Bijlage 5: gemeentelijke reactie d.d. 25 februari 2021.

Aan het bestuur van Wijkplatform DiNO,

Ter attentie van mevrouw Wieke Pijl en de heer Guido Hartkamp,

Inleiding

Allereerst wil ik u hartelijk bedanken voor het door u uitgebrachte advies. Er is veel tijd en aandacht gaan zitten in het opstellen hiervan en dat waardeer ik zeer.
Uit het advies wordt duidelijk dat er enerzijds een grote zorg is over het behoud van het te bebouwen stadsbosje en de daarin aanwezige natuurwaarden en anderzijds een bereidheid om mee te denken in het komen tot een goede woningbouwinvulling voor deze plek.

Uitgangspunt

Van de gemeenteraad heb ik de opdracht gekregen om een woningplan met 35 woningen, waarvan 10 in de sociale sector te realiseren op deze plek. Dit uitgangspunt staat voor mij, ook na lezing van uw advies, overeind. Ik betrek uw advies bij het opstellen van de door het college aan de raad voor te leggen kadernotitie. De raad stelt de kadernotitie vast.

Planning/proces

Procesmatig gaat dit (onder het voorbehoud dat zaken lopen zoals we verwachten) als volgt verlopen:

- Eind februari reageer ik op uw advies door middel van de nu voor u liggende brief
- In maart-april verwerk ik de startnotie samen met uw advies in een kadernotitie
- Deze kadernotitie wordt in juni aan de raad aangeboden
- In de zomermaanden vragen we Klaassen om op basis van de kadernotitie een schetsplan te ontwikkelen
- Na de zomer wordt dit plan gepresenteerd en worden reacties in de omgeving opgehaald
- Vervolgens wordt op basis van een definitief schetsontwerp een bestemmingsplanprocedure gevoerd.

In uw advies vraagt u om mee te mogen lezen bij het opstellen van de kadernotitie, vooruitlopend op het raadsbesluit. Dit verzoek zal ik niet honoreren, temeer daar ik uw advies reeds bij het opstellen van de kadernotitie betrek. Dit om de voortgang in het proces te houden en om duidelijk onderscheid te houden tussen de politieke afweging bij het opstellen van de kaders en de verschillende, niet altijd eenduidige wensen van de omwonenden. Wel probeer ik in voorliggende reactie inzicht te geven in de manier waarop uw voorstellen meegewogen worden. Mocht u daar onduidelijkheden of foute interpretaties in zien dan hoor ik dit graag op korte termijn van u, zodat in de kadernotitie de juiste afweging kan worden gemaakt. U begrijpt dat ik dan niet doel op de door de gemeente te maken afweging, maar op verkeerde of onduidelijke interpretaties door ons van uw advies.

Reacties per uitgangspunt

Hieronder zal ik ingaan op de door u aangehaalde punten. Omwille van de leesbaarheid geef ik per punt dik gedrukt een beknopte samenvatting van uw reactie.

1.1 Het betrekken van het noordelijke bosgebied bij de planvorming ten behoeve van een fietspad.

In de eerdere plannen maakt het noordelijk bosgebied integraal deel uit van de te ontwikkelen locatie, met dien verstande dat daar geen woningen werden gebouwd, maar het gebied qua inrichting wel onderdeel zou worden van de ontwikkeling. Naar aanleiding van de reacties destijds hebben we geconstateerd dat we dit stukje bos niet integraal gaan meenemen in de ontwikkeling.

Wel ligt er een duidelijke wens van een fietsverbinding van Dieren Noordoost naar het centrum van Dieren en het station. In het Fietspadenplan heeft de raad de wens van deze verbinding vastgesteld. Het gaat nu dus om een veel beperktere ingreep dan in de eerdere plannen. Wel willen wij vasthouden aan dit fietspad omdat goede fietsverbindingen bijdragen aan een vermindering van het autogebruik, dat is goed voor de gezondheid en goed voor het milieu (vermindert de uitstoot van CO2 en stikstof) en is dus ook goed voor behoud van natuur- en ecologische waarden. De optimale situering en maatvoering van het fietspad is nog punt van onderzoek en kan onderwerp van gesprek zijn bij de uitwerking van de plannen. In het vigerende bestemmingsplan is een dergelijk fietspad planologisch reeds toegestaan.

1.2 Verkleining van het gebied mag niet leiden tot geconcentreerde woningbouw. Kijk daarbij ook naar het fietspad en voorkom overlast voor de huidige bewoners.
Overlast van fietsers lijkt ons beperkt. Het fietspad moet zorgvuldig worden ingepast. Binnen de huidige bestemming is het overigens reeds mogelijk een fietspad door dit gebied aan te leggen.

Qua woningbouw is 35 woningen uitgangspunt. Een goed stedenbouwkundig plan is ons doel. De kwaliteit van dat plan wordt mede ingegeven door de bouwmassa, de footprint per bouwblok, de bouwhoogte, parkeeroplossingen etc. Op voorhand willen wij daar geen nadere eisen aan stellen. Het is evident dat bij een kleiner gebied de kans groot is dat de bebouwingsconcentratie toeneemt.

1.3 Is voldoende gekeken naar het toegevoegde bosgedeelte aan de zuidzijde van het plangebied? Hoe zit het met het behoud van aanwezige bomen?
In de vergadering waar de heer Steentjes insprak (12 mei) is gesproken over het aantal bij voorkeur te behouden bomen op dit zuidelijk in het plangebied gelegen bosperceel. Volgens de tekening “Ecologische waarden en behoud bomen” staan in dat perceelgedeelte 1 Amerikaanse eik en 2 beuken die, indien mogelijk behouden moeten blijven. Daarnaast staan er op de plangrens nog een zomereik en kent dit zuidelijke bosperceel een te beschermen hakhoutstoof. Ik heb in diezelfde raadsvergadering ook aangegeven dat de bovengenoemde tekening het uitgangspunt voor de ontwikkeling weergeeft. De raad heeft geen aanleiding gezien hier aanvullende randvoorwaarden over mee te geven rond een maximaal aantal eventueel te kappen bomen.

In uw tekst spreekt u van monumentale bomen. Dit begrip gebruiken wij in Rheden niet. Wel kennen wij een lijst met bijzondere bomen. Deze zijn kapvergunning plichtig. De in dit bos aanwezige bomen staan echter niet op die lijst. Er is dus geen sprake van een beschermde status of van een kapvergunningplicht voor deze bomen. De gemarkeerde bomen zijn bij de inventarisatie naar boven gekomen als zijnde opvallend en de moeite waard om, indien mogelijk, in de plannen in te passen.

Omdat verkaveling noch inrichting van het terrein op dit moment bekend is, is ook geen uitspraak te doen over toekomstige hoogteligging.

De gemeente beheert circa 40 zogenaamde stadsbosjes, waaronder ook dit gebied. Ik heb onze beleidsmedewerker groenbeheer, de heer Dirk de Rooij gevraagd contact met u op te nemen om het algemeen beheerplan voor stadsbosjes toe te lichten.

Verder wordt voorafgaand aan de ontwerpfase een boomeffectrapportage (BER) opgesteld. Dit onderzoek wordt momenteel uitgezet. Het betreft een inventarisatie en beoordeling van alle bomen die binnen de invloedssfeer van het project vallen. De BER betreft een verdiepingsslag op het onderzoek van Buiting waarbij de bomen in kaart worden gebracht en geeft nog meer inzicht in de kwaliteit en de behoudenswaardigheid van de bomen. Op basis van toekomstverwachting en de waarderingscriteria, zoals de ecologische/ cultuurhistorische waarde, wordt een rapportage

opgesteld die betrokken wordt bij het ontwerp. Ook wordt een Boomeffectanalyse (BEA) opgesteld om de uiteindelijke effecten van de geplande (civiele) werkzaamheden op de bomen te bepalen; dit zal overlap hebben met de BER. In de BEA wordt ook met name advies gegeven over beschermingsmaatregelen tijdens de uitvoer van de werkzaamheden.

1.4 Aandacht wordt gevraagd voor de aanwezigheid nabijgelegen groen cultureel erfgoed en de aanwezigheid van dassenburchten in de nabijheid.
De gemeente heeft als doel in dit gebied 35 woningen te realiseren. Uiteraard zal de planvorming zorgvuldig plaatsvinden en voldoen aan de wettelijke eisen, waaronder die rond flora en fauna en wordt gericht onderzoek gedaan middels het opstellen van een BER en BEA.

2.1 Formuleer het aantal woningen niet als keihard doel.
In het voortraject zijn wij teruggegaan naar 35 woningen. Wat ons betreft is dit de ondergrens van het te realiseren programma. Vandaar de keuze om met een vast aantal te werken. Zo ontstaat op dit punt een helder kader.

2.2 Bouw vernieuwend, klimaatvriendelijk en natuur inclusief, overweeg tiny houses.
De behoefte aan woningen in Dieren is groot en de bouwmogelijkheden beperkt. Voor tiny houses zijn we reeds een andere locatie aan het onderzoeken. Daarom gaan we daar voor deze locatie niet van uit. Het toepassen van de BREEAM systematiek biedt gerichte mogelijkheden voor innovaties. Natuur-inclusief bouwen is als uitgangspunt benoemd en noodzakelijk vanuit flora en fauna wetgeving.
Als gemeente zouden we graag nieuwe woonconcepten voor ouderen of een mix van jong en oud realiseren. De gemeenteraad heeft hiertoe de motie Active Vernieuwing Woonvormen aangenomen. Een woonvorm waarbij “samen wonen” centraal staat en vorm krijgt is denkbaar op deze plek.

3.1 t/m 3.3. Hoe ziet de gemeente de relatie tussen een groen karakter en hoogbouw? Geadviseerd wordt uit te gaan van maximaal 3 lagen en voorkom bewoners concentraties. U refereert aan eerder gemaakte afspraken.
Eengezinswoningen zijn doorgaans minder compact gebouwd dan meergezinswoningen. De feitelijke footprint van appartementen zal lager zijn dan bij eengezinswoningen. Er blijft dus meer groene ruimte over. Daarnaast kennen eengezinswoningen (vaak afgesloten) privétuinen terwijl bij appartementen veelal sprake is van een doorlopen groene ruimte. Voor rondscharrelende dieren lijkt een plan met meergezinswoningen gunstiger. Parkeeroplossingen zijn daarbij overigens wel aandachtspunt.
Qua bouwhoogte gaan wij voor eengezinswoningen doorgaans uit van 10-11meter. Een appartementengebouw van 4 lagen hoog komt op 12-13 meter. Naar mijn mening is dat geen schokkend verschil in bouwhoogte. Ter vergelijking het appartementengebouw op de hoek Imboslaan/Vogelplantsoen is 24m hoog.

Het uiteindelijke ontwerp is naar mijn inschatting meer bepalend voor de kwaliteit dan de keuze eengezins/meergezinswoning of de exacte bouwhoogte. Als uitgangspunt houd ik vast aan een maximum van 4 bouwlagen. Doordat we de footprint op uw aandringen verkleind hebben wil ik de mogelijkheid van een compactere bouwwijze mogelijk houden. Het aantal van 35 woningen is hierbij een hard uitgangspunt.

U refereert aan eerder gemaakte afspraken. We beginnen echter met een nieuw plan. Dat betekent dat sprake is van nieuwe uitgangspunten en eventuele eerdere afspraken ook opnieuw tegen het licht worden gehouden. Hierbij houden we natuurlijk wel rekening met de door u geuite gevoelens.

4.1 t/m 4.4. U vraagt aandacht voor de noodzaak van sociale huurwoningen en de situering daarvan in het plangebied. Ook constateert u dat er wel belangstelling is vanuit de omwonenden hiervoor.
Uw opmerking onder 4.4. maakt in ieder geval duidelijk dat er belangstelling voor sociale woningen op deze plek zal zijn. Voor wat betreft aantallen richt de gemeente zich niet op een uitbreiding van sociale woningen.
Wel zijn wij gefocust op vernieuwing van de voorraad en verbeteren van de differentiatie binnen wijken. Door in sociaal economische sterke wijken sociale woningen toe te voegen en sociale woningen in zwakkere wijken te vervangen door een duurder segment ontstaat een betere differentiatie.
Qua aantal is 10 woningen hard (net als dat geldt voor het totaal van 35 woningen). In dit stadium van de planvorming doe ik geen uitspraak over de plek waar de sociale woningen moeten worden gesitueerd. Het uitgangspunt is een goed stedenbouwkundig plan.

5.1 t/m 5.4 Verhoog de ambitie naar BREEAM "4 sterren excellent" Zorgen over haalbaarheid BREEAM score ivm aanwezige bomen (schaduw zonnepanelen). De voor dit plan geformuleerde ambitie is lager dan vastgesteld in de gemeentelijke woonvisie. Betrek vroegtijdig een BREEAM assesor.

5.1 Bij het opstellen van de startnotitie voor dit plan is uitgegaan van minimale vereisten. Dit om de ontwikkelende partij, met inachtneming van die minimale vereisten, zoveel mogelijk vrijheden te geven bij de planvorming. Een Breeam score "good" voldoet aan dat uitgangspunt. Nu de woonvisie is vastgesteld met als ondergrens "very good", is het logisch dat ook van toepassing te verklaren op dit plan.
Terecht stelt u dat BREEAM toeziet op 9 categorieën en zich dus niet beperkt tot duurzaamheid ecologie of bijvoorbeeld circulariteit. Het is deze brede beoordeling van plannen die de reden is geweest waarom wij voor de BREEAM systematiek hebben gekozen. De ontwikkelende partij kan daarbinnen zelf de optimale mix van maatregelen kiezen. Gezien het groot aantal uitdagingen in dit plan neem ik uw suggestie om uit te gaan vier sterren niet over. Ten aanzien voor behoud van natuur/ecologische waarde wordt naast de BREEAM vereisten als randvoorwaarde natuurinclusief bouwen meegegeven. Het natuur inclusief bouwen heeft betrekking op het realiseren van voorzieningen voor flora en fauna in de bebouwing, maar heeft ook betrekking op ecologisch waardevol en klimaat adaptief inrichten van o.a. de tuinen en openbare ruimte. Hiermee wordt uw wens op dit punt feitelijk ingevuld.

5.2 In het voortraject hebben we contact gehad met BREEAM adviseurs. In de uitvoering leggen we de BREEAM toets (en de financiële afweging) primair bij de ontwikkelende partij neer.

5.3 U geeft ons onder 5.3. interessante suggesties mee. Omdat wij werken met een BREEAM score willen wij niet op voorhand bepalen hoe de ontwikkelende partij invulling moet gaan geven aan duurzaamheids- , klimaat- ,energie- en andere vraagstukken binnen deze planvorming. Zie hiervoor ook voorgaande beantwoording van de vragen omtrent het natuurinclusief bouwen en het opstellen van een BER/ BEA ten aanzien van de bomen.

5.4 Er is geen besluit genomen over het aantal te kappen bomen. Er is een startnotitie vastgesteld, met daarbij een tekening waarop de bomen zijn aangegeven die, indien mogelijk gespaard moeten blijven. Er is geen besluit genomen over het aantal te kappen bomen. Er is over de kap van maximaal 3 bomen gesproken in relatie tot het zuidelijk bosperceel gelegen tegen de Imboslaan. We zijn ons bewust van de uitdaging die er ligt om tot een goed plan binnen de gestelde kaders te komen. Wij denken echter wel dat het mogelijk is om een mooi en slim plan uit te werken binnen de wettelijke kaders en met zoveel mogelijk respect voor de aanwezige natuur en cultuurhistorische waarden. De keuze tussen plaatsen van zonnepanelen versus behoud (of kap) van bomen kan in de uitwerking een afweging worden.
Voor wat betreft de aanleg van sedumdaken wordt op de zaken vooruit gelopen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een ecologisch waardevoller bruin dak t.o.v. sedum waarbij de natuur zelf haar gang kan gaan. De ecoloog van de gemeente zal eveneens betrokken worden

in het ontwerpproces, zodat dit soort elementen opgenomen kunnen worden in het ontwerp.

6.1 t/m 6.8 Vragen en adviezen over de ecologische waarde van het bosgebied en de uit te voeren onderzoeken rond ecologie, flora en fauna en de gemeentelijke afweging hieromtrent.

6.1 De gemeente is van plan hier woningen te bouwen. In die zin is de afweging op hoofdlijnen gemaakt. Dit gebeurt binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders. De tot nu toe uitgevoerde onderzoeken geven geen aanleiding om onze afweging bij te stellen. Naar onze overtuiging is de realisatie van 35 woningen op deze plek mogelijk. Naast de actualisering van eerder uitgevoerde onderzoeken wordt momenteel een BER opgestart (zie ook 1.3). Dit onderzoek betreft een verdiepingsslag op het onderzoek van Buiting waarbij de bomen in kaart worden gebracht en geeft nog meer inzicht in de kwaliteit en de behoudenswaardigheid van de bomen, zodat hierin ook zorgvuldige afwegingen kunnen worden gemaakt .

6.2 U moet het niet zo opvatten dat de rapportage geheel ter zijde wordt gelegd. Wij hebben kennis genomen van de rapportage. Er zijn echter geen vernieuwende inzichten uit het onderzoek naar voren gekomen die een heroverweging van het gemeentelijke standpunt nodig maken.

6.3 Uit de eerdere inspraak bleek verwarring over de door Buiting gehanteerde terminologie (lage-middelhoge, en hoge ecologische waarde). Daarom hebben we in de startnotitie de terminologie aangepast. In de versie van Buiting komt onvoldoende tot uitdrukking dat sprake is van een relatieve hoge waarde (binnen dit specifieke bosperceel), en niet sprake van een absolute hoge (dus te beschermen) waarde.

6.4 t/m 6.8 Uit deze adviezen en vragen (omdat die cursief is ga ik ervan uit dat dit een individueel advies is) maak ik op dat deze persoon een andere afweging zou maken dan de gemeente als het gaat over woningbouw versus het behoud van ecologische waarden in dit gebied. Wij hebben de afweging gemaakt om hier woningen te willen bouwen. Uiteraard binnen de wettelijke kaders en met inachtneming van de waarden van deze plek. De tot nu toe uitgevoerde onderzoeken geven aan dat met het nemen van de juiste maatregelen woningbouw op deze locatie mogelijk is. Verder constateren we dat enkele oudere uitgevoerde onderzoeken om een herijking vragen. Ten aanzien van de natuuronderzoeken wordt komend seizoen (maart t/m september 2021) alles geactualiseerd. Hierbij wordt gestart met een quickscan flora en fauna en vervolgens met aanvullende benodigde onderzoeken naar o.a. vleermuizen, kleine marterachtigen, jaarrond beschermde nesten etc. Eveneens wordt de boomeffectrapportage opgesteld. In het plan zal aandacht zijn voor natuur inclusief bouwen. De onderzoeken zullen u, als ze gereed zijn, beschikbaar worden gesteld.

7.1Fietsverbinding

Wij vinden goede en veilige fietsverbindingen belangrijk. De verbinding tussen Dieren Noordoost en het centrum kan beter. Betere fietsverbindingen zorgen dat mensen de auto laten staan. Dit zorgt voor een beter gezondheid door meer bewegen en schonere lucht en vermindert uitstoot van CO2 en stikstof. Daarmee zijn ook de natuur- en ecologische waarden gediend.
Ik zie niet op welke wijze dit fietspad de natuurwaarden van dit binnen de bebouwde kom gelegen gebied op onevenredige wijze aantast. Aangezien in Nederland meer fietspaden in bossen aangelegd zijn, zie ik niet waarom dat hier een onmogelijkheid zou moeten zijn. In de aan de raad aan te bieden kadernotitie zal ik dit fietspad dan ook handhaven. Het fietspad zal tevens ingepast worden binnen de eisen die vanuit natuurwetgeving benodigd zijn en worden beoordeeld in de boomeffectrapportage.

8.1 en 8.2. De kwalitatieve woningbehoefte en aandacht voor de woningvraag van de eigen inwoners.

Het uitgangspunt uit de Woonvisie is dat alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt worden. In Dieren is een groot tekort aan appartementen voor senioren, dus levensloopgeschikte appartementen zouden inderdaad een welkome aanvulling zijn op het huidige woningaanbod. En als

senioren verhuizen komen er inderdaad vaak lange verhuisketens op gang, waardoor veel huishoudens, ook starters een passende woning kunnen vinden.

Voorrang geven aan mensen uit de buurt is voor de sociale huurwoningen niet mogelijk. De toewijzing gebeurt volgens de huisvestingsverordening en daar is juist de vrije keus van mensen om te mogen wonen waar ze willen het uitgangspunt. Voor de verkoop van woningen of verhuur in het vrije huursegment gelden andere spelregels, waarbij de makelaar/eigenaar een grote rol speelt. De gemeente mag bij de grondverkoop geen eisen opnemen over verkoop aan eigen inwoners. Ook hier geldt dat vrije vestiging de regel is.

9.1. t/m 9.3 Nader inzoomen op de natuurlijke en ecologische waarde, de uit te voeren onderzoeken en bureaukeuze en aandacht voor het feit dat woningbouw altijd ten koste gaat van ecologische waarden.

9.1 In het planvormingsproces zullen nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd gaan worden. Ook oudere onderzoeken vragen om herijking. De benodigde onderzoeken t.a.v. natuurwetgeving worden geactualiseerd door een bureau aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Deze onderzoeken worden, evenals de BER, momenteel uitgezet.

9.2 U noemt hier een aantal waardevolle punten voor het op te stellen stedenbouwkundigplan. Deze geven we als suggestie mee aan de ontwikkelende partij, maar we nemen dit niet op in het kader. De ontwikkelende partij maakt het stedenbouwkundig plan en daarbij de keuzen rond materiaalgebruik, erfafscheidingen en de verhouding privé en publieke ruimte.
Wel toetsen wij op basis van de BREEAMscore hoe het plan scoort op duurzaamheid, materiaalgebruik, mobiliteit etc. Ook de toetsing op ecologie is hierbij belangrijk.

9.3 Ik vind het lastig op dit advies te reageren. Geredeneerd vanuit dit advies is het waarschijnlijk het verstandigst om Dieren Noordoost te amoveren om natuurwaarden te verbeteren. De gemeente heeft echter ook een taak richting onze bewoners die een woning zoeken. Natuurlijk levert dat een spanningsveld op tussen wonen en ecologie. Maar volgens mij is woningbouw nodig en op deze plek verantwoord. Gelet op de ligging van het bos wordt het al antropogeen beïnvloedt. In het bos zijn diverse wandelpaden aanwezig waarin ook veel met honden gewandeld wordt. De soorten die er voorkomen zijn veelal cultuurvolgers en gewend aan een menselijke omgeving, zoals bijvoorbeeld de ransuil en spechtensoorten. Los van dit geldt ten aanzien van soorten dat de herontwikkeling binnen de wettelijke kaders zal plaatsvinden.

10.1 Onderhoudsplan bosgebied

Zoals aangegeven bij 1.3 heb ik beleidsmedewerker groenbeheer Dirk de Rooij gevraagd contact met u op te nemen over het onderhoud van dit bosgebied.

10.2 Jurisprudentie inzake relativiteitsvereiste en soortenbescherming

Wij nemen uw advies ter harte en zullen de onderzoeken doen die nodig zijn om binnen de wettelijke kaders aan te tonen dat hier woningen gebouwd kunnen worden. Daarvoor benodigde maatregelen zullen wij nemen.

10.3 Subsidie groene icoonprojecten

Het project rond groene icoonprojecten van de provincie is me bekend. Wij hebben echter het plan om conform de wens van de raad, op deze plek woningen te realiseren. We gaan de herontwikkeling voornamelijk uitvoeren binnen de kadastrale perceelsgrens van de voormalige school en binnen de wettelijke kaders, daarbij zorgvuldig rekening houdende met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Tot slot

Ik hoop dat ik u met deze reactie voldoende op de hoogte heb gesteld van mijn afwegingen ten aanzien van de op te stellen kadernota. Uw advies heb ik integraal overgebracht aan de raad en ook deze reactie aan u zal ik naar de raad sturen. Bij de behandeling van de kadernotitie door de raad (die verwacht ik in juni) heeft u de mogelijkheid om in te spreken.
Ik wil u nogmaals hartelijk bedanken voor uw advies en hoop op een constructieve samenwerking in het vervolgproces.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Ronald Haverkamp.