

MASTERPLAN
DORPSHART TER AAR

26 APRIL 2023

INHOUD

1. Inleiding 6

1.1 Aanleiding en proces 8

1.1.1 Waarom dit masterplan? 8

1.1.2 Hoe is dit masterplan tot stand gekomen? 10

1.2 Doelstelling en ambities voor het Dorpshart 12

1.2.1 Centrale doelstelling 12

1.2.2 Ambitie 1: aantrekkelijk Dorpshart 12

1.2.3 Ambitie 2: mix van functies 13

1.2.4 Ambitie 3: aangenaam verblijven 14

1.2.5 Ambitie 4: route en bereikbaarheid 14

1.3 Leeswijzer 15

2. Analyse: van vroeger tot nu 16

2.1 Historie 18

2.1.1 Het landschap van Ter Aar 18

2.1.2 De ontwikkeling van het dorp Ter Aar 18

2.1.3 Bedrijvigheid in Ter Aar 19

2.1.4 Detailhandel en centrumgebied in Ter Aar 19

2.2 De huidige situatie van het centrum 20

2.2.1 Landschappelijke dragers 20

2.2.2 Ruimtelijke structuur 22

2.2.3 Architectonische identiteit 24

2.2.4 Functies 26

2.2.5 Verkeersstructuur en parkeren 28

3. Masterplan 30

3.1 Visie op het Dorpshart 32

3.1.1 Landschappelijke dragers zijn de basis voor het Dorpshart 32

3.1.2 Meer samenhang in de ruimtelijke structuur 34

3.1.3 Een nieuw winkelgebied in een achtje 35

3.1.4 Extra woningen in de functiemix 36

3.1.5 Heldere routing en goede bereikbaarheid 37

3.1.6 Aandacht voor groen en water 38

3.2 Uitwerking Masterplan ... 40
3.2.1 Ruimtelijke opbouw van het vernieuwde Dorpshart ... 40
3.2.2 Winkelconcept en programma ... 54
3.2.3 Wonen ... 56
3.2.4 Langzaam verkeer en Openbaar Vervoer ... 58
3.2.5 Autoverkeer en parkeren ... 60
3.2.6 Logistiek ... 62
3.2.7 Groen ... 64
3.2.8 Water ... 66
3.2.9 Beeldkwaliteit architectuur ... 68
3.2.10 Beeldkwaliteit openbare ruimte ... 72
3.3 Vervolgonderzoek en ontwikkelrichtingen ... 74
3.3.1 Horecaplein ... 76
3.3.2 Marktplein ... 78
3.3.3 De Laan ... 80
3.3.4 Parkeren Berkenpad ... 82
3.4 Toekomstige kansen ... 84

4. Samenwerking en Ontwikkelstrategie ... 86

4.1 Samenwerking en participatie ... 88
4.2 Aanpak van de herontwikkeling ... 94
4.3 Fasering ontwikkeling deelgebieden ... 96
4.4 Samenwerkingsovereenkomst/ontwikkelingsovereenkomst ... 106
4.5 Het Team ... 107

Bijlagen ... 108

I. Bezonningsstudie bestaande situatie ... 110
II. Bezonningsstudie masterplan ... 114
III. Participatielogboek en proces ... 118
IV. Parkeerbalans Dorpshart Ter Aar | Los rapport Goudappel

WELKOM

Het is een lang gekoesterde wens in Ter Aar: een echt Dorpshart. Een Dorpshart waarin het aangenaam verblijven is, met goede routing en bereikbaarheid en met de juiste functies op de juiste plaats. Een Dorpshart waar je ‘gewoon goed’ je dagelijkse boodschappen kunt doen, waar de markt en evenementen georganiseerd worden, waar je een drankje kunt doen op het terras en waar nieuwe bewoners met plezier wonen.

Voor u ligt het masterplan voor het Dorpshart Ter Aar. Dit masterplan neemt u mee in de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het centrumgebied. Zodat er een echt Dorpshart kan ontstaan dat past bij Ter Aar.

Het plan is opgesteld vanuit de ambities die de gemeente Nieuwkoop in 2019 voor het centrumgebied heeft geformuleerd.
Die ambities zijn in overleg met inwoners, dorpsraad, ondernemers en andere belanghebbenden tot stand gekomen. De gemeente heeft daarna een partner geselecteerd om de ambities samen uit te werken tot een haalbaar masterplan. Na een uitgebreide partnerselectie is gekozen voor een samenwerking met Kavel Vastgoed BV uit Rijswijk.

Er is een projectteam samengesteld dat de afgelopen maanden intensief aan de plannen heeft gewerkt. Het team bestaat uit specialisten van de gemeente, Groosman (stedenbouw en architectuur), Deltavormgroep (landschap en openbare ruimte), MaakdeStad (participatie en visie), Goudappel (mobiliteit) en Buro Boot (civiele techniek).

Voor de totstandkoming van een aansprekend en realistisch masterplan is een uitgebreid participatieproces doorlopen.
Zo zijn keukentafel-gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren, ondernemers en direct omwonenden. Tijdens diverse bijeenkomsten en op straat zijn vele belangstellenden gesproken. Ook online konden mensen reageren op het plan.

Dit masterplan is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Projectgroep Dorpshart Ter Aar.

Wij zijn trots op het dit resultaat en wensen u veel kijk- en leesplezier!



figuur 1: Vogelvlucht centrum Ter Aar

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en proces

- 1.1.1 Waarom dit masterplan?
- 1.1.2 Hoe is dit masterplan tot stand gekomen?

1.2 Doelstelling en ambities voor het Dorpshart

- 1.2.1 Centrale doelstelling
- 1.2.2 Ambitie 1: aantrekkelijk Dorpshart
- 1.2.3 Ambitie 2: mix van functies
- 1.2.4 Ambitie 3: aangenaam verblijven
- 1.2.5 Ambitie 4: route en bereikbaarheid

1.3 Leeswijzer



figuur 2: Entree van het centrum aan de Aardamseweg

1.1 AANLEIDING EN PROCES

1.1.1 Waarom dit masterplan?

Ter Aar heeft van oudsher geen echt centrum. Het dorp is ontstaan uit twee lintdorpen: Kerkbuurt en Aardam. De lintdorpen zijn steeds meer aan elkaar gegroeid, door bebouwing aan de Kerkweg, Aardamseweg en het Aarkanaal.

Het huidige centrumgebied bestaat uit een aantal deelgebieden, met ieder een net iets verschillend karakter. Zo heb je het gebied rond het Beukenpad en het Lindenplein in het noorden, is er een tussenzone met veel parkeerplaatsen langs de Essenlaan en een concentratie van winkels en voorzieningen meer in het zuiden (bij de Dirk van den Broek en de Primera).

Al lange tijd wordt er in Ter Aar en in de rest van de gemeente Nieuwkoop over de herstructurering van het centrumgebied gesproken. Hiervoor is een aantal aanleidingen.

- De eerste (en misschien wel belangrijkste) is de wens om een **onderscheidend centrum met een zo compleet mogelijk aanbod te blijven bieden** voor Ter Aar en omgeving. Veel mensen geven aan dat het gebied nu karakter mist. Ook is er concurrentie van het (nieuwe) winkelgebied aan de Kerkweg (Intratuin-locatie). Wil het centrumgebied zijn functie als 'Dorpscentrum' behouden, dan is een eigen en onderscheidend karakter met een prettig verblijfsgebied van groot belang. Het huidige, enigszins versnipperde, winkelgebied voldoet hier niet aan. Het is weinig overzichtelijk en niet aantrekkelijk om in te verblijven.

- Een tweede aanleiding is **de geplande woningbouwontwikkeling in Ter Aar**. In de (nabije) toekomst is een aanzienlijke uitbreiding van het woningaanbod voorzien in het 'Vierde Kwadrant' (een gebied aan de noordoostzijde van het dorp, begrensd door de Kerkweg en Oostkanaalweg). De groei van het aantal inwoners van Ter Aar maakt het noodzakelijk om het Dorpshart te versterken, maar biedt ook kansen. De centrumontwikkeling geeft de mogelijkheid om woningen toe te voegen en komt zo tegemoet aan **de grote vraag naar extra woonruimte**.

- De laatste aanleiding is **de ontwikkeling van het Integraal Kind Centrum (IKC) de Vaart** aan de Westkanaalweg. In dit IKC is een uitgebreide (binnen) sportvoorziening opgenomen. Als gevolg hiervan is sporthal 'de Vlinder' in het centrumgebied, op de hoek van de Aardamseweg en de Westkanaalweg, gesloopt. De braakliggende ruimte vraagt niet alleen om een nieuwe invulling; deze biedt ook de kans om een overkoepelde visie voor het hele centrum te ontwikkelen.



Legenda

- Indeling kwadranten
- 1 'Eerste kwadrant'
- 2 'Tweede kwadrant'
- 3 'Derde kwadrant'
- 4 'Vierde kwadrant'
- 5 Dirk
- 6 Primera gebouw
- 7 Horecacluster
- 8 Aldi
- 9 Hema
- 10 Kruidvat
- 11 'De Vlinder' (gesloopt)
- 12 Vosholplein
- 13 IKC de Vaart (gebouwd)
- 14 Cultuur Historisch Museum
- 15 Historische schutsluis (uit 1898)
- 16 Protestantse Gemeente De Aarkerk
- 17 Intratuin locatie
- Plangebied Dorpshart

noord

figuur 3: Bestaande situatie

1.1 AANLEIDING EN PROCES

1.1.2 Hoe is dit masterplan tot stand gekomen?

Nadat de gemeenteraad van Nieuwkoop met een aantal moties heeft opgeroepen om te komen tot een aanpak voor het centrum van Ter Aar, heeft de raad op 14 november 2019 ingestemd met een procesvoorstel. Volgens dit procesvoorstel wordt een plan ontwikkeld samen met inwoners, dorpsraad, ondernemers en andere belanghebbenden in Ter Aar. Doel is om tot een centrumplan te komen, waarmee het winkelcentrum toekomstbestendig wordt en de aantrekkingskracht wordt vergroot.

In eerste instantie is gestart met een ruimtelijke visie.
In deze visie zijn vier ambities voor het gebied verankerd: 1) een aantrekkelijk Dorpshart, 2) een mix van functies, 3) aangenaam verblijven en 4) routing en bereikbaarheid. Vanuit de analyse en ambities zijn er in deze visie twee 'denkrichtingen' opgenomen. De eerste betrof het verbeteren van de bestaande lintstructuur, de tweede het creëren van een compact centrum rondom het bestaande plein. De bij deze denkrichtingen behorende ingrepen waren echter te ambitieus en bleken financieel niet haalbaar.

Vanuit verkennende gesprekken met marktpartijen bleek dat er wel kansen zijn om de vier ambities te realiseren.
Daarom heeft de gemeente in het voorjaar van 2021 een 'Tussenbalans' opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat een samenwerkingspartner gezocht wordt om samen invulling te geven aan het vervolgtraject voor de beoogde (her)ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar.

Door de gemeente is een tenderprocedure gestart, in de vorm van een partnerselectie. Doel was een partner te vinden voor de haalbaarheidsfase van het project Dorpshart. In die haalbaarheidsfase zou een Masterplan worden opgesteld, waarbij de ruimtelijke, programmatische, technische en economische haalbaarheid wordt getoetst. De tenderprocedure heeft uiteindelijk geresulteerd in de selectie van Kavel Vastgoed B.V. uit Rijswijk.

Start van Masterplan traject
Sinds september 2022 is intensief samengewerkt tussen de gemeente en Kavel Vastgoed. Het resultaat van deze samenwerking is een ambitieus en uitdagend masterplan. Alhoewel er uiteraard nog onderwerpen in de volgende fase uitgewerkt moeten worden, vormt dit masterplan een veelbelovend uitgangspunt en wenkend perspectief voor het project Dorpshart.

Het masterplan is uitgebreid besproken met ondernemers, omwonenden, de Dorpsraad en inwoners van Ter Aar.
Daarbij zijn keuzes gemaakt. Er is geprobeerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de ingekomen reacties en de nieuwe inzichten binnen de opgestelde ambities. Het herstructureren van het Dorpshart vraagt om heldere keuzes en richtinggevende structuren. Deze keuzes en structuren zijn afgewogen op het algemeen maatschappelijk belang en vormen daarmee de basis voor de verkenning en samenwerking tussen de gemeente, Kavel Vastgoed en de direct betrokken stakeholders in het onderzoeksgebied.

Uiteindelijk is het slagen van het plan afhankelijk van het draagvlak en de medewerking van de vele eigenaren. Een uitgebreider verslag van het participatieproces is te vinden in hoofdstuk 4.1.



figuur 4: Bestaande situatie

1.2 DOELSTELLING EN AMBITIES VOOR HET DORPSHART

1.2.1 Centrale doelstelling

De centrale doelstelling van het project is tijdens de verschillende fases van het planvormingsproces steeds gelijk gebleven. De doelstelling is:

Het creëren van een Dorpshart waarmee het centrumgebied duurzaam wordt versterkt en de aantrekkingskracht groeit.

Deze centrale doelstelling wordt bereikt door invulling te geven aan vier ambities die in dit hoofdstuk verder zijn geconcretiseerd.

1.2.2 Ambitie 1: aantrekkelijk Dorpshart

In Ter Aar ontbreekt op dit moment een echt Dorpshart. Het is nu vooral een boodschappencentrum, maar niet echt een aantrekkelijke plek om te verblijven.

Het centrum, centraal gelegen in Ter Aar, heeft wel de potentie om door te groeien naar een Dorpshart. Door de centrale ligging is het huidige centrum nadrukkelijk dé plek voor de ontwikkeling van het Dorpshart. De (woon)ontwikkelingen in Ter Aar versterken deze potentie nog verder.

Kenmerkend voor het nieuwe Dorpshart is functie van ontmoetingsplaats: een centrale plek voor inwoners en bezoekers. Het centrum van Ter Aar groeit uit tot een aantrekkelijke Dorpshart met de volgende kenmerken:

- Een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek voor inwoners, met publieksgerichte functies (dagelijks winkelaanbod aangevuld met regelmatig benodigd niet dagelijks winkelaanbod, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies).
- Een fijne verblijfsplek met een aangename sfeer en prettige uitstraling (de beleving van groen en water, aanwezigheid van terrassen, geborgenheid door bijvoorbeeld het toevoegen van bebouwing).
- Meer bewoning in en rond het Dorpshart met een bij Ter Aar passende schaal en woonvorm (bijvoorbeeld wonen boven winkels en voorzieningen).
- Een centrale ontmoetingsplek die ruimte biedt voor verschillende evenementen zoals de markt, braderie en kermis.
- Een nauwkeurige inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving, waarbij aangesloten wordt op de aangrenzende woonwijken.



figuur 5: Aldi aan Lindenplein
bron: https://www.funda.nl/koop/verkocht/ter-aar/appartement-42026635-beukenpad-43/#foto-1



figuur 6: Dirk van den Broek aan Essenlaan
bron: https://www.brookland.nl/projecten/ter-aar-cantate--ontwikkeling-brookland#gallery-1

1.2.3 Ambitie 2: mix van functies

Het verbeterde Dorpshart combineert straks de functie van boodschappencentrum én dorpscentrum. Het is belangrijk om daarbij goed in te spelen op trends en marktontwikkelingen, zodat het Dorpshart over twintig jaar nog steeds de kern van Ter Aar is. Op dit moment betekent dat: inspelen op de vraag naar 'gemak en comfort' voor de consument en het bieden van meer beleving voor de verschillende doelgroepen.

Het plan voor het Dorpshart speelt ook in op de kenmerkende elementen van Ter Aar. Deze worden tot uiting gebracht in de inrichting en positionering van het centrum. Dit betekent:

- Een toekomstvisie voor het nieuwe Dorpshart, die aansluit op de visie op de detailhandel zoals die door de gemeente is opgesteld.
- Het creëren van een toekomstbestendig centrum. Aandachtspunten zijn de verspreide ligging van het winkelaanbod (een noordelijk en zuidelijk deel met een eenzijdig middendeel). Bij de transformatie wordt ingezet op een meer compact, geclusterd centrum waarin combinatiebezoek wordt gestimuleerd. Bijzonder aandachtspunt is de huidige eenzijdige bewinkeling.
- Meervoudig ruimtegebruik door een mix van publieksgerichte (niet direct centrumgebonden) functies en het toevoegen van een woonfunctie en detailhandel.
- Er is ruimte voor horeca en terrassen.
- Verbetering van het vestigingsklimaat.
- Bezoek van de detailhandel is primair bedoeld voor de inwoners van Ter Aar, maar daarnaast wordt extra aantrekkingskracht vanuit de regio gestimuleerd.
- Het huidige beleid rond de functieverandering van het Vosholplein voorzetten. Dit betekent hier het stimuleren van de woonfunctie en het afbouwen van de detailhandelsfunctie.



figuur 7: Parkeerplaatsen naast Kruidvat en HEMA



figuur 8: Essenlaan met aangrenzende parkeerplaatsen

1.2 DOELSTELLING EN AMBITIES VOOR HET DORPSHART

1.2.4 Ambitie 3: aangenaam verblijven

Het centrum van Ter Aar is straks het hart van het dorp, waar inwoners elkaar ontmoeten en graag verblijven. Dat geldt ook voor bezoekers en passanten. Het wordt een aangename verblijfsplek met een gezellige, knusse ambiance en een prettige sfeer. Hiervoor is nodig dat:

- De openbare ruimte is ingericht met aandacht voor spelen, groen en water. De inrichting krijgt een gezellige uitstraling en een dorpse sfeer. Een dorpsplein moet uitnodigen tot en ruimte geven voor de organisatie van activiteiten.

- In het Dorpshart ontwikkelt, zich een goede mix van functies zodat het ook buiten sluitingstijd een prettige plek met een ontmoetingsfunctie is. Hierbij is er ruimte voor horeca en terrassen.

- Groen en water worden ingezet als belangrijke structuurdragers, verbonden met het Dorpshart.

1.2.5 Ambitie 4: route en bereikbaarheid

Mobiliteit ontwikkelt zich snel en zal wellicht ingrijpend veranderen. Gelijktijdig zal er als gevolg van de herstructurering van het centrum sprake zijn van een toename van verkeer. Dit betekent dat er gezocht moet worden naar slimme en duurzame oplossingen voor de bereikbaarheid, passend bij een goed woon- en verblijfsklimaat. Daarbij is een belangrijk aandachtspunt dat de gemeente Nieuwkoop een landelijke gemeente is met beperkt openbaar vervoer.

Belangrijke onderdelen van dit mobiliteitsconcept zijn;

- Het verbeteren van de toegang en zichtbaarheid van het centrum, vooral vanaf de Aardamseweg en de Westkanaalweg. Met aandacht voor de entrees naar het centrum en de parkeervoorzieningen.

- Een goede oplossing voor het parkeren, met gratis parkeren, passend binnen het Dorpshart.

- Een mobiliteitsoplossing die duurzaam en toekomstbestendig is en dus ook aandacht heeft voor andere vervoersmiddelen zoals de fiets, voetgangers en het openbaar vervoer.

1.3 LEESWIJZER

In dit eerste hoofdstuk is vooral de achtergrond van de planvorming aan de orde gekomen. Wat was de aanleiding voor het opstellen van het masterplan en wat zijn de ambities van de gemeente, en later ook Kavel Vastgoed, voor het plan? Daarnaast is kort ingegaan op de totstandkoming van dit masterplan.

In hoofdstuk twee wordt de historische ontwikkeling en de huidige situatie van Ter Aar beschreven.
De bijzondere geschiedenis van Ter Aar, en met name van het centrum, komen aan de orde. Vervolgens wordt (op basis van deze geschiedenis) de huidige situatie geanalyseerd: met de bijzondere, sterke kanten en de minder sterke aspecten. Deze analyse vormt de basis voor de ontwikkeling van het masterplan.

Hoofdstuk drie beschrijft de opzet van het masterplan.
Dit hoofdstuk start met een beschrijving van de visie. Hierin wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de geformuleerde ambities zijn 'geland' in het plan. Vervolgens wordt de opzet van het masterplan per deelgebied verder toegelicht, waarbij ook een aantal varianten (scenario's) wordt beschreven.

Deze scenario's bieden de mogelijkheid om mee te bewegen met ontwikkelingen die plaatsvinden in de uitvoeringsfase van het project. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een blik in de toekomst, waarbij kansen worden geschetst voor heel Ter Aar, die samenhangen met de centrumontwikkeling.

Hoofdstuk vier gaat in op de samenwerking en het participatieproces tot nu toe.
Het beschrijft ook de ontwikkel- en uitvoeringsstrategie die zal worden gehanteerd bij de uitvoering van het masterplan.

In dit masterplan wordt, vanwege de leesbaarheid, een aantal winkels bij naam genoemd. Aan dit document zijn enkele bijlagen toegevoegd, die het plan op sommige punten gedetailleerd toelichten.

2. ANALYSE: VAN VROEGER TOT NU

2.1 Historie

2.1.1 Het landschap van Ter Aar

2.1.2 De ontwikkeling van het dorp Ter Aar

2.1.3 Bedrijvigheid in Ter Aar

2.1.4 Detailhandel en centrumgebied in Ter Aar

2.2 De huidige situatie van het centrum

2.2.1 Landschappelijke dragers

2.2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.3 Architectonische identiteit

2.2.4 Functies

2.2.5 Verkeersstructuur en parkeren



figuur 9: Aarkanaal, zicht op brug tussen Aardamseweg & Kerkweg

2.1 HISTORIE

2.1.1 Het landschap van Ter Aar

Het dorp Ter Aar ligt in een veenpoldergebied van het Groene Hart. Tot ongeveer 1000 jaar geleden bestond het uit veenmoeras, met daar doorheen meanderend het veenriviertje de Aar. Met het bewoond raken van dit gebied, werd het veen langzamerhand ontgonnen. Er ontstond een netwerk van sloten en watergangen. In de huidige situatie is dit netwerk nog te herkennen in de schuin op het Aarkanaal aantakkende smalle verkavelingsstroken.

Door het agrarisch gebruik werd het land in de loop van de tijd steeds drassiger.
Dit verandert sterk als vanaf 1500 de vervening van het gebied begint. Hierbij werd het veen uitgegraven en op legakkers te drogen gelegd. Er ontstonden grote plassen die vanaf de zeventiende eeuw weer door molens werden drooggemalen. Zo ontstonden laaggelegen polders. De omgeving van Ter Aar vormt hierop een uitzondering. Dit gebied is, als zogenaamde bovenpolder, nooit verveend en ligt aanzienlijk hoger dan de omringende polders.

Om het land te beschermen en te ontwateren werden kaden en sluizen gebouwd.
Voor de waterhuishouding en de trekvaart werd het riviertje de Aar vanaf 1656 gekanaliseerd. Het werd omgedoopt tot het Aarkanaal. Hierbij is een jaagpad aangelegd, de voorloper van de Westkanaalweg.

2.1.2 De ontwikkeling van het dorp Ter Aar

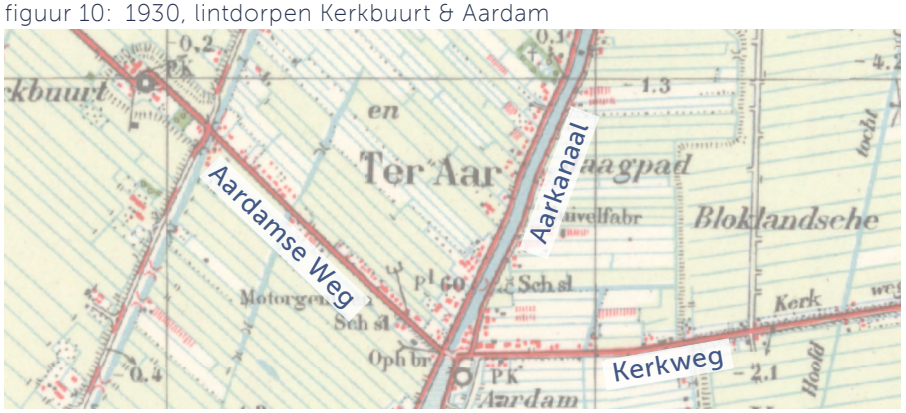
Op de locatie van het huidige Ter Aar was lange tijd sprake van twee dorpen, Langeraar aan de westzijde en Korteraar aan de oostzijde van de rivier de Aar.

Nadat Langeraar door een dijkdoorbraak was weggevaagd, ontstond aan de westzijde van het Aarkanaal het lintdorp Kerkbuurt. Aan de oostzijde ontwikkelde Korteraar zich ook tot lintdorp (Aardam). De twee dorpen werden verbonden door de Aardamseweg/Kerkweg. In de jaren daarop groeiden de dorpen langs deze verbinding langzaam aan elkaar vast. Er was in deze tijd geen sprake van een echt centrum. Winkels, bedrijven en voorzieningen lagen verspreid langs het lange lint.

Vanaf de jaren 50 worden ook delen van de achter het lint gelegen bovenpolder bebouwd.
In deze polder ontstonden een aantal min of meer op zichzelf staande woonbuurten. Ter Aar krijgt daarmee de huidige kenmerkende structuur met vier ‘kwadranten’, gescheiden door het Aarkanaal en



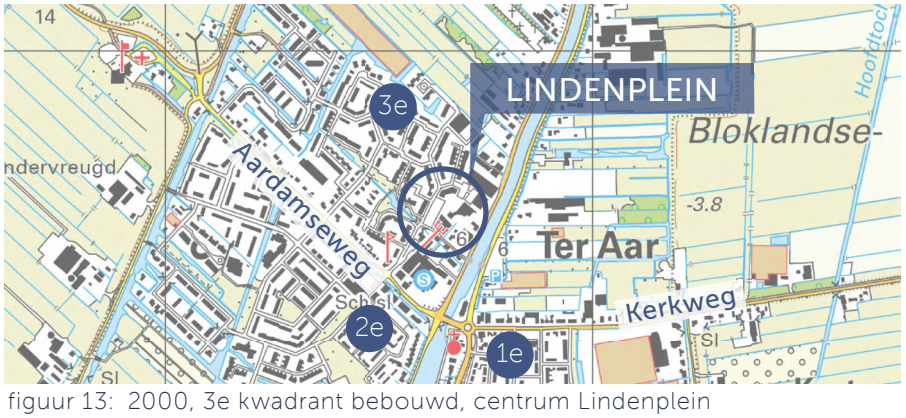
figuur 10: 1930, lintdorpen Kerkbuurt & Aardam



figuur 11: 1950, lintbebouwing: Aardamse Weg & Kerkweg



figuur 12: 1980, 1e en 2e kwadrant bebouwd, centrum Vosholplein



figuur 13: 2000, 3e kwadrant bebouwd, centrum Lindenplein

de Aardamseweg/Kerkweg. De brug over het Aarkanaal is hierbij een belangrijke schakel én een logische locatie voor het centrum van het dorp.

2.1.3 Bedrijvigheid in Ter Aar

Door de aanwezige veengrond waren de polders ten noorden van de Aardamseweg en Kerkweg zeer geschikt voor tuinbouw. Veel bedrijvigheid in en om Ter Aar was hier dan ook op gericht. Zo was er een groot aantal inleggerijen en een groenteveiling. Omdat de aan- en afvoer van de veiling vooral over water plaatsvond, was ook de scheepsbouw belangrijk voor Ter Aar. Er waren verschillende scheepswerven die zich vooral richtten op de kleinere vrachtschepen, die door tuinders gebruikt werden.

Door een verbetering van het wegennet verdween de scheepsbouw langzamerhand uit Ter Aar. Daarnaast werd door veel tuinders de overstap gemaakt van vollegrond tuinbouw naar glastuinbouw met bloementeelt. Dit had tot gevolg dat ook de groenteteelt uit Ter Aar verdween. De veiling werd in 1970 gesloten en ook de inleggerijen sloten hun deuren.

2.1.4 Detailhandel en centrumgebied in Ter Aar

In eerste instantie hadden winkels in Ter Aar een plek langs de lange lintbebouwing. Er was nog geen duidelijk centrumgebied, maar meer een reeks voorzieningen verspreid langs de weg.

Door de uitbreiding van het dorp in de jaren ‘60 ontstond een concentratie van detailhandel.
Bijvoorbeeld met een supermarkt ter plekke van het Vosholplein. Het winkelgebied breidde zich daarna stapsgewijs uit naar de noordzijde van de Aardamseweg. Met de komst van een nieuwe uitbreidingswijk (in de jaren ’80 en ’90) werd tenslotte het Lindenplein gerealiseerd.

Momenteel liggen de winkels min of meer bij elkaar in één gebied.
Er zijn twee supermarkten als trekkers aan de noord- en zuidzijde. Tussen deze twee supermarkten ligt een reeks kleinere winkels. Het parkeren vindt plaats op een aantal verspreid liggende terreinen. Het parkeergebied langs de Essenlaan is daarvan het grootste. Het huidige centrum is weinig aantrekkelijk en ‘leesbaar’. Dat komt door het ontbreken van een visuele (zicht)relatie tussen de verschillende delen, het verspreide parkeren en de weinig aantrekkelijke routing tussen de (veelal eenzijdig gelegen) winkels.

De detailhandel aan het Vosholplein is inmiddels zo goed als verdwenen.
Hier is onder andere een medisch centrum voor in de plaats gekomen. Een andere ontwikkeling is de komst van grootschalige detailhandel (met een tuincentrum en een supermarkt) in het oosten van Ter Aar. Deze locatie profileert zich als locatie voor het doen van boodschappen.

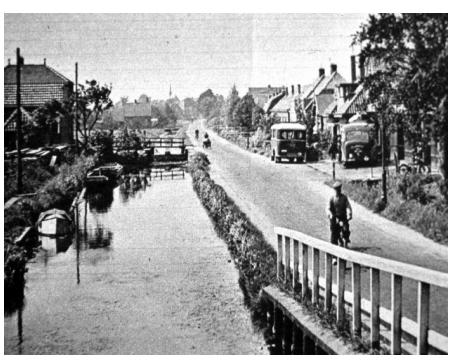
Op de hoek van de Aardamseweg en de Westkanaalweg werd in jaren ‘80 sportcentrum ‘De Vlinder’ gebouwd.
Met de bijbehorende horecavoorziening was dit centrum lange tijd voor veel bewoners van Ter Aar een belangrijk punt om samen te komen en elkaar te ontmoeten. Deze ontmoetingsfunctie is onlangs overgenomen door het nieuwe scholen- en sportcentrum IKC de Vaart. ‘De Vlinder’ is gesloopt en dit terrein ligt nu braak.



figuur 14: Zicht vanaf de Westkanaalweg op de oude ophaalbrug, aansichtkaart meer van 100 jaar oud.



figuur 15: De oude korenmolen 'De Vlinder'.



figuur 16: Afrit van de Aardammerbrug, vermoedelijk uit de jaren '50 van de vorige eeuw.



figuur 17: Voormalige busremise op locatie van sporthal 'De Vlinder'.

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE VAN HET CENTRUM

2.2.1 Landschappelijke dragers

De ruimtelijke opzet van het centrumgebied van Ter Aar kenmerkt zich nog steeds door een aantal (veelal historische) landschappelijke dragers. Hierbij gaat het om de volgende structuren:

Langs het Lint

De Aardamseweg is de historische 'basis' van het dorp Ter Aar. Kenmerkend zijn de sterk wisselende korrelgrootte (tuinderswoningen, maar ook grotere gebouwen) in een groene omgeving. De historische watergang vormt hierbij een doorgaand en beeldbepalend element.

Aan het kanaal

Het Aarkanaal, met aan weerszijden de doorgaande wegen op de dijk, bepaalt het beeld. De brug over het kanaal vormt daarbij een belangrijke verbinding en het 'natuurlijke' centrum van het dorp. Recent zijn aan beide zijden van de brug twee rotondes gerealiseerd, die de entree naar het centrumgebied markeren. Onder aan de dijk zijn de verspringende verkaveling en de kwelsloten een belangrijk beeldbepalend element. De bebouwing wordt gekenmerkt door een (extreme) afwisseling in korrelgrootte, waarbij grote gebouwen en loodsen worden afgewisseld met vrijstaande woningen.

De Laan

De Essenlaan is op dit moment een belangrijke toegang van het centrumgebied, maar is ook één van de belangrijkste toegangen naar de woongebieden die er aan grenzen.

In de ontginning

De verkaveling en de waterstructuur van het huidige centrum verwijzen naar de oude landschappelijke structuur van de 'Bovenpolder', waarin een groot deel van het dorp is gelegen. Dit heet 'ontginning'.

De groene slag

Het centraal gelegen parkgebied vormt ook in de huidige situatie al een belangrijke en aantrekkelijke groenstructuur. De centrale watergang, die verscholen achter de gebouwen en het parkeren doorloopt in het huidige centrum, sluit aan op de structuur van kavelsloten uit de 'Bovenpolder'.

Deze structuren zijn niet altijd even zichtbaar en in de loop der jaren steeds moeilijker 'leesbaar' geworden. Toch bepalen zij voor een belangrijk deel het 'eigen karakter' van het dorp. Het inzetten en versterken van deze structuren bij de ontwikkeling van het Dorpshart wordt gezien als een kans. Een kans om de eigen identiteit van Ter Aar te behouden en voelbaar te maken.



figuur 18: Langs het Lint



figuur 19: Aan het kanaal



figuur 20: De Laan



figuur 21: In de ontginning



figuur 22: De groene slag



figuur 23: Landschappelijke dragers

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE VAN HET CENTRUM

2.2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het huidige centrumgebied van Ter Aar wordt voor een groot deel bepaald door de geschiedenis. Het centrum ontstond geleidelijk in de nabijheid van de brug over het Aarkanaal: het geografische hart van de kwadranten van het dorp. Het daadwerkelijke winkelgebied ligt daarbij eigenlijk verscholen 'achter' de oorspronkelijke bebouwing van de Aardamseweg en de Westkanaaldijk. Vanaf deze toegangsroutes is het centrum dan ook beperkt zichtbaar en voor een bezoeker, die voor het eerst komt, lastig te vinden.

Het huidige centrum valt uiteen in een aantal deelgebieden.
Die zijn in verschillende periodes, min of meer toevallig, ontwikkeld. Het gaat om het gebied rond het Lindenplein/Beukenpad in het noorden, het gebied met parkeren en eenzijdige bewinkeling bij de Essenlaan en het gebied bij de Dirk van den Broek/het Primera gebouw. De entrees van de winkels liggen verspreid, niet aan een duidelijke looproute. Verder ontbreken heldere zichtlijnen waardoor overzicht ontbreekt. Een deel van het Lindenplein is enigszins omsloten, vrij van gemotoriseerd verkeer, en voelt daardoor het meest als een verblijfsplek. Maar ook hier is de beslotenheid beperkt en ontbreekt bijvoorbeeld een horecavoorziening (café, restaurant).

De inrichting van de buitenruimte is voor een deel redelijk verzorgd en samenhangend.
Maar deze wijkt (bijvoorbeeld in het voorgebied van de Dirk/Hema) weer sterk af. Het materiaalgebruik is sober en heeft weinig karakter. Het groen is van ondergeschikt belang. Alleen bij de kruising met de doorgaande waterstructuur (het bruggetje) is sprake van een 'eigen' karakter en daarmee een meer aantrekkelijk beeld.

Voor een echt Dorpshart is een ingreep in de ruimtelijke structuur een noodzaak.
Doel is het creëren van een grotere ruimtelijke samenhang, met meer door bebouwing omsloten plekken die door duidelijke zichtlijnen met elkaar worden verbonden. De inrichting van de buitenruimte van het centrumgebied kan zich beter onderscheiden door een eigen samenhangend materiaalgebruik en groen. De doorgaande waterstructuur wordt hierbij als een interessant aanknopingspunt voor het realiseren van een eigen identiteit gezien.



figuur 24: Ruimtelijke structuur

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE VAN HET CENTRUM

2.2.3 Architectonische identiteit

De bouwhoogtes en bouwstijlen van de bebouwing in het centrum is zeer wisselend. Het heeft weinig samenhang en is niet echt 'gebiedsspecifiek' te noemen. Dit is het gevolg van de weinig samenhangende ontwikkeling van het centrumgebied in de afgelopen decennia, op een plek met weinig historische gebouwen. Mede om die reden is het van groot belang om bij de toekomstige ontwikkeling van het Dorpshart sterk in te zetten op het behoud en versterken van de historische context.

Toch is er in en om het centrum wel bebouwing te vinden die 'iets' vertelt over de identiteit van Ter Aar.
Deze beeldbepalende bebouwing ligt vooral langs het oude lint Aardamseweg/Kerkweg en aan het Aarkanaal. De positionering van de gebouwen is daarbij bepalend. De rooilijn loopt evenwijdig met de weg, maar de gebouwen staan evenwijdig aan het slotenpatroon en verspringen van elkaar. Een goed voorbeeld is de oude boerderij aan de Westkanaalweg 112.

Een ander karakteristiek voorbeeld is het pand op de Westkanaalweg 109 met een heldere en eenvoudige bouw- en dakvorm. Het gevelbeeld wordt versterkt door strakke, verticale raamvoering en subtiele decoratieve elementen. Symmetrie van de gevel en de gebouwmassa is herkenbaar door de positionering van de dakkapellen, maar gecontrasteerd door "ongelukjes".

Bij de ontwikkeling van het Dorpshart ligt het voor de hand om in architectuur aansluiting te zoeken bij de eigen identiteit van Ter Aar.
Dit gebeurt enerzijds door, zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, sterk in te zetten op het behoud en het versterken van de landschappelijke structuren. Maar ook in de architectonische verschijningsvorm zijn er dus een aantal eenvoudige kenmerken die kunnen worden ingezet bij de ontwikkeling en het ontwerp van de verschillende gebouwen.


Oostkanaalkade 2


Aardamseweg 20


Aardamseweg 41


Aardamseweg 25


Aardamseweg 11A


Kerkweg 4-6


Oostkanaalweg 42


De Aarkerk, Oostkanaalweg


Aardamseweg 43-47


Westkanaalweg 109


Westkanaalweg 112


Westkanaalweg 113

figuur 25: Beeldbepalende bouwwerken

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE VAN HET CENTRUM

2.2.4 Functies

Ter Aar is een van de grootste kernen van de gemeente Nieuwkoop. In het centrumgebied is een mix aan functies te vinden.

- **Winkelfunctie**
  Het centrum heeft een sterk boodschappen-aanbod met twee supermarkten en een ruim aanbod van versspeciaalzaken. In totaal zijn er 33 'publieksgerichte functies' aanwezig. Dit concentreert zich met name rondom het Lindenplein.

- **Woonfunctie**
  Boven een beperkt deel van de winkels, met name rond het Lindenplein en boven de Dirk, zijn woningen gesitueerd. Bij de overige winkels ontbreekt deze dubbelfunctie. Dat komt de levendigheid en sociale controle (ook buiten winkeluren) niet ten goede.

- **Kantoorfunctie**
  Op een aantal plekken in en rond het centrum is sprake van een beperkte kantoorfunctie. Vaak wordt deze kantoorfunctie gecombineerd met een winkel.

- **Sport/fitness**
  Een bijzondere functie is het fitnesscentrum dat aan het Lindenplein is gesitueerd. Deze functie staat garant voor een diverse stroom bezoekers, ook buiten de winkeluren.

- **Bijzondere voorzieningen**
  Een goed voorbeeld van een dergelijke voorziening is de 'Brugspin'. Dit dagbestedingscentrum, voor mensen met een lichte tot matige verstandelijke handicap, trekt opnieuw een heel andere doelgroep naar het centrumgebied.

- **Parkeren**
  Voor al deze functies is op dit moment verspreid door het centrum parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig.

- **Marktplein/evenementen**
  Op het Lindenplein staat een weekmarkt. Daarnaast wordt het plein gebruikt voor verschillende evenementen, zoals een kermis en de Taptoe.

In de Detailhandelsvisie (juli 2020) staat beschreven dat het centrum 'een bovenlokaal verzorgende functie heeft met een focus op het boodschappen doen en beperkt recreatief winkelen'. Het Dorpshart concentreert zich op het gebied tussen de Essenlaan, Aardamseweg, en Westkanaalweg (omgeving Lindenplein). Voor het Vosholplein wordt gestreefd naar een afbouw van de centrumfunctie naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen.

Voor de (functionele) ontwikkeling van het Dorpshart is een SWOT analyse opgesteld.
Deze geeft aan waar de sterke en zwakke punten van het huidige winkelgebied liggen en welke kansen en bedreigingen er zijn. Deze analyse biedt een overzichtelijk en samenhangend beeld van de problematiek. Deze is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij de verdere planvorming.

De SWOT analyse is gebaseerd op de ruimtelijke analyse uit 2020.

SWOT analyse

Kansen

- Compacter maken winkelcentrum, zodat winkels beter gecombineerd bezocht kunnen worden door het winkelend publiek (gemak voor consument en vergroten aantrekkingskracht winkels).
- Versterken verblijfskwaliteit: verblijfsruimte en horeca, inclusief terrassen.
- Verbeteren zichtbaarheid vanaf buitenzijde en bereikbaarheid van het winkelcentrum.
- Routing tussen de parkeerlocaties verbeteren.
- Toevoegen van woningen in en rond het centrum, om de levendigheid in het centrum te vergroten.
- Versterken samenhang door betere zichtlijnen.

Bedreigingen

- Concurrentie met Intratruin-locatie (o.a. vestiging Vomar en Action). De concurrentie is mede afhankelijk van andere winkelfuncties die zich gaan vestigen in het gebied.
- Toename internetwinkelen, vergrijzing en oriëntatie op grotere winkelgebieden, waardoor niet-dagelijks winkelaanbod onder druk staat.

Sterke punten

- Sterk boodschappen-aanbod: 2 supermarkten en ruim aanbod versspeciaalzaken.
- Sterk lokaal ondernemerschap, goede service.
- Samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren, aanwezigheid Bedrijven Investerings Zone (BIZ).
- Gratis parkeren.

Zwakke punten

- Ruime opzet, versnipperd winkelcentrum, grotendeels eenzijdige bewinkeling. Hierdoor is het comfort voor de consument matig en het combinatiebezoek tussen winkels beperkt.
- Geen echt centrumgevoel: inrichting is functioneel en niet gezellig. Het ontbreekt aan een verblijfsgebied.
- Entrees tot het winkelcentrum onvoldoende zichtbaar en uitnodigend. Vanaf de Westkanaalweg en Aardamseweg is het niet duidelijk dat hier een winkelcentrum is.
- Parkeerplaatsen liggen verspreid en niet verbonden met elkaar (matige routing).
- Dag-horeca en modisch aanbod wordt gemist.
- Geen complementair supermarktaanbod. Een fullservice supermarkt ontbreekt.
- Bebouwing Vosholplein vormt (deels) geen visitekaartje.

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE VAN HET CENTRUM

2.2.5 Verkeersstructuur en parkeren

Het huidige centrum is met de auto (komend vanaf de Aardamseweg) vooral bereikbaar via de Essenlaan. Vanaf de Essenlaan worden de parkeergebieden aan de Essenlaan en het Beukenpad ontsloten. Ook de ondergrondse garage onder de Dirk is bereikbaar via de Essenlaan. Een tweede parkeergebied ligt voor de Kruidvat/Hema. Dit terrein is toegankelijk via een wat onoverzichtelijke afrit vanaf de Westkanaalweg. Het parkeergebied ten noorden van de Aldi wordt ook ontsloten vanaf de Westkanaalweg.

Voor de verschillende parkeergebieden (en dan met name die bij de Essenlaan en het Beukenpad) is er sprake van een doodlopende structuur. Bezoekers voor het centrum kunnen hier niet doorrijden, maar moeten terug over de Essenlaan als bijvoorbeeld het parkeerterrein vol is. Dit resulteert in relatief veel zoekverkeer over de Essenlaan. In combinatie met de woonfunctie van deze straat leidt dit tot een onveilige situatie.

Op dit moment is binnen het centrumgebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
Dit blijkt uit de laatst uitgevoerde parkeertellingen (zie hiervoor bijlage IV). Wel is de opzet van de terreinen versnipperd: het is onpraktisch dat de terreinen niet met elkaar zijn verbonden. Wat verder opvalt is dat het grootste deel van de terreinen is ontsloten via de Essenlaan. In de praktijk wordt het aandeel vrije parkeerplaatsen soms anders beleefd, dit komt onder andere doordat de parkeerplaatsen op sommige plekken zichtbaarder zijn en langs logische aanrijrouters liggen waardoor de parkeerdruk daar hoger is. Dit kan ervoor zorgen dat parkeerders een hoge parkeerdruk ervaren terwijl er elders in het Dorpshart sprake is van een grote overmaat van vrije parkeerplaatsen.

Voor het laden en lossen in het huidige centrumgebied zijn verschillende routes beschikbaar.
Zo worden de grootste winkels in het noordelijk en zuidelijk deel van het centrum (Aldi, Hema, Kruidvat en Dirk) via de Westkanaalweg bevoorraad. Daarnaast vervult ook de Essenlaan een belangrijke functie voor het bevoorraden van de kleinere dagwinkels van het Lindenplein en langs de Essenlaan zelf, dit functioneert goed. Wel lopen regelmatig cliënten van de Brugspin over het plein of ze worden afgezet voor de deur. De combinatie met laden en lossen is daarbij een aandachtspunt.

Het centrum is vanuit het zuidoosten van Ter Aar goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers.
Vanuit de overzijde van het Aarkanaal (de westzijde van de kern) is met name de brug over het kanaal een belangrijke schakel. Maar door het drukke verkeer is dit uiteraard ook een knelpunt. In de langzaamverkeersstructuur heeft de Essenlaan opnieuw een belangrijke functie: hier komen min of meer alle fiets- en voetgangersroutes samen. Voor het openbaar vervoer is er een busverbinding over de Aardamseweg, met een halte bij de voormalige Vlinder.

In de ontsluitingsstructuur van het huidige centrum heeft de Essenlaan een grote betekenis.
Deze weg is voor het auto- en het langzaamverkeer de belangrijkste ontsluitingsroute. Daarnaast vindt via deze route ook laden en lossen plaats. De combinatie van deze functies met de woonfunctie van de straat wordt als onveilig en negatief beoordeeld. Binnen de planvorming is onderzocht of het mogelijk is om de Essenlaan (deels) te ontlasten.



figuur 26: Parkeerplaats voor Aldi



figuur 27: Essenlaan



figuur 28: Parkeerplaats voor Kruidvat



figuur 29: Verkeersstructuur en parkeren

3. MASTERPLAN

3.1 Visie op het Dorpshart

- 3.1.1 Landschappelijke dragers zijn de basis voor het Dorpshart
- 3.1.2 Meer samenhang in de ruimtelijke structuur
- 3.1.3 Een nieuw winkelgebied in een achtje
- 3.1.4 Extra woningen in de functiemix
- 3.1.5 Heldere routing en goede bereikbaarheid
- 3.1.6 Aandacht voor groen en water

3.2 Uitwerking Masterplan

- 3.2.1 Ruimtelijke opbouw van het vernieuwde Dorpshart
- 3.2.2 Winkelconcept en programma
- 3.2.3 Wonen
- 3.2.4 Langzaam verkeer en openbare ruimte
- 3.2.5 Autoverkeer en parkeren
- 3.2.6 Logistiek
- 3.2.7 Groen
- 3.2.8 Water
- 3.2.9 Beeldkwaliteit architectuur
- 3.2.10 Beeldkwaliteit openbare ruimte

3.3 Vervolgonderzoek en ontwikkelrichtingen

- 3.3.1 Horecaplein
- 3.3.2 Marktplein
- 3.3.3 De Laan
- 3.3.4 Parkeren Berkenpad

3.4 Toekomstige kansen

figuur 30: Historische schutsluis langs Aardamseweg

3.1 VISIE OP HET DORPSHART

Dit masterplan geeft een visie op de ontwikkeling van het centrum van Ter Aar. Verankerd in de historie, passend bij Ter Aar en rekening houdend met nieuwe wensen en ontwikkelingen. Deze visie bestaat uit een aantal elementen:

- Landschappelijke dragers zijn de basis voor het Dorpshart.
- Er komt meer samenhang in de ruimtelijke structuur van het centrum.
- Er ontstaat een nieuw winkelgebied 'in een achtje'.
- Er wordt meer wonen toegevoegd aan het centrum
- Het centrum krijgt een heldere routing en goede bereikbaarheid.
- Er komt meer aandacht voor groen en water.

Deze elementen van de visie worden op de volgende pagina's één voor één uitgelegd.

3.1.1 Landschappelijke dragers zijn de basis voor het Dorpshart

De ruimtelijke opzet van het centrumgebied van Ter Aar wordt gekenmerkt door een aantal, veelal historische, landschappelijke structuren. **Bij de ontwikkeling van het masterplan voor het Dorpshart worden deze structuren 'als onderlegger' voor de planvorming ingezet.** Niet alleen om een prettige en aantrekkelijke plek te creëren, maar vooral ook om te zorgen dat het Dorpshart op een logische en vanzelfsprekende manier in zijn omgeving is verankerd. En dus echt een Dorpshart van Ter Aar wordt.

De structuren krijgen de volgende betekenis:

- **Langs het Lint**
  Het historische lint van Ter Aar vormt straks de nieuwe groene entree tot het Dorpshart. De karakteristieke bebouwing met voortuinen past bij het groene karakter van het lint.

- **Aan het kanaal**
  De markante groene dijk (met de 'kwelsloot') wordt gerespecteerd en biedt ruimte voor groen en wonen. Hogere bebouwing op deze plek markeert het centrum.

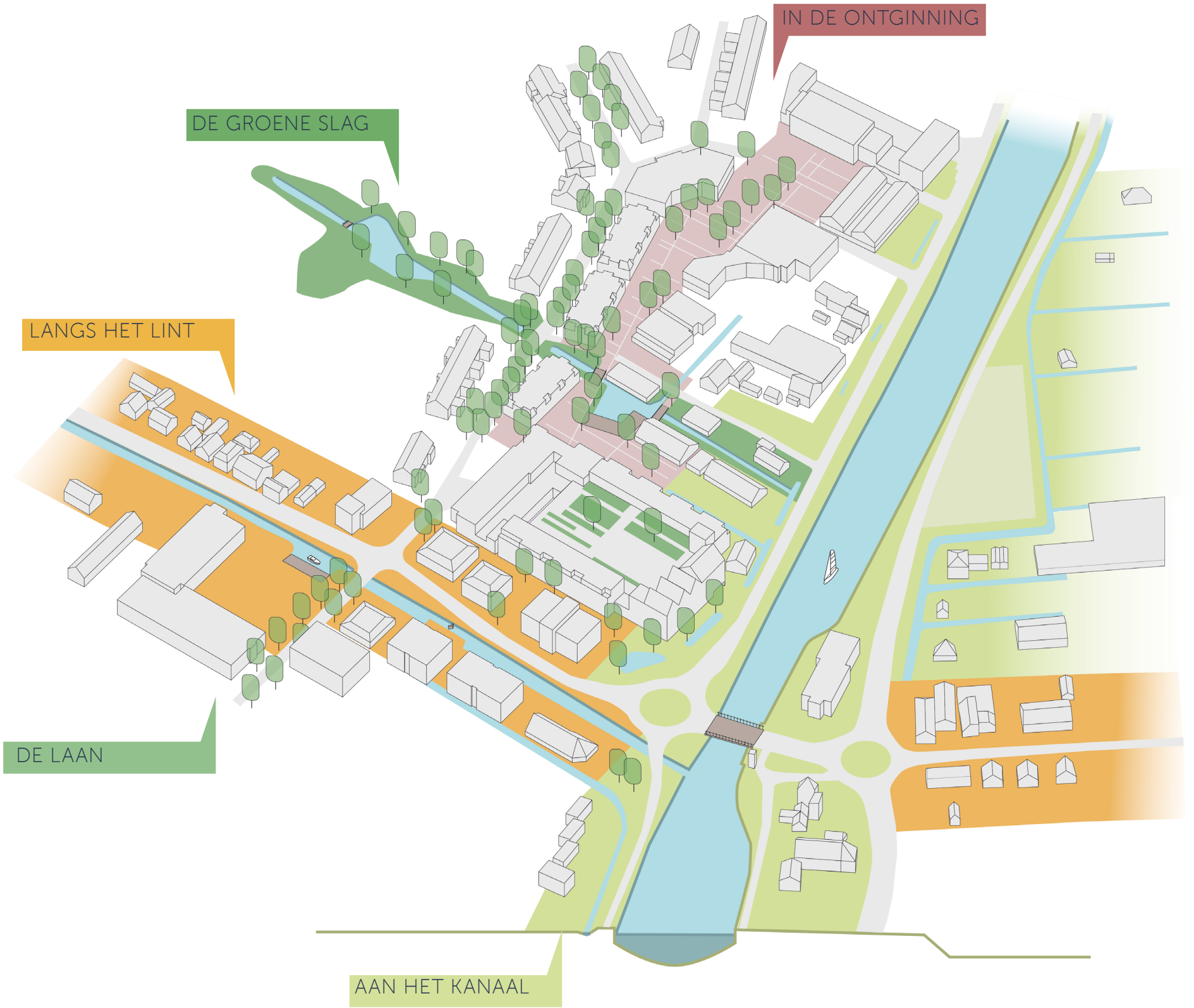
- **De Laan**
  De Essenlaan wordt een woonstraat, ingericht als een laan. Het blijft een belangrijke toegang voor fietsers en voetgangers, maar het autoverkeer voor het winkelend publiek wordt zo veel mogelijk geweerd.

- **In de ontginning**
  De oorspronkelijke sloten en het kavelpatroon van de bovenpolder bepalen de inrichting van het Dorpshart.

- **De groene slag**
  Deze water- en groenstructuur is één van de lange lijnen van de Bovenpolder. Deze structuur wordt in het Dorpshart beter zichtbaar gemaakt en vergroot. De (groen)structuur van het nieuwe Dorpshart sluit hiermee aan op de historische structuur van de Bovenpolder en 'vertelt' het verhaal over de ontstaansgeschiedenis van dit deel van Ter Aar.

Door de kenmerkende onderdelen van deze structuren te behouden, te versterken, of juist beter zichtbaar te maken, ontstaat een Dorpshart met een aantrekkelijk, geheel eigen en in de omgeving passend karakter. De buitenruimte vormt hierbij een robuuste basis waarop verschillende stedenbouwkundige invullingen mogelijk zijn.

Op deze wijze sluit het masterplan aan bij de ambities om een aantrekkelijk Dorpshart te realiseren, met een opzet en beeld dat typisch is voor Ter Aar. Een Dorpshart met een eigen (op de historie gebaseerd) karakter waarin het aangenaam verblijven is.



figuur 31: Landschappelijke dragers

3.1 VISIE OP HET DORPSHART

3.1.2 Meer samenhang in de ruimtelijke structuur

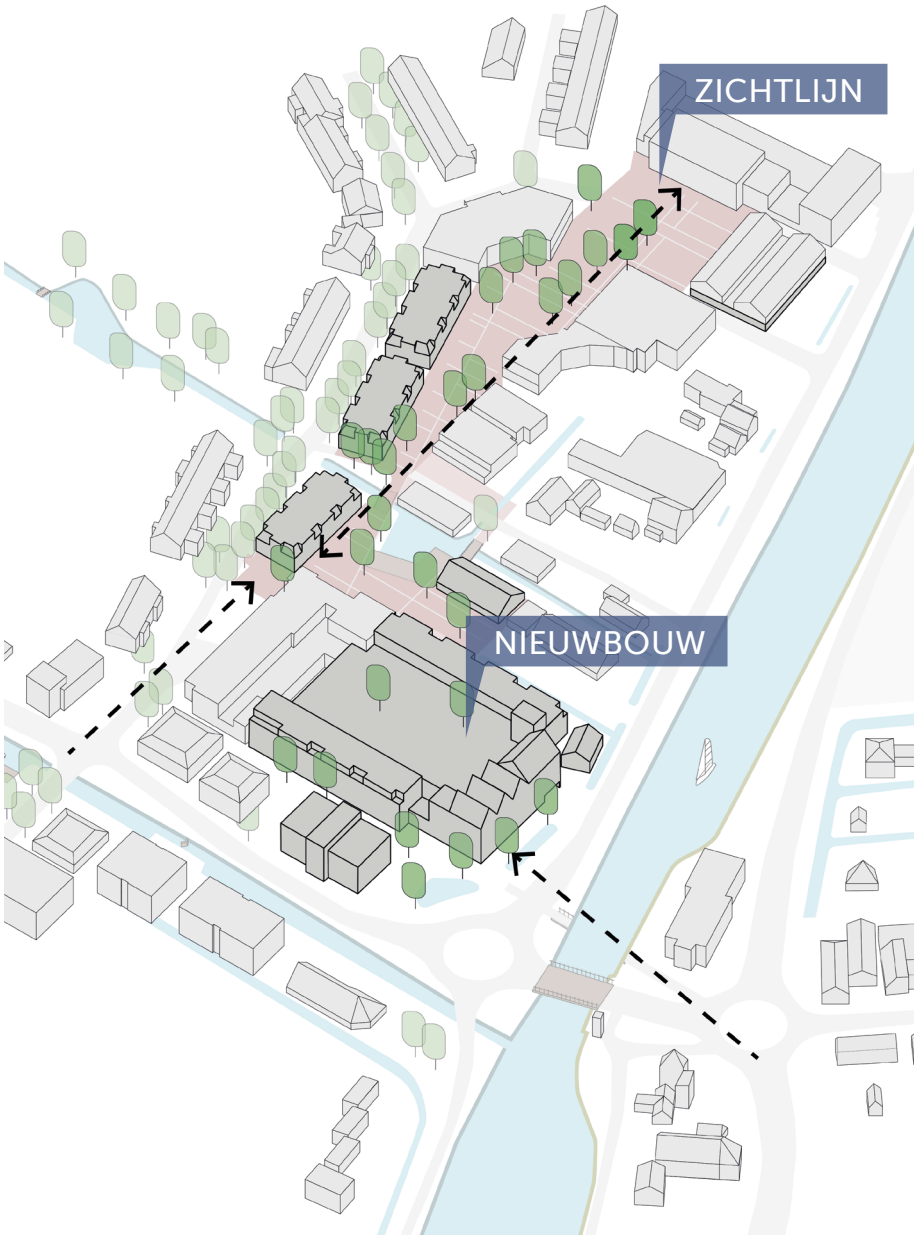
Bij de uitwerking van het plan wordt deels aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur. Maar in de stedenbouwkundige opzet worden ook een aantal nieuwe (grotere en kleinere) ingrepen voorgesteld om de structuur te verbeteren. Hierbij gaat het om:

- Het realiseren van een nieuwe parkeergarage en woonbebouwing op de Vlinderlocatie.
- De bouw van een nieuw woongebouw langs de Aardamseweg.
- De sloop van het gebouw waarin nu onder andere Primera is gevestigd, het huidige horecapaviljoen en de aanbouw van Kaptein adviseurs/Regiobank.
- De realisatie van drie nieuwe gebouwen langs de Essenlaan.
- De bouw van een horeca-paviljoen ter plekke van het huidige parkeerterrein voor de Dirk.
- En tot slot de transformatie van de voormalige bibliotheek naar een woonfunctie (appartementen).

Zo ontstaat een prettige, meer door bebouwing omsloten openbare ruimte.
Hierbinnen worden twee deelgebieden onderscheiden: het Marktplein, ter plekke van het huidige Lindenplein, en het Horecaplein, dat min of meer op de locatie van het huidige Primeragebouw is gesitueerd. De pleinen zijn omgeven door duidelijke wanden met een hoogte die past bij de pleinruimte. De begane grond bestaat uit winkelfronten, waarbij overal tweezijdig winkelen mogelijk is. De pleinen zijn verbonden via open zichtlijnen en er komt een duidelijke looproute.

Het Dorpshart wordt zichtbaar langs het Aarkanaal door de hogere bebouwing op (met name) de Vlinderlocatie.
De herkenbaarheid van het Dorpshart wordt op deze wijze vanaf de Westkanaalweg vergroot. Hier ligt voor de bezoeker die met de auto komt, ook de belangrijkste entree naar de parkeervoorzieningen. Voor de bezoeker die met de fiets of te voet komt, is het nieuwe markante gebouw aan de Essenlaan (vlakbij de Dirk) van belang. Dit gebouw staat centraal in de zichtlijn en nodigt met een open kopgevel uit tot een bezoek aan het Dorpshart.

Het nieuwe gebouw langs de Aardamseweg sluit aan op de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van het Lint. Het gebouw is ongeveer even groot en hoog als de gebouwen aan de overzijde en staat in een groene omgeving (tuin). Samen met de gebouwen aan de overzijde vormt dit gebied de nieuwe groene entree van Ter Aar.



figuur 32: Ruimtelijke structuur

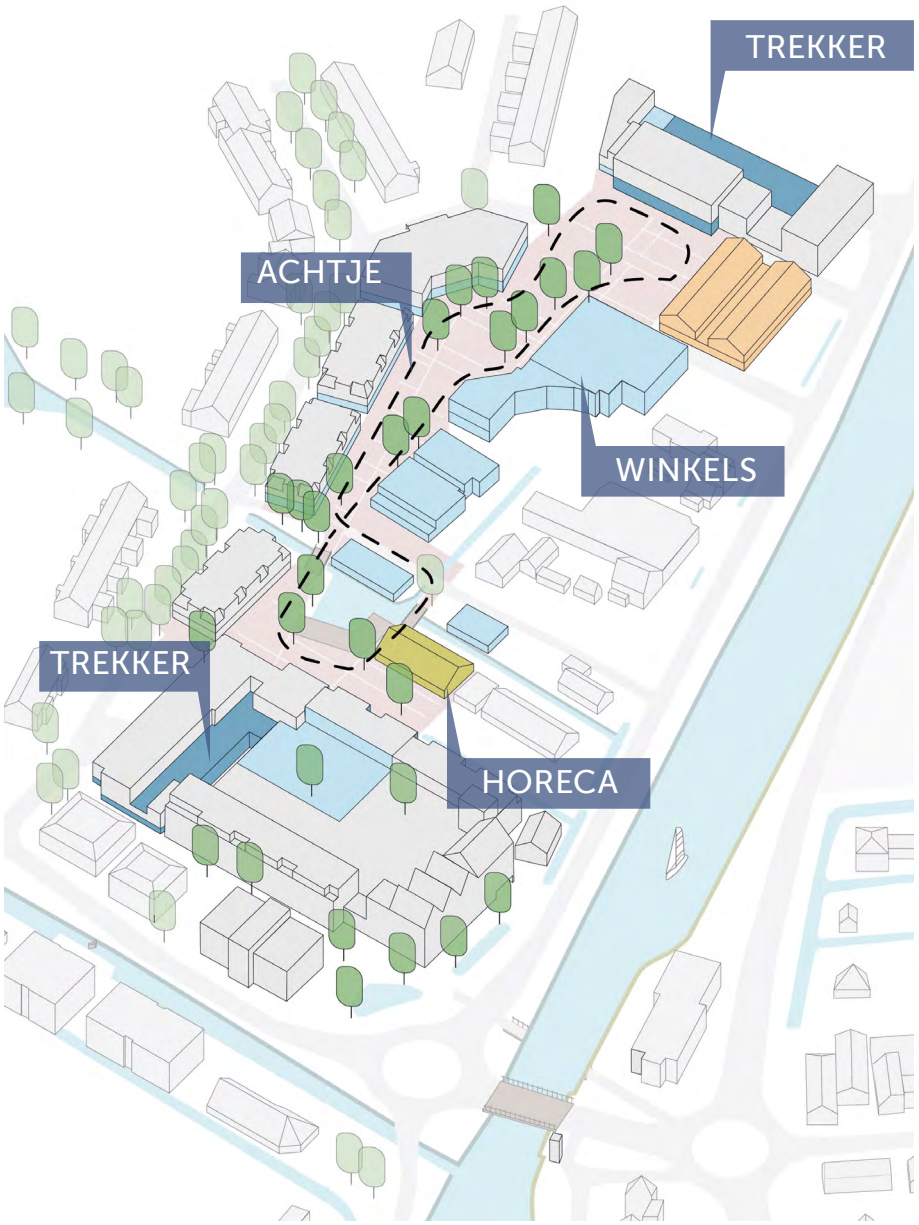
Met deze opzet wordt aangesloten op ambities om een Dorpshart te maken waarin het aangenaam verblijven is. Er is sprake van een samenhangend, door bebouwing omgeven Dorpshart, met open zichtlijnen waarbij tweezijdig winkelen mogelijk is. Het centrumgebied onderscheidt zich binnen Ter Aar door afwijkende bouwvolumes en bouwhoogtes. Het dorp krijgt een nieuwe groene dorpsentree aan de Aardamseweg.

3.1.3 Een nieuw winkelgebied in een achtje

Binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur wordt ingezet op een duidelijker georganiseerd winkelgebied. Voor het winkel- en voorzieningencentrum wordt hierbij uitgegaan van een 'Haltermodel'. Aan weerszijden van het winkelgebied bevinden zich twee 'trekkers' in de vorm van twee grote supermarkten met goede parkeervoorzieningen (Aldi in het noorden en Dirk in het zuiden). Tussen de twee trekkers bevindt zich een gebied waarlangs aan twee zijden winkels liggen. Zo ontstaat een zogenaamd 'achtje'. Hiermee wordt een looproute bedoeld in de vorm van een acht langs alle winkelfronten. Uit diverse situaties in andere dorpen is gebleken dat zo'n opzet met trekkers en een looproute leidt tot een zo optimaal mogelijk winkelconcept.

Door het verbeteren van het winkelconcept en de openbare ruimte ontstaat de mogelijkheid om andere functies, zoals horeca, toe te voegen. Op het zuidelijke plein voor de Dirk, het Horecaplein, wordt dan ook ingezet op een nieuwe horecafunctie. Dit is een wens die in Ter Aar al lang leeft. Maar ook een uitbreiding van functies zoals het sport/fitnesscentrum zou goed passen in deze opzet.

Dit onderdeel van de planvorming sluit aan op de ambities om de winkelfunctie te versterken en te verbreden. Naast gemak en comfort gaat het hierbij ook om beleving en aangenaam verblijf. Het toevoegen van horeca is een belangrijk uitgangspunt. Maar ook het toevoegen van voorzieningen sluit aan bij deze ambities.



figuur 33: Winkelachtje

Dit onderdeel van de planvorming sluit aan op de ambities voor een andere, meer uitnodigende functiemix in het centrum. Naast gemak en comfort gaat het hierbij natuurlijk om beleving en aangenaam verblijf. Het toevoegen van horeca is een belangrijk uitgangspunt. Maar ook de verdere mix met extra wonen en het toevoegen van voorzieningen sluit aan bij deze ambities.

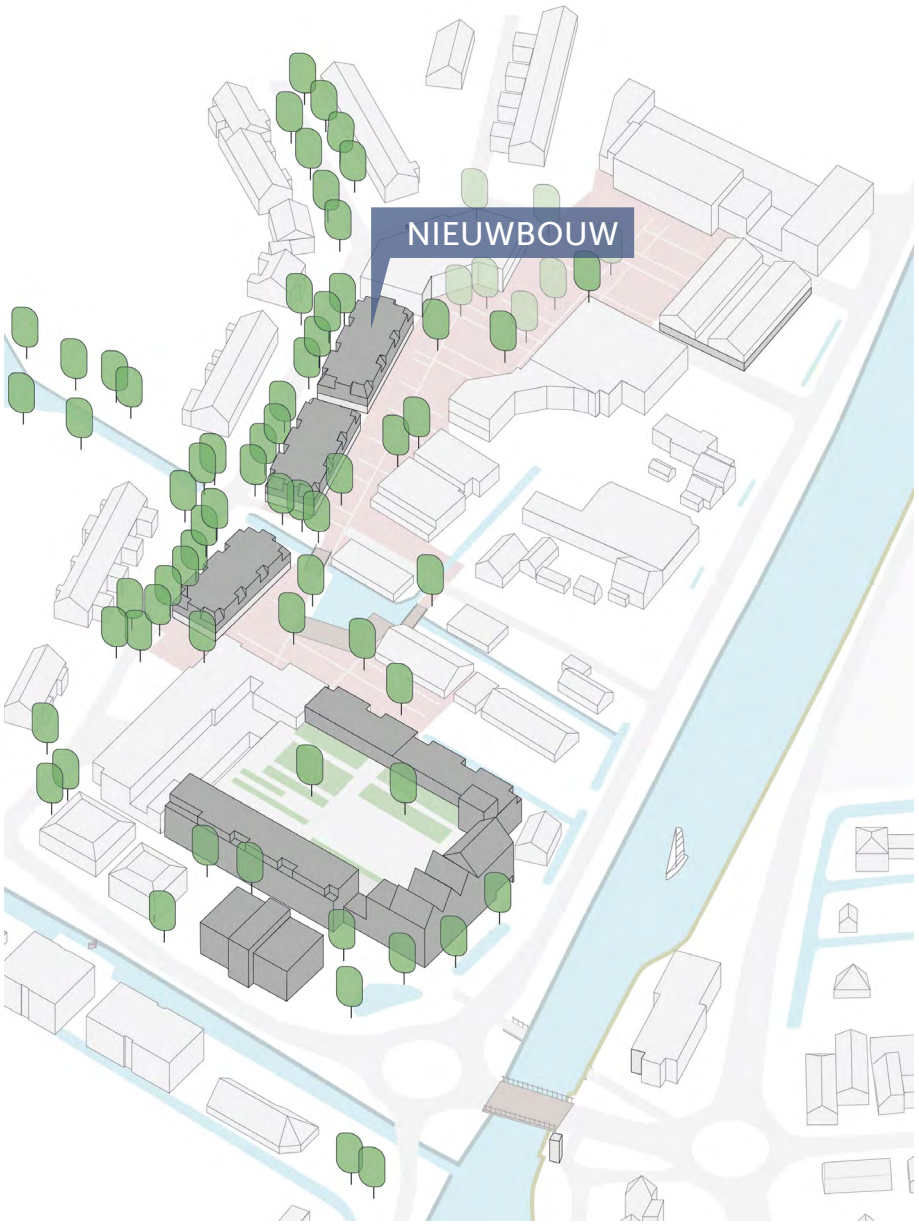
3.1 VISIE OP HET DORPSHART

3.1.4 Extra woningen in de functiemix

Naast winkelen en voorzieningen komt er in het nieuwe Dorpshart ook nadrukkelijk ruimte voor wonen. Zowel op de Vlinderlocatie, en in het nieuwe gebouw langs de Aardamseweg, als in nieuwe gebouwen langs de Essenlaan wordt woningprogramma toegevoegd. Daarnaast wordt ook onderzocht of het gebouw van de voormalige bibliotheek kan worden getransformeerd naar woningen.

Door het toevoegen van deze woningen, in diverse groottes, wordt de mix van functies in het Dorpshart compleet gemaakt. Het toevoegen van woningen (vooral ook boven de winkels) betekent niet alleen een versterking van de levendigheid maar ook van de sociale controle en veiligheid buiten de winkeluren.

Daarnaast krijgt het gebied rond de Essenlaan door het toevoegen van woningen een veel duidelijkere woonfunctie. De (leef)omgeving van deze woonstraat kan specifiek voor deze functie worden ingericht en onderscheidt zich daarmee van het winkel- en horecagebied dat juist rond de twee pleinen is gesitueerd.



figuur 34: Nieuwbouw

Het toevoegen van woningen in het centrumgebied sluit aan bij de ambitie om een Dorpshart te maken waarin het aangenaam verblijven is. De woonfunctie staat daarbij garant voor meer levendigheid en sociale controle, ook buiten de uren dat de horeca en de winkels open zijn. Daarnaast biedt het toevoegen van de woningen de mogelijkheid om de woonfunctie van de Essenlaan te versterken.

3.1.5 Heldere routing en goede bereikbaarheid

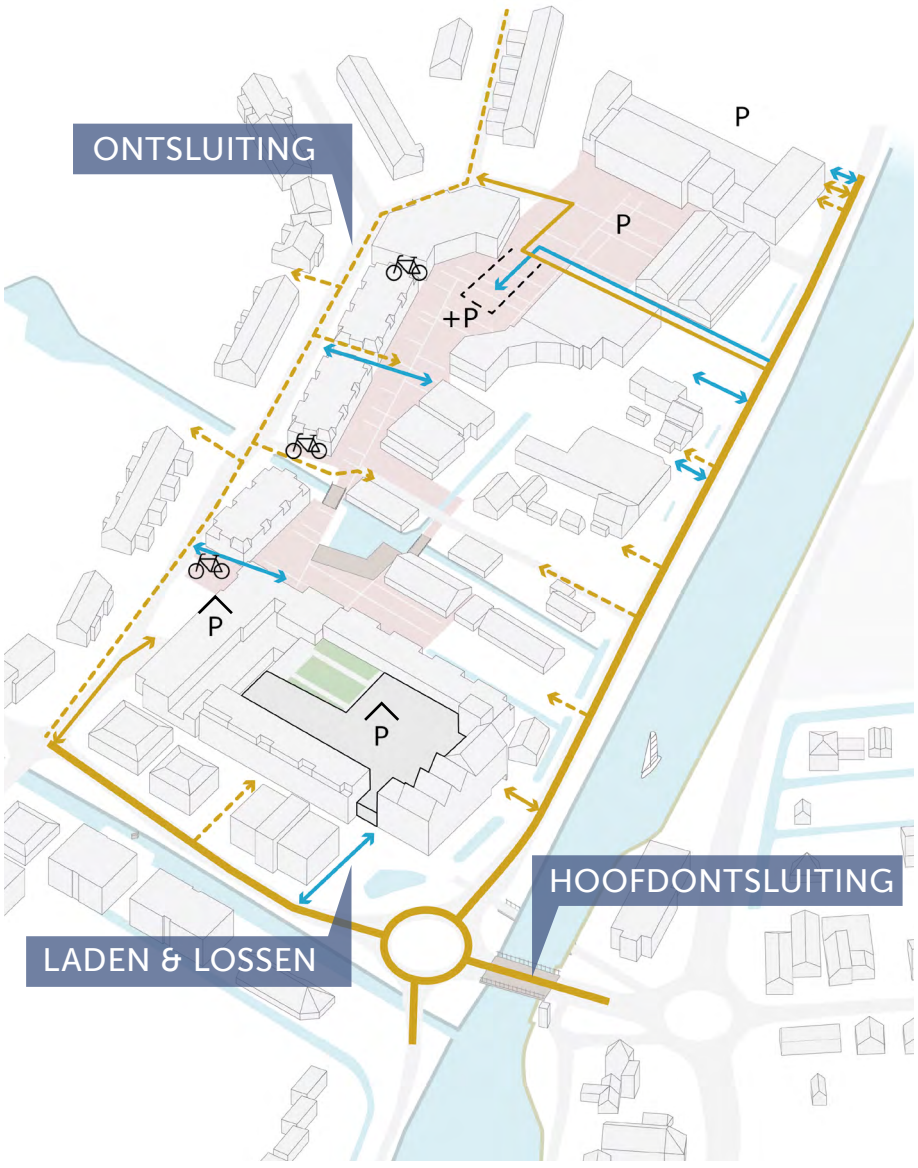
Een passende mobiliteitsoplossing, die duurzaam en toekomstbestendig is, is een belangrijk onderdeel van het masterplan. Hierbij wordt het parkeren geconcentreerd bij de twee trekkers aan de uiteinden van het winkelgebied. Het parkeren bij de Aldi en op het Beukenpad blijft min of meer in zijn huidige vorm behouden. Er wordt alleen een nieuwe toegang met eenrichtingsverkeer vanaf de Westkanaalweg naar het Beukenpad gerealiseerd.

De grootste ingreep is de aanleg van een parkeergarage bij de huidige Vlinderlocatie.
In deze garage wordt een groot deel van de te vervangen en nog extra te realiseren parkeerplekken ondergebracht. Ook het parkeren op het Marktplein wordt uitgebreid. De entrees van de parkeervoorzieningen worden goed zichtbaar ontsloten via de Westkanaalweg. Door deze opzet wordt de Essenlaan zoveel mogelijk ontlast en overmatig zoekverkeer naar de parkeervoorzieningen beperkt. Onderdeel van het masterplan is ook de herstructurering van de bestaande parkeergarage onder de Dirk die op dit moment weinig wordt gebruikt.

Al met al worden op deze manier in en rond het centrumgebied voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarbij wordt in de nieuwe opzet de huidige restcapaciteit aan parkeerplekken beter benut.

Voor de bevoorrading blijft de huidige situatie min of meer gehandhaafd.
De belangrijkste laad- en losfuncties worden ontsloten via de Westkanaalweg, terwijl de kleinere winkels in het centrale deel van het centrumgebied via de Essenlaan worden bevoorraad. De winkels en voorzieningen aan de oostzijde van het plein (verswinkels en Brugspin) kunnen ook via deze route en vervolgens over het plein bereikt worden.

Een fijnmazig netwerk van autoluwe voetgangersgebieden en fietsroutes verbindt het centrum met de omliggende woongebieden. Het fietsparkeren zal daarbij langs de Essenlaan worden geconcentreerd.



figuur 35: Routing en bereikbaarheid

Met deze mobiliteitsoplossing wordt aangesloten op de ambities voor mobiliteit en bereikbaarheid. Tegelijkertijd is het ontwerp van een goed en samenhangend mobiliteitsconcept ook van groot belang voor de ambities op het gebied van aangenaam verblijf en een aantrekkelijk Dorpshart.

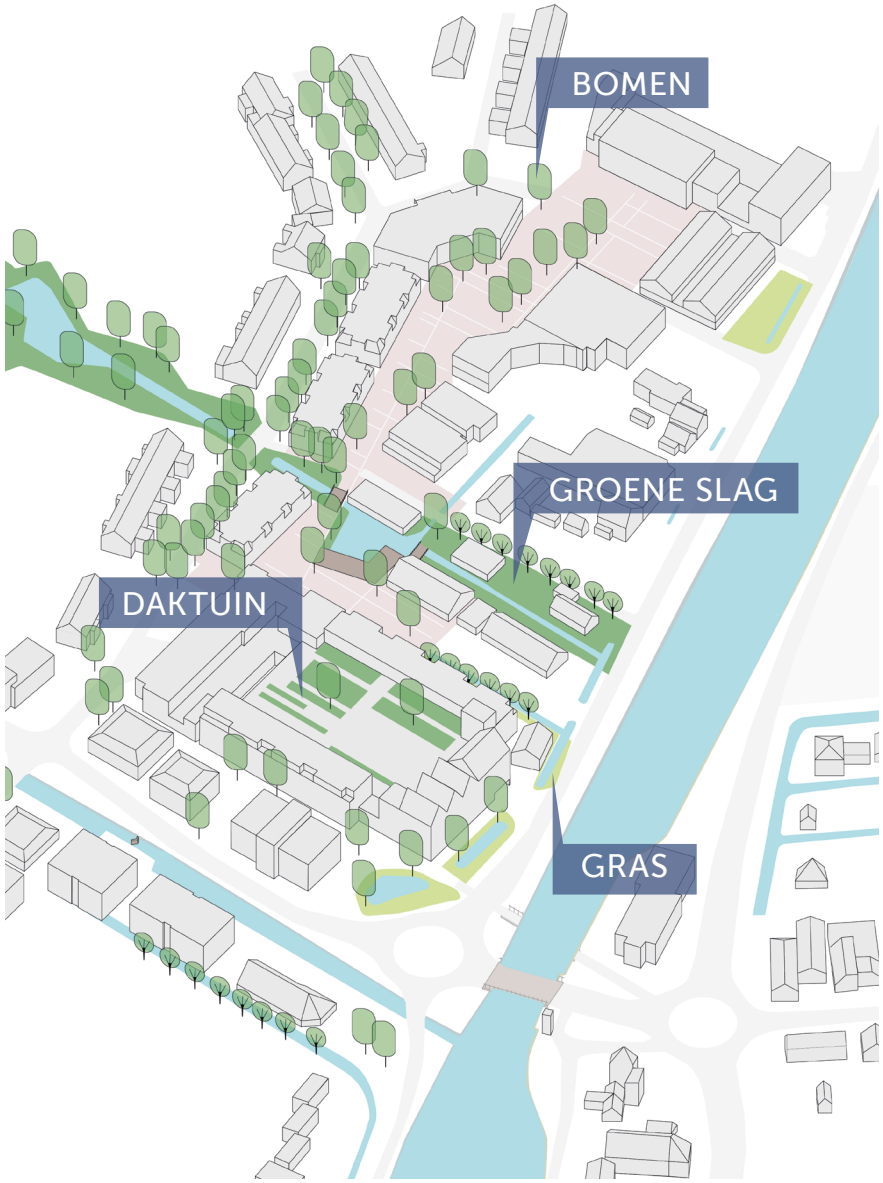
3.1 VISIE OP HET DORPSHART

3.1.6 Aandacht voor groen en water

In het masterplan is tenslotte ook nadrukkelijk aandacht voor de groen- en waterstructuren binnen het nieuwe Dorpshart. Inwoners hebben aangegeven hier veel belang aan te hechten.

Het masterplan zet in op het groen, duurzaam en natuurinclusief inrichten van de buitenruimte. Hierbij is er aandacht voor het vasthouden van water en hittestress. Daarnaast vormen de groen- en waterstructuren uiteraard ook belangrijke 'beeldbepalers' voor het toekomstige Dorpshart.

In het masterplan is veel aandacht voor de centraal in het centrum gelegen groenstructuur, de zogenaamde 'groene slag'.
Deze water- en groenstructuur wordt in het centrum doorgetrokken en vormt een belangrijk 'focuspunt' in de inrichting van de buitenruimte. Vlonders rond de verbrede watergang op het Horecaplein worden een aantrekkelijk plek om te verblijven. Het water en het groen vormt een nieuw beeldmerk voor dit deel van het Dorpshart. Maar ook in andere delen van het plan, zoals in de groenstructuur langs de dijk of met de extra beplantingen op het Markt- en Horecaplein is er nadrukkelijk aandacht voor een samenhangende groen- en waterstructuur.



figuur 36: Groen en water

Bij de ambitie voor 'een aangenaam verblijf' is aangegeven dat groen en water worden ingezet als structuurdragers, verbonden met het Dorpshart. Het ligt dan ook voor de hand dat dit onderdeel van het masterplan hier op aansluit. Daarbij wordt deze ambitie niet alleen vertaald in een ruimtelijke structuur, maar is er ook aandacht voor andere aspecten die van belang zijn voor en aangenaam verblijf, zoals bijvoorbeeld het voorkomen van hittestress.



figuur 37: Bestaande groene slag

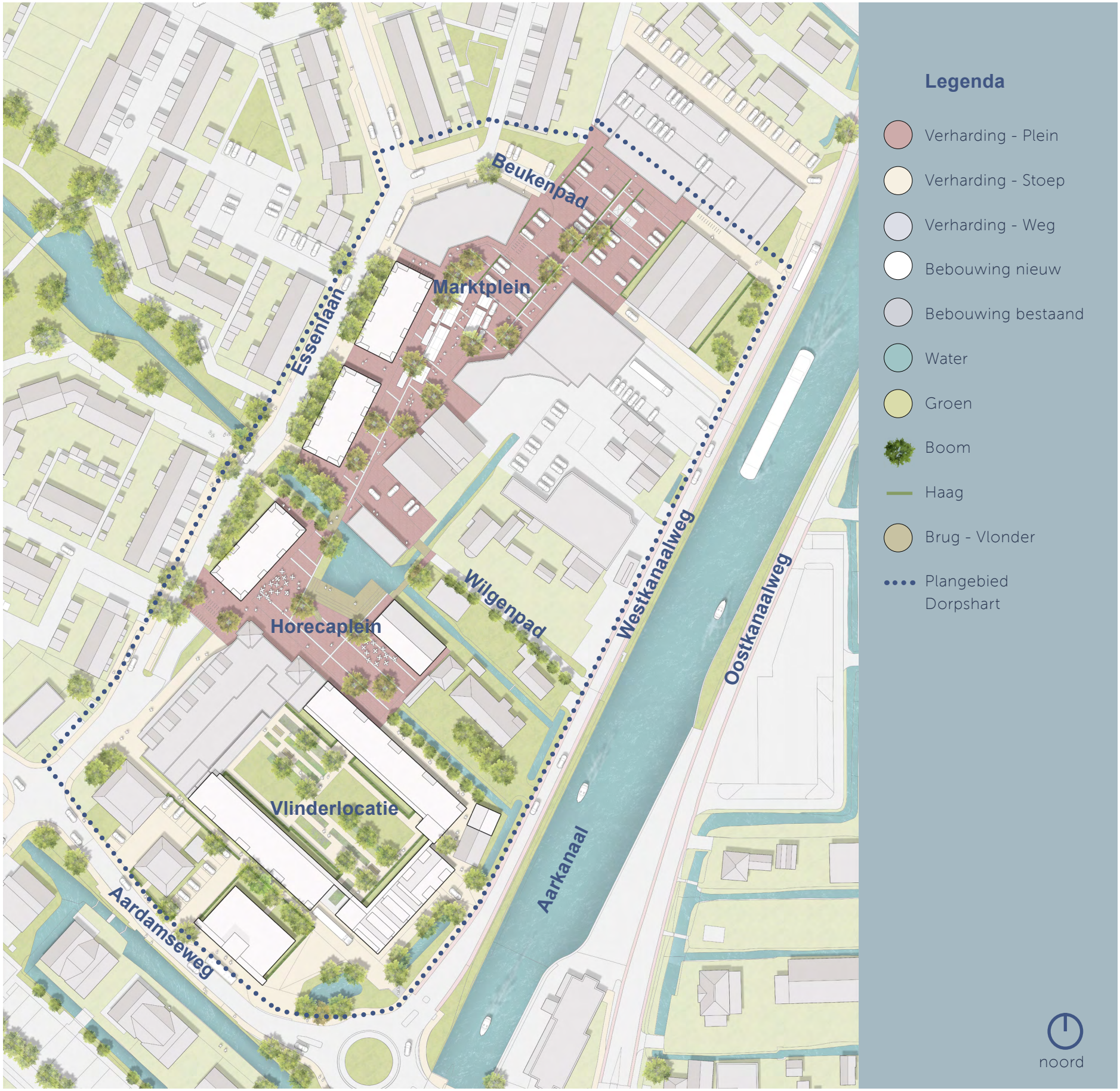
3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.1 Ruimtelijke opbouw van het vernieuwde Dorpshart

Bij de uitwerking van het plan vormen de landschappelijke structuren, zoals in de visie al is toegelicht, een belangrijk drager. Bij de beschrijving van de nieuwe ruimtelijke opbouw van het Dorpshart wordt deze indeling dan ook als basis gebruikt. Op de volgende pagina's worden de verschillende onderdelen stuk voor stuk toegelicht.



figuur 38: Sfeerbeeld Westkanaalweg



figuur 39: Masterplan

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

Langs het Lint

1 Langs het Lint wordt (in aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur) een vrijstaand woongebouw gesitueerd (appartementen).Het gebouw krijgt een hoogte die vergelijkbaar is met de appartementengebouwen aan de zuidzijde van de Aardamseweg. Het gebouw staat in een groene omgeving (tuin) waarmee wordt aangesloten op de typische ruimtelijke structuur van het Lint en een groene Dorpsentree wordt gerealiseerd.

2 Om dit te realiseren is het noodzakelijk om de bestaande parkeerplaats van de Maatschap Kroes aan te passen. Hierbij wordt er tussen het bestaande gebouw en het nieuwe woongebouw een nieuwe efficiëntere parkeerplaats gemaakt. Deze biedt niet alleen ruimte aan hetzelfde aantal auto's, maar kan ook op een betere manier in de groenstructuur van het gebied worden ingepast.

3 Dit vrijstaande appartementengebouw krijgt de uitstraling van een stationsgebouw, waarmee de bijzondere betekenis van deze plek, als een toegang naar het Dorpshart, nogmaals wordt benadrukt. Voor het gebouw ligt de bushalte aan een breed trottoir, waarbij de fietsen worden geparkeerd onder een luifel die aan het stationsgebouw is voorzien.

4 Op de Vlinderlocatie wordt een wat groter bouwblok gesitueerd. Centraal in dit blok ligt de nieuwe parkeergarage. Aan de noord- en oostzijde wordt vóór deze garage een rij met eenzijdig georiënteerde woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt langs de parkeergarage de laad- en loszone voor grotere winkels aan het Horecaplein. Deze laad- en loszone ligt inpandig en wordt voorzien van een groen begroeide wand. Door de parkeergarage zo 'in te pakken' wordt deze zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken en is een aantrekkelijke en veilige inrichting van de buitenruimte mogelijk.

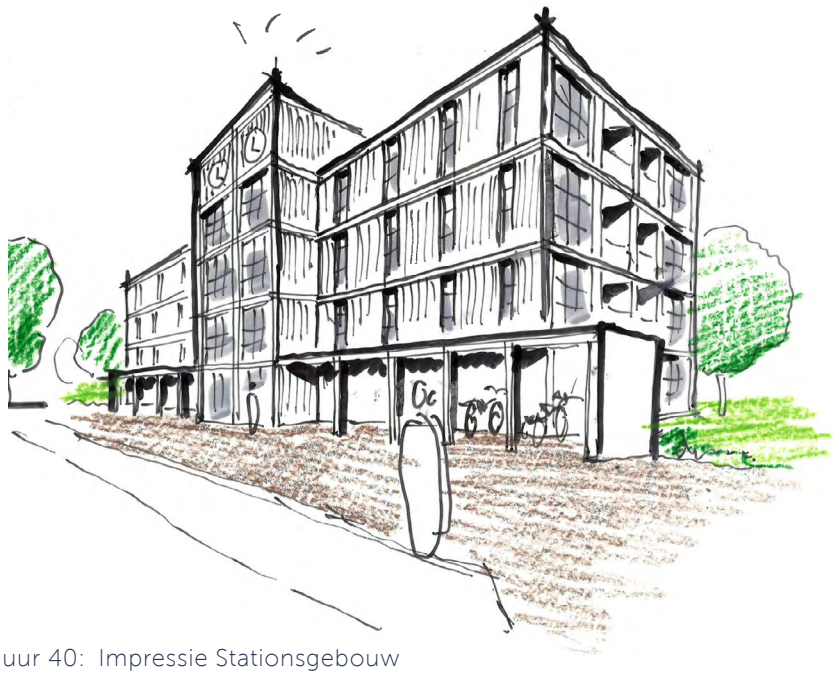
5 De laad- en loszone is toegankelijk via een afrit aan de Aardamseweg, vlakbij de rotonde. De voor de vrachtwagen noodzakelijke manoeuvreerruimte is daarbij op een zo compact mogelijke manier in de groene omgeving ingepast.

6 De nieuwe woongebouwen worden opgenomen in een groenzone met wisselend ingerichte tuinen, omzoomd door een haag. Fruitbomen en inheemse (oospronkelijke) beplantingen verwijzen hierbij naar de tuinen die verderop langs het Lint te vinden zijn.

7 Langs de Aardamseweg worden waar mogelijk grote bomen aangeplant om het groene karakter van de dorpsentree zo veel mogelijk te benadrukken. De aanwezige struiken langs de vaart worden verwijderd om plaats te maken voor een rustig beeld van ruig (ecologisch beheerd) gras en bomen.

8 De fietsers, die vanuit het oostelijk deel van de bebouwde kom van Ter Aar naar het Dorpshart willen, maken net als in de huidige situatie gebruik van de fietspaden langs de Aardamseweg. Vervolgens kunnen ze via de Essenlaan de grote fietsenstalling voor de Dirk bereiken.

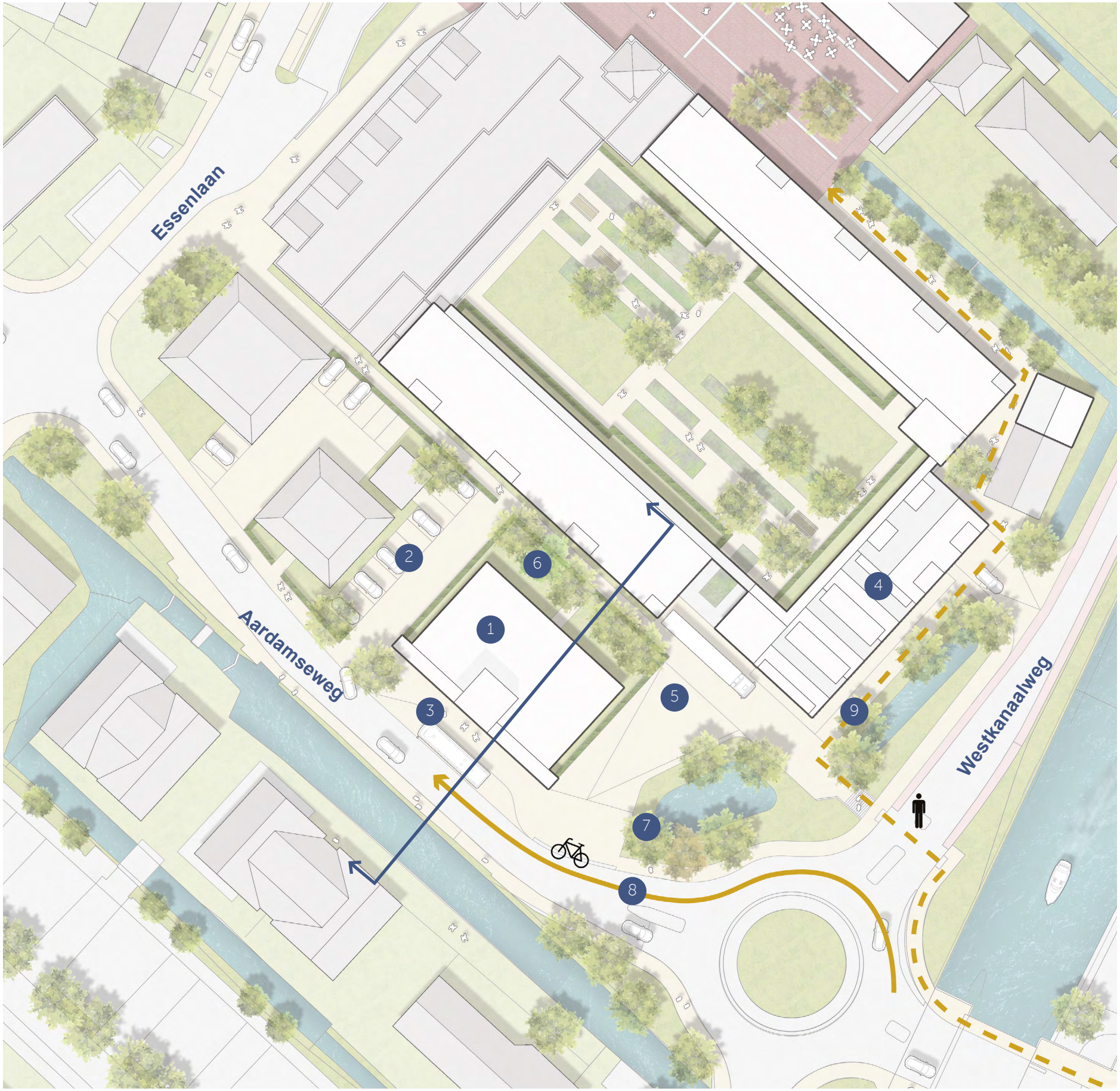
9 Voor de voetganger is een route beschikbaar die direct vanaf de rotonde voor het nieuwe bouwblok langs naar het Dorphart leidt.



figuur 40: Impressie Stationsgebouw



figuur 41: Profiel Aardamseweg

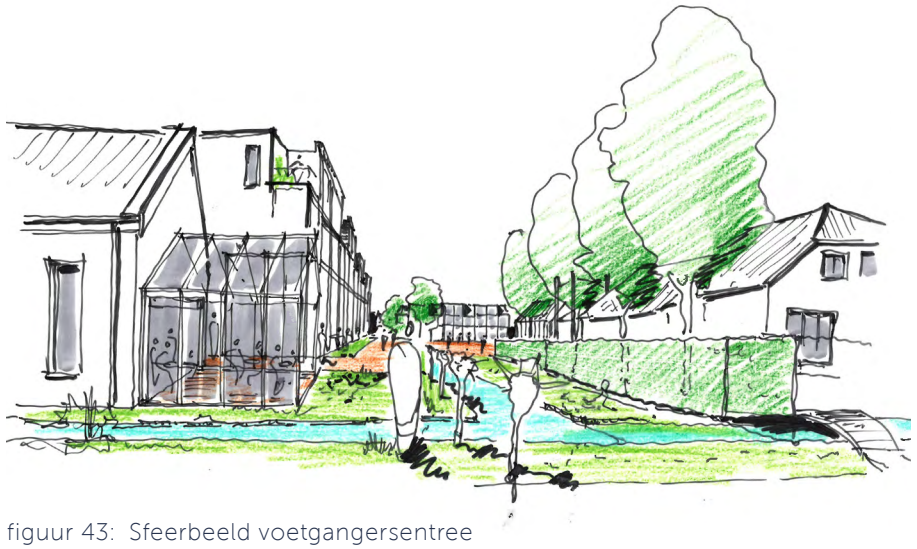


figuur 42: Langs het Lint

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

Aan het kanaal

1. De kenmerkende verspringende verkaveling, verbonden met de oorspronkelijke slotenstructuur van de Bovenpolder, is het startpunt voor de inrichting van de zone langs de dijk. Het grotere bouwblok op de Vlinderlocatie vormt hierbij een grote 'korrel' in het wisselende beeld langs de dijk. Het markeert met zijn hoogte het Dorpshart. Het gebouw is iets verder van de dijk geplaatst, waardoor ruimte beschikbaar blijft voor een overzichtelijke groene voetgangersroute en een kwelsloot. De kwelsloot vangt het water af van de Westkanaalweg en vormt een doorgaande groenblauwe structuur.
2. De hoogte van het bouwblok is aan de noordzijde afgestemd op de hier gelegen historische boerderij die een woonbestemming heeft. Door de hoogte te beperken wordt de invloed van de nieuwbouw (bezonning) geminimaliseerd. Daarnaast wordt langs de kavel van de boerderij een nieuwe watergang gegraven. Deze past niet alleen goed in het beeld van de (voetgangers)entree naar het Dorpshart maar staat ook borg voor het behoud van de oude bomen die aan de zuidzijde van de boerderij staan.
3. Een bijzonder element is het woonhuis aan de Westkanaalweg 113. Dit gebouw blijft, als knipoog naar de historische structuur, gehandhaafd en krijgt een bijzondere functie met een kantoor of horeca. Het huidige gebouw wordt uitgebreid door hier een nieuw bouwvolume (bijvoorbeeld een serre) tegenaan te bouwen.



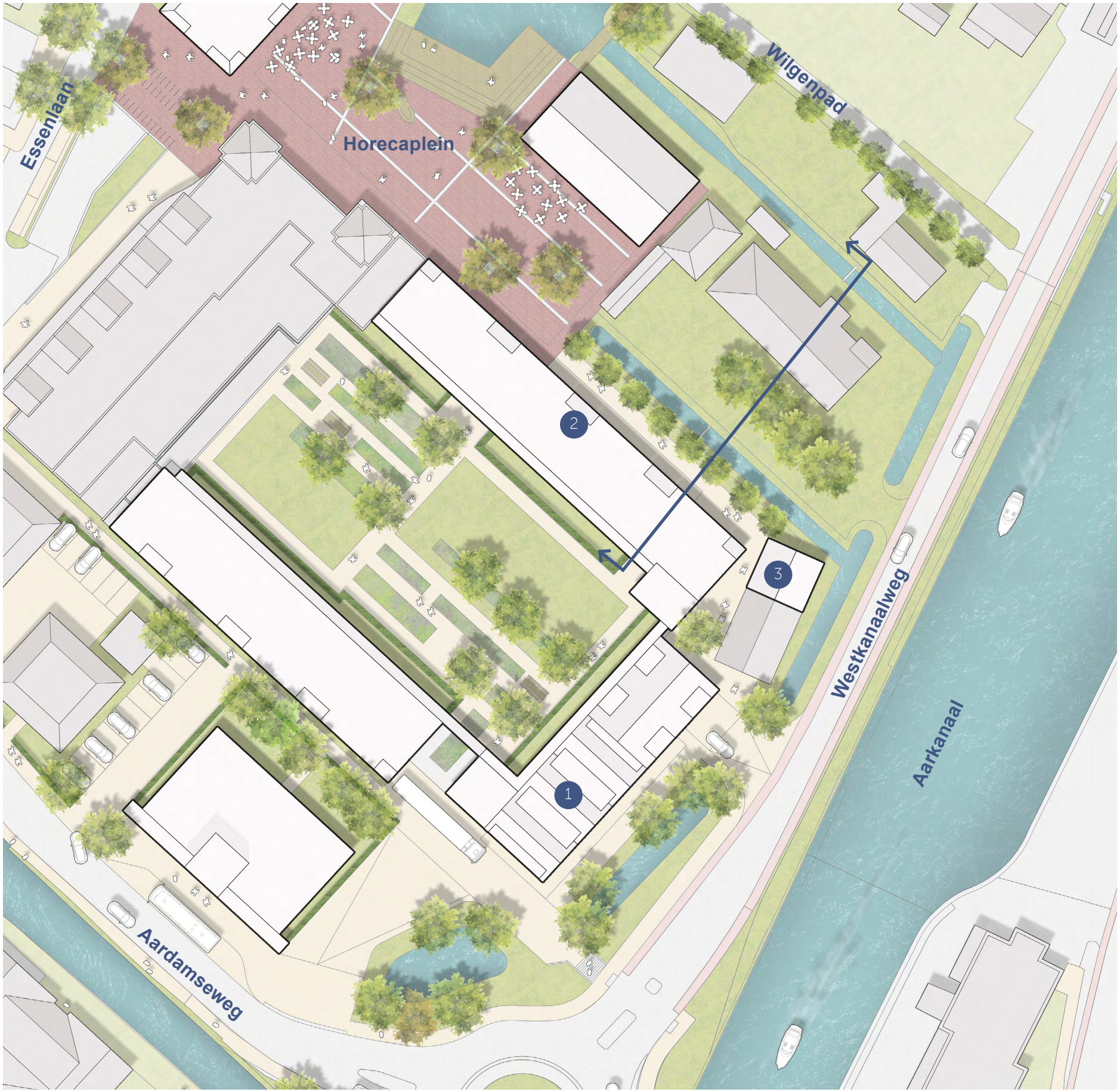
figuur 43: Sfeerbeeld voetgangersentree



figuur 44: Westkanaalweg 113



figuur 45: Profiel Woonstraat



figuur 46: Aan het kanaal

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

4 De Westkanaalweg dient als hoofdontsluiting voor bezoekers van het Dorpshart die met de auto komen en (deels) voor het laden en het lossen van de grotere winkels (trekkers). Dit betekent dat alle belangrijke parkeervoorzieningen en een deel van de laad- en losvoorzieningen vanaf hier ontsloten zijn. Daarbij wordt gestreefd naar één entree van de parkeergarage en een bundeling van de verschillende toegangen, zodat de zone aan de dijk zo min mogelijk wordt doorbroken door (auto)verbindingen. Laden en lossen is binnen de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast.

5 De inrit naar de binnen het bouwblok gelegen parkeergarage ligt zo ver mogelijk van de kruising van de Aardamseweg en de Westkanaalweg vandaan. De toegang naar de garage is gesitueerd in de oksel van het nieuwe bouwblok op de Vlinderlocatie. De auto's rijden hier als het ware het gebouw binnen. De breedte van de toerit is geminimaliseerd, waarbij er ruimte is voor een goed zichtbare oversteekplaats. De locatie van de parkeergarage wordt op de Aardamseweg en Westkanaalweg met signing aangeduid, waarbij ook het beschikbare aantal parkeerplaatsen zichtbaar is.

6 Binnen het nieuwe bouwblok op de Vlinderlocatie wordt een daktuin gerealiseerd. De daktuin is niet openbaar toegankelijk, maar vervult, als rustige collectieve verblijfsruimte, een belangrijke rol in de woonkwaliteit van de hier gesitueerde woningen. Die liggen deels rond en deels op het dak van de garage.

7 De gebouwen liggen, waar mogelijk, in een groene, lommerrijke omgeving. De inrichting is eenvoudig, waarbij zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Op een aantal locaties worden grote opgaande bomen aangeplant (net zoals in de tuinen aan de Oostkanaalkade). Op andere plekken is ruimte voor beplanting die verwijst naar het agrarische verleden (bijvoorbeeld met rijen fruitbomen).

8 In het plan blijven alle bestaande waterstructuren gehandhaafd. Aanvullend daarop zijn langs de dijkvoet een aantal nieuwe kwelsloten voorzien. De sloten hebben een groene berm en waar mogelijk (bij de verbredingen) een ecologisch beheerde oever in de vorm van een plasberm met oevervegetatie.

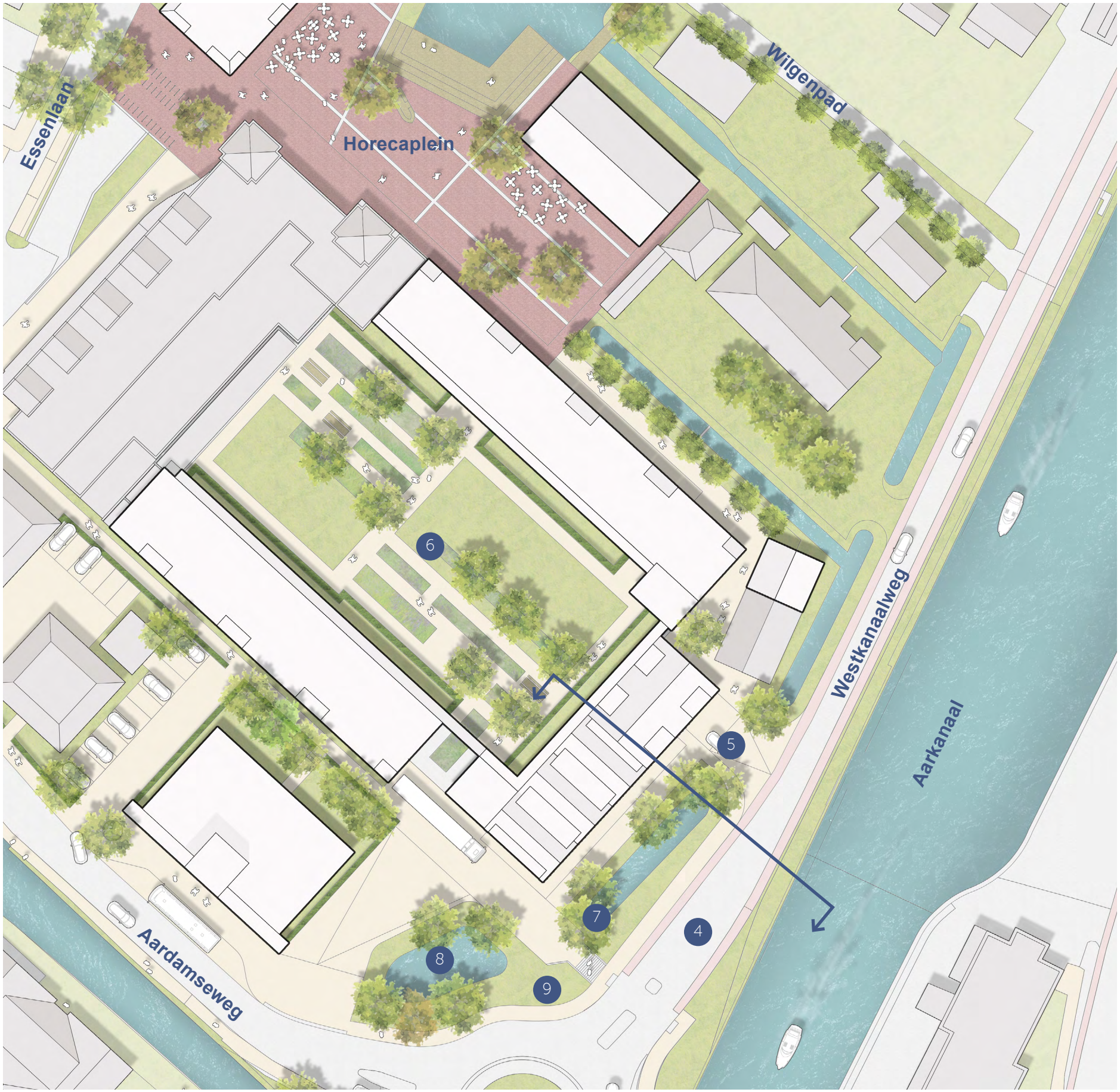
9 De dijk zelf wordt niet beplant. Er is een grastalud met ecologisch beheerde grasbeplanting. Opgaande beplanting bevindt zich in de dijkvoet of in het gebied rond de (woon)bebouwing. Langs de kwelsloot ligt een voetgangersroute, die niet alleen de hier gelegen woningen ontsluit, maar ook vanaf de brug en de bushalte werkt als verbinding richting het Dorpshart.



figuur 47: Sfeerbeeld Westkanaalweg



figuur 48: Profiel Aan het kanaal



figuur 49: Aan het kanaal

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

In de ontginning

1 Om in het Dorpshart een duidelijkere ruimtelijke structuur te realiseren, wordt in het masterplan voorgesteld om een aantal gebouwen te slopen. Hierbij gaat het om het Primeragebouw, het bestaande horecapaviljoen en de 'uitbouw' aan het winkelpand van Kaptein Vastgoed adviseurs/Regiobank. Vervolgens worden langs de Essenlaan drie nieuwe gebouwen gerealiseerd. De gebouwen langs het plein krijgen een hoogte van twee verdiepingen met een kap. Op de begane grond zijn winkels voorzien en op de verdieping en in de kap woningen. De winkels krijgen hun voorzijden met ingang aan de pleinzijde. De woningen worden via de straatjes tussen de gebouwen ontsloten. Op deze wijze ontstaat een echt Dorpshart met twee duidelijke door bebouwing omzoomde pleinen, het Marktplein en het Horecaplein.

2 Het Dorpshart wordt zo compact en overzichtelijk, waarbij er sprake is van open zichtlijnen die de twee pleinen met elkaar verbinden. Deze open structuur biedt niet alleen een helder ruimtelijk beeld, maar staat ook garant voor een optimale sociale geborgenheid. Door de omringende wanden met voorzijdes (winkelfronten) is tweezijdig winkelen gerealiseerd en ontstaat een aantrekkelijk winkelgebied. De pleinen zijn autoluw en bieden op die manier ook een prettige plek om te verblijven.

3 Er wordt ook een horecafunctie toegevoegd: een paviljoen dat op het Horecaplein is gesitueerd. Hier ontstaat een fijne en intieme verblijfsruimte met ruimte voor grote terrassen en met een perfecte zonligging, grenzend aan het water en het groen.

4 Een ander bijzonder onderdeel van het masterplan is de herontwikkeling van de bibliotheek. Deze wordt in eerste instantie benut om tijdens de bouwperiode tijdelijk andere (winkel)functies in onder te brengen. Aan het einde van de transformatie van het centrum tot Dorpshart wordt de ruimte omgebouwd tot een aantal nieuwe woningen, en zo bijdrage aan de functiemix in het gebied.

5 De inrichting van de twee pleinen verwijst naar de bijzondere landschappelijke, historische ligging van Ter Aar in een zogenaamde 'Bovenpolder'. De pleinen vormen een eenheid in uitstraling en worden qua inrichting zo veel mogelijk met elkaar verbonden. De geschiedenis kan bijvoorbeeld tot uiting komen in het lijnenspel op het plein, dat verwijst naar de oude polderstructuur, en in een bijzonder object op het plein (kunstwerk, speelplek of een combinatie hiervan). Het carillon krijgt opnieuw een plek op het plein. Op het plein is ruimte voor bijzondere activiteiten zoals de weekmarkt, kermis en braderie. Hierbij is het huidige programma in de nieuwe situatie ingepast.

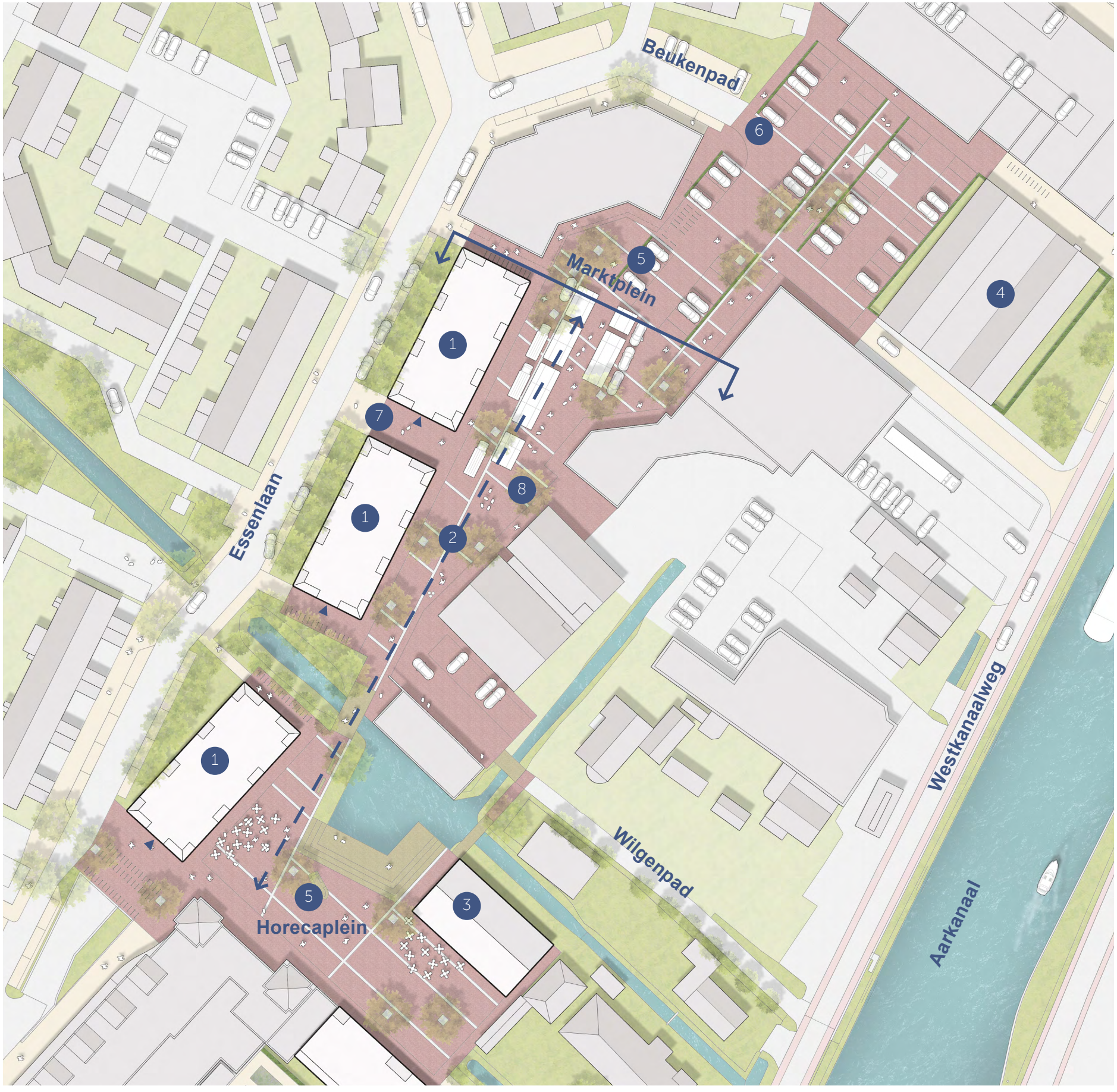
6 In het ontwerp is de inrichting van de verharding doorgetrokken over het Beukenpad. Daarbij wordt een open zichtlijn over het parkeerveld naar de toegang van de Aldi gerealiseerd. Zo wordt dit deel van het winkelgebied, met de Aldi als belangrijke trekker, een vanzelfsprekend onderdeel van het nieuwe compacte centrumgebied.

7 Het laden en lossen van de kleinere winkels en horeca-voorzieningen rond het Marktplein en Horecaplein vindt plaats via de Essenlaan. Daarbij er is een centrale laad- en losplek ingericht tussen de nieuwe gebouwen aan het plein. Hier kunnen kleinere vrachtwagens en busjes een korte periode staan. Via de doorgangen tussen gebouwen zijn ook de winkels en voorzieningen aan de oostzijde bereikbaar. Deze rijden eenvoudigweg over het plein om voor de winkel of andere voorziening (zoals de Brugspin) te laden en te lossen. De doorgangen hebben ook een functie ten behoeve van calamiteiten voor de diverse hulpdiensten.

8 Het Marktplein en het Horecaplein worden aantrekkelijker door het toevoegen van zoveel mogelijk (opgaande) bomen. Dit groen zorgt niet alleen voor een beter beeld, maar is ook belangrijk voor de verblijfskwaliteit (bijvoorbeeld door het tegengaan van hittestress). Bankjes en andere inrichtingselementen staan dan ook dichtbij of onder de bomen. Daarnaast zal op het plein ruimte zijn voor verplaatsbaar groen (grote bakken). Deze groenelementen maken het plein op ooghoogte aantrekkelijk, staan garant voor een betere akoestiek en zijn flexibel. Ze kunnen bijvoorbeeld bij grote evenementen verplaats worden.



figuur 50: Profiel Marktplein



figuur 51: In de ontginning

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

De Laan

1 Door het toevoegen van drie gebouwen langs de Essenlaan ontstaat hier een wegprofiel met aan twee zijden bebouwing. De nieuwbouw krijgt een hoogte van twee verdiepingen met een kap en sluit daarmee aan op de hoogte en de opzet (ook twee lagen met een kap) van de bestaande woonbebouwing langs deze route. Met een breedte van circa 17.5 meter ontstaat hierbij het profiel van een echte woonstraat.

2 De woningen boven de winkels zijn met hun woonkamer en buitenruimte georiënteerd op het Marktplein of Horecaplein. Zo wordt de privacy van de bestaande woningen aan de Essenlaan op een zo goed mogelijke wijze gerespecteerd.

3 De Essenlaan behoudt zijn functie als ontsluiting van de westelijke woonwijken van Ter Aar, maar niet meer als hoofdontsluiting voor autoverkeer naar het Dorpshart. Bij de uitwerking van het profiel wordt aan één zijde van de weg, aan de kant van de nieuwe bouwblokken, een langsparkeerstrook gemaakt.

4 Uitgangspunt voor de inrichting van de Essenlaan is een doorgaande laanbeplanting, die aan de aan de oostzijde in een zo breed mogelijke groenstrook wordt geplant. Hier wordt geen trottoir aangelegd (alleen een uitstapstrook). Zo wordt, vanuit de bestaande woningen, een zo aantrekkelijk en groen mogelijk beeld gerealiseerd.

5 Het laden en lossen met busjes of kleinere vrachtwagens (geen opleggers) voor de kleinere winkels aan de westzijde van het centrum loopt via de Essenlaan. Voor het laden en lossen wordt niet geparkeerd op de Essenlaan: er is een centrale laad- en losplek ingericht tussen de nieuwe gebouwen aan het plein. Hier kunnen kleinere vrachtwagens en busjes een korte periode staan. De wagens steken achteruit in (met hun achterzijde richting het plein) en kunnen vervolgens weer via de Essenlaan uitrijden richting de Aardamseweg.

6 Via de doorgangen tussen de gebouwen door zijn ook de winkels, voorzieningen en horecagelegenheden aan de oostzijde van het Marktplein en Horecaplein te bereiken voor bijvoorbeeld laden en lossen. Via deze route kan ook het bestaande parkeerterrein ter plekke van het Wilgenpad worden bereikt. De doorgangen hebben tenslotte ook de functie van calamiteitenroute voor de diverse hulpdiensten.

7 De Essenlaan is van belang als ontsluitingsweg voor de wijk. En daarnaast voor de bereikbaarheid van het centrum met de fiets. De overige doorgangen tussen de nieuwe en bestaande bouwblokken bij het Marktplein en het Horecaplein worden ingericht voor voetgangers en als fietsenstalling. Hiervoor zijn op deze locaties fietsleunhekken gedacht die tweezijdig gebruikt kunnen worden. De grootste fietsenstalling bevindt zich bij het entreepleintje bij de Dirk. Hier wordt de grootste toestroom van fietsers vanuit het gehele dorp opgevangen.



figuur 52: Profiel Essenlaan



figuur 53: De Laan

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

De groene slag

1 De watergang, met het daaromheen gelegen groengebied, sluit aan op de oorspronkelijke sloten- (of slagen)structuur van de (boven)polder. In het plan wordt deze waterstructuur met het omringende groengebied beter zichtbaar gemaakt in het centrum en vormt daar het groene focuspunt van het Dorpshart. Zo ontstaat, vanaf het bestaande groengebied bij het Esdoornpad, een groene zichtlijn naar het Horecaplein. Het Dorpshart en deze voor Ter Aar zo kenmerkende groenstructuur worden daarmee met elkaar verbonden.

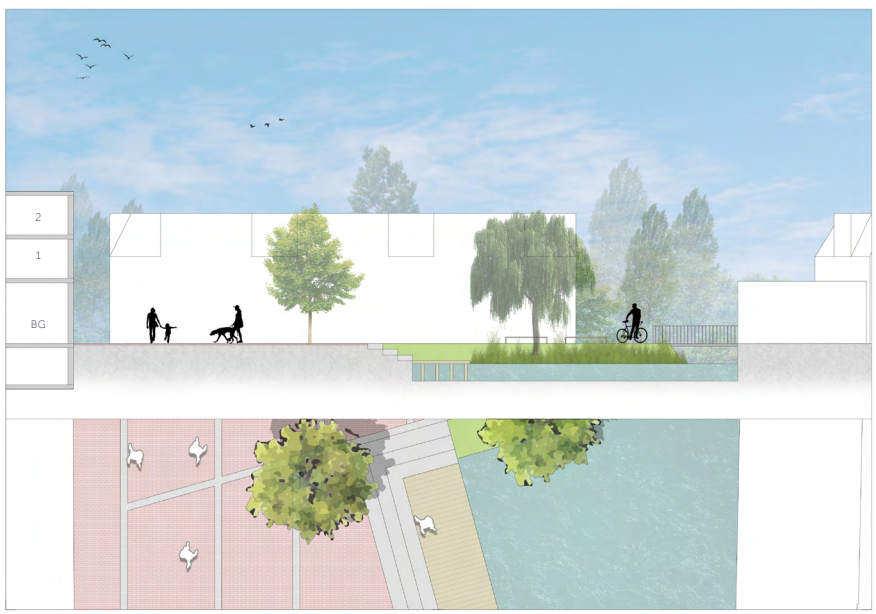
2 Op het punt waar 'De groene slag' samenkomt met het Horecaplein wordt het water verbreed. Hier is langs de zuid- en oostoever ruimte voor een brede houten vlonder. De vlonder wordt bereikt door brede (houten) treden, die aansluiten op het niveau van het Horecaplein. Op de vlonder zijn zitmogelijkheden voorzien. De nieuw te graven waterpartij biedt daarnaast kansen om natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

3 De watergang tussen de woningen aan de Westkanaalweg (huisnummers 111 en 112) blijft in zijn huidige vorm behouden. Via deze sloot watert de bestaande kwelsloot onder aan de Westkanaalweg af.

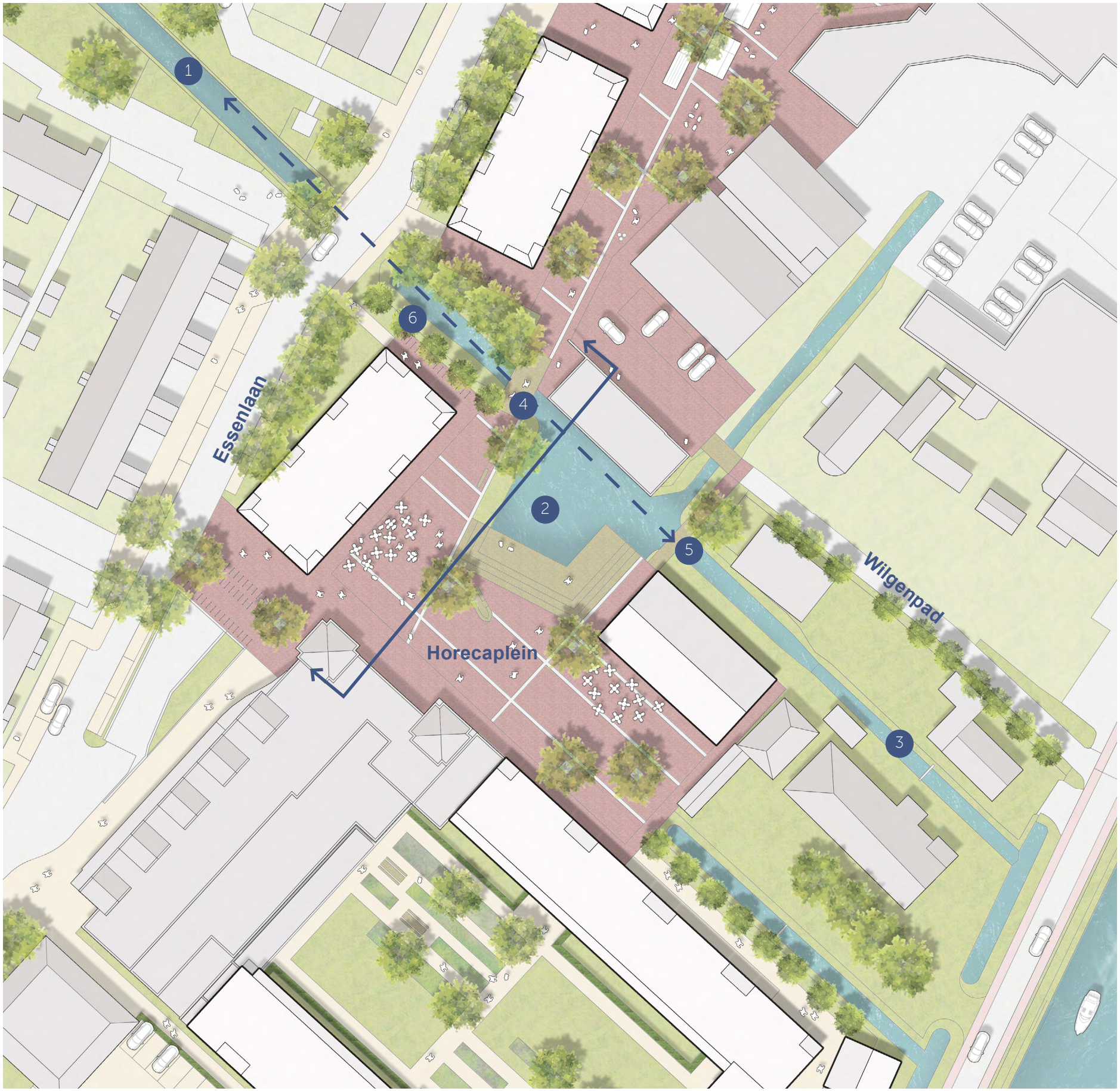
4 Het bestaande bruggetje over het water blijft gehandhaafd. Het past, met zijn landelijke en robuuste uitstraling, uitstekend in het groene beeld van deze zone.

5 Iets verderop wordt een nieuw bruggetje toegevoegd. Via een nieuw pad (naar het Wilgenpad) kan de bezoeker van het Dorpshart rondlopen rondom de verbrede waterpartij (onderdeel van het 'winkelachtje'). Zo wordt de centrale functie en betekenis van dit water nogmaals benadrukt.

6 Met het groen wordt verwezen naar de oorspronkelijke landschappelijke structuur (lijnvormige elementen, fruitbomen, elzen, knotwilgen, etc.). Waar ruimte is, wordt langs de watergang een ecologische oever aangebracht (plasberm). De oevers in het centrum worden (in verband met het intensieve gebruik van deze omgeving en de kans op zwerfvuil) regelmatig gemaaid. Het beplantingsbeeld is verder eenvoudig met verspreid staande inheemse opgaande bomen.



figuur 54: Profiel De groene slag



figuur 55: De groene slag

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.2 Winkelconcept

Opzet van het winkelgebied

Zoals eerder aangegeven, wordt bij de opzet van het winkelcentrum ingezet op de doorontwikkeling van het al deels bestaande 'haltermodel'. Hierbij liggen op de uiteinden twee goed bereikbare trekkers, de beide supermarkten. Hier bevinden zich ook voldoende, goed bereikbare en vindbare parkeerplaatsen. Onderling worden de trekkers verbonden met een zo continu mogelijk gebied met aan twee zijden winkels. Deze schakel tussen de twee trekkers ontstaat in Ter Aar door de bouw van de drie gebouwen langs de Essenlaan. Hierbij ontstaan twee pleinruimtes, het Horecaplein en het Marktplein. De pleinen die hebben duidelijke wanden en staan onderling in visuele relatie met elkaar.

Horeca

Het huidige bruggetje vormt de schakel tussen beide pleinen. Dit is de plek waar 'de groene slag' het Horecaplein raakt: hier wordt met groen en water een aantrekkelijke plek voor horeca gemaakt. Ook wordt op deze locatie een nieuw gebouw met een horecafunctie gesitueerd. Het bij dit gebouw behorende terras ligt op de zuidzijde. Indien de vraag zich voordoet, is ook in het nieuwe gebouw langs de Essenlaan ruimte voor aanvullende kleinere horecagelegenheden.

Winkelprogramma

De nieuwe gebouwen langs de Essenlaan hebben een flexibele indeling. Hier kunnen winkels met een verschillend oppervlak gerealiseerd worden. Ze bieden deels ruimte aan bestaande winkels die worden verplaatst. Daarnaast wordt ook beperkt ruimte geboden aan nieuwe instroom, bijvoorbeeld meer non-food winkels of versspeciaalzaken ter versterking van het huidige boodschappencentrum. De nieuwbouw bij de Vlinderlocatie biedt ruimte aan een aantal wat grotere winkel-eenheden. In principe zijn deze bedoeld als vervanging voor de in het centrum aanwezige winkels van de Hema en de Kruidvat.

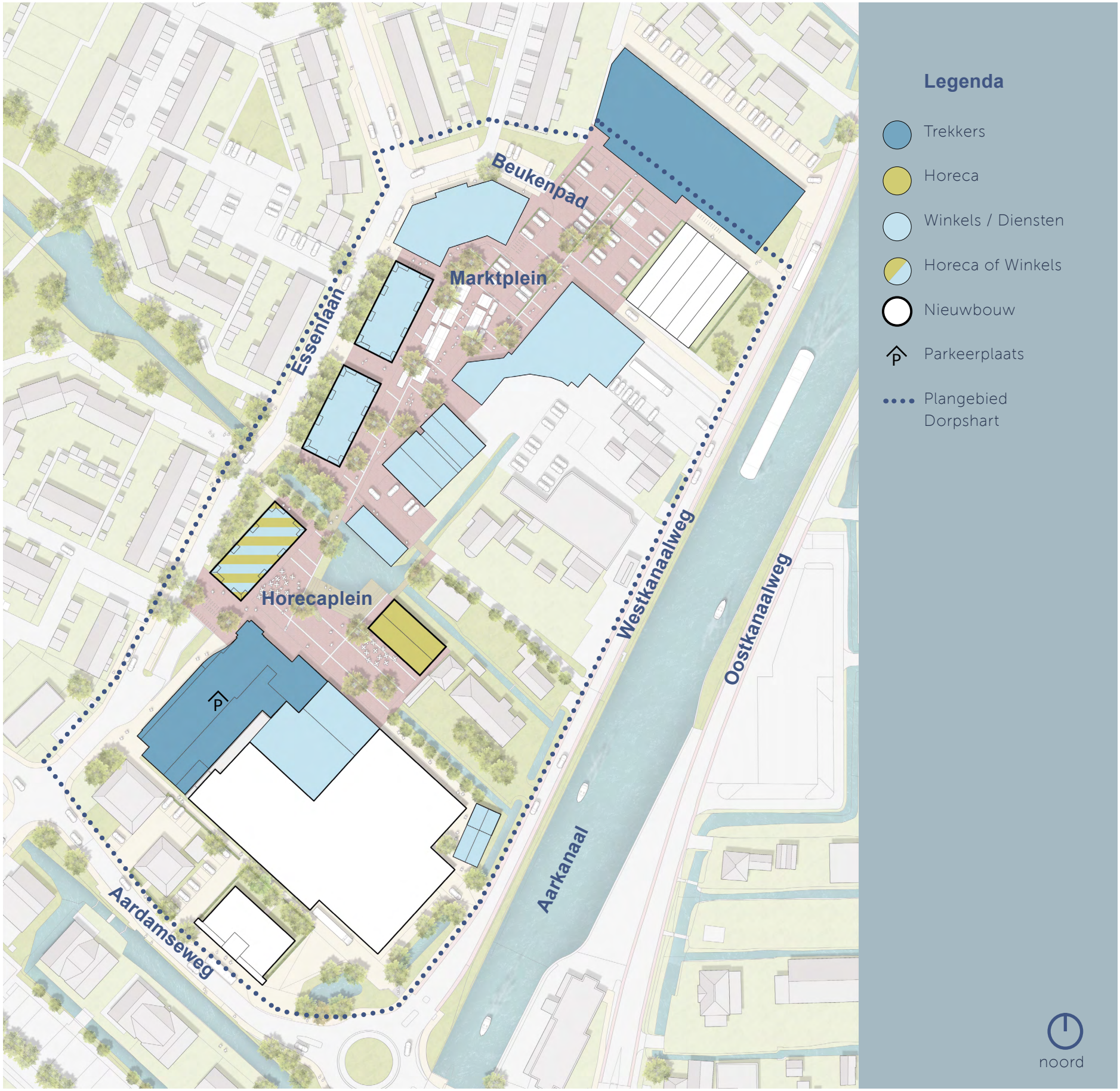
Zo ontstaat binnen het nieuwe Dorpshart een veel gevarieerder aanbod dan in de huidige situatie. Het Dorpshart ontwikkelt zich daarmee van het doen van boodschappen naar een gebied waar meer gewinkeld en verbleven kan worden. Het onderscheidt zich daarmee nadrukkelijk van de andere winkelconcentratie in Ter Aar aan de Kerkweg.

Tabel: Totale wijziging functies

Detailhandel	+	88 m² bvo
Horeca	+	94 m² bvo
Kantoor	+	120 m² bvo
Bibliotheek	–	650 m² bvo
Sporthal	–	1200 m² bvo



figuur 56: Nieuwe brug Horecaplein



figuur 57: Winkelconcept

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.3 Wonen

Woningprogramma

Een belangrijke pijler onder de ontwikkeling van het nieuwe Dorpshart is het toevoegen van een gevarieerd woningprogramma. Daarbij wordt gestreefd naar een aanbod voor verschillende doelgroepen (kleine en grote woningen voor jong en oud).

- Een groot deel van de woningen wordt gesitueerd op en rond de parkeergarage op de locatie van de voormalige sporthal 'De Vlinder'. Hierbij grenzen de woningen aan de noord- en oostzijde direct aan het maaiveld, terwijl die aan de zuidzijde op de parkeergarage liggen.
- Een vrijstaand appartementengebouw komt aan de Aardamseweg (het stationsgebouw). Het is wat betreft opzet en hoogte vergelijkbaar met de appartementengebouwen aan de zuidzijde van de Aardamseweg.
- De bovenste twee verdiepingen van de drie nieuwe gebouwen langs de Essenlaan worden ook ingevuld met een woningprogramma. Deze woningen liggen boven de winkels en zijn ontsloten via een toegang die is gesitueerd in de verbindingsstraatjes tussen het Marktplein en de Essenlaan.
- Tenslotte wordt onderzocht of het mogelijk is om woningen toe te voegen op de begane grond van de voormalige bibliotheek.
- In totaal worden 115 extra woningen gerealiseerd (dit zijn 122 nieuwe woningen; 7 woningen vervallen door sloop of functiewijziging).

Relatie met het openbaar gebied en parkeren

De woningen grenzen (waar mogelijk) aan maaiveld en dragen zo bij aan het vergroten van de sociale interactie en cohesie en aan de sociale controle op de verblijfsgebieden van het centrum. De woningen krijgen een diversiteit aan hoogwaardige buitenruimten (tuin, loggia, balkon, dakterras). Een bijzonder element hierbij is de daktuin op het dak van de parkeergarage. Deze daktuin is niet openbaar toegankelijk, maar specifiek bedoeld voor de woningen die eraan grenzen. Deze collectieve (groen)voorziening staat daarmee garant voor een eigen en zeer aantrekkelijk woonmilieu midden in het Dorpshart.

De toekomstige bewoners parkeren niet in de openbare ruimte (op maaiveld). In plaats daarvan maken zij gebruik van de centrale parkeergarage. Op deze wijze is het mogelijk om beschikbare parkeercapaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten. Zie bijlage IV voor de uitwerking van de parkeerbalans.



figuur 58: Nieuwe woningen Marktplein



figuur 59: Wonen

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.4 Langzaam verkeer en Openbaar Vervoer

Het nieuwe Dorpshart moet goed verbonden worden met het netwerk van voet- en fietspaden. Dit is van cruciaal belang. Voor een groot deel wordt hierbij aangesloten op de bestaande routestructuur Toch zijn er binnen het plan voor de verschillende 'verkeersstromen' een aantal verbeteringen voorzien.

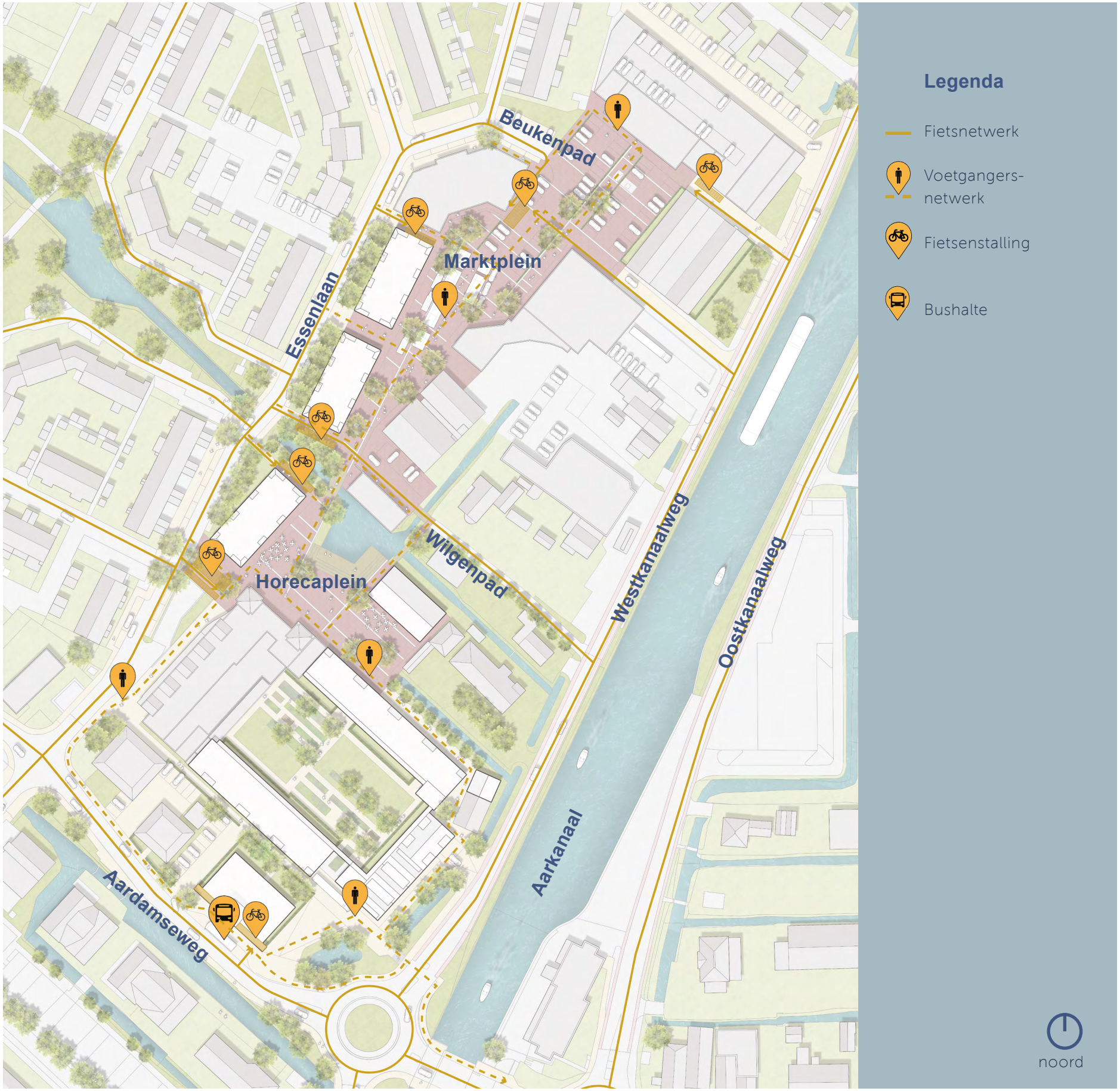
- Voor de voetgangers wordt met name de aansluiting op de brug over het Aarkanaal verbeterd. Zeker met de geplande woningbouw in het vierde kwadrant wordt dit één van de belangrijkste 'bronpunten' voor het centrum. De Westkanaalweg biedt in noordelijke richting weinig ruimte voor een doorlopend, vrijliggend voetpad. Daarom wordt de voetganger vanaf de rotonde zo snel mogelijk het centrum in geleid. De voetganger kan het verbrede trottoir langs het eerste deel van de Westkanaalweg gebruiken, of het pad langs de dijkvoet. Beide komen uit op het vrijliggende voetpad dat ten noorden van het nieuwe bouwblok op de Vlinderlocatie naar het Dorpshart leidt.
- Een tweede mogelijkheid om als voetganger het centrum te bereiken is via de Aardamseweg/Essenlaan. Ook hier komt ruimte voor een breed trottoir. Deze zone dient ook als entree van het Dorpshart voor de bezoeker die met de bus komt. De bushalte vormt hier samen met het 'stationsgebouw' een markant 'oriëntatiepunt' voor het Dorpshart.
- Voor de fiets vormt de Essenlaan een belangrijke toegang naar het centrum, zowel voor de bezoekers uit het westen van Ter Aar als voor mensen die over brug komen. Daarom zijn alle stallingen voor de fiets langs deze route gesitueerd. De grootste stalling bevindt zich bij het pleintje voor de Dirk aan de Essenlaan, waar ook de belangrijkste entree naar het Dorpshart is gelegen.



figuur 60: Voormalige station Ter Aar te Papenveer



figuur 61: Voormalige station Nieuwveen



figuur 62: Langzaam verkeer

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.5 Autoverkeer en parkeren

Dit masterplan geeft een parkeeroplossing die uitgaat van voldoende parkeerplaatsen in het centrum op alle momenten van de week. Op een werkdagochtend is 71% van de parkeerplaatsen bezet, op een werkdagmiddag 74%, op een werkdagavond 73% en op zaterdagmiddag 83%. In totaal zijn er 362 parkeerplekken in het gebied (figuur 63).

Winkelbezoekers parkeren op een van de vier grote parkeerlocaties rondom het Dorpshart: de Vlinderlocatie, het Marktplein, bij de Aldi en in de Dirk-parkeergarage. Deze parkeerlocaties zijn direct vanaf de Westkanaalweg en Aardamseweg te bereiken.

De parkeerplaatsen aan de Essenlaan zijn vooral bedoeld voor de bestaande bewoners en hun bezoek. Dit wordt bereikt door een vernieuwde inrichting van de Essenlaan als woonstraat. Ook de verbinding tussen de Westkanaalweg en het Marktplein zorgt er voor dat bezoekers niet door de Essenlaan hoeven te rijden op zoek naar een parkeerplaats.

Deze parkeeroplossing kent een aantal uitdagingen die in de verdere planvorming worden uitgewerkt:

- De bewoners van de nieuwe woningen parkeren in principe in de parkeergarage rond de Vlinderlocatie. Voor 106 nieuwe woningen (zie figuur 59) liggen deze parkeerplaatsen op loopafstand zoals het beleid voorschrijft. De overige 10 nieuwe woningen zullen op openbaar gebied parkeren rond het Beukenpad. Dit geldt tevens voor de extra woningen op de (voormalige) bibliotheek-locatie.

- De nieuwe parkeergarage op de Vlinderlocatie wordt de grootste parkeervoorziening. Het is van belang dat deze door bezoekers goed gevonden gaat worden. Met de inrichting van het gebied wordt hier in de uitwerking rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door het gebruik van signing zodat het beschikbare aantal vrije parkeerplekken ook daadwerkelijk zichtbaar wordt. Het doel is zoveel mogelijk parkeerders hier te laten parkeren, zodat er minder verkeer over de Essenlaan gaat en daar parkeerplekken vrij blijven voor bewoners. De ontsluiting van de bezoekersparkeerlocaties via de Westkanaalweg draagt hier ook aan bij.

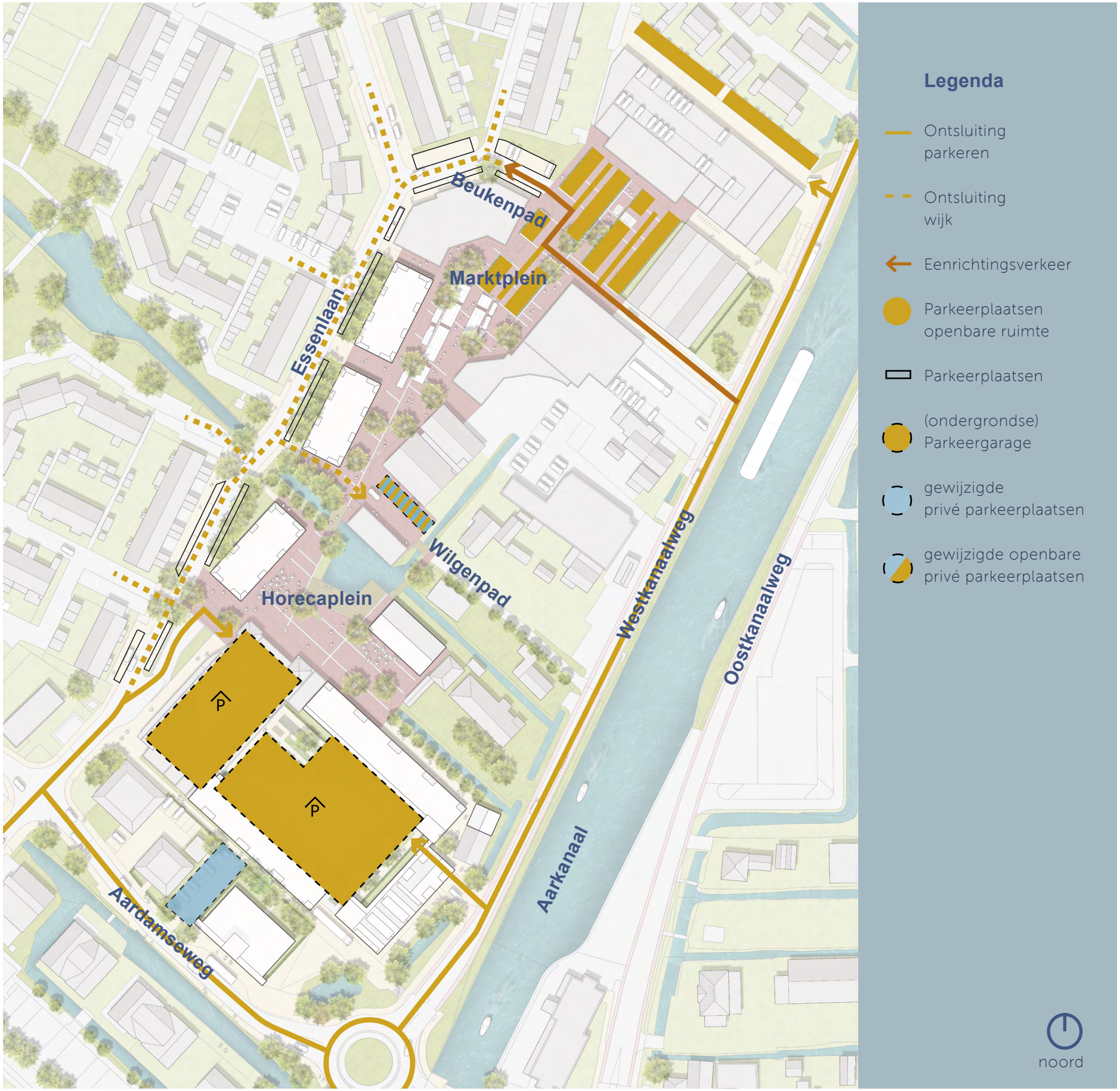
- Het gebruik van de parkeergarage bij de Dirk moet worden verbeterd. Op dit moment wordt maximaal 40% van de parkeerplaatsen gebruikt. Gekeken wordt of de inrit tot de parkeergarage verduidelijkt kan worden en de toegankelijkheid verbeterd. Ook wordt onderzocht of deze garage beschikbaar gemaakt kan worden voor de nieuwe bewoners, zodat loopafstanden worden verkort.

Tijdens en na de uitvoering van het van het masterplan is het van belang om de parkeersituatie te monitoren en zo nodig aanvullende maatregelen te treffen. Zo is het mogelijk door herinrichting extra parkeerplaatsen te creëren (zie ook de scenario's per deelgebied). Daarnaast wordt het gebruik van deelauto's bij nieuwbouw onderzocht om hiermee de parkeernorm te kunnen verlagen. Wanneer blijkt dat de verdeling van parkeerders niet gelijkmatig is, kan ook parkeerregulering worden ingezet om de parkeerders beter te spreiden. Daarbij zijn de blauwe zone en/of vergunninghoudersparkeren mogelijke oplossingen.

Zie voor een uitgebreide toelichting op de parkeerbalans bijlage IV. Hieronder is de samenvattende tabel van de parkeerbalans weergegeven.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
verwacht aantal bezette parkeerplaatsen	256	267	263	257	300	292
openbare parkeercapaciteit	362	362	362	362	362	362
verwacht aantal vrije parkeerplaatsen	106	95	99	105	62	70
verwachte parkeerdruk	71%	74%	73%	71%	83%	80%

figuur 63: Parkeerbalans Dorpshart Ter Aar na uitvoering Masterplan



figuur 64: Parkeren

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.6 Logistiek

Een belangrijk onderdeel van het masterplan is de bevoorrading van bestaande en nieuwe winkels en voorzieningen. Voor een groot deel wordt hierbij aangesloten op de bestaande situatie, waarbij de aanrijdroute voor de grotere winkels en supermarkten al via de Westkanaalweg en Aardamseweg loopt.

Wel wordt de laad- en losvoorziening voor de grotere winkels op de Vlinderlocatie ingrijpend gewijzigd. Deze krijgt een toerit vanaf de Aardamseweg (en niet zoals nu vanaf de Westkanaalweg). Daarbij keert de vrachtwagen op het terrein van de Vlinderlocatie en rijdt achteruit een inpandige laad- en losstraat in. Zo wordt voorkomen dat op de openbare weg achteruit moet worden gereden (zoals nu bij de Aldi gebeurt). Het laden en lossen vindt uit het zicht plaats en de geluidsoverlast wordt beperkt.

De overige kleinere winkels en het horecapaviljoen worden (net als in de huidige situatie) via de Essenlaan bevoorraad. Uitgangspunt is dat het alleen een busje of eventueel een kleinere vrachtwagen betreft (dus geen opleggers). Voor het laden en lossen wordt tussen de nieuwe gebouwen aan de Essenlaan een laad- en loshaven gecreëerd. Deze is zo ingericht dat hier kleinere vrachtwagens en busjes een korte periode kunnen staan. De wagens steken achteruit in (met hun achterzijde richting het plein) en kunnen vooruit weer via de Essenlaan uitrijden naar de Aardamseweg.

De winkels en voorzieningen aan de oostzijde worden, net als in de huidige situatie via het Marktplein en Horecaplein bevoorraad. Daarbij wordt gebruik gemaakt van dezelfde toegangen tussen de bouwblokken aan de Essenlaan. Vanaf hier rijdt men over het plein naar de desbetreffende voorziening of winkel. Via deze route is ook het bestaande parkeergebied aan het Wilgenpad te bereiken. De toegangen tussen de bouwblokken zijn ook bedoeld voor calamiteiten (hulpdiensten) of als toegang bij bijzondere evenementen.



figuur 65: Logistiek

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.7 Groen

Biodiversiteit
Het versterken en verbeteren van de biodiversiteit is een belangrijk onderdeel van de planvorming. Zo zijn binnen het masterplan op veel verschillende plekken nieuwe beplantingen en groenstructuren voorzien. De belangrijkste hiervan is uiteraard de 'Groene slag', die als een centrale ecologische verbindingszone, dwars door het centrum, het groengebied bij het Esdoornpad met het Aarkanaal verbindt. Maar ook de groenzone met kwelsloot langs de dijk, de nieuwe watergang langs de boerderij en de verschillende boombeplantingen zijn belangrijke schakels in deze groenstructuur.

Bij de inrichting van deze gebieden wordt inheems plantmateriaal toegepast, dat aansluit op de beplanting zoals die van oudsher in het omringende polderlandschap te vinden is. Hiermee wordt op een vanzelfsprekende wijze aangesloten op de biotoop die past bij dit oude (cultuur)landschap. Deze biotoop biedt vanzelfsprekend ook extra (leef)ruimte voor de fauna die van nature in deze gebieden wordt aangetroffen. Deze leefruimte kan nog verder worden vergroot door het plaatsen van aanvullende voorzieningen, zoals nestkasten of winterverblijven.

Natuurinclusief
De ontwikkeling van meer biodiversiteit eindigt niet bij de inrichting van de buitenruimte. Ook bij de nieuwbouw is er aandacht voor. Bijvoorbeeld door het inpassen van verblijfs- en nestvoorzieningen voor verschillende diersoorten. In overleg met een ecoloog kan worden bepaald welke voorzieningen op welke locatie het meest zinvol zijn. Een ander belangrijk aandachtspunt is de uitwerking van de dakvlakken. Bij platte daken wordt ingezet op groene (sedum)daken. Een bijzonder element is de daktuin in het grotere bouwblok op de Vlinderlocatie. Deze heeft niet alleen een belangrijke functie voor de woonkwaliteit, de groene inrichting is zeker ook in ecologische zin van betekenis.

Klimaatadaptief
Een groot deel van het centrumgebied bestaat van oudsher uit verhard of bebouwd gebied. In dit soort omgevingen is de laatste jaren steeds duidelijker sprake van hittestress. De significant hogere omgevingstemperatuur kan van grote invloed zijn op het gebruik en de waardering van het centrumgebied.

Binnen het masterplan wordt hier op verschillende manieren op ingespeeld:

- De belangrijkste is uiteraard het realiseren van het groen en de waterpartij op het Horecaplein (doorstroming en afkoeling). Daarnaast zijn natuurlijk ook de groenstructuur onder langs de dijk en de nieuwe watergang langs de boerderij van belang.
- In de verharde delen van het plan worden, waar mogelijk, zo veel mogelijk opgaande bomen aangeplant. De schaduw van de bomen biedt verkoeling en aangename plekken voor verblijf. Op het plein is ruimte voor verplaatsbare groenbakken.
- Tenslotte draagt het vergroenen van het dakoppervlak, zoals hiervoor beschreven, ook bij aan het verminderen van hittestress.



figuur 66: Groen

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.8 Water

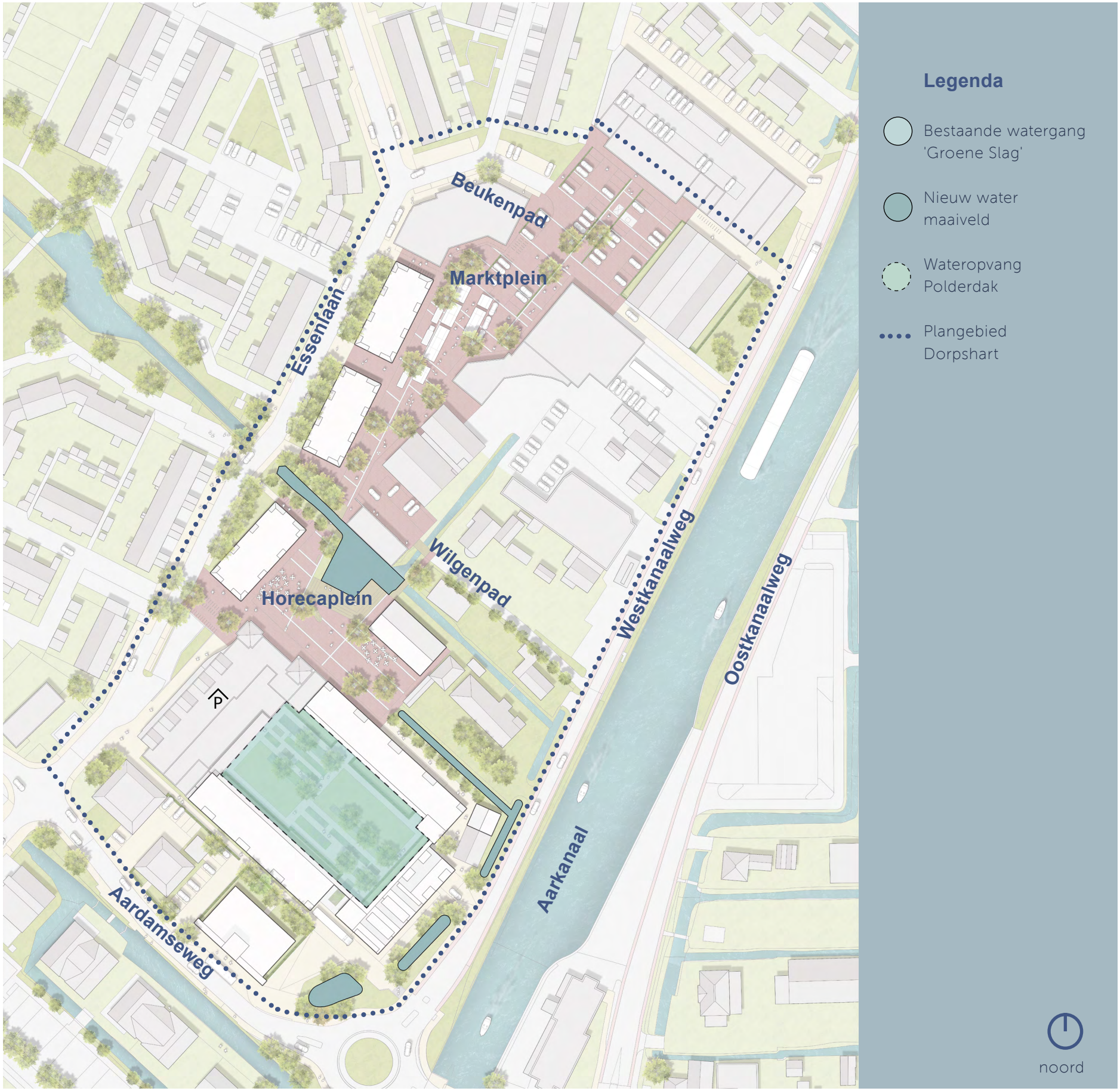
De structuur van waterlopen, passend bij het oude polderlandschap, is de basis waarop het masterplan is gegrondvest. Deze waterhuishouding wordt binnen het plan dan ook gerespecteerd en in hoofdlijnen niet gewijzigd. Toch is er een aantal ingrepen die de waterhuishouding toekomstbestendiger maken.

- Op diverse plekken in het nieuwe centrum, zoals op het Horecaplein of langs de dijk, worden nieuwe of vergrote watergangen gerealiseerd. Door het vergroten van het oppervlaktewater ontstaat letterlijk meer ruimte voor het bergen van de steeds extremere hoeveelheden neerslag.

- De capaciteit om extra water te bergen in het centrumgebied wordt nog vergroot door de groene daken en daktuinen bij de nieuwbouw. Door op deze daken een zogenaamd 'polderdak' toe te passen wordt regenwater op het dak gebufferd voor het bevloeien van de daktuin of het vertragen van de afvoer (in verband met het ontlasten van de riolering tijdens extreme neerslag).

- Binnen het plangebied is ook een toename van het oppervlak groen. Hier zal het water beter infiltreren en zo een bijdrage leveren aan het verbeteren van de waterhuishouding. Binnen het plangebied zijn, gezien de grondslag (veen en klei), geen extra infiltratievoorzieningen (wadi's) voorzien. Wel kan er in de uitwerking worden bezien of het verhard gebied zó kan worden ingericht dat bepaalde gebieden tijdelijk, tijdens extreme neerslag, kunnen onderlopen (bijvoorbeeld door middel van een verlaagd profiel).

- De nieuwe layout van watergangen biedt de mogelijkheid om de afwatering van grotere delen van het centrumgebied af te koppelen en direct op het oppervlaktewater te lozen.



figuur 67: Water

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.9 Beeldkwaliteit architectuur

Met de vertaling van een krachtige visie naar een ambitieus masterplan is de basis gelegd voor een aantrekkelijk Dorpshart waar het aangenaam verblijven is. In het vervolgtraject worden deze ambities verder vertaald in een gedetaileerd beeldkwaliteitsplan. Hierin worden toetsingscriteria opgenomen voor zowel de openbare ruimte als de architectuur. Hieronder wordt de basis voor deze uitwerking toegelicht.

Algemene architectonische ontwerpprincipes

De bebouwing speelt in op de landschappelijke dragers van het plan. Het landschap en de architectuur gaan een wisselwerking met elkaar aan en worden als eenheid per deellocatie ontworpen. Zaken als historie, schaal, functie en context spelen hier een essentiële rol.

De schaal van de bebouwing sluit aan bij de dorpse schaal van Ter Aar. Verschillende rooilijnen, een diversiteit aan bouwhoogtes, verschillende architectonische ensembles en de menselijke maat maken het 'Ter Aarse gevoel'.

De nieuwe bebouwing draagt bij aan het realiseren van aangename verblijfruimten. Pleinwerking zorgt voor geborgenheid en vrije zichtlijnen maken verbinding mogelijk.

Een diversiteit aan functies van wonen, winkelen, werken en recreatie draagt bij aan een levendig centrum. Het zorgt voor onderlinge ontmoetingen, sociale controle en gemeenschapsgevoel. Verschillende gecombineerde functies maken afwisselende sferen mogelijk wat bijdraagt aan het dorpse gevoel. Het gebouwde parkeren is zo veel mogelijk uit het zicht.

Aardamseweg

- De historische korrelbebouwing langs de Aardamseweg wordt doorgezet.
- De ruimte tussen de bebouwing wordt zoveel mogelijk aangevuld met groen.
- Voormalige stationsgebouwen vormen de inspiratiebron voor de nieuwe entree van Ter Aar ter plaatse van de bushalte.
- De fietsenstalling bij de OV-halte is in samenhang ontworpen met het 'stationsgebouw'.
- Buitenruimtes zijn onderdeel van de gebouwmassa en het gevelbeeld.
- Materiaalgebruik sluit aan op de bestaande bebouwing en detaillering.

Vlinderlocatie

- Er ontstaat een entreegevoel naar het centrum.
- De hoogte van de bebouwing past zich aan aan de context. Een kleinere schaal bij de boerderij en een grotere schaal langs het Aarkanaal.
- Het grote blok is opgedeeld in meerdere ensembles van diverse hoogte en entiteit. Er zijn doorzichten naar de verhoogde binnentuin.
- Integreren van beeldbepalende bestaande panden, zoals de boerderij en het woonhuis aan Westkanaalweg 112 en 113.
- Functiemix zorgvuldig verwerken in gebouwmassa en gevelbeeld (laden lossen onder appartementen uit het zicht).
- De verhoogde binnentuin op de parkeergarage biedt kansen voor vergroening en ontmoeten.
- Daklandschap met ruimte voor speciale kapvormen, aansluiten bij de architectonische identiteit van Ter Aar.
- Een diversiteit aan buitenruimtes (loggia's, (franse) balkons) versterkt het dorpse gevelbeeld.
- Overgangen van openbaar naar privé op maaiveld zijn zorgvuldig ontworpen.
- De materialisering en detaillering zijn afgestemd op kenmerkende panden uit de omgeving.



figuur 68: Referentie Aardamseweg - voormalige station Ter Aar te Papenveer



figuur 70: Referentie Aardamseweg - voormalige station Nieuwveen



figuur 69: Referentie Vlinderlocatie - bijzondere dakvormen



figuur 71: Referentie Vlinderlocatie - verschillende architectonische ensembles



figuur 72: Referentie Vlinderlocatie - groen daklandschap

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

Horecaplein, Marktplein

- Onderscheidend karakter van architectuur ten opzichte van de omliggende woonwijk, van waaruit een centrumgevoel spreekt.
- Groene slag als verbinder: architectuur en bebouwing vormt een sterke relatie met groen en water.
- Respecteren van de hoofdzichtlijnen van buiten het centrum naar binnen.
- Nieuwe gebouwmassa's versterken de pleinwerking.
- Toevoeging van wonen boven winkels versterkt sociale controle.
- Buitenruimten zijn als loggia vormgegeven.
- Plint aan winkelzijde is maximum open en flexibel.
- Horecapaviljoens zijn in de schaal van de boerderij ontworpen.
- Reclame, uitvalschermen, luifels zijn in de architectuur mee ontworpen.

Essenlaan

- De Essenlaan wordt een groene woonstraat. Beeldbepalend karakteristiek element is de groene strook tussen gevel en weg/ parkeerplekken.
- Gebouwen worden twee lagen hoog met een kap.
- Zolderwoningen met een dakkapel, de dakkapel is onderdeel van de gevel.
- De woningen hebben inpandige buitenruimtes of maximum 1 meter uitstekende balkons.
- De plint draagt bij aan de levendigheid van de Essenlaan.
- Oriëntatie woonkamer en balkons richting het Marktplein en het Horecaplein.



figuur 73: Referentie Horecaplein - horecapaviljoen aan het water en groen



figuur 74: Referentie Horecaplein - pleinwerking



figuur 75: Referentie Horecaplein - horecapaviljoen



figuur 76: Referentie Marktplein - pleinwerking



figuur 77: Referentie Marktplein - tweezijdig winkelen



figuur 78: Referentie Essenlaan - groene woonstraat



figuur 79: Referentie Essenlaan - groene woonstraat

3.2 UITWERKING MASTERPLAN

3.2.10 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Bij de beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen de inrichting van het Dorpshart zelf en die van de aangrenzende straten.
Deze twee gebieden hebben ieder een eigen kwaliteit en uitstraling. Het nieuwe Dorpshart krijgt, zoals hiervoor al beschreven, een samenhangende ruimtelijke structuur. Die wordt ook vertaald in een samenhangend nieuw en hoogwaardiger materiaalgebruik. De grenzen van dit gebied worden bepaald door de rooilijnen van het nieuwe Marktplein en Horecaplein. De inrichting is in zijn algemeenheid terughoudend en biedt ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden, zoals de (week)markt en de kermis.

Op het Marktplein en Horecaplein wordt een doorgaande en samenhangende 'vloer' van verhardingen voorgesteld.
De basis van deze vloer is een eenvoudige rood/bruine gebakken klinker, een typisch Nederlands verhardingsmateriaal. Op beide pleinen ligt een banenpatroon in een lichtere grijze kleur. Het patroon van de banen verwijst naar het kavelpatroon uit de omringende polder.

Op het plein is een verspreid patroon aan bomen aanwezig die in een boomrooster in de verharding staan. De boomsoorten zijn inheems en geschikt voor het toepassen in een verhard gebied. Op het plein zelf is verder ruimte voor een verplaatsbare groenvoorziening in bakken. Dit groen versterkt op 'ooghoogte' de verblijfskwaliteit en biedt bijvoorbeeld door de verbeterde akoestiek extra comfort. Bij bijzondere gelegenheden en evenementen kunnen de bakken worden verplaatst of weggehaald.

De belangrijkste groenvoorziening in het centrumgebied is de zogenaamde 'Groene slag'.
Het beeld van dit gebied wordt vooral bepaald door een doorgaande waterstructuur en een grotere waterpartij bij het Horecaplein. De oevers langs de waterpartij zijn ingezaaid met gras, dat gezien het intensieve gebruik van dit gebied regelmatig wordt gemaaid. Langs het water bevindt zich een (houten) beschoeiing met indien mogelijk aan één zijde een natuurvriendelijke oever in de vorm van een plasberm met oevervegetatie. Ter plekke van het Horecaplein verbreedt de watergang zich en is er ruimte voor een vlonder langs het water. Deze vlonder wordt uitgevoerd in hout en is toegankelijk via brede (eveneens houten) trappen. Op de vlonder zijn zitmogelijkheden voorzien.

Het overige straatmeubilair (banken, afvalbakken, fietsleunhekken, afzetpaaltjes, etc.) vormt in uitvoering en kleur een samenhangende familie.
Wat betreft de banken gaat de voorkeur uit naar een houten zitting. Het kleurgebruik is terughoudend.

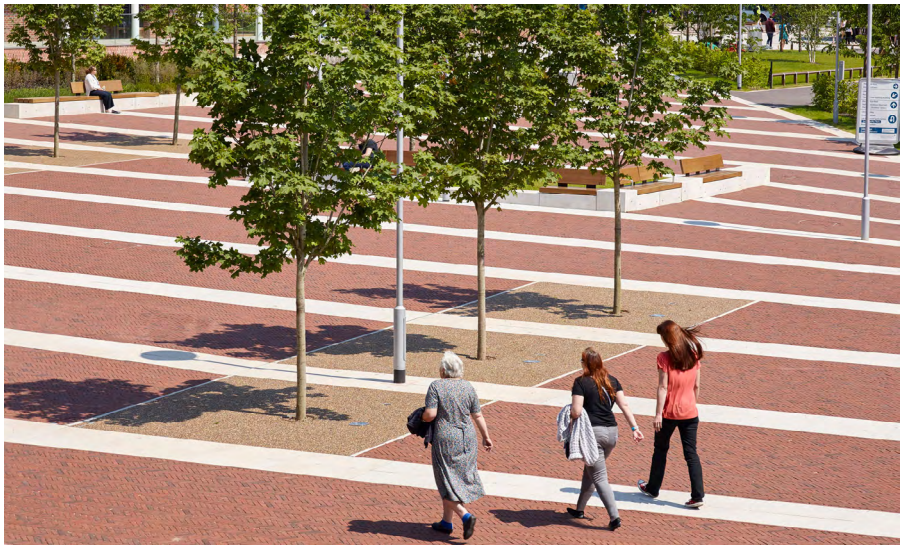
De verlichting van het plein is terughoudend, waarbij rekening wordt gehouden met de veiligheid. Tegelijkertijd wordt lichtvervuiling (te veel licht dat naar boven schijnt) voorkomen. Daarnaast wordt voorkomen dat er te veel elementen op de pleinruimte worden geplaatst. Om die reden gaat de voorkeur uit naar een beperkt aantal hogere masten (bij voorkeur in hout of houtlook) met een reeks spots die de gehele ruimte verlichten (zonder te verblinden). Bijzondere bomen op het plein worden aangelicht.

Op het plein is ruimte voor twee bijzondere elementen in de vorm van het bestaande carillon en een nieuw kunstwerk/zitelement/speelobject. Voor dit object wordt nu bijvoorbeeld gedacht aan een zitelement en speelobject in de vorm van een praam (trekschuit/platbodem). Dit object kan dienen als centraal ontmoetingspunt op het plein. Met de praambank wordt verwezen naar het vervoer van agrarische producten uit de omringende polder door de vaart langs de Aardamseweg. In een vervolgfase kan dit voorstel in samenwerking met andere betrokkenen (bewoners, ondernemers of lokale kunstenaars) verder worden uitgewerkt.

Inrichting omringende straten en parkeer- en verblijfsgebieden
De inrichting van de openbare ruimte rond het centrum sluit aan op de inrichting zoals we die in de rest van Ter Aar vinden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de standaard profielen en oplossingen zoals de gemeente die bij dit soort inrichtingen hanteert.



figuur 80: Referentie natuurvriendelijke oever - De groene slag



figuur 81: Referentie lijnenpatroon plein



figuur 82: Referentie speelaanleidingen



figuur 83: Referentie speelaanleiding en zitplek - praam



figuur 84: Referentie horeca aan het water



figuur 85: Referentie vlonder aan water

3.3 VERVOLGONDERZOEK EN ONTWIKKELRICHTINGEN

Vervolgonderzoek

Met dit masterplan is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van een nieuw en aantrekkelijk Dorpshart voor Ter Aar. Er is echter nog een groot aantal vervolgstappen noodzakelijk, voordat kan worden gestart met de daadwerkelijke uitvoering van de plannen. Zoals de uitwerking van de globale plannen in concrete bouwplannen, met de daarbij behorende procedures en vervolgonderzoeken.

Naast het ontwerp gaat het hierbij om het uitdiepen van technische aspecten zoals bijvoorbeeld het verloop van bestaande en de aanleg van nieuwe kabels en leidingen, de civieltechnische uitwerking van de plannen, een nadere inventarisatie van de maatregelen op het gebied van ecologie, maar uiteraard ook zaken als vuilophaal en toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten. Veel van deze aspecten zijn in het masterplan wel verkend, maar in een vervolgstap is hier uiteraard nog aanvullend onderzoek voor noodzakelijk.

Adaptief en wendbaar

Een ander belangrijk aandachtspunt bij de verdere planontwikkeling is de betrokkenheid van veel verschillende partijen. In delen van het nieuwe Dorpshart is er sprake van een versnipperd eigendom. Daarbij verschilt de grootte van het eigendom per eigenaar aanzienlijk. Er zijn enkele eigenaren met een groot bezit en meerdere met juist een beperkter eigendom. Bij de verdere uitwerking van de plannen is het natuurlijk essentieel dat de private (zakelijke) belangen van al deze verschillende betrokkenen en de gemeente worden gewogen en besproken.

Met al deze partijen is, in verschillende stadia van het proces, al overleg gevoerd. In een vervolgtraject zal nader overleg noodzakelijk zijn, waarbij de plannen uit het masterplan verder worden geconcretiseerd. Daarbij kan het zich uiteraard voordoen dat de samenwerking tussen de gemeente en deze partijen niet tot stand komt. Het is ook denkbaar dat (in de lange looptijd die de ontwikkeling van de plannen vraagt) er op onderdelen ook een aanpassing gewenst is. Dit betekent dat de plannen, zoals die in dit masterplan zijn getoond, flexibel en adaptief moeten zijn. Afhankelijk van de situatie tijdens de verdere uitwerking, moeten deze op een flexibele wijze kunnen worden aangepast.

In het masterplan is rekening gehouden met deze ‘onzekerheden’.

Er zijn voor een aantal belangrijke onderdelen van het plan mogelijke alternatieve ontwikkelrichtingen ontworpen. Die worden in dit hoofdstuk beschreven. De ontwikkelrichtingen kunnen daarbij worden gezien als een eindbeeld, maar ook als een tussenfase in de langere looptijd die de ontwikkeling van het totaalplan vraagt.

De ontwikkelrichtingen gaan over:
- het Horecaplein
- het Marktplein
- de Essenlaan
- Parkeren aan het Berkenpad.

Op de volgende pagina’s worden deze ontwikkelrichtingen toegelicht.



figuur 86: Vogelvlucht Ter Aar

3.3 VERVOLGONDERZOEK EN ONTWIKKELRICHTINGEN

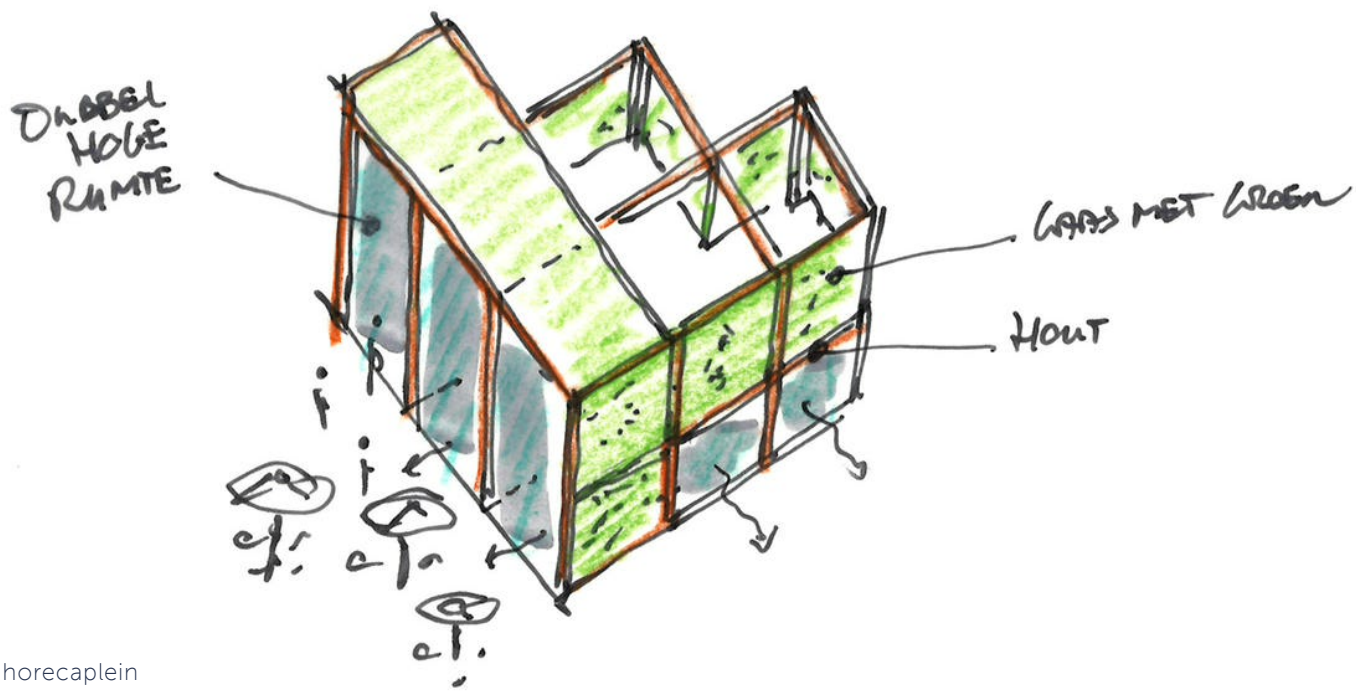
3.3.1 Horecaplein



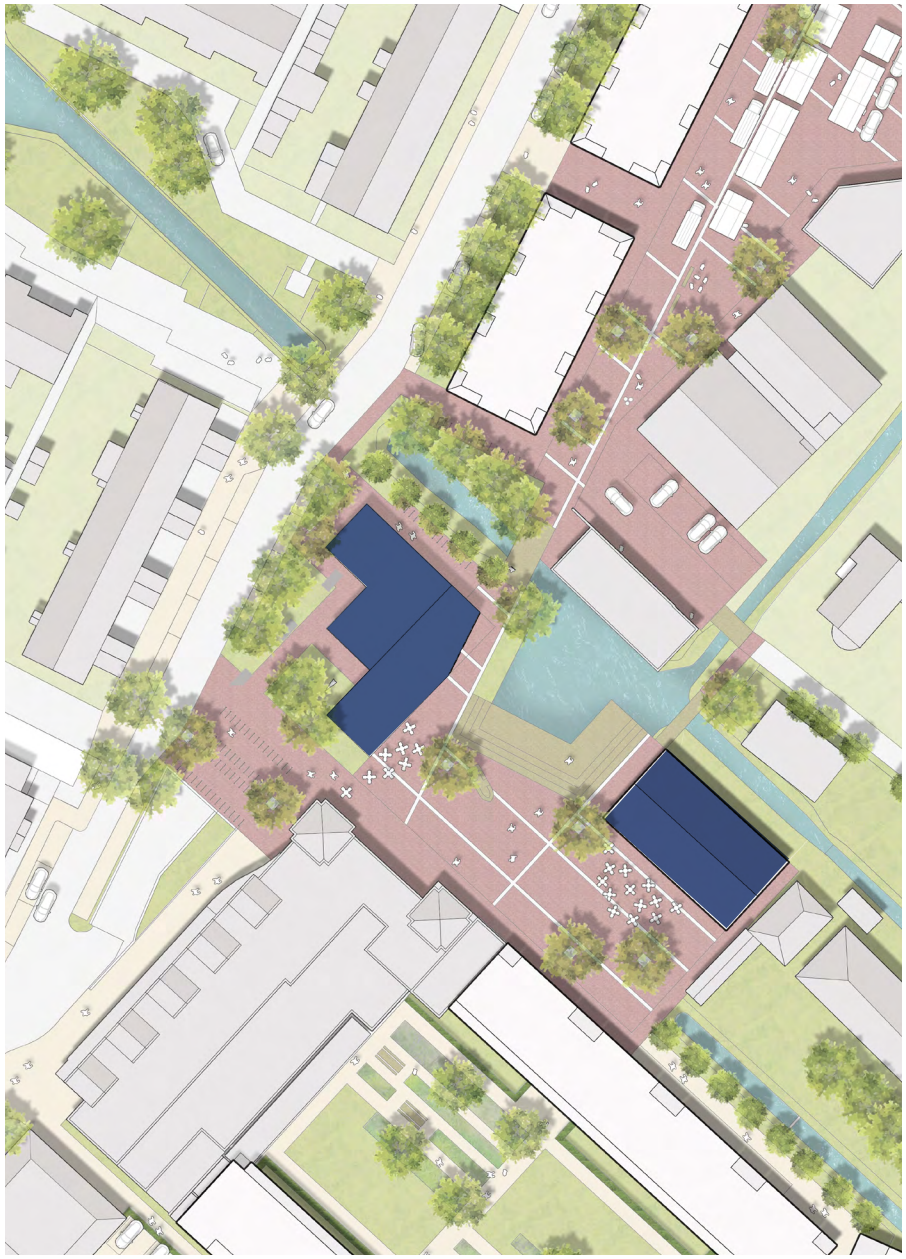
figuur 87: Cafetaria De Linde



figuur 88: Primera gebouw



figuur 89: Sfeerbeeld van horecaplein



figuur 90: Horecaplein variant 1

Horecaplein variant 1

Uitgangspunt voor deze variant is dat het Primeragebouw wel wordt gesloopt. Het huidige horecacluster blijft behouden en wordt uitgebreid met een extra bouwvolume. Dit krijgt een hoogte van twee verdiepingen, zodat ook aan deze zijde van het Horecaplein een duidelijke pleinwand ontstaat. Het pand krijgt door deze aanvulling een alzijdige uitstraling waarmee de beeldkwaliteit verbetert.



figuur 91: Horecaplein variant 2

Horecaplein variant 2

In deze variant blijft (naast het horecacluster) ook het gebouw, waarin de Primera is gevestigd, gehandhaafd. Wel wordt het gebouw, waarin nu de opticien Valentijn is gevestigd, gesloopt. Het Primeragebouw krijgt een alzijdige uitstraling, waarbij met name de gevel aan de huidige parkeerplaats moet worden opgewaardeerd. Op de huidige parkeerplaats wordt een Horecaplein gerealiseerd met paviljoen. De brug tussen de twee pleinen wordt hierbij meer naar het oosten verlegd.

3.3 VERVOLGONDERZOEK EN ONTWIKKELRICHTINGEN

3.3.2 Marktplein



figuur 92: Kaptein



figuur 93: Vershoek



figuur 94: Sfeerbeeld van Marktplein



figuur 95: Marktplein variant 1

Marktplein variant 1

Bij het behoud van het gebouw van de Regiobank in zijn huidige vorm ontstaat hier een smallere doorgang en krijgt een deel van het Lindenplein meer het karakter van een straatje. Dit straatje, met aan twee zijden winkels, verbindt het Horecaplein en het Marktplein. Belangrijk aandachtspunt bij dit scenario is de uitstraling van de gevel van het bestaande gebouw van de Regiobank. Dit moet een aantrekkelijke uitstraling krijgen met voldoende openingen en etalages.



figuur 96: Marktplein variant 2

Marktplein variant 2

In deze variant wordt een nieuw gebouw gemaakt ter plekke van het gebouw waar nu onder andere de slager en het Fruitpaleis is gevestigd. Hierbij kan boven de winkels gedacht worden aan extra woningen, terwijl de winkelfunctie op de begane grond verder kan worden uitgebreid. De twee lagen vormen, met een aantrekkelijke winkelplint, een mooie wand langs dit deel van het plein.

Bij deze ontwikkeling kan ook het gebied achter deze panden opnieuw ingericht worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het doortrekken van de sloot en het verbeteren van de hier gelegen parkeervoorziening. Zo kan ook dit deelgebied beter bij het nieuwe Dorpshart betrokken worden.

3.3 VERVOLGONDERZOEK EN ONTWIKKELRICHTINGEN

3.3.3 De Laan

Bij de varianten voor De Laan is met name onderzocht of en hoe de parkeercapaciteit hier kan worden vergroot. Naast de basisvariant uit het masterplan (die voorziet in eenzijdig langsparkeren met 15 extra plekken aan de oostzijde van de weg) is er ook een scenario getekend voor tweezijdig langsparkeren en een variant met haaksparkeren. Voordeel van beide varianten is natuurlijk een extra aantal parkeerplekken. Nadeel is wel dat in beide varianten, maar zeker bij de variant met haaksparkeren, er minder ruimte voor groen in het profiel overblijft.



figuur 97: Impressie Essenlaan



figuur 98: Essenlaan variant 1



figuur 99: Essenlaan variant 2



Essenlaan variant 1

Variant dubbelzijdig parkeren
8 extra parkeerplaatsen t.o.v. masterplan



Essenlaan variant 2

Variant haaksparkeren
7 extra parkeerplaatsen t.o.v. masterplan

3.3 VERVOLGONDERZOEK EN ONTWIKKELRICHTINGEN

3.3.4 Parkeren Berkenpad

Bij deze scenario's is op verzoek van enkele bewoners langs de Essenlaan, onderzocht in hoeverre er extra parkeerruimte gerealiseerd kan worden op het terrein aan het Berkenpad. Om het maximale aantal parkeerplaatsen te kunnen vaststellen, is hierbij het groengebied met de speelplek in een variant volledig verwijderd en in de twee andere varianten juist behouden of slechts beperkt verkleind.

Deze mogelijke extra parkeerruimte op het Berkenpad is niet nodig om te voldoen aan de parkeerbehoefte in het masterplan. Vandaar dat deze optie ook niet is opgenomen in het masterplan. Het is puur een verkenning.



figuur 100: Plattegrond masterplan (Berkenpad niet aangepast t.o.v. nu)



figuur 101: Berkenpad variant 1

Berkenpad variant 1

Hofje Berkenpad
+ 2 parkeerplaatsen t.o.v. bestaand en masterplan

In deze variant is onderzocht in hoeverre (met behoud van de huidige oppervlakte verharding) een betere indeling van het parkeren mogelijk is. Hierbij is de richting van de parkeervakken op het centrale deel van het parkeerveld gedraaid. Dit levert ten opzichte van het masterplan (en dus de bestaande situatie) een plus op van 2 parkeerplaatsen.



figuur 102: Berkenpad variant 2

Berkenpad variant 2

Hofje Berkenpad
+ 12 parkeerplaatsen t.o.v. bestaand en masterplan

In deze variant is het parkeergebied gemaximaliseerd. Dit betekent dat een groot deel van het groen, en de hier gelegen speelplek zullen verdwijnen. In deze variant worden 15 extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten opzichte van het masterplan.



figuur 103: Berkenpad variant 3

Berkenpad variant 3

Hofje Berkenpad
+ 7 parkeerplaatsen t.o.v. bestaand en masterplan

Deze laatste variant laat een optimalisatie zien van het bestaande parkeergebied, waarbij het verhard terrein op minimale wijze wordt uitgebreid en zo veel mogelijk groen behouden. Op deze manier worden 7 extra parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van het masterplan.

3.4 TOEKOMSTIGE KANSEN

Bij het plan voor het Dorpshart is gezocht naar een goede aansluiting op de directe omgeving. Hierbij zijn kansen gezien die buiten de ontwikkeling van het Dorpshart vallen. In deze paragraaf worden deze kansen benoemd.

Met de landschappelijke onderlegger als basis voor het masterplan raakt het Dorpshart verankerd in de omgeving. Het doortrekken van deze landschappelijke onderlegger buiten het plangebied biedt ook kansen voor de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en een verdere aansluiting op en verankering van het Dorpshart.

Langs het Lint

- De Aardamseweg is een belangrijk bindend element, met zijn historische bebouwing en watergang. Er is een kenmerkende kleinere korrelgrootte (woningen) in een wisselende groene omgeving met tuinen. Behoud hiervan komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.
- De vaart langs de Aardamseweg ligt aan de basis van de historische ontwikkeling van Ter Aar. Het zo veel mogelijk zichtbaar maken van de bijzondere betekenis, bijvoorbeeld door het herstel en zichtbaar maken van de historische schutsluis, is een belangrijk principe.
- De speciale betekenis van het Lint kan ook tot uiting komen in de inrichting van bijzondere plekken in de openbare ruimte, zoals het Vosholplein. Bijvoorbeeld met een vlonder/trap georiënteerd op de Vaart.
- Vanuit verkeerskundig oogpunt kan voorgesteld worden om het kruispunt Essenlaan/Aardamseweg compacter te maken voor een beter overzicht en de verkeersveiligheid.
- De Aardamseweg heeft een aantrekkelijke materialisering met klinkerbestrating, kruidenrijke bermen, de watergang en bomen. Met het zoveel mogelijk doortrekken van deze materialisering naar de Kerkweg, wordt deze aantrekkelijker en ontstaat er meer ruimtelijke verbinding tussen de oost- en westzijde van het dorp.
- Er wordt gezocht naar een oplossing voor de ontsluitings-problematiek (name gericht op het ontlasten van de Kerkweg). Deze oplossing zou in het voordeel van het Dorpshart kunnen zijn, als dit betekent dat het doorgaande verkeer niet meer via de Westkanaalweg wordt geleid.

Aan het kanaal

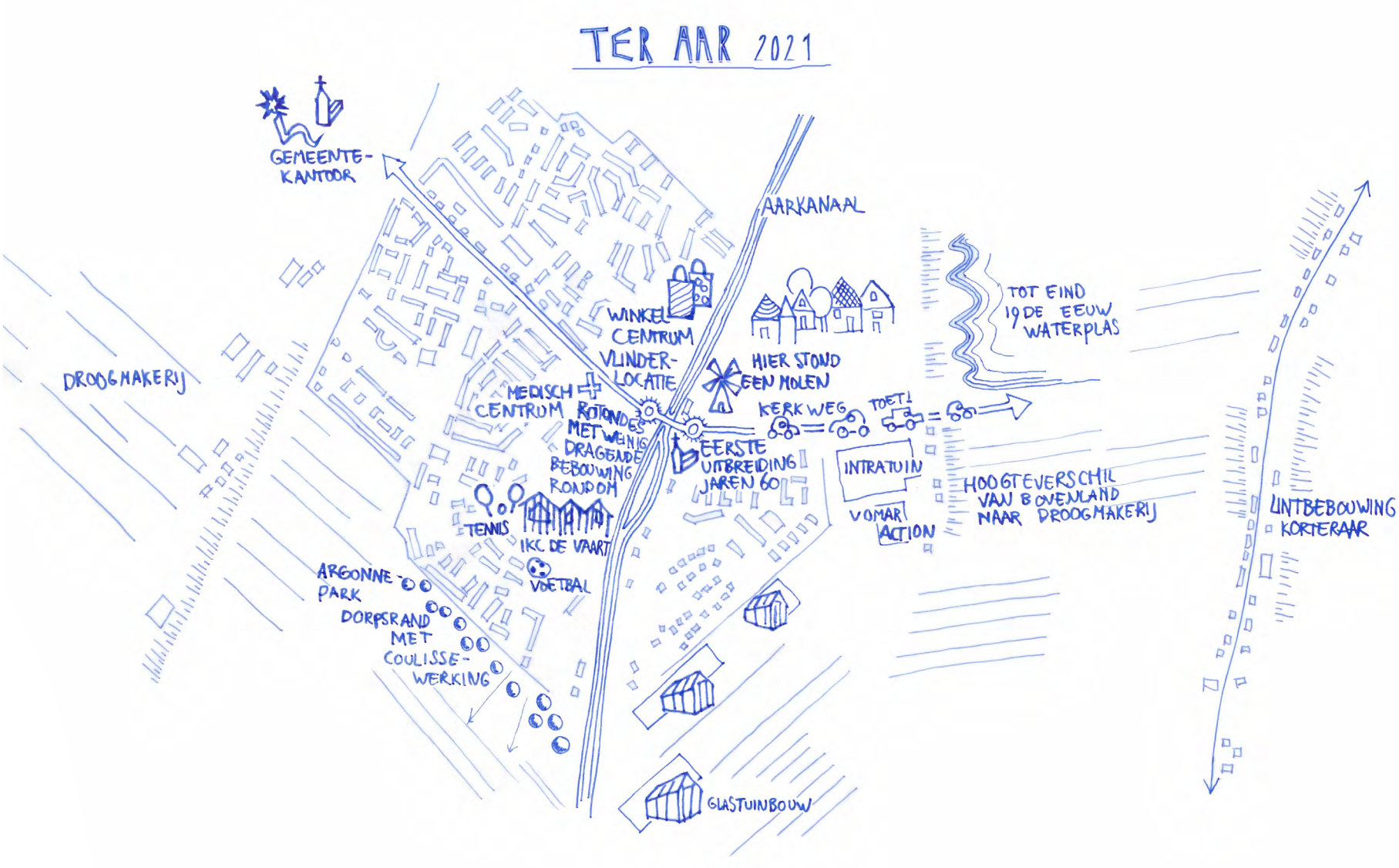
- Het Aarkanaal, met aan weerszijden wegen, de verspringende verkaveling, de afwisseling in bebouwingsgrootte en de kwelsloten, is een belangrijk beeldbepalend element voor Ter Aar. Bij de inrichting van Dorpshart wordt langs de Westkanaalweg ingezet op het behoud en versterken van deze structuur door groene bermen en waar mogelijk een kwelsloot onder aan de dijk. Dit principe kan doorgezet worden buiten het plangebied.
- Aan de overzijde van het Aarkanaal, in het laatste onbebouwde kwadrant van Ter Aar, is een nieuwe woonwijk gepland met circa 300 woningen. Voor een goede verbondenheid is het wenselijk aansluiting te vinden bij de kwaliteiten in de omgeving: de hier gelegen landschappelijke onderlegger, het te ontwikkelen Dorpshart en andere kwaliteiten met het DNA van Ter Aar, zoals de sfeer van de Oostkanaalkade. Voor de nieuwe inwoners van deze wijk zal het nieuwe Dorpshart een meerwaarde zijn in hun directe leefomgeving.
- Het is onderzocht, maar het bleek niet mogelijk om een haven te realiseren aan de Dorpshartzijde van het Aarkanaal. Mogelijk biedt de ontwikkeling van woningbouw aan de overzijde hier wel de mogelijkheid toe. Met de hier vroeger gelegen loswal is deze locatie nog beter te verantwoorden. Met een haven worden de recreatieve mogelijkheden in het dorp verhoogd en ontstaat levendigheid aan beide zijden van het Aarkanaal.
- De toevoeging van een brug over het Aarkanaal voor ongemotoriseerd verkeer draagt bij aan een nog betere verbinding tussen de oost- en westzijde van het dorp en de verkeersveiligheid. Daarnaast zal een prettige loop- en fietsroute bijdragen aan minder gebruik van gemotoriseerde vervoersmiddelen.

De Laan

- De Essenlaan wordt in de toekomst ingericht als groene woonstraat. Door deze groene sfeer aan de overzijde van de Aardamseweg door te zetten naar de Vosholstraat, ontstaat betere ruimtelijke verbondenheid tussen het Dorpshart en IKC de Vaart/ het Sportpark.

In de ontginning

- Het Dorpshart ligt met name in de ontginning op het bovenland en vindt bij de inrichting aansluiting bij de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Dit zal eveneens gelden voor de aan de overzijde van het Aarkanaal te realiseren woonwijk Ter Aar Noordoost. Hier is het aantrekkelijke kleinschalige verkavelingspatroon met sloten nog aanwezig en deze zal zoveel als mogelijk behouden blijven.
- Het centraal gelegen parkgebied biedt het Dorpshart een aantrekkelijk groen/blauw hart. Bij de toekomstige ontwikkeling van dit gebied moet worden ingezet op het behoud en waar mogelijk verstreken van deze waardes.



figuur 104: Ter Aar 2021

4. SAMENWERKING EN ONTWIKKELSTRATEGIE

4.1 Samenwerking en participatie
4.2 Aanpak van de herontwikkeling
4.3 Fasering ontwikkeling deelgebieden
4.4 Samenwerkingsovereenkomst/ontwikkelingsovereenkomst
4.5 Het team



figuur 105: Vogelvlucht 'De Vlinder'

4.1 SAMENWERKING EN PARTICIPATIE

Samen maken we een vitaal Dorpshart voor Ter Aar. Dit was het uitgangspunt om van een eerste visie tot een masterplan te komen. Samenwerking wordt gezien als dé sleutel naar een passend en realistisch plan. Door samen te werken wordt de kennis en inzet van de betrokken partijen gebruikt en creëren we zoveel mogelijk draagvlak voor de plannen.

Participatie

Een haalbaar masterplan wordt samen gemaakt met ondernemers, eigenaren en bewoners van het Dorpshart en de inwoners van Ter Aar. Deze groepen hebben een rol bij de totstandkoming van het gebied en zijn daarom betrokken in het proces. Ook de bredere omgeving is gevraagd om mee te denken. Zo sluit het masterplan voor het Dorpshart zo goed mogelijk aan bij de behoeften van Ter Aar en wordt het echt een Dorpshart van iedereen.

In een voorfase zijn er vanaf 2020 diverse participatiemomenten geweest met betrokkenen (o.a. inwoners en ondernemers) over de herontwikkeling van het centrum. Op basis hiervan zijn ambities en doelstellingen geformuleerd. Deze vormen de basis voor het proces vanaf het ondertekenen van de partnerovereenkomst op 13 september 2022, en dus de start van het masterplan.

