

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Stand van zaken ontwikkeling De Overtuin te Arkel (voorheen Betondak)
Zaaknummer	:	1229733
Datum	:	3 december 2024
Portefeuille	:	Wethouder Maarten van Helden / Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Jan Duijm & Eugenie Filmer

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Inleiding

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de transformatie van de voormalige betonfabriek 'Betondak' tot de nieuwe woonwijk 'De Overtuin'. Aanleiding voor deze brief is dat op redelijk korte termijn nieuwe activiteiten zijn te verwachten op en rond de nieuwbouwlocatie.

De grondeigenaar en de ontwikkelaar hebben het afgelopen anderhalf jaar de aangetroffen grondwaterverontreiniging gemonitord. Hierdoor is nu meer zekerheid gekomen dat de twee vlekken waar de verontreiniging is gelokaliseerd min of meer stabiel is. Op basis van regelgeving dient de situatie ter plaatse van de twee vlekken nog 5 jaar te worden gemonitord, maar kan de ontwikkeling wel gewoon worden vervolgd. Grondeigenaar, ontwikkelaar en de gemeente maken nu afspraken om te waarborgen dat de ontwikkelaar en de gemeente in de toekomst gevrijwaard worden van alle mogelijke (financiële) risico's.

Overdracht van de grond

Na een lange periode van onzekerheid kan de ontwikkelaar nu afspraken maken met de grondeigenaar over de overdracht van de grond. Dit betekent dat fase A van het plan De Overtuin definitief verder in ontwikkeling wordt genomen en dat de voorbereidingen ook naar de omgeving toe concreet en merkbaar worden.

Vorbereiding ontwikkeling en verkoop van fase A

Omdat de grondeigenaar nu zekerheid krijgt dat de grond kan worden verkocht aan de ontwikkelaar, heeft de ontwikkelaar de voorbereiding om de woningen in de verkoop te brengen weer opgestart. Het gaat in totaal om een gevarieerd woningaanbod van in totaal 59 woningen.

Tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat, voordat de woningen in de verkoop gaan, de hiervoor ingestelde Commissie dient in te stemmen met het stedenbouwkundig

ontwerp. De Commissie fungeert als platform voor het bespreken en beoordelen van het stedenbouwkundig ontwerp aan de hand van de in het omgevingsplan opgenomen 'Beleidslijn dorps woonmilieu' (toetsingskader). De Commissie bestaat uit een onafhankelijke deskundige voorzitter en vier leden. Zij vertegenwoordigen de Ontwikkelaar, de gemeente, dorpsraad Arkel en dorpsraad Hoogblokland.

De Commissie is, na consultatie over het voorlopig ontwerp (VO), overwegend positief over het definitief ontwerp (DO) dat aan hen is gepresenteerd. Dit betekent dat de ontwikkelaar, met inachtneming van enkele aandachtspunten, verder kan met het uitwerken van het plan tot op bestekniveau. Ook kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden voorbereid en ingediend. Voor het indienen van de aanvraag is nog wel instemming nodig van het waterschap en de omgevingsdienst (flora en fauna).

Reconstructie van de Bazeldijk (en deel Dorpsweg)

Vooruitlopend op het verder bouwrijp maken van fase A wordt de Bazeldijk heringericht tot een 30 km/u zone (zie bijlage 1 voor het schetsontwerp). Dit is nodig voor een beter leef- en woonmilieu en beter voor de verkeersveiligheid ter plaatse van het plan De Overtuin en een deel van de Dorpsweg richting Hoogblokland. Omdat 30 km/u wegen binnen de bebouwde kom liggen, wordt ook een besluit voorbereid om de komgrenzen te verplaatsen. Medio voorjaar 2025 wordt hiervoor een besluit aan de gemeenteraad voorgelegd.

Gesprekken met omwonenden

Komende week ontvangen de bewoners van de Bazeldijk die te maken krijgen met de reconstructie een brief met meer informatie en een uitnodiging voor een gesprek. Dit is nodig om er voor te zorgen dat met name de ontsluitingen en de erfbegrenzings van de betreffende percelen goed aansluiten op het nieuwe wegontwerp, en dat zij ook in de gelegenheid zijn om vragen te stellen.

