

gemeente [gD] Doetinchem

Bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen  
T.a.v. de heer H.J. Kok  
P/A Raadhuisstraat 61  
7255 BL HENGELO (GLD)

datum : 24 augustus 2005  
onderwerp : stand van zaken woongebied Wijnbergen  
inlichtingen bij : G. Venema  
doorkiesnummer : 377200  
bijlage(n) : notitie stand van zaken woongebied Wijnbergen

Geachte heer Kok,

Deze week heeft het college van B&W kennisgenomen van de stand van zaken rond de ontwikkeling van het woongebied Wijnbergen. Naar aanleiding van de op 5 juli jl. gemaakte afspraken over de communicatie tussen de bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen, het Groot Collectief Wijnbergen en de gemeente, menen wij er goed aan te doen u deze notitie te doen toekomen.

De behandeling van deze notitie staat gepland voor de commissie beleidsevaluatie op donderdag 8 september a.s. om 19.30 uur in het stadhuis. Deze vergadering is openbaar. Het is niet precies aan te geven hoe laat de behandeling van het woongebied Wijnbergen aan de orde komt. De agenda van de commissievergadering en de achterliggende stukken verschijnen binnenkort op de gemeentelijke website.

Ik vertrouw er op u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



G. Venema

Onderwerp  
*Stand van zaken ontwikkeling woongebied Wijnbergen*

Agendanummer

Portefeuillehouder  
*Blom*

Opsteller  
*G. Venema*

Telefoon  
*377200*

---

**voorstel besluit**

1. kennisnemen van de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
2. instemmen met het vervolgtraject voor de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
3. informeren commissie Beleidsevaluatie aan de hand van bijgevoegde rapportage over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
4. toezending van bijgevoegde rapportage aan direct extern betrokken partijen, te weten bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen, Groot Collectief Wijnbergen en ontwikkelende partijen.

---

**besluit b&w**

**datum 23 AUG. 2005**

*Conform.*

---

Inleiding

Vanaf begin dit jaar is er hard gewerkt om het project Wijnbergen goed op de rit te krijgen op basis van de door de gemeente gewenste regierol. Dit laat onverlet dat er ook nog veel moet gebeuren. In bijgevoegde rapportage is daarom in kaart gebracht welke voortgang het afgelopen half jaar is geboekt en welk vervolgproces de komende periode in gang wordt gezet.

In het prestatiecontract met het college zijn voor het project Wijnbergen de bestuurlijk relevante projectresultaten opgenomen. Dit betreft onder meer het stedenbouwkundig ontwerp en het uitwerkingsplan.

Ten opzichte van eerdere plannings, die voorzagen in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor beide gebieden per december 2005, is de planning aangepast vanwege:

- discussie ontwikkelende partij Het Oosten over de te sluiten intentieovereenkomst;
- nadere detaillering/concretisering Programma van Eisen Wijnbergen Het Midden en Westen in overleg met ontwikkelende partij
- werving projectbouwmeester

De planning voorziet nu in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor Het Midden en Westen per februari 2006. Voor Het Oosten is de planning afhankelijk van de snelheid waarmee voor dit gebied met betrokken partijen een intentieovereenkomst kan worden gesloten.

Vanaf september wordt maandelijks de voortgang van het prestatiecontract gemonitord. De voortgang van het project Wijnbergen wordt hierin opgenomen.

Kern

zie bijgevoegde rapportage

### Financiën

n.v.t.

### Juridisch

n.v.t.

### Communicatie



Voorgesteld wordt bijgevoegde rapportage ook ter informatie aan de commissie Beleidsevaluatie als ook naar direct extern betrokkenen toe te doen komen



### Slot



1. kennisnemen van de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
2. instemmen met het vervolgtraject voor de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
3. informeren commissie Beleidsevaluatie aan de hand van bijgevoegde rapportage over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
4. toezending van bijgevoegde rapportage aan direct extern betrokken partijen, te weten bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen, Groot Collectief Wijnbergen en ontwikkelende partijen.



b & w

paraaf datum

  Opsteller telefoon  
*G. Venema* 377200

  Afdeling/projectleider  
*project Wijnbergen/G. Venema*

  Eenheid/opdrachtgever  
*M. Horeman*

  Voorbespreking  
portefeuillehouder  
*Blom*

**Consequenties betrokken in het advies**

- Financieel
- Juridisch
- Communicatie
- Personeel
- Beleidswijziging
- Precedentwerking
- Wijkcoördinator

**Integraal advies opgesteld met:**



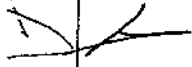
naam afdeling

naam medewerker

**Inhoudsopgave**

<input checked="" type="checkbox"/> Advies	Niet openbaar	omdat	tot
<input type="checkbox"/> Raadsvoorstel	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Uitgaande brief	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Overige bijlagen	<input type="checkbox"/>		

- na collegebesluit naar griffier  
ten behoeve van
- agenda commissie of raad
  - leesmap raad

	Secre- taris	Burge- meester	De Redelijk- heid	Van Dijk	Huijink	Blom
Akkoord						
Bespreken						

**voorstel besluit**

1. kennismaken van de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
2. instemmen met het vervolgtraject voor de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
3. informeren commissie Beleidsevaluatie aan de hand van bijgevoegde rapportage over de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van Woongebied Wijnbergen
4. toezending van bijgevoegde rapportage aan direct extern betrokken partijen, te weten bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen, Groot Collectief Wijnbergen en ontwikkelende partijen.

**Stand van zaken ontwikkeling woongebied Wijnbergen**

**augustus 2005**

**Goffe Venema, projectleider**

## Inhoudsopgave

0	Samenvatting.....	3
1	Inleiding.....	4
2	Periode tot 1 januari 2005.....	4
3	Van 1 januari 2005 tot 1 augustus 2005.....	5
3.1	Het Midden en Westen.....	5
3.2	Het Oosten.....	6
3.3	Algemeen.....	8
4	Het vervolgproces.....	10
4.1	Stappen/activiteiten voorbereidingsfase.....	10
4.2	Stappen/activiteiten planfase.....	11
4.3	Planning.....	12
4.4	Aandachtspunten.....	12
4.5	Risico's.....	13
4.6	Overeenkomsten.....	13

Bijlage 1: Tekstuele omschrijving plangebied

Bijlage 2: Luchtfoto huidige situatie plangebied

Bijlage 3: Schets plangebied op grond van voorlopige stedenbouwkundige visies

Wijnbergen Het Oosten en Het Midden en Westen zoals deze door het college in respectievelijk 2003 en 2004 mede als basis voor verdere ontwikkeling zijn vastgesteld.

## 0 Samenvatting

### Stand van zaken

Het eerste half jaar van 2005 is gebruikt om het project inhoudelijk, financieel en qua overeenkomsten weer goed op de rit te krijgen en versnelling in het procesverloop aan te brengen. In de periode tot de zomervakantie zijn de volgende activiteiten verricht en in gang gezet:

#### *Inhoudelijk*

- o ontwikkeling concept-Programma van Eisen stedenbouwkundig plan Het Oosten;
- o ontwikkeling concept-Programma van Eisen stedenbouwkundig plan Het Midden en Westen (inclusief meerdere gesprekken met ontwikkelende partijen - Rotij/Van Wanrooij - hierover);
- o keuze voor inzet projectbouwmeester inclusief rolbeschrijving en start selectieproces;
- o uitvoering inventariserend veldonderzoek archeologie (in opdracht van ontwikkelende partijen) en beoordeling concept-rapport en bepaling vervolgtraject door gemeente;
- o start marktonderzoek behoeften/aanbod te realiseren voorzieningen in Multifunctioneel Centrum in Wijnbergen Midden en Westen door gemeente;
- o start watertoets Het Oosten (in opdracht gemeente) en Het Midden en Westen (in opdracht van ontwikkelende partijen);
- o start uitvoering milieuonderzoeken: bodemonderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en verkeerslawaaai (in opdracht gemeente);
- o communicatie stand van zaken met bewonersvereniging Ecodorp Wijnbergen en Groot Collectief Wijnbergen.

#### *Overeenkomsten*

- o besluitvorming B&W: stilzwijgende verlenging intentieovereenkomst Het Midden en Westen;
- o besluitvorming B&W: beëindiging samenwerking met Esprit. Intentie om met aandeelhouders GEM Wijnbergen Oost de voorgestane samenwerking bij de ontwikkeling van Wijnbergen Het Oosten voort te zetten, waarbij een vervangende partij voor Esprit wordt benoemd;
- o actualisatie grondexploitatie Woongebied Wijnbergen;
- o eerste oriënterend overleg ontwikkelende partijen in Het Midden en Westen over systematiek planeconomie en opzet samenwerkingsovereenkomst

### Vervolgproces

De stappen in het vervolgproces zijn erop gericht om in de periode tot en met mei 2006 de planfase voor Wijnbergen Het Oosten en het Midden en Westen af te ronden: definitief stedenbouwkundig ontwerp, bouwplannen, Inrichtingsplan Openbare Ruimte.

Tegelijkertijd wordt op basis van de verdere planuitwerking en de daarop te actualiseren grondexploitatie gewerkt aan het opstellen en ondertekenen van ten eerste samenwerkingsovereenkomsten en vervolgens exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen.

## **1 Inleiding**

Dit document beschrijft de stand van zaken ten aanzien van de ontwikkeling van het Woongebied Wijnbergen en het vervolgproces dat vanaf september 2005 wordt ingezet. Voor een goed begrip van de in het afgelopen half jaar uitgevoerde werkzaamheden wordt eerst kort ingegaan op de daaraan voorafgaande periode (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de tot dusver in 2005 verrichte werkzaamheden beschreven (hoofdstuk 3).

Tot slot wordt het vervolgproces beschreven dat dient te resulteren in definitieve stedenbouwkundige ontwerpen voor zowel Het Oosten als Het Midden en Westen, bouwplannen, inrichtingsplannen openbare ruimte en exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen (hoofdstuk 4).

## **2 Periode tot 1 januari 2005**

Eind 2004 is de belangrijke keuze gemaakt om als gemeente de regie op het proces explicieter op te pakken en te hanteren.

Inhoudelijk lag de focus in 2004 op het Midden en Westen. Op 16 december 2003 had het college namelijk al de stedenbouwkundige visie voor Het Oosten vastgesteld als basis voor de verdere planvorming in dat gebied.

Ontwikkeling van Het Oosten dient immers in nauwe samenhang met de ontwikkeling van het Midden en Westen plaats te vinden. Het geplande multifunctioneel centrum, de ecologische verbindingzone en (langzaam) verkeersverbindingen verbinden namelijk beide gebieden.

In 2004 is veel tijd besteed aan de inhoudelijke uitwerking voor dit deel van Wijnbergen. Op 5 oktober 2004 is door het college de stedenbouwkundige visie, die in opdracht van de ontwikkelaar is opgesteld, als basis voor verdere planuitwerking vastgesteld. Een eerste uitwerking van de zijde van de ontwikkelaar is eind november 2004 gepresenteerd en daarna door de gemeente beoordeeld.

Voor Het Oosten is in 2004 de uitwerking van de vastgestelde visie naar een stedenbouwkundig plan en uitwerkingsplan niet van de grond gekomen. Discussie tussen ontwikkelaar en gemeente over rol- en taakopvatting en risicoverdeling lagen hieraan ten grondslag. Lang is er gediscussieerd over de wijze waarop een en ander contractueel zou moeten worden vastgelegd. Eind 2004 heeft de gemeente besloten zich hierbij extern te laten adviseren en de regie op de invulling van de te sluiten overeenkomst terug te nemen en zelf een concept op te stellen.

### **3 Van 1 januari 2005 tot 1 augustus 2005**

Het eerste half jaar van 2005 is gebruikt om als gemeente de regie op de ontwikkeling van het woongebied terug te nemen en het project inhoudelijk, financieel en qua overeenkomsten weer goed op de rit te krijgen en versnelling aan te brengen in het procesverloop.

#### **3.1 Het Midden en Westen**

##### **Overeenkomst**

Voor het Midden en Westen is de in maart 2004 gesloten intentieovereenkomst met Rotij/Van Wanrooij (zijnde de ontwikkelende partijen) door middel van collegebesluit van 14 juni 2005 stilzwijgend verlengd.

##### **Inhoudelijk**

Naast het bestemmings- en beeldkwaliteitplan is de stedenbouwkundige visie van Wissing de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Als zodanig is deze visie ook door het college voorwaardelijk vastgesteld op 5 oktober 2004.

Inmiddels is door de projectgroep in overleg met alle betrokken gemeentelijke disciplines op basis van deze drie documenten een concept-Programma van Eisen opgesteld voor de uitwerking van een stedenbouwkundig ontwerp. Over het concept-Programma van Eisen hebben in juni meerdere gesprekken met de ontwikkelende partijen plaatsgevonden. Enkele discussiepunten resteren, maar de verwachting is dat deze na de zomervakantie snel opgelost zijn, zodat vaststelling van het PvE door het college in september plaats kan vinden.

##### **Hoofdonderwerpen Programma van Eisen**

Eisen zijn opgenomen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- o woningbouw: programma en prijsgrenzen, Woonkeur, sociale cohesie;
- o stedenbouw: identiteit deelgebieden, invulling Multifunctioneel Complex, hoogspanning, stedenbouw en Europaweg, inpassing landschappelijke elementen;
- o verkeer: Europaweg, ontsluitingsstructuur, langzaam verkeer, parkeernormen;
- o openbare ruimte: speelvoorzieningen, groen in de wijk;
- o waterhuishouding: bescherming Kapperskolk, watertoets;
- o ecologie: verplichtingen Flora- en faunawet, Ecologische Verbindingszone (EVZ);
- o milieu: geluid, energie, duurzaam bouwen, externe veiligheid, duurzaam hout.

##### **Archeologie**

In opdracht van ontwikkelende partijen heeft de afgelopen periode verder inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten blijkt dat met name rond De Kap interessante behoudenswaardige vondsten zijn gedaan. De vondsten zijn niet van landelijk belang, hoeven niet in het gebied zelf geconserveerd te worden en beperken daarmee niet de mogelijkheden tot woningbouw. De gemeente heeft het concept-rapport beoordeeld en het benodigde vervolg met ontwikkelende partijen en de Rijksoudheidkundige Dienst besproken. Het rapport en vervolgaanpak worden in augustus ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Behoud van de vondsten zal plaatsvinden door vlakdekkende opgraving.

### *Watertoets*

Door ontwikkelende partijen is aan Oranjewoud opdracht verstrekt om de watertoets uit te voeren.

### *MFC*

Rond het MFC heeft het college op 8 november 2004 besloten dat:

- o het MFC een markant punt in de wijk moet zijn;
- o het MFC vitaliteit van het gebied moet stimuleren en een flexibele combinatie van functies/voorzieningen mogelijk moet maken;
- o in het MFC minimaal een schoolvoorziening moet worden ondergebracht;
- o ontwikkeling van sociaal-culturele, zorg en welzijn en additionele voorzieningen afhankelijk is van de vraag uit de markt;
- o ontwikkeling en realisering van het centrum door ontwikkelende partijen plaatsvindt.

Met directeuren van de drie betrokken scholen (rooms-katholiek, protestants en openbaar) is in juni 2005 overleg gevoerd. Daarbij hebben de drie directeuren aangegeven niet te streven naar drie dislocaties, maar naar één volwaardige schoolvoorziening. Momenteel vindt terugkoppeling door de betrokken directeuren plaats over de plannen naar de drie schoolbesturen.

De gemeente bereidt momenteel onderzoek voor naar de vraag uit de markt wat betreft ontwikkeling van sociaal-culturele, zorg en welzijn en additionele voorzieningen die in het centrum een plek zouden kunnen krijgen. Als de vraag/behoefte bekend zijn kan de gemeente (in samenspraak met toekomstige gebruikers) een Programma van Eisen opstellen.

## **3.2 Het Oosten**

### **Overeenkomst**

Bij de verwerving van gronden in Het Oosten in 1998 en 1999 heeft de gemeente overeenkomsten gesloten met Wildenbeest/Bruggink en Wensink op grond waarvan deze partijen recht hebben op 95 bouw kavels in Wijnbergen en eventueel 37 bouw kavels in andere plangebieden.

Betrokken bouwpartijen hebben een GEM Wijnbergen Oost opgericht en daarbij Esprit Planontwikkeling aangezocht om hen namens de GEM te vertegenwoordigen. Met Esprit is vanaf mei 2003 gediscussieerd over een te sluiten overeenkomst voornamelijk op initiatief en op grond van concepten van Esprit. Diverse concepten van een samenwerkingsovereenkomst zijn besproken, maar uiteindelijk bleek geen overeenstemming te kunnen worden bereikt over de financiële afspraken, de verdeling van risico's over beide partijen en de wijze waarop deze in de concepten werden neergelegd. Met name door het ontbreken van een stedenbouwkundig ontwerp, was het maken van financiële afspraken nog niet wenselijk en mogelijk. Om uit de ontstane impasse te komen heeft de gemeente daarom begin 2005 het initiatief genomen om een intentieovereenkomst, passend bij het stadium van het planproces, op te stellen. Vervolgens zou dan, als de benodigde inzichten op grond van een stedenbouwkundig ontwerp waren verkregen, een samenwerkingsovereenkomst aangegaan kunnen worden.

Ondanks het feit dat de gemeente Esprit herhaaldelijk in de gelegenheid heeft gesteld te reageren op de overeenkomst, is dat niet gebeurd. De door de gemeente voorgestane overeenkomst was voor Esprit onvoldoende basis om de samenwerking voort te zetten. Op basis van deze mededeling zag het college zich genoodzaakt de verdere

planontwikkeling zonder Esprit als ontwikkelende partij voort te zetten en alleen nog rechtstreeks te communiceren met de rechthebbenden op de bouwkavels (collegebesluit 21 juni 2005).

In een brief naar betrokken partijen (Esprit en aandeelhouders GEM) is het collegebesluit medegedeeld en toegelicht. Naar aanleiding hiervan is door de aandeelhouders GEM contact gezocht met de gemeente en heeft op initiatief van de aandeelhouders overleg plaatsgevonden met de verantwoordelijke portefeuillehouders Blom en De Redelijkheid. Uitkomst van het gesprek is dat partijen de voorgestane samenwerking wensen voort te zetten en er een vervangende partij voor Esprit zal worden benoemd. Nader overleg zal plaatsvinden over de nu te sluiten overeenkomst (op basis van de door de gemeente opgestelde concept-intentievereenkomst) en de benodigde vervolgstappen.

### **Inhoudelijk**

Naast het bestemmings- en beeldkwaliteitplan is de stedenbouwkundige visie van DP6 de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Als zodanig is deze visie ook voorwaardelijk vastgesteld door het college op 16 december 2003.

Inmiddels is door de projectgroep, in overleg met alle betrokken gemeentelijke disciplines, op basis van deze drie documenten een concept-Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. Dit concept-PvE zal als input worden gebruikt voor gesprekken met een nog nader te bepalen partij namens de GEM.

### *Watertoets*

De gemeente heeft in juli 2005 een offerteverzoek onder verschillende bureaus uitgezet om de watertoets voor Het Oosten te verzorgen. Hierbij is ook onderzoek naar eventuele geohydrologische effecten van ondergrondse woningen (opgenomen in stedenbouwkundige visie van DP6) inbegrepen.

### *Communicatie bewoners*

Op 16 februari 2005 heeft het bestuur van Bewonersvereniging Ecodorp overleg gevoerd met betrokken wethouders, de ambtelijk opdrachtgever en projectleider van de gemeente, over de stand van zaken.

Per brief van 11 mei 2005 zijn zowel de bewonersvereniging als het Groot Collectief Wijnbergen op de hoogte gebracht van de stand van zaken, waarna op 5 juli met beide constructief en verhelderend overleg is gevoerd over de stand van zaken en het vervolgproces. Van de bewonersvereniging is tijdens dit overleg de laatste versie van het bewonershandboek ontvangen. Belangrijk onderdeel van dit handboek is de (uitgewerkte) visie op duurzaam bouwen. Het bewonershandboek zal als input worden benut bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Gemaakte afspraken tijdens het overleg van 5 juli:

- o gemeente stelt stappenplan op en communicatiemomenten: september gereed
- o met bewonersvereniging en Groot Collectief worden de concepten van het stedenbouwkundige ontwerp besproken. Voor dergelijke besprekingen worden beide gelijktijdig uitgenodigd (geen separate sessies). Dergelijke sessies hebben niet langer een brainstormend karakter, maar zijn gericht op concrete bespreking van het voorliggende concept;
- o gemeente draagt er zorg voor dat eerdere input van bewoners bij planuitwerking wordt betrokken.

### 3.3 Algemeen

#### *Projectbouwmeester*

Besloten is om voor de ontwikkeling van het gehele woongebied Wijnbergen te werken met een projectbouwmeester (die de rol van de welstandscommissie overneemt). Het selectieproces is in gang gezet. Er zijn vijf potentiële kandidaten benaderd met het verzoek een profielschets aan te leveren. In overleg met de ontwikkelende partijen zal de gemeente vervolgens de meest geschikte geachte kandidaten uitnodigen om offerte uit te brengen.

#### **Rol projectbouwmeester**

In de op 24 juni 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota zijn ontwikkelingsgebieden – waaronder Wijnbergen – aangewezen, waarvoor de gemeenteraad een projectbouwmeester kan benoemen. De nota benoemt een slagvaardiger optreden, respectievelijk een snellere realisatie van het project als voordelen ten opzichte van de welstandscommissie.

Voor een projectbouwmeester die daadwerkelijk de rol van de welstandscommissie overneemt, is een aanpassing van het welstandsreglement en vaststelling daarvan door de gemeenteraad nodig.

In het kader van de ontwikkeling van Wijnbergen is het de bedoeling de projectbouwmeester een sturende, toetsende en tussen partijen (gemeente en ontwikkelaar) afstemmende rol te laten vervullen bij:

1. het uitwerken van sferbeelden/identiteiten op wijkniveau (per deelgebied) als basis voor de op te stellen stedenbouwkundig plannen;
2. de invulling van de beide stedenbouwkundige plannen;
3. de toetsing van bouwplannen.

Van de projectbouwmeester wordt deskundigheid verwacht op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit, ecologisch wonen en bouwen (laatstgenoemde vooral vanwege de gewenste identiteit van Het Oosten en de aanwezigheid van een Ecologische Verbindingszone in het plangebied) en cultuurhistorie.

De projectbouwmeester dient daarnaast over procesmatige vaardigheden te beschikken, waardoor hij niet alleen door zijn/haar inhoudelijke deskundigheid, maar ook door enthousiasme, overtuigingskracht en duidelijkheid betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaars en huidige en toekomstige bewoners) bij elkaar weet te brengen.

#### *Milieuonderzoeken*

De gemeente heeft offerteverzoeken uitgedaan naar verschillende bureaus voor het uitvoeren van:

- o verkennend bodemonderzoek;
- o onderzoek luchtkwaliteit;
- o onderzoek verkeerslawaaai.

Offertes zijn gedurende de vakantieperiode ontvangen. In overleg met ontwikkelende partijen zal opdrachtverstrekking eind augustus/begin september door de gemeente plaatsvinden.

De onderzoeken worden ten behoeve van het gehele plangebied Wijnbergen uitgevoerd.

De gemeente heeft geurcontouren en contouren externe veiligheid in kaart gebracht. Met name de contouren externe veiligheid (rond tankstation Europaweg) zijn van belang en in het Programma van Eisen opgenomen.

Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de actualisatie van de milieuvergunning onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden tot geurbeperkende maatregelen voor een inrichting gelegen nabij het plangebied. Het blijkt mogelijk te zijn door maatregelen de geurhinder aanzienlijk te beperken. Deze maatregelen worden in de actualisatie van de milieuvergunning meegenomen.

Vanwege de geluidscontour rond een andere inrichting in de nabijheid van het plangebied is destijds aan een deel van het bestemmingsplan door de provincie

goedkeuring onthouden. Nu het bedrijf niet langer in werking is, is de procedure tot intrekking van de milieuvergunning in gang gezet (aankondigingsbrief). Na intrekking van de vergunning geldt de geluidcontour niet meer en kan via het voeren van een zogenaamde projectprocedure (art. 19.2 WRO) de belemmering voor woningbouw worden opgeheven.

## 4 Het vervolgproces

De belangrijkste opgave voor zowel Het Oosten als Het Midden en Westen is het uitwerken van de vastgestelde stedenbouwkundige visies tot stedenbouwkundige plannen binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Tijdens dit proces komen ook het Inrichtingsplan Openbare Ruimte voor beide gebieden en de bouwplannen tot stand.

De benodigde stappen zijn in onderstaande tabellen opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stappen die nodig zijn voorafgaande aan de start van het ontwikkelingsproces van een stedenbouwkundig plan (voorbereidingsfase) en de stappen die in het kader van de ontwikkeling van een dergelijk plan nodig zijn (planfase).

### 4.1 Stappen/activiteiten voorbereidingsfase

Programma van Eisen	Milieuonderzoeken	Watertoets	Archeologie	Projectbouwmeester
Bespreking PvE stedenbouwkundig plan (reeds + aug 2005)	Aanvragen offertes aan voor verkeerslawaaï, bodem en luchtkwaliteit (reeds)	Opstellen offertezoek (reeds)	Aanvulling concept-rapport (reeds)	Bepalen uit te nodigen kandidaten(long-list) (reeds)
Opstellen concept B&W besluit PvE stedenbouwkundig plan (sept 2005)	Beoordeling offertes Opdrachtverstrekking (aug 2005)	Uitnodiging bureaus (reeds)	Bespreken concept-rapport (reeds)	Opvragen profiëlschetsen (reeds)
Bespreking concept B&W besluit PvE in P-beraad (sept 2005)	Beoordeling conceptrapportages (eind sept 2005)	Beoordelen offertes Opdrachtverstrekking (sept 2005)	Aanpassen concept-rapport (reeds)	Beoordelen profiëlschetsen (short-list) (aug 2005)
Collegebesluit PvE (sept 2005)		Beoordeling conceptrapportages (okt 2005)	opstellen selectiebesluit (reeds)	Uitnodigen voor gesprek
			P-beraad (aug 2005)	Voeren gesprekken (sept 2005)
			Collegebesluit (aug 2005)	Selectie (sept 2005)
			Opstellen Plan van aanpak booronderzoek vuursteen	Vorbereiden collegebesluit
			Beoordelen Plan van aanpak booronderzoek	Inbrengen collegebesluit in P-beraad
			Opstellen Programma van eisen opgraving	Collegebesluit
			Beoordelen Programma van eisen opgraving (aug 2005)	Evt. raadsbesluit benoeming projectbouwmeester (okt 2005)
			Uitvoeren opgraving (i/m dec 2005)	

## Planning

De voorbereidingsfase kan grotendeels in september 2005 worden afgerond. Het uitvoeren van de archeologische opgravingen in het Midden en Westen vindt in het najaar 2005 plaats, maar vormt geen belemmering voor de verdere planuitwerking. De uitkomsten van het watertoets en de benoeming van een projectbouwmeester zijn het meest belangrijk voor de overgang van voorbereiding naar planfase.

### 4.2 Stappen/activiteiten planfase

Op grond van het Programma van Eisen, de uitkomsten van de diverse milieuonderzoeken en de uitkomsten van de watertoets kan verdere planuitwerking plaatsvinden.

Met name de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, de bouwplannen en het Inrichtingsplan Openbare Ruimte hebben onderling raakvlakken. Eerst moet er een redelijk uitgewerkt stedenbouwkundig plan liggen, dan kan met de schetsen van bouwplannen worden gestart en vervolgens met het Inrichtingsplan Openbare Ruimte. In onderstaande tabel is dit aangegeven. De stappen zijn voor Het Oosten en Het Midden en Westen gelijk met dien verstande dat in Het Oosten na iedere bespreking tussen ontwikkelende partijen/architecten, gemeenten en projectbouwmeester ook een bespreking plaatsvindt met bewonersvereniging en Groot Collectief over de verschillende concept-stedenbouwkundige ontwerpen.

Periode	Stedenbouwkundig ontwerp	Bouwplannen	Inrichtingsplan Openbare ruimte
Sept 2005	Opdrachtverstrekking aan stedenbouwkundig bureau		
Okt 2005	Werksessie identiteit & sfeerbeeld op wijkniveau	Nadere architectonische criteria	
Okt 2005	Uitwerken identiteit & sfeerbeeld wijkniveau		
Okt/nov 2005	Bespreken uitwerking identiteit & sfeerbeeld wijkniveau		
Nov 2005	Opstellen 1 <sup>e</sup> concept VO		
Nov 2005	Bespreken 1 <sup>e</sup> concept VO		
Dec 2005	Opstellen 2 <sup>e</sup> concept VO + faseringsplan infrastructuur en woningbouw + matenplan		
Dec 2005	Bespreken 2 <sup>e</sup> concept VO + faseringsplan + matenplan		
Jan 2006	Opstellen definitief concept VO + faseringsplan + matenplan		
Jan 2006	Bespreken definitief concept VO + faseringsplan + matenplan		
Jan 2006	Opstellen collegeadvies en -besluit	Informatieve bijeenkomst sfeerbeeld gebouwniveau	
Febr 2006	Inbrengen in P-beraad	Opstellen schetsontwerp	
Febr. 2006	Collegebesluit	Bespreken schetsontwerp	
	Definitief VO + faseringsplan + matenplan	Opstellen voorlopig ontwerp	Opstellen schetsontwerp
Maart 2006		Bespreken voorlopig ontwerp	Bespreken schetsontwerp
April 2006		Opstellen definitief ontwerp	Opstellen voorlopig ontwerp
April 2006		Bespreken definitief ontwerp	Bespreken voorlopig ontwerp
Mei 2006			Opstellen definitief ontwerp
Mei 2006			Bespreken definitief ontwerp

NB: gedurende de ontwikkeling van bouwplannen vindt afstemming met het stedenbouwkundig VO plaats.

Naast deze drie producten moeten in de planfase de volgende producten worden gerealiseerd:

- o inrichtingsplan EVZ;
- o marktonderzoek behoeften voorzieningen in MFC en vertaling naar Programma van Eisen;
- o artikel 19.2 procedures voor het Midden en Westen en delen bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden;
- o uitwerkingsplan Het Oosten;
- o overleg NUON ondergronds brengen hoogspanningsleiding;
- o beheersplannen openbare ruimte voor Het Oosten en voor Het Midden en Westen. Voor het beheersplan in Het Oosten zal overleg met de bewonersvereniging plaatsvinden over de wijze van beheer en de taakverdeling.

### **4.3 Planning**

De planning is afhankelijk van:

- o de snelheid waarmee een projectbouwmeester kan worden geworven;
- o de snelheid waarmee vervolgesprekken in Wijnbergen Het Oosten leiden tot ondertekening van een intentieovereenkomst, op grond waarvan verdere inhoudelijke planuitwerking kan plaatsvinden;
- o de snelheid waarmee overeenstemming tussen betrokken partijen kan worden gevonden over concepten van het stedenbouwkundig plan, het Inrichtingsplan Openbare Ruimte en de bouwplannen;
- o de snelheid waarmee tot samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten met ontwikkelende partijen kan worden gekomen.

### **4.4 Aandachtspunten**

Per deelgebied zijn er specifieke aandachtspunten bij de uitwerking van vastgestelde visies naar stedenbouwkundige plannen, deze zijn:

- o Er is op onderdelen frictie tussen de stedenbouwkundige visie voor Het Midden en Westen en de in het beeldkwaliteitplan beschreven identiteiten voor dit gebied. Belangrijke stap in het vervolgproces is het komen tot overeenstemming over de uitwerking van de in het beeldkwaliteitplan beschreven identiteiten. Hierin is een belangrijke rol voor de projectbouwmeester weggelegd.
- o In Het Oosten is de participatie van en communicatie met bewoners, zowel bewonersvereniging als Groot Collectief van belang. Belangrijk is dat de rol goed wordt neergezet. In plaats van brainstormende sessies in de voorliggende periode zullen nu gerichte besprekingen over concepten van stedenbouwkundige plannen worden gevoerd. Ook op dit proces voert de gemeente duidelijk regie. Voor dergelijke besprekingen worden zowel bewonersvereniging als Groot Collectief uitgenodigd. Met de bewonersvereniging zal ook overleg worden gevoerd over het beheersplan openbare ruimte.

## 4.5 Risico's

Met name de uitkomsten van de watertoets en het onderzoek naar de luchtkwaliteit brengen risico's met zich mee:

- o watertoets: de mate waarin binnen het plangebied ruimte moet worden gereserveerd voor de opvang van regenwater;
- o luchtkwaliteit: de mate waarin binnen het plangebied ruimte moet worden gereserveerd ten gevolge van uitstoot gevaarlijke stoffen door verkeer vanaf de Europaweg.

Eventuele ruimtereserveringen hebben gevolgen voor de inrichting van het stedenbouwkundig plan, maar ook (negatieve) gevolgen voor de grondexploitatie indien er hierdoor minder grond uitgegeven kan worden.

## 4.6 Overeenkomsten

Insteek is om qua overeenkomsten de volgende opbouw/volgorde te hanteren:

- o *Intentieovereenkomst*, op grond waarvan partijen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om tot aanvaardbare ruimtelijke plannen (stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, etc.) te komen en zo ja, hoe tot samenwerking kan worden gekomen bij de realisatie ervan. Voor Het Midden en Westen is een dergelijke overeenkomst reeds door partijen ondertekend en in juni 2005 stilzwijgend verlengd. Voor Het Oosten is een concept beschikbaar, waarover verder overleg plaatsvindt.
- o *Samenwerkingsovereenkomst*, waarin de wijze van samenwerking tijdens de realisatiefase wordt vastgelegd, nadat duidelijkheid is verkregen over alle in de intentieovereenkomst opgenomen onderdelen.
- o *Realisatie- of exploitatieovereenkomst*, waarin definitieve afspraken worden gemaakt over verkoop van grond, te betalen koopsom, overigen financiële bepalingen, afspraken over uitvoering ontwerp, etc.

De planning is om gedurende het proces van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp de opzet en invulling van de samenwerkingsovereenkomsten te bepalen en begin 2006 dergelijke overeenkomsten te ondertekenen.

Om tot samenwerkingsovereenkomsten en later exploitatieovereenkomsten te kunnen komen is een actuele grondexploitatie van belang. De grondexploitatieberekening van augustus 2005 is gebaseerd op tot dusver bekende gegevens, uitgangspunten en normbedragen. Exploitatief gezien beschouwt de gemeente Wijnbergen als één plangebied. Uitgangspunt is dat het resultaat van de grondexploitatie minimaal kostenneutraal dient te zijn.

Verdere verfijning is mogelijk als uitkomsten van milieuonderzoeken en watertoets bekend zijn en zal vervolgens ook plaatsvinden.

Op diverse momenten tijdens dit proces zullen berekeningen gedaan moeten worden om de financiële haalbaarheid van de plannen te toetsen.

## **Bijlage 1: Tekstuele situering en omschrijving plangebied**

### **Het Oosten**

- De grenzen van deelgebied Het Oosten worden gevormd door Torontostraat, Doetinchemseweg/Wijnbergseweg en Kapperskolk.
- Duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur, waarmee de herkenbaarheid van en de samenhang binnen de wijk worden ondersteund.
- Handhaven van de bestaande bebouwing (i.c. aan de Doetinchemse- en Wijnbergseweg).
- Achterzijde Doetinchemseweg/Wijnbergseweg kenmerkt zich door aansluiten van tuinen nieuw op tuinen oud.
- Met name in deelgebied Het Oosten zal aandacht worden besteed aan het ecologisch bouwen in een ecologische omgeving.
- Accentpunt ligt op een groene aanblik door verkaveling en/of bebouwing.
- Hoofdmassa van de architectuur, bebouwingsstroken, staan bij voorkeur haaks op de ecologische zone (Kapperskolk), waardoor het zicht naar dit groengebied open blijft.  
(Bron: bestemmingsplan)
- Het deelgebied ontleend zijn kwaliteit aan ecologische principes rondom bouwen en wonen.
- Verweving van natuur, groen en bebouwing.
- Hier liggen goede condities voor initiatieven in de richting van een zo ecologisch verantwoord mogelijk levende gemeenschap.
- De omgeving staat geheel in het teken van de natuur.  
(Bron: beeldkwaliteitsplan)

### **Het Midden en Westen**

- De grenzen van deelgebied het Westen worden gevormd door Europaweg, Vancouverstraat, Torontostraat, Oude Doetinchemseweg en het bedrijventerrein Wijnbergen
- Deelgebied het Midden wordt begrensd door de Oude Doetinchemseweg aan de westzijde en de Kapperskolk aan de oostzijde.
- Duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur, waarmee de herkenbaarheid van en de samenhang binnen de wijk wordt ondersteund.
- Handhaven van de bestaande bebouwing (i.c. aan de Oude Doetinchemse- en Wijnbergseweg).
- Opzet van de woonwijk zal zakelijk en efficiënt worden met een strakke belijning.
- Uitgangspunt is behoud en inpassen van kenmerken en kwaliteiten van het bestaande landschap in de hoofdstructuur van het plan, zodat onder meer het lineaire karakter van het landschap, van oorsprong gevormd door beekdalen en rivierduinen, herkenbaar blijft.  
(Bron: bestemmingsplan)
- Het Midden: wonen, werken en omgaan met natuur in evenwicht, stedenbouwkundige lay-out is vooral gericht op gemeenschappelijke kwaliteiten. Hofjes in open verbinding met de natuur.
- Het Westen: efficiënte laagbouw en een openbaar gebied dat prima is ingericht voor de auto en intelligent omspringen met eigentijdse verworvenheden op het terrein van milieumaatregelen. Noordelijk in plandeel is mogelijkheid om de lage ligging van een stuk terrein te gebruiken voor een bijzondere bebouwing op palen. Langs Oude Doetinchemseweg enkel nieuwe villa's in het groen.  
(Bron: beeldkwaliteitsplan)

## **Bijlage 2: Luchtfoto huidige situatie plangebied**

Links op de luchtfoto: Europaweg

Onderzijde luchtfoto: Bedrijvenweg en bedrijventerrein Wijnbergen

Rechts luchtfoto: Bestaande bebouwing Doetinchemseweg/Wijnbergseweg

Bovenzijde luchtfoto: bestaande bebouwing wijk De Hoop

### **Bijlage 3: Voorlopige stedenbouwkundige schets plangebied**

Gebaseerd op de door het College in 2003 en 2004 vastgestelde stedenbouwkundige visies die naast bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan mede als basis dienen voor de verdere planuitwerking

Links: Europaweg

Onderzijde (niet ingekleurd): Bedrijvenweg en bedrijventerrein Wijnbergen

Rechts (niet ingekleurd): Bestaande bebouwing Doetinchemseweg/Wijnbergseweg

Bovenzijde (niet ingekleurd): bestaande bebouwing wijk De Hoop

