



los stad om land



Visie | Toekomst Arkendonk Oosterhout



Scope visie

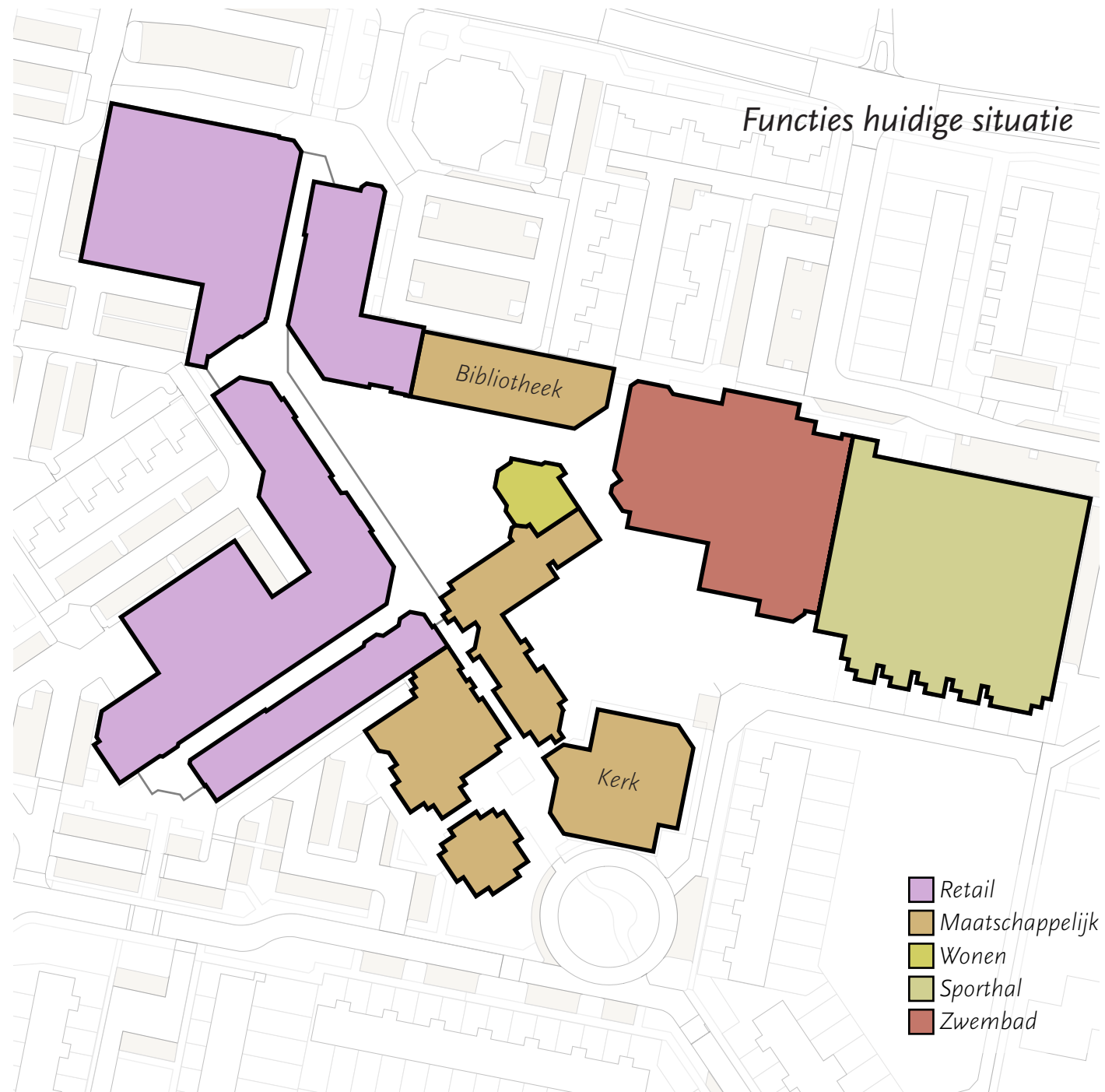
Inhoudsopgave

1	Inleiding	5	5	De vervolgstappen	42
			5.1	Vaststelling van de visie	42
			5.2	Een internetplatform voor ontwikkeling	42
2	De huidige situatie en de opgave voor deze visie	7	5.3	Partijen, stakeholders en samenwerkingen	42
2.1	Huidige situatie en de daarmee samenhangende opgaven	7	5.4	Technische vervolgstappen	43
2.2	Trends en toekomstvastheid	11	5.5	Programmatische vervolgstappen	43
			5.6	Ontwikkelstrategie	44
			5.7	De juiste planvorm	45
3	De visie	19			
3.1	De kans	19		Bijlage: Arkendonk in Oosterhout moet gaan bruisen	46
3.2	De visie	19			
4	Onderdelen en aspecten	23		Afbeeldingen	48
4.1	Het laadvermogen van de visie	23			
4.2	De functionele invulling	23			
4.3	Onderdelen van het plan	26			
4.4	Parkeren	33			
4.5	Duurzaamheid	34			
4.6	Beeldkwaliteit	37			
4.7	Eerste beeld van het programma	40			
4.8	Ontwikkeling van de overige delen van Arkendonk.	40			

24 januari 2020
LOS stadomland B.V.
Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9, 5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl





1 Inleiding

Deze visie geeft de gewenste ontwikkelrichting van Arkendonk weer. Het plangebied is aangegeven op voorgaande kaart en omvat de delen van Arkendonk die ruimtelijk en/of functioneel samenhangen met het centrumgebied van de wijk Dommelbergen. Ook het oostelijk gelegen groengebied hoort daarbij.

Directe aanleiding voor het opstellen van deze visie is de sluiting van het zwembad en de bibliotheek. Dit laat een functioneel gat achter in Arkendonk, met kans op verder verval. Daarom moet er in ieder geval een vervanging komen op de zwembadlocatie en moet er geëvalueerd worden wat we het beste kunnen doen met de andere gebouwen die in eigendom van de gemeente zijn. Daarnaast is het de vraag wat de toekomst wordt van de voormalige kerk.

Bij elkaar gaat het om een omvangrijk gebied dat groot genoeg is om een nieuwe toon voor heel Arkendonk te zetten. Daarom kijken we in deze visie breder en naar het hele centrumgebied.

Eind 2017 zijn er voor het eerst 'ophaalbijeenkomsten' gehouden over de problematiek en gewenste toekomst. Daaruit kwam naar voren dat een integrale visie voor het gebied wenselijk is.

In het voorjaar van 2019 is met het opstellen van deze visie gestart. Een eerste concept-visie is ambtelijk en bestuurlijk besproken en daarna met een grote groep buurtbewoners, ondernemers, pandeigenaren en andere belangstellenden in september 2019. De opbrengsten van al die overleggen zijn verwerkt in dit document. Er is veel draagvlak aanwezig voor de voorgestelde hoofdrichting en er zijn verschillende uitwerkingsvragen toegevoegd aan de concept-visie.

De visie stuurt op verschillende zaken, zoals het herontwikkelen van gebouwen en openbare ruimte, veranderingen in het gebruik, systeemveranderingen, zoals parkeren, etc. Deze sturing is op hoofdlijnen. De visie is het beste te definiëren als een 'agenda voor ontwikkeling'. In die agenda zit de globale richting waar we naartoe willen, maar veel onderdelen moeten nog verder uitgewerkt worden. Daarom bevat de visie ook een voorstel hoe we verder gaan, wat de vervolgstappen zijn en met wie we die gaan nemen.

Er zijn vijf hoofdstukken. In H2 schetsen we de opgave: wat willen we aanpakken en waar ligt de urgentie? In H3 geven we de hoofdrichting aan. Het is een beknopt hoofdstuk met de 'stip op de horizon'. In H4 werken we die hoofdrichting inhoudelijk uit in een aantal aspecten. In H5 schetsen we het vervolgproces.



Globale opzet van het gebied

2 De huidige situatie en de opgave voor deze visie

2.1. Huidige situatie en de daarmee samenhangende opgaven

Arkendonk is het centrum van de wijk Dommelbergen. Het centrum is 'tussen de woonstraten' gebouwd, net van de hoofdwegen af.

De globale opzet van het gebied bestaat uit een 'buitenring' van verspreide parkeerplaatsen. Vanuit de parkeerplaatsen kunnen de winkelpromenade en de diverse gebouwen direct bereikt worden. De gebouwen vormen een 'binnenplein' dat een voetgangersgebied is.

Deze opzet is zowel een kwaliteit als een gebrek. De kwaliteit is dat de winkels en de andere gebouwen meestal goed bereikbaar zijn met de auto en dat het binnenplein veilig en rustig is. Het gebrek is dat het winkelcentrum aan de 'buitenkant' geen 'gezicht' heeft, dat de verbindingen tussen 'buiten' en 'binnen' smal en onoverzichtelijk zijn (sluip-door-kruip-door), en dat het binnengebied een flink deel van de avond uitgestorven is vanwege de eenzijdige functies. Een van de belangrijkste gevolgen daarvan is dat velen een gebrek aan veiligheid ervaren. Dit is een van de meest genoemde problemen van Arkendonk.

Parkeren

De opzet van Arkendonk heeft ook gevolgen voor de functionele kwaliteit van de parkeervoorzieningen. Er zijn veel 'kleine' parkeereenheden die rond het winkelcentrum liggen. Daardoor is er een minder automatische spreiding bij drukte dan bij een grote parkeerplaats. Dit levert zoekverkeer tussen de parkeereenheden op. Omdat de parkeereenheden niet altijd goed met elkaar verbonden zijn, is het soms lastig een parkeerplaats te vinden, terwijl er toch veel vrije plekken zijn.

Een deel van de parkeereenheden wordt zowel gebruikt door winkelend publiek als door omwonenden. Soms vult dat elkaar aan (uitwisselbaarheid), maar het kan ook op sommige plaatsen conflicten opleveren. De menging van woonhuizen met woonparkeren en winkels met winkelparkeren maakt het verbeteren van de verbindingen tussen de eenheden niet zo makkelijk, maar dit speelt niet voor iedereen. Een groot gedeelte van de woningen heeft parkeren op eigen terrein. Hiermee zijn veel omwonenden niet (of beperkt) afhankelijk van de beschikbare openbare parkeervoorzieningen.



Voorzieningen

Als winkelcentrum loopt het goed met Arkendonk. Er zijn twee goed bezochte supermarkten, diverse gespecialiseerde winkels en een divers aanbod aan ‘afhaal’ horeca. Hier en daar is er (tijdelijke) leegstand, maar dit lijkt niet structureel te zijn. Kijk voor het huidige winkelaanbod op de site van de winkeliersvereniging: <http://www.arkendonk.nl/index.htm>.

Het ‘winkellandschap’ is sterk aan het veranderen, met mogelijk ook gevolgen voor Arkendonk op de lange termijn. Dit wordt besproken bij paragraaf 2.2 “trends en toekomstvastheid”.

In Arkendonk zijn enkele gezondheidszorgfuncties geclusterd.

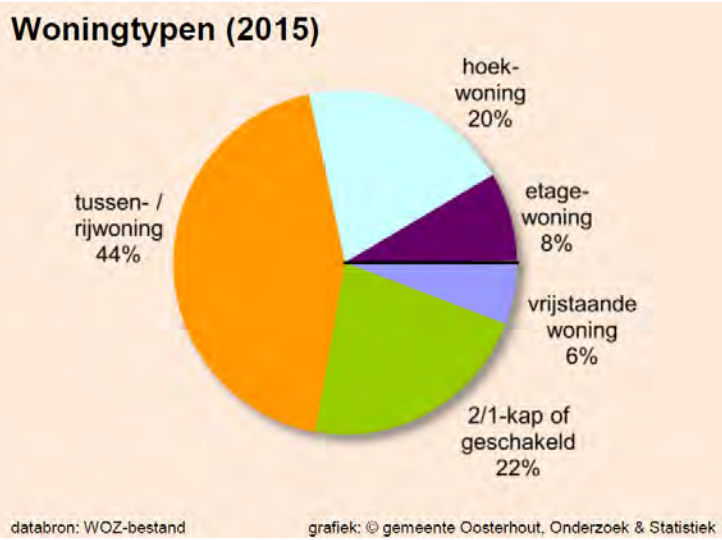
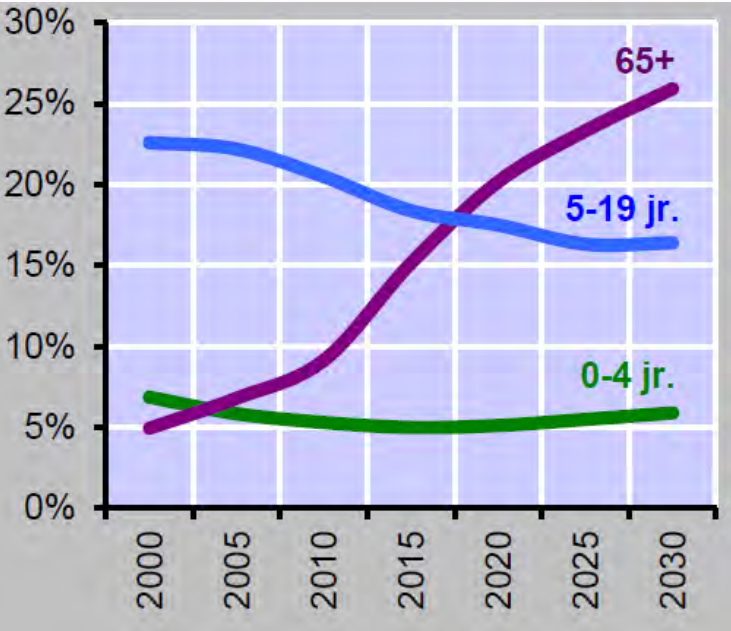
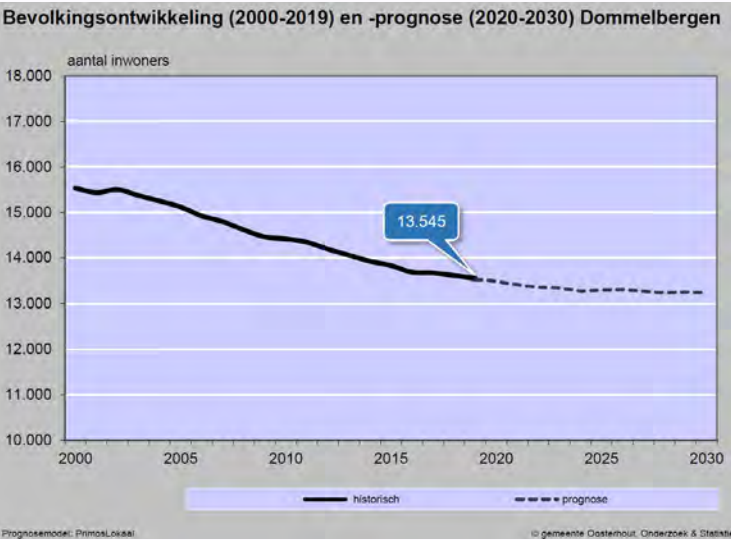
In de afgelopen jaren zijn het zwembad en de bibliotheek gesloten. Onderzocht is of het zwembadgebouw ‘hergebruikt’ zou kunnen worden. De kosten voor (groot-)onderhoud wegen niet op tegen de mogelijke opbrengsten of mogelijkheden voor gebruik. Het zwembad wordt daarom gesloopt. Voor het bibliotheekgebouw is er nu (eind 2019) een tijdelijke invulling gevonden, maar er is veel meer mogelijk op deze plek.

In de voormalige kerk zit momenteel een kringloopwinkel. Ook dit is eerder een tijdelijke dan een structurele invulling.

Met het verdwijnen van kerk (bezoek), bibliotheek en het zwembad is Arkendonk functioneel veel eenzijdiger geworden en een minder sterk ‘centrum van de wijk’.

Voor de sporthal wordt onderzocht of het gebouw voldoende toekomstwaarde heeft. Het kan zijn dat de kosten voor modernisering, isolatie en aanpassingen te hoog zijn en dat het beter is een nieuwe hal te bouwen. Nu het zwembad gesloten is, is de sporthal een meer op zichzelf staande functie geworden en dat werkt door op de exploitatiemogelijkheden. van de hal Het is bijvoorbeeld moeilijker geworden om hier een rendabele horecavoorziening te runnen.

Het Activiteitscentrum Dommelbergen is een gewaardeerde sociale voorziening in de wijk. Het huidige gebouw is echter niet erg efficiënt. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of er op deze plek een beter passend gebouw kan worden gemaakt. In zo’n nieuw gebouw blijft een goed activiteitscentrum als functie behouden.



Huishoudens (2018):

* Huishoudensgrootte	2,4	2,2
* waarvan eenpersoonshuishoudens (%)	24,1	30,1
* aandeel huishoudens met kinderen (%)	39,9	34,8
* personenauto's per huishouden	1,2	1,2

Wonen (2018):

* huurwoningen (%)	39,0	41,0
* eengezinswoningen (%)	91,0	74,0
* gemiddelde WOZ-waarde (in euro's)	214.000	230.000
* woningleegstand (%)	1,0	3,0

Dommelbergen vs Oosterhout

Tegen het centrumgebied aan, rondom basisschool de Strijene, ligt een groen-/speelvoorziening. Het is vrij omvangrijk, maar wordt niet naar potentie gebruikt. Er lopen momenteel initiatieven om het gevarieerder in te richten.

2.2. Trends en toekomstvastheid

De vernieuwingen die we nu inzetten in Arkendonk moeten minimaal een generatie meekunnen, 30 – 35 jaar. Het is dan ook niet voldoende om alleen te kijken naar de huidige situatie en de problematiek die in de voorgaande paragraaf is beschreven. We moeten ook proberen 10 of meer jaren vooruit te kijken.

Demografische trends

Dommelbergen is een redelijk recent gebouwde wijk. In 1992 is de laatste woonbuurt opgeleverd en nu zien we een versnelde vergrijzing en ontgroening in de wijk. In het komende decennium is dit de overheersende trend in Dommelbergen. Daarna zal de wijk geleidelijk een meer gevarieerdere bevolkingsopbouw krijgen. In 2014 telde de wijk bijna 14.000 inwoners, een aantal dat langzaam terugloopt (13.545

op 1-1-2019). Dommelbergen telt momenteel 5.800 woningen. De woningsamenstelling is eenzijdig (91% eengezins tegen 76% gemiddeld in Oosterhout). Er is daarom weinig doorstroomruimte binnen de wijk. Landelijk gezien blijven ouderen langer in een eengezinswoning wonen en dat zal in Dommelbergen niet anders zijn. Maar veel van die mensen willen graag doorstromen naar een passende woning, waar alles gelijkvloers is en waaraan minder onderhoud nodig is. Daarom is te verwachten dat appartementen in het centrum van Dommelbergen vooral in trek zullen zijn bij ouderen. Dit kan bijdragen aan de doorstroming in de wijk, maar de effecten op de doorstroming zullen ook beperkt zijn, want Arkendonk is klein ten opzichte van de gehele wijk Dommelbergen.

Het percentage gestapelde woningen in Oosterhout is 25%, ten opzichte van 35% landelijk. Landelijk wordt er een tekort verwacht aan diverse vormen van zorgappartementen (rapport SCP).

Funciemenging in de toekomst

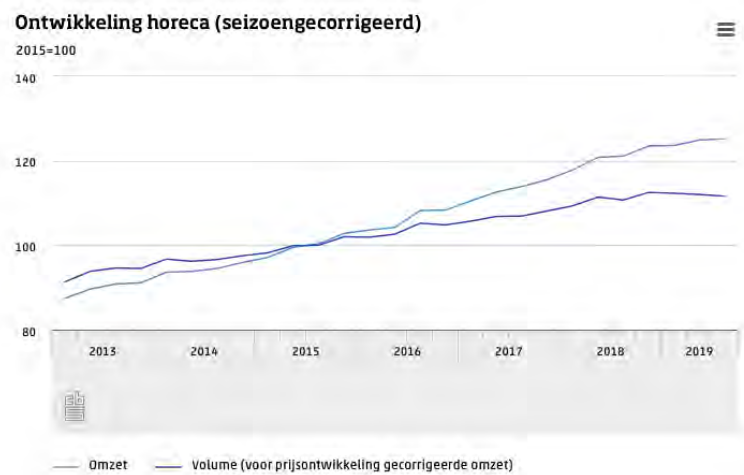
Arkendonk is gebouwd als multifunctioneel centrum van de wijk Dommelbergen. Zonder zwembad, fatsoenlijke bibliotheek en kerk is die multifunctionaliteit



Afb. 1 Toename flexwerkers en vraag naar flexwerkplekken



Groei zelfstandigen. Bron: CBS



Groei horecaomzet. Bron: CBS

sterk verminderd. Nu zijn er nog winkels, een sport-
hal, zorgvoorzieningen, een ontmoetingscentrum en,
natuurlijk, wonen.

Woonwijken worden langzaam multifunctione-
ler. Het gaat langzaam, omdat nieuwe functies wel
moeten passen bij de woonfunctie en omdat er niet
veel ruimtelijke dynamiek in woonwijken is. In een
centrum als Arkendonk is er wél ruimte voor functie-
menging, het is er immers 'voor gemaakt'. Er zijn bij-
voorbeeld parkeerplaatsen en veel woningen hebben
een gesloten gevel naar die parkeerplaatsen. Nieuwe
woningtypes maken meer maatwerk mogelijk, zoals
walwoningen tegen een sporthal en 'rugzakwoningen'
waarmee een supermarkt wordt ingepakt. Gesloten
gevelwanden krijgen dan alsnog een voorgevel aan de
straat met een verbetering van de leefbaarheid, gevoel
van veiligheid, betrokkenheid en sfeer tot gevolg.

Een belangrijke trend is de toename van horeca: we
eten veel meer buitenshuis en ontmoeten elkaar
steeds vaker in een horeca omgeving. Dergelijke ho-
reca hoeft niet persé in een stadscentrum te liggen.
Het moet goed bereikbaar zijn, een terras op de zon
hebben, kwalitatief goed zijn, een kenmerkende uit-

straling hebben (liefst iets bijzonders) en bij voorkeur
verkeersluw gelegen zijn. De ontwikkeling van horeca
wordt ook aangezwengeld door de 'netwerksamenle-
ving'. Virtuele netwerken roepen fysieke ontmoetin-
gen op en vaak wordt er afgesproken in horeca-ach-
tige omgevingen.

Die netwerksamenleving is ook de motor achter de
enorme toename van ZZP'ers en kleine bedrijven.
Daardoor wordt er in woonwijken steeds meer ge-
werkt. Natuurlijk aan huis, maar ook steeds meer op
bedrijfsverzamelplekken. Dit kan ook in de vorm van
tijdelijk gebruik.

Zorgvoorzieningen worden vaker in wijken geplaatst.
Dichter bij de samenleving. De efficiency van de ex-
ploitatie bepaalt de ondergrens van de omvang van
een voorziening. Er zijn ook vaker hybride voorzienin-
gen waarbij er tevens een publieksfunctie aanwezig is
en er zijn meer 'nieuwe' commerciële functies zoals
'sport en verzorging'.

In een wijk als Dommelbergen, met een eenzijdig type
woningen, komt een grotere vraag naar andere, aan-
vullende, woonvormen. Bijvoorbeeld voor ouderen

en jongeren of een combinatie hiervan, en specifieke woonvormen voor meervoudig beperkten.

Boodschappen en internet

Een specifiek, en voor Arkendonk extra belangrijk aspect, zijn de trends in de detailhandel en horeca. Op dit moment (najaar 2019) wordt 4% van de food-inkopen via internet gedaan. Maar AH en Picnic zijn in 2019 de top-tien van de grootste internetwinkels binnengekomen, met Jumbo vlakbij. Als de groeicurves van andere branches een voorbeeld zijn, dan zal in 2030 zeker 10% van de food-inkopen via internet gaan. En mogelijk wordt het zelfs meer dan die 10%, ook in andere branches ging het sneller dan voorspeld. Bijgaande infographic geeft een overzicht weer van de ontwikkelingen van het afgelopen decennium.