Nadat met de aangrenzende eigenaren is gesproken kan het schetsontwerp worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO). Inwoners van Arkel en Hoogblokland en belanghebbenden kunnen tijdens een inloopavond reageren op het VO dat dan wordt voorgelegd.

Meerdere werkzaamheden gelijktijdig

Een belangrijk aspect van de herinrichting van de Bazeldijk is de praktische uitvoering. Dit in verband met de noodzaak om gelijktijdig met de herinrichtingswerkzaamheden het leidingentracé ten behoeve van de nutsvoorzieningen aan te leggen. Vanwege deze combinatie wordt nu onderzocht op welke manier dit mogelijk is. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de werkzaamheden voor zo min mogelijk overlast zorgen voor de omgeving en de gebruikers van de Bazeldijk. Een optie die hierbij wordt meegenomen is het aanleggen van een tijdelijke omleiding over het huidige terrein van de Overtuin. Als dit mogelijk is, kunnen de werkzaamheden aan de Bazeldijk namelijk in één keer worden uitgevoerd, zonder dat het verkeer wordt gestremd.

Globale planning



In het gunstigste geval ziet de planning er als volgt uit:

- Tot voorjaar 2025 : Uitwerken DO stedenbouwkundig plan
- Voorjaar 2025 : Start verkoop 59 woningen fase A
- Voorjaar 2025 – najaar 2025 : Aanvraag omgevingsvergunning bouwen
- Medio mei/juni 2025 : Herinrichting Bazeldijk
- Augustus – oktober 2025 : Bouwrijp maken fase A
- Vanaf medio november 2025: Start bouw fase A
- April/mei 2027 : Oplevering fase A
- Vanaf 1-1-2026 : Voorbereiden ontwikkeling fase B

Aandachtspunten

Vergunningen

De ontwikkelaar heeft voor de civieltechnische uitwerking van het stedenbouwkundig plan van fase A nog geen akkoord voor alle vereiste tekeningen. Hierover vindt de komende weken overleg plaats tussen ontwikkelaar, Waterschap Rivierenland en de gemeente. Daarnaast is voor de realisatie van fase A nog een ontheffing nodig van de omgevingsdienst in het kader van de flora en faunawetgeving (rugstreeppad). De grondeigenaar en ontwikkelaar zetten zich in om ervoor te zorgen dat dit tijdig is geregeld. De ervaring is dat het verkrijgen van een ontheffing vaak de nodige tijd kost.

Herinrichten Bazeldijk

Voor de herinrichting van de Bazeldijk is het van belang dat het verkeer dat gebruik maakt van de Bazeldijk niet al te veel hinder ondervindt van de werkzaamheden. Verder dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van de woningen aan de Bazeldijk ter plaatse van de beoogde herinrichting. De komende maanden wordt onderzocht wat de beste optie is om dit zo goed mogelijk te regelen. Dit gebeurt in overleg met aanwonenden, overige belanghebbenden en inwoners uit Hoogblokland en Arkel. Bij het maken van een plan hiervoor vindt de komende tijd overleg plaats tussen ontwikkelaar, gemeente en Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft het beheer van de Bazeldijk over aan de gemeente, maar blijft wel juridisch eigenaar van de Bazeldijk omdat het een dijklichaam betreft. Op dit moment is nog niet zeker of de planning hiervoor wordt gehaald.

Tenslotte

De komende tijd wordt alles in het werk gesteld om ervoor te zorgen dat kan worden gestart met de bouw van fase A van het plan De Overtuin. De herinrichting van de Bazeldijk onder regie van de gemeente is een belangrijk onderdeel dat hieraan voorafgaat. Al met al een complexe opgave in een omgeving waar nu al behoorlijk wat druk is op de ruimte. Er wordt zo goed als mogelijk rekening gehouden met de omgeving en gecommuniceerd met betrokken inwoners en partijen.

Bijlage:

Schetsontwerp inrichtingsplan Bazeldijk



Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Marko Does

Theo Segers

