

17-5-2017

# Landschapsanalyse Arkel eo

*Ten behoeve ontwikkelingsplan Betondaklocatie*



## Landschaps analyse omgeving Arkel

### Ten behoeve van onderbouwing ontwikkelingsplan Betondak

De analyse maakt gebruik van het 'stappenplan voor de dialoog ruimtelijke kwaliteit' uit het Werkboek Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie Zuid-Holland.

#### 1. Het initiatief (Betondak Arkel)

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.

Dit heeft geleid tot een plan om de fabriekslocatie te herontwikkelen tot een gemengd gebied met wonen. Het gebied zal op organische wijze worden getransformeerd tot een nieuw recreatief woon- en werkgebied. Het gebied zal op korte termijn al een invulling krijgen met (tijdelijke) functies zoals cultuur, lichte bedrijvigheid en evenementen gebaseerd op het concept van 'place making' als opstap naar een proces van 'community building in een dorps en landelijk woonmilieu'. Op basis van de marktvraag worden

vervolgens nieuwe functies zoals wonen toegevoegd aan het gebied, en worden tijdelijke functies wellicht vast. Hierdoor ontwikkeld zich een organisch gegroeid gebied waar verschillende functies in balans naast elkaar bestaan. Door de unieke mix van wonen met andere functies ontstaat een onderscheidend gebied voor diverse doelgroepen. Tevens wordt sterk ingezet op gebiedsprofilering en marketing, binnen en buiten de regio. 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.

Om te waarborgen dat het gebied ook echt een bijzondere opzet krijgt wordt in plaats van een bestemmingsplan een omgevingsplan<sup>1</sup> opgesteld. In een omgevingsplan mogen kwalitatieve eisen worden gesteld aan de bouw van woningen. Dit maakt het mogelijk om toe te werken naar specifieke woonmilieus die zich onderscheiden van woonmilieus uit andere plannen in de omgeving en die ook aansluiten op de uitkomsten van het gevolgde participatieproces. Die specifieke woonmilieus moeten vervolgens in de markt een organisch proces op gang brengen van doelgroepen die graag op deze locatie willen wonen. Dat biedt hopelijk ruimte aan communities, buurtschappen, waterwonen en/of zelfbouwers die op de betondak-locatie de ruimte en vrijheid krijgen om eigen woonwensen te realiseren.

---

<sup>1</sup> Voor het plangebied is door de minister een besluit genomen dat voor de Betondak locatie, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, een

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden opgesteld (omgevingsplan).

## 2. Analyse van de huidige situatie

De Betondak-locatie is ten noorden van de dorpskern van Arkel gesitueerd, nabij het knooppunt van de Bazeldijk en Dorpsweg richting Hoogblokland. Arkel en Hoogblokland zijn dorpen in de Alblasserwaard in de provincie Zuid-Holland en maken deel uit van de gemeente Giessenlanden.

Hoogblokland is gesitueerd op een zanddonk in het open veenweidelandschap ten westen van Arkel.

Arkel is gesitueerd op de afzettingen van het riviertje de Linge op de overgang hiervan naar het veengebied. Het belangrijkste element in de ruimtelijke hoofdstructuur van Arkel is de dijk waaraan Arkel is ontstaan. Aan deze dijk is de historische bebouwing gelegen. Dit bebouwingslint kenmerkt zich door een bijzonder slingerend verloop. De dorpskern van Arkel wordt omringd door waterlopen. Ten oosten van de kern het riviertje de Linge en aan de noordzijde de veenstroom Zederik, thans het Merwedekanaal. Verder wordt Arkel omgeven door het kenmerkende veenweidelandschap van de Alblasserwaard. Dit slagenlandschap dat sinds de ontginning in de 11e eeuw niet wezenlijk veranderd is, geeft het gevoel van een historisch decor. Rust en ruimte zijn de belangrijkste kenmerken van dit landschap.

Binnen deze landschappelijke gegevens is de Betondak-locatie op een uitzonderlijke plek gesitueerd, te weten; op buitendijkse gronden tussen de Bazeldijk en het Merwede kanaal. De locatie kent daarmee een bijzonder karakter dat zich enigszins onttrekt aan de specifieke landschappelijke kenmerken haar omgeving.

### 2.1. Historische ontwikkeling

Lange tijd zijn grote delen van de Alblasserwaard onbewoond gebleven. Het moerassige karakter en de frequente overstromingen van de omringende rivieren maakten het gebied minder geschikt voor

bewoning. De eerste bewoners vestigden zich op de hogere donken die als geïsoleerde droge plekken boven het moerasgebied uitstaken, en op de zandige oeverwallen langs de rivieren. In de Romeinse tijd (12 voor Christus tot 450 na Christus) werd de oeverwal van de Linge bewoond. In een betrekkelijke korte tijd, tussen 1000 en 1300, werd het gehele veengebied stelselmatig in cultuur gebracht.

De openheid met verspreid liggende boerderijen is kenmerkend voor het veenweidelandschap. Dit landschap wordt doorsneden door lange lintvormige ontginningsassen die veelal een bochtig verloop kennen omdat ze zijn ontstaan langs oude veenstromen. In eerste instantie werd het land vanaf de oeverwallen van de Lek en Linge verkaveld. Om deze ontginningen tegen overstromingen te beschermen werden er kades aangelegd. In de 11<sup>de</sup> eeuw werden deze kades steeds verder verhoogd. Vervolgens werden dorpen gesticht langs de stroompjes in het veengebied. Omstreeks 1200 werd een begin gemaakt met de bedijking van de rivieren door het verbinden en versterken van de verschillende kades. Langs de dijken ontstond de karakteristieke lintbebouwing.

Aanvankelijk is het veengebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. De akkerbouw heeft echter niet lang standgehouden. Door de ontwatering klomk het veen steeds verder in, waardoor het gebied dichterbij het grondwater kwam te liggen en te nat werd voor akkerbouw. Noodgedwongen schakelde men over op veeteelt. De uitbreiding van de woningbouw en bedrijventerreinen vergde veel ruimte van het landelijk gebied. Na 1950 werd de auto steeds belangrijker in het woon-werk verkeer. Het wegennet werd evenals het aantal oeververbindingen uitgebreid.

De ruimtelijke opbouw van het gebied wordt gekenmerkt door de kleine dorpskernen waarvan Arkel en Giessenburg de grootste zijn.

De dorpskernen worden door de lintbebouwing met elkaar verbonden. De kerken in de dorpen die vaak iets hoger liggen (op de donken) dan de rest van de bebouwing vormen de oriëntatiepunten en het silhouet van de verschillende kernen. Arkel zelf heeft zich oorspronkelijk ontwikkeld op een oude zandhoogte, vermoedelijk een oeverwal van de Linge. Het dorp heeft zich in de loop der tijd als lint verder ontwikkeld in noordelijke en zuidelijke richting.

Hoogblokland heeft zich op de hoger liggende donken en aan de Bazeldijk ontwikkeld en heeft nog steeds een kenmerkende lintstructuur.



