

Ontwerpend Onderzoek

WIJNBERGEN



Introductie

De gemeente Doetinchem werkt aan een omgevingsvisie, waarin de toekomst op de fysieke leefomgeving van de gemeente wordt geschetst. Hoe ziet wonen en werken er in de toekomst uit in Doetinchem? Hoe zorgen we dat mensen veilig en gezond leven en werken? Het maken van een dergelijke visie is verplicht in het kader van de invoering van de Omgevingswet.

Om te komen tot een visie op de toekomst van Doetinchem, voert de gemeente Doetinchem ontwerpend onderzoek uit naar verschillende deelgebieden van de gemeente. Daarin wordt gekeken naar de kansen en opgaven naar de toekomst per gebied. Uiteindelijk worden alle resultaten van de ontwerpende onderzoeken samengevoegd tot één omgevingsvisie. Voor u ligt het resultaat van het ontwerpend onderzoek van Deelgebied Wijnbergen.

Deelgebied

Deelgebied Wijnbergen ligt in het zuiden van de gemeente Doetinchem. Het is een bijzonder deelgebied, omdat het als relatief klein deelgebied toch heel divers is. Dat komt onder meer doordat het deelgebied bestaat uit een aantal zeer verschillende wijken, namelijk De Hoop, het Weerdje, buurtschap Wijnbergen en het bedrijventerrein Wijnbergen. Aan de oostzijde is het deelgebied begrensd door de Oude IJssel, aan de zuidzijde loopt de A18 en in het westen de Europaweg. In het noorden van het deelgebied komen de Europaweg en Oude IJssel bij elkaar.

Proces

De gemeente Doetinchem heeft voor dit onderzoek gewerkt in een integraal team, waarin de diverse disciplines voor het onderzoek vertegenwoordigd waren. Input voor het onderzoek is opgehaald in gesprekken met partners van de gemeente en in een enquête die aan bewoners van het deelgebied is voorgelegd. De bewonersavond om door te praten over de toekomst van het gebied heeft helaas geen doorgang gevonden in verband met de coronamaatregelen, maar het concept van dit rapport is ter inzage en commentaar wel aan alle bewoners van het Deelgebied voorgelegd en die reacties zijn zo goed mogelijk verwerkt. De gemeente is bij de uitvoering van dit ontwerpend onderzoek ondersteund door TwynstraGudde en bureau RuimteVerhaal.

Leeswijzer

In deze rapportage worden de resultaten van het ontwerpend onderzoek voor deelgebied Wijnbergen gepresenteerd. In ‘kerncijfers buurten’ lichten we toe uit welke diverse buurten dit deelgebied bestaat en delen we relevante cijfers over die buurten. Daarna analyseren we de ruimtelijke kenmerken van het deelgebied en geven we aan welke ruimtelijke structuren kenmerkend zijn voor dit gebied. Het deