Terugkoppeling inloopbijeenkomst Hoefpad 2 Arkel

13 oktober 2025

Op 13 oktober 2025 vond de inloopbijeenkomst plaats voor het project **Hoefpad 2** in Arkel. Tijdens deze bijeenkomst is het **schetsontwerp** gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden. Het ontwerp bestaat uit:

- Een **kwadrant van vier levensloopbestendige woningen**.
- Behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Het groen zal openbaar gebied blijven.

Bezoekers kregen de gelegenheid om vragen te stellen en hun mening te geven over het ontwerp. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen en vragen, inclusief waar mogelijk een reactie of toelichting.

1. *Bezwaren tegen bouwen in twee lagen*
   Er is bezwaar geuit tegen het bouwen van een teruggelegde tweede laag op de woningen. Een woning in één laag wordt als passender ervaren, omdat het huidige pand op dit perceel (de oude aula) ook uit één laag bestaat. Er is ook een opmerking geplaatst met betrekking tot de grootte van de opbouw. De geschetste opbouw wordt als te groot ervaren. Deze feedback wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp.
2. *Geen ramen aan de zijgevels met zicht op tuinen van buren*
   Er is verzocht om geen ramen te plaatsen aan de zijgevels van de woningen die uitkijken op de tuinen van aangrenzende percelen (specifiek richting Hoefpad 2A en 2B). Daarnaast is de suggestie gedaan om de ramen in de opbouw kleiner te maken. Deze zorgen worden zo goed als mogelijk meegenomen bij de uitwerking van het schetsontwerp.
3. *Waarom worden dit geen huurwoningen of restricties gesteld met als doel deze woningen alleen aan senioren te verkopen?*
   Er is gevraagd waarom er geen huurwoningen worden gerealiseerd en of het mogelijk is om eisen te stellen dat de woningen uitsluitend door senioren gekocht kunnen worden. Juridisch is het lastig om dergelijke restricties op eigendom op te leggen, maar het project richt zich nadrukkelijk op levensloopbestendige woningen voor senioren. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om dit in het verkoopproces te borgen.
   Deze locatie leent zich vanwege de beperkte omvang niet voor ontwikkeling door een woningbouwvereniging.
4. *Is het mogelijk om het pand meer richting het midden van het perceel te positioneren?*
   De suggestie om het pand meer richting de sloot te plaatsen is begrijpelijk. Echter, uitgangspunt is om het bestaande groen zo veel als mogelijk te behouden en woningen aan de straat te positioneren.
5. *Goed dat bomen blijven staan/bestaande groen zo veel mogelijk behouden wordt*

Het behoud van bestaande bomen wordt gewaardeerd. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. Ook is er zorg over het beperkte groen dat plaats moet maken voor de woningen.

6. *Zorg voor voldoende parkeergelegenheid*
   Er is gevraagd of de vier woningen elk een eigen parkeerplaats krijgt. Daarnaast is er zorg geuit over het aantal beschikbare parkeerplaatsen, mede omdat de bestaande plekken nu deels gebruikt worden. In hetzelfde kader is aandacht gevraagd voor de verkeersdrukte op het Hoefpad. In het ontwerp is, overeenkomstig de parkeernormen, rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte op het perceel. De huidige parkeerplaatsen horen bij de aula. Omdat deze functie verdwijnt en vervangen wordt door de woningen, vervallen deze parkeerplaatsen en worden ze toegerekend aan de nieuw te bouwen woningen.
7. *Betaalbaarheid en bewoning op lange termijn*
   Er is gevraagd om te waarborgen dat de woningen ook op lange termijn betaalbaar blijven voor senioren en dat kopers de woning niet direct doorverkopen aan een andere doelgroep dan de beoogde doelgroep. Dit wordt meegenomen in gesprekken met ontwikkelaars en bij het opstellen van verkoopvoorwaarden wordt rekening gehouden met het doorleggen van de zelfbewoningsplicht in combinatie met het antispeculatie beding. Dat wil zeggen dat de ontwikkelaar verplicht is om in het contract met de koper op te nemen dat de koper de woning zelf bewoont en het niet zonder toestemming van de gemeente mag doorverkopen gedurende een bepaalde periode.
   Bovendien is voor het type levensloopbestendige woning gekozen, omdat deze niet zo makkelijk uit te breiden is en daarom zijn waarde beter behoudt.

Vervolg
Na deze inloopavond worden de reacties verwerkt en wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt. Daarna volgt het formele traject, waaronder besluitvorming door de raad voor het beschikbaar stellen van krediet (januari 2026) en aansluitend het opstarten van de planologische procedure (2026). Een meer uitgewerkte planning volgt na besluitvorming door de raad.

Zodra er een aangepast plan beschikbaar is, worden belanghebbenden opnieuw geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met projectmanager Angela de Koning-de Jong via 06-83193830 of angela.dejong@jouwgemeente.nl of projectondersteuner Esther de Mik via esther.demik@jouwgemeente.nl.