Kadernotitie herstart Imboslaan

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, van Klaassen/BPD, 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.

Op 28 mei 2020 heeft de raad de Startnotitie Herstart Imboslaan vastgesteld. Hierin staan de gemeentelijke uitgangspunten voor de herstart van de locatie benoemd.

Besloten is dat ontwikkelaar Klaassen/BPD in de gelegenheid wordt gesteld om op basis van de in nu voorliggende kadernotitie aangegeven uitgangspunten tot een haalbaar plan te komen, wat ook op zoveel mogelijk draagvlak van de omwonenden / omgeving kan rekenen.

In de startnotitie is vastgelegd dat wijkplatform DiNO gevraagd wordt om een advies met vertegenwoordigers vanuit de buurt op te stellen dat gebruikt zal worden om de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in de startnotitie, aan te vullen.

Enigszins vertraagd als gevolg van de Coronacrisis, is dit advies op 13 januari 2021 uitgebracht.

Zowel de Startnotitie als het advies vanuit DiNO zijn als bijlage aan deze kadernotitie toegevoegd.

Proces

In de startnotitie is het volgende proces omschreven, waarbij in deze kadernotitie punt 4 uit dit proces aan de orde is:

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. Na afronding van alle benodigde natuuronderzoeken en de verwerking daarvan in het plan, kan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd (naar verwachting voorjaar 2022)

Totstandkoming advies omwonenden

In samenwerking met de Stichting Behoud Bos in Dieren heeft DiNO een advies uitgebracht over de in de Startnotitie genoemde uitgangspunten. Door middel van een nieuwsbrief heeft DiNO 1500 omliggende adressen benaderd, zowel in Dieren Noordoost als in een deel van de Vogelbuurt aan de zuidzijde van het plangebied. Er zijn circa 40 reacties binnengekomen uit zowel Dieren Noordoost als

de Vogelbuurt. Helaas heeft als gevolg van de Coronamaatregelen geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden.

Deze reacties geven een voldoende beeld om tot kaders voor de locatieontwikkeling te komen.

Uit het advies wordt duidelijk dat er enerzijds een grote zorg is over het behoud van de natuurwaarden als gevolg van het bouwen in het stadsbosje en anderzijds een bereidheid om mee te denken in het komen tot een goede woningbouwinvulling voor deze plek.

Aanpassingen kaders
Het advies van de omwonenden is als bijlage aan deze kadernotitie toegevoegd. Ook een uitgebreide reactie op dit advies is als bijlage bijgevoegd. Het advies heeft geleid tot enkele aanpassingen in de kaders. Deze worden hieronder benoemd.

Footprint/fietspad
In het advies wordt een discrepantie gezien tussen het onderzoeken van een fietspad door het gebied en het niet in de ontwikkeling meenemen van het noordelijke bosgebied. In deze kadernotitie wordt dit verduidelijkt.

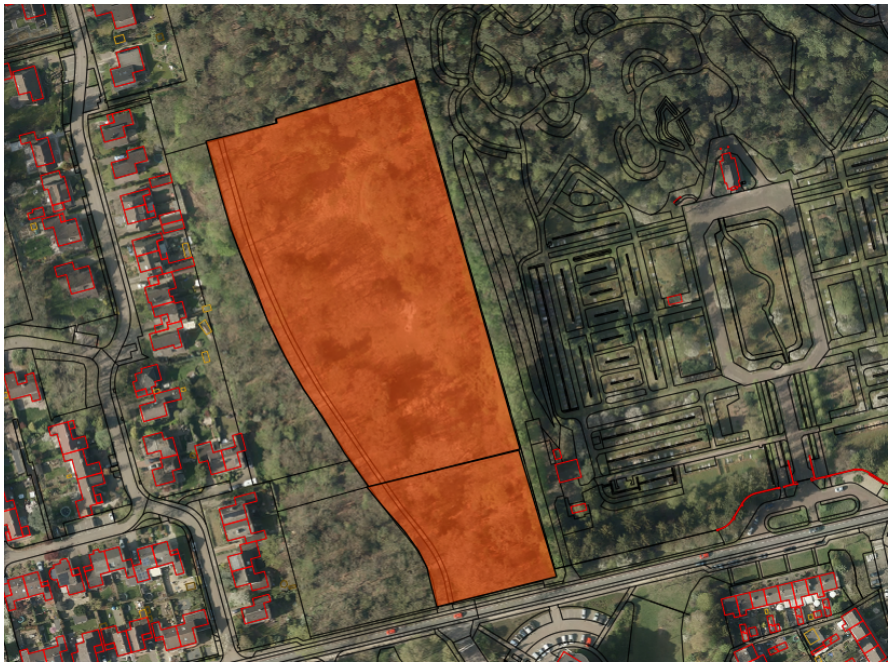
Nieuwe woonvormen
Als gemeente zouden we graag nieuwe woonconcepten voor ouderen of een mix van jong en oud realiseren. De gemeenteraad heeft hiertoe de motie Actieve Vernieuwing Woonvormen aangenomen. Een woonvorm waarbij “samen wonen” centraal staat en vorm krijgt is denkbaar op deze plek.
Dit aspect krijgt aandacht in de kaders.

BREEAM
Naar aanleiding van het bewonersadvies en de vastgestelde woonvisie wordt de ondergrens voor BREEAM verhoogd naar 3 sterren “very good”.

Ecologische waarden en groen cultuurhistorisch erfgoed
In het advies wordt veel aandacht besteed aan de natuurwaarden van het bosgebied. Het is onze overtuiging dat binnen de wettelijke kaders woningbouw op deze plek mogelijk is. Naar aanleiding van dit advies zijn we ons (nog meer) bewust van de waarden van dit gebied en staat een zorgvuldige inpassing van de woningbouw hoog op de agenda.
Actualisering van de natuuronderzoeken, aanvullende onderzoeken voor een aantal specifieke diersoorten, een bomeneffectrapportage en –analyse en natuurinclusief bouwen en –ontwerpen zijn onderdeel van het vervolgtraject.

Inhoudelijke kaders
Op basis van de startnotitie en het advies van de omwonenden komen we tot de volgende inhoudelijke kaders.

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 grens 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. Met dien verstande dat de reeds aanwezige planologische mogelijkheid voor de aanleg van een fietspad (zie punt 7) nader bekeken gaat worden.



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 3 “very good “ en 0 op de meter woningen zijn hierbij de minimale vereisten. In de ontwikkeling van het plan wordt de optie voor niveau 4 ook meegenomen, zodat de raad uiteindelijk 2 varianten voor besluitvorming krijgt voorgelegd: met 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. In het bouwplan is aandacht voor vernieuwende woonvormen, waarbij “samen wonen” centraal staat.
10. Bij de ontwikkeling worden de principes van natuurinclusief bouwen en -ontwerpen toegepast waarmee de nieuwe bebouwing en terreininrichting positief bijdraagt aan de natuurwaarden in het gebied.

Vervolg

Op basis van bovenstaande inhoudelijke kaders wordt Klaassen/BPD gevraagd een schetsplan op te stellen. Dit schetsplan wordt, naar verwachting komend najaar gepresenteerd aan de belanghebbenden, met de mogelijkheid hierop te reageren. Met inachtneming van die reacties wordt een schetsplan opgesteld dat de basis zal vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. Komende zomer is de geactualiseerde quickscan gereed, evenals de Boomeffectrapportage. De resultaten hiervan worden betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, evenals de tussentijdse resultaten van de langlopende onderzoeken bijvoorbeeld onderzoek naar vleermuizen. Voor een aantal diersoorten (bv roestplekken voor uilen) kan bijvoorbeeld onderzoek in de winter/ voorjaar 2022 naar verwachting nog benodigd zijn. In het voorjaar van 2022 zijn de onderzoeken definitief afgerond. Op dat moment kan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

Bijlagen

1. Kaart: Ecologische waarden en behoud bomen
2. Kaart: Relatie plangebied met beschermde natuurgebieden
3. Startnotitie: vastgesteld door de raad 28-05-2020
4. Advies DiNO d.d. 13-01-2021
5. Reactie op advies DiNO d.d. 25-02-2021
6. Reactie (van DiNO) op brief weth. Haverkamp d.d. 25-02-2021