





## B en W-voorstel

**portefeuillehouder**  
R. Haverkamp

**begrotingsprogramma**  
3 Gebiedsontwikkeling

**draagt bij aan Global Goal(s)**

-  7 Betaalbare en duurzame energie
-  8 Eerlijk werk en economische groei
-  11 Duurzame steden en gemeenschappen
-  15 Leven op het land

**b en w-vergadering**

**agendapunt**

**bijlage(n)**

**rol raad**

Ter kennisneming

**onderwerp**

Imboslaan, vervolgproces

### INHOUD VOORSTEL

- Besluiten tot voornemen om de locatie ontwikkeling niet te gunnen aan Klaassen BPD.
- Alvorens definitief te besluiten om niet te gunnen willen we komen tot afspraken met Klaassen/BPD over de afwikkeling van het doorlopen proces, vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst
- Daarna kan een nieuw planvormingsproces worden gestart, waarbij in overleg met omwonenden tot een nieuw woningbouwplan kan worden gekomen.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Medio 2017 is een ontwikkelcompetitie uitgeschreven voor de realisatie van circa 40 woningen, waarvan 15 in het sociale segment op de locatie Imboslaan. De inzending van Klaassen/BPD kwam als beste uit de bus en op 4 december 2018 heeft B&W besloten de ontwikkeling van de locatie voorlopig te gunnen aan Klaassen BPD.

In de nabije omgeving van het plangebied bestaat veel weerstand tegen het plan. Het participatietraject aan het begin van het proces is niet optimaal verlopen. De kanttekeningen van de direct omwonenden zijn in de uitwerking niet voldoende tot hun recht gekomen en leidt nu tot weerstand.

Omwonenden zijn in gesprek gegaan met de Raad. De Raad heeft de portefeuillehouder gevraagd met de omwonenden in gesprek te gaan om zodoende tot een passender plan te komen. Zowel met omwonenden als met Klaassen/BPD zijn constructieve gesprekken gevoerd. De bezwaren van omwonenden kunnen echter onvoldoende weggenomen worden om binnen de kaders van het gunningsproces tot een aanvaardbaar plan te komen.

Nieuwe complicatie is de recente uitspraak van de Raad van State inzake het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Op dit moment is onduidelijk of het plan Imboslaan binnen de normen voor stikstofdepositie kan blijven.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

B&W besluit van 4 juli 2017, waarin besloten is tot het uitschrijven van de ontwikkelcompetitie; De selectieleidraad en inschrijfleidraad Ontwikkelingscompetitie Imboslaan te Dieren; B&W besluit van 4 december 2018, voorlopige gunning aan Klaassen/BPD.

#### 3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Een moderne duurzame nieuwe woonwijk draagt bij aan de genoemde global goals.

#### 4 Wat gaan wij ervoor doen?

De bezwaren van omwonenden richten zich met name op 2 elementen: behoud van de ecologische waarde van het bosgebied en het bouwen binnen de kadastrale footprint van de voormalige Mavo. Op basis van de gesprekken hebben we de footprint substantieel verkleind en de bebouwing voor een

groter deel buiten het bosgebied geplaatst. Ook hebben we de inrichting van het noordelijke bosgedeelte uit de plannen geschrapt.

Dit gaat de omwonenden echter niet ver genoeg. We constateren dat er binnen de context van de ontwikkelcompetitie niet tot een haalbaar plan gekomen kan worden. Om een kwalitatief goed en consistent plan te krijgen is het wenselijk niet voort te borduren op het winnende plan van de ontwikkelcompetitie, maar geheel opnieuw te starten. Daarnaast is het mogelijk het proces met de omgeving opnieuw in te richten, zodat de belangen van de omwonenden in een vroeg stadium in beeld zijn en deze kunnen mee worden genomen in de afweging om tot een optimaal plan te komen. De urgentie om tot woningbouw te komen op deze plek blijft aanwezig.

#### **5 Wat gaat het kosten?**

Het opnieuw inrichten van het ontwikkelproces kost met name menskracht. Mogelijk wordt een externe procesbegeleider aangetrokken. Kosten ca € 5.000,=

#### **6 Wat zijn de risico's?**

Binnen de context van de ontwikkelcompetitie is het mogelijk niet te gunnen. Zeker als het maatschappelijke en politieke draagvlak ontbreekt om het winnende plan tot een goed einde te brengen is dat een goede reden om het plan te stoppen. Uiteraard moet het doorlopen traject wel zorgvuldig met de ontwikkelaar worden afgerond.

Ook de uitkomst van de recente uitspraak van de Raad van State inzake PAS (stikstof) vormt een risico. De mogelijkheid bestaat dat überhaupt niet tot planvorming gekomen kan worden op deze locatie. Deze risicoinfschatting wordt de komende periode uitgewerkt.

Het opnieuw opstarten van het planproces kan nog steeds leiden tot een plan dat niet door iedereen gedragen wordt.

#### **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Gezien de genoemde punten onder 4 kan worden aangenomen dat de omwonenden positief staan tegen een heroverweging van de planontwikkeling. De ambtelijke projectgroep ziet dit tevens als de beste aanpak. De vele belangstellenden voor een woning binnen het plangebied zullen waarschijnlijk teleurgesteld zijn.

#### **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Na het afronden van de lopende gesprekken met omwonenden en ontwikkelaar wordt een nieuw proces opgestart om tot woningbouw te komen.

Alle (circa 400) huishoudens die een stem hebben mogen uitbrengen op de eerdere plannen worden op de hoogte gesteld van het beëindigen van de eerdere planvorming.

#### **9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Planvormingsprocessen zijn maatwerk. Gekeken zal worden welke delen van het proces wel en welke delen niet goed zijn verlopen. Dit om het vervolg van deze ontwikkeling en bij toekomstige projecten hier rekening mee te houden.

De Steeg,