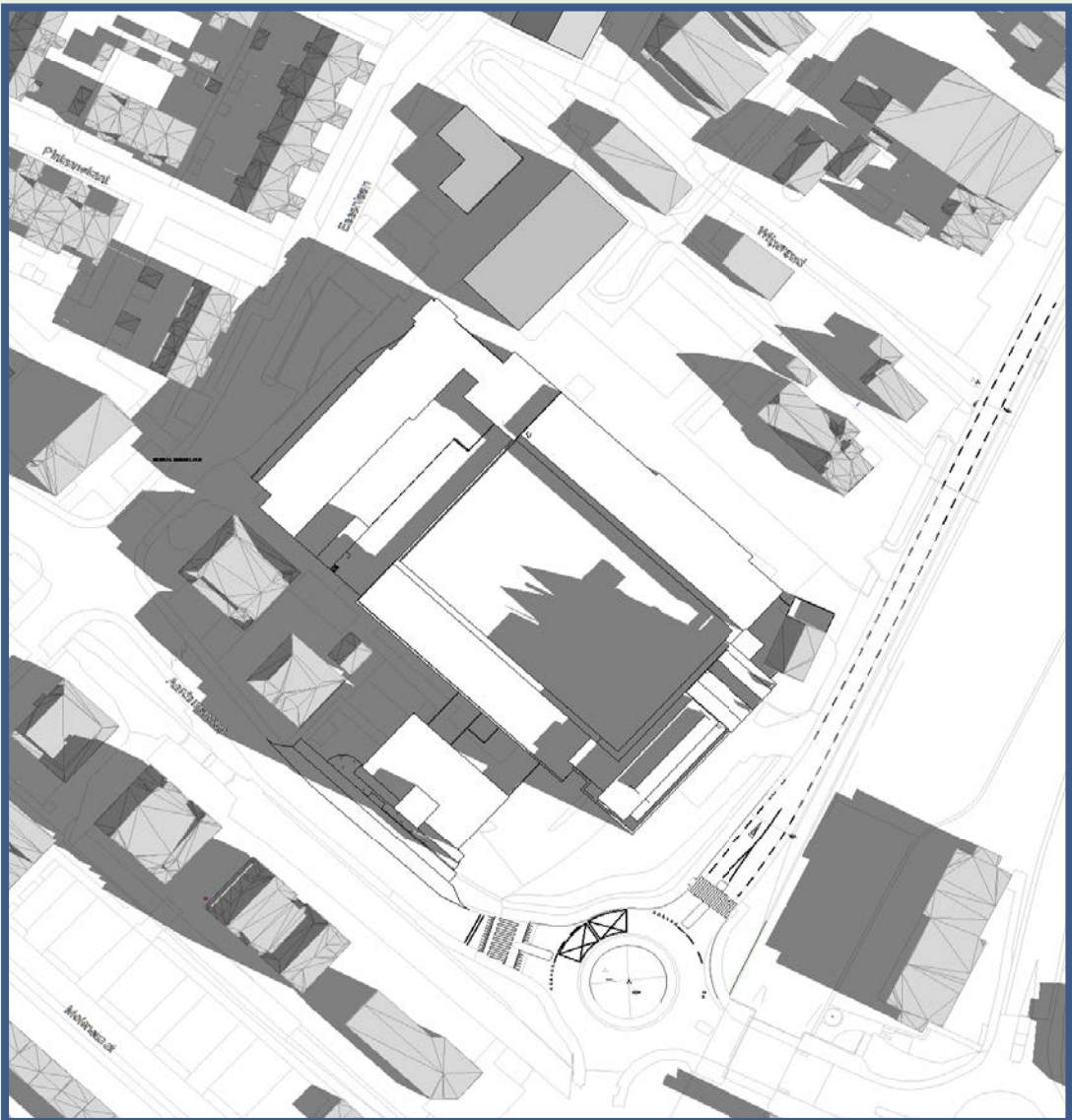


Nieuwe situatie

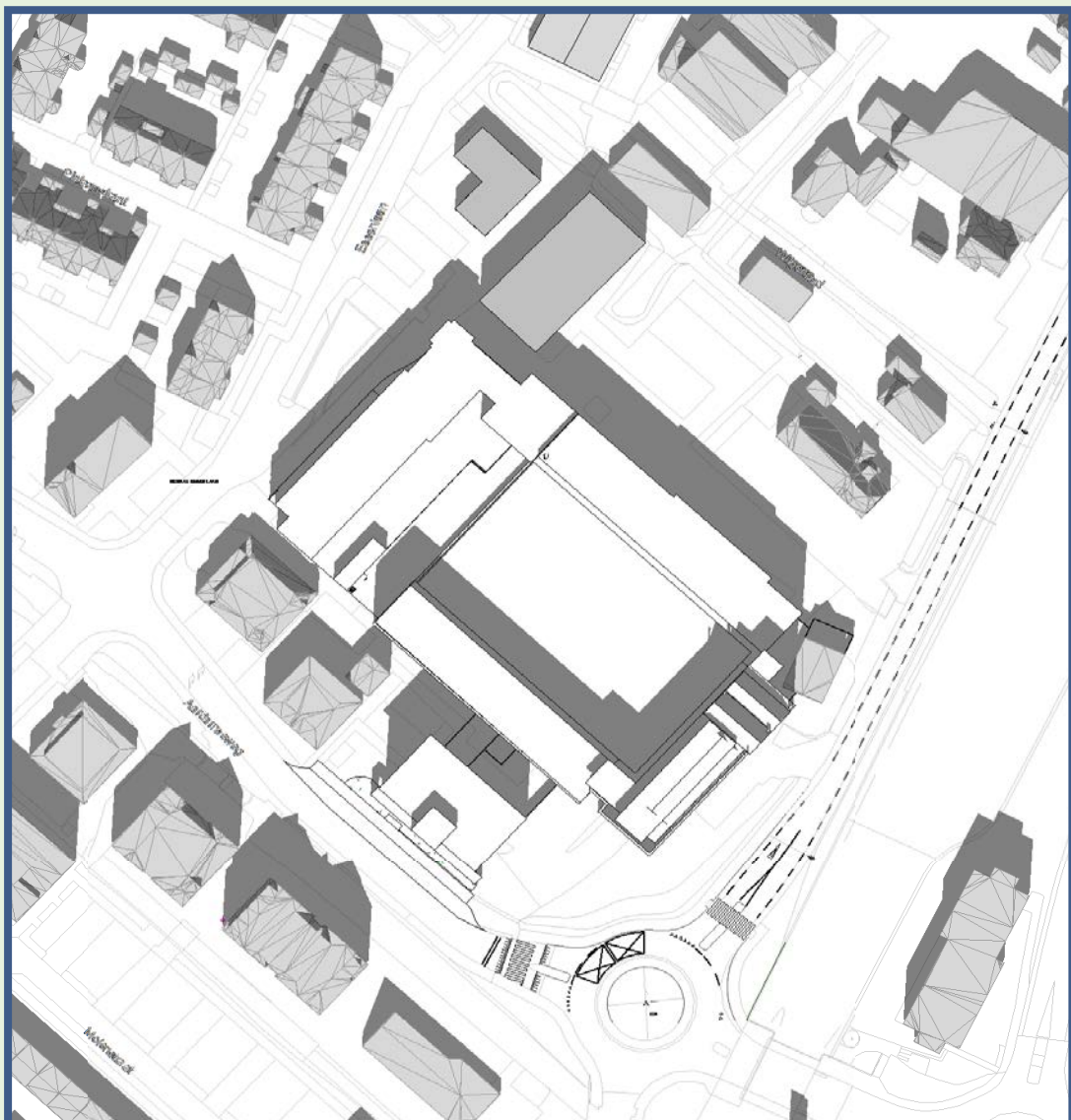
Een zonnige dag op:
21 maart



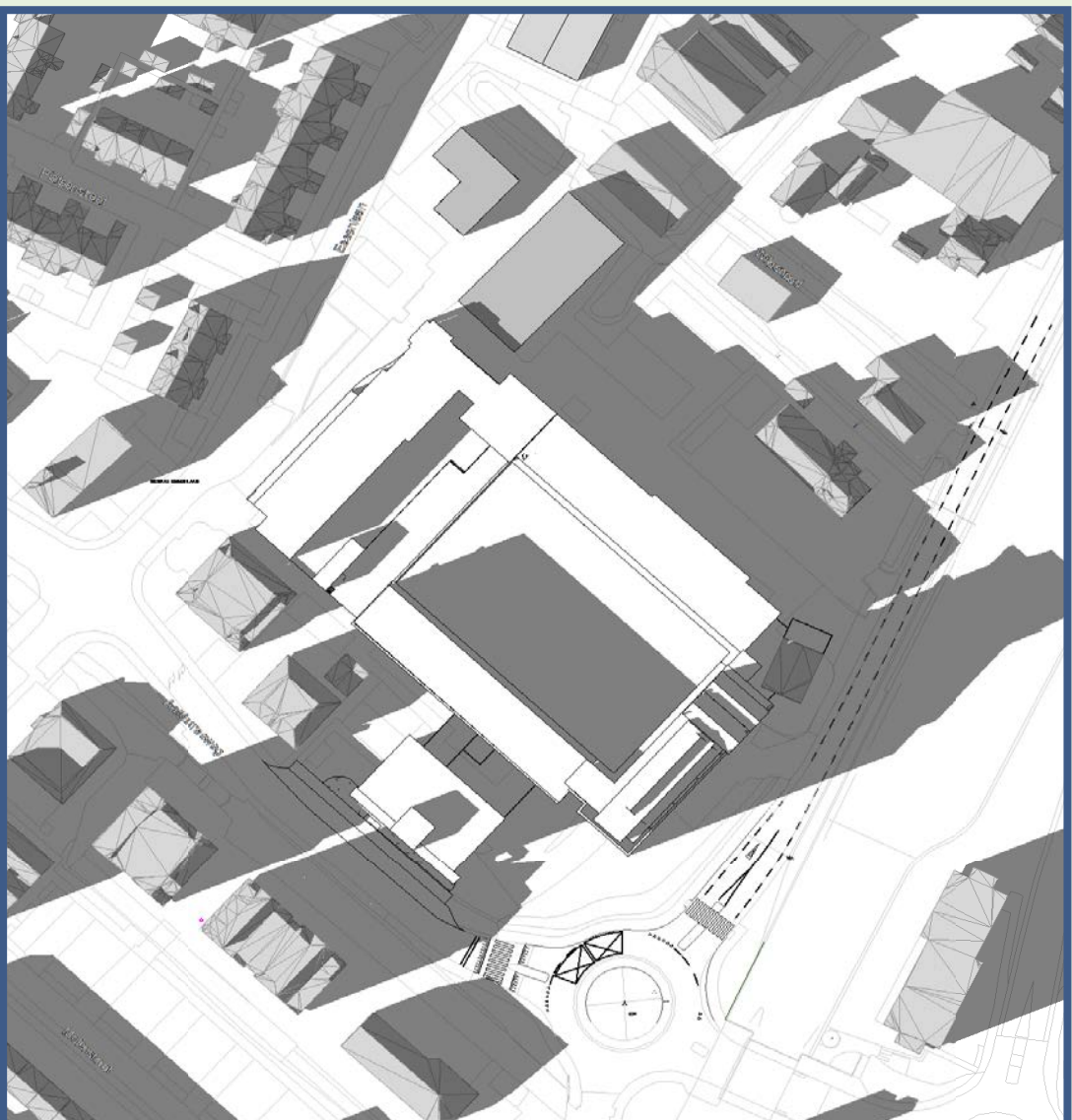
09:00



13:00



17:00



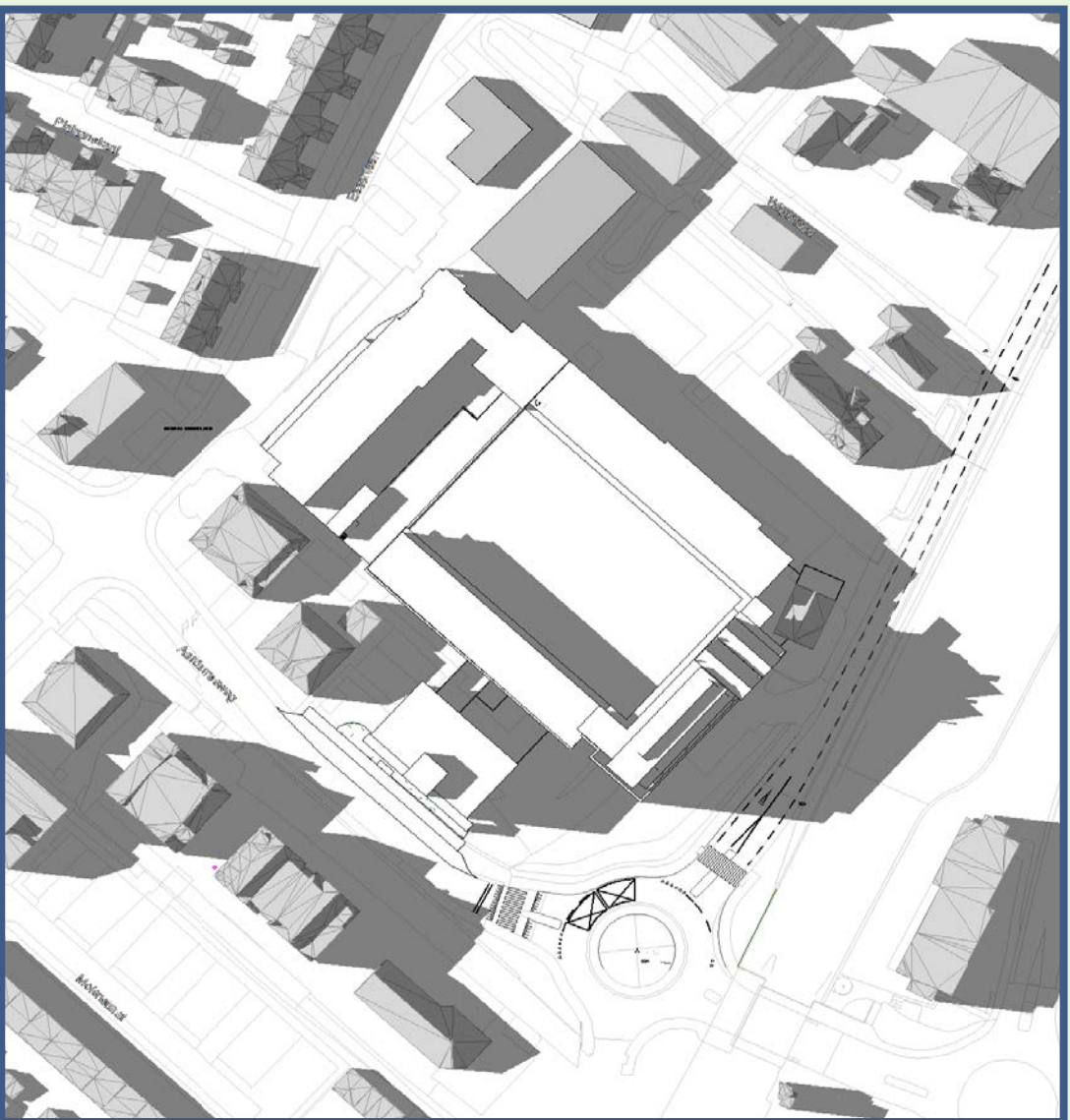
09:00



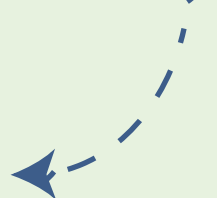
13:00



17:00



Een zonnige dag op:
21 juni



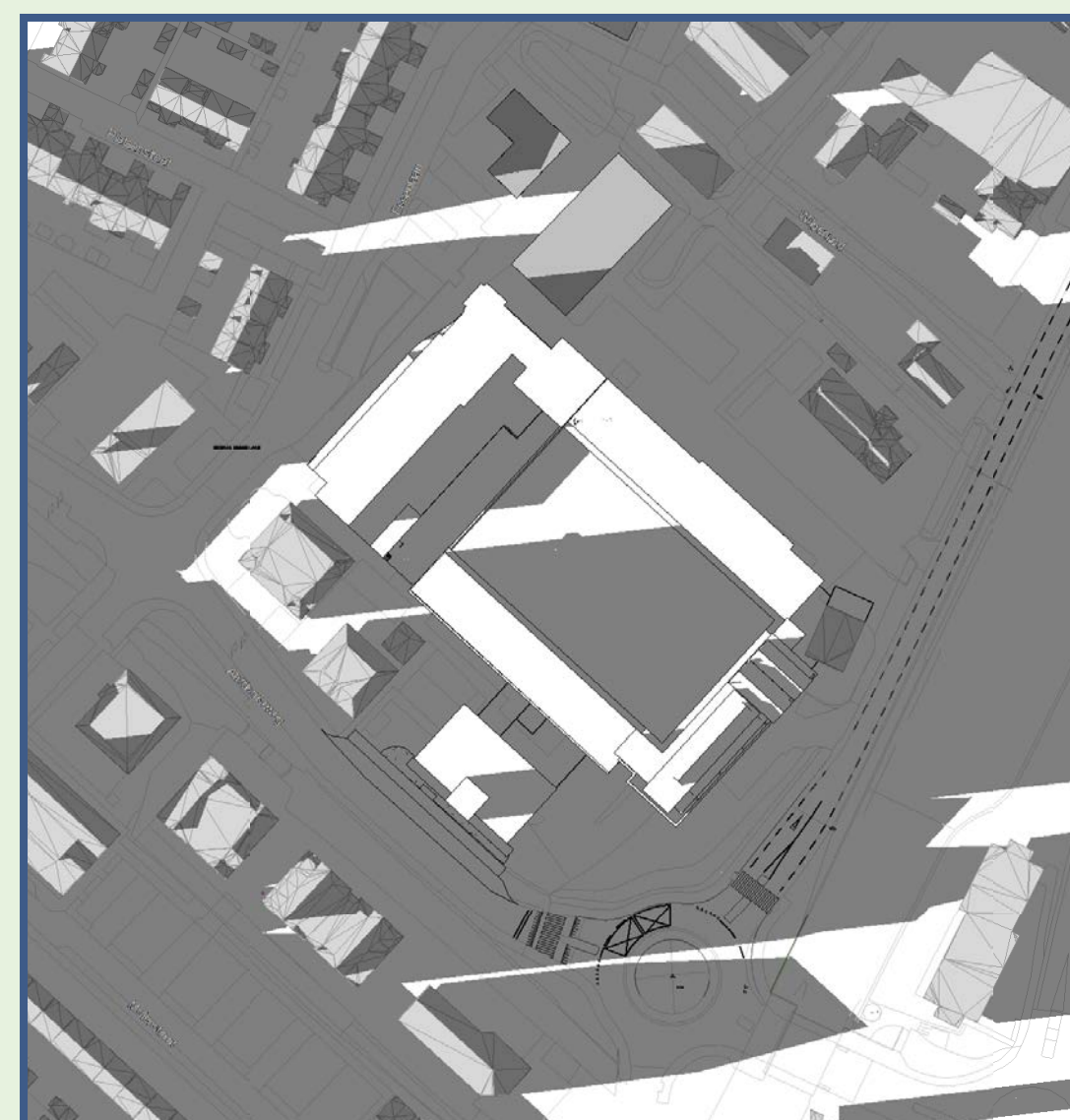
09:00



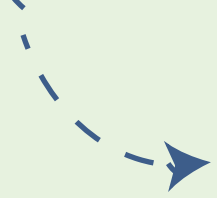
