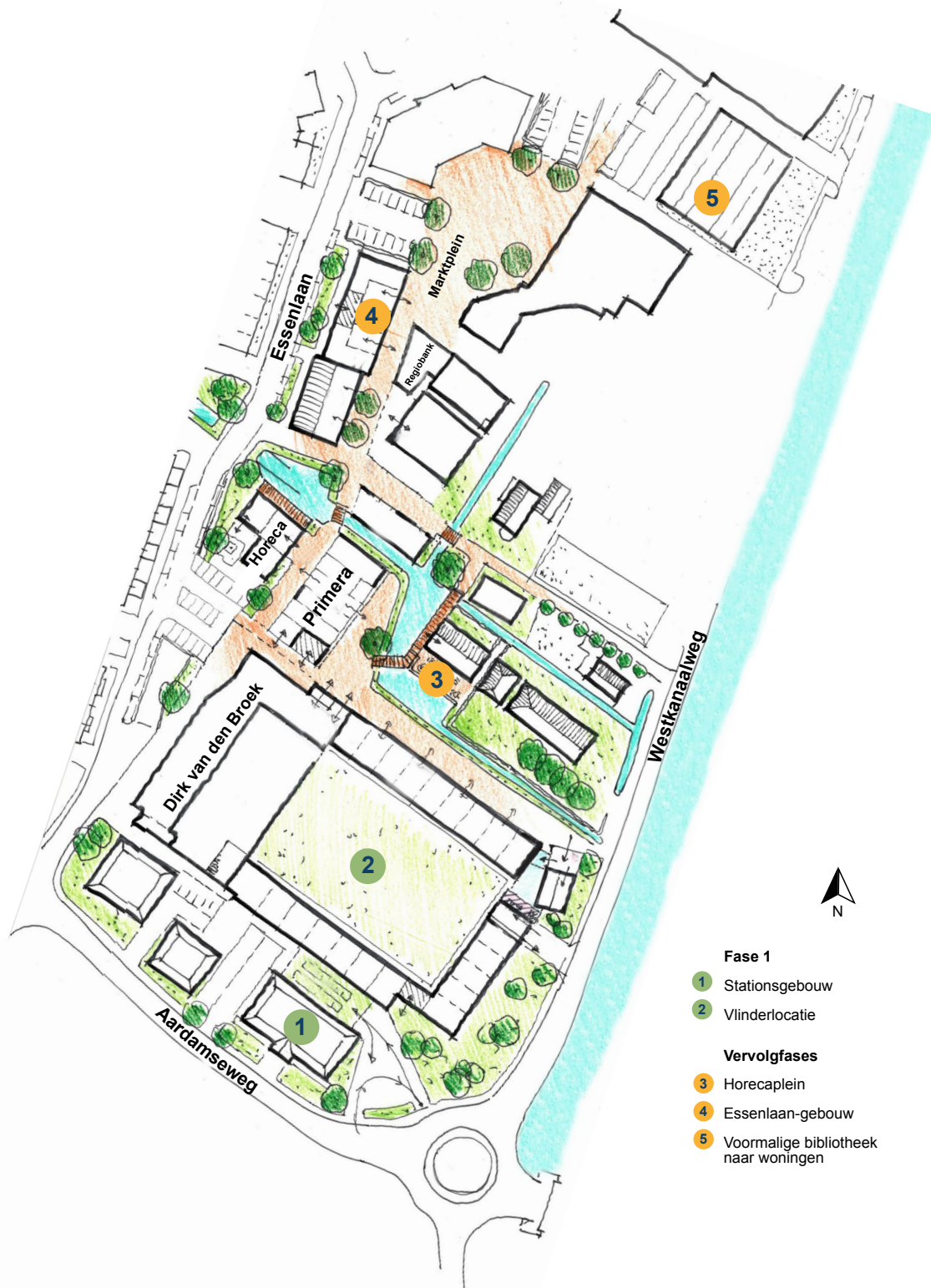


VERSLAG INLOOPBIJEEENKOMST

14 oktober 2025

IKC de Vaart Ter Aar

Fase 1 Masterplan Dorpshart Ter Aar: Vlinderlocatie en stationsgebouw



Opzet inloopbijeenkomst

14 oktober 2025



Inloopbijeenkomst 14 oktober 2025

Op dinsdagavond 14 oktober vond er opnieuw een inloopbijeenkomst plaats over de plannen rondom het Dorpshart Ter Aar. Deze avond gaven we informatie over de stand van zaken van Fase 1 en hoe we de opbrengsten van de bijeenkomst van 9 juli hebben verwerkt in de plannen.

Opzet inloopbijeenkomst

De bijeenkomst op dinsdag 14 oktober was in vorm van een inloopbijeenkomst in IKC de Vaart in Ter Aar. De avond bestond, net als bij de bijeenkomst van 9 juli, uit twee rondes: van 18:30 tot 19:30 uur voor direct omwonenden van fase 1 en van 20:00 tot 21:00 voor alle overige belangstellenden.

We toonden verschillende panelen met informatie over het Dorpshart en het proces:

- De eerdere participatie over Fase 1
- Fase 1: Vlinderlocatie en het Stationsgebouw
- De daktuin van de Vlinderlocatie
- De bereikbaarheid
- Parkeren en resultaat parkeeronderzoek
- Het vervolgproces van de BOPA Fase 1

Bezoekers konden vragen stellen en een toelichting vragen over de panelen aan de medewerkers van de gemeente Nieuwkoop, Kavel Vastgoed, Groosman Architecten, verkeersbureau Goudappel en Maakdestad. De bezoekers hadden de mogelijkheid om zowel tijdens gesprekken als via reactieformulieren reacties achter te laten. De reactieformulieren konden tot en met 28 oktober ingeleverd worden.

Uitnodiging

Ook voor deze bijeenkomst hebben wij een nieuwsbericht in Nieuwkoop Nieuws geplaatst en via de sociale kanalen van de gemeente inwoners en andere belangstellenden uitgenodigd. Direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

In dit verslag leest u welke informatie we tijdens de bijeenkomst over het Dorpshart hebben gedeeld en welke reacties en vragen belangstellenden ons hebben meegegeven op de avond zelf of via de reactieformulieren. We beantwoorden de vragen in dit verslag.





Informatiepanelen

Op de volgende pagina's tonen we de panelen van de inloopbijeenkomst.



SCAN MIJ!

DORPSHART TER AAR

De gemeente en Kavel Vastgoed werken samen aan een toekomstbestendig Dorps Hart.

Plankaart Dorps Hart

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

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.

Kavel vastgoed **nieuwkoop**

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 Dorps Hart:

Parkeren	Woningen	De Vlinderlocatie
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 Dorps Hart gratis te houden.	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 woningplaatgronden 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.	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.

Kavel vastgoed **nieuwkoop**

Bekijk de projectpagina voor een uitgebreid verslag van de inloopbijeenkomst van 9 juli 2025

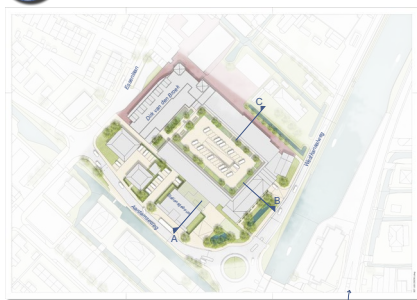




FASE 1: VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW

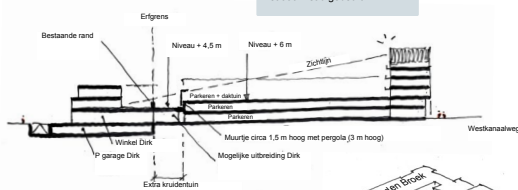


We ontwikkelen een mix van functies in een groene omgeving.