Bij de start van dit project is een participatieplan opgesteld. Hierin werd het proces om van een visie tot een masterplan te komen opgesplitst in vijf stappen. Dat zorgde voor grip op de voortgang van het opstellen van het masterplan. Per stap is bekeken hoe we de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk konden betrekken, zodat iedereen de kans had om mee te doen.

De verschillende stappen en een samenvatting van de uitkomsten van het participatieproces worden op de volgende pagina's toegelicht. Een uitgebreid verslag van het participatieproces is te vinden in bijlage III.

Vervolg: blijvende betrokkenheid

De ontwikkeling van het Dorpshart leeft sterk onder inwoners en ondernemers. Ook voor de volgende fase van dit project stellen we daarom een participatieplan op. Daarin bekijken we hoe we iedereen goed bij het project blijven betrekken en hoe we de continuïteit bewaken.









Participatie aantallen

6 oktober 2022	
Startbijeenkomst ondernemers / eigenaren	± 30 aanwezigen
9 november 2022	
Startbijeenkomst inwoners Dorpshart	± 45 aanwezigen
15 december 2022	
Bijeenkomst ondernemers / eigenaren	± 30 aanwezigen
Bijeenkomst bewoners	± 40 aanwezigen
8 februari 2023	
Inloopbijeenkomst over concept masterplan	± 100 aanwezigen
15 februari 2023	
Inloopbijeenkomst voor alle inwoners	± 100 aanwezigen
Keukentafelgesprekken	55 gesprekken

Participatieproces

Participatieproces om vier ambities voor het Dorpshart te bepalen

vóór september 2022

13 september 2022

Ondertekenen Partnerovereenkomst gemeente - Kavel Vastgoed

1

Klokken gelijk zetten

Eerste visie voor het Dorpshart presenteren en mensen activeren en informeren over het proces richting het masterplan.

6 oktober 2022
- Startbijeenkomst ondernemers / eigenaren

9 november 2022
- Startbijeenkomst inwoners Dorpshart

2

In gesprek over ambitie en haalbaarheid

Verschillende groepen actief benaderen om mee te denken om hun ideeën, meningen en zorgen goed in beeld te brengen.

November 2022
- Start keukentafelgesprekken

22 november tot 6 december 2022
- Online vragenlijst Denk Mee Platform

30 november & 2 december 2022
- De straat op! In gesprek met de omgeving

15 december 2022
- Bijeenkomst inwoners Dorpshart
- Bijeenkomst ondernemers/ eigenaren

3

Van ambities naar mogelijkheden

Verwerken van de participatie-inbreng in het concept masterplan door gemeente en Kavel Vastgoed.

4

Koers bepalen

De verschillende groepen om een reactie vragen op het concept masterplan.

8 februari 2023
- Inloopbijeenkomst over concept masterplan voor inwoners, ondernemers, eigenaren Dorpshart

15 februari 2023
- Inloopbijeenkomst voor alle inwoners

9 tot en met 23 februari
- Reactie op concept masterplan via het Denk Mee Platform

5

Samen aan de slag

Verwerken inbreng participatie stap 4 en afronden masterplan. Gevolgd door besluitvorming masterplan door Gemeenteraad.

Maart 2023
- In gesprek met o.a. ondernemers en inwoners
- Projectgroep rondt masterplan af

18 april 2023
- Presentatie aan de raad

Mei 2023
- Aanbieden aan wethouder (gemeente) en directie (Kavel)
- Besluitvorming college over masterplan en aanbieden aan gemeenteraad

8 juni 2023
- Behandeling Meningsvormende Raad (mogelijkheid tot inspreken)

22 juni 2023
- Besluitvorming in Gemeenteraad

10 punten voor het Dorpshart

Vanuit de 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!



2. Maak een realistisch plan dat past bij het dorpse Ter Aar
3. Zorg voor goede horeca en een gezellig terras: een ontmoetingsplek



4. Geef het Lindenplein voldoende aandacht in het plan
5. Zorg voor een goede parkeeroplossing voor winkels en woningen
6. Groen en water zijn belangrijk voor het Dorpshart
7. Bewoners aan de Essenlaan maken zich zorgen over hun leefkwaliteit (in het plan)
8. Het Dorpshart moet verkeersveilig zijn



9. Er is vraag naar betaalbare woningen voor jong en oud
10. Zorg voor een goede oplossing voor het laden en lossen

Acties vanuit de 10 aandachtspunten voor het Dorpshart

De 10 aandachtspunten die uit het participatieproces naar voren zijn gekomen, zijn meegenomen in het ontwerpproces. Hieronder staat een samenvatting van alle inbreng met daarbij aangegeven wat ermee gedaan is in het masterplan.

Meegenomen in het masterplan

Aandachtspunt voor het vervolgproces

Niet meegenomen in het masterplan

1 2 Een realistisch plan voor Ter Aar

"Voorkom winkelleegstand door een te hoog ambitieniveau."

In het centrum van Ter Aar blijft voldoende ruimte voor alle huidige ondernemers. De toevoeging aan winkelruimte is beperkt: ongeveer 90 m2 aan detailhandel komt erbij.

"Zorg dat de gebouwen en openbare ruimte passen bij het dorpse karakter."

Bij de hoogtes van de gebouwen wordt rekening gehouden met de structuur van de omgeving: wat hoger op de hoek van de Westkanaalweg en de Aardamseweg, langs de Essenlaan maximaal drie lagen. Daarnaast zijn er eerste gedachten gevormd over een bij Ter Aar passende beeldkwaliteit (uitstraling van gebouwen en openbare ruimte),

"Verdicht het Dorpshart van Ter Aar door detailhandel te concentreren op de Vlinderlocatie."

We stellen in dit masterplan voor om het bestaande principe van het Dorpshart verder te versterken (en de detailhandel daarmee niet te concentreren op de Vlinderlocatie). De huidige compacte opzet van het centrum, als 'haltermodel' (met twee zwaartepunten), wordt namelijk als helder en overzichtelijk ervaren door winkelend publiek.

4 Lindenplein

"Geef het Lindenplein (Marktplein) voldoende aandacht qua winkels, inrichting van het plein en parkeren."

Het Marktplein wordt een gezellig plein met aan twee kanten winkels. Vanuit de inbreng uit het participatieproces is meer groen toegevoegd aan het ontwerp.

3 Horeca & ontmoetingsplek

"Zorg voor gezellige horeca, een terras en plek waar je elkaar ontmoet!"

Er is een Horecaplein in het plan opgenomen, met water, groen, zitmogelijkheden en ruimte voor terrassen.

"Maak ruimte voor spelende kinderen in het Dorpshart van Ter Aar."

Dit is een goede suggestie. Deze wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Bijvoorbeeld voor het Marktplein.

"Betrek het historisch museum meer bij het Dorpshart"

Met het masterplan wordt het Dorpshart, inclusief de Aardamseweg, aantrekkelijker. Dit biedt ook kansen voor het historisch museum: om beter zichtbaar te worden en te betrekken bij wat er in het Dorpshart gebeurt.



5 Parkeren



“Zorg voor een goede parkeeroplossing. Dat betekent: op korte loopafstand van woningen en winkels. Als het parkeren te ver weg ligt, komen de mensen hier geen boodschappen meer doen.”

Er komen voldoende parkeerplaatsen. Voor winkelend publiek komen deze bij de twee trekkers aan weerszijde van het centrum. Zo kunnen klanten dichtbij de winkel parkeren. Bewoners van de nieuwbouw krijgen beschikking over een plek in de garage, zodat huidige bewoners nabij hun woning kunnen blijven parkeren. De loopafstanden vanaf de parkeerclusters naar de winkels vallen ruim binnen gangbare afstanden voor dit soort centrumlocaties.

“Zorg ervoor dat winkelend publiek niet in de woonwijk gaat parkeren. Kijk bijvoorbeeld naar de mogelijkheden om parkeren te reguleren (zonder betaald parkeren in te voeren).”

De Essenlaan wordt ingericht als woonstraat. Winkelend publiek zal de parkeergelegenheden vanaf de Westkanaalweg bereiken en minder zoekend door de woonwijk naar een parkeerplaats gaan. Parkeren in het Dorpshart blijft gratis. Verdere regulering van het parkeren binnen het Dorpshart zal waar nodig meegenomen worden in de planuitwerking.



6 Groen en water



“Meer groen en water is welkom in het Dorpshart van Ter Aar!”

Het Dorpshart wordt een groenere omgeving waar de oorspronkelijke groen- en waterstructuren terugkomen en zichtbaar worden. Vanuit de inbreng in het participatieproces is een aanpassing in het ontwerp gedaan. Bij de bestaande boerderij en Vlinderlocatie is meer groen en water toegevoegd dan in de eerdere variant van het ontwerp zat.

“Behoud de leilinden op de parkeerplaats van de Aldi.”

Het is op dit moment nog onduidelijk of deze kunnen worden behouden in het plan. Dit is bij de uitwerking van het Masterplan aan de orde.

“Voeg bomen toe aan het Marktplein in verrijdbare bakken. Zo kunnen deze wanneer nodig verplaatst worden tijdens evenementen op het plein.”

Er zijn bomen toegevoegd aan het plein en groen in verrijdbare bakken.

7 Leefkwaliteit Essenlaan



“Houd rekening met de bezonning en privacy van de bewoners aan de Essenlaan.”

We hebben het ontwerp aangepast: de afstanden tussen de gevels van bestaande en nieuwe woningen is vergroot. Zo is de straat breder en is er ruimte voor een groene strook met bomen. Daarnaast is er qua bouwhoogte gekozen voor twee lagen met een kap. Dit past bij de huidige woningen aan de Essenlaan. Daarmee is ook de bezonning en privacy gewaarborgd.

“Zorg voor een goede parkeeroplossing voor bewoners van de Essenlaan. Door bijvoorbeeld het parkeren te behouden op het Lindenplein, parkeren aan de Essenlaan en bij de Aldi te reguleren of een parkeergarage onder het Lindenplein.”

Het ontwerp is aangepast. Hierdoor kan extra langsparkeren toegevoegd worden in de straat. De Essenlaan krijgt een inrichting als woonstraat. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het parkeerterrein aan het Berkenpad en het terreintje achter de Essenlaan opnieuw in te richten, zodat hier voor inwoners meer parkeerplaatsen zijn. Zie de toelichting op de verschillende scenario’s voor de Essenlaan en Berkenpad.

8 Verkeersveilig Dorpshart

"Zoek een passende oplossing op het kruispunt van de Essenlaan en de Aardamseweg."

"Verminder de verkeersdrukte aan de Essenlaan."

Parkeergelegenheid voor winkelend publiek wordt vanaf de Westkanaalweg/Aardamseweg bereikbaar. Verkeer wordt hierdoor meer richting de Westkanaalweg geleid, waardoor de verkeersdrukte in de Essenlaan zal afnemen.

"Zorg voor een veilige verkeersafwikkeling aan de Westkanaalweg wanneer er in- en uitritten worden toegevoegd."

Dit is een belangrijk aandachtpunt voor inrichting van de in- en uitritten. In de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden.

9 Betaalbare woningen voor jong en oud

"Meer woningen voor starters en ouderen zijn nodig in Ter Aar. Maar zorg wel dat ze betaalbaar zijn."

In het Dorpshart worden circa 115 nieuwe appartementen (koop en huur) toegevoegd van verschillende groottes om een diversiteit aan doelgroepen aan te spreken.

10 Laden en lossen

"Denk aan de verkeersveiligheid als het aankomt op het laden en lossen."

Laden en lossen van vrachtwagens zal via de Westkanaalweg verlopen. Voor kleinere bakwagens en bestelbusjes zal een aparte opstelplaats tussen de nieuwe woongebouwen aan de Essenlaan worden gecreëerd.





4.2 AANPAK VAN DE HERONTWIKKELING

Dit masterplan biedt een wenkend perspectief en de contouren voor het toekomstige Dorpshart van Ter Aar. Na een intensief participatieproces is duidelijk gebleken dat een adaptief en wendbaar masterplan het beste aansluit om de verdere planontwikkeling en realisatie mogelijk te maken, zonder rigide keuzes al op voorhand vast te leggen.

Bij de totstandkoming van het Dorpshart zijn ingrepen vereist in een bestaande omgeving. Dit vraagt om samenwerking met en medewerking van diverse partijen. De komende jaren, tijdens de verdere planontwikkeling en realisatie, zal die samenwerking geïntensiveerd worden. Vanuit dat partnerschap kan de maatschappelijke meerwaarde gemaximaliseerd worden. De ambities van de gemeente zijn in dit masterplan ingevuld door: toevoeging van pleinfuncties, versterking van groen en waterstructuur, scheiding van verkeersstromen, nog compacter maken van het tweezijdige winkelcentrum, toevoeging van circa 115 woningen en ruimte bieden voor een of meerdere horecagelegenheden.

Planontwikkeling
Op dit moment ligt het masterplan voor. Dat is de eerste fase van het proces om te komen het Dorpshart. In de volgende fase, de planontwikkelingsfase, worden de plannen voor een bepaald gebied doorontwikkeld en ontworpen. Dit is een cruciale fase, omdat hierin de basis wordt gelegd voor het uiteindelijke resultaat van het Dorpshart. In deze fase worden verschillende aspecten van het gebied verder onderzocht. Er wordt nader gekeken naar zowel de ruimtelijke als de financiële aspecten van de ontwikkeling. Diverse scenario's worden ontwikkeld en besproken met betrokken partijen, waaronder de bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

In deze fase vindt veel concretere afstemming met de eigenaren en winkeliers in het gebied plaats.
Indien nodig komen samenwerkingsovereenkomsten tot stand. Specifieke wensen van ondernemers en eigenaren worden waar mogelijk in het ontwerp meegenomen. Daarnaast leiden de mogelijkheden en beperkingen van het aangrenzende gebied tot keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld de bestemming, de inrichting en het gebruik van het gebied.

Tijdens de planontwikkeling zijn tal van technische zaken van invloed.
Er worden dan ook diverse partijen geconsulteerd. Zonder volledig te willen te zijn, moeten de plannen bij het verdere ontwerptraject aandacht hebben voor:

- Bereikbaarheid door hulpdiensten
- Inzameling van afval
- Nutsvoorzieningen en energie
- Rioleringsplan
- Parkeerbalans
- Beheer van parkeergarage
- Flora & Fauna
- Waterschap en de waterhuishouding

In de planontwikkelingsfase zullen voorbereidende werkzaamheden worden opgepakt voor de uitvoeringsfase:

Opstellen van het stedenbouwkundig plan
Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan wordt opgesteld op basis van de gekozen ontwikkelrichting. Dan zal duidelijk worden welke ontwikkelrichtingen (zoals beschreven in paragraaf 3.3) daadwerkelijk te realiseren zijn. Het plan bevat alle relevante informatie, zoals de gewenste functies, dichtheid, openbare ruimte, infrastructuur, en de regels voor de bouw. Dit plan dient als basis voor de verdere uitwerking van het project. Ook zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Voorbereiding civieltechnische werkzaamheden
Het voorbereiden van civieltechnische werkzaamheden is een belangrijke stap in het bouwproces. De eerste stap is het ontwerpen van de openbare ruimte op basis van het stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt gekeken naar de bestaande situatie, de grond- en bouwstoffenstromen, de uitvoeringsmethode, fasering en planning om het gebied bouw- en woonrijp te maken.

Planologie
Naar verwachting is op het moment dat een planologische regeling wordt opgesteld de Omgevingswet in werking getreden. Dat betekent dat voor de ontwikkelingsonderdelen een omgevingsplan moet worden opgesteld. Het masterplan en stedenbouwkundig-/ beeldkwaliteitsplan zullen de basis voor het omgevingsplan vormen. Ook wordt er onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld de bodemgesteldheid, de flora en fauna en de verkeersstromen in het plangebied. Deze onderzoeken worden, samen met kaders uit geldende wet- en regelgeving en uit gemeentelijk beleid, als onderlegger gebruikt voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan volgt de wettelijk voorgeschreven procedure met de vastgelegde participatie- en rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Communicatie en participatie
Het opstellen van verschillende producten in de volgende fase is een intensief proces dat vraagt om afstemming met verschillende partijen, stakeholders en inwoners van Ter Aar. Belanghebbenden zullen in een vroeg stadium worden geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de planvorming. Voor dit proces wordt een participatieplan opgesteld.

4.3 FASERING ONTWIKKELING DEELGEBIEDEN

In het masterplan zijn drie verschillende deelgebieden te onderscheiden, te weten de Vlinderlocatie, het Horecaplein en het Marktplein. De Vlinderlocatie betreft de locatie tussen de Aardamseweg en de Westkanaalweg, de plek waar in het verleden Sporthal De Vlinder was gevestigd. Het Horecaplein is het gebied tussen de Vlinderlocatie en de Groene Slag, ingeklemd tussen de Vlinderlocatie, Essenlaan en de Westkanaalweg. Het Marktplein betreft de locatie tussen de Essenlaan, Beukenpad, Lindenplein en de Westkanaalweg. In de afbeelding hiernaast worden de drie deelgebieden aangeduid.



figuur 106: Deelgebieden

4.3 FASERING ONTWIKKELING DEELGEBIEDEN

Vooruitblik realisatie en strategische keuzes
Het faseringsplan moet met veel verschillende factoren rekening houden, omdat het Dorpshart dagelijks bereikbaar moet zijn voor het winkelend publiek en haar inwoners. Het bestaande gebied zal tijdens de infrastructurele en bouwwerkzaamheden op een normale wijze moeten blijven functioneren. De definitieve fasering wordt daarom in nauwe samenwerking met alle partijen in het gebied tot stand gebracht. In de samenwerking met winkeliers en eigenaren zullen aspecten zoals bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, tijdelijke infrastructurele voorzieningen, verhuisbewegingen en dergelijke worden besproken en afgestemd. In dit masterplan is een voorlopige verkenning van de fasering opgenomen. In het vervolgtraject wordt de exacte fasering verder verkend en uitgekristalliseerd.

Op de volgende pagina's is een voorlopig stappenplan voor de realisatie in hoofdlijnen uiteengezet.

Fase 0: voorbereiding Vlinderlocatie
Voor de start van de herstructurering van het Dorpshart is de bouw van de parkeervoorziening op de Vlinderlocatie cruciaal. Deze maakt verdere toevoeging van het beoogde programma mogelijk. Bovendien is het gelijk het visitekaartje van het 'nieuwe' Dorpshart. Om de bouw op de Vlinderlocatie mogelijk te maken, moeten maatregelen getroffen worden om bestaande winkelactiviteiten en bevoorrading (laden en lossen) blijvend te waarborgen.

In hoofdlijnen bestaat deze fase uit:

1. Bestaande bibliotheeklocatie herstructureren ten behoeve van tijdelijke huisvesting winkels op de begane grond.

2a. Verplaatsen Kruidvat en Hema (naar voormalige bibliotheek of tijdelijke voorziening).

2b. Einde huurperiode Westkanaalweg, verhuizen huurder

3a. Bouwrijp maken van het terrein

3b. Bestaand parkeerterrein voor de supermarkt (achter 'Primera-gebouw') veilig en overzichtelijk inrichten, met het oog op de bouwwerkzaamheden Vlinderlocatie.

3c. Herstructureren laden & lossen Vlindercluster om de bevoorrading supermarkt te borgen

4. Sloop bestaande Hema / Kruidvat

5. Herinrichting terrein Kroes

6. Uitbreiden parkeerterrein



figuur 107: fase 0

4.3 FASERING ONTWIKKELING DEELGEBIEDEN

Fase 1: Realisatie eerste nieuwbouw
Na voltooiing van de voorbereidende werkzaamheden (fase 0) kan met de bouw van de Vlinderlocatie gestart worden. Na afloop van deze fase is het visitekaartje van het Dorpshart voltooid. Vanaf de rotonde is een fraai gebouw zichtbaar en vinden bezoekers aan het Dorpshart hun parkeerplek in de nieuwe garage. De eerste stap naar een compacter centrum is een feit en de vele nieuwe bewoners kunnen genieten van hun woning, uitkijkend over de daktuin, de Aardamseweg of het Aarkanaal.

In hoofdlijnen bestaat deze fase uit:

1. Realisatie Vlindergebouw (parkeergarage, woningen en commerciële ruimtes). Realisatie 'Stationsgebouw' aan de Aardamseweg (woningen en fietsenstalling, bushalte).
2. Realisatie Westkanaalweg na gereed en gebruiknemen parkeergarage en woonrijp maken Vlinderlocatie.
3. Woonrijp maken van de Vlinderlocatie en langs de Aardamseweg
4. Parkeerterrein zo lang mogelijk actief houden.
5. Zone langs nieuwbouw woonrijp inrichten t.b.v. terugverhuizen winkels en opleveren woningen.
6. Verplaatsen winkels bibliotheeklocatie naar Vlinderlocatie.
7. Herinrichten bibliotheeklocatie, nieuwe entree naar Beukenpad vanaf Westkanaalweg.



figuur 108: fase 1

4.3 FASERING ONTWIKKELING DEELGEBIEDEN

Fase 2: Realisatie Marktplein
Fase 2 kan van start gaan wanneer fase 1 voltooid is en de parkeergarage op de Vlinderlocatie volledig in bedrijf is. Na voltooiing van fase 2 is een groot gedeelte van het tweezijdig winkelen aan het Marktplein een feit. Naast de nieuwe woningen, bieden de eerste twee gebouwen aan het plein commerciële ruimtes op de begane grond: de gelegenheid voor bestaande of nieuwe ondernemers om zich te vestigen in het Dorpshart. Het nieuwe horecapaviljoen wordt druk bezocht en nodigt uit tot langer verblijf in het Dorpshart.

In hoofdlijnen bestaat deze fase uit:

1. Bouwrijp maken
2. 2a Realisatie bebouwing Marktplein (commerciële ruimtes en woningen)
3. 2b Realisatie horecapaviljoen (horeca)
4. 2c Transformeren bibliotheeklocatie op de begane grond, van commerciële ruimte naar woningbouw
5. 3 Sloop gebouw
6. 4 Woonrijp maken Marktplein, Essenlaan (deel 1) en Horecaplein (deel 1)
7. 5 Bouw- en woonrijp maken routing (brug)
8. 6 Aanpassing parkeergarage



figuur 109: fase 2

4.3 FASERING ONTWIKKELING DEELGEBIEDEN

Fase 3: Voltooiing Horecaplein
Na voltooiing van fase 2 wordt de winkelroute, voor de veiligheid van het winkelend publiek, tijdelijk omgeleid om de uitvoering van de derde fase mogelijk te maken. Na de sloop van de opstallen (het bestaande horecapaviljoen en het 'Primeragebouw'), kan de winkelroute definitief ingericht worden en ontstaat een prettige en veilige route door het nieuwe Dorpshart. Bovendien zijn de zichtlijnen vanaf het Horecaplein tot aan het Marktplein tot stand gekomen. Het laatste gebouw aan de Essenlaan is gerealiseerd en voorzien van appartementen en commerciële ruimtes. De openbare inrichting rondom het Horecaplein is volledig aangelegd. De herstructurering van het Dorpshart Ter Aar is afgerond.

In hoofdlijnen bestaat deze fase uit:

1. Verhuizingen winkels
2. Sloop gebouw Primera / Horecacluster en bouwrijp maken
3. Realisatie bebouwing Horecaplein (commerciële ruimtes en woningen)
4. Woonrijp maken Horecaplein - deel 2



figuur 110: fase 3

4.4 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST / ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

Tussen de gemeente en Kavel Vastgoed zal een samenwerkings-overeenkomst gesloten worden voor de samenwerking in de ontwikkeling en realisatie van de herstructurering van het Dorpshart. Deze overeenkomst wordt gesloten nadat de gemeenteraad met het masterplan heeft ingestemd.

De samenwerkingsovereenkomst regelt de afspraken tussen de partijen over de ontwikkeling van het Dorpshart.
In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de opbrengsten, de verantwoordelijkheden van de verschillende partijen, de planning en het tijdschema van het project en de eventuele verdeling van risico's. De samenwerkingsovereenkomst borgt de belangen en doelstellingen van betrokken partijen.

4.5 HET TEAM

Het team voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar
bestaat uit verschillende partijen met elk hun eigen expertise:

gemeente: Gemeente Nieuwkoop
partner ontwikkelaar: Kavel Vastgoed
architect: Groosman Architecten
landschapsarchitect: Deltavormgroep
mobiliteitsadviseur: Goudappel
participatie/proces: MaakdeStad
civiele techniek: Buro Boot

BIJLAGEN

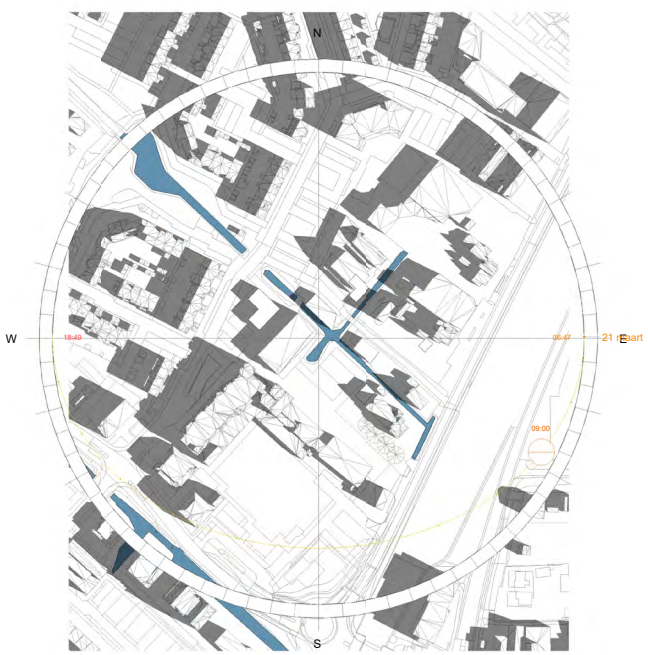
I. Bezonningsstudie bestaande situatie
II. Bezonningsstudie masterplan
III. Participatielogboek en proces
IV. Parkeerbalans Dorpshart Ter Aar
(Los rapport Goudappel)



figuur 111: Protestantse Gemeente De Aarkerk langs Oostkanaalweg

I. BEZONNINGSSTUDIE BESTAANDE SITUATIE

De volgende afbeeldingen laten de schaduwval zien op verschillende momenten in het jaar voor de huidige situatie. In de volgende bijlage wordt de schaduwval van het masterplan weergegeven.



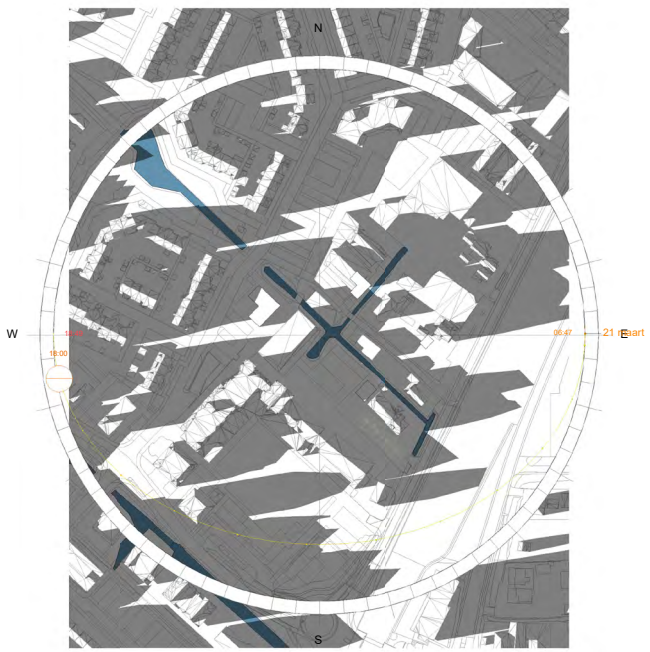
21 maart 09.00



21 maart 12.00



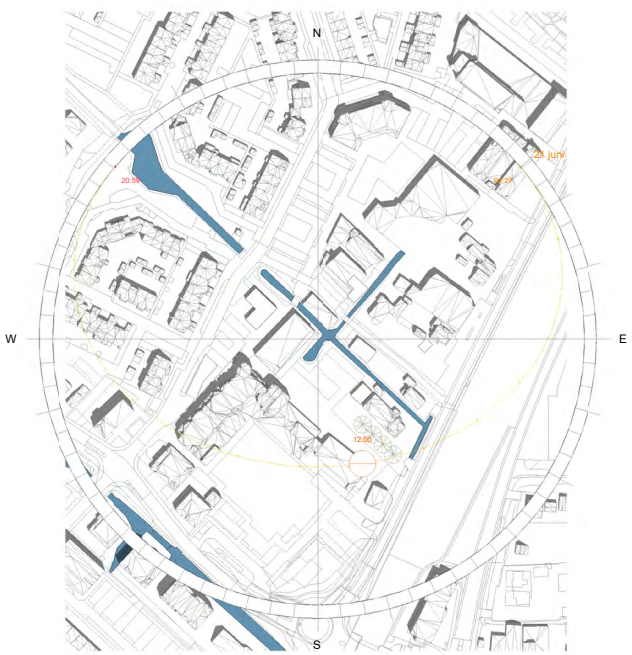
21 maart 15.00



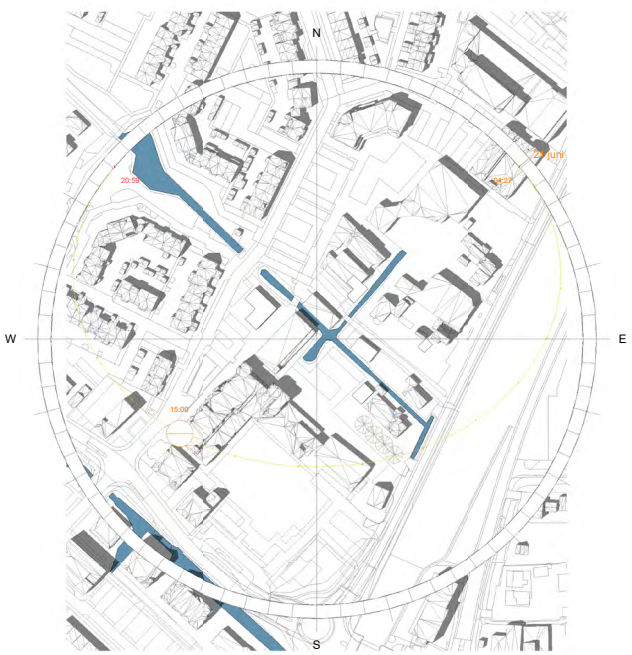
21 maart 18.00



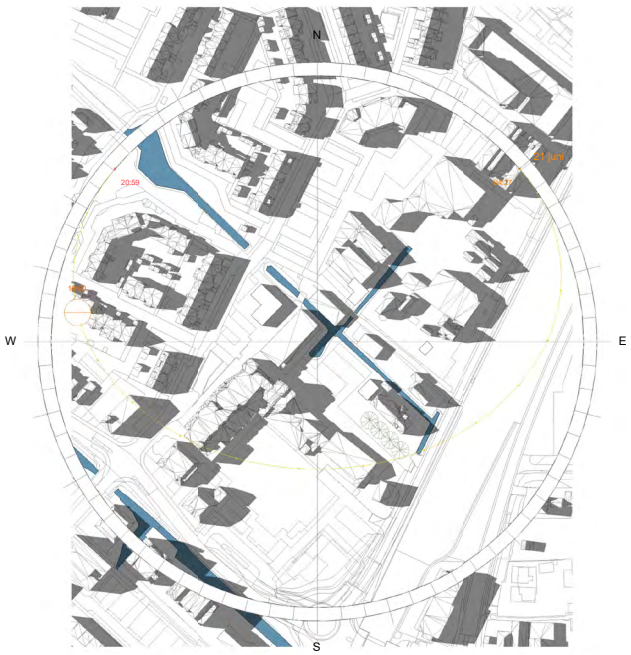
21 juni 9.00



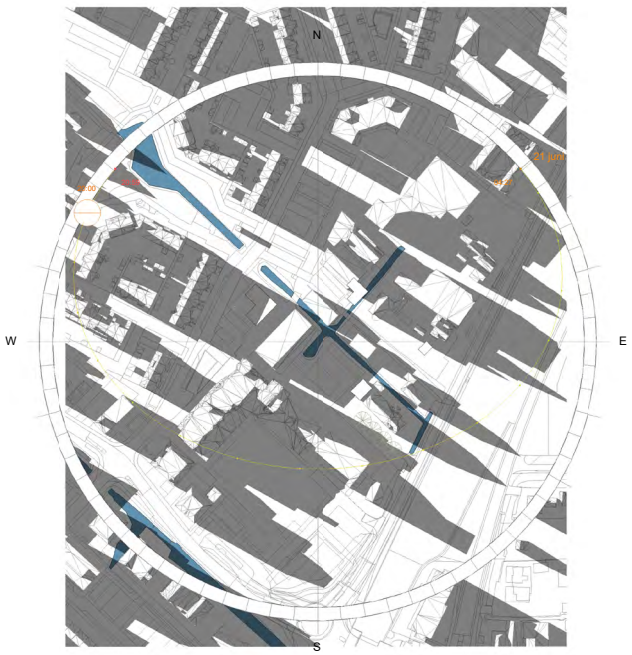
21 juni 12.00



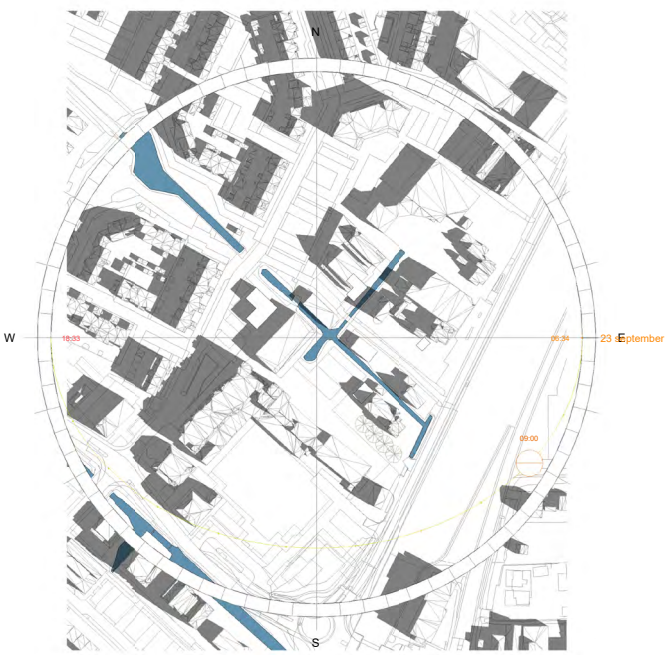
21 juni 15.00



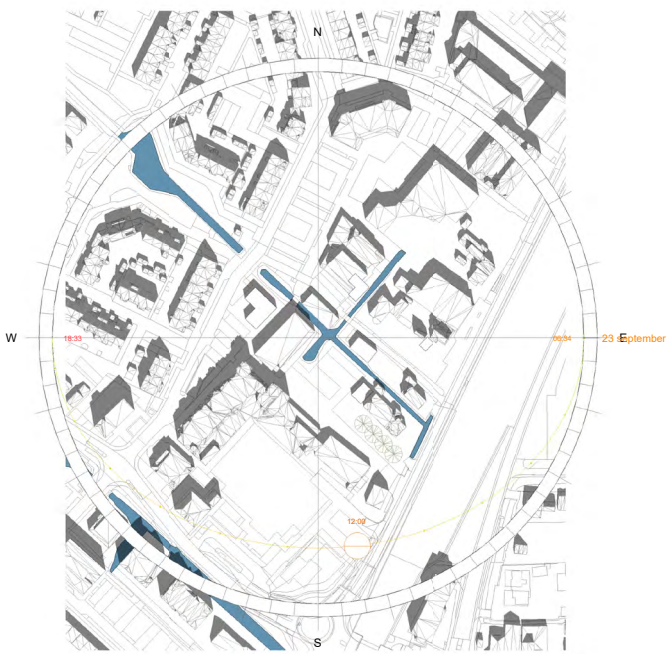
21 juni 18.00



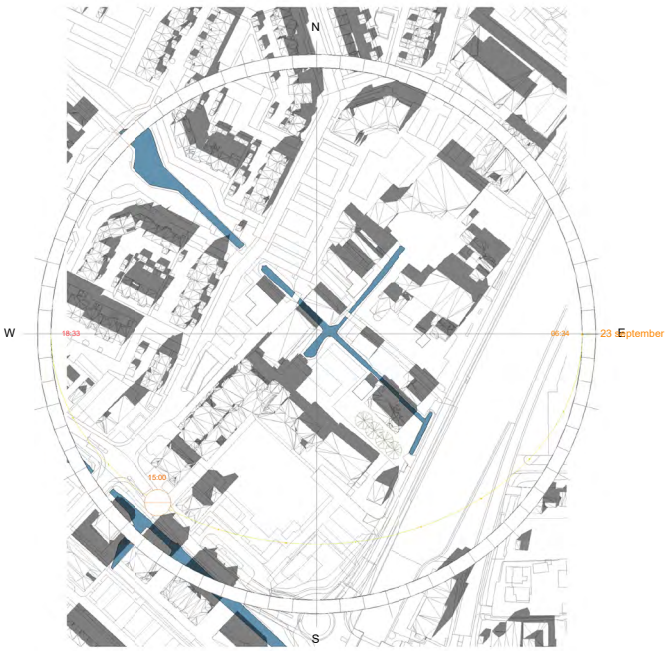
21 juni 20.00



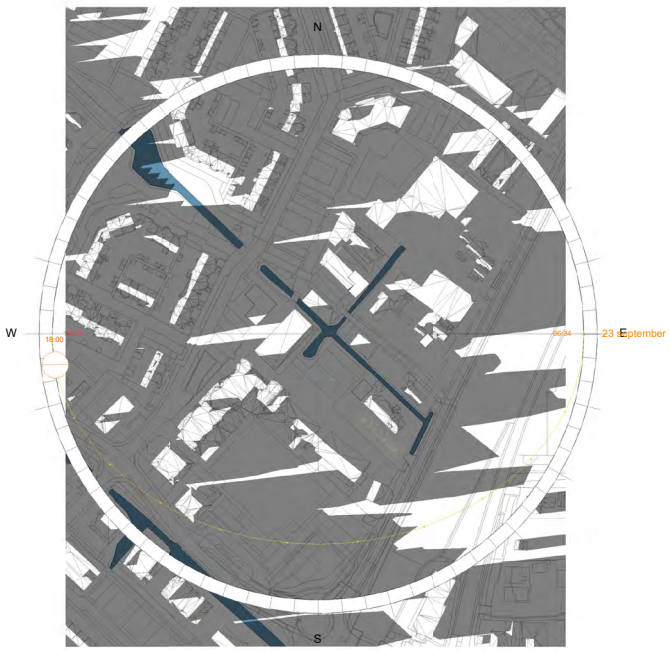
23 september 09.00



23 september 12.00



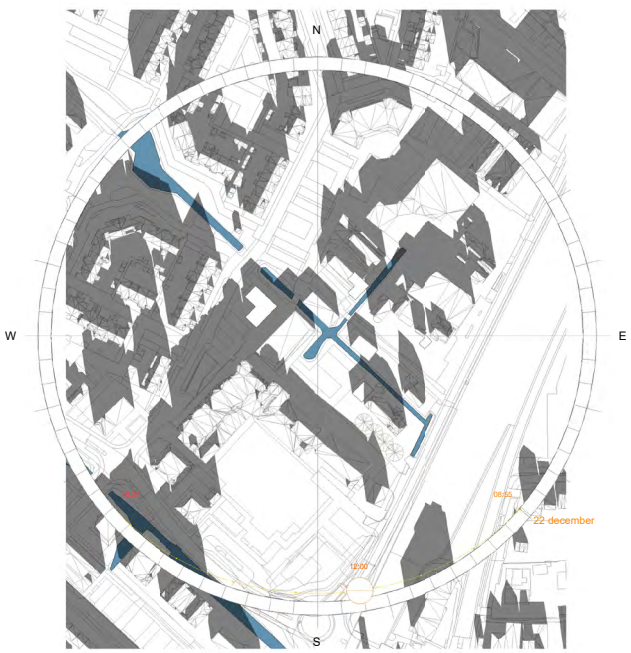
23 september 15.00



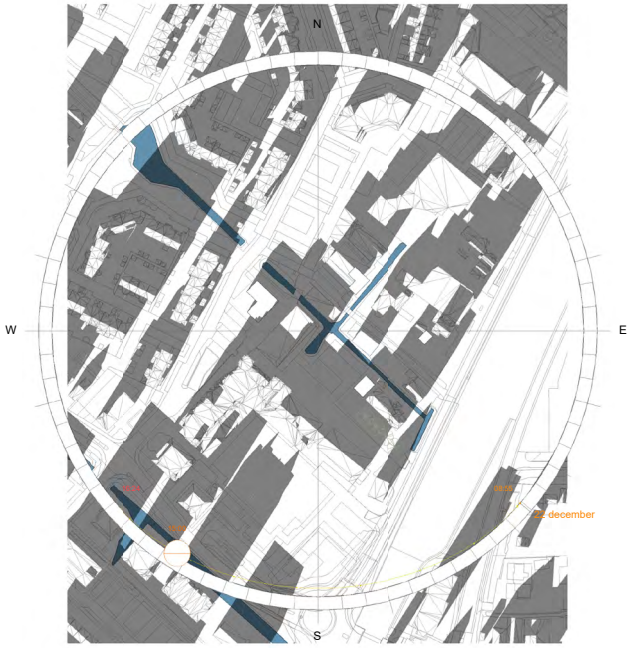
23 september 18.00



22 december 09.00



22 december 12.00

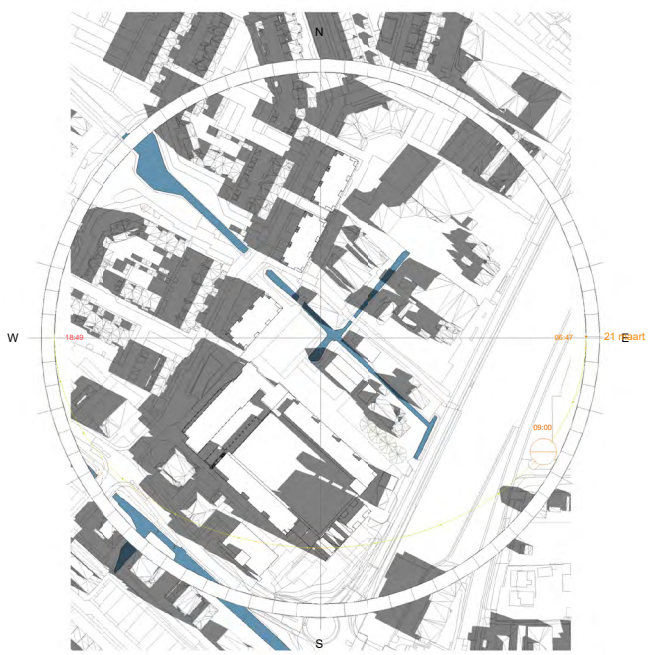


22 december 15.00

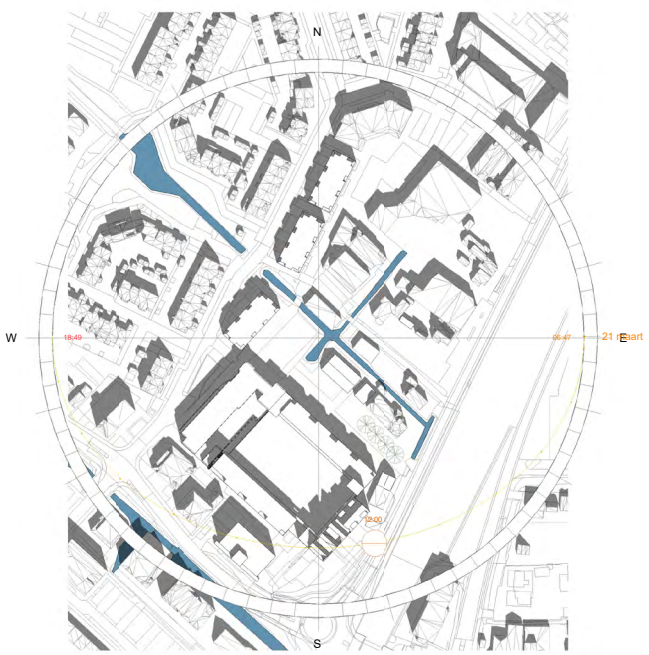
II. BEZONNINGSSTUDIE MASTERPLAN

De volgende afbeeldingen laten de schaduwval zien op verschillende momenten in het jaar voor het masterplan. Hieruit kan afgeleid worden dat er op de volgende momenten schaduw valt op particuliere gronden in de Essenlaan, die daar in huidige situatie niet valt:

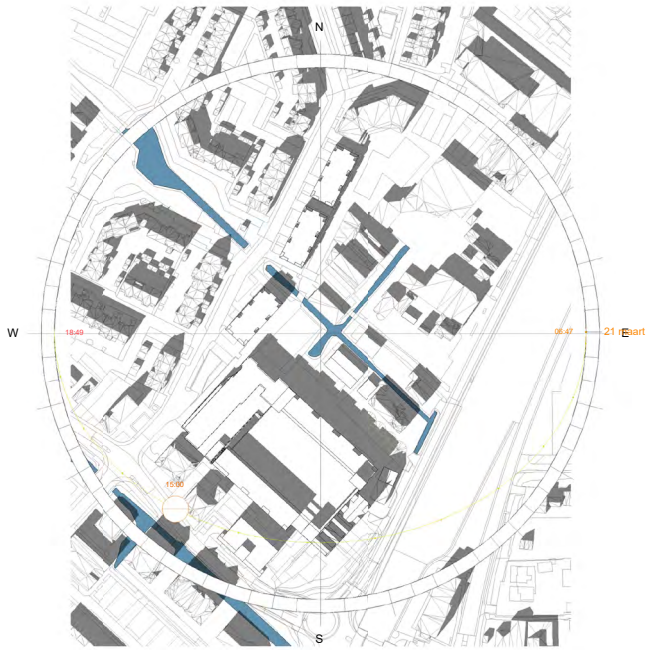
- 21 maart om 9:00 uur
- 23 september om 9:00 uur
- 22 december om 12:00 uur.



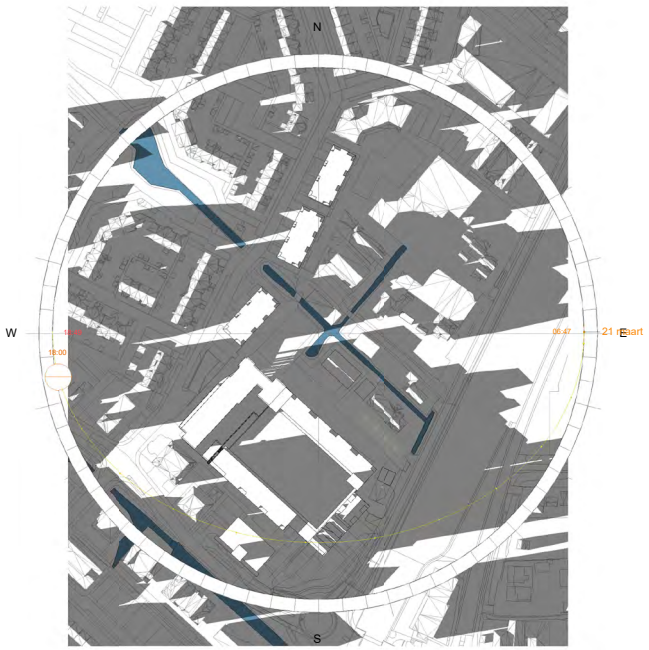
21 maart 09.00



21 maart 12.00



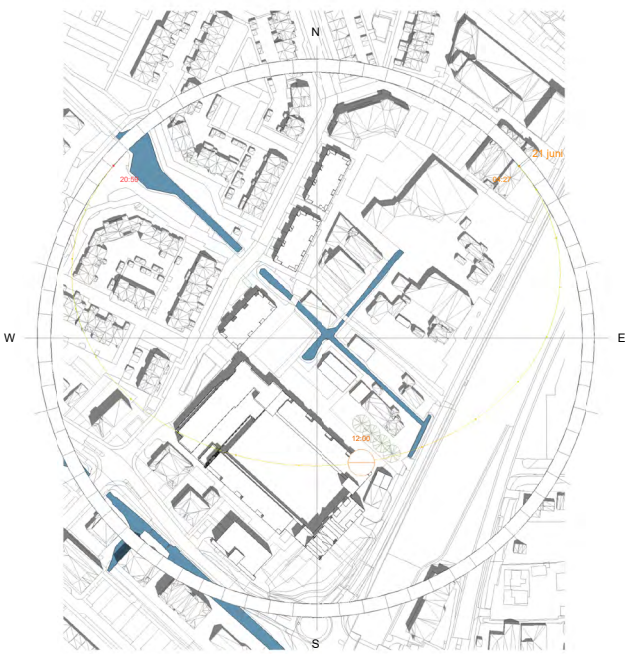
21 maart 15.00



21 maart 18.00



21 juni 9.00



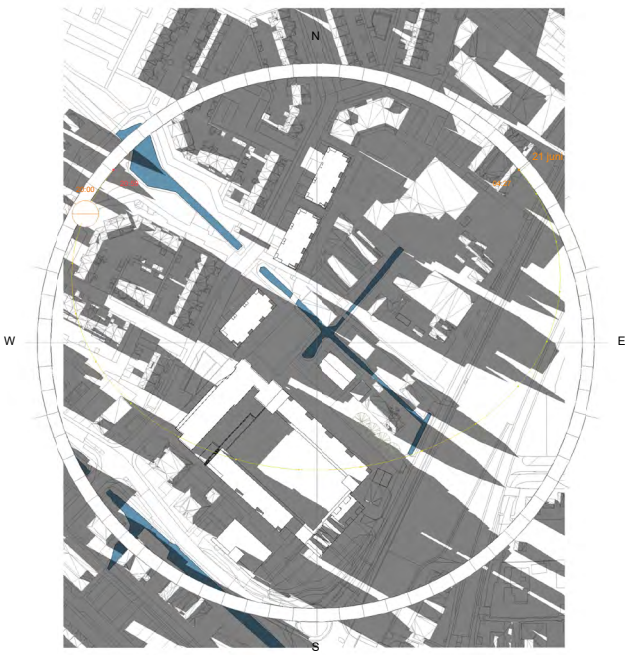
21 juni 12.00



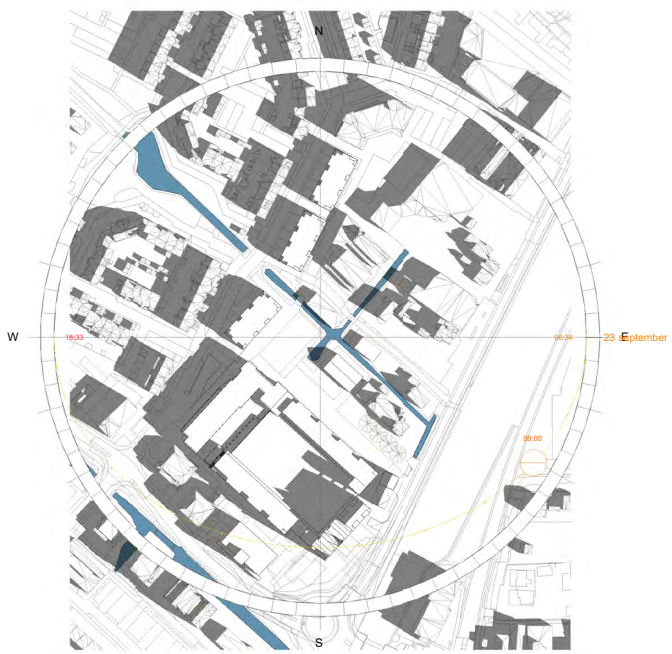
21 juni 15.00



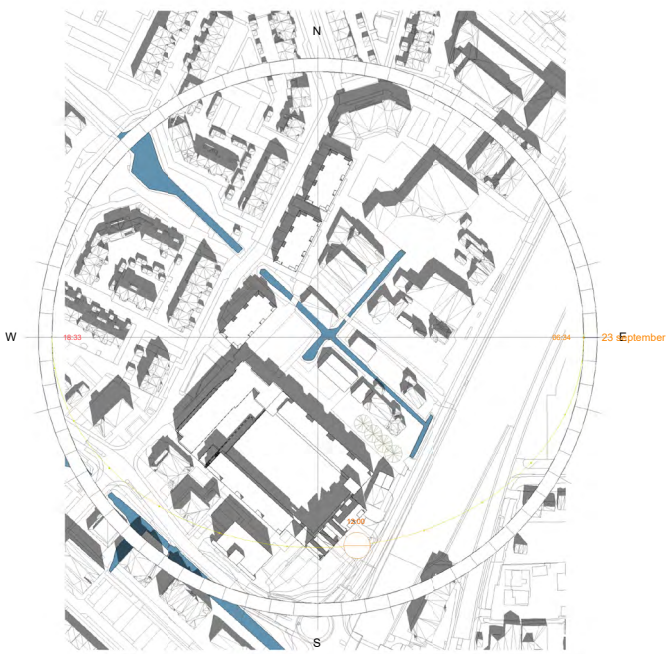
21 juni 18.00



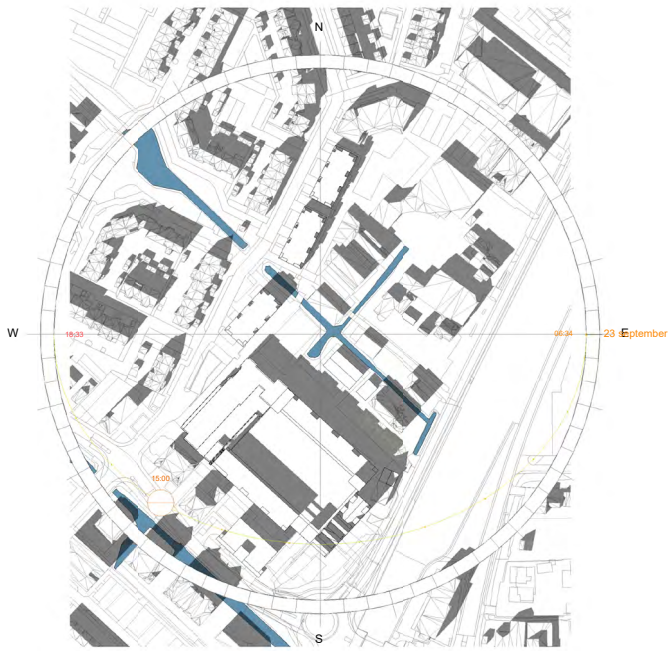
21 juni 20.00



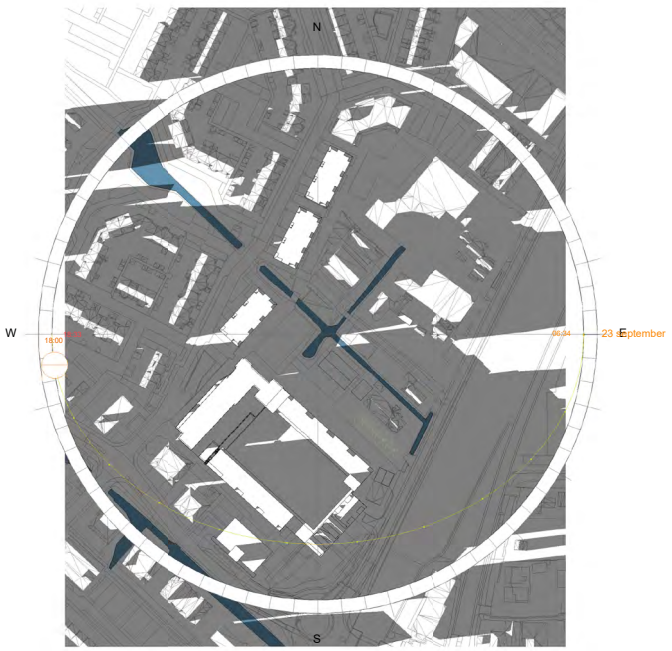
23 september 09.00



23 september 12.00



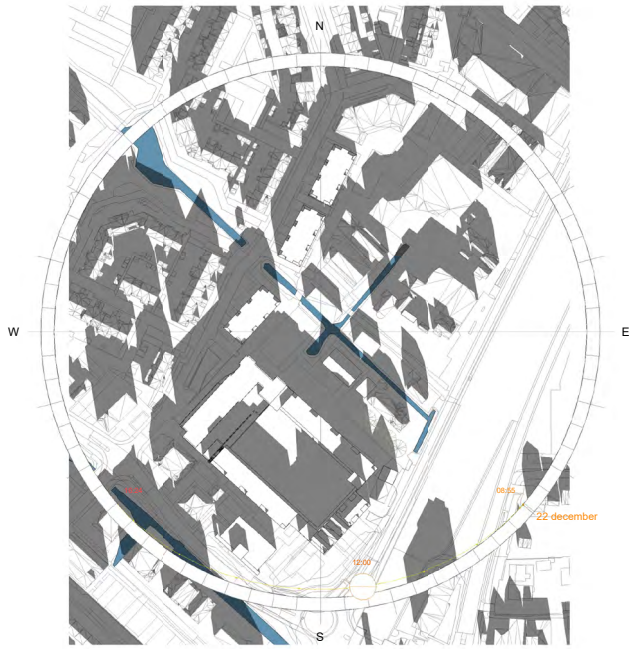
23 september 15.00



23 september 18.00



22 december 09.00



22 december 12.00



22 december 15.00

III. PARTICIPATIELOGBOEK EN PROCES

Tijdens dit proces hebben mensen op verschillende momenten meegedacht over het masterplan. Als verslag is hiervan een participatielogboek gemaakt. Hieronder leest u een samenvatting per stap.

Stap 1. Klokken gelijkzetten

In de eerste stap hebben de gemeente en Kavel Vastgoed allereerst de klokken gelijk gezet. Hierbij vond afstemming plaats over de ingediende tender en de inhoudelijke reactie daarop van de gemeente.

Daarna vond de start van het participatieproces plaats: een kennismaking met ondernemers, eigenaren en omwonenden.
De visie van Kavel Vastgoed (vanuit het proces van de tender) diende daarbij als startpunt en 'droombeeld' om de betrokken partijen te betrekken en hen te informeren over het proces van het masterplan. En daarnaast om eerste feedback en ideeën op te halen. Hiervoor is in oktober 2022 een bijeenkomst voor de ondernemers en eigenaren uit het Dorpshart georganiseerd en in november een bijeenkomst voor de direct omwonenden van het Dorpshart.

De stap om het Dorpshart van Ter Aar een impuls te geven werd goed ontvangen bij deze eerste bijeenkomsten. Daarnaast was er veel enthousiasme over het toevoegen van horeca. Dit is namelijk nu een groot gemis.

Het droombeeld bracht wel vragen over de haalbaarheid van het plan naar boven. De grootste gedeelde zorgen lagen rondom het weghalen van het parkeerterrein aan het Lindenplein en de bouwvolumes die hiervoor in de plaats zouden komen. Ondernemers maakten zich daarbij zorgen over de afstand tussen hun onderneming en de toekomstige parkeergelegenheden. Bewoners maakten zich vooral zorgen over de gevolgen van het toevoegen van gebouwen, zoals een negatief effect op de bezonning, uitzicht en verhoging van de parkeerdruk. Voornamelijk aan de Essenlaan.



De ondernemers en eigenaren en de bewoners van het Dorpshart brachten ook verschillende inhoudelijke aandachtspunten in:

De ondernemers en de eigenaren droegen aan dat een verdichting van het Dorpshart door concentratie van de winkels op de Vlinderlocatie ook een overweging kan zijn.

De bewoners van het Dorpshart benadrukten zorgen over de verkeersveiligheid op de kruispunten en aan de Westkanaalweg. Daarnaast waren er positieve geluiden over het toevoegen van groen, water en woningen. De betaalbaarheid en bouwhoogten werden wel aangedragen als aandachtspunten om mee te nemen in de woningbouwplannen.



Stap 2. In gesprek over ambities en haalbaarheid

In de tweede stap zijn we op pad gegaan om een divers beeld te krijgen van de ideeën, meningen en zorgen rondom het Dorpshart. De aanpak hiervoor was toegespitst op het zoveel mogelijk betrekken van verschillende doelgroepen op een manier die bij hen past:

De omgeving dacht mee via het Denk Mee platform en op straat
Om een bredere groep te informeren en te raadplegen over de visie op het Dorpshart werden er online vragen gesteld via het Denk Mee platform van de gemeente. Ook ging het projectteam de straat op in het Dorpshart om het gesprek aan te gaan met mensen die er boodschappen kwamen doen.

Bij de presentatie van het droombeeld voor het Dorpshart aan de omgeving via het online Denk Mee platform en op straat, kwamen dezelfde positieve geluiden over de plannen naar voren: eindelijk gaan we aan de slag voor het Dorpshart voor Ter Aar! Het centrum is toe aan vernieuwing en meer leven. Horeca, groen en woningen voor jong en oud zijn een gewenste toevoeging. Ook kwamen er wederom vragen naar boven over de haalbaarheid van het parkeren. En werd er benadrukt dat het dorpse karakter behouden moet blijven. Voor inwoners is het belangrijk dat hier rekening mee gehouden wordt: bijvoorbeeld over bouwhoogtes, het type horeca en openingstijden. Daarnaast blijft de verkeersveiligheid en laden en lossen ook een aandachtspunt.

De direct betrokken dachten mee tijdens twee werksessies of keukentafelgesprekken
Ondernemers, vastgoedeigenaren en de bewoners van het Dorpshart werden uitgenodigd om inhoudelijk mee te denken tijdens werksessies in december. Tijdens de werksessies werden de eerste denkrichtingen voor het masterplan gepresenteerd. Deze denkrichtingen waren gebaseerd op de inbreng van de afgelopen participatieactiviteiten. Ook individueel konden mensen hun meningen, ideeën en zorgen delen tijdens de vele keukentafelgesprekken met Kavel Vastgoed en de gemeente.

De ondernemers en eigenaren keken vooral positief aan tegen de denkrichtingen, echter lag het zwaartepunt van het centrum voor hun gevoel nu wel bij het Horecaplein. Er werd daarom meegegeven dat er ook aandacht besteed moet worden aan het Lindenplein. De functionele inrichting zou bijvoorbeeld verbeterd kunnen worden door het toevoegen van een extra trekker. En de inrichting van het plein verdient ook aandacht. De toevoeging van groen zou hieraan kunnen bijdragen.



Onder de bewoners en direct omwonenden van het Dorpshart waren de meningen meer verdeeld. De zorgen rondom de toe te voegen bouwvolumes aan het Lindenplein werden nogmaals benadrukt, zoals de verhoging van de parkeerdruk, uitzichtbelemmering en een negatief effect op de bezonning. Een aantal bewoners van de Essenlaan gaf aan hier niet blij mee te zijn.

Daarnaast werd het parkeren bij de Aldi en de bereikbaarheid hiervan (voor de woningen boven de oude bibliotheek) ook aangedragen als aandachtspunt. Opties voor het reguleren van het parkeren kunnen volgens de deelnemers een oplossing zijn. Hiernaast blijft verkeersveiligheid volgens hen een aandachtspunt. Er werden ook nogmaals positieve geluiden gedeeld over het toevoegen van groen.



Stap 3. Van ambities naar mogelijkheden

In de derde stap heeft de projectgroep vanuit alle inbreng een concept masterplan uitgewerkt.

Stap 4. Koers bepalen

Het concept masterplan met verschillende scenario's werd voorgelegd aan zowel de direct betrokken partijen als de omgeving.

Inloopbijeenkomsten voor de omgeving en de direct betrokken partijen

Twee inloopbijenkomsten zijn georganiseerd om het concept masterplan te presenteren en reacties op te halen. Tijdens het eerste inloopmoment op 8 februari gaven de ondernemers, eigenaren en bewoners van het Dorpshart hun reactie. De overige inwoners werden geïnformeerd en bevraagd naar hun reactie tijdens een tweede inloopsessie op 15 februari.

Uit de gesprekken met bezoekers van de inloopbijeenkomsten kwam een wisselende indruk over het concept masterplan naar voren. Op het toevoegen van horeca en woningen én op de impuls aan de buitenruimte met groen en water werd positief gereageerd. Wel bleven er zorgen over de parkeerdruk. Bezoekers brachten verschillende oplossingsrichtingen hiervoor aan, zoals het deels behouden van parkeren op het Lindenplein, het reguleren van parkeren aan de Essenlaan en op de parkeerplaats van de Aldi of een parkeergarage onder het Lindenplein toevoegen. Ook werd er getwijfeld aan de verkeersveiligheid in en rondom het Dorpshart. Vooral door het laden en lossen en door drukte die mogelijk kan ontstaan op de Westkanaalweg door de in- en uitritten die zijn toegevoegd. Maar ook rondom de Essenlaan en het kruispunt met de Aardamseweg werden hiervoor aangestipt als mogelijke knelpunten. Een aantal inwoners van de Essenlaan gaf aan dat zij de nieuwe bebouwing op het Lindenplein, ondanks een aantal aanpassingen in het ontwerp, niet wenselijk vinden.

Daarnaast droegen bezoekers aan dat vanwege het aantal bouwlagen van sommige bouwvolumes het dorpse karakter van Ter Aar in het geding komt. De aanbeveling klonk daarom om maximaal drie bouwlagen aan te houden. De wens om de leilinden bij de parkeerplaats van de Aldi te behouden werd ook door meerdere bezoekers gedeeld.

Bij de inloopbijeenkomst klonken hiernaast ook nieuwe geluiden. Zoals het idee om het historisch museum meer bij het Dorpshart te betrekken en om meer aandacht te geven aan spelende kinderen in het ontwerp van het plein.

Meedenken via Denk Mee platform

Op Denk Mee weerklonk de inbreng die ook gedeeld was tijdens de inloopbijeenkomsten, met de parkeerdruk als belangrijkste aandachtspunt. Hiernaast werden er ook vraagtekens geplaatst bij het behouden van het huidige winkelaanbod met het vervallen van parkeerplaatsen aan het Lindenplein en het toevoegen van winkelruimte. Het huidige winkelaanbod in Ter Aar wordt als voldoende ervaren.



