

# definitief stedenbouwkundig ontwerp dgb 4 woonbuurt Arkel



## matthijs de boer **stedenbouw bv**

schiedamsedijk 68 d  
3011ek rotterdam

t 010 2189845  
f 010 2189635  
e [info@mdbstedenbouw.nl](mailto:info@mdbstedenbouw.nl)  
i [www.mdbstedenbouw.nl](http://www.mdbstedenbouw.nl)

in opdracht van:



in samenwerking met:



# definitief stedenbouwkundig ontwerp dgb 4 woonbuurt Arkel

## 1. algemeen

1.1 inleiding	p. 2
1.2 van VO naar DO	p. 4

## 2. deelgebied 4 woonbuurt

folkertsstraat / kon. julianastraat /  
pr. margrietstraat / pr. marijkestraat

p. 6

## 3. bijlagen

3.1 themakaarten	p. 16
3.2 fasering en financiering	p. 20

2.



beelden uit de centrumvisie Arkel, november 2007



## 1. algemeen

### 1.1 inleiding

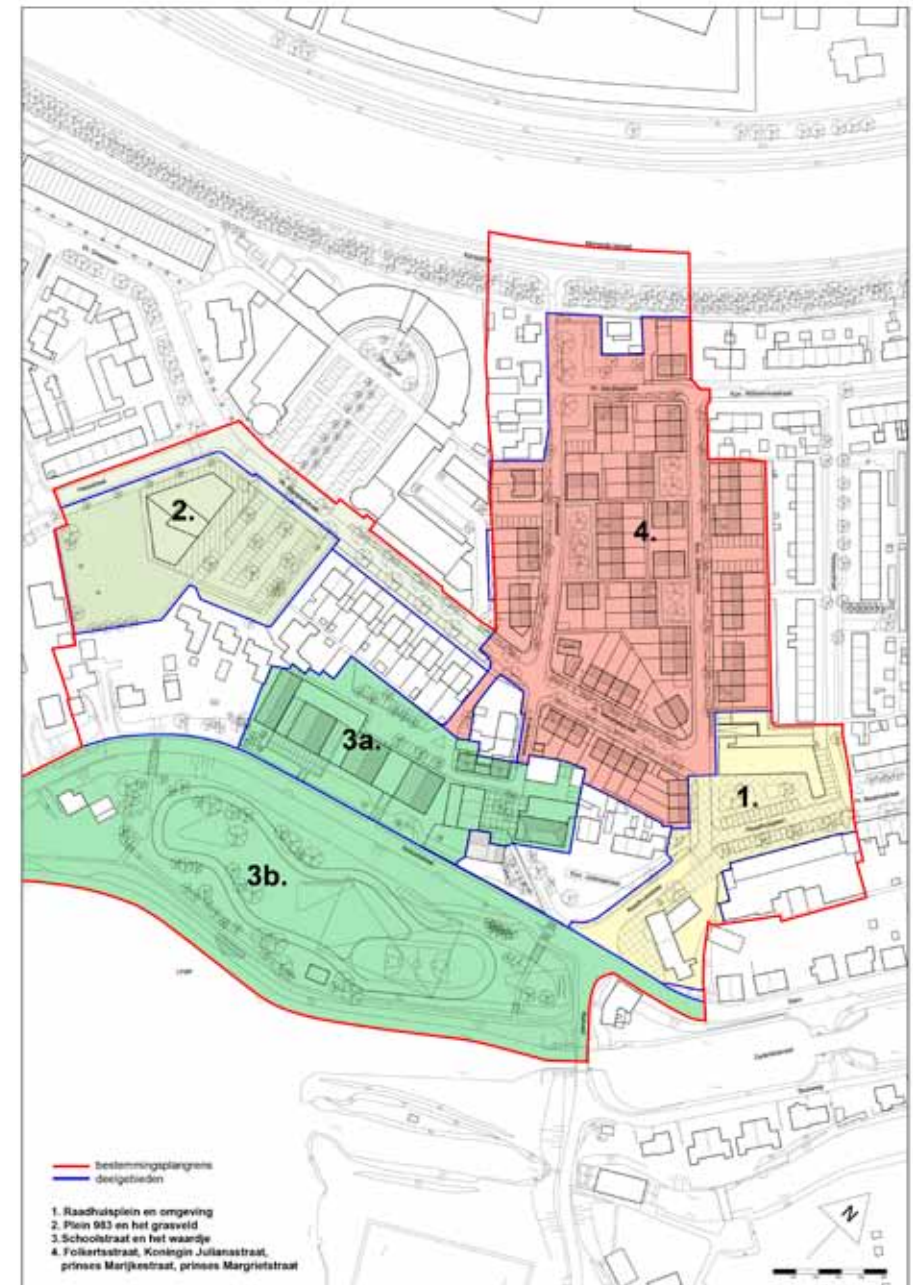
Op 22 januari 2009 is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum van Arkel met algemene stemmen goedgekeurd door de raad van de gemeente Giessenlanden. De raad heeft het college opgedragen dit plan uit te werken in een definitief stedenbouwkundig ontwerp.

Het uitgangspunt in dit ontwerp is een duidelijk gedefinieerd dorpscentrum met een directe ruimtelijke relatie met het lint, met name de Schoolstraat en de Dam. Essentieel is het behouden en versterken van het Raadhuisplein als centrale plek in Arkel en als een van de twee centropolen. Voor een levendig centrum is het noodzakelijk centrumfuncties te versterken en te behouden door de in het dorp aanwezige functies zoveel mogelijk te bundelen in deze twee centropolen (Raadhuisplein en Peperhof). Daarbij wordt wonen ook beschouwd als een centrumfunctie.

Het tweepoligcentrum krijgt een goed en eenduidig ingerichte verbinding via de Prinses Margrietstraat als ook een verbinding via de dijk. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte benadrukt de betekenis als centrumgebied en wordt met meer aandacht voor het verblijven ingericht. Kansen voor de mooiste plek van Arkel aan de Linge zijn meegenomen in de planontwikkeling van het centrumplan met een goede publieke functie en woningen aan de dijk en de herinrichting van het waardje als dorpspark aan het water. Voor de woonbuurt in de luwte van het Raadhuisplein worden woningen ontwikkeld die aansluiten bij de eisen van deze tijd en passen bij het dorps karakter van Arkel.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een tweede ontsluitingsweg voor Arkel. Door de aanleg van de tweede ontsluitingsweg zal de veiligheid en het veiligheidsgevoel van de inwoners van Arkel vergroot worden. De spreiding van de verkeersafwikkeling in en om het dorp verbetert, na de aanleg van deze weg, sterk en geeft de leefbaarheid in het centrumgebied een kwaliteitsimpuls.

Het is natuurlijk van groot belang de grotere samenhang en het kwaliteitsniveau zoals die met de visie zijn ingezet te bewaken bij de uitwerking in fasen en deelgebieden.



4.



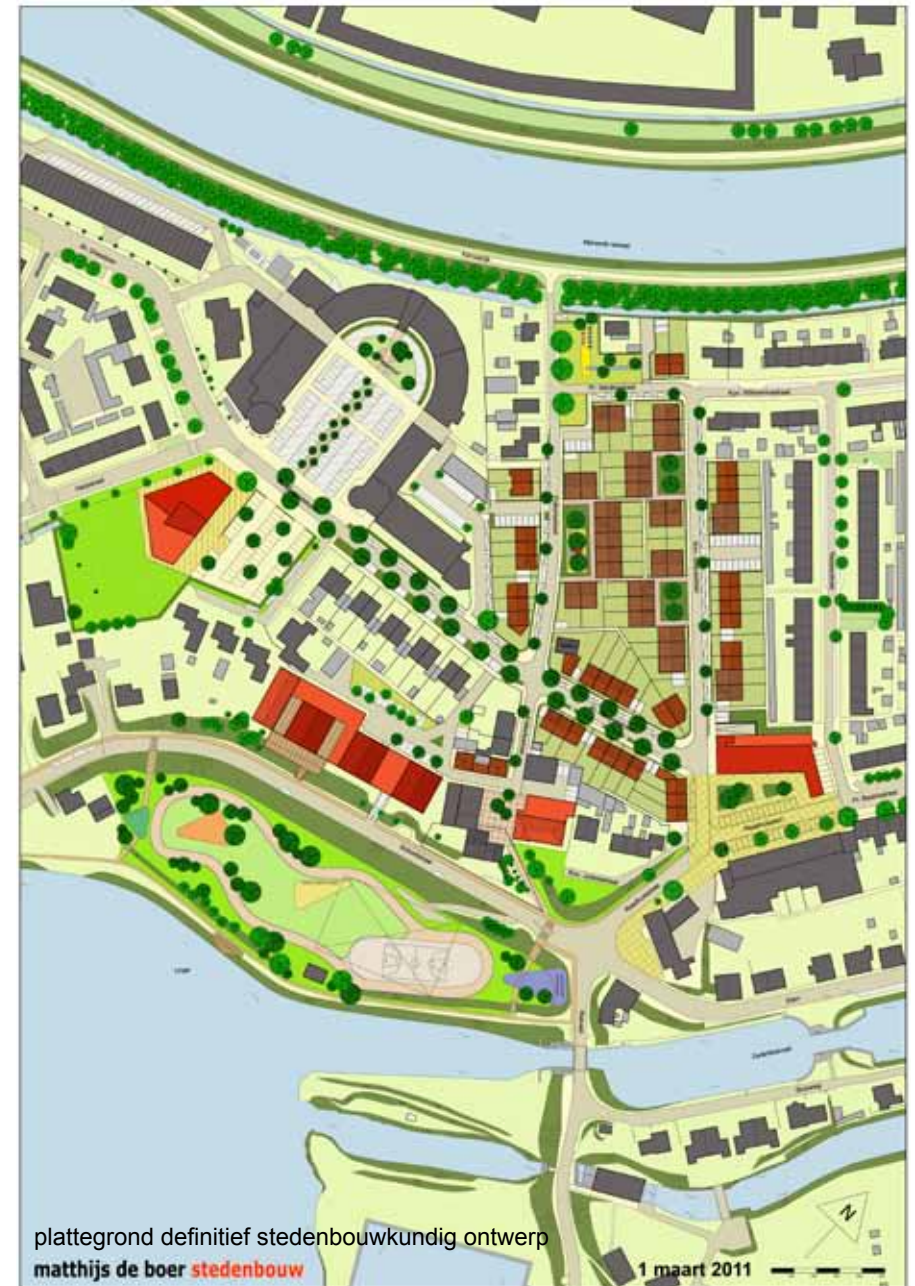
plattegrond voorlopig stedenbouwkundig ontwerp d.d. 02 december 2008

## 1.2 van VO naar DO

In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is het plangebied waarover uitspraken gedaan worden vastgelegd en zijn de uitgangspunten van de visie vertaald in een ontwerp aan de hand van vastgelegde programma's van eisen. De in de stedenbouwkundige visie gestelde ambities en ruimtelijk kwaliteiten hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in het plan. Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is verwoord en verbeeld in het boekje 'voorlopig stedenbouwkundig ontwerp centrum Arkel' d.d. 2 december 2008 vervaardigd door Matthijs de Boer Stedenbouw b.v. in opdracht van de gemeente Giessenlanden. Dit voorlopig ontwerp met het bijbehorende (verfijnde) programma is uitgangspunt voor de uitwerking in het definitief stedenbouwkundig ontwerp.

In het definitief stedenbouwkundig ontwerp is het vastgestelde voorlopig stedenbouwkundig ontwerp verfijnd en zijn zaken als rooilijnen, erfgronden, oppervlak uitgeefbaar gebied etc. vastgelegd in harde tekeningen. Daarvoor zijn de programma's van eisen gespecificeerd in samenspraak met de opdrachtgever en gebruikers. Parallel daaraan loopt het traject van het ontwikkelen van de bouwplannen. KleurrijkWonen is voor de deelgebieden 1 en 4 als opdrachtgever binnen het plangebied verantwoordelijk en heeft de architecten geselecteerd voor deelgebied 1 (Van den Pauwert Architecten) en deelgebied 4 (Hulshof Architecten). De architecten werken nu aan de voorlopige architectonische ontwerpen binnen de gestelde beeldkwaliteitseisen. Ook wordt in opdracht van de gemeente Giessenlanden door Matthijs de Boer Stedenbouw b.v. gewerkt aan het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

De bedoeling was het definitief ontwerp parallel in de tijd te vervaardigen met de voorlopige ontwerpen van de gebouwen in het gebied, en met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor de deelgebieden 1 en 4 heeft de afstemming tussen het stedenbouwkundig ontwerp en de architectonische ontwerpen voor een belangrijk deel plaatsgevonden. Omdat de voorlopige architectonische ontwerpen niet gelijktijdig afgerond zijn met het definitief stedenbouwkundig ontwerp zal er ook na vaststelling van dit stedenbouwkundig ontwerp afstemming met de stedenbouwkundige plaats moeten vinden.





plattegrond uitsnede deelgebied 4, de woonbuurt

## 2. deelgebied 4 woonbuurt

folkertsstraat/ kon. julianastraat/ pr. margrietstraat/ pr. marijkestraat

De in het voorlopig ontwerp geformuleerde uitgangspunten en het woningbouwprogramma zijn wezenlijk voor de gewenste uitstraling en differentiatie van het gebied. In deze kleinschalige woonbuurt worden de bestaande woningen vervangen door eigentijdse grondgebonden woningen voor de doelgroepen senioren, starters en gezinnen. Aansluitend bij de dorpse sfeer en karakter van Arkel wordt een kleinschalige woonbuurt met 67 woningen voorgesteld (waarvan 3 woningen aan de kop van het Raadhuisplein). Andere uitgangspunten zijn het behoud van het historisch stratenpatroon Folkertsstraat en Koningin Julianastraat, variatie in woonmilieus onder andere door het toevoegen van woonhofjes, een groene woonbuurt en een verkeersluwe wijk.

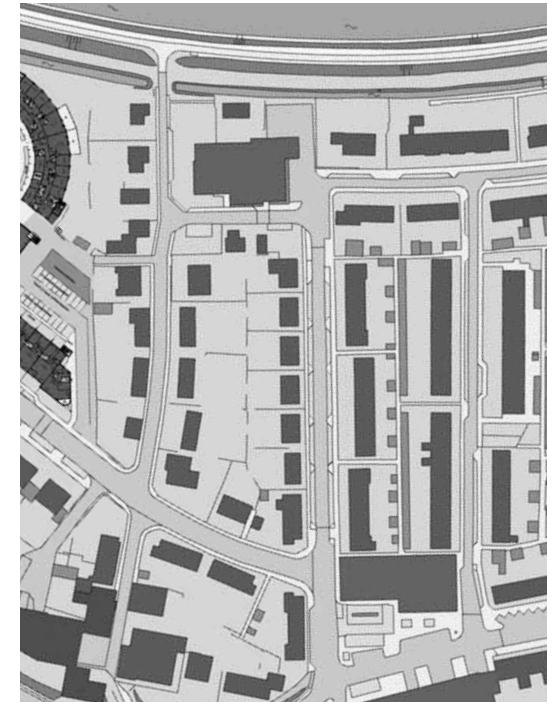
Voor de woonbuurt is er in de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp naar het definitief stedenbouwkundig ontwerp samengewerkt met de geselecteerde architect Hulshof Architecten, de ontwikkelaar KleurrijkWonen en de bewonerscommissie. De wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zijn het resultaat van dit overleg. Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is daarmee afgestemd op de stand van zaken van de woningontwerpen met handhaving van de reeds gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en getoetst op hun financiële haalbaarheid.

De uitwerking van de verschillende woningtypen door de architect is nog niet afgerond en ook liggen de posities van de verschillende woningtypen in het plangebied nog niet vast. Wel zijn in het voorliggende definitief stedenbouwkundig ontwerp en het daarmee samenhangende beeldkwaliteitplan de kaders uitgezet waarbinnen gevarieerd kan worden.





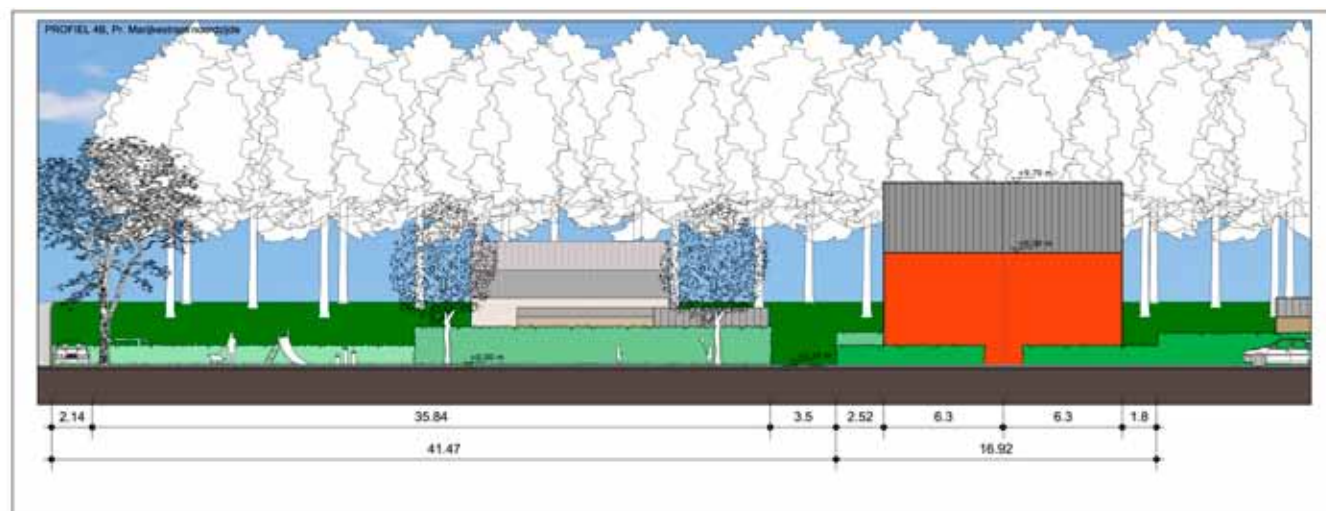
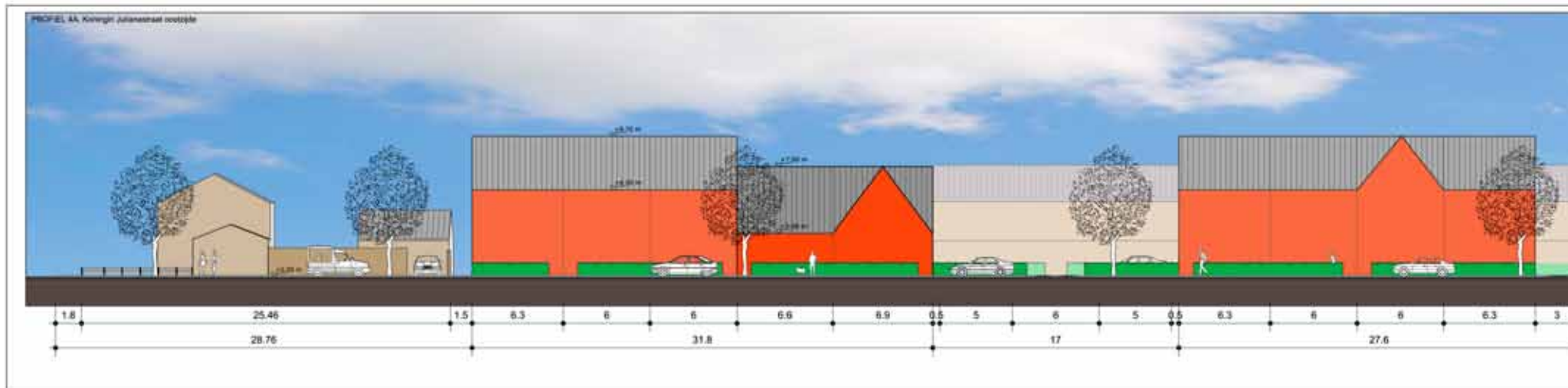
vogelvluchttekening woonbuurt uit het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

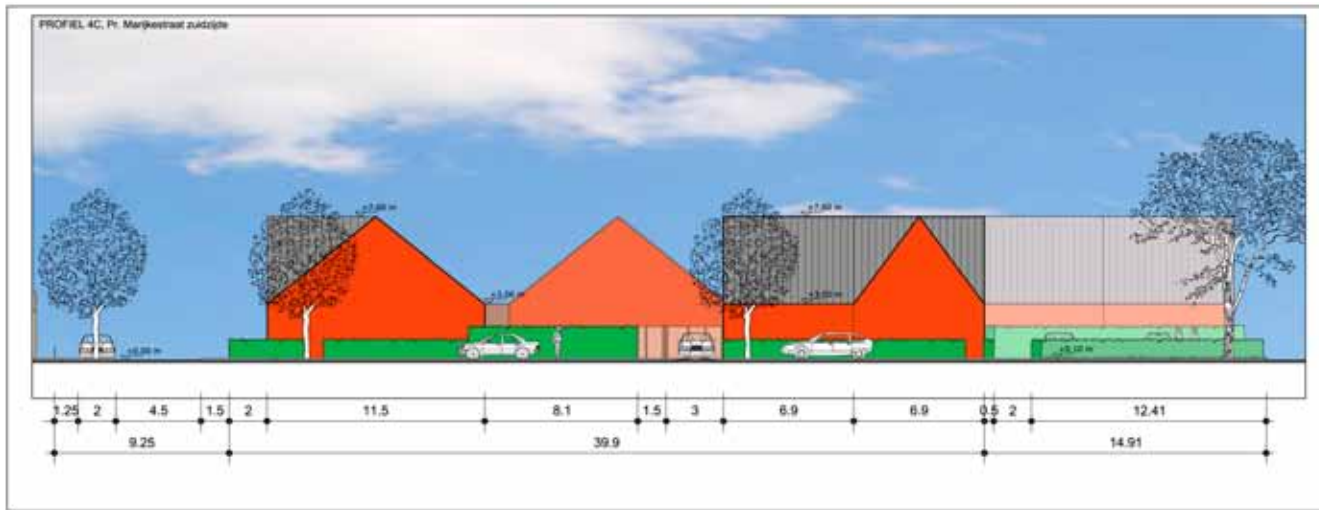
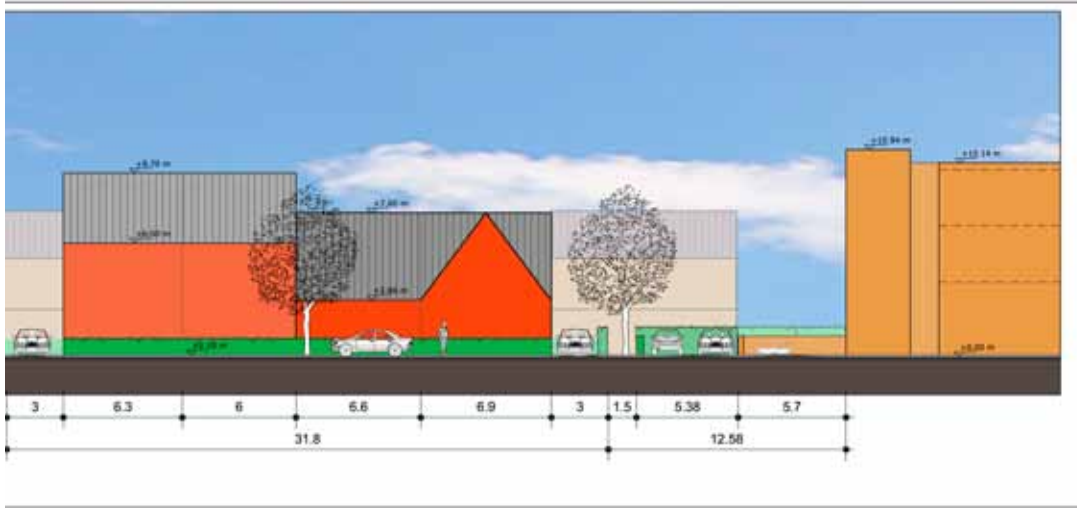


woonbuurt huidige situatie



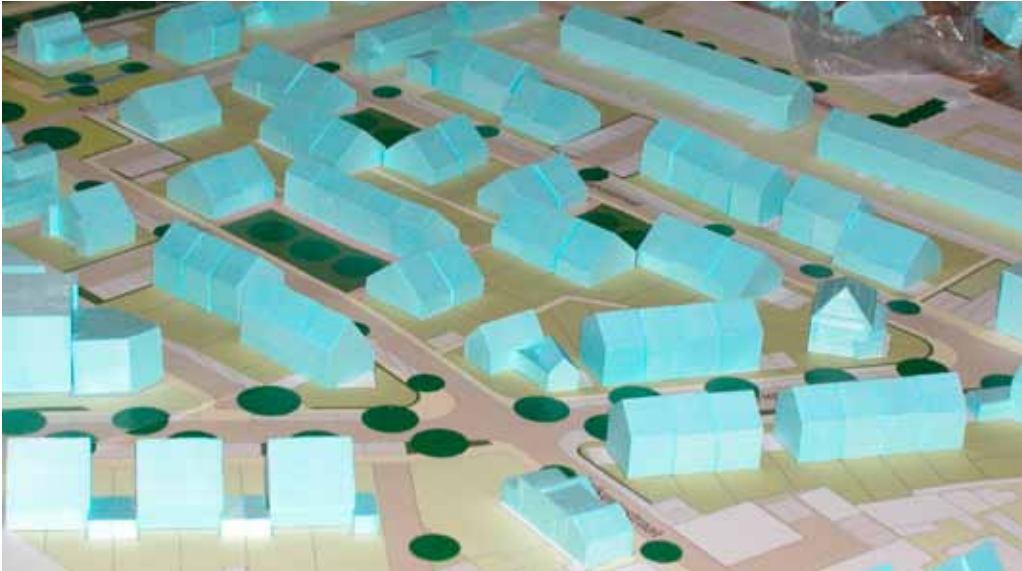
8.





plattegrond uitsnede KNA parkje

10.

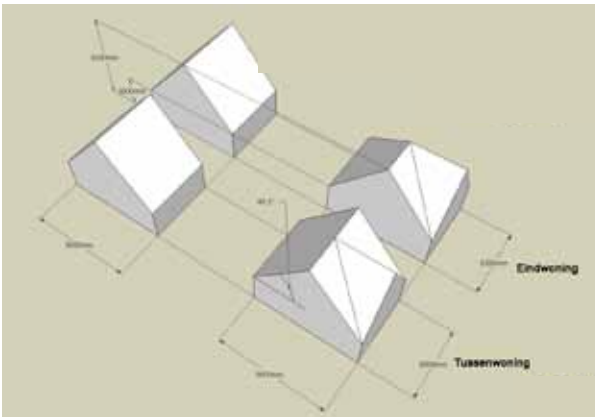


studiemakette woonbuurt centrum Arkel, 1:200

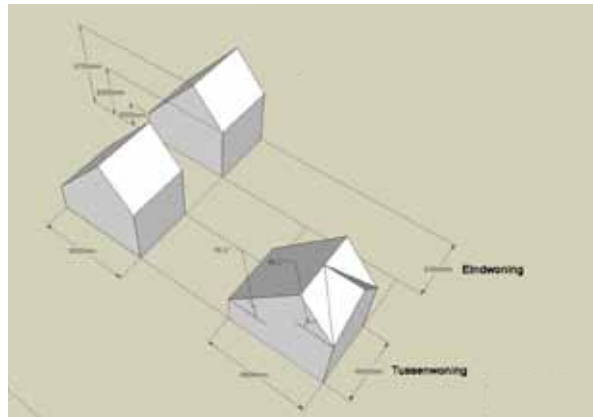


overleg voorstel definitief stedenbouwkundig ontwerp, projectgroep wonen

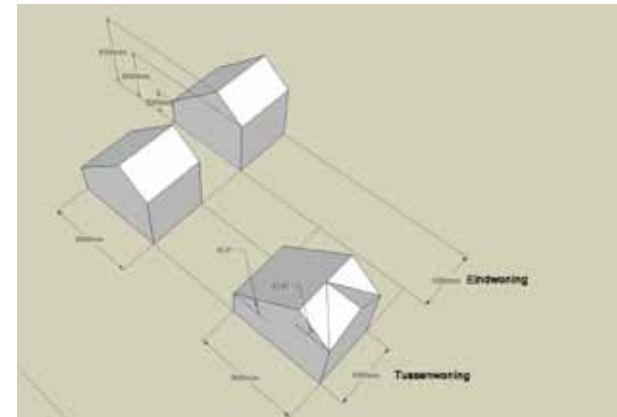
ruimtelijke studie woningtypen Hulshof architecten, d.d. 110222, varianten voor starterswoningen, nulredenwoning en gezinswoning



lage starterswoning (6m\*9m)



hoge a-sym. starterswoning (6m\*9m)



lage a-sym. starterswoning (6m\*9m)

### ruimtelijk stedenbouwkundig kader, bebouwing

Belangrijk uitgangspunt is het dorpse karakter van de woonbuurt. Om dit te bereiken wordt gevarieerd in de nokhoogtes en goothoogtes van de woningen. Voor het middengebied (ten oosten van de Folkertsstraat en ten westen van de Koningin Julianastraat) wordt gestreefd naar een lage nokhoogte (max. 8,5m) en zoveel mogelijk ook een lage goothoogte aan de straatzijde. In het voorliggende plan zijn daarom de nultredenwoningen voornamelijk hier geconcentreerd, deze zouden indien gewenst afgewisseld kunnen worden met het lage type starterswoning. Voor dit laatste type zijn in de studie van Hulshof Architecten studies gemaakt met een asymmetrische kapvorm, deze zijn niet gewenst op de posities in het middengebied met de nok haaks op de straat in verband met het ruimtelijk beeld aan de straten.

Aan de randen van het gebied, ten westen van de Folkertsstraat, ten oosten van de Koningin Julianastraat en aan beide zijden van de Pr. Margrietstraat, kunnen de woningtypen met een hogere nok- en goothoogte geplaatst worden zoals de gezinswoningen van 2 lagen met een kap of het hoge type starterswoning. Variatie in het straatbeeld wordt bereikt door hier en daar een kleine sprong in de rooilijn, een gedraaide nokrichting en in verbijzonderingen in de kapvorm. Waar twee straten bij elkaar komen en op de hoek van straat en hof worden woningen voorgesteld die een goede hoekoplossing vormen, met een tweezijdige woningoriëntatie, wat een bijzondere architectonische uitwerking vereist. Aan de Pr. Margrietstraat is op de hoek met de Koningin Julianastraat een bijzondere 2/1 kap woning geplaatst en zijn op de hoeken met de Folkertsstraat en het Raadhuisplein verbijzonderingen in de vorm van een aan-/uitbouw aan de woning. Ook zijn de posities aangegeven voor een verbijzondering in de kapvorm of een sprong in de rooilijn. De Pr. Margrietstraat krijgt een eenduidige continue inrichting als verbindende schakel tussen de twee centropolen. De drie rijwoningen op de kop van het Raadhuisplein verdienen als onderdeel van zo'n centropool ook speciale aandacht met oog voor de ruimtelijke samenhang van het Raadhuisplein.

In het voorliggende definitief stedenbouwkundig ontwerp is in plattegrond en gevelbeelden een duidelijke keuze gemaakt voor het gewenste straatbeeld en onderzocht hoe met de reeds omschreven middelen het gewenste stedenbouwkundige ruimtelijk beeld ontstaat. Dit moet gezien worden als de stedenbouwkundige voorkeursvariant waar in de uitwerking nog op kan worden gevarieerd binnen het gestelde ruimtelijk kader en met aandacht voor de beeldkwaliteitrichtlijnen zoals die geformuleerd worden in het beeldkwaliteitplan.

### programma

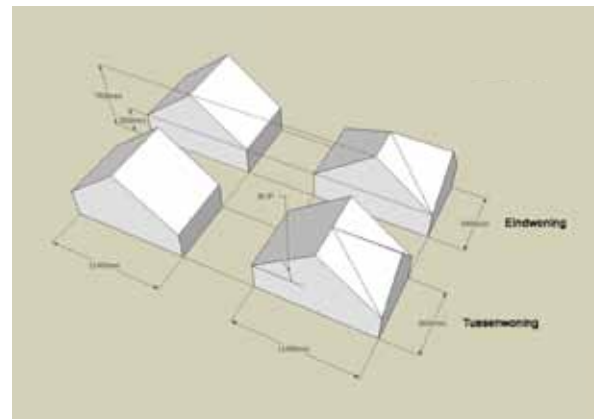
Voor het woningbouwprogramma is volgens de gemaakte afspraken tussen de Gemeente Giessenlanden en KleurrijkWonen gewerkt met de volgende gegevens:

Er zijn in totaal 67 grondgebonden woningen ingetekend die als volgt zijn onderverdeeld:

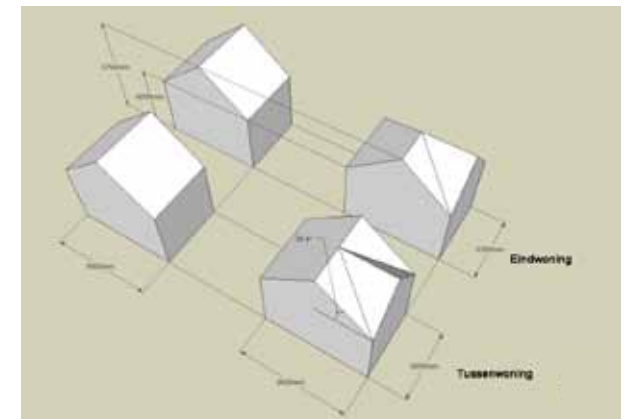
- 31 nultredenwoningen (6.6m\*11.5m)
- 33 starters-/ gezinswoningen (6m\*9m)
- 1 bijzondere atelierwoning locatie Rehoboth
- 2 te behouden en te renoveren 2/1 kap woningen, Folkertsstraat 15/17

De 2/1 kap woning (nr.15/17) aan de westzijde van de Folkertsstraat heeft een aantal kenmerken die als historisch waardevol gezien kunnen worden. Er is besloten deze twee woningen om die reden te behouden. Voor wat betreft de locatie Rehoboth is het uitgangspunt dat als in de toekomst de kerkelijke functies geconcentreerd worden bij de Koepelkerk er op deze locatie gedacht kan worden aan een atelierwoning. Dit zou betekenen dat het gedeelte van het bestaande gebouw dat historisch als waardevol gezien wordt behouden blijft en uitgebreid wordt met nieuwbouw.

Van de veertien te verwerven particuliere woningen zijn er inmiddels dertien aangekocht. Met een woningeigenaar is nog geen overeenstemming bereikt. Door de woning op te nemen in een latere fase van het realisatieproces is de verwerving op korte termijn niet noodzakelijk en in het uiterste geval kan het plan ook om de woning heen ontwikkeld worden.

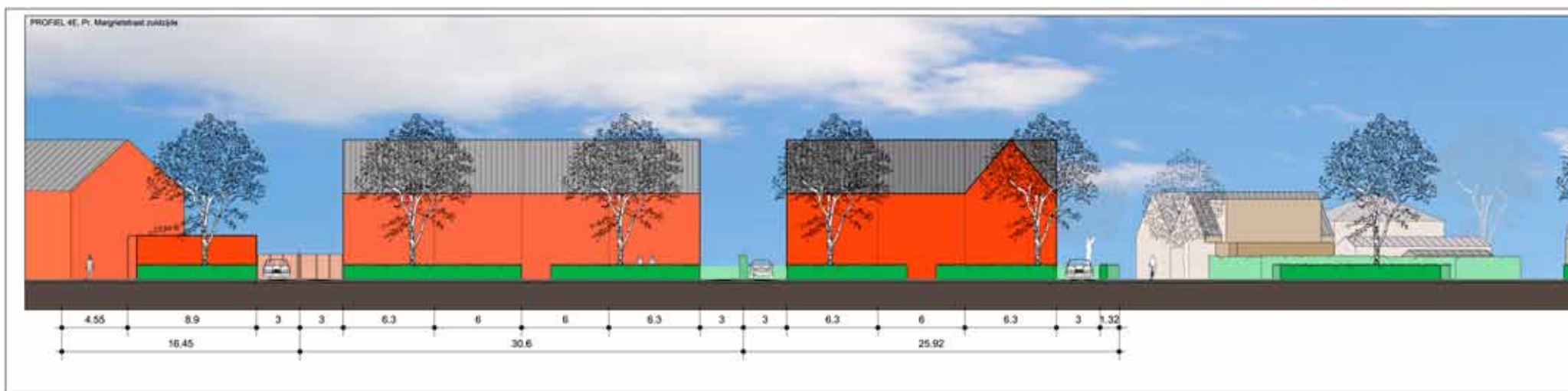
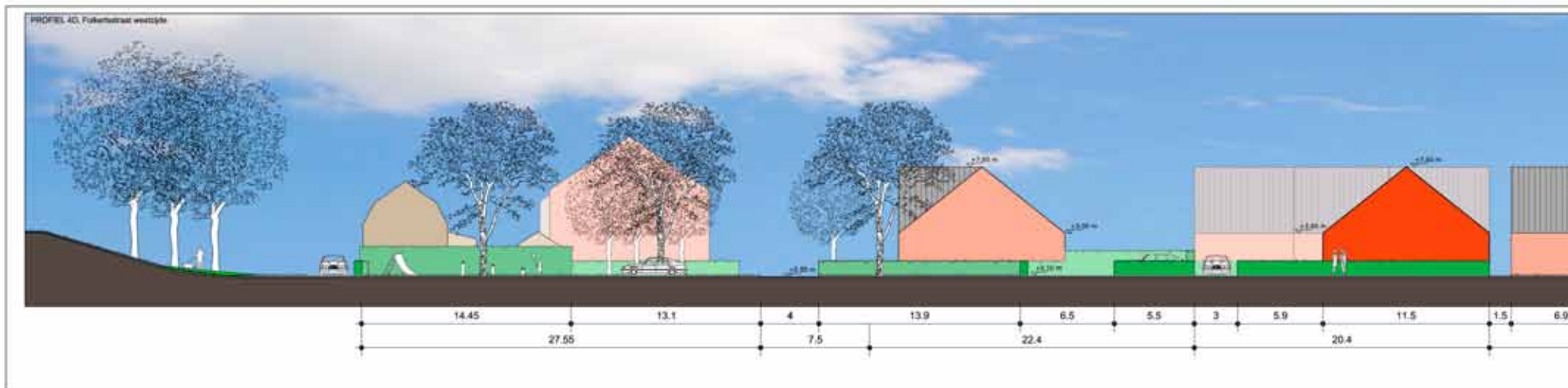


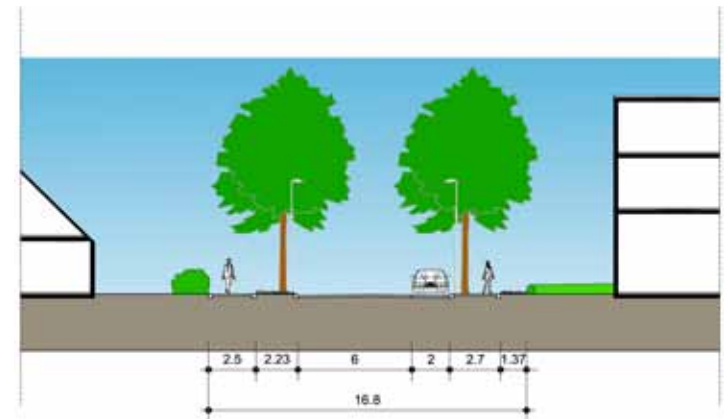
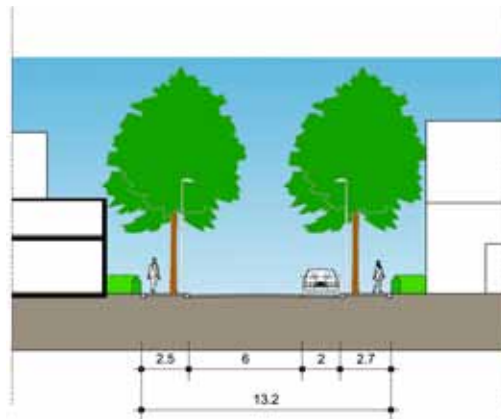
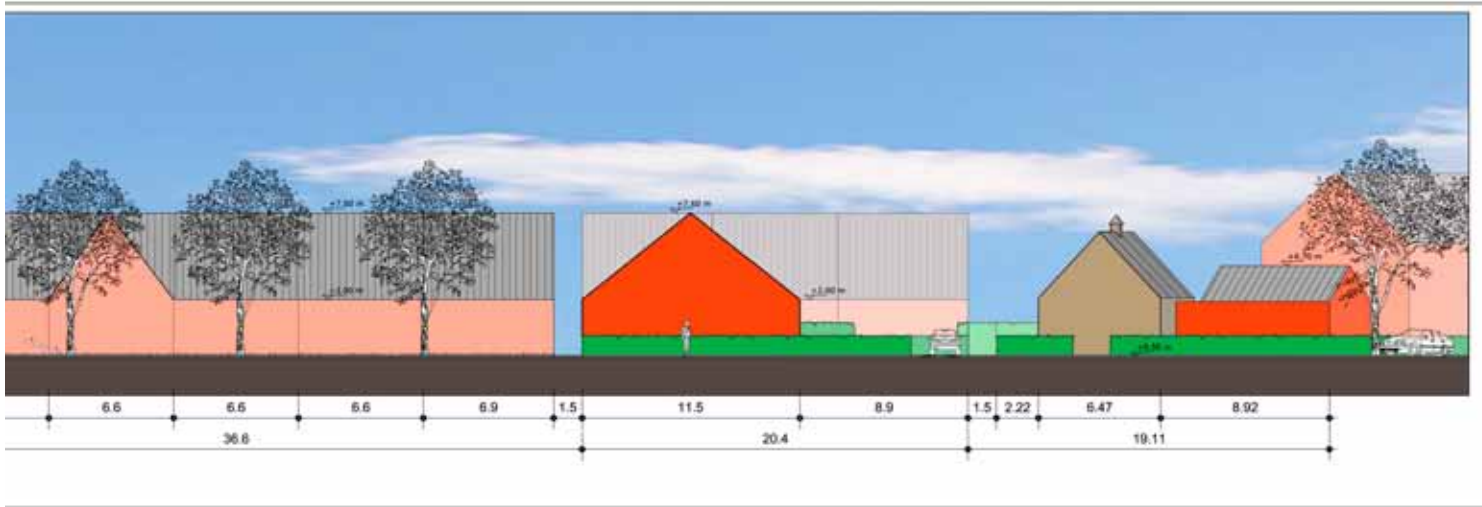
**nultredewoning (6.6m\*11.5m)**



**gezinswoning (6m\*9m)**

12.





voorstel profiel Pr. Margrietstraat tussen Folkertsstraat en Koningin Julianastraat (links) en ter hoogte van de Peperhof (rechts)

14.



eenheid Pr. Margrietstraat, verbinding centrumpolen

Uitgangspunt is 50% van de woningen te realiseren in de huursector en 50% in de koopsector. Gezien de huidige onzekere marktsituatie kunnen er zich bijvoorbeeld in de verhoudingen van het aantal starterswoningen ten opzichte van het aantal nultredenwoningen in de architectonische uitwerking nog programma wijzigingen voordoen. De opzet van het voorliggende stedenbouwkundige plan is binnen de gestelde ruimtelijke kaders voldoende flexibel voor dergelijke programmatische wijzigingen.

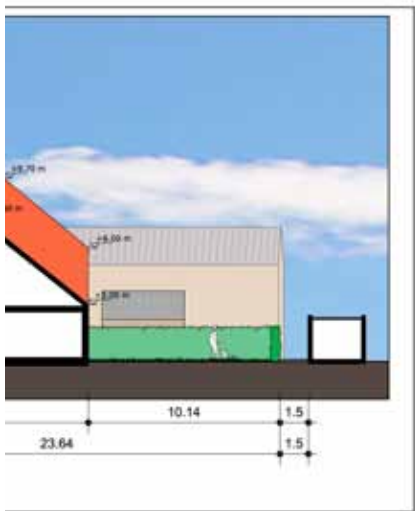
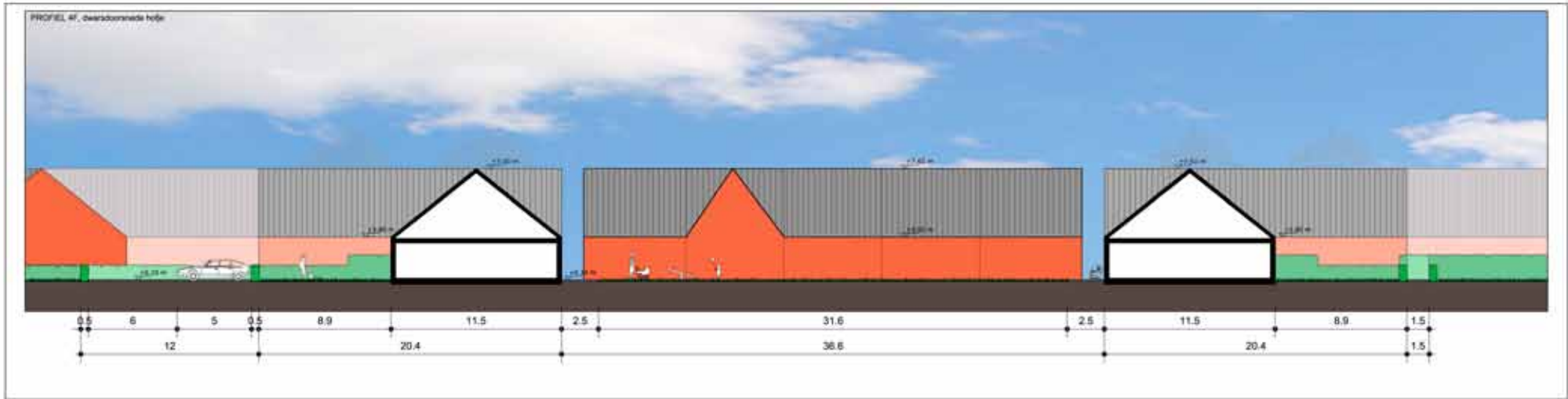
Nadat het programma in typen en aantallen woningen inclusief beukmaat en kaveloppervlak definitief bepaald is, zal Matthijs de Boer Stedenbouw b.v. in opdracht van de gemeente Giessenlanden in overleg met de architect en opdrachtgever de definitieve verkaveling tekenen.

#### ruimtelijk stedenbouwkundig kader, buitenruimte

Om een groene woonbuurt te maken worden de woningen aan de straten voorzien van voortuinen, waarbij de erfafscheiding wordt gevormd door een haag. De straten zijn voorzien van bomen aan een kant van de straat tussen de parkeervakken en er zijn een aantal groen ingerichte plekken; het KNA parkje en de hofjes waar ook wordt voorzien in speelgelegenheid voor de verschillende kindergroepen. Om de woonhofjes onderling met elkaar te verbinden wordt een intern voetpad toegevoegd. Een deel van de woningen heeft een parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte in de straten, de woonhofjes en drie parkeercoffertjes aan de Koningin Julianastraat en de Folkertsstraat. Er zijn 101 parkeerplaatsen waarvan er 25PP op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en 76PP in de openbare ruimte.







plattegrond uitsnede woonhofje Folkertsstraat



## 3. bijlagen

### 3.1 themakaarten

#### **nieuwe bebouwing**

Een vrij groot deel van het centrum van Arkel wordt geherstructureerd en voorzien van nieuwbouw. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de wensen en eisen van deze tijd maar ook op de huidige bebouwing. Het gezondheidscentrum en het dorps huis zullen zich moeten onderscheiden om mede de twee centrumpolen vorm te geven maar moeten ook passen in het dorps karakter van Arkel. Voor de woonbuurt is met hetzelfde programma als in het voorlopig ontwerp in overleg met KleurrijkWonen gezocht naar een optimalisatie waarbij de verschillende woningtypen op hun plek zijn gezet, aansluitend op de korrel en schaal van de aangrenzende woningen en woonstraten.

#### **parkeren**

Uitgangspunt is voldoende parkeergelegenheid bieden voor de bestaande en nieuwe functies binnen het te ontwikkelen plangebied. Daarbij worden de in 2009 vastgestelde parkeernormen voor Giessenlanden gehanteerd. Voor de twee centrumpolen Raadhuisplein en Plein 983/ Dokter H. de Vriesplein is de parkeerbehoefte groot, maar is ook de behoefte aan verblijfsruimte en voldoende groen van belang. Na zorgvuldige afweging wordt nu een plan voorgelegd met een klein tekort aan parkeerplaatsen voor deze twee centrumpolen, namelijk 4 plaatsen op een totaal aantal gerealiseerde plaatsen van 255. Hierbij gaan we er vanuit dat het tekort van 24 parkeerplaatsen bij de Peperhof achter de flat aan de Dreeslaan gecompenseerd kan worden. Met de eigenaar van de flat, KleurrijkWonen, zijn we hierover in gesprek.

#### **verkeerscirculatie**

De verkeerscirculatie in het centrum van Arkel hangt in belangrijke mate samen met de aanleg van de tweede ontsluiting in Arkel Zuid. De verkeersintensiteiten in





de straten in het centrum van Arkel zijn doorgerekend, er wordt éénrichtingsverkeer voorgesteld in de Kon. Julianastraat, Pr. Marijkestraat en Folkertsstraat.

#### **groenstructuur en bomen**

Uitgangspunt is de groenstructuur in het centrum van Arkel te versterken. Er worden zoveel mogelijk bestaande goede bomen behouden en op belangrijke plekken en verbindingswegen nieuwe bomen aangeplant. In de Pr. Margrietstraat wordt een bomenrij aan beide kanten van de weg voorgesteld om de verbinding tussen de twee centropolen vorm te geven. In de woonstraten staan bomen aan één kant van de straat tussen de parkeervakken en worden de erfafscheiding gevormd door hagen.

#### **speelplekken**

Aansluitend op de richtlijnen en aanbevelingen in het speelplan Giessenlanden worden er een aantal speelplekken toegevoegd of enigszins aangepast. De speelplek bij het huidige Odina wordt iets anders ingericht zodat het geschikt is voor kinderen van 6-12 jaar. Er wordt een speelplek toegevoegd in het zuidelijke woonhofje aan de Folkertsstraat voor kinderen van 0-6 jaar en er wordt een speelplek toegevoegd in het Waardje voor kinderen van boven de 12 jaar.

#### **water**

Er is een watertoets opgesteld om inzichtelijk te maken hoeveel verhard oppervlak er wordt toegevoegd met de uitvoering van het centrumplan. Voor het surplus aan verhard oppervlak bestaat de verplichting naar het Waterschap om dit zo mogelijk met de aanleg van open water elders in het plangebied te compenseren en zo zorg te dragen voor een goede waterafvoer bij hevige regenval. In een herstructureringslocatie als deze voor het centrum van Arkel is het aanleggen van oppervlaktewater veelal niet mogelijk. Door het toepassen van waterpasserende bestrating op Plein 983 kan de toename van het verhard oppervlak worden gecompenseerd.





### 3.2 fasering en financiering

Vooruitkijkend naar de uitvoering van het definitief stedenbouwkundig ontwerp is er in overleg met KleurrijkWonen een voorstel gedaan voor de fasering van het plan. Omdat het een herstructureringslocatie is waar eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd kan worden en waarbij ook nog eens de verschillende functies in de deelgebieden nauw samenhangen is een goede afstemming in tijd essentieel.

Op het Raadhuisplein kan als eerste begonnen worden met de sloop van de voormalige supermarkt en de nieuwbouw van het gezondheidscentrum met bijbehorende stallingsgarage (Fase 1). Daarna kan een deel van de woningen aan de Kon. Julianastraat en de Pr. Margrietstraat gesloopt worden. Dan kan het deel van de Pr. Margrietstraat tussen de Folkertsstraat en de Kon. Julianastraat verlegd worden en kan vervolgens gestart worden met de bouw van een deel van het nieuwbouwprogramma daar (Fase 2).

Alvorens het huidige gebouw van het dorps huis kan worden gesloopt moet er vervangende ruimte zijn voor de functies die gebruik maken van het dorps huis om de continuïteit te kunnen garanderen. Dit kan door eerst de nieuwbouw op Plein 983 te realiseren of een tijdelijke alternatieve locatie beschikbaar te stellen elders in Arkel (Fase 3). Na de uitplaatsing van de functies in Odina wordt het gebouw gesloopt en kan de Pr. Marijkestraat verlegd worden. Parallel hieraan kunnen de woningen aan de Folkertsstraat worden gesloopt. Daarna kan het tweede deel van de nieuwbouwwoningen worden gebouwd aan de Folkertsstraat, Pr. Marijkestraat en een deel van de Kon. Julianastraat.

Het tijdstip waarop de verschillende fases uitgevoerd kunnen worden is afhankelijk van de verschillende procedures en reeds gemaakte afspraken. Hierover zal in het vervoltraject meer duidelijkheid worden gegeven.

Bij het voorliggende definitief stedenbouwkundig plan hoort ook een financiële berekening die is opgesteld door Metrum. Dit is gedaan op grond van een berekening van de oppervlaktes uitgeefbaar en niet uitgeefbaar gebied in de nieuwe situatie (zie kaart concept DO d.d. oktober 2009). Verder zijn de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), de aanleg van de tweede ontsluiting en de herinrichting van de openbare ruimte belangrijke kostenposten die zijn meegenomen in het totale financiële plaatje.



	totaal	uitgeefbaar	waarvan inrichting gemeente	niet-uitgeefbaar	bebouwd/verhard	oververhard
digbd 1	6.692	2.765	314	3.927	3.808	119
digbd 2	6.467	1.041	0	5.426	3.086	2.340
digbd 3a	7.118	6.942	0	176	176	0
digbd 3b	21.542	1.326	0	20.216	7.504	12.712
digbd 4	19.848	11.927	28	7.921	6.100	1.821
digbd Mstr	2.932	0	0	2.932	0	2.658
dijkpaadje	107	0	0	107	107	0
schoolstr.	2.515	0	0	2.515	2.515	0
	67.221	24.001	342	43.220	23.296	19.650
<b>totalen</b>	<b>67.221</b>	<b>24.001</b>		<b>43.220</b>		