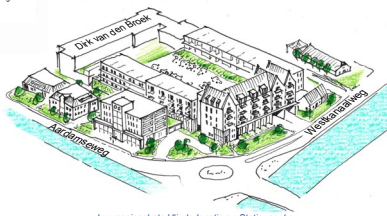


Bovenaanzicht invulling Fase 1

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 zijkant van bestaande woningen naar de nieuwe appartementen te zien.



Impressieschets Vlinderlocatie en Stationsgebouw



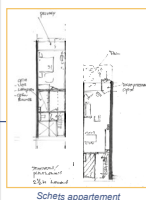
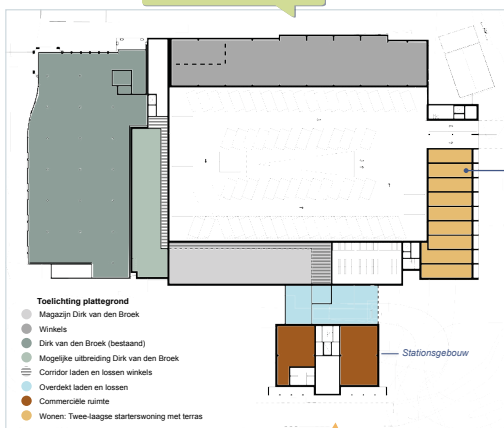
VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW



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

Toelichting plattegrond
Magazijn Dirk van den Broek
Winkels
Dirk van den Broek (bestaand)
Mogelijke uitbreiding Dirk van den Broek
Corridor laden en lossen winkels
Overdekt laden en lossen
Commerciële ruimte
Wonen: Twee-laagse starterswoning met terras

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.

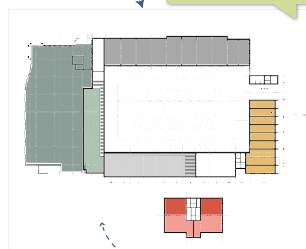


Impressieschets Vlinderlocatie

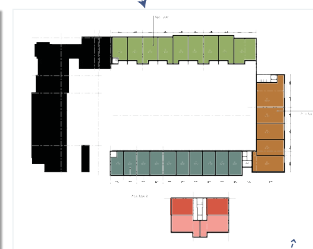
VLINDERLOCATIE EN HET STATIONSGEBOUW

1e verdieping

De Vlinderlocatie en het Stationsgebouw tellen meerdere verdiepingen.



2e verdieping

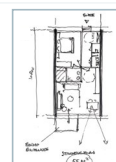


Toelichting plattegrond
Magazijn Dirk van den Broek
Winkels/horeca
Dirk van den Broek
Mogelijke uitbreiding Dirk van den Broek
Corridor laden en lossen winkels
Wonen: Twee-laagse starterswoning met terras

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.



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

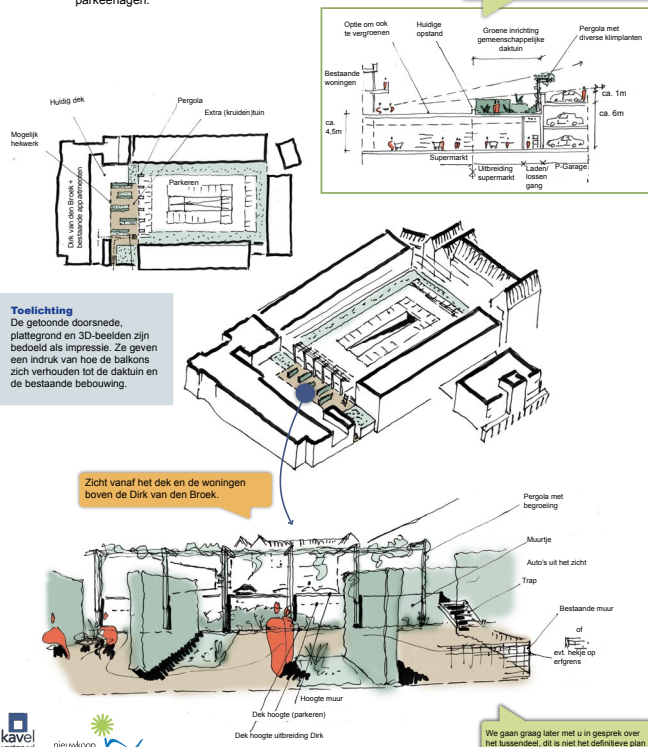


DAKTUIN VLINDERLOCATIE



Binnen het nieuwe bouwblok op de Vlinderlocatie 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.

