

## **BETONDAK ARKEL**

Eind 2011 is de fabriek Betondak Arkel gesloten. Sindsdien is de vraag: wat kan/moet er met het terrein gebeuren?

### **Organische gebiedsontwikkeling: Betonson-terrein te Arkel**

De huidige tijd vraagt om gebiedsontwikkelingen; en dan veelal een andere aanpak dan dat we de laatste jaren gewend zijn. Er moet op een andere manier worden gedacht en gewerkt om een gebiedsontwikkeling in beweging te krijgen. Organische gebiedsontwikkeling kan hiervoor een oplossing zijn, met andere manieren van financieren, plannen, ontwikkelen en wijze van ruimtelijke ordening.

Organische gebiedsontwikkeling is een flexibel proces waarbij lokale initiatieven vooraf niet bekend zijn en die verspreid in tijd en ruimte plaatsvinden. Door deze flexibiliteit kan gemakkelijk worden gereageerd op marktveranderingen en trends én kan afstemming plaatsvinden met andere nieuwbouwplannen binnen de regio. Kortom er wordt niet uitgegaan van een vaststaand eindbeeld, maar er wordt met kleine stappen een ontwikkeling in gang gezet. Het tempo wordt mede bepaald door de vraag. Omdat niet bekend is hoe snel de ontwikkeling van dit 10 hectare tellende terrein zal verlopen beogen we een bestemmingsplan met een langere doorlooptijd dan de in de Wro opgenomen 10 jaar.

De wens om een plan te hebben met een langere doorlooptijd en daarin ook innovatieve elementen te willen opnemen heeft ertoe geleid dat de gemeente Giessenlanden het project aangemeld heeft voor de 12<sup>e</sup> tranche van de Crisis en herstelwet (Chw).

De opname in de Chw biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt de mogelijkheid om met de elementen zoals bedoeld in de Omgevingswet te experimenteren en is daarmee een voorloper van het toekomstige Omgevingsplan.

Niet alleen het opstellen van het Omgevingsplan is innovatief maar ook de weg er naar toe. Om tot de goede input voor het Omgevingsplan te komen zijn er PubliekPrivateBuurtSamenwerking (PPBS) en Value Engineering (VE) sessies gehouden met inwoners, ondernemers, verenigingen, overheden (gemeente, waterschap, omgevingsdienst), deskundigen en andere belangstellenden. In deze sessies is er veel kennis opgedaan over o.a. de historie van de locatie, maar ook de kwaliteit van het gebied en andere zaken die mensen belangrijk vinden; nu en in de toekomst. De eerste sessie leverde 238 ideeën op voor de toekomstige ontwikkeling. Deze ideeën zijn in de latere sessies met elkaar besproken en afgewogen waarna er uiteindelijk 10 belangrijke bouwstenen zijn gedestilleerd voor het gebied. Met deze participatieve werkwijze wordt beoogd een breed gedragen ontwikkeling tot stand te brengen, dat goed aansluit op de eigenheid van Arkel. Voor de integraliteit in de planvorming zijn diensten zoals DGJ, OZHZ en ook het Waterschap Rivierenland aangehaakt in PPBS- en VE-sessies. Omdat de Omgevingswet uitgaat van het bieden van lokaal maatwerk en van initiatiefnemers die vroegtijdig met alle partijen in gesprek gaan en zorgen voor integrale en gedragen plannen, is dit project voor ons een goede oefening in de voorbereiding op de Omgevingswet.

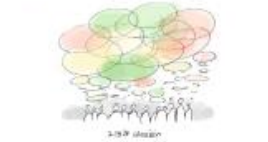
# betondak idee

## 10 ideeën voor Betondak Arkel

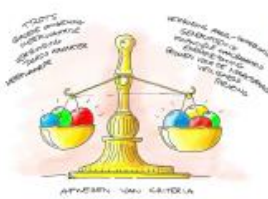
Uit 238 ideeën van bewoners zijn in twee werkdagen door Inwoners en specialisten 10 waardevolle mogelijkheden bedacht voor de herontwikkeling van Betondak Arkel

### Value Engineering Proces

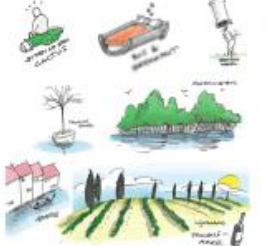
Begonnen met veel geweldig veel ideeën



Van ideeën naar criteria en bouwstenen



Brainstorm, geen idee was te gek



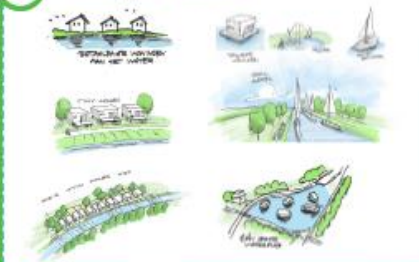
Realiseerbaarheid, geld speelt ook een rol



### 1 Tijdelijk/direct wonen



### 2 Tijdelijk wonen langs waterkant



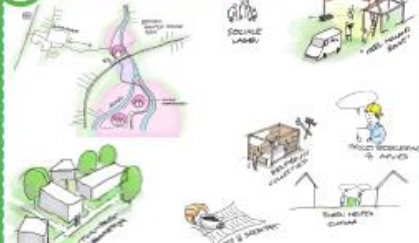
### 3 Tijdelijk/definitief gebruik van hallen voor bedrijvigheid



### 7 Boezemland door gedeeltelijke ophoging Woningen aan 'watervingers'



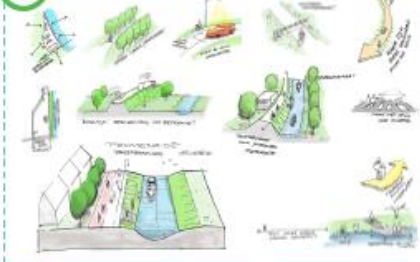
### 8 Terras, horeca, volkstuinen en community Collectief, zelfbouw/cascowoningen



### 4 Hotspot bij kruising van wegen



### 5 Wandel- en Fietsverbindingen



### 6 Herstel Boslaan



### 9 Energie positieve woningen



### 10 Herbruiken (beton)historie



De bouwstenen zijn visueel weergegeven.

Mooi was om te zien dat de uitkomsten van de PPBS en VE sessies over bijvoorbeeld de kwaliteiten van het gebied maar ook over cultuurhistorie overeenkwamen met de onderzoeken die in het kader van ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie naar voren kwamen.

De aanwezigen tijdens de laatste sessie hebben aangegeven dat, na het gereed komen van de bouwstenen, de bal nu ligt bij de initiatiefnemer en de gemeente. Zij hebben hun input voor de toekomstige ontwikkeling gegeven en zijn enthousiast over hetgeen tot nu toe is bereikt.

Het is de schone taak aan de gemeente en de initiatiefnemer om deze bouwstenen te gaan vertalen naar het omgevingsplan. Een van de aandachtspunten daarbij is te zorgen voor een goede balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit. De bouwstenen bieden daarvoor een handvat.

