

Best practice # 33

Groenvoerdrogerij wordt Erfgoed Centrum

Herontwikkeling groenvoerdrogerij Dronten

De gemeente Dronten zit al jaren in de maag met een te herontwikkelen, zwaar verontreinigd terrein van een voormalig groenvoerdrogerij. Daarom heeft de gemeente eind vorig jaar een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Ondanks de nasleep van de economische crisis geeft de gemeente blijk van visie. Ze gaat niet simpelweg voor het hoogste grondbod, maar heeft een selectie gemaakt op basis van kwaliteit met uiteindelijk een verrassende uitkomst. Projectleider Harry Dubelaar van Dubelaar Business Support licht de ontwikkelcompetitie toe.



MEC Dronten K4 Architecten

Architectuur Lokaal (AL): Wat was de aanleiding voor de competitie?

Harry Dubelaar (HD): 'De gemeente heeft de groendrogerij in 2002 gekocht omdat enkele woningen van de te realiseren woonwijk Dronten West binnen de stankcontour van de drogerij zouden vallen. De drogerij moest wijken. Aanvankelijk heeft de gemeente na verwerving van het bedrijfsterrein initiatieven vanuit de markt afgewacht. Als een locatie als deze beschikbaar komt, merk je dat het gaat gonzen en de markt vanzelf met plannen komt. De gemeente ontving een aantal plannen die niet acceptabel waren, omdat deze het risico van mogelijke nieuwe stank- of geluidhinder met zich meebrachten of omdat de locatie zich simpelweg niet leende voor de voorgestelde functie. Uiteindelijk meldde zich een ondernemer die vaker oude bedrijfspanden opkoopt om ze te transformeren tot recreatieve of horecavoorziening. Hij wilde een overdekt attractiepark op het terrein van de voormalige drogerij vestigen. Maar na twee jaar overleggen en plannen maken haakte hij toch af. Ondertussen raakten de gebouwen en het terrein steeds verder in verval en een nieuwe bestemming liet op zich wachten. Door vandalisme en diefstal dreigden gevaarlijke situaties te ontstaan. Daarom besloot de gemeente het heft in eigen hand te nemen. Nadat een inventarisatie had uitgewezen dat de cultuurhistorische waarde van het

drogerijcomplex verwaarloosbaar was, besloot de gemeente het complex te slopen en een ontwikkelcompetitie te starten om een ontwikkelaar voor het vrijgemaakte terrein te vinden. Een ontwikkelcompetitie is een uitermate geschikt instrument om de markt met ideeën te laten komen waar je zelf niet aan gedacht hebt.'

Wat waren de deelnamevoorwaarden voor de ontwikkelcompetitie?

'Iedereen kon zich aanmelden. Ervaring met vergelijkbare projecten hebben we niet gevraagd. Wij zochten een ondernemer met een marktconform grondbod, minimaal € 150.000, en vooral een goed *businessplan*. De ingediende ontwikkelplannen moesten uitgaan van een functie die een publieksgericht karakter heeft. Deze activiteit moet op lange termijn in stand worden gehouden en er moet een bijdrage te worden geleverd aan het maatschappelijk belang. Bijvoorbeeld door versterking van de werkgelegenheid, de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid of identiteit van de locatie. Een nieuwe invulling moet passen binnen het agrarische en groene karakter van het gebied. Uitgangspunt is dat de locatie de bestemming krijgt van agrarisch aanverwant bedrijf. Uiteraard moet de bodemverontreiniging ook aangepakt worden. Het terrein hoeft niet volledig gesaneerd te worden, maar het moet wel schoon genoeg zijn voor de beoogde activiteit. Er moet ook rekening mee worden gehouden dat het terrein is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur. Het kanaal dat langs het terrein stroomt, is tevens aangewezen als ecologische verbindingzone.'

Hoe werden de ingediende plannen beoordeeld?

'De grondbiedingen zijn relatief beoordeeld; hiervoor waren 25 van de 100 punten te behalen. Maar het gaat niet alleen om geld. Daarom zijn de plannen overwegend kwalitatief beoordeeld. De overige punten waren te behalen op beoordelingscriteria als ontwikkelingstempo, aantoonbare exploitatie op de lange termijn en samenwerking met lokale partners. Er is extra belang gehecht aan het criterium: "bijdrage aan het maatschappelijk belang". De nieuwe bestemming moet natuurlijk ook aantrekkelijk zijn voor de gemeente en haar inwoners. Ieder project heeft een architecturale en stedenbouwkundige kant waar rekening mee moet worden gehouden. Het project moet natuurlijk passen op de locatie, maar we hebben de initiatiefnemer zoveel mogelijk vrij willen laten in het ontwerp. Om daarna het bestemmingsplan op het initiatief aan te laten sluiten. De locatie ligt buiten de bebouwde kom tussen agrarische bedrijven en is omgeven door de EHS. Dit aspect wordt zoveel mogelijk meegenomen door toepassing van "natuur inclusief" te ontwerpen. Om deze kwaliteitsaspecten te waarborgen zaten een stedenbouwkundige en een landschapsdeskundige in de beoordelingscommissie.'

Hoe is de procedure verlopen?

'De competitie leverde in totaal twee verrassende plannen op: een huisvesting voor buitenlandse werknemers in de agrarische sector en een Mechanisch Erfgoed Centrum (MEC). De gemeente is enthousiast over beide plannen. De projectlocatie is niet geschikt voor het huisvestingsplan, maar de gemeente wil samen met de initiatiefnemer op zoek gaan naar een andere locatie voor het plan. De competitie is gewonnen door een particulier, de heer Huisman. Voor de start van de ontwikkelingscompetitie hebben we plannen gezien voor een kunstenaarsdorp, hotels en restaurants, maar een MEC is een uniek project dat kansen biedt voor de gemeente. Het MEC zal een plek worden waar antieke machines gestald, gerestaureerd en gerepareerd kunnen worden. Bezoekers aan het MEC kunnen demonstraties van deze machines bijwonen of exposities bekijken. Een bijdrage aan de lokale werkgelegenheid wordt geleverd in de vorm van vijf banen binnen de sociale werkvoorziening. Huisman heeft het ontwerp voor het MEC door K4 Architecten laten maken en wordt momenteel bijgestaan door een stedenbouwkundig bureau voor de verdere planuitwerking. Uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeente en de provincie.'

Wat is de verdere rol van de gemeente in dit project?

'De rol van de gemeente is beperkt tot het meewerken aan bestemmingsplanprocedures. Dat is bij alle ontwikkelopgaven het geval. De ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de

initiatiefnemer. We hebben wel voortdurend overleg met de provincie om bijvoorbeeld te toetsen of het plan binnen het provinciaal beleid past. Bij het MEC bleek dat niet het geval, maar er zijn instrumenten om realisatie alsnog mogelijk te maken. Zoals het provinciale experimentenkader. Als een project bijdraagt aan de vitaliteit van het landelijk gebied, maar de regels te beperkend zijn, is de provincie bereid het beleidskader te verruimen. Belangrijk is wel dat in het ontwerp de kwaliteitsimpuls wordt aangetoond. Bijvoorbeeld waarborging of verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied. Provinciale Staten moet bij een besluit tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis worden betrokken. De ontwikkelingscompetitie is de gemeente goed bevallen, en heeft plannen opgeleverd waar je in eerste instantie niet aan denkt. Het is een goed middel voor opgaven als deze.'

*Herontwikkeling groenvoerdergerij
Dronten Opdrachtgever: Gemeente Dronten
Adviseur: Dubelaar Business Support
Gunning: de heer Huisman (MEC), 2011
oktober 2011*

Informatie

Het [Steunpunt Architectenopdrachten & Ontwerpwedstrijden](#) van [Architectuur Lokaal](#) is de onafhankelijke, niet-commerciële helpdesk voor uitschrijvers van aanbestedingen en prijsvragen in Nederland.

Het Steunpunt draagt bij aan professionalisering van het opdrachtgeverschap en aan een gezonde bouwcultuur in Nederland.

Om opdrachtgevers behulpzaam te zijn bij het opstellen van een goede (Europese) aanbestedingsprocedure voor architectuuropdrachten is [KOMPAS](#) ontwikkeld, een digitale, kosteloze standaard die voor alle partijen de nodige vereenvoudiging en transparantie biedt. De digitale statistiekmodule [SESAM](#) biedt inzicht in de praktijk van het aanbesteden in Nederland.