

Verzoek tot ontwikkeling van de Betondaklocatie Arkel met woningbouw en andere functies (28 maart 2017 & 1 maart 2018)

Samenvatting

Op het leegstaande Betonson-terrein in Arkel gaat de komende jaren iets bijzonders gebeuren. De huidige eigenaar wil het terrein herontwikkelen en heeft samen met omwonenden een aanpak bedacht om het gebied geleidelijk te laten transformeren naar een hoogwaardig recreatief woonwerkgebied. Omdat aan de herontwikkeling van het huidige bedrijventerrein hoge kosten zijn verbonden, is gekozen voor een organisch ontwikkelmodel waarbij de opbrengsten van woningbouw de gewenste investeringen in het gebied moeten opbrengen. De vraag uit de markt bepaalt daarbij welke programma gaat ontstaan.

De woningmarktanalyse leert dat het plan in Arkel kan voorzien in concrete lokale woonbehoefte en regionale behoefte. Op basis van een indicatieve verkavelingsstudie blijkt het gebied een capaciteit van maximaal 258 woningen te hebben. Om een geleidelijk ontwikkeling over langere periode mogelijk te maken krijgt het bestemmingsplan een looptijd van 20 jaar.



Impressie huidige situatie

Toetsing regionale woonvisie

De regionale woonvisie (geactualiseerde versie februari 2017) heeft tot doel te komen tot regionale afstemming en te bouwen waaraan behoefte is en daar waar de beste kansen liggen. De voorgenomen herontwikkeling van de Betondak-locatie speelt in op dat doel. Afhankelijk van de concrete vraag aan woningen wordt binnen het plangebied het aanbod bepaald. Omdat te waarborgen wordt voor de locatie een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld, dat anders dan een traditioneel bestemmingsplan, een vraaggestuurde toetsing mogelijk maakt.

A: 5110/50-agendatoets

Arkel is een voorzieningendorp met ruim 3.000 inwoners. Tien (10) woningen is daarom de grens waarboven plannen regionaal geagendeerd worden. Het bruto aantal te bouwen woningen is 258 in 20 jaar (met een maximale variant van 258 woningen in 10 jaar).



B: 0, 8%-toets

De optelsom van plannen in Arkel voor de periode 2010 tot en met 2019 bedraagt 0,1%. Voor na 2020 zijn er op dit moment nog geen grote plannen voor Arkel gepland.

Op grond van agendatoets A vraagt dit plan om agendering.

C: Regionale kwalitatieve plantoets in ambtelijk overleg.

Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de navolgende criteria:

Aanleiding voor het project

In 2011 is de betonfabriek te Arkel als productielocatie gesloten. De kans dat hier weer nieuwe bedrijvigheid gaat ontstaan is zeer gering waardoor langdurige leegstand dreigt. De huidige eigenaar is daarom zelf op zoek gegaan naar de mogelijkheden voor herbestemming. Ook voor de gemeente ligt hier een groot belang om te komen tot herontwikkeling. Op een belangrijke plek in Arkel, direct gelegen aan het water, ontstaat de kans dit gebied open te stellen voor zijn omgeving en een functie te geven die past bij het karakter van Arkel.

Vanuit de noodzaak tot herbestemming is door middel van een bijzonder participatieproces met de omgeving gezocht naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van het betondak-terrein. Zie ook het schema dat als bijlage is bijgevoegd. Dit heeft geleid tot een plan om de fabriekslocatie te herontwikkelen tot een gemengd gebied met wonen als hoofdfunctie. Het gebied zal op organische wijze worden getransformeerd tot een nieuw woon- en werkgebied. Tevens wordt sterk ingezet op gebiedsprofilering. De herontwikkeling zal flexibel worden ingestoken zodat kan worden gereageerd op marktveranderingen, trends en afstemming van nieuwbouwplannen binnen de regio. Dit betekent dat er nog geen concrete invulling van het programma is. Wel is een indicatief verkavelingsplan ontwikkeld waarmee het maximaal woningbouwprogramma is bepaald en aangetoond is dat het plan uitvoerbaar is. Nieuwbouw is enkel kansrijk als het vraaggericht is en enig volume heeft om de kosten van herontwikkeling te dekken.

1. Toetsing aan de regionale woonvisie

1.1 Bestaand boven nieuw

De bestaande voorraad kan niet voorzien in de vraag omdat het plan ruimte gaat bieden aan onderscheidende woonmilieus die niet in het reguliere aanbod worden voorzien. Door het concept van organische gebiedsontwikkeling is sprake van een vraaggestuurd plan. Dat wil zeggen afhankelijk van een concrete markt vraag. Om die reden is momenteel nog niet duidelijk welke woningtypes gerealiseerd zullen worden en voor welke doelgroep. Het programma zal echter volledig aansluiting zoeken bij de actuele woonbehoefte.

Wat de locatie betreft ligt het terrein zeer gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer (treinstation en bus) en uitvalswegen als de A27. De bouwstenen uit het participatietraject dragen bij aan een plan met een grote ruimtelijke kwaliteit, waardoor dit doelgroepen lokaal en in de regio zal aanspreken.

1.2 Inbreiding boven uitbreiding

Met de herontwikkeling van het Betondak-terrein wordt een bestaande locatie binnen bestaande stads- en dorpsgebied hergebruikt en wordt een segment aan de bestaande woonmilieus in Giessenlanden toegevoegd om de keuzevrijheid en de differentiatie te vergroten.

1.3 Woonmilieus en productmarktcombinatie (pmc)

Arkel is in de woonvisie aangewezen als "voorzieningsdorp". In voorzieningsdorpen bedient nieuwbouw de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren.

Arkel biedt kansen voor de volgende groepen:

- Opwaarts mobielen, zij willen een divers aanbod, met de nadruk op middeldure koop, eigentijdse producten, energiezuinig, flexibel en ruim.
- Moderne burgerij en traditionele burgerij, waaronder ook een aanzienlijke groep senioren valt. Zij wensen een traditioneel-eigentijds product, ruimer dan veel van de bestaande producten, grondgebonden en appartementen.
- Nieuwe conservatieven en postmaterialisten als nieuwkomers in de regio. Deels vragen zij om nieuwbouw, meestal maatwerk en particulier initiatief.

Het projectgebied leent zich voor een bijzondere kwaliteit (hoogwaardig product op hoogwaardige plek) en kan zo van toegevoegde waarde zijn voor de regio.

2. Lokale marktanalyse

Uit een onderzoek van Facton d.d.17 februari 2018 (afzonderlijke bijlage behorende bij dit verzoek) blijkt dat de locatie Arkel zeer kansrijk is om de hiervoor omschreven doelgroepen te bedienen. Door de bijzondere kwaliteit die in Arkel kan worden gerealiseerd, wordt een aantoonbare extra instroom verwacht voor een- en meergezinswoningen in de verschillende segmenten (koop). Daarnaast kan het plan ruimte bieden aan bijzondere woonwensen zoals waterwonen.

3. Voorkomen concurrentie

Uit de rapportage van Fakton blijkt dat in de voor Betondak Arkel relevante woonmilieus een woonbehoefte bestaat van 46 woningen per jaar. Dit betekent dat er ruim voldoende vraag is om dit mogelijk te maken zonder daarbij andere plannen in de regio in de weg te zitten. De locatie Betondak Arkel zet vooral in op een lokale behoefte en beoogt daarnaast regionaal woningzoekenden aan te trekken. Het plan legt geen claim op de woonbehoefte uit omliggende gemeenten. Uit de analyse van Fakton blijkt dat grote woningbouwlocaties in de omgeving gericht zijn op een meer stedelijk woonmilieu.

4. Behoeft aan bedrijven en overige voorzieningen

Binnen het plangebied wordt naast wonen ruimte geboden aan bedrijvigheid. Het betreft kleinschalige bedrijvigheid veelal gekoppeld aan de straks ter plaatse aanwezige woonfunctie. Welke vormen van bedrijvigheid dit gaat worden is niet bekend en zal afhankelijk zijn van de initiatieven die bewoners zelf gaan nemen. Omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfsbestemming neemt per saldo het aanbod aan bedrijventerrein fors af. Omdat het omgevingsplan voor het overige alleen locatie gebonden bedrijvigheid zal toelaten vormt het plan geen concurrentie voor planaanbod in de regio.

Daarnaast wordt binnen het plangebied ruimte geboden aan een passantenhaven. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die uitsluitend bedoeld is om passanten een bezoek aan het plangebied te laten brengen. Een eventuele horecafunctie zal eveneens voorzien in een specifieke lokale behoefte direct gekoppeld het ruimtelijk concept van het nieuwe woonwerkgebied.

