

Stedenbouwkundig plan Wijnbergen
De Kwekerij

Te besluiten om:

1. Het stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij vast te stellen.

Inleiding

Ten tijde van de woningbouwcrisis is Wijnbergen Het Oosten 'in de ijskast' gezet.

De bestemming wonen is wel op het plangebied blijven liggen. De crisis is voorbij, er is weer veel vraag naar woningen en Doetinchem heeft de ambitie door te groeien naar 70.000 inwoners.

Alle reden dus om het project Wijnbergen Het Oosten weer op te pakken.

Op 4 maart 2021 heeft uw raad een toelichting gekregen op het structuurontwerp voor het plangebied (inmiddels Wijnbergen De Kwekerij geheten) dat vervolgens op 9 maart door ons college is vastgesteld. Dit structuurontwerp was nadrukkelijk geen vastgetimmerd ontwerp, de toegevoegde varianten lieten zien welke keuzes er gemaakt konden worden en wat de impact hiervan was. Op basis van het structuurontwerp is de inspraak met omwonenden en belangenorganisaties aangegaan, waarna dit verder is uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan.

Op 29 april 2021 hebt u de grondexploitatie voor Wijnbergen De Kwekerij vastgesteld.

De belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij zijn:

- Circa 150 woningen
- Het woningbouwprogramma sluit aan bij de actuele markt en bestaat voor minimaal 20% uit goedkope woningen
- De wijk heeft een natuurlijke uitstraling
- Het gebied wordt ruimtelijk ingedeeld door de bestaande groenstructuur
- Het glooiende landschap is waardevol en krijgt een rol in de nieuwe ontwikkeling
- De EVZ Kapperskolk is een kenmerkende openbare ruimte
- De auto is te gast in de wijk en niet dominant in het straatbeeld
- In de uitvoering zijn de ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit leidend
- Groene daken zijn het uitgangspunt

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de Doetinchemse Woonvisie

Wijnbergen De Kwekerij wordt een woongebied met voldoende aanbod en afwisseling in woningtypes dat aansluit bij de huidige woonbehoefte. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 20% van de woningen als goedkope koop of sociale huur wordt ontwikkeld. Wanneer de tiny houses ook als goedkope woningen worden meegerekend, komen we zelfs op 35% uit. Ook het middeldure segment zal worden bediend via bijvoorbeeld 2-onder-1-kap woningen en geschakelde woningen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO-kavels). Gezien de huidige vraag naar PO-kavels is dit ook logisch. Hierbij wordt het aanbod niet alleen gevonden in de traditionele kavels voor vrijstaande woningen, er is ook plek voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de vorm van geschakelde woningen, 2-onder-1-kap woningen of kleine rijtjes. Het plan biedt ook ruimte aan collectieve seniorenwoningen.

Doetinchem, 7 juli 2021

Hoog segment (vrijstaande woningen of 2 ¹ kap aan water):	45 st.	33,6 %
Middeldure segment(2 ¹ kap woningen):	42 st.	31,3 %
Sociale huur/goedkope koop (rijwoningen):	32 st.	23,9 %
<u>Bijzondere woonvorm (tiny houses):</u>	<u>15 st.</u>	<u>11,2 %</u>
Aantal woningen:	134 st.	

Zoals u ziet, wijkt het nu opgenomen aantal woningen circa 10% af van het uitgangspunt van 150 woningen. Dit komt door de flexibiliteit die het plan kent op dit punt: het definitieve aantal woningen kan nog wijzigen door bijvoorbeeld uitwisseling van 2¹ kap woningen voor rijwoningen of vrijstaande woningen. 134 woningen is nu dus ook nog niet het definitieve aantal, dit aantal kent nog een bepaalde bandbreedte.

1.2 Het stedenbouwkundig plan biedt de basis voor de bestemmingsplanprocedure

Het huidige bestemmingsplan in het projectgebied is gebaseerd op het oorspronkelijke inrichtingsplan voor Wijnbergen Het Oosten. Dat plan sluit niet meer aan bij de huidige woonbehoeftes en wordt vervangen door het voorliggende stedenbouwkundig plan. Om dit te realiseren, dient het bestemmingsplan geactualiseerd te worden. Dit stedenbouwkundig plan biedt een afdoende basis voor deze actualisatie.

1.3 Er is draagvlak voor deze woningbouwontwikkeling

Uit diverse toetsingen blijkt dat er ruim draagvlak is voor de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij:

- Tot nu toe zijn er al meer dan 110 aanmeldingen ontvangen van woningzoekenden met interesse in een woning in Wijnbergen De Kwekerij. Circa de helft hiervan heeft zich zonder toelichting aangemeld met interesse in een woning. De andere helft haalt nadrukkelijk de ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit aan om te kiezen voor een woonplek in De Kwekerij.
- Op 30 en 31 maart hebben inspraakbijeenkomsten plaatsgevonden. Hiervoor zijn naast aanwonenden ook diverse belangenorganisaties uitgenodigd. Hieruit blijkt breed draagvlak voor de ontwikkeling in de gekozen vorm. In bijlage 2 zijn de reacties van de inspraak samengevat.
- Bij de ontwikkeling van de plannen voor Wijnbergen De Kwekerij zijn diverse expertmeetings gehouden, waarbij de plannen zijn besproken met vertegenwoordigers uit de markt, zoals bouwers, ontwikkelaars, makelaars etc. Naast waardevolle input om de plannen te optimaliseren blijkt hieruit ook brede waardering voor de gekozen ontwerpuitgangspunten en uitwerking.

Uiteraard zijn er ook enkele bedenkingen tegen het plan ontvangen. Deze betreffen met name het verdwijnen van groene ruimte, natuur, wandelmogelijkheden en hondenlosloopterrein. Ook deze punten zijn in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan meegenomen.

1.4 Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de gebiedsvisie

In 2020 is een gebiedsproces doorlopen om te komen tot de gebiedsvisie Wijnbergen. Voor Wijnbergen De Kwekerij is hierover in Bouwsteen 7 het volgende aangegeven:

In Wijnbergen oost is een nieuwe woonwijk voorzien. De gemeente kan als grondeigenaar haar stempel drukken op de ontwikkeling en het ambitieniveau voor de ontwikkeling beïnvloeden. Gezien de bijzondere locatie in het groen en de uitdagingen op het gebied van de energietransitie, stikstof en klimaatverandering, zien we kansen voor een circulaire wijk.
Circulaire woonwijk

Doetinchem, 7 juli 2021

De gemeente kan, afhankelijk van haar ontwikkelstrategie voor de locatie, marktpartijen uitdagen en verleiden om innovatief te bouwen in Wijnbergen het Oosten. Daarbij kan worden gekeken naar materiaalgebruik van de ontwikkeling. Zou een ontwikkeling in houtbouw bijvoorbeeld een optie zijn hier? De Oude IJssel biedt kansen voor aquathermie voor de nieuwe wijk en voor een circulaire ontwikkeling zou zelfs gekeken kunnen worden naar een innovatieve manier van omgaan met afvalwater. Mogelijk kan er lokaal water worden gezuiverd.

Creëren van aantrekkelijke wandelroutes door de Kapperskolk

De nieuwe woonwijk komt aan de groene ader van het deelgebied te liggen:

De Kapperskolk. De nieuwe bewoners, maar ook bestaande bewoners, zijn gebaat bij aantrekkelijke wandelroutes door dit groene gebied. Op deze manier kunnen ze worden uitgedaagd om te bewegen. Daarnaast creëren we daarmee een onderdeel van het eerder genoemde ommetje door de wijk. Uit onderzoek is gebleken dat het toevoegen van een fietspad langs de Kapperskolk niet wenselijk is, in verband met de aanwezige natuurwaarden en de verstoring die een fietspad tot gevolg heeft.

Het stedenbouwkundig plan voor Wijnbergen De Kwekerij sluit hier naadloos op aan.

1.5 Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de opgaven uit de klimaatatlas

In de klimaat-effectenatlas voor Doetinchem komen twee onderwerpen nadrukkelijk naar voren als vraagstukken bij toekomstige ontwikkelingen: hitte en wateroverlast.

Hitte

Wijnbergen De Kwekerij kent momenteel geen hitteprobleem, de temperatuurverschillen zijn hier 'normaal' tot 'koel'. Bij het toevoegen van verhardingen en bebouwingen neemt de kans op hittestress toe. Door het handhaven van de bestaande beplantingen en het toevoegen van bomen in het plangebied ontstaat veel natuurlijke schaduwvorming. Het toepassen van groene daken en overstekken in de kapvormen draagt ook bij aan natuurlijke hittewering in de woningen.

Wateroverlast

De klimaatatlas laat zien dat er twee gebieden zijn waar bij extreme regenval wateroverlast kan ontstaan: in het middengebied en het meest zuidelijke deel. Om hier een oplossing voor te bieden, loopt er overleg met Waterschap Rijn en IJssel. Uitgangspunt hierbij is dat binnen het plangebied 80 mm regenwater geborgen moet worden. Het systeem van water vasthouden in groene daken, opvangen in regentonnen en het via de tuin afvoeren naar een wadi waar het water zo lang mogelijk vast wordt gehouden, draagt hier op een solide wijze aan bij. Pas in uiterste geval (1x in 100 jaar) zal regenwater naar Kapperskolk stromen en afgevoerd worden. Daarnaast kent het stedenbouwkundig plan oplossingen voor de kwetsbare plangedeelten: in het middengebied wordt de huidige laagte gehandhaafd en hier vindt geen woningbouw plaats; in het zuidelijk deel vindt uitbreiding plaats van de vijver en het poelensysteem, zodat er afdoende opvangruimte voor regenwater is.

Financiën

Op 29 april 2021 heeft uw raad de grondexploitatie voor Wijnbergen De Kwekerij vastgesteld. Op basis van het structuurontwerp en de daarop gebaseerde grondexploitatie wordt een positief exploitatieresultaat verwacht van rond de € 1,2 mln.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan is doorgerekend en laat een geprognosticeerd exploitatieresultaat van € 1.7 miljoen zien. De verbetering van dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de meeropbrengst als gevolg van het wijzigen van een aantal rijtjeswoning naar 2-onder-één-kap woningen. Het plan voldoet hiermee aan de door u gestelde financiële kaders.



Kanttekeningen

1.1 Is het groene uiterlijk dat beoogd is wel af te dwingen?

Het bestemmingsplan voor Wijnbergen De Kwekerij is in voorbereiding. Op dit moment voorzien we in het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoorten waarin wordt de richtlijnen voor het groene uiterlijk van de wijken woningen worden vastgelegd. Dit systeem ziet toe op controle vooraf bij het verlenen van de omgevingsvergunningen. Op basis van controle achteraf zal gecontroleerd worden of vergunde groenmaatregelen ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Echt afdwingen van bijvoorbeeld de groene daken kan door het project aan te melden voor de Crisis- en herstelwet. De Chw geeft overheden de unieke mogelijkheid om nu al te experimenteren met elementen uit de Omgevingswet. Op deze wijze kunnen bijzondere eisen aan het groene uiterlijk al in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Vooralsnog wordt er nog niet voor deze aanpak gekozen. Enerzijds is dit om de voortgang in de projectplanning te houden, maar belangrijker is het om via voorlichting en voorbeelden te zorgen dat bewoners hier zelf de meerwaarde van inzien en willen investeren. Om deze reden zal bij start van de uitgifte kavels en woningen een woonbeurs worden georganiseerd waarin deze uitgangspunten nadrukkelijk worden uitgelegd en veel voorlichting is over mogelijkheden van duurzame maatregelen, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen. Voordat een potentiële koper zich aanmeldt, zal hij/zij dus doordrongen zijn van deze uitgangspunten en de mogelijkheden die er op dit gebied zijn.

1.2 De huidige natuurwaarden gaan verloren, wat gebeurt hiermee?

De afgelopen jaren heeft zich in het plangebied de nodige natuur ontwikkeld. Hiernaar zijn de vereiste onderzoeken gedaan. Voor de beschermde soorten steenuil en buizerd zullen er compenserende en mitigerende maatregelen getroffen worden. Door het handhaven en inpassen van de bestaande groenstructuren hoeven er voor vleermuizen geen maatregelen getroffen te worden. In het straat verlichtingsplan voor de wijk zal maatwerk worden opgenomen om verstoring van de donkere vliegroutes te voorkomen.

Met het nadrukkelijk kiezen voor natuur-inclusief bouwen zal de ingreep in het gebied verzacht worden en mogelijk ook bijgedragen aan meer diversiteit in het plangebied. Groene daken op woningen vormen hierbij een opgetild landschap. Volwaardige groene daken met grassen en kruiden zullen waardevol zijn voor insecten en bijgevolg ook voor vogels.

1.3 Waar moeten de huidige recreanten heen?

Het gebied in de huidige vorm wordt voornamelijk gebruikt door wandelaars. Deze komen met name uit de omliggende wijken en vanaf het bedrijventerrein Wijnbergen, maar ook (met honden) uit de ruimere omtrek – het plangebied is tijdelijk aangewezen als losloopgebied. De huidige padenstructuur blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid en fijnmaziger. Dit biedt dus meer mogelijkheden om te wandelen, waarbij de omgeving waarin gewandeld kan worden gevarieerder zal worden.

Het hondenlosloopgebied is een tijdelijke situatie die in de nieuwe wijk in de huidige omvang niet te handhaven is. Uiteraard zullen er wel losloopgebieden aanwezig blijven, zoals de oude stadskwekerij en een nieuwe te realiseren gebied aan de westzijde van de Kapperskolkzone (Wijnbergen het Midden).

Doetinchem, 7 juli 2021

1.4 Vormt het autoverkeer geen te grote belasting voor de omgeving?

Het aantal autobewegingen door het toevoegen van de nieuwe woningen zal verspreid over de dag beperkt zijn. De inrichting van de wegen voorziet in een 'knip' in het middendeel, waardoor het autoverkeer van en naar de wijk wordt verspreid naar de twee ontsluitingspunten. Wat ook bij zal dragen aan een vermindering van verkeersdrukke in de omgeving is de herinrichting van de Wijnbergseweg/Doetinchemseweg. Hieraan wordt vanuit het project ook bijgedragen. Door de ligging van de wijk dicht bij centrum en de aanwezigheid van goede fiets- en wandelontsluitingen is de verwachting dat autogebruik minder dan gemiddeld zal zijn.

Vervolg

Bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn er 201 woningen mogelijk in het projectgebied. De huidige plannen en woonwensen sluiten echter niet meer aan bij de opgenomen bestemmingen en binnen de zeer strikte bestemmingsvlakken. Het bestemmingsplan zal dus geactualiseerd worden.

Na de zomer zal de bestemmingsplanprocedure beginnen. Het bestemmingsplan zal in het vierde kwartaal van 2021 ter inzage liggen. Volgens de planning leidt dit tot een raadsbesluit op 24 februari 2022.

Doordat het planologisch al wel mogelijk is om binnen het plangebied woningen te bouwen, is de kans op planschadeclaims klein.

Uitgiftestrategie

Na de zomer van 2021 zal de uitgiftestrategie opgesteld worden. Hierin wordt enerzijds bepaald hoe we onze eigen vrije kavels uitgeven, maar ook hoe we de uitgifte van de woningbouw-ontwikkellocaties doen.

Inrichtingsplan Openbare Ruimte

In het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) wordt de inrichting van het openbaar gebied in detail uitgewerkt. Dit IPOR zal medio 2021 opgesteld worden.

Bouwrijp maken en kaveluitgifte

Nadat het bestemmingsplan begin 2022 in werking is getreden, zal worden begonnen met het bouwrijp maken van het gebied en de kaveluitgifte.

Communicatie

Tijdens het gehele planproces en de verdere voorbereiding zal uw raad via het DJP op de hoogte worden gehouden van de vorderingen. Informatievoorziening naar buiten vindt voornamelijk plaats via de projectwebsite www.doetinchem.nl/kwekerij.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij
2. Reacties inspraak

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij;

gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 15 juli 2021,

, griffier

, voorzitter