*Ontginningspatronen: Veeweideland, Zederik en Linge en Dijklinten*

Het Merwedekanaal is in 1892 officieel in gebruik genomen en verbindt het Amsterdam-Rijnkanaal in Utrecht met de Boven-Merwede ten zuiden van Gorinchem. Nabij Arkel is het oudere Zederikkanaal voor een deel gebruikt bij de aanleg van het

Merwedekanaal. Het Zederikkanaal is een voormalig kanaal dat de Lek bij Vianen verbond met de Boven-Merwede bij Gorinchem. Het Zederikkanaal is in 1824/1825 aangelegd als opvolger van de trekvaart tussen Gorinchem en Vianen, waarbij het tracé grotendeels hetzelfde is gebleven. Deze trekvaart lag zelf weer op de plek van het oude veenstroompje Zederik, dat in de buurt van Vianen ontsprong en bij Arkel in de Linge stroomde.

Een overblijfsel van het Zederikkanaal verbindt het Merwedekanaal via de oostkant van Arkel met de Linge. Een restant van de Zederik is nog herkenbaar in het landschap tussen het spoor, de Stationsdijk en het Merwedekanaal.

In 1883 is de spoorlijn Geldermalsen – Leerdam – Gorinchem geopend die nu onderdeel is van de Merwedelingelijn. De spoorlijn ligt op een dijk en dusdoende hoger in het landschap.



*Nieuwe patronen: Merwedekanaal en Merwedelingelijn Spoorlijn*



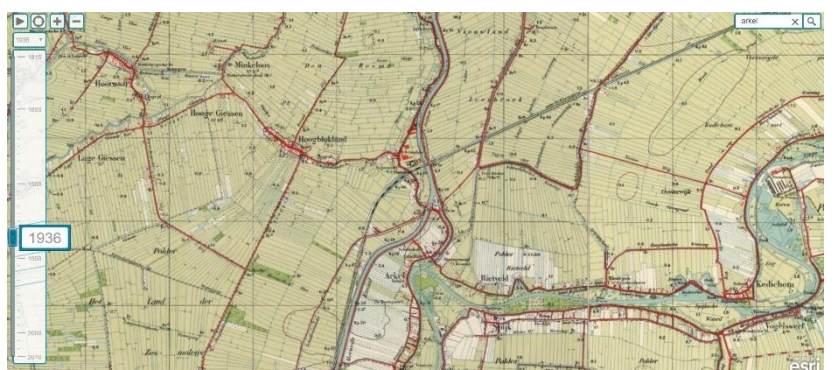
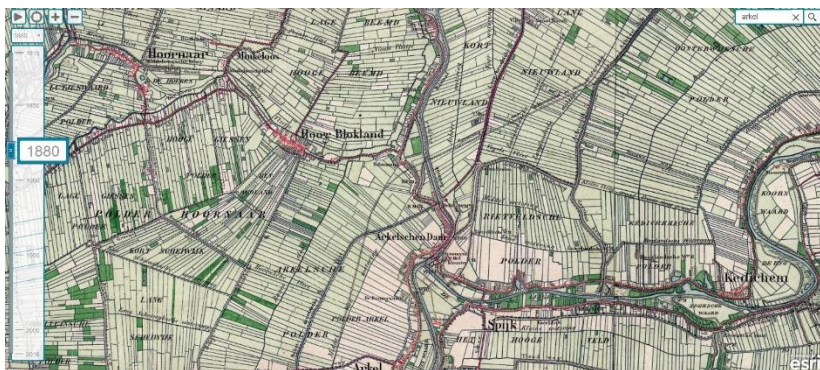
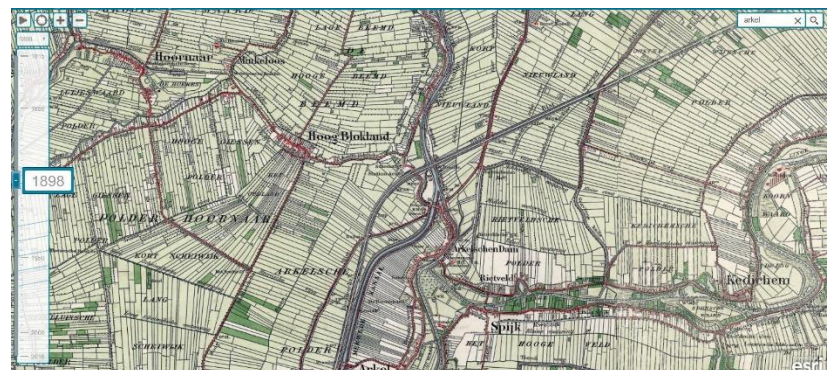
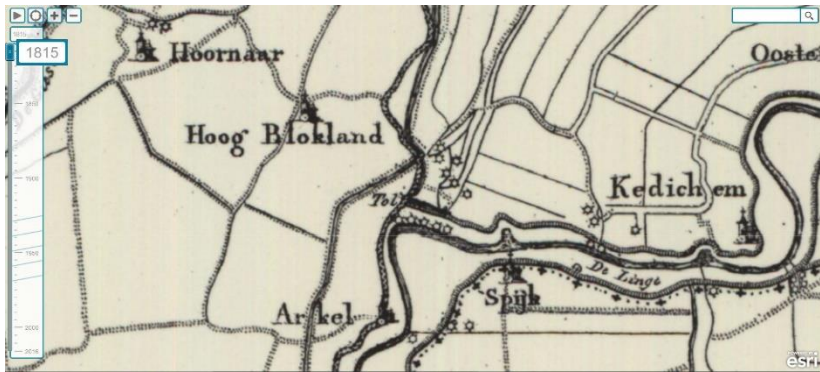
Na de tweede wereld oorlog (kaartbeeld 1959) begint de lintstructuur van Arkel zich verder te verdichten tot een kern doordat de 'kamers' die tussen de linten en waterlopen ingesloten liggen, zijn bebouwd. Naast de woonuitbreidingen is in de jaren zeventig en tachtig in één van die 'kamers' ten noordwesten van het Merwedekanaal, ook een bedrijventerrein ontwikkeld



*Kamers: woonkern, uitbreidingswijk, bedrijventerreinen en 'uiterwaard'*

Het plangebied an sich maakt eveneens onderdeel uit van deze reeks van 'kamers'. In deze kamer is in 1921 de betonfabriek in bedrijf genomen.





Topografische kaarten (1815-1936)

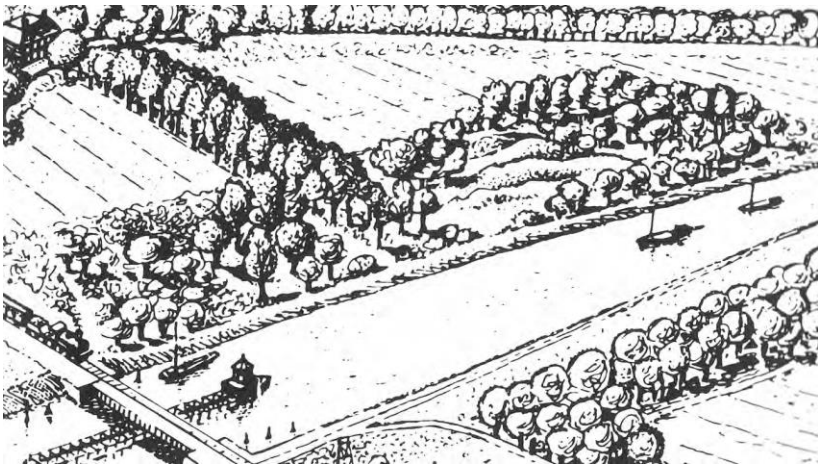






## 2.2. Plangebied

Het terrein was oorspronkelijk onderdeel van het landhuis 'Schoonzigt', een oude hofstede die in 1764 door Jan Jacob van Hoeij werd verbouwd tot landhuis. Het huis ligt nog altijd in de bocht van de dijk, tegenover de ingang van het fabrieksterrein. Aan de overzijde van de dijk werd door de familie een overtuin aangelegd, met zicht op het kanaal. Een laan met aan weerszijden bomen, de Boslaan, verbond het landhuis en de tuin.



*Boslaan en overtuin*

In 1915 kwam het landgoed in handen van de familie De Vries Robbé. Willem de Vries Robbé was vanaf eind negentiende eeuw eigenaar van een ijzer- en metaalgieterij in Gorinchem en een bedrijfje voor de fabricage van dakbedekking. In 1915 startte hij met proefnemingen voor de fabricage van Bimsbetonnen platen.

Door de groeiende vraag naar de betonnen dakbedekking bracht hij de productie onder in een afzonderlijke dochteronderneming: N.V. Betondak. In 1921 besloot De Vries Robbé de onderneming te verplaatsen naar Schoonzigt in Arkel. Op het terrein lagen al grote bergen grind en zand – grondstoffen voor de betonindustrie – die hier in de Eerste Wereldoorlog door de Genie waren opgeslagen voor de fortificaties van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op het terrein van de overtuin werd een fabrieksterrein aangelegd. De Boslaan bleef daarbij aanvankelijk bestaan.



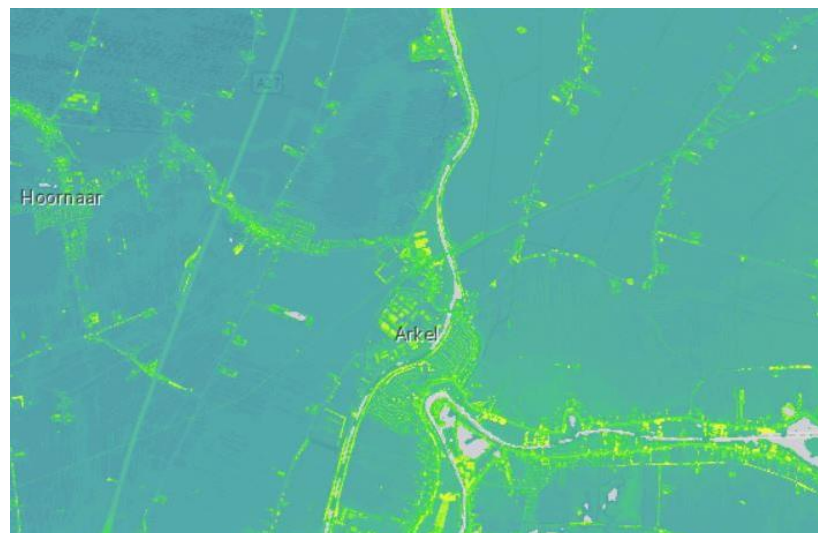
### 2.3. Ondergrond

De omgeving van Arkel ligt op de overgang van veengebieden naar zavel en kleigronden van de Linge. Opmerkelijk is dat het plangebied een relatief groot stuk land omvat tussen de Bazeldijk en het Merwedekanaal. Dit kan ook vanaf de oudste topografische kaarten worden afgelezen. Wellicht dat hier in het verleden een dijkdoorbraak heeft plaatsgevonden, of was de ondergrond te drassig om hier direct langs de Zederik een dijk op te werpen. Ten zuiden van het plangebied ligt een soortgelijk gebied. Echter hier kan de ruimte en de loop van de dijk door de aanwezigheid van een oude arm van de Zederik wel worden verklaard.



Bodemkaart (Stichting voor Bodemkartering Wageningen, 1981)

Het gebied ligt lager dan het peil in het Merwedekanaal en wordt door een kade afgeschermd. Het verschil in hoogte met de omringende veenweidepolders is beperkt. Wel wordt het gebied omringt door de Bazeldijk en de dijk van het spoor.



Hoogtekaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)

### Huidige netwerken en structuren

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden.

De stapsgewijze ontginning, het rechte trekken van de waterlopen, en de aanleg van de dijken, kanalen en het spoor hebben ervoor gezorgd dat Arkel opgebouwd is uit verschillende kamers. Deze kamers zijn in de loop der tijd weer opgevuld met woonwijken, bedrijventerreinen en de betonfabriek.



Korrel van het gebied

Het plangebied betreft de meest noordelijke van deze kamers en ligt ingeklemd tussen de Bazeldijk en het Merwedekanaal op een locatie waar het veenlint van de Dorpsweg (Hoogblokland) en de dijklinten van de Bazeldijk en Stationsweg samenkomen. De bebouwing is qua korrelgrootte groter dan de bebouwing langs de linten.

Aan de oostzijde van het Merwedekanaal ligt nog een oud jaagpad (Kanaaldijk) begeleidt met opgaande populieren dat deels intact van Arkel tot aan Meerkerk loopt.



Populieren langs het Merwedekanaal





Luchtfoto plangebied eo (bron: BingMaps)

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Oude verkavelingspatronen          | 6. Samenkomst linten                         |
| 2. Populierenlint en jaagpad          | 7. Plangebied                                |
| 3. Merwedekanaal                      | 8. Kade                                      |
| 4. Dijk lint (Bazeldijk)              | 9. Station Arkel                             |
| 5. Veenlint (Dorpsweg – Hoogblokland) | 10. Dijk lint (stationsweg)                  |
|                                       | 11. Splitsing Merwedekanaal en Zederikkanaal |

## 2.4. Kwaliteitskaart en Gebiedsprofiel provincie Zuid-Holland

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en directe omgeving relevante onderdelen van de kwaliteitskaart uit de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en het Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden besproken.

De kwaliteitskaart beschrijft de belangrijkste kenmerken van de provincie Zuid-Holland en is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie, en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart vormt de basis voor de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit en geeft aan waar bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de planvorming rekening mee gehouden dient te worden.