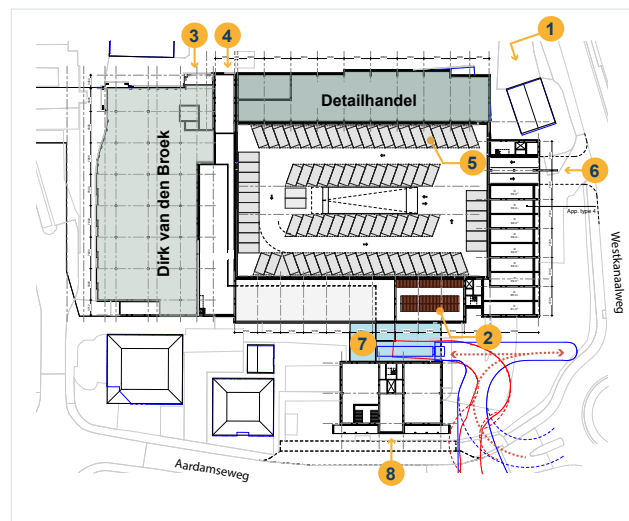
Doorsnede van de bestaande woningen (boven de Dirk) in relatie tot de nieuwe daktuin en het parkeren.



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



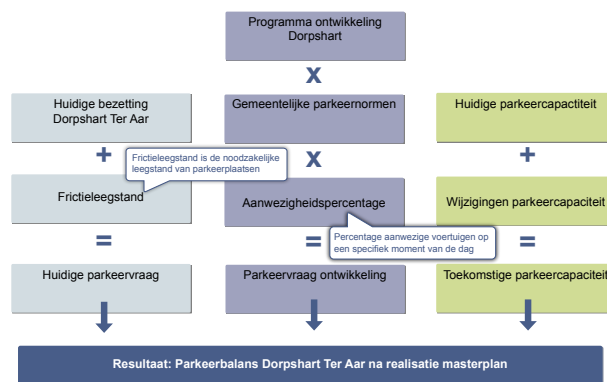
Voor de ontwikkeling van het Dorpshart is het belangrijk dat er genoeg parkeerplaatsen zijn. Daarom is in 2025 de parkeerbalans opnieuw doorgerekend.

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 Nieuwoop (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 zaterdagdag is de bezetting in het centrumgebied geteld.

	ochtend	middag	Werkdag		middag	Zaterdag
			avond	nacht		avond
Huidige openbare parkeerplaatsen	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% richtheelstand)	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	Omslag	Eenheden
Commerciële ruimte & wonen (Hema, Kruidvat, Dirk)	+2.122	ind. won.
Vindor- en stationsgebouwen appartementen	+90	woningen
Functie te vervallen - Fase 1		Eenheden
Commerciële ruimte & wonen (Hema, Kruidvat, Dirk)	-1.370	ind. won.
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 Vindorlocatie komt een parkeergarage. Daarnaast vervalt een aantal parkeerplaatsen.

We gaan uit van het volgende programma in Fase 1.

To realiseren	Eenheden	Opmerking
+168	Parkeerplaatsen	slag 1 en 2
+40	Parkeerplaatsen	slag 3
To vervallen	Eenheden	
-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.

Parkeerbilans Dorpshart Ter Aar na afronding Fase 1

	ochtend	middag	Werkdag		middag	Zaterdag
			avond	nacht		avond
Huidige parkeervraag	252	239	189	189	243	153
Planefect (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 - 10% richtheelstand)	289	283	292	282	303	253
Toekomstige parkeerplaatsen	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 parkeerplaatsen maken we de ontwikkeling van fase 2 in de toekomst ook mogelijk



VERVOLGPROCES BOPA FASE 1



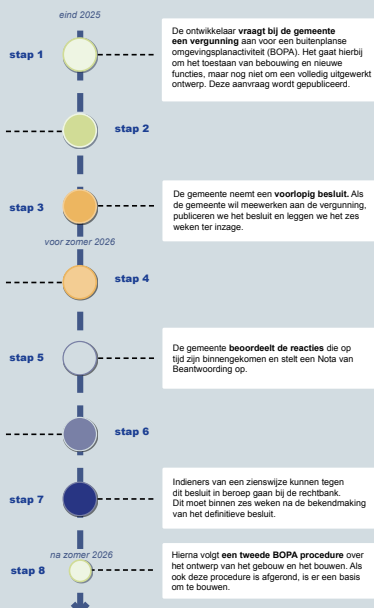
Over een aantal maanden start de vergunningsprocedure.

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?

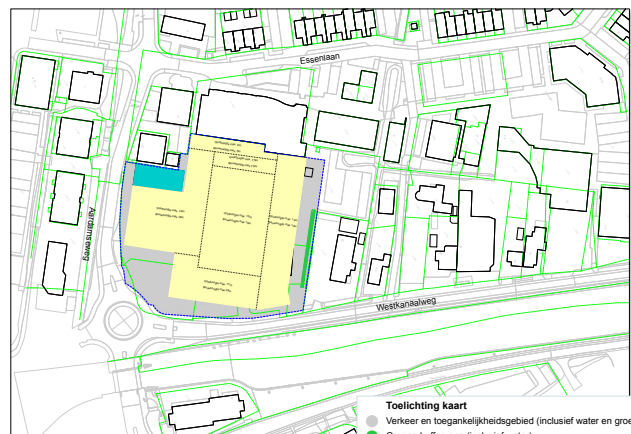
De invulling van Fase 1 past nog niet binnen het huidige omgevingsplan. We leggen uit hoe de BOPA-procedure werkt.



VERVOLGPROCES BOPA FASE 1



Over een aantal maanden start de vergunningsprocedure.



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 bouwmogelijkheden. De kaart is nog in ontwikkeling en wordt onderdeel van de BOPA procedure.



Overzicht van reacties

14 oktober 2025



Aantal aanwezigen:

Ongeveer 80

Aantal ingevulde reactieformulieren:

9

Woningen

Ook tijdens deze participatiebijeenkomst kwam het thema 'woningen' aan bod. Verschillende omwonenden en geïnteresseerden deelden hun zorgen en wensen.

Er werd een verzoek gedaan om bij de bouw van de appartementen rekening te houden met de woonbehoeften van mensen met een beperking.

Verder werd gevraagd om bij een volgende bijeenkomst tekeningen met maten van de appartementen, in combinatie met de appartementen boven supermarkt Dirk te laten zien. Dit om beter inzicht te krijgen in de hoogte en impact van de bebouwing.

Bij het ontwerpen van de constructie werd verzocht om rekening te houden met de bouwmethode, zodat de overlast voor omwonenden minimaal blijft tijdens de bouwfase.

Reactie gemeente/ontwikkelaar:

We hebben het verzoek ontvangen om rekening te houden met de woonbehoeften van inwoners met een beperking. We gaan na deze BOPA procedure de globale plannen uitwerken tot concrete bouwplannen, waaronder de indeling van de appartementen. Pas dan is meer duidelijk over het definitieve programma, plattegronden en de bijbehorende prijsklassen. De behoefte aan woningen voor mensen met een beperking begrijpen wij, en wordt ter harte genomen en onderzocht. Hierbij zijn wij echter afhankelijk van andere (zorg)partijen.

Een verdere detaillering van het gebouw en uitwerking van de plattegronden van de appartementen komt in de volgende stap in het proces aan de orde.

In de ontwerpfase houden we (al) rekening met een bouwmethode die passend is bij de omgeving en zorgt voor een efficiënte bouwlogistiek. Hierdoor blijft de overlast voor omwonenden tijdens de bouwfase beperkt. Wat overlast tijdens de bouw is helaas onvermijdelijk.



Parkeren

Tijdens de bijeenkomst werd ook het thema 'parkeren' uitgebreid besproken. Op de panelen werd het parkeeronderzoek van Goudappel toegelicht: de huidige situatie, de toename van vraag naar parkeerplaatsen en de parkeerbalans na afronding van fase 1.

De aanwezigen deelden hun suggesties en zorgen met betrekking tot de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen.

Een bezoeker vroeg zich af of de derde parkeerlaag met 40 plaatsen wel nodig is als fase 2 in de toekomst niet doorgaat. Andere betrokkenen maken zich zorgen over de aanrijdroute en de bereikbaarheid van de parkeermogelijkheid in de Vlinderlocatie. Zij geven aan dat de Westkanaalweg nu al druk is tijdens spitsuren en met afslaand verkeer wordt het verkeer nog meer opgehouden.

Verder werd er verzocht om bij het ontwerp van de parkeergarage rekening te houden met de rijkhoogte van busjes.

Tot slot werd aandacht gevraagd voor voldoende en goed georganiseerde fietsenstallingen. Als goed voorbeeld werd de situatie bij supermarkt Vomar in Ter Aar genoemd.

Reactie gemeente/ontwikkelaar:

Voor Fase 1 zetten we er tijdens de planologische procedure op in om de komst van de derde parkeerlaag te realiseren. Hiermee ontstaat de ruimte om meer parkeren in het centrum mogelijk te maken. Tijdens de planuitwerking van Fase 1 vullen we dit concreet in. Ook maken we de definitieve keuze hoe de parkeergarage eruitziet, onderzoeken we de haalbaarheid en hoe de parkeergarage gaat functioneren. Het Masterplan geeft een bepaalde invulling van Fase 2 aan. In Fase 1 houden we daar alvast rekening mee.

Onderdeel van het masterplan is het goed stimuleren van fietsverkeer in en rond het centrum. In de openbare ruimte komen goede voorzieningen om fietsen te kunnen stallen.

We zijn bezig met het terugdringen van niet-bestemmingsverkeer door Ter Aar om de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern te verbeteren. Uit verkeersonderzoek blijkt dat het gaat om meer dan 3.000 motorvoertuigen per dag die niet in Ter Aar hoeven te zijn. Daarom willen we niet meer dat (vracht)verkeer zonder bestemming door Ter Aar rijdt. Dit doen we door het verkeer actief te sturen naar alternatieve routes, zoals de N231 en N207 en het nemen van verkeersremmende maatregelen op de Westkanaalweg en Oostkanaalweg, waaronder een vrachtwagenverbod met uitzondering van ontheffinghouders. De Westkanaalweg komt daarnaast in aanmerking voor een snelheidsverlaging van 50 km/uur naar 30 km/uur, wat de verkeersveiligheid en leefbaarheid verder vergroot.

Parkeerdek en daktuin

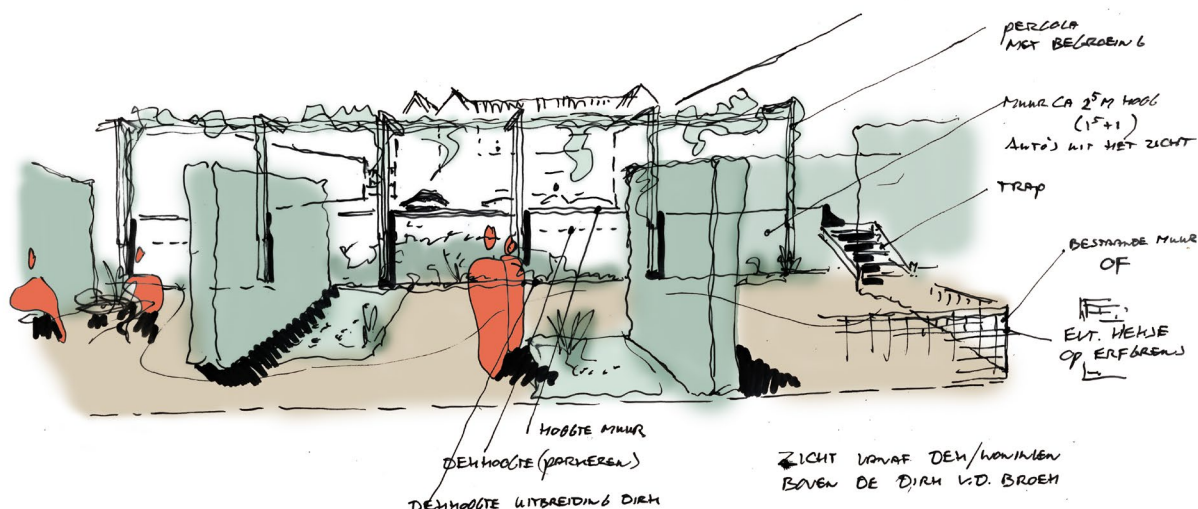
Tijdens de bijeenkomst is gesproken over de inrichting en betrokkenheid van de VvE bij het parkeerdek en de daktuin. Met name bij de ontwikkeling van de tweede en derde laag van het parkeerdek.

Er zijn ideeën geopperd om het dak boven supermarkt Dirk van den Broek te betrekken bij terras van het gebouw Cantate, bijvoorbeeld door hier een extra kruidentuin te realiseren. Er wordt verzocht om voorafgaand aan de bouwtechnische fase (BOPA) een overleg in te plannen over het ontwerp van het dak.

Reactie gemeente/ontwikkelaar:

Door de ontwikkelaar en wethouder is de toezegging gedaan om de invulling van het parkeerdek en de daktuin in samenspraak met de VvE van Cantate te verkennen. Als we weer een stap verder zijn met het ontwerp volgt er een gesprek met onder andere de VvE van Cantate.

Door vroeg in het proces actief te overleggen, kunnen we de belangen goed begrijpen en meenemen in het verdere ontwerpproces.



Impressieschets: zicht vanaf het dek en woningen
boven de Dirk van den Broek

Horecaplein

Eén van de indieners heeft verzocht om het horecaplein te verwijderen uit fase 2.

Reactie gemeente/ontwikkelaar:

De prioriteit ligt bij het tot ontwikkeling brengen van Fase 1, zoals de gemeenteraad heeft gevraagd. In een later stadium komt Fase 2 tot ontwikkeling. Het horecaplein hoort bij Fase 2.

Overige reacties:

Er zijn ook nog andere vragen en opmerkingen gedeeld tijdens de bijeenkomst.

Iemand sprak waardering uit voor de huidige aanpassingen in de plannen.

Rond de Westkanaalweg, ter hoogte van huisnummer 112, werd zorg geuit over de waterafvoer van het slootje. Met name de aanwezigheid van monumentale bomen, die afhankelijk zijn van dit water, werd hierbij genoemd als aandachtspunt. De leefbaarheid van de sloot en het behoud van de bomen zijn belangrijke aandachtspunten.

Het voorstel is om hier te beginnen met het monitoren van overlast, bijvoorbeeld met behulp van sensoren.

Een aanwezige deed het verzoek om direct na de bouw van Fase 1 en het realiseren van de parkeerplaatsen bij Dirk, de sloot door te trekken.

Reactie gemeente/ontwikkelaar:

De ingrepen in de openbare ruimte, waaronder ook de waterafvoer van het slootje, is van belang. Niet alleen het eindplaatje telt, maar ook hoe het werkt tijdens de bouwperiode van Fase 1. Dit vraagt om een goed plan van aanpak. We kijken ook naar de gebouwen in de buurt om de hinder zoveel mogelijk te beperken.



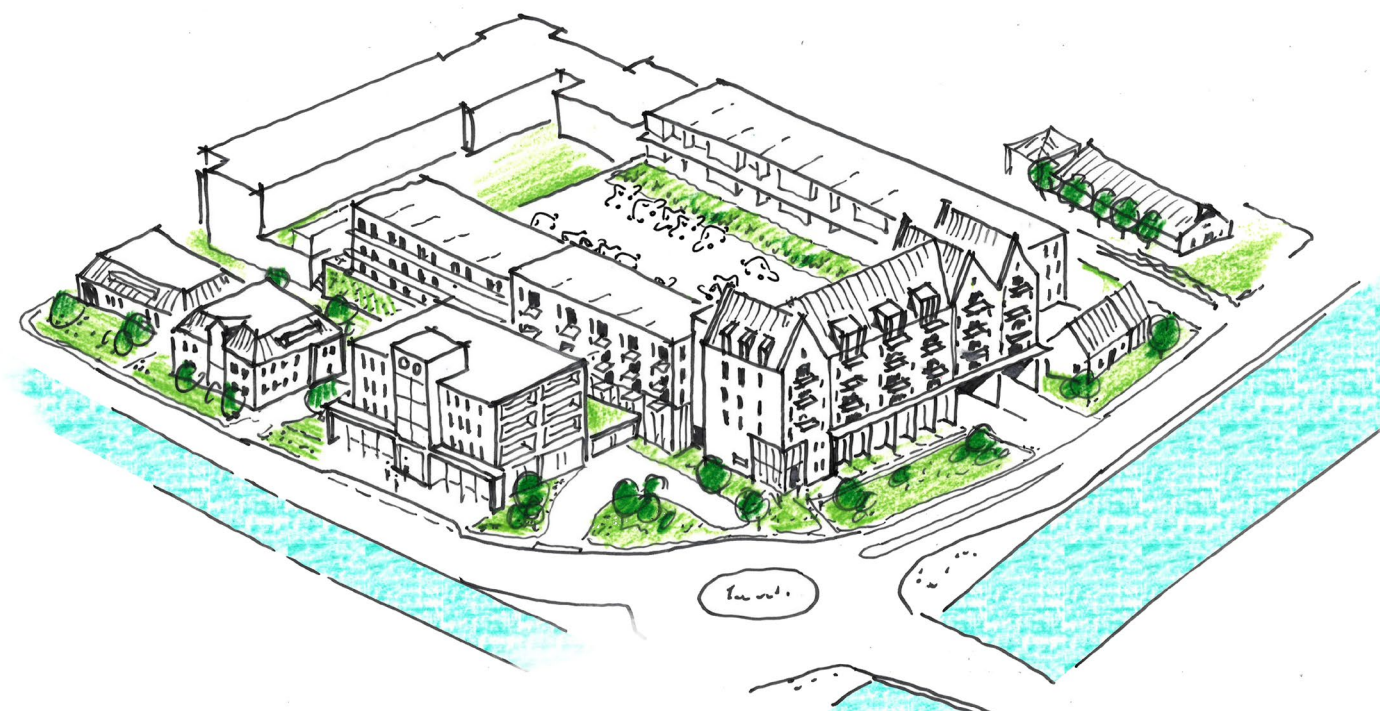
**Wij bedanken iedereen hartelijk voor de
getoonde interesse en waardevolle inbreng**

Uw betrokkenheid helpt ons het Dorpshart samen
zorgvuldig en toekomstbestendig te ontwikkelen.

Wilt u meer weten over de ontwikkeling? Dat kan via
<https://www.nieuwkoop.nl/dorpshartteraar>



Of scan de QR code



Impressieschets Vlinderlocatie en Stationsgebouw