13:00



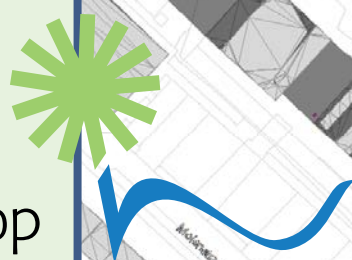
17:00

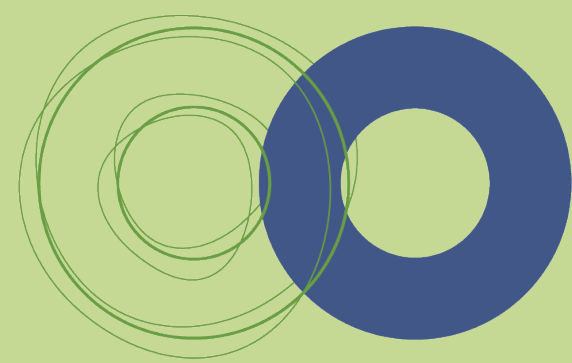


Een zonnige dag op:
21 september

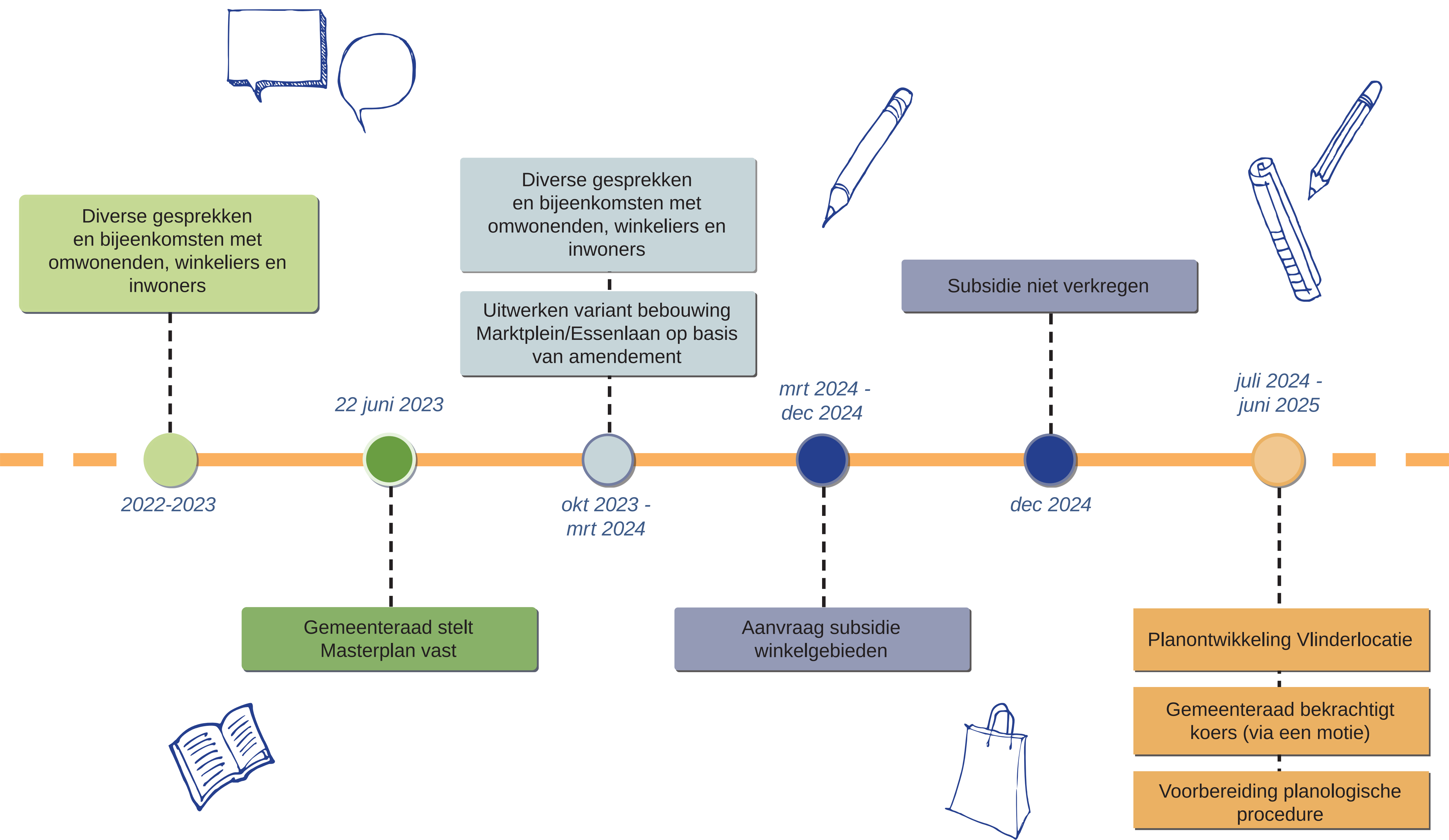


nieuwkoop





Wat hebben we al gedaan?

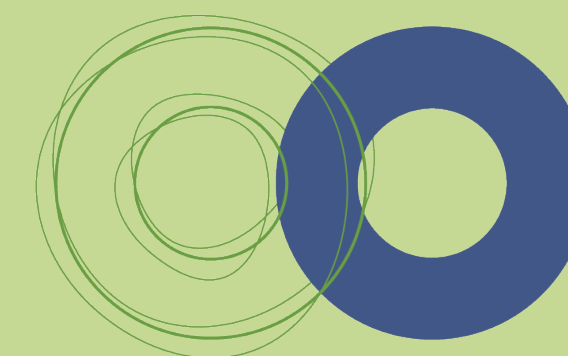


Een haalbaar Masterplan maken we samen

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 Dorpshart:

- | | |
|---|---|
| 1 Een impuls aan het Dorpshart is hard nodig! | 6 Groen en water zijn belangrijk voor het Dorpshart |
| 2 Maak een realistisch plan dat past bij het dorpse Ter Aar | 7 Bewoners aan de Essenlaan maken zich zorgen over hun leefkwaliteit (in het plan) |
| 3 Zorg voor goede horeca en een gezellig terras: een ontmoetingsplek | 8 Het Dorpshart moet verkeersveilig zijn |
| 4 Geef het Lindenplein voldoende aandacht in het plan | 9 Er is vraag naar betaalbare woningen voor jong en oud |
| 5 Zorg voor een goede parkeeroplossing voor winkels en woningen | 10 Zorg voor een goede oplossing voor het laden en lossen |



Denkt u ook mee?

Na de zomer organiseren we een volgend inloopmoment waarin u de planologische invulling kunt bekijken voor de Vlinderlocatie en het Stationsgebouw. We laten dan ook weten wat we met de reacties gedaan hebben.



Het volgende inloopmoment maakt onderdeel uit van de vergunningsprocedure die van start gaat. Dat heet een BOPA; buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

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.

eind 2025

stap 1

De ontwikkelaar **vraagt bij de gemeente een vergunning** aan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het gaat hierbij om het toestaan van bebouwing en nieuwe functies, maar nog niet om een volledig uitgewerkt ontwerp. Deze aanvraag wordt gepubliceerd.

Het college **beoordeelt of het plan:**

- past binnen de omgeving
- bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving
- juridisch en ruimtelijk verantwoord is

We kijken ook naar de effecten op verkeer, milieu en de belangen van omwonenden. In deze stap informeren we ook de gemeenteraad over het proces.

stap 2

stap 3

De gemeente neemt **een voorlopig besluit**. Als de gemeente wil meewerken aan de vergunning, publiceren we het besluit en leggen we het zes weken ter inzage.

voor zomer 2026

stap 4

U krijgt de mogelijkheid de **stukken in te zien** en u kunt een **zienswijze** (reactie) indienen. Dat kan binnen de inzagetermijn van zes weken.

stap 5

De gemeente **beoordeelt de reacties** die op tijd zijn binnengekomen en stelt een Nota van Beantwoording op.

stap 6

Op basis van de zienswijzen en eventuele aanpassing stelt het college van Burgemeester en Wethouders het **definitieve besluit** vast (de vergunning wordt verleend of geweigerd).

stap 7

Indieners van een zienswijze kunnen tegen dit besluit **in beroep gaan** bij de rechtbank. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het definitieve besluit.

na zomer 2026

stap 8

Hierna volgt een **tweede BOPA procedure** over het ontwerp van het gebouw en het bouwen. Als ook deze procedure is afgerond, is er een basis om te bouwen.