Daarbij wordt er op hoofdlijnen vanuit gegaan dat:

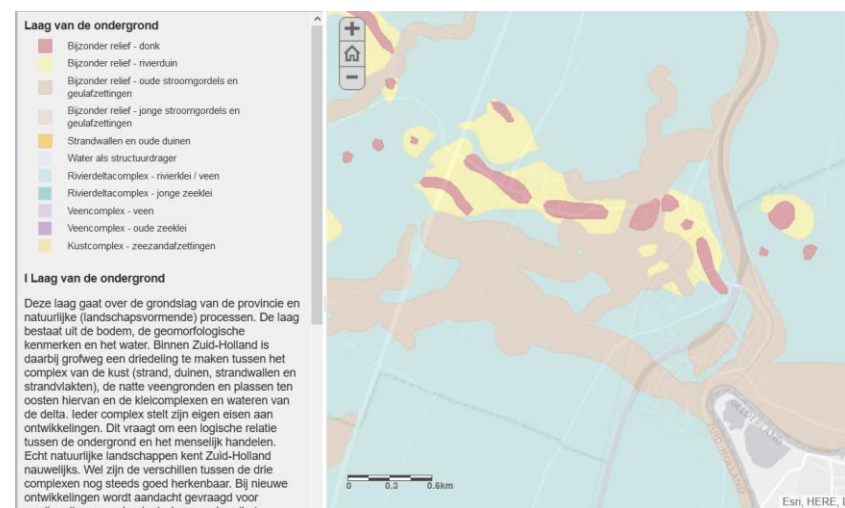
- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt voorzien door benutting van beschikbare gronden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart ;
- de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Onderstaand worden per laag de voor de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling relevante onderdelen aangestipt.

Vervolgens wordt kort in gegaan op de wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden.

*(Al het hieronder weergegeven beeldmateriaal is afkomstig uit de provinciale viewers van de kwaliteitskaart en het Gebiedsprofiel. Visie Ruimte en Mobiliteit – Kwaliteitskaart.)*

### Laag van de Ondergrond:



### Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

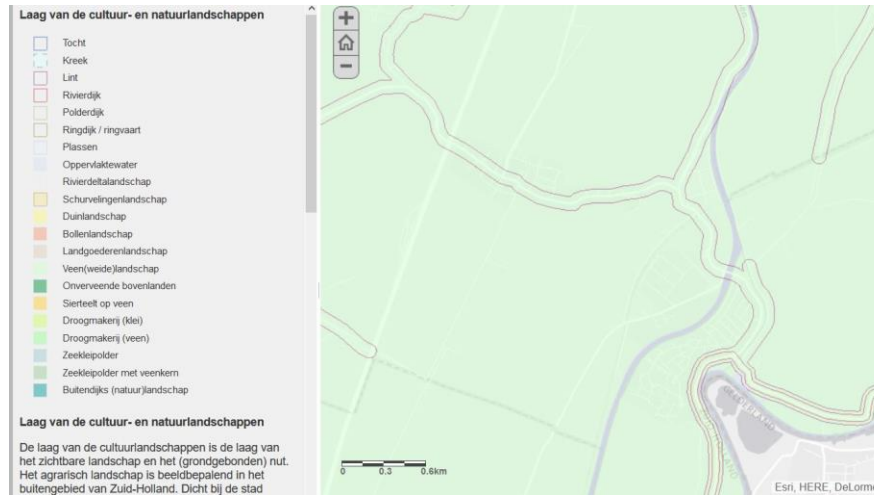
Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden.

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.

*Het profiel van de Bazeldijk wordt beter afleesbaar gemaakt door het amoveren van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing*



## Laag van de Cultuur- en natuurlandschappen



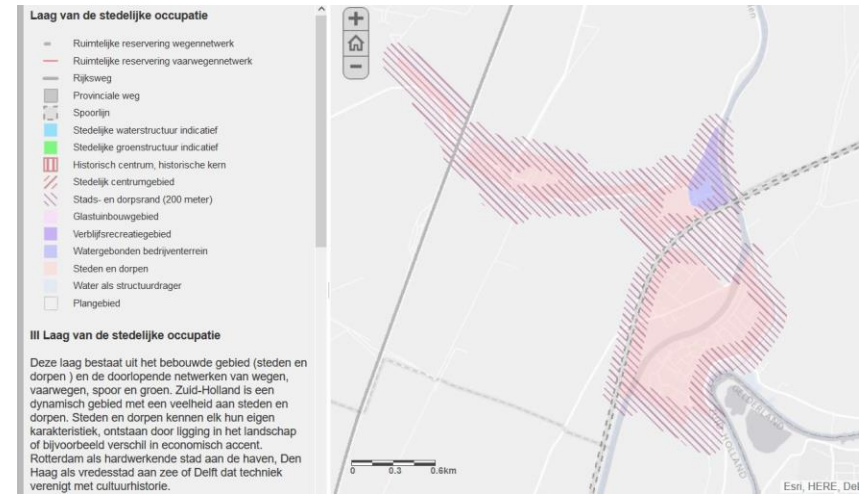
### Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

*Met de nieuwe ontwikkeling in het plangebied zal respectvol worden omgegaan met de karakteristieken van het aanpalende dijklint.*

## Laag van de Stedelijke occupatie



### Stads- en dorpsranden

De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit

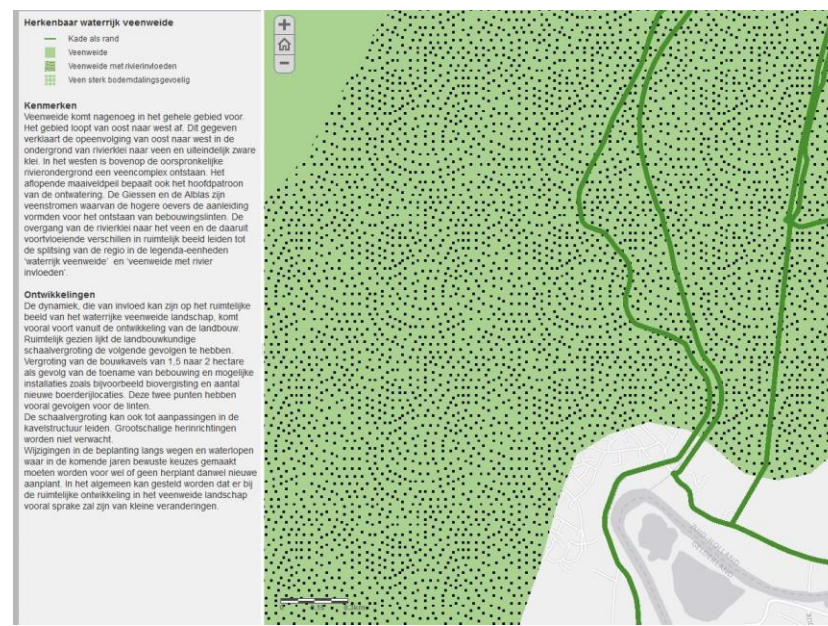
*Door het amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt de overgangskwaliteit van de dorpsrand per saldo aanmerkelijk verbeterd*

### 2.4.1. Gebiedsprofiel Alblasterwaard & Vijfheerenlanden

De gebiedsprofielen zijn uitwerkingen van de kwaliteitskaart voor zeventien regio's binnen de provincie Zuid-Holland. Het profiel formuleert de karakteristiek van een streek en bepaald de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit. Het is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren en geen blauwdruk. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken.