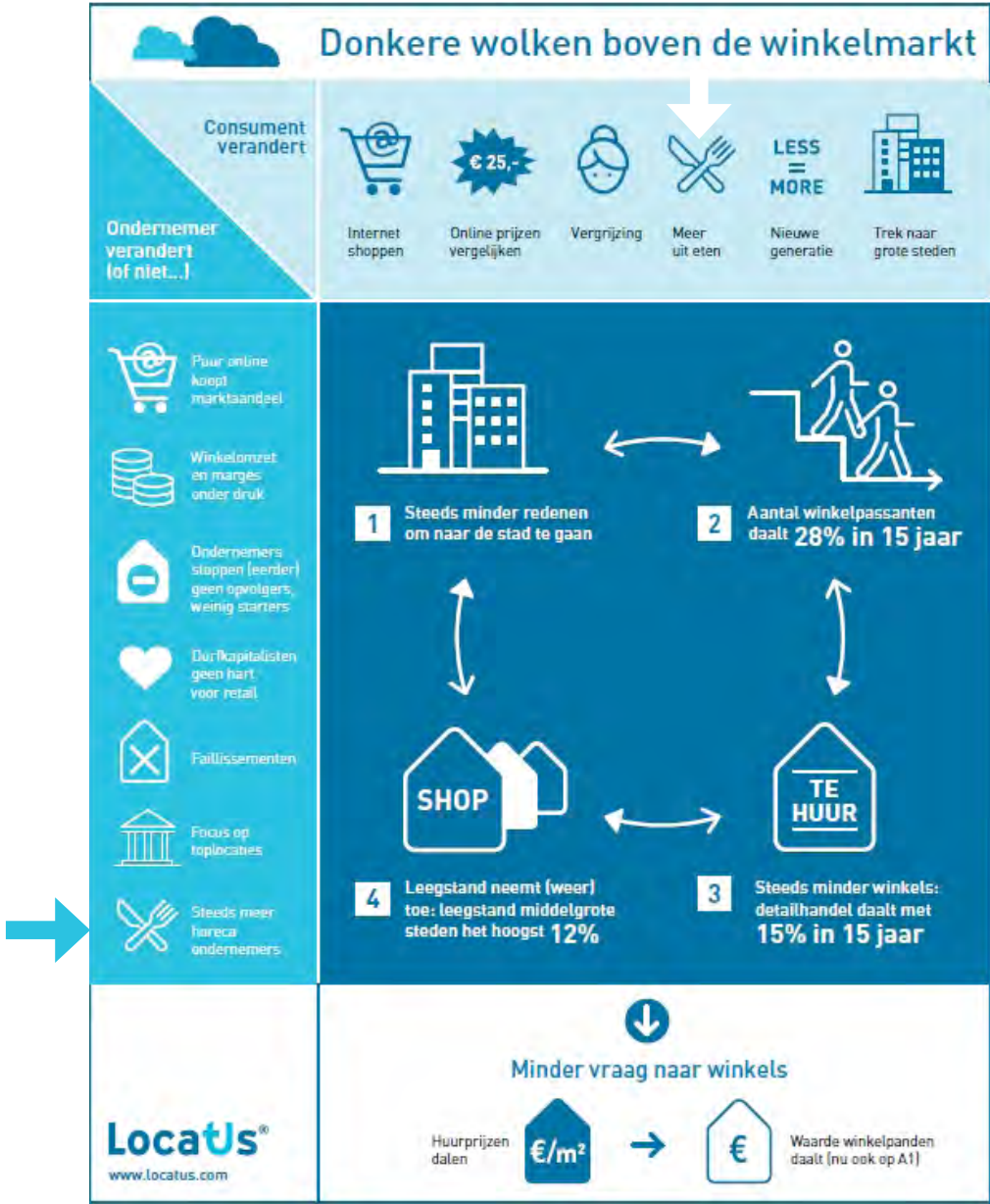
Kijk ook naar het toenemende aandeel van uit eten gaan. Voor de komende 10 jaar wordt verwacht dat supermarkten gewoon blijven draaien. De trend van horeca in de supermarkt zal steeds duidelijker worden. Voor de periode ná 2030 is er geen duidelijkheid. Er kan wél gezegd worden dat het nodig is om nú mee te gaan in de horeca-trend, zodat je een extra functie hebt in 2030. Dan is de afhankelijkheid van de detail-

handel voor een levendig centrum minder groot.

Zo'n 21 procent van het winkelend publiek in Arkendonk komt uit andere wijken van Oosterhout (met name uit de wijken Strijen en Vrachelen). Het verzorgingsgebied van Arkendonk is dus groter dan Dommelbergen alleen, en dat kán handig zijn bij andere functies.

Toenemende ruimtelijke dynamiek in woonwijken

Woonwijken moeten in 2050 van ‘het gas af’ zijn (andere warmtebronnen en overschakelen op elektriciteit), voorbereid zijn op een ander klimaat (warmte, droogte en wateroverlast) en energie opwekken en bufferen. Bezorging aan huis wordt mogelijk de standaard (denk aan een ‘laadschuif’ naast de voordeur). Er wordt overgeschakeld op elektrische auto’s, waardoor wijken veel stiller worden. Er wordt momenteel een laadinfrastructuur voor de elektrische auto aangelegd. Deze moet nu al bijna direct tweerichtingsverkeer van stroom mogelijk maken zodat de autobatterij ook de elektriciteitsbuffer van de woning wordt.¹ En auto’s krijgen steeds meer zelfrijdende functies. De impact van de zelfrijdende auto is groot. Zo heb je voor de veiligheid geen aparte fiets-, wandel- en au-



Verandering winkelgedrag consument

Bron: Locatus

tostroken meer nodig. Alleen nog maar voor de doorstroming. De openbare ruimte wordt dynamisch. Soms is het een parkeerplaats, dan een terrasruimte en even later een markt, en de auto parkeert zichzelf op de plek waar dat kan.

Waar er tot voor kort nauwelijks veranderingen in woonwijken waren is het te verwachten dat er in de komende tijd geleidelijk aan wel beweging gaat komen. Vooral in de openbare ruimte.

Waar bereiden we ons op voor?

Bij trends en ontwikkelingen is de belangrijkste vraag: wat nemen we wél mee in onze beslissingen van vandaag en wat nemen we niet mee.

Wat we wél meenemen

- De belangrijkste trend die relevant is voor Arkendonk is dat er behoefte zal blijven aan een multifunctioneel gebied met voorzieningen voor de wijk. Wel met de verwachting dat die voorzieningen steeds zullen veranderen. Daarvoor zal de ‘omgeving’ aangepast moeten worden. Er zijn nieuwe eisen. Vooral de combinatie van gebouwen en openbare ruimte is belangrijk. Multifunctioneel is niet alleen ‘functioneel’ maar ook sociaal. Want met het ouder worden van de wijk, en een grotere spreiding van leeftijdsgroepen, is er ook blijvend behoefte aan ruimte voor sociale ‘binding’.
- Het is voor de hand liggend een bijdrage te leveren aan een meer gevarieerd woningaanbod in de wijk. Bijvoorbeeld door appartementen, in verschillende typologieën, toe te voegen. Denk dan aan rugzakwoningen, zelfbouwappartementen, standaardappartementen en zorgappartementen.

- We willen inspelen op de vraag naar nieuwe kansrijke functies, die bij deze tijd horen. Er zal ruimte worden gecreëerd voor deze functies. Daarvoor moeten we in ieder geval inspelen op de horecatrend.
- We gaan uit van het behoud van een boodschappenwinkelfunctie voor in ieder geval de komende 10 jaar. Maar we gaan er ook vanuit dat de winkelfunctie alleen niet voldoende is voor een goed centrum. Bij de herontwikkeling van winkelgebouwen moet er een beeld zijn hoe zo'n gebouw aangepast kan worden, zodat het ook voor andere functies bruikbaar is.
- We spelen in op de lokale mogelijkheden en wensen voor de energietransitie, warmtetransitie en het veranderende klimaat.

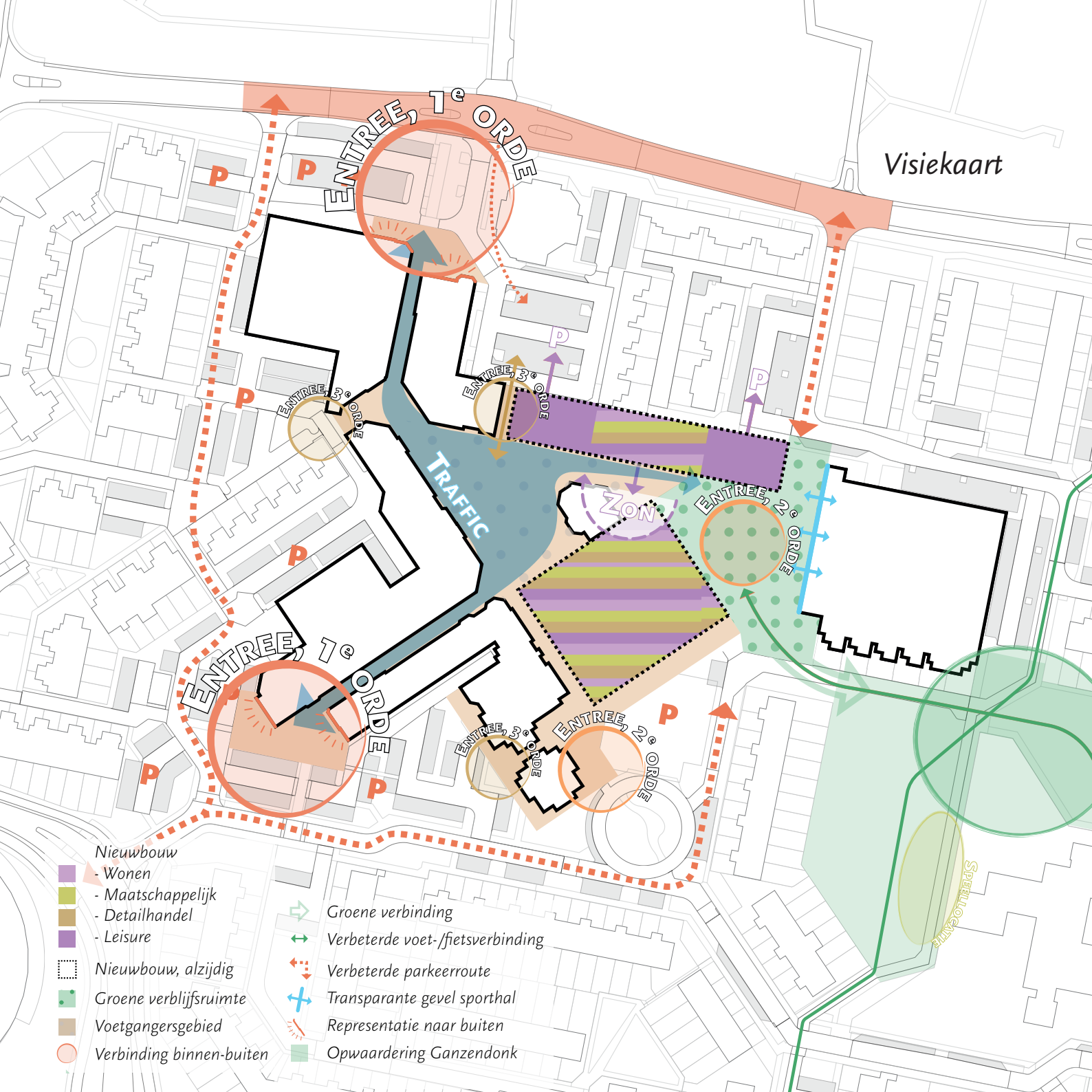
Wat we niet meenemen

- De kans is groot dat elektrisch rijden en zelfsturende voertuigen een hoge vlucht nemen, maar we kunnen daar nu nog niet vanuit gaan en het zal de ‘verkeersdruk’ eerder verkleinen dan vergroten, waardoor het altijd in te passen is.

Omgevingswet

Vanaf 2021 gaat de omgevingswet in werking. Doel is om beleid voor de ruimte, milieu en gezondheidsbevordering bij elkaar te brengen in beleid voor de ‘fysieke’ leefomgeving. Minister Kajsa Ollongren over de wet: *‘De omgevingswet is om meerdere redenen een bijzondere wet, deze daagt nadrukkelijk uit om oplossingsgericht naar maatschappelijke opgaven te kijken. Grote opgaven als klimaatadaptatie maar ook minder groot, als lokale oplossingen voor agrarisch ondernemerschap. Met deze wet gaan we zaken mogelijk maken’.*

¹ Een autobatterij van 50 kWh heeft meestal zo'n 20 kWh ‘verhandelbare ruimte’ want die capaciteit is alleen zo nu en dan nodig. Die 20 kWh is voldoende voor 2 dagen elektriciteitsgebruik van een gemiddelde woning. Daarin buffer je bijvoorbeeld de zonnestroom.