5. Voorkomen van leegstand

De oude betonfabriek heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Dorpskern Arkel" de bestemming "Bedrijf". Zoals hierboven reeds beschreven is in 2011 de fabriek gesloten. Het opnieuw in gebruik nemen van de bedrijfsbestemming is niet aan de orde. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de locatie niet geschikt is voor de beroepsvaart. Derhalve is de behoefte aan dit soort 'natte industrie' op deze locatie komen te vervallen. Niets doen zou betekenen dat een bestemming in stand wordt gelaten die geen reële ontwikkelingsmogelijkheden biedt waardoor langdurige leegstand en verloederding dreigt. Een nieuwe bestemming met reële ontwikkelingsmogelijkheden kan dit voorkomen. Een nieuwe invulling met wonen, werken en recreatie wordt markttechnisch het meest haalbaar geacht.

6. Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling van het Betondak-terrein is aan te merken een bijzonder project met bovenregionale aantrekkingskracht. Het project zal gedeeltelijk- vraaggestuurd - voorzien in een lokale behoefte en regionale behoefte aan woningen. Juist door de bijzondere opzet is de Betondak-locatie zeer kansrijk om die behoefte de komende jaren in te vullen.

BIJLAGE UITKOMSTEN VALUE ENGINEERINGSPROCES



161026 Poster.pdf

Aanvulling notitie “verzoek tot ontwikkeling van de Betondaklocatie Arkel d.d. 28 maart 2017”

De ambtelijke voorbespreking van het verzoek tot ontwikkeling van de Betondaklocatie d.d. 28 maart 2017 geeft aanleiding tot een aanvulling van het opgestelde verzoek. De vraag is gesteld waarom het een locatie met onderscheidend vermogen is en hoe dat ook geborgd wordt. Uiteraard is de aard en de ligging van de locatie al bijzonder, maar ook de keuzes die voor de locatie – zelfs al in de tijdelijke situatie – worden gemaakt zijn onderscheidend. In het op te stellen omgevingsplan zal dat onderscheidend vermogen bindend worden vastgelegd. Interesse voor verschillende functies, nu al in de tijdelijke situatie is er voldoende, zo wordt er gesproken over een sociaal werkbedrijf, micro brouwerij, kwekerij etc. etc..

Deze aanvullende notitie geeft enkele voorbeelden van hoe kwaliteiten in het toekomstige bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan) kunnen worden opgenomen. Deze uitwerking is nog in ontwikkeling en daardoor nog niet definitief. Desondanks willen we deze informatie over hoe we dit wensen te borgen in het plan niet onthouden

Verder is een belangrijk doel dat de ontwikkeling van het gebied het zodanig wordt ontwikkeld dat er altijd een ‘afgerond’ beeld kan ontstaan.

1. Bijzonder woon-werkconcept

De ontwikkeling van de Betondaklocatie start met functies zoals bedrijvigheid, horeca, cultuur en diverse tijdelijk functies (placemaking). Hieraan gekoppeld zal woningbouwontwikkeling plaatsvinden. In het omgevingsplan wordt deze functionele fasering bindend geregeld. Daarnaast worden eisen gesteld aan minimale groen- en waterstructuren, aan te leggen recreatieve verbindingen, behoud cultuurhistorie, mogelijkheden voor functiemenging.

Artikel 3 Recreatief woonwerklandschap

3.1 Gebiedsbeschrijving

Functiemenging

Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan:

- Wonen
- Wonen en bedrijf aan huis
- Bedrijven
- Lichte horeca
- Bed- en breakfast
- Recreatie
- Cultuur
- Maatschappelijk (zorg en kinderopvang)
- Water
- Groen
- Verkeer

Met een vergunning zijn tevens – onder voorwaarden - de volgende tijdelijke functies toegestaan in de bestaande bedrijfsbebouwing:

- Verkoop van streekproducten
- Horeca
- Cultuur en ontspanning
- Bedrijvigheid
- Evenementen
- Dagcamping
- Starterswoningen
- zonnepanelen

Bron: concept-omgevingsplan

2. Dorpswoonmilieu

De locatie Betondak richt zich exclusief op een dorps woonmilieu. In het omgevingsplan worden hiervoor regels opgenomen die een directe werking krijgen voor gebruikers en bewoners in het plangebied. Zie de regeling uit het conceptomgevingsplan in het kader hieronder.

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ieder bouwplan moet voldoen aan de volgende eisen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gevarieerd bouwen in dorps sfeer bestaande uit: dorps-compact met autoluwe verblijfsruimte (straatjes en plaatsjes) aan de ene zijde van het plangebied; dorps-landelijk met nadruk op water aan de andere zijde van het plangebied.2. Minimaal X zelfbouwkavels worden aangeboden.3. Gebouwd wordt voor diverse doelgroepen, waaronder voor in ieder geval starters en senioren. Minimaal x% van de woningen dient uit betaalbare woningen te bestaan.4. Een mix van woningen wordt gerealiseerd waarbij minimaal twee van de volgende woningtypes wordt gebouwd:<ol style="list-style-type: none">a. Vrijstaande woningen;b. Twee-onder-een-kapwoningen;c. Rijwoningen.5. Voor de woningtypes genoemd onder 4a en 4b geldt het volgende:<ol style="list-style-type: none">a. In een reeks van x woningen mogen maximaal x dezelfde woningen voorkomen;b. Binnen een eenheid van x woningen dienen minimaal x verschillende woningtypes/gevelbeelden aanwezig te zijn.c. Voorkomen repetitie: niet meer dan 2x dezelfde verschijningsvorm naast elkaar en maximaal 6 woningen in een zelfde rij. |
| <p>Bron: concept omgevingsplan</p> |

3. Ruimtelijke relatie met lintbebouwing en water

De ontwikkeling van het projectgebied moet verplicht rekening houden met de kwaliteiten in de directe omgeving. Dat wil zeggen dat het plan landschappelijk en stedenbouwkundig moet aansluiten bij de omliggende lintbebouwing en een directe relatie moet krijgen met de omgeving. Op basis van een nog op te stellen landschappelijk analyse worden concrete landschapseisen gesteld die directe werking krijgen in het omgevingsplan. Een regel die in ieder geval opgenomen zal worden is de eis dat de eerste woning pas mag worden opgeleverd als de bomenlaan (*belangrijk cultuurhistorisch element*) is aangelegd.

4. Duurzaamheid

De Betondaklocatie moet een duurzame gebiedsontwikkeling worden. Omdat nog niet helemaal duidelijk is hoe deze doelstelling te realiseren is, geldt een onderzoekplicht die concrete eisen stelt aan gebruikers en bewoners van het gebied. Zie de regeling uit het conceptomgevingsplan in het kader hieronder.

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. Om een bepaald niveau van duurzaamheid te kunnen realiseren op gebiedsniveau worden eisen gesteld aan het hele gebied. Hierbij geldt de volgende onderzoekplicht voor de helft van de onderwerpen:<ol style="list-style-type: none">a. Energiepositief bouwenb. 100% van de energievraag van het gebied wordt ingevuld door het opwekken van hernieuwbare energie binnen het gebied. Te veel aan energie wordt terug geleverd aan het net of buiten het gebied gebruikt.c. Hernieuwbare energie is afkomstig van de volgende bronnen: aard- en bodemwarmte (geothermie), biomassa, wind, zon, water.d. Geen gasaansluiting / toepassing fossiele brandstoffen.e. Er wordt gebruik gemaakt van een andere vorm om energie op te wekken dan fossiele brandstoffen. Bijvoorbeeld gebruik maken van warmte koude opslag (WKO).f. Geen aansluiting op het riool.g. Al het hemelwater dat op verharde oppervlakken valt infiltreert in de bodem.h. Volledig hergebruik van water (regenwater en grijswater). |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- i. Hergebruik van bestaande materialen, zoals het toepassen van betonproducten in het openbaar gebied.
 - j. In het hele gebied wordt ledverlichting toegepast. Openbare verlichting kan op basis van de behoefte aan of uit worden gezet.
 - k. 20% van het aantal openbare parkeerplekken wordt voorzien van een laadpaal voor elektrische auto's.
 - l. In het hele gebied moeten droge voeten kunnen worden gegarandeerd.
 - m. Er wordt gebruik gemaakt van een 'smart grid' zodat vraag en aanbod van elektriciteit goed op elkaar kunnen worden afgestemd.
2. Om bovenstaande duurzaamheidseisen te kunnen halen worden er ook op gebouwniveau een aantal eisen gesteld. Ieder bouwplan of initiatief die in het gebied wordt ontwikkeld, voldoet aan onderstaande eisen.
- a. Ruimteverwarming geschied door elektriciteit uit hernieuwbare energie zonder uitstoot. Er vinden geen NOx-emissies plaats. Hiervoor kan bijvoorbeeld een huisaccu worden gebruikt om het overschot aan energie op een ander tijdstip te gebruiken;
 - b. Daken waarop geen zonnepanelen worden gerealiseerd worden ingericht als groene daken.

Bron: concept omgevingsplan