

Startnotitie herstart Imboslaan

d.d. 28-05-2020, zoals vastgesteld door Raad.

Aanleiding

In 2017 is de planvorming van de locatie Imbos te Dieren opgestart in de vorm van een ontwikkelingscompetitie. Het daaruit naar voren gekomen winnende plan kon echter onvoldoende rekenen op draagvlak bij de directe omwonenden. De footprint van de locatie en de ecologische waarde van het bosgebied waren de belangrijkste struikelblokken.

Besloten is daarom om te komen tot een nieuw planproces, waarbij we de winnende partij Klaassen/BPD van de ontwikkelcompetitie de gelegenheid geven om op basis van herziene uitgangspunten tot een haalbaar plan te komen, wat ook op zoveel mogelijk draagvlak van de omwonenden / omgeving kan rekenen.

Startnotitie

In deze startnotitie worden de gemeentelijke uitgangspunten voor de herstart van de planontwikkeling benoemd. Op basis van deze uitgangspunten zal de dialoog met de omgeving worden aangegaan, die moet leiden tot een door de raad vastgesteld kader. Op basis van dat kader kan een plan worden gemaakt. Bij het opstellen van deze uitgangspunten is rekening gehouden met de eerder gemaakt opmerkingen van omwonenden.

Opstart nieuwe proces

De gemeente stelt de winnaar van de ontwikkelcompetitie (Klaassen/BPD) in de gelegenheid om op basis van de nog op te stellen kaders te komen tot een nieuw plan. We kiezen voor de één op één samenwerking met Klaassen/BPD omdat we hen, als eerdere winnaar van de ontwikkelcompetitie de gelegenheid willen geven om hier een plan te ontwikkelen. Daarnaast willen we een nieuw kostbaar en tijdrovend tenderproces voorkomen.

Het nieuwe planproces wordt als volgt ingericht:

1. In deze startnotitie worden de minimale randvoorwaarden vanuit de gemeente opgenomen en vastgesteld door de raad.
2. Deze uitgangspunten zijn randvoorwaarden voor het vervolg, voortkomend uit gemaakte opmerkingen in het eerdere planproces.
3. De startnotitie wordt voorgelegd aan een brede vertegenwoordiging van de wijk, met verzoek de uitgangspunten van de gemeente aan te vullen.
4. De aangevulde kaders worden ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
5. De ontwikkelende partij wordt gevraagd op basis van de vastgestelde kaders een plan op te stellen.
6. Het schetsplan wordt breed gedeeld tijdens een inloopavond.
7. Schetsplan wordt eventueel aangepast naar aanleiding van de reacties uit de buurt.
8. Schetsplan wordt vertaald in een voorontwerp-bestemmingsplan.
9. Bestemmingsplanprocedure.

Advies omwonenden

De gemeentelijke uitgangspunten, zoals verwoord in deze startnotitie, willen we laten aanvullen door een advies vanuit omwonenden. Vanuit het vorige planproces nemen we de wens van omwonenden mee om een kleinere footprint aan te houden, zodat de ecologische waarde van het gebied beter gewaarborgd is.

Wij hebben het wijkplatform Dieren Noordoost (DiNO) gevraagd dit advies te organiseren. De omwonenden (DiNO) brengen een advies uit aan B&W. B&W betreft het advies in de concept kadernota die ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Met DiNO is afgesproken dat, uitgaande van een raadsbesluit eind maart er eind juni een advies kan liggen. Vanwege de vertraging als gevolg van de coronacrisis is in de voorbereidende raadsvergadering van 12 mei afgesproken de datum van eind juni te verlengen naar uiterlijk 1 oktober.

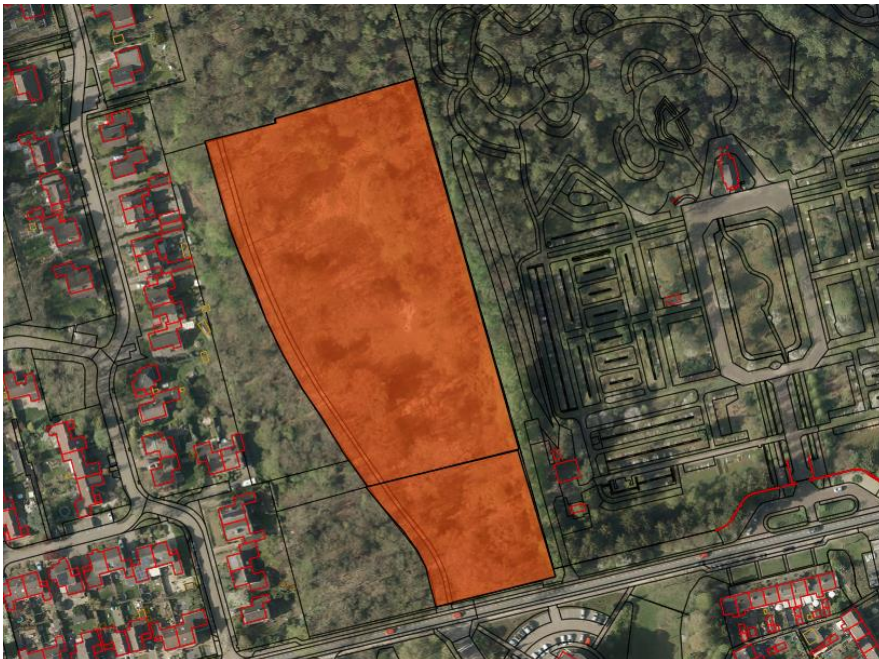
DiNO is vrij in de wijze waarop dit advies tot stand komt, met dien verstande dat sprake moet zijn van een evenredige betrokkenheid van de straten rondom het plangebied.

Inhoudelijke uitgangspunten

De bezwaren van de direct omwonenden tegen de planontwikkeling tot nu toe richten zich vooral op de footprint van de te bebouwen locatie en daarmee samenhangend op de waarde van het bosgebied, zowel wat betreft de ecologische waarde, als de groene cultuurhistorische waarde. In de hieronder geformuleerde uitgangspunten wordt daar rekening mee gehouden.

Gemeentelijke uitgangspunten:

1. Het te ontwikkelen gebied bestaat uit de voormalige toegangsweg van de school en het gebied ten oosten daarvan tot aan de begraafplaats en wordt aan de noordzijde begrensd door de kadastrale perceelsgrens van de voormalige school en aan de zuidzijde door de Imboslaan. De oppervlakte van het plangebied beslaat zo'n 1,65 ha. Het ten noorden en westen van het plan gelegen bosgebied wordt dus niet meegenomen in deze startnotitie.



Figuur 1: Schetsontwerp planontwikkeling

2. Er worden 35 woningen gerealiseerd.
3. Er mag maximaal in 4 lagen gestapeld worden (een hoogte van circa 12-13 m vanaf maaiveld).
4. Er moeten minimaal 10 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Vivare wil deze woningen realiseren.

5. De duurzaamheids- en klimaatadaptatie opgave komt nadrukkelijk en herkenbaar tot uitdrukking in de bebouwing en terreininrichting. Een BREEAM score 2 'good' en 0 op de meter woningen zijn hierbij de minimale vereisten. In de ontwikkeling van het plan worden steeds de opties voor niveau 3 en 4 ook meegenomen, zodat de raad uiteindelijk 3 varianten voor besluitvorming krijgt voorgelegd: met twee, drie en vier sterren BREEAM score.
6. De groene karakteristiek van park en bos zijn dominant in de opgave. (bijlage 1 en 2 geven inzicht in de ecologische waarde van het bosgebied)
7. Er wordt bezien of een fietsverbinding vanaf de Imboslaan naar het fietspad Cederlaan-Meidoornlaan mogelijk is, waarbij natuurwaarden en de ruimte voor woningbouw worden meegewogen.
8. In het bouwplan is aandacht voor levensloopgeschiktheid, zodat de woningen, ook op de lange termijn voor verschillend doelgroepen kunnen worden ingezet.
9. Bij de ontwikkeling worden de principes van natuurinclusief bouwen toegepast waarmee de nieuwe bebouwing positief bijdraagt aan de natuurwaarden in het gebied.

Tijdspad

1. Mei: wordt de startnotitie door de raad vastgesteld
2. Uiterlijk 1 oktober: advies van het wijkplatform DiNO (in samenspraak met de buurt)
3. In het najaar wordt de startnotitie vertaald in een kadernota
4. Voorjaar 2021: raad stelt kadernota vast
5. Voorjaar 2021 Klaassen/BPD maakt concept stedenbouwkundigplan
6. Voorjaar 2021: concept plan bespreken met omgeving
7. Zomer 2021: stedenbouwkundig plan gereed
8. Na de zomervakantie 2021: Bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen

Bijlagen

Kaarten:

1. Ecologische waarden en behoud bomen
2. Relatie plangebied met beschermde natuurgebieden