3 De visie

3.1. De kans

Op dit moment komen er enkele ontwikkelingen samen die een kans voor een serieuze vernieuwingslag voor Arkendonk mogelijk maken. Er wordt nagedacht over ófwel sloop of herontwikkeling van de bibliotheek, het zwembad, de kerk, het gebouw van het activiteitencentrum en de sporthal.

Bij elkaar is dit zo'n groot gebied dat we echt een nieuwe richting voor Arkendonk kunnen inslaan. Dit is een kans die zich niet snel wéér zal voordoen. De opgave is om een visie te ontwikkelen die laat zien hoe deze kans benut kan worden.

3.2 De visie

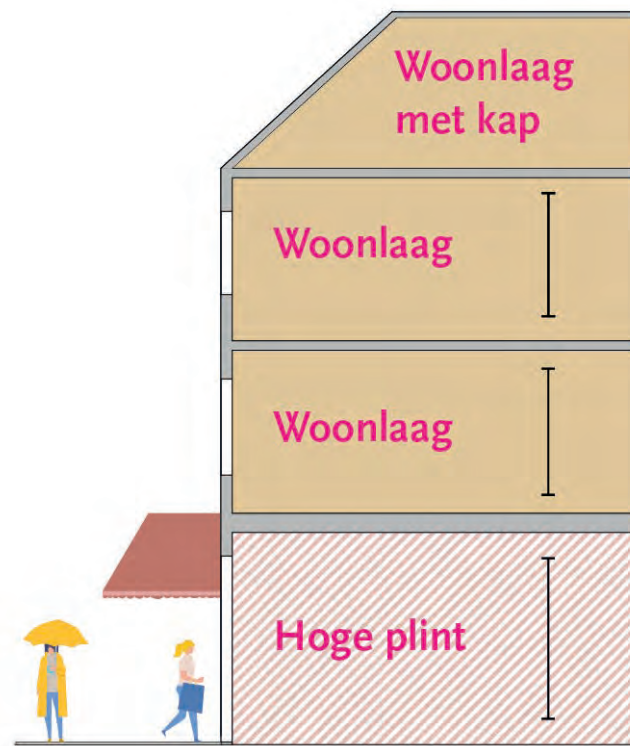
We zien Arkendonk als hét multifunctionele centrumgebied van Dommelbergen voor de komende decennia. De huidige omvang van het gebied is daarbij de gewenste omvang. Wonen, commerciële functies, leisure (bv horeca) en publieke functies worden gemengd. Arkendonk is levendig, gevarieerd en, veel meer dan nu, een verblijfsgebied.

Er komt een goede ruimtelijke en klimaatbestendige verbinding tussen Arkendonk en het opgewaardeerde park aan de Ganzendonk, met een goede fiets- en wandelverbinding. Arkendonk krijgt aan de parkzijde een nieuwe, groene verblijfsruimte.

De globale opzet, met een autovrije 'binnenkant' en parkeren aan de buitenzijde, blijft behouden. Maar de verbindingen tussen 'binnen en buiten' worden veel eenvoudiger en opener zodat het gebied veiliger aanvoelt.

De sociale veiligheid wordt op verschillende manieren verbeterd: meer toezicht door een grotere variatie in gebruik, het vergroten van de verblijfskwaliteit én een overzichtelijkere inrichting.

Nieuwe gebouwen zijn zoveel mogelijk alzijdig. Dat wil zeggen: met gevelopeningen aan iedere zijde, dus geen gesloten gevels. Arkendonk wordt zo levendiger aan de binnenzijde en het krijgt een 'gezicht' naar buiten toe.



Doorsnede principe nieuwe bebouwing

Nieuwe bebouwing wordt gemiddeld drie lagen met een kap. Er komt een hoge plint (begane grond), twee woonlagen en een bewoonbare kaplaag. Met deze hoogte kan, in de context van Arkendonk, voldoende massa gemaakt worden om prettige en besloten openbare ruimtes te realiseren.

De plint krijgt een hoogte die geschikt is voor commercieel-, of publieksgebruik. Commerciële ruimtes zijn groot genoeg voor vele vormen van gebruik en zijn flexibel in te richten. We stimuleren ondernemerschap en we garanderen langdurige flexibiliteit in het gebruik.

Met de nieuwe gebouwen moet een hoog niveau van beeldkwaliteit worden geïntroduceerd in het gebied. De uitstraling benadrukt daarnaast het gevarieerde karakter van het centrum en er komt dus veel variatie in gebouwen.

De toegankelijkheid met de auto én de fiets worden verbeterd. De fietser krijgt meer ruimte om te stallen bij de ingangen en het vinden van een parkeerplaats wordt makkelijker.

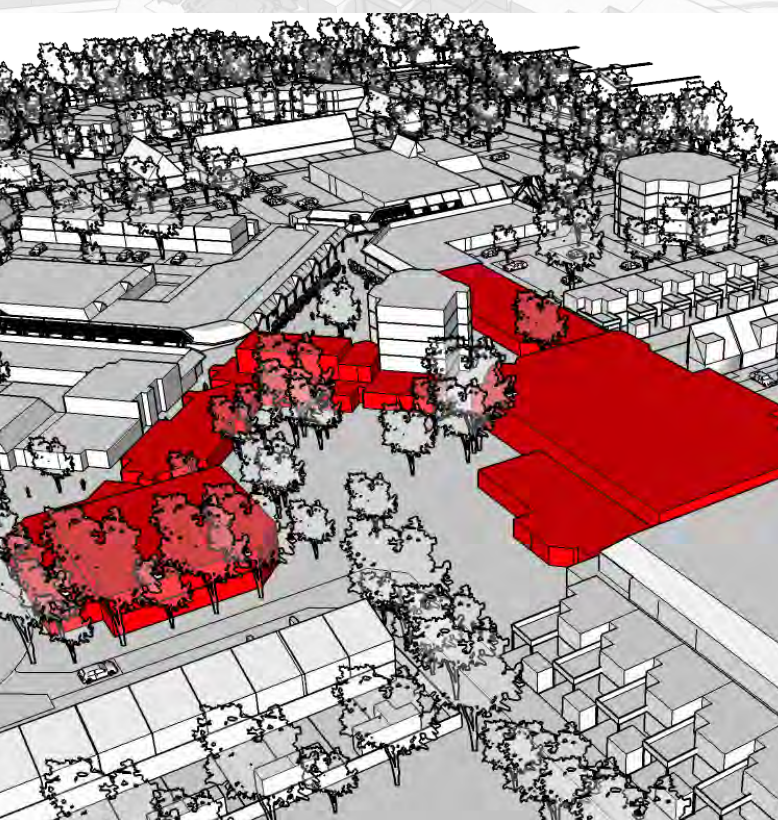


Afb. 2 Bouwblok met combinatie commerciële plint en wonen

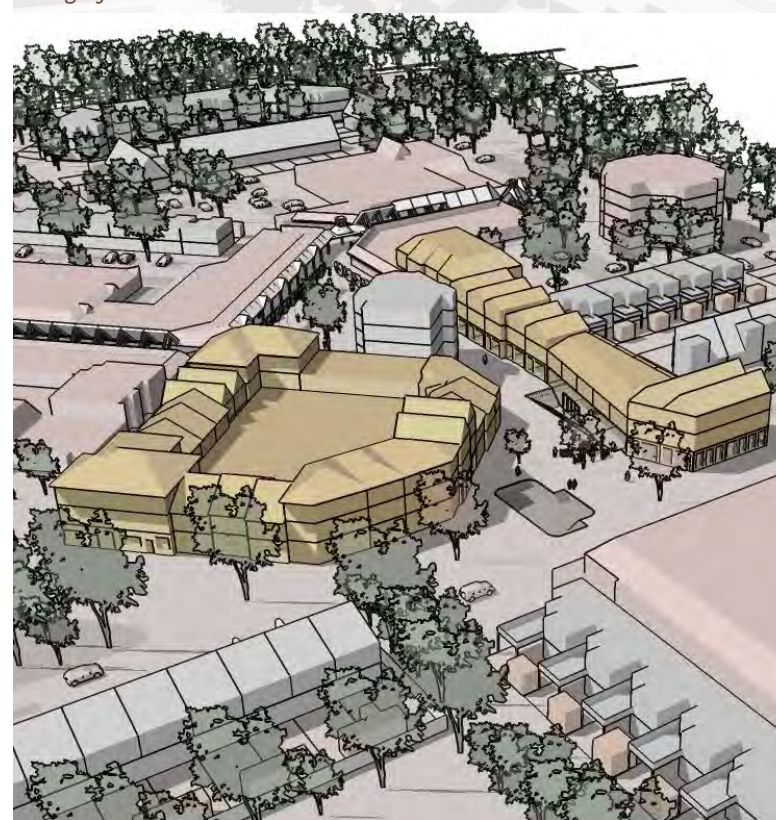




Bestaande situatie



Mogelijke nieuwe situatie



4 Onderdelen en aspecten

4.1 Het laadvermogen van de visie

Bij het maken van de visie is er niet alleen nagedacht over de plattegrond. Er is gelijktijdig een stedenbouwkundige schets gemaakt. Die schets geeft een indruk van de openbare ruimtes die ontstaan en van de gebouwen die er zouden kunnen komen. Die openbare ruimtes en gebouwen noemen we het laadvermogen van de visie.

Die stedenbouwkundige schets is beperkt tot het gebied waarvan we weten dat het in de komende tijd mogelijk gaat veranderen: zwembadgebouw, bibliotheek, activiteitscentrum en voormalige kerk.

Met deze ruimtelijke schets wordt duidelijk hoe de keuzes van de visie uitpakken, als ze gebruikt worden voor het maken van een project.

Er is dus een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, voor de onderdelen van Arkendonk die nu kunnen transformeren. Maar gelijktijdig is dit stedenbouwkundig plan niet meer dan een eerste impressie, die zich nog zal ontwikkelen in de tijd. Toch worden hier enkele screenshots van die schets getoond, zodat de doorwerking van de visie duidelijk wordt.

Met nadruk wijzen we erop dat dit een richtinggevend document is en nog geen concreet plan.

4.2 De functionele invulling

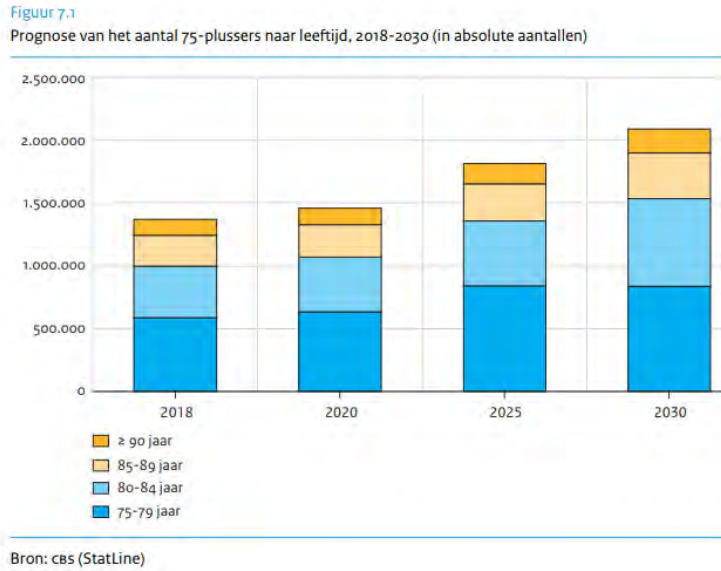
De nieuwe gebouwen kunnen alleen worden gebouwd als er ook daadwerkelijk vraag naar is. In deze paragraaf geven we aan hoe we tot een functionele invulling zullen komen.

Wonen

Er is behoefte aan woningen in het algemeen en (zorg)appartementen in het bijzonder. We maken een woningprogramma dat we zullen inpassen in ons gemeentelijk woningbouwprogramma.

Er zijn verschillende woningtypes nodig om de doelen te kunnen realiseren zoals: rugzakwoningen, zelfbouwappartementen, standaardappartementen en woningen voor jongeren en ouderen.

We zoeken naar moderne en flexibele vormen van woningbouw. Voor het marktsegment zijn ook nieuwe typologieën als zelfbouwappartementen denkbaar. We willen diversiteit maximaal stimuleren.



Demografische trends sturen woningbehoefte. Bron: CBS



Afb. 3 Sporthal met transparante gevel en relatie binnen-buiten



Afb. 4 Open plint, centrumplan Bergen



Afb. 5 Horecaconcept bedient sporthal en centrumgebied

Gemeentelijk beleid is dat we de verhouding sociaal/ markt per locatie bekijken.

Funcities

De invulling van de plint met commerciële en sociale funcities ligt voor een deel bij de ‘markt’ en voor een deel bij ons als gemeente. Dichte plinten worden voorkomen. Wij faciliteren een nieuwe vorm voor het activiteitencentrum. We denken bijvoorbeeld aan een combinatie van zorg met leisure.

Daarnaast wordt een oriënterend overleg gevoerd met de zorgaanbieders in Arkendonk. Zij hebben wellicht behoefte aan meer ruimte ten opzichte van de huidige locatie.

Bij de verbouw of de herbouw van de sporthal kijken we breder naar de mogelijkheden van (een combinatie met) commerciële funcities rond beweging en gezondheid. Er komt een goede oplossing voor een horecavoorziening. Die kan niet alleen op de sporthal draaien. Eerder is het omgekeerd: een sterk horeca-concept die óók de horeca voor de sporthal kan verzorgen.

Ten aanzien van de commerciële voorzieningen hebben zich al mensen gemeld die een onderneming willen beginnen. Wij maken in Arkendonk fysieke ruimte voor ondernemerschap. Daar zit een belangrijke bron van dynamiek voor funcities, denk aan flexplekken, verzamelunits, flexibele ruimten en/of startups.

Er ontstaat extra winkelruimte in het nieuwe gebouw aan het pleintje. Wij zoeken marktpartijen die hier een invulling voor kunnen verzorgen.



4.3 Onderdelen van het plan

Toegangen

Op dit moment zijn er vijf verbindingen tussen het centrale pleintje in Arkendonk en de parkeerplaatsen aan de buitenzijde. Drie van deze verbindingen gaan via de 'arcade': de twee koppen en een halverwege. De andere 2 verbindingen liggen aan de oostzijde en zijn zeer onoverzichtelijk en sluipdoor/kruipdoor.

De belangrijkste toegangen/verbindingen zijn de twee 'koppen' van de arcade. Deze toegangen behouden we en worden duidelijker en centraler. We gaan, veel meer dan nu, 'leven' naar buiten brengen. Denk aan elkaar ontmoeten, comfortabele fietsvoorziening, terras/ambulante handel, prettiger verblijven. Het idee is om op de koepels van de entreepassages lichtbakens te plaatsen.

De twee toegangen aan de oostzijde worden geheel vernieuwd (zie kaart voor de locatie). Ze worden breder, meer naar buiten georiënteerd en met zichten van en naar het binnenplein, waardoor het gevoel van sluipdoor-kruipdoor weg zal zijn. Rond de toegangen komt een levendige plint.

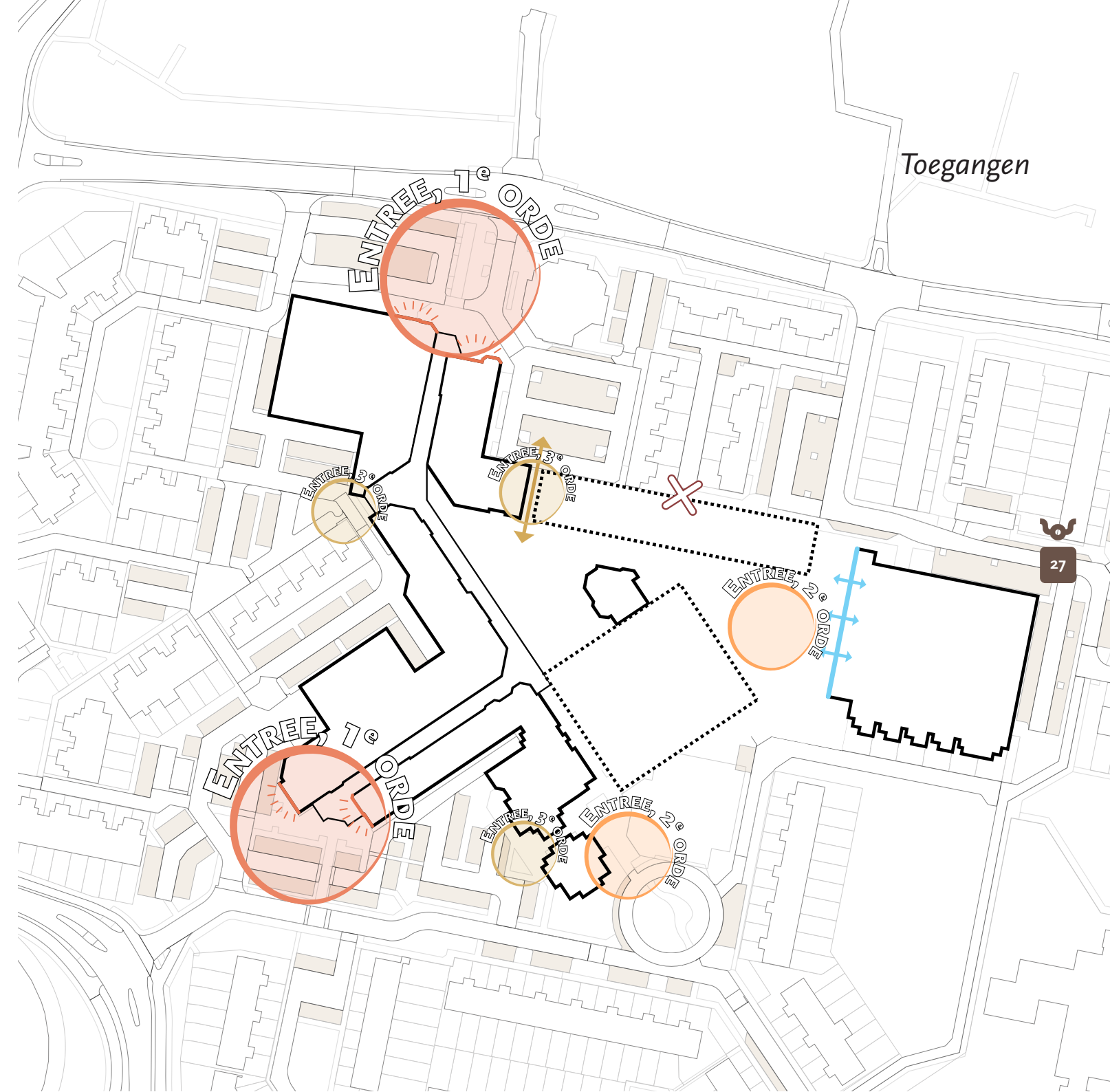
Er komt een nieuwe toegang tussen de parkeerplaats en het plein aan de noordzijde. De doorgang van het plein naar de Zwanendonk wordt afgesloten zodat de Zwanendonk meer als woonstraatje ingericht kan worden.

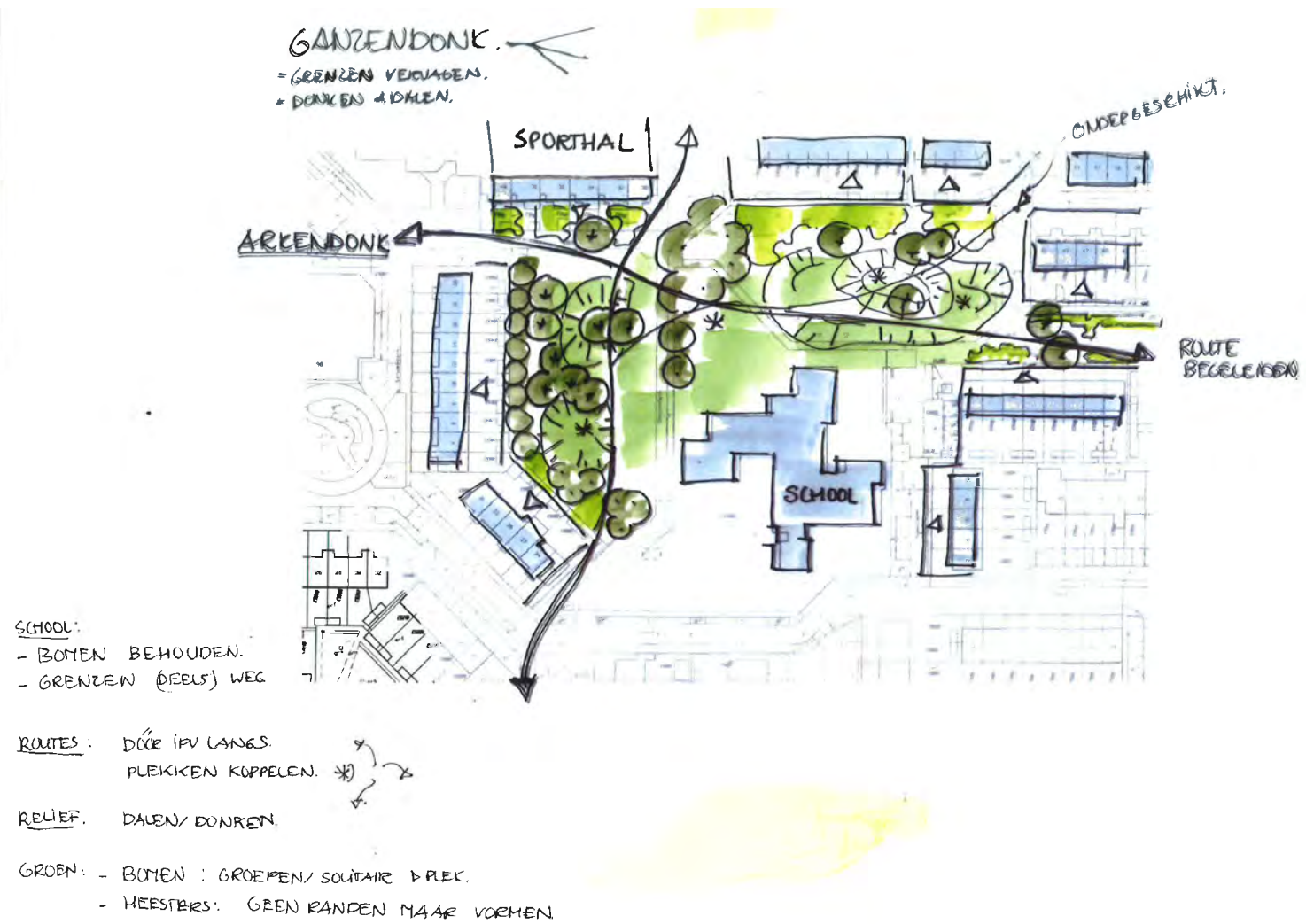
Samenhang met voetgangersveiligheid, fietsroutes en laden en lossen

De toekomstige opzet van de parkeerplaats moet ook inspelen op de andere functies van de verkeersruimte rond Arkendonk. Hoe wordt Arkendonk toegankelijker en aantrekkelijker gemaakt voor fietsers? Zijn de laad- en losroutes wel optimaal? Is de veiligheid voor voetgangers optimaal? Parkeerzoekroutes, laad en losroutes, en de fiets- en wandelroutes maken deel uit van het op te stellen verkeerscirculatieplan.

Een nieuw groen plein

Op de plek waar nu het zwembad staat komt een groene verblijfsruimte, met een zowel visuele als ruimtelijke verbinding met het bestaande park aan de Ganzendonk en met ruimte voor bomen. Er staan drie gebouwen omheen waar publieke functies voor levendigheid zorgen: de voorkant van de sporthal (die we zo transparant mogelijk proberen te maken), leisure en de ingang van het nieuwe activiteitscentrum.

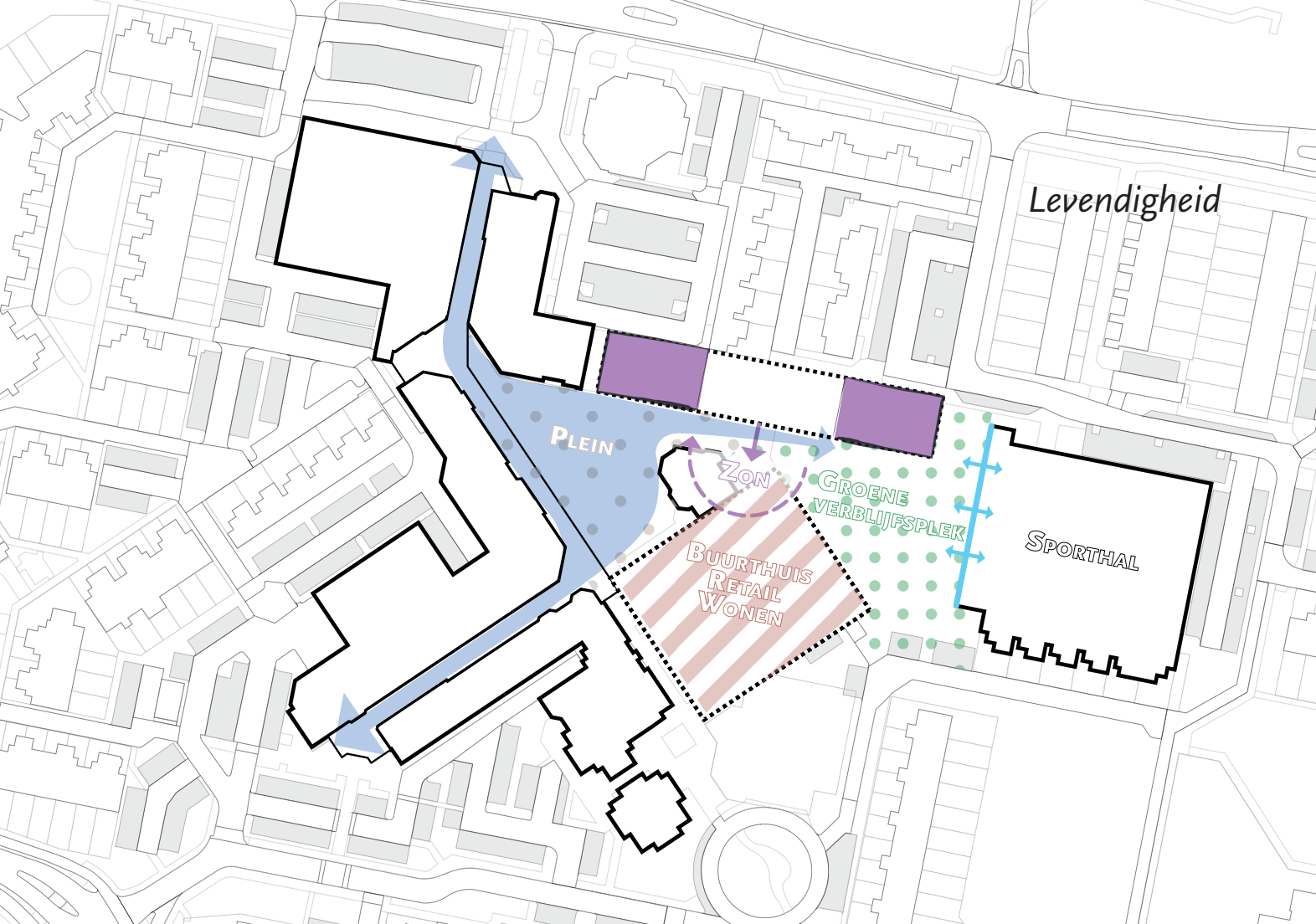




Schetsontwerp gemeente voor de Ganzendonk



Impressie mogelijk groen plein Arkendonk



Zwembadkuip geïntegreerd in uniek horecaconcept

We gaan proberen de zwembadkuipen te behouden als onderdeel van deze omgeving. Dit groene plein sluit aan op het park. Daar gaan we in de komende tijd aan de slag met verbeteringen in de groenaanleg. Bijgaand de eerste schets van deze voorstellen

Samenhangende winkelzone

Arkendonk is een samenhangend winkelgebied. Vooral de synergie tussen de supermarkten en de speciaalzaken is daarbij cruciaal. Algemene regel is dat de entree van een speciaalzaak binnen ongeveer 40 meter van de ingang van een supermarkt ligt. Dan maken consumenten makkelijker de keuze om bij die winkel binnen de stappen. Natuurlijk moeten de speciaalzaken ook echt iets te bieden hebben, dat is de ondernemerskwaliteit. Als gemeentelijke overheid kunnen we de omstandigheden bevorderen.

Binnen Arkendonk is er een doorgaande 'boodschappenzone' (traffic) die tussen de twee belangrijkste ingangen ligt en via het centrale pleintje loopt. De kern van deze route is overkapt. In het vernieuwde Arkendonk komt een doorgaande consumentenplint,

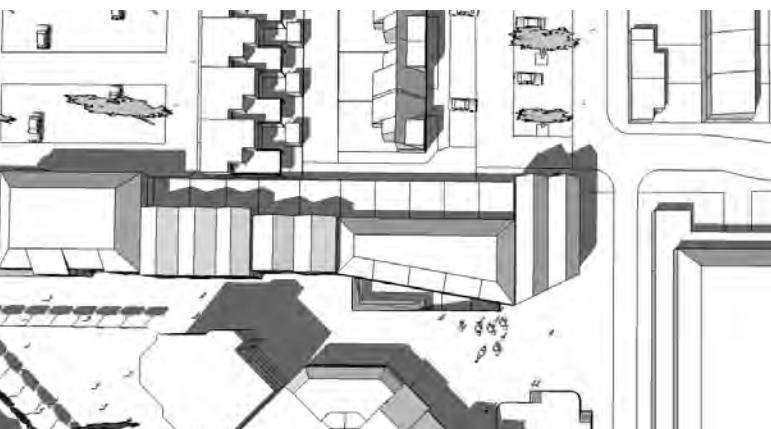
zoals op bijgaande kaart is aangegeven. Concreet betekent dat, dat alle ingangen van alle winkels aan de doorgaande trafficzone liggen. Om de trafficzone te versterken komt er aan de oostzijde van het pleintje een winkelruimte en aan de noordzijde een plint met ruimte voor onder andere leisure.

Aantrekkelijke locatie voor leisure

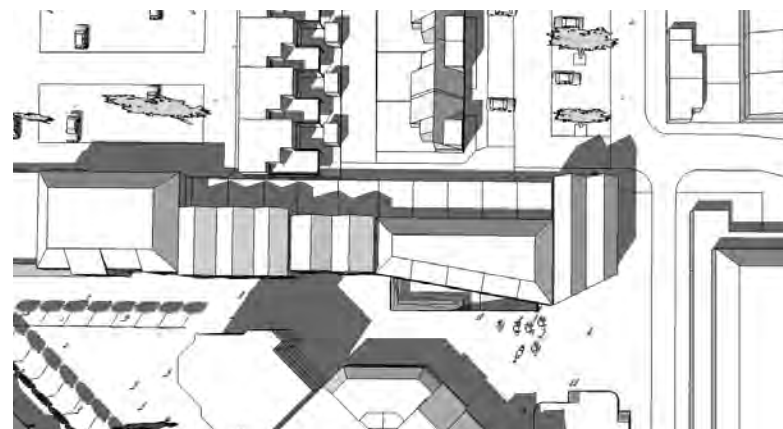
Bij trends is reeds aangegeven hoe belangrijk horeca aan het worden is als bindmiddel in de stedelijke omgeving. Met ruim 13.500 inwoners is Dommelbergen een ruime 'vijver om in te vissen'. Natuurlijk is er het centrum van Oosterhout als trekker, maar de markt voor horeca en vrijetijdsbesteding groeit en ook buiten de centra is er steeds meer mogelijk. Een dergelijke voorziening moet goed bereikbaar zijn, een terras op de zon hebben, kwaliteit leveren, een herkenbare uitstraling hebben (lieft iets bijzonders) en bij voorkeur verkeersluw liggen. Als je aan deze eisen voldoet dan is er veel mogelijk.

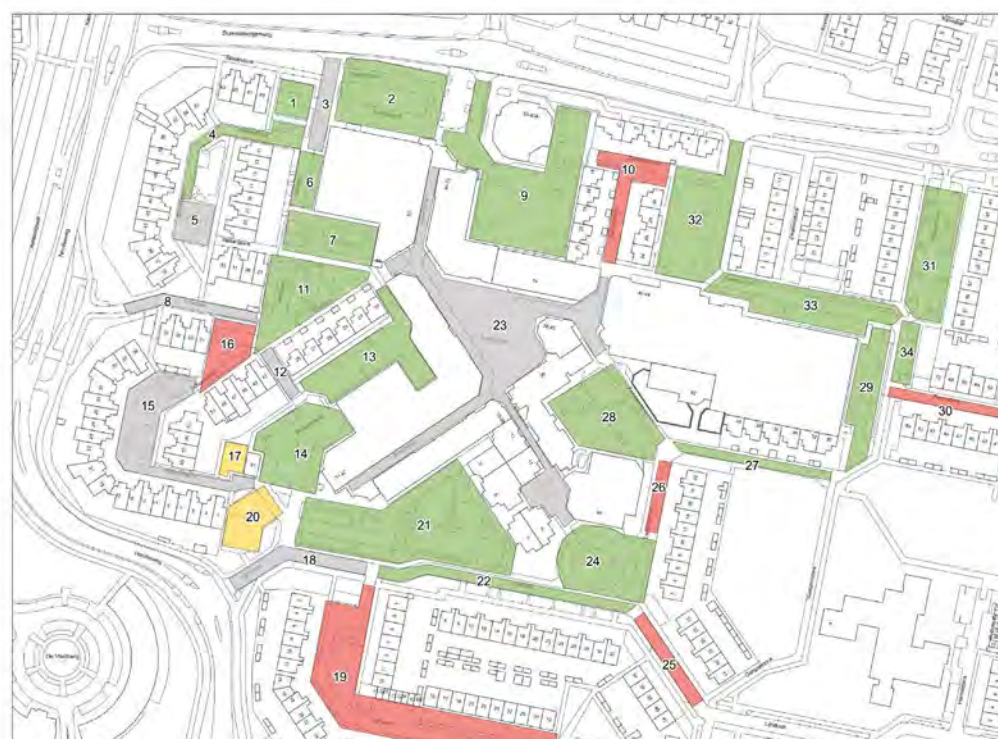
Er moet wel controle zijn op buitengeluid in de avonden want Arkendonk moet ook een comfortabele woonomgeving zijn.

Schaduw 01-juni 16.00 uur



Schaduw 01-augustus 16.00 uur



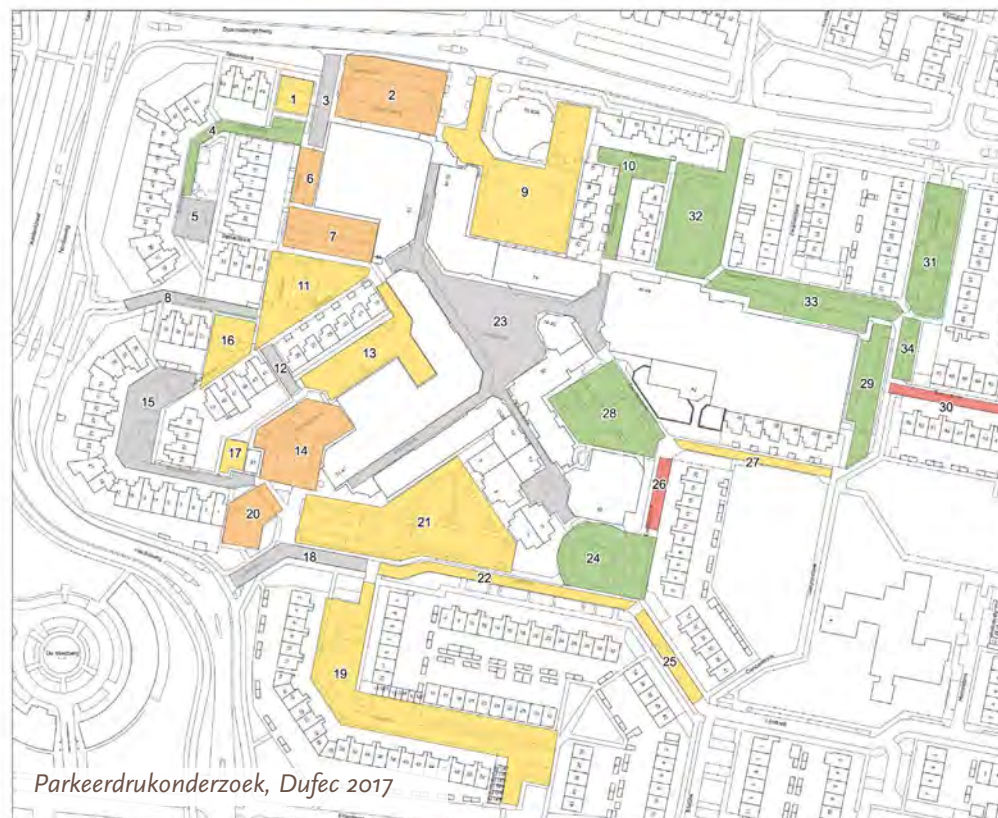
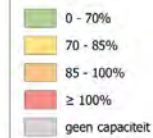


ARKENDONK OOSTERHOUT

Parkeerdruk
Zaterdag avond

Za 1 juli, 20:00 - 22:00u

Legenda

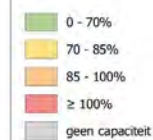


ARKENDONK OOSTERHOUT

Parkeerdruk
Zaterdag middag

Za 1 juli, 14:00 - 16:00u

Legenda



Parkeerdrukonderzoek, Dufec 2017

DUFEC

4.4 Parkeren

Situatie en diagnose

In 2017 is er door Dufec een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Tevens is een vergelijking gemaakt tussen de parkeerbalans op basis van de aanwezige functies en van de huidige normen (2019). Een parkeerbalans vergelijkt de parkeervraag die ontstaat door de aanwezigheid van functies als wonen en winkelen met het aanwezige aantal parkeerplaatsen binnen een bepaalde afstand tot die functies. De conclusie is dat er ruimschoots voldoende parkeerplaatsen voor de huidige functies in Arkendonk zijn, maar dat er plaatselijk en periodiek een volle bezetting is. Bij een structurele parkeerdruk, hoger dan 85% is er sprake van zoekverkeer. Zoekverkeer vertoont onwenselijk verkeersgedrag.