Onderstaand worden de voor de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling relevante karakteristieken aangestipt. Vervolgens wordt kort in gegaan op de wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden.

### Herkenbaar waterrijk veenweide



### Veenweide & Veenweide met rivierinvloeden

*Door de uitzonderlijke ligging van het plangebied op buitendijkse gronden tussen de Bazeldijk en het Merwede kanaal grijpt de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot recreatief woonwerkgebied op geen enkele manier in op de karakteristieken van het veenweidegebied*

### Kade als rand

- Bestaande begrenzingen van kamers zijn kaderstellend bij uitbreidingen.

*De voorgenomen ontwikkeling blijft binnen de kaders van de bestaande begrenzingen*



## Water als structuurdrager



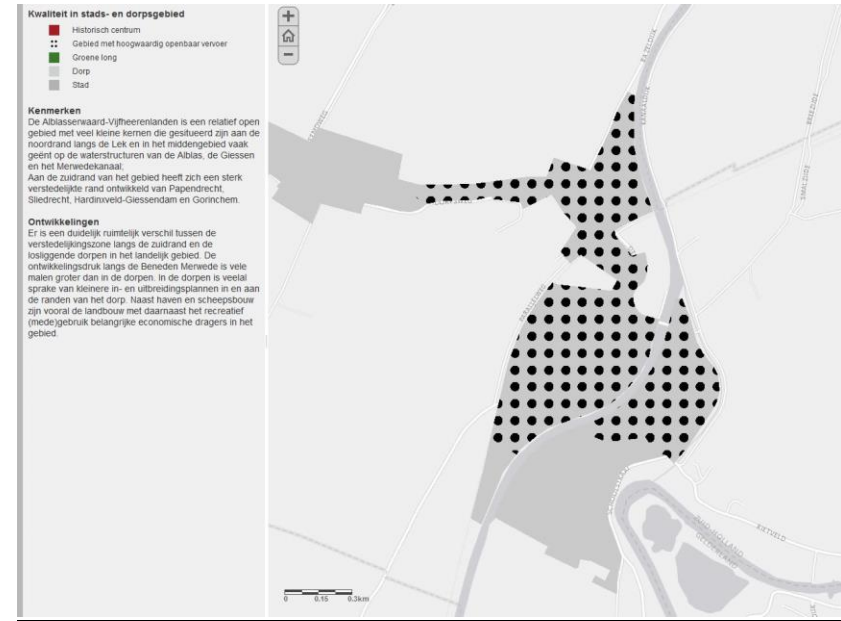
### Provinciale en historische vaarweg

Het Merwedekanaal heeft in tegenstelling tot de grote rivieren een noord-zuid oriëntatie.

- Inzetten op de beeldkwaliteit vanaf het water, in het bijzonder bij plekken met een historische ensemblewaarde en bij zichten en doorzichten naar het omringende landschap.

*Met de voorgenomen ontwikkeling zal de beeldkwaliteit worden verbeterd en verbijzonderd*

## Kwaliteit in stads- en dorpsgebied



### Gebied met hoogwaardig openbaar vervoer

- Het zwaartepunt van de verstedelijking ligt in zowel in de stad en als in het dorp binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

*Het plangebied is gesitueerd nabij een spoorstation*

## Dorp

De dorpen worden bijna allemaal gevormd door lintbebouwing, waarbij rond de dorpskern het lint veelal is opgedikt.

- Elke kern ontwikkelt een eigen identiteit en bouwt voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.

*De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als een nieuwe kern waarmee één van de kenmerkende kamers wordt bebouwd. Een herkenbare identiteit ontleent de ontwikkeling aan de uitzonderlijke ligging buitendijks en de relatie met het Merwedekanaal*

## **Kwaliteit van de stads- en dorpsrand**



### Stads- of dorpsrand aan het veenweidelandschap

*De locatie grenst door zijn uitzonderlijk ligging buitendijks niet aan het veenweidelandschap.*

### Waterfront met stads- en dorpsrand aan het water

- De rivierzijde biedt kansen voor zowel front (zicht en oriëntatie) als contact door letterlijk bij water te kunnen komen door het scheppen van toegankelijke oevers.

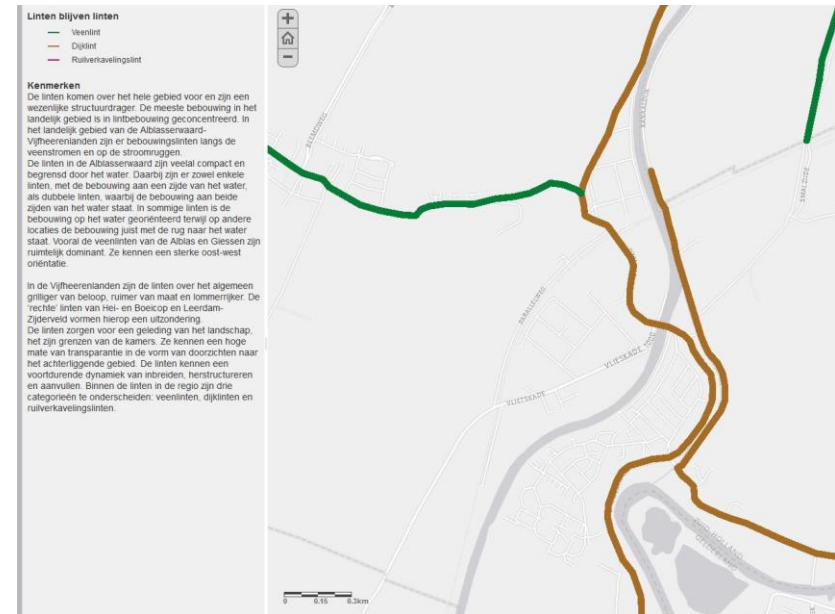
*Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het Merwedekanaal beter toegankelijk gemaakt.*



## Linten blijven linten



## Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap



### Dijklint

De dijklinten liggen vooral langs de omliggende rivieren.

- Houd hoogteverschillen beleefbaar.
- Zet langs de dijken in op contact met de rivier.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt een eigen gezicht.

*Met de nieuwe ontwikkeling in het plangebied zal respectvol worden omgegaan met de karakteristieken van het aanpalende dijklint.*

### Fietsroute en vaarroutes

Vanuit de regio is er behoefte aan een goed recreatief netwerk.

- Ontwikkeling tot een samenhangend, gevarieerd, verbindend en aantrekkelijk stelsel van routes en gebieden.
- Verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken en daar waar mogelijk toevoegen van nieuwe verbindingen. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.

*Met de voorgenomen ontwikkeling wordt met uiteenlopende ruimtelijke ingrepen bijgedragen aan bovengenoemd streven.*

### 3. Ontwerppogave

De belangrijkste uitdaging is het ontwikkelen van een recreatief woonwerklandschap dat aansluit op de historische en landschappelijke structuren, een hommage brengt aan het cultuurhistorische erfgoed, en een nieuw en onderscheidend woonklimaat toevoegt aan de regionale markt.

Het plangebied ligt nabij het station en ingeklemd tussen de Bazeldijk en het Merwedekanaal op een locatie waar het veenlint van de Dorpsweg (Hoogblokland) en de dijklinten van de Bazeldijk en Stationsweg samenkomen. Verschillende structuren en functies treffen elkaar hier. De geschiedenis leert dat dergelijke knooppunten vaak de aanleiding zijn voor de stedelijke ontwikkeling en het ontstaan van nieuwe kernen.



*Plangebied nabij knooppunten van functies en patronen 'verschiet van kleur'*

Daarnaast vormt het plangebied een van de 'kamers van Arkel' die ontstaan zijn door de stapsgewijze ontginning, het rechte trekken van de waterlopen, en de aanleg van de dijken, kanalen en het spoor. Nagenoeg al deze kamers zijn geoccupeerd met stedelijke functies. In die zin voegt de voorgenomen ontwikkeling zich naadloos in haar omgeving, zonder daarmee de landschappelijke waarden en karakteristieken van de streek aan te tasten. Daarnaast is de betreffende locatie momenteel in gebruik als betonfabriek. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een geleidelijke transformatie van het fabrieksterrein tot een recreatief woonwerklandschap. Daarmee wordt de belevingswaarde aanzienlijk verbeterd.

Vanwege het organische karakter van dit project wordt er geen totaalontwerp voor het gebied gemaakt, maar worden minimale ontwikkelingseisen vastgelegd in een nieuw omgevingsplan. Dit omgevingsplan neemt de resultaten van het Betondakidee-participatietraject en de kenmerken van de omgeving als start.



#### 4. Type ontwikkeling en de beschermingscategorie

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Daarmee kan de ontwikkeling worden geduid als inpassingsoefening.

##### 4.1. Ruimtelijke strategie

Met de voorgenomen ontwikkeling is een organische transformatie van de locatie voorzien van fabrieksterrein naar een recreatieve woonwerklocatie. Om de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling te waarborgen, worden bij het ontwikkelproces minimaal de volgende uitgangspunten gehanteerd:

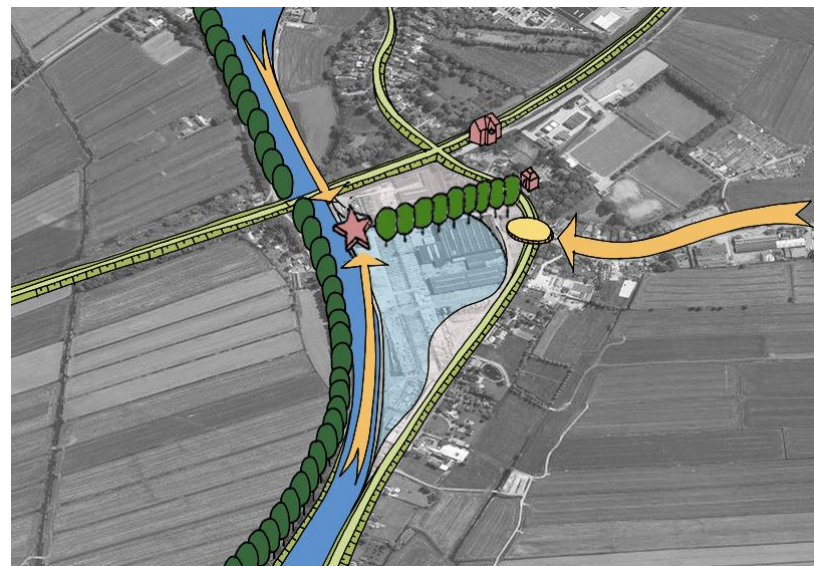
##### **Gebiedsidentiteit**

In de inrichting van de openbare ruimte van het gebied zou aan de voormalige identiteit van het gebied als betonfabriek kunnen worden gerefereerd door producten van die fabriek zoals; rioolbuizen, lantaarnpalen e.d. toe te passen.

De relatie met het water zou kunnen worden versterkt door een waterinlaat te creëren waardoor het gebied een directe vaarverbinding krijgt met het Merwedekanaal.

De historische bomenlaan tussen landhuis 'Schoonzigt' en de voormalige overtuin zou kunnen worden herstelt, waardoor er ruimtelijk en functioneel een directe verbinding wordt gecreëerd tussen de Bazeldijk en het Merwedekanaal. Daarnaast zou de nieuwe laan kunnen fungeren als een bindend-scheidend element tussen twee gebiedsdelen die als vanzelfsprekend een onderscheidend karakter zouden kunnen krijgen.

Het gebied zou kunnen worden opengesteld, waarmee het in de beleving aan de omgeving wordt teruggegeven en direct contact met het water kan worden hersteld. Een door de omgeving gewenst wandelpad langs de oevers van het Merwedekanaal zou daaraan kunnen bijdragen.



*Uitgangspunten ontwikkeling: beleving van buitendijks karakter en Merwedekanaal en terugbrengen historische bomenlaan*

##### **Structuur**

Het streven is de ontwikkeling van het gebied aan te laten sluiten bij het dorps karakter van Arkel. Daarbij zou kunnen worden gedacht aan een relatief verdicht en dorps milieu ten zuiden van de bomenlaan en dicht bij het station en een relatief open en landelijk milieu ten noorden van de dorpslaan en op de overgang van de bebouwde kom en het omringende landschap.



*Hoofdstructuur: twee onderscheiden milieus gescheiden door historische bomenlaan en waterinlaat*

Tussen deze beide milieus zou de nieuwe bomenlaan eventueel gecombineerd met een waterinlaat, kunnen fungeren als een natuurlijke drager van de ruimtelijke structuur van het plangebied.

Daarnaast zou het huidige fietspaden- en wandelpadennetwerk kunnen worden versterkt en veiliger gemaakt door nieuwe openbare routes door het plangebied te projecteren.

#### 4.2 Beschermingscategorie

In dit gebied is geen beschermingscategorie van toepassing.



## 5. Werken aan ruimtelijke kwaliteit

Om te komen tot een in de breedte gedragen ontwikkeling zijn omwonenden en andere belanghebbende uitvoerig geconsulteerd. Er zijn verschillende informatieavonden en werksessies georganiseerd waar samen met betrokkenen nagedacht is over de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied. Uit deze momenten zijn tien ideeën gedestilleerd die aansluiten bij de wensen en de beleving van de omwonenden en als uitgangspunten zullen fungeren bij de verdere ontwikkeling van het gebied

In dit participatietraject is en wordt iedere nieuwe stap via de website ([www.betondakidee.nl](http://www.betondakidee.nl)) en nieuwe informatieavonden aan de omwonenden voorgelegd.

Deze actieve samenwerking heeft tot op heden gezorgd voor een breed draagvlak bij de lokale samenleving en zal er uiteindelijk aan bijdragen dat de voorgenomen ontwikkeling zowel ruimtelijk, als in de beleving van de mensen, past in de context.

