



Ontwikkeling Woongebied Wijnbergen  
Gespreksverslag

**Datum:** 5 juli 2005

**Aanwezig:** dhr. Kok (bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen), dhr. Van Beek, dhr. Lubbers en dhr. Zeilstra (allen Groot Collectief Wijnbergen), dhr. Blom (wethouder) mw. Horeman (directeur gemeente Doetinchem), dhr. Land (gemeente Doetinchem) en dhr. Venema (projectleider Wijnbergen)

### **Opening en welkom**

Wethouder Blom heet de aanwezigen welkom. Iedereen stelt zichzelf kort voor. De heer Venema is sinds 1 mei van dit jaar projectleider voor Wijnbergen met als uitdrukkelijke opdracht om het project intern op te lijnen en versnelling in het proces aan te brengen. Mevrouw Horeman is sinds een jaar ambtelijk opdrachtgever voor Wijnbergen. Wethouder Blom geeft aan dat in het nieuwe college omwille van meer directe sturing besloten is om grotere projecten expliciet aan wethouders te koppelen. Hij is verantwoordelijk wethouder voor Wijnbergen.

Het doel van de bijeenkomst is om vanuit de gemeente de bewonersvereniging en het Groot Collectief bij te praten over de stand van zaken en het vervolgtraject en om vragen daarover te beantwoorden.

### **De stand van zaken**

Wethouder Blom stelt dat het proces te lang loopt. Dat heeft diverse oorzaken. Deels is het een kwestie van perceptie, omdat veel betrokkenen al vanaf het eerste uur bij het planproces betrokken zijn. Door het interactieve karakter van dit proces is dat veel eerder dan bij andere plannen het geval is. Daarnaast is het uitdrukkelijk ook zo dat vertraging in het proces is opgetreden. Bijvoorbeeld omdat voor alle betrokkenen het interactieve planproces nieuw was en men daarvan heeft moeten leren. Maar ook vanwege veranderende marktomstandigheden die een andere rol voor de gemeente met zich meebrengt. Hier heeft de gemeente mee om moeten leren gaan. In eerste instantie was de houding een reactieve. Er werd gereageerd op de inbreng van met name de ontwikkelaars. In de loop van vorig jaar heeft de gemeente expliciet de regie weer zelf in handen genomen. Zij is kaderstellend.

De eerste helft van dit jaar is benut om intern de projectorganisatie op te lijnen en als gemeente zelf eerst alle stappen te zetten die nodig zijn om de stedenbouwkundige visies die voor Wijnbergen Het Oosten en Het Midden en Westen zijn vastgesteld te kunnen uitwerken naar stedenbouwkundige plannen.

In de verdere ontwikkeling van Wijnbergen wordt het gebied uitdrukkelijk als beschouwd als één woongebied dat middels twee deelplannen wordt uitgewerkt. Dit vanwege de samenhang op diverse onderdelen tussen Het Oosten en Het Midden en Westen.

Dezelfde periode is gebruikt om gegeven de planfase en de regierol van de gemeente de afspraken met ontwikkelende partijen te herijken. In het Midden en Westen is daarover snel overeenstemming bereikt met ontwikkelende partijen (Rotij/Van Wanrooij). Dit betekent bijvoorbeeld dat inmiddels al overleg plaatsvindt over het door

---

de gemeente opgestelde Programma van Eisen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

In Het Oosten daarentegen is verschil van inzicht ontstaan met degene die zich als ontwikkelende partij opstelde (Esprit). Deze partij wilde verdergaande afspraken in een overeenkomst met de gemeente opnemen dan op dit moment mogelijk was en wilden zij zich niet als risicodragende ontwikkelaar opstellen. Esprit vond vervolgens de basis onvoldoende om op grond van een door de gemeente voorgestelde overeenkomst het vervolgproces in te gaan. Naar aanleiding van dat signaal heeft de gemeente begin vorige week in een brief aangegeven Esprit dan niet langer als ontwikkelaar te beschouwen. Mede omdat deze ontwikkelingen recentelijk speelden kon deze afspraak met bewoners pas kort voor de vakantie worden gepland.

Wel respecteert de gemeente uiteraard de eerder gesloten overeenkomsten met partijen die op grond daarvan rechten hebben op bouwclaims in het plangebied.

De gemeente is daarom nu op zoek naar een andere partij die de rol als ontwikkelaar op zich wil nemen en voert daarover inmiddels oriënterende gesprekken.

De ontwikkelde stedenbouwkundige visie blijft wel (naast bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan) de basis voor de uitwerking via een stedenbouwkundig plan.

Ondanks voorgaande staat ook het proces voor Het Oosten niet stil. Begonnen is met het proces van de watertoets en offerteverzoeken voor uitvoering van milieuonderzoeken (voor geheel Wijnbergen) zijn recent uitgezet (op gebied van bodem, luchtkwaliteit en verkeerslawaaï).

#### *Projectbouwmeester*

De gemeente zal gaan werken met een projectbouwmeester. Het selectieproces is recent in gang gezet. Een projectbouwmeester is een 'combinatie van' conditionerend architect en welstandscommissie. Bij de toetsing van bouwplannen neemt de projectbouwmeester de plaats in van de welstandscommissie. Maar uitdrukkelijk wordt deze persoon al vanaf het begin van het opzetten van het stedenbouwkundig plan bij het verdere proces betrokken. Doel: versnelling, eenduidigheid en objectieve toetsing aan kaders. De projectbouwmeester werkt in opdracht van de gemeente.

#### *Het vervolgproces*

Voor Het Oosten en Het Midden en Westen geldt hetzelfde vervolgproces: vertaling van stedenbouwkundige visie naar bestemmingsplan, inrichtingsplan openbare ruimte en bouwplannen.

In dit proces worden ook bewonersvereniging en Groot Collectief betrokken, namelijk op het moment dat een eerste concept stedenbouwkundig plan is opgesteld. Dergelijke overlegmomenten zullen niet het karakter van brainstormsessies hebben, maar zijn bedoeld om gerichte reacties te krijgen op concepten. Bewonersvereniging en Groot Collectief zullen beide gezamenlijk voor dergelijke overleggen worden uitgenodigd. Er vinden geen separate sessies met beiden meer plaats.

Bewonersvereniging en Groot Collectief benadrukken het belang van goede communicatie in het vervolgproces. Verwarring over de fase waarin we zitten en irreële over verschillende verwachtingen moet worden voorkomen. Ook mag er niet weer zolang windstilte heersen vanuit de gemeente. Een al eerder toegezegd stappenplan met daarin opgenomen de communicatiemomenten is van belang. In het stappenplan moeten ook risico's en onzekerheden worden benoemd (zaken die je niet zelf in de hand hebt). Wethouder Blom zegt toe dat dit stappenplan er in september zal liggen.

---

### **Vragen (en antwoorden)**

*Wat is het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling, eerdere input gaat toch niet verloren?*  
Vertrekpunt zijn de vastgestelde stedenbouwkundige visies. Voor Het Oosten die van DP6. Ook eerdere input wordt bij de vertaling van deze visie naar een stedenbouwkundig plan betrokken. Sommige input is hiervoor bruikbaar. Andere input heeft meer betrekking op het beheer van het gebied en is in een later stadium relevant.

*Wat is de situatie rond Dales?*

De heer Dales beroept zich op zelfrealisatie. Maar net als dat voor andere partijen in het gebied geldt vindt zelfrealisatie plaats op basis van de voorwaarden en kaders die de gemeente stelt.

*Wat is de stand van zaken rondom de archeologische vondsten en andere onderzoeken?*

Archeologie speelt met name in Het Midden en Westen. Het inventariserend onderzoek (uitgevoerd in opdracht ontwikkelende partijen) is afgerond. Daaruit blijkt dat vondsten weliswaar niet van landelijk belang zijn, maar wel behoudenswaardig. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn voor ontwikkeling van het gebied, maar de vondsten wel opgegraven en geconserveerd moeten worden. Hiervoor wordt nu een plan van aanpak opgesteld dat door de gemeente moet worden goedgekeurd. Opgraving zal in het najaar plaatsvinden. Gezien de uitkomsten levert dit geen vertraging meer op voor het verdere ontwikkelingsproces.

Uitkomsten van watertoets en onderzoek luchtkwaliteit kunnen invulling plangebied nog beïnvloeden. De heer Zeilstra wijst op gevaar wateroverlast (na hevige regenbuien) in de lager gelegen delen van het plangebied. Ook verstoring van de Kapperskolk moet worden voorkomen. Beide onderwerpen zijn in het Programma van Eisen opgenomen.

*Voorheen was er een kernteam/projectgroep waarin Bewonersvereniging, Groot Collectief, ontwikkelende partijen, Sité en gemeente zitting hadden. Wat wordt de rol van dit team?*

Het team in een dergelijke samenstelling zal worden gevraagd te reageren op concepten van het stedenbouwkundig plan. Daarbij zal ook de projectbouwmeester aanwezig zijn. De heer Kok geeft aan dat dergelijke besprekingen het beste in een groep met een beperkte omvang gevoerd kunnen worden.

Wethouder Blom geeft ook aan dat het niet zo zal zijn dat alle input tijdens dergelijke besprekingen gehonoreerd kan worden. Ook belangen zullen niet altijd dezelfde zijn. Alle aanwezigen zijn zich hiervan bewust. Het gaat erom om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Het Groot Collectief geeft aan dat voor hen met name de aansluiting nieuw op oud van belang is. Ook benadrukken zij het belang van besprekingen met alle betrokkenen. Groot Collectief zou niet zoals voorheen wel eens is gebeurd uitgesloten mogen worden.

*Wat is de kans dat gemeente als ontwikkelende partij in Het Oosten op zal treden?*

Deze kans is klein, aldus wethouder Blom, omdat dit geen rol is die de gemeente zou moeten bekleden. Het is een reserve optie mochten er geen andere ontwikkelaars worden gevonden.

*Wat is de rol van Sité?*

Met Sité is vorige week een goed gesprek gevoerd over hun betrokkenheid bij Wijnbergen. Zij staan dus uitdrukkelijk niet op een zijspoor zoals dat in een laatste bespreking van het kernteam (september 2004) wellicht het geval leek te zijn.

---

*Wat kan de gemeente doen aan de gevaarlijke verkeerssituatie op de Doetinchemse en Wijnbergseweg?*

Sluipverkeer en hoge snelheden vormen een probleem. De brug over de IJssel zou eind 2006 klaar moeten zijn. Dit zou een structurele oplossing moeten vormen. Tijdelijke oplossingen tot dat moment, bijvoorbeeld door herinrichting van de weg, zijn te duur.

In het verlengde daarvan vraagt de heer Lubbers of er bij de uitwerking gekeken kan worden naar de situering van de wijkontsluiting. Deze is nu geprojecteerd op de plaats van de oude timmerfabriek. Maar wellicht kan ontsluiting ook meer richting industrieterrein plaatsvinden.

*Wat is de situatie rond de milieuvergunning van verschillende inrichtingen rond het gebied?*

Gewezen wordt op de invloed van ABC (geluid), Imko en Mervo (beiden geur) op het plangebied. In het kader van de herziening van de milieuvergunning van Imko wordt momenteel onderzoek verricht naar mogelijke geurbeperkende maatregelen.

Voor ABC wordt bekeken of er nu nog bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en wat dit betekent voor de milieuvergunning.

Ook voor Mervo vraagt de heer Zeilstra aandacht voor geuroverlast en het treffen van beperkende maatregelen via vergunningeisen.

*Kan er toezicht worden gehouden op de braakliggende grond in het plangebied?*

De heer Van Beek geeft aan dat verleden jaar er brand is geweest op de braakliggende grond achter de huizen. Ook nu zijn er vaak spelende kinderen die wel eens een brandje stoken. Wethouder Blom zegt toe hiervoor aandacht te vragen in de organisatie bij toezicht en handhaving.

### **Bewonershandboek**

Aan het eind van de bijeenkomst overhandigt de heer Kok de nieuwste versie van het Bewonershandboek zoals dat tijdens de algemene ledenvergadering is vastgesteld. Met name het onderdeel duurzaam bouwen is van belang voor het vervolgproces. Dit onderdeel is met behulp van de DCBA-methode opgebouwd.

Wethouder Blom is hier zeer erkentelijk voor en geeft aan er voor te zorgen dat bij het verslag van deze bijeenkomst ook een exemplaar van het handboek wordt gevoegd.

Wethouder Blom dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en hoopt dat we elkaar in september/oktober weer zullen spreken, maar dan aan de hand van een concept-stedenbouwkundig plan. Ook geeft hij aan dat begin september een toelichting op Wijnbergen op de agenda van de raadscommissie staat. Aanwezigen zullen hierover informatie ontvangen en zijn dan welkom.

Aan Bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen  
t.a.v. dhr. Kok  
Kruidenlaan 159  
7006 SW Doetinchem

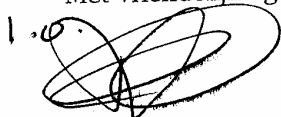
uw brief van :  
datum : 7 juli 2005  
nummer :  
onderwerp : verslag van 5 juli en kopie bewonershandboek  
inlichtingen bij : G. Venema  
doorkiesnummer : 0314-377200  
bijlage(n) : bewonershandboek

Geachte heer Kok,

Hierbij doe ik u het verslag van ons overleg van afgelopen dinsdagavond 5 juli toekomen. Ook is volgens afspraak een kopie van het bewonershandboek toegevoegd.

Ik hoop dat het proces nu dusdanig verloopt dat we na de zomer snel om tafel kunnen zitten om over een eerste concept stedenbouwkundig plan te kunnen praten. Daaraan voorafgaand zal ik zorgen dat er een stappenplan, inclusief communicatiemomenten ligt en dat ook met u terugkoppelen.

Met vriendelijke groet,



Goffe Venema  
(projectleider Wijnbergen)