Het is logisch dat er in hoofdlijnen voldoende parkeerplaatsen zijn. Door de sluiting van het zwembad en de bibliotheek zijn de daarvoor bestemde plaatsen nu boventallig. In de woonstraten van woonwijken uit deze periode is het aantal parkeerplekken vaak te beperkt, door de toename van het aantal auto's per huishouden in de loop der jaren. In die woonstraten zie je

dan ook de grootste druk. Tevens is de rol en omvang van supermarkten in de loop van de decennia steeds groter geworden en wil men zo dicht mogelijk bij de in- en uitgang parkeren.

De opzet van de 36 bestaande parkeervelden is geïmpacteerd. Dit geeft ruimte voor verbetering. Bijgaande afbeeldingen laten de situatie, en de ruimte, zien.

Wat betreft het parkeren gelden er twee opgaves die voor deze visie belangrijk zijn.

De eerste opgave is het maken van een parkeercirculatie opzet, waarmee de verdeling van het parkeren over de verschillende parkeereenheden efficiënter verloopt. Op zich is die verdeling niet zo slecht. Er is een natuurlijk verloop van drukte vanaf de supermarkten, maar door de kleine eenheden wordt het als onhandig ervaren en het vinden van een parkeerplaats kost soms moeite en extra tijd.

De tweede opgave is het maken van een nauwkeurige en geïmpacteerde parkeerbalans voor het hele gebied, waarmee betrouwbaar voorspeld kan worden hoe het par-

In de uitwerking van deze visie worden verschillende modellen gemaakt. Daarbij zit in ieder geval óók een model zonder noord-zuid verbinding. De voor- en nadelen dienen in kaart gebracht te worden. Dit leidt wellicht tot een 'ideaal' model, en in ieder geval tot een overdachte keuze waarin de nadelen beperkt kunnen worden.

Eerder in deze visie is voorgesteld om de bestaande parkeerroute aan de westzijde te verbeteren en een nieuwe verbinding aan de oostzijde te maken wanneer het zwembad gesloopt wordt. De bestaande parkeerroute aan de westzijde heeft twee takken: een gaat dwars door een rij woningen terwijl de andere nogal een omweg maakt en in de buurt van de laad-en loszone van de Jumbo ligt. Beide verbindingen hebben nadelen.

Aan de oostzijde is nu geen doorgaande verbinding. Een nieuwe verbinding, van de Eendendonk langs de westzijde van de sporthal naar de Zwanendonk, leidt auto's door de groene openbare ruimte en brengt doorgaand autoverkeer waar dat nu niet zo is. Dus ook aan deze verbinding kleven nadelen.

De nieuwbouw van Arkendonk wordt klimaat adaptief en voldoet aan de moderne duurzaamheidseisen. Wat zijn extra punten van aandacht?

Er ligt stadsverwarming naar het zwembad en de sporthal. Voor het zwembad is deze nu niet meer in gebruik. We zetten die vrijgevallen capaciteit maximaal in voor de nieuwe gebouwen. Als er dan nog meer capaciteit over is, zoeken we andere toepassingen in de buurt.





Afb. 6 Groen plein met speelaanleidingen en verblijfskwaliteit



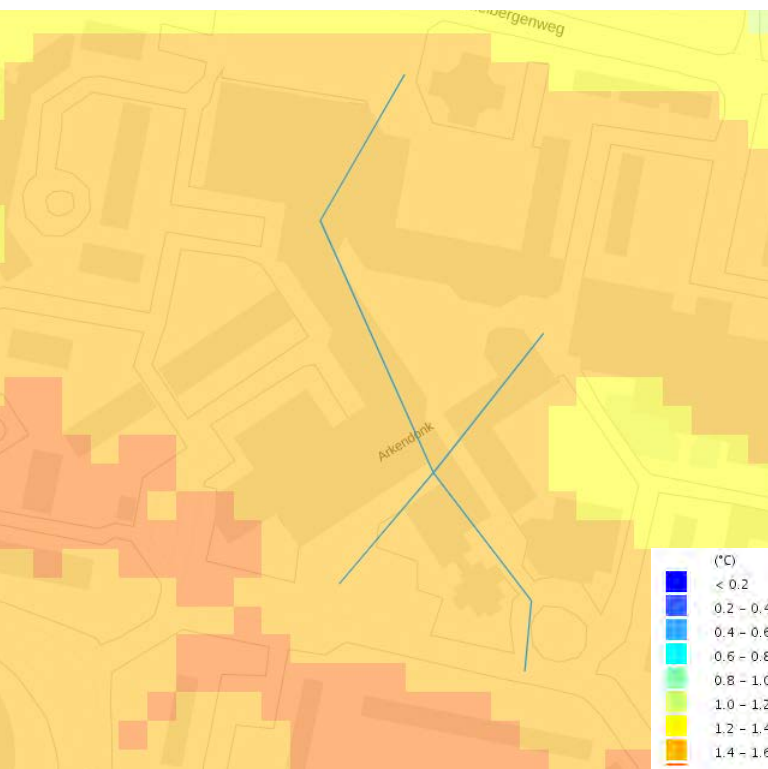
Afb.7 Combinatie groen en terras



Afb. 8 Groene verblijfsruimte



Afb. 9 Groen plein



Stedelijk hitte-eiland effect. Bron: nationaleenergieatlas.nl



Geschiktheid daken voor zonnepanelen Bron: nationaleenergieatlas.nl

Wanneer de sporthal verbouwd of vernieuwd wordt, onderzoeken we de optie van een ‘supersized’ zonnedak. Dit is een zonnedak met overstek waardoor het oppervlak toeneemt. De bedekking wordt hierdoor maximaal. Daarmee is het haalbaar om tussen de 1200 en 1500 panelen te plaatsen (elektriciteit voor ruim 100 woningen).

Hemelwater wordt naar het open watersysteem langs de Hoofseweg, Dommelbergenweg en de Effentweg gevoerd, ook het water dat op de daken valt.

4.6 Beeldkwaliteit

Een nieuwe toon

De beeldkwaliteit van Dommelbergen en Arkendonk in het bijzonder, voldoet niet aan de huidige maatstaven. Het is een pragmatische wijk uit een tijd dat een goede woning op zich al een kwaliteit was. Het uiterlijk was minder belangrijk. Er is veel repetitie, straten zijn van betonmateriaal, de gevelstenen hebben weinig kleur en er is weinig detail in de vormgeving.

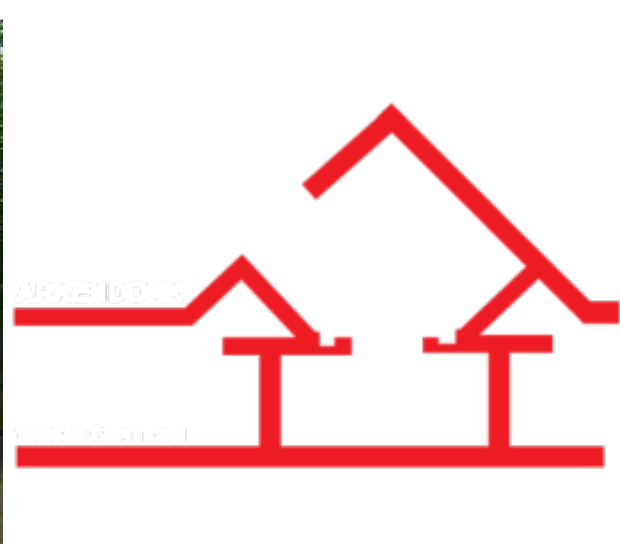
In Arkendonk komt daar het grote aantal ‘achterkanten’ nog bij: blinde gevels van winkels en woningen.

De nieuwbouw breekt radicaal met deze sobere beeldkwaliteit. Meer variatie, meer kleur, sprekendere materialen. Blinde gevels worden zo veel mogelijk vermeden. Daarom wordt er gewerkt met grote bouwvolumes die aan alle zijden ‘ingepakt’ worden door kleinschaligere gebouwen. Zie de referentiebeelden.

Groener

Waar het kan wordt groen toegevoegd. Belangrijk is de nieuwe, groene openbare ruimte op de locatie van het huidige zwembadgebouw. Ook worden groene gevels gestimuleerd.

We gaan in overleg met de bewoners en gebruikers van Arkendonk om te beoordelen of een deel van het huidige pleintje een (verhoogd) gazon kan worden. Daarmee kan de ‘hardheid’ van het geluid van de ruimte worden gedempt.



Impressie vergroenen appartementengebouw en het binnenplein

Het bestaande appartementengebouw aan het plein

Het bestaande appartementengebouw aan het centrale plein wordt door velen als een onaantrekkelijk gebouw gezien. Het gebouw bestaat uit particuliere appartementen. In de ophaalsessie met de gemeenteraad is expliciet gevraagd wat de sloop van dit gebouw aan winst voor de ruimtelijke kwaliteit zou opleveren.

In het ruimtelijk model is onderzocht of de sloop van het gebouw een significante bijdrage aan een betere ruimtelijke opbouw van het centrum oplevert. Daaruit blijkt dat het gebouw op zich (de massa) het probleem niet is.

De uitstraling is natuurlijk wel een probleem. We gaan als eerste stap in overleg met de eigenaren over de verbeteringsmogelijkheden. Denk aan een nieuw 'schil' (met betere isolatie), een andere vorm van isolatie, stuc en/of een groene gevel.

De overkapping van Arkendonk

De overkapping van Arkendonk dateert uit de jaren 70. De vormgeving wordt door het publiek weinig geapprecieerd (stemming tijdens de bewonersbijeenkomst september 2019). Toch wordt de vorm van de overkapping gebruikt als het logo van de winkeliersvereniging.

Inderdaad geeft de overkapping een sterk gedateerde indruk. Het kleurgebruik is erg uit de tijd en op sommige plekken is de kap te laag. Toch liggen er ook kansen, de overkapping is als een bijzonder object ontworpen. De overkapping is een 'vormgevingsmonumentje' uit de 70-er jaren. Vergelijk het met de moderne monumenten uit de jaren 50. Wat je merkt is dat na een jaar of 50 de goede ontwerpen in een

bepaalde stijl zich van de middelmatige onderscheiden. De overkapping krijgt een facelift, maar wordt als karakteristiek element voor Arkendonk behouden.

De ondernemers van Arkendonk werken aan een initiatief om de bestaande overkapping te verbeteren. Afgesproken is om in de komende tijd, in overleg tussen gemeente en ondernemers, aan een definitief verbeteringsplan te werken, waarbij het initiatief bij de ondernemers ligt.

4.7 Eerste beeld van het programma

Op basis van de huidige stedenbouwkundige schets hebben we een zeer globale eerste inschatting van oppervlakte gemaakt. Dit is een vingeroefening, het uiteindelijke plan kan nog flink afwijken van de huidige schets.

Van de ruimte in de plint is een deel bruikbaar voor woningen. Met een maximum van zo’n 20%

In totaal is er dus mogelijk ruimte in de schets voor zo’n 70-75 woningen.

4.8 Ontwikkeling van de overige delen van Arkendonk.

De visie die we hebben opgesteld gaat over heel Arkendonk. Zij geldt dus zowel voor de eigendommen van de gemeente als de andere locaties. Winkelcentrum Arkendonk is van een groot aantal eigenaren. We nodigen deze eigenaren uit zich te organiseren en een herontwikkelingsorganisatie in te richten. Vanwege de complexe eigendomssituatie zullen wij als gemeente geen initiërende rol innemen. We zullen eventuele plannen van ondernemers toetsen aan deze visie en in overleg met hen aanpassingen bespreken waar dat mogelijk en nodig is.

In de huidige schets zitten de volgende hoeveelheden	m² bruto	Indicatie aantal woningen
Ruimte in de plint	4.100	
Woonoppervlak eerste verdieping	2.800	28
Woonoppervlak tweede verdieping	2.600	26
Woonoppervlak kaplaag	1.300	13
		67

5 De vervolgstappen

5.1 Vaststelling van de visie

Een door de gemeenteraad vastgestelde visie is nodig om het vervolg te kunnen opstarten. Daarna starten we met de vervolgstappen om daadwerkelijk tot uitvoering te komen. In dit hoofdstuk geven we in de volgende paragrafen aan wat er in ieder geval nodig is om dat voor elkaar te krijgen:

- Een internetplatform;
- Inventariseren en organiseren van partijen;
- Technische vervolgstappen;
- Programmatische vervolgstappen;
- Een ontwikkelstrategie;
- De juiste planvorm.

5.2 Een internetplatform voor ontwikkeling

We willen Arkendonk zoveel mogelijk samen met de bewoners van Dommelbergen, ondernemers, pandeigenaren en de gebruikers van het winkelcentrum ontwikkelen. ‘Samen’ houdt overleg in, maar ook het stimuleren en aanhaken van lokaal ondernemerschap. Een bruisend centrum is immers niet alleen een serie gebouwen, het is ook een cultuur van betrokkenheid en ondernemerschap.

Daarom richten we een internetplatform op waar informatie over de voortgang met iedereen kan worden gedeeld (zodra dat verantwoord is), en waar mensen de eerste contacten kunnen leggen als zij samen iets willen ondernemen.

5.3 Partijen, stakeholders en samenwerkingen

We gaan in overleg met partijen om de mogelijkheden van samenwerkingen te onderzoeken. We gaan dat zo transparant mogelijk doen en zullen daar een factor-c analyse van stakeholders onder leggen. Daarmee bouwen we een overzicht van mogelijke betrokken partijen op.

We zullen in ieder geval de volgende gesprekken opstarten:

- Overleg met de eigenaar van de kerk;
- Overleg met de koepel van vereniging van eigenaren (onder andere over de arcade);
- Overleg met de zorgaanbieders;
- Overleg met de vereniging van eigenaren van het appartementengebouw op het pleintje;
- Overleg met de gebruikers van de sporthal en het activiteitscentrum.

5.4 Technische vervolgstappen

In onderstaand overzicht geven we aan welke technische vragen we in ieder geval gaan uitzoeken voordat we aan een uitwerking van het stedenbouwkundig plan kunnen beginnen:

- Voor het gebied wordt een parkeerbalans opgesteld waarmee we de komende jaren vooruit kunnen, deze is eind 2019 beschikbaar;
- Er worden verschillende modellen voor de verkeerscirculatie gemaakt, Parkeerzoekroutes, laad- en losroutes, en de fiets- en wandelroutes maken daar deel van uit;
- Van de sporthal wordt onderzocht of het gebouw voldoende toekomstwaarde heeft. Het kan zijn dat de kosten voor modernisering, isolatie en aanpassing te hoog zijn en dat het beter is het gebouw nieuw te bouwen;
- De mogelijkheden van de stadsverwarming worden onderzocht;
- Er wordt uitgezocht wat de toekomstwaarde van het gebouw van het activiteitscentrum is;
- Er wordt onderzocht of het mogelijk is de zwembadkuipen te bewaren en wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

5.5 Programmatische vervolgstappen

In onderstaand overzicht geven we aan welke programmatische vragen we in ieder geval gaan uitzoeken, voordat we aan een uitwerking van het stedenbouwkundig plan kunnen beginnen:

- We maken een woningprogramma voor de nieuwe, gebouwde ruimte dat past in ons gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet in diversiteit;
- Voor het marktsegment van woningen gaan we onderzoeken of er mogelijkheden voor zelfbouwappartementen zijn en welke woningtypologieën het meeste aansluit op de woonvraag in Arkendonk;
- Wij gaan onderzoeken of een nieuwe vorm voor het activiteitscentrum samengesteld kan worden. We denken bijvoorbeeld aan een combinatie van zorg met leisure;
- Voor de sporthal kijken we naar de mogelijkheden van (een combinatie met) commerciële functies rond beweging en gezondheid;
- We gaan op zoek naar een sterk horeca-concept dat óók de horeca voor de sporthal kan verzorgen;



- Wij willen in Arkendonk fysieke ruimte maken voor ondernemerschap. Daartoe gaan we eerst onderzoeken of er een vraag is en wat de aard van die vraag is;
- We stellen een marktkansenoverzicht op voor leisure. Als je rekening houdt met de trend, wat is er dan denkbaar aan leisure. We organiseren daartoe onder andere een brainstorm met ondernemers uit Oosterhout;
- We onderzoeken, met verschillende belanghebbers, de mogelijkheid voor extra winkels;
- Afhankelijk van de uitkomst van het gesprek met de zorgpartijen onderzoeken we de mogelijkheden voor zorgfuncties.

5.6 Ontwikkelstrategie

Ontwikkelbeeld

We willen de plint structureel bruikbaar maken voor vele vormen van gebruik. Een belangrijke vraag daarbij is wie de plint gaat exploiteren en met welke doel. Wij stellen de publiekstrekkende doelstelling (levendigheid) voorop.

De mogelijkheden voor de beste wijze van exploitatie onderzoeken we. Vervolgens bepalen we de beste manier om de gebouwen te ontwikkelen.

Een andere vraag is hoe we gewenste ruimtelijke kwaliteit het beste kunnen realiseren. Ook hierbij speelt de vraag hoe we de ontwikkeling gaan organiseren.

Weer een andere vraag is hoe we de maximale variatie in woningbouwtypes kunnen krijgen en tegelijkertijd voldoen aan de woonvraag in het gebied. Is zelfbouw van appartementen daarvoor een goede route, of zijn er andere manieren?

Al deze vragen moeten beantwoord worden voordat we de vervolgstappen kunnen nemen.

Grond- en opstalexploitatie

De keuze voor het ontwikkelbeeld zal onder andere afhangen van het exploitatieresultaat van de gehele ontwikkeling. Deze moet namelijk in hoofdlijnen neutraal zijn.

We zullen in eigen beheer zowel een grond- als een opstalexploitatie opstellen. Dat is nodig om een evenwichtig gesprek met afnemers en ontwikkelaars te kunnen voeren.

5.7 De juiste planvorm

Na vaststelling van deze visie worden de werkzaamheden die in bovenstaande paragrafen staan aangegeven opgestart. Met die informatie wordt een masterplan opgesteld. Dat masterplan bestaat uit 5 componenten:

- Ten eerste een uitwerking van deze visie op de genoemde functionele punten als verkeer, wonen, etc. Het detailniveau moet voldoende zijn om concrete projecten te kunnen definiëren, te omschrijven en op starten en/of te kunnen toetsen;
- Ten tweede wordt een project- en partijenoverzicht gemaakt. Wie is met welk project bezig en in welke samenwerking;
- Ten derde wordt een uitwerking van de stedenbouwkundige schets gemaakt;
- Ten vierde wordt een ontwikkelstrategie uitgewerkt en wordt een exploitatie opgezet;
- Ten vijfde wordt een projectenprogramma gemaakt. Daarin staat bijvoorbeeld op welke manier een bepaald gebouw ontwikkeld wordt.

Wij voorzien in ieder geval de volgende projecten (alles onder voorbehoud van haalbaarheid):

- Sloop van het zwembad
- Aanpassing/verbouw/nieuwbouw van de sporthal
- Ontwikkeling van een gebouw op de gecombineerde locatie zwembad/bibliotheek
- Ontwikkeling van een gebouw op de gecombineerde locatie activiteitscentrum/kerk
- Een nieuwe groene openbare ruimte
- Verbeteringen van de parkeerplaats
- Kleinere aanpassingen in de openbare ruimte bij de ingangen en het huidige centrale pleintje van Arkendonk.



Bijlage: Arkendonk in Oosterhout moet gaan bruisen

OOSTERHOUT - De sporthal blijft, het zwembad wordt gesloopt en in de voormalige bibliotheek komt een sportschool. Wat er verder met centrumgebied Arkendonk gaat gebeuren, is nog niet duidelijk.

Rijan van Leest 26-09-19, 23:51 Bron: BN DeStem

Bewoners, winkeliers en andere betrokkenen bespraken donderdagavond daarom de toekomst van het winkelcentrum en omgeving

Zo bruisend mogelijk

Hoe gaan we centrumgebied Arkendonk binnen de beperkingen zo bruisend mogelijk maken? Volgens Hans van Kempen, landschapsarchitect bij ontwerp-bureau LOS is dat dé vraag waarop antwoorden worden gezocht. „We moeten echter ook niet te veel willen veranderen, want dit gebied heeft ook kwaliteiten”, zegt Van Kempen.

LOS haalde eerder al ideeën op bij onder meer bewoners en ontwikkelde daaruit een conceptvisie. Die visie levert ook vragen op, onder meer over de behoefte aan horeca, woningbouw en parkeerplaatsen. Van Kempen: „In de kerk zit nu een kringloopwinkel. Je

kunt je afvragen of het kerkgebouw moet blijven. Als het gebouw gesloopt wordt, ontstaat er ruimte voor een parkeerroute.”

Een bewoner wil weten of er in de conceptvisie ook rekening is gehouden met de detailhandelsvisie van de gemeente Oosterhout. Daarin staat dat een discountsupermarkt de aantrekkingskracht van Arkendonk kan verbeteren. Van Kempen twijfelt daaraan. „Ik verwacht niet dat de komst van zo'n supermarkt bijdraagt aan de waarde van dit gebied.”

Tuin behouden

Ilse Linssen en Ad Pieters werken beide in activiteitencentrum Arkendonk. „Hierachter is een grote tuin en die willen we behouden”, vertelt Linssen. „Mensen drinken er een kopje koffie, spelen jeu de boules en vrijwilligers vinden het fijn om de tuin te onderhouden.” Pieters ziet graag dat de dependance van de bibliotheek in het gebouw blijft. „Mensen komen hier graag een krantje lezen.” Ook voor het centrumgebied hebben ze ideeën, zoals een groener plein en meer fietsenstallingen. Linssen: „Ouderen komen namelijk steeds vaker op de elektrische fiets naar Arkendonk.”

Rodney van Oossanen opent in november zijn sportschool in de voormalige bibliotheek. „Ik ben opgegroeid in deze wijk en mijn ouders wonen hier nog”, zegt Van Oossanen. “Er moeten hier meer voorzieningen komen voor de jeugd”, meent hij.

Parkeergarage

Frans Korsen is het met hem eens. Sinds maart woont hij in een appartement bij het winkelcentrum. „Het zou mooi zijn als ze Arkendonk voor meer mensen interessant maken”, zegt hij. “Wat mij betreft mag er een parkeergarage komen.” „Maar dan wel gratis”, vult een andere bewoner aan. „Want dat is de kracht van Arkendonk.”

Afbeeldingen

Afb.1

Foto: Erwin Vrensen

Afb.2

De Beeringen Bemmelen

Architect: Mulleners + Mulleners

Bron: google

Afb.3

Gymnasium Ukkel (B)

Architect: URA, Yves Malysse & Kiki Verbeeck
(Brussel, België)

Foto: Filip Dujardin

Afb.4

Centrumplan Bergen LOS stadomland

Foto: LOS stadomland

Afb.5

Gasthuyspoort, Breda

Architect: Bedaux de Brouwer Architecten

Foto: Michel Kievits

Opdrachtgever: Maas-Jacobs Vastgoed

Afb.6

Schoolvereniging Wolters, Den Haag

Ontwerp: House of Green

www.houseofgreen.nl

Afb.7

Hemisfair, San Antonio (VS)

Ontwerp: Landscape Forms

Afb.8

Marconi park, Vorst(B)

Ontwerp: Suede 36

Bron: Wikipedia

Afb.9

Erby Place Pocket Park, New South Wales (AU)

Bron: www.cityofparramatta.nsw.gov.au



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Visie | Toekomst Arkendonk Oosterhout