Om deze ontwikkeling te onderscheiden van andere lopende ontwikkelingen in de regio is er gekozen voor een andere aanpak dan bij de ontwikkeling van een traditionele woonwijk. Binnen het gebied zijn er diverse functies welkom waaronder een divers woningaanbod, lichte bedrijvigheid, verschillende vormen van horeca en recreatie, maatschappelijk functies, water, en groen. Daarnaast maakt het organische karakter van de ontwikkeling het mogelijk dat er ruimte wordt gelaten voor tijdelijke functies die gebruik maken van de beschikbare ruimte en bestaande gebouwen alvorens die worden getransformeerd. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere evenementen, een dagcamping en starterswoningen.

**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 geweldige ideeën  
Van ideeën naar criteria en bouwstenen

**1** Tijdelijk direct wonen

**2** Tijdelijk wonen langs waterkant

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

**4** Hotspot bij kruising van wegen

**5** Wandel- en Fietsverbindingen

**6** Herstel Boslaan

**7** Boezemland door gedeeltelijke ophoging Woningen aan 'waterwingers'

**8** Terras, horeca, volkstuinen en community Collectief zelfbouw/cocowoningen

**9** Energie positieve woningen

**10** Herbruken (beton)historie

Brainstorm, geen idee was te gek

Realiseerbaarheid, geld speelt ook een rol

Een andere unieke factor bij de ontwikkeling is de zelfgekozen onderzoeksplicht om alle functies duurzaam te ontwikkelen.

Gedacht wordt aan onderzoek naar thema's zoals:

- energiepositief bouwen;
- hernieuwbare energie;
- geen gasaansluiting en gebruik van fossiele brandstoffen;
- geen rioolaansluiting;
- hergebruik van aanwezige materialen (betonelementen);
- ledverlichting;
- elektrische laadpunten voor voertuigen;
- een garantie op droge voeten
- en het gebruik van een smart grid.

De voorgenomen ontwikkeling creëert kansen om aan het plangebied en haar directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kenmerken van de streek en het dorp Arkel in het bijzonder.



# "Oude structuren"

Dijklinten

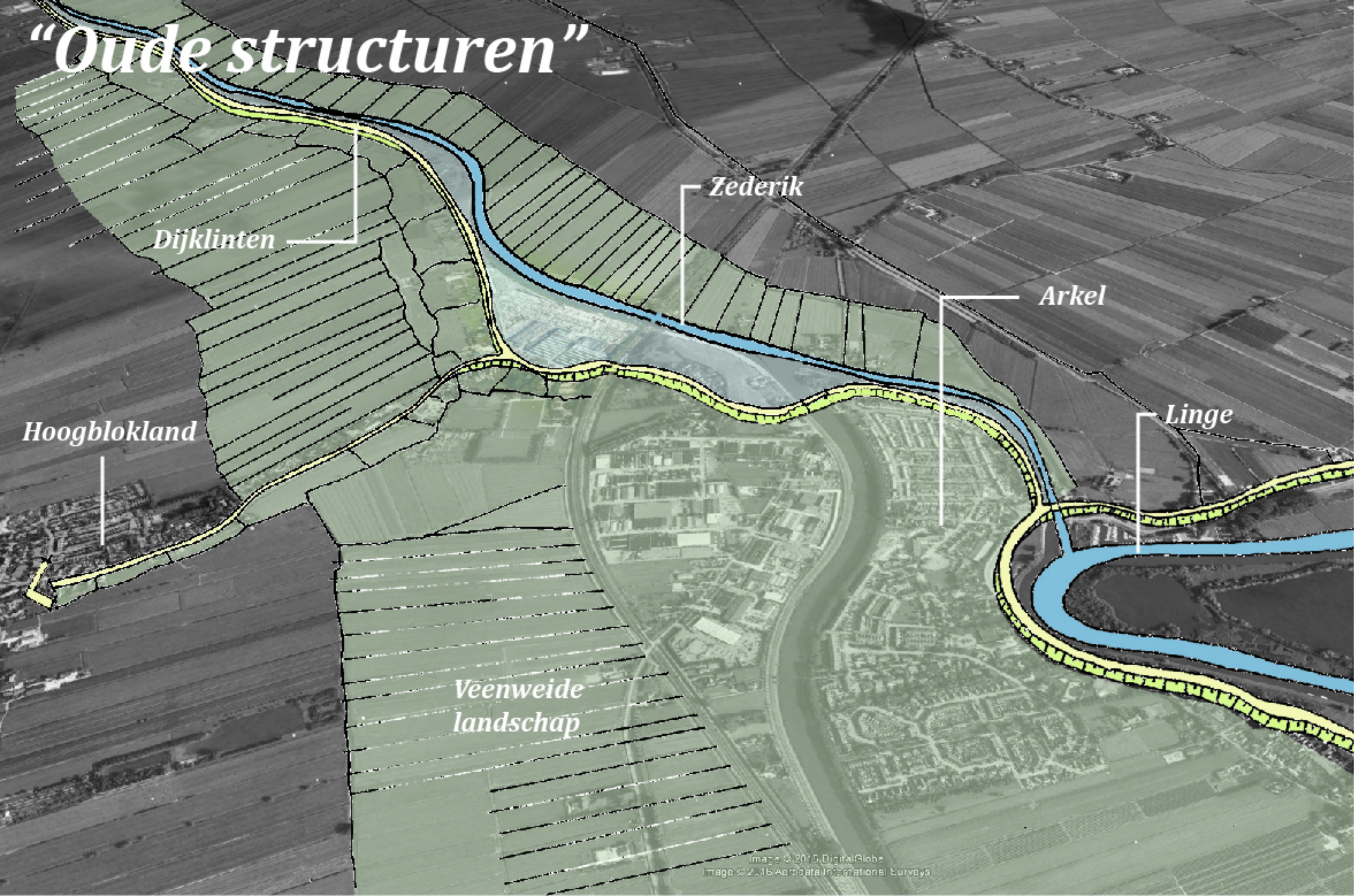
Zederik

Arkel

Linge

Hoogblokland

Veenweide  
landschap

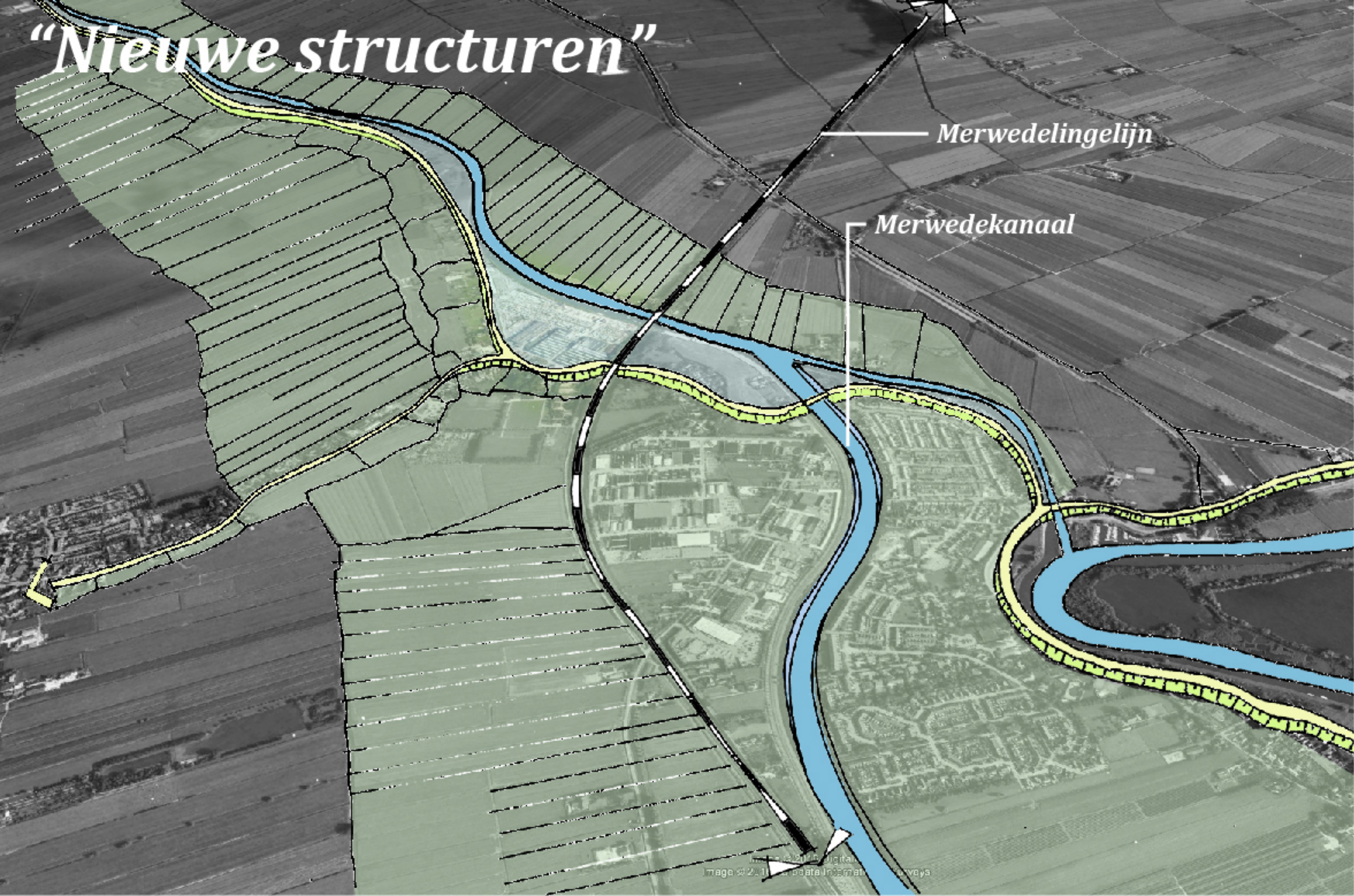




# "Nieuwe structuren"

Merwedelingelijn

Merwedekanaal





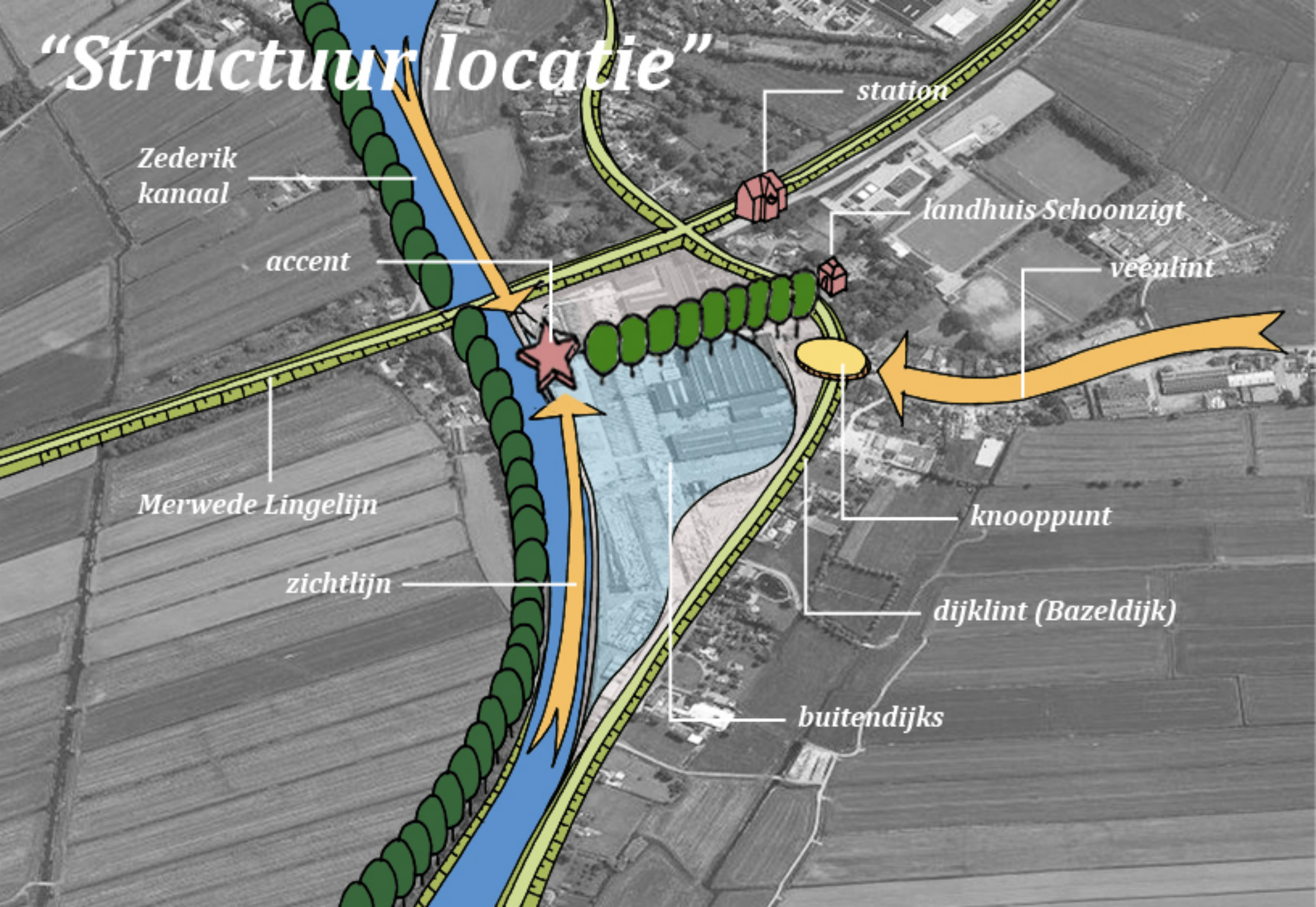








# “Structuur locatie”



Zederik  
kanaal

accent

Merwede Lingelijn

zichtlijn

station

landhuis Schoonzicht

veenlint

knooppunt

dijklint (Bazeldijk)

buitendijks





*water inlaat*

*dorps woonmilieu*

*laan*

*landelijk woonmilieu*