Onderwerp: Ontwikkelvisie Driel Zuidoost

Ons kenmerk: [2021-010529 (D2021-11-001884)]

Nummer.

Elst, 7 december 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Instemmen met de Ontwikkelvisie Driel Zuidoost.

2. Inleiding

In 2018 heeft de gemeente samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling grond verworven aan de Dorpsstraat te Driel met als doel om hier woningbouw te ontwikkelen. In het raadsvoorstel tot aankoop (18rv000086) destijds zijn onderstaande uitgangspunten voor ontwikkeling van deze locatie benoemd:

- Sturing op de opgave voor sociale woningbouw;
- Clustering van maatschappelijke voorzieningen;
- Aanleg van een verkeersveilig fietspad;
- Toevoegen van natuur en landschap.

In de koopovereenkomst is afgesproken om als eerste een ontwikkelvisie voor het gebied te maken. In de ontwikkelvisie is rekening gehouden met bovenstaande punten en graag leggen wij de visie aan u ter instemming voor.

3. Doel en beoogd effect

Met de Ontwikkelvisie Driel Zuidoost wordt duidelijkheid gegeven aan de functies die op de locatie gaan landen en inzicht gegeven in de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.
De vastgestelde Ontwikkelvisie vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van de grondexploitatie en het maken van afspraken over samenwerking met Van Wanrooij Projectontwikkeling.

4. Argumenten

1.1 De Ontwikkelvisie is de eerste stap naar het ontwikkelen van de versnellingslocatie woningbouw Driel Zuidoost.

Driel Zuidoost is opgenomen in de Woondeal als versnellingslocatie woningbouw binnen de gemeente Overbetuwe. Om ervoor te zorgen dat de woningen gebouwd worden is het vaststellen van een Ontwikkelvisie een eerste stap richting de bouw van de woningen.

1.2 De ontwikkelvisie stelt uitgangspunten vast welke de basis vormen voor de verdere uitwerking van de woonwijk.

In de Ontwikkelvisie wordt een aantal uitgangspunten vastgelegd die meegenomen worden in de verdere uitwerking van de woonwijk. Zo is vastgelegd dat 30% van het totaal aantal woningen vallen in de categorie sociale huurwoningen. Ook is er invulling gegeven aan de clustering van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een lagere school nabij de sportaccommodaties. Verder komt er door de woonwijk een vrijliggend fietspad. Ook wordt er

een overgang gemaakt naar het naastgelegen landschap aan de oostzijde met het verbreden van de watergang en het toepassen van natuurvriendelijke oevers.

1.3 *Met behulp van een proefverkaveling is aangetoond dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.*
Er is een proefverkaveling gemaakt met de uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie. In deze proefverkaveling zitten de woningen, de school, de wegen, groen, het fietspad, de overgang naar het landschap etc. De proefverkaveling toont aan dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.

1.4 De ontwikkelvisie is doorgerekend en geeft een positief resultaat op de grondexploitatie.
Er is een doorrekening gemaakt met behulp van de proefverkaveling welke ook in de ontwikkelvisie te zien is. Deze doorrekening laat een positief resultaat zien op de grondexploitatie. Voor deze fase in het plan is dat voldoende basis om verder te gaan met de ontwikkeling van het woningbouwplan.

1.5 Met de inbreng van de klankbordgroep is er draagvlak voor de voorliggende ontwikkelvisie.
Voordat het eerste concept van de Ontwikkelvisie gemaakt is, is er eerst in de klankbordgroep opgehaald hoe men over diverse onderwerpen van het plan dacht. De onderwerpen waarover men mee kon denken waren: aantal bouwlagen, entree gemotoriseerd verkeer, entrees langzaam verkeer, school, parkeren, oriëntatie, water en woonsferen. Aan de hand van deze inbreng is deze concept Ontwikkelvisie tot stand gekomen. De concept Ontwikkelvisie is vervolgens met de klankbordgroep besproken. De klankbordgroep kon zich vinden in de concept Ontwikkelvisie en heeft aangegeven dat ze haar inbreng goed vertaald zag in de Ontwikkelvisie. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden, een grondeigenaar, een persoon vanuit een omliggend bedrijf, personen van Samen Driel, een persoon vanuit het sportpark en een persoon vanuit de school.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 De verkeersontsluiting op de Dorpsstraat is nog niet voldoende uitgewerkt.
Om de ontsluiting van het verkeer voor de woonwijk te verbeteren, zou een ontsluiting aan de noordzijde naar de Molenstraat een mooie optie zijn. De noordelijke ontsluiting ligt op grond van een particulier en is niet in eigendom van de gemeente of van Van Wanrooij Projectontwikkeling. De onderhandelingen over deze grond zijn nog gaande en we gaan ervan uit, dat er een overeenkomst zal worden gesloten. In de visie wordt rekening gehouden met beide scenario's, namelijk het wel of niet meenemen van deze grond in de ontwikkeling.

Door Goudappel Coffeng is er een onderzoek gedaan naar het afwikkelen van verkeer op de Dorpsstraat. Hierbij is gekeken naar de situatie dat de tweede ontsluiting in het noorden aan de Molenstraat niet gerealiseerd kan worden. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de Dorpsstraat de hoeveelheid verkeer wel aan kan. Echter, de inrichting van de dorpsstraat is nog niet optimaal. Hier kan nog een verbetering plaatsvinden. Dit zal verder meegenomen worden bij de uitwerking van het plan.

6. Financiën

N.v.t.

7. Vervolg

Planning

Nadat de Ontwikkelvisie door u is vastgesteld, zullen we vervolg geven aan de planontwikkeling met het opstellen van een inrichtingsplan. Daarnaast zullen de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan opgestart worden en zal er een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt worden met de bedoeling om deze voor de invoering van de nieuwe Omgevingswet ter inzage te leggen. De concept planning ziet er als volgt uit:

- Inrichtingsplan Q1 ‘22
- Opstellen onderzoeken bestemmingsplan Q4 ’21 – Q1 ‘22
- Voorontwerp bestemmingsplan opstellen en voor inzage vrijgeven Q1 ’22 – Q2 ‘22

Naast het maken van een inrichtingsplan het opstellen van de onderzoeken gaan wij verder met het maken van contractafspraken met Van Wanrooij Projectontwikkeling over de verdere samenwerking.

Communicatie
We informeren de omgeving over de vastgestelde Ontwikkelvisie Driel zuidoost via:

- Een brief aan de leden van de klankbordgroep
- Website www.overbetuwe.nl
- Website Van Wanrooij
- Artikel op gemeentepagina
- Website Dorpsplatform www.samendriel.nl

Om te komen tot de ontwikkelvisie hebben we gekozen voor de participatieladder adviseren vooraf. In het vervolgproces van deze ontwikkeling gaan we zitten op het participatieniveau adviseren (aan het eind). De betrokkenen kunnen dan reageren op een uitgewerkt plan.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
Er is een klankbordgroep voor dit project die voorafgaand aan de start van de Ontwikkelvisie is opgericht. Met deze klankbordgroep hebben we rekening houdend met de corona maatregelen via de digitale weg sessies gehad over diverse onderwerpen van de Ontwikkelvisie. Recent hebben wij live de concept Ontwikkelvisie met de klankbordgroep gedeeld. De input van de klankbordgroep heeft een plek gekregen in de Ontwikkelvisie Driel Zuidoost.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

2 **Relevante stukken**

- *Ontwikkelvisie Driel Zuidoost d.d. 15 november 2021, documentnummer D2021-11-003674, zaaknummer 2021-010529*
- *Raadsbesluit Ontwikkelvisie Driel Zuidoost, documentnummer D2021-11-001886, zaaknummer 2021-010529*

Portefeuillehouder: Wethouder Rob Engels
De behandelend ambtenaar is C. van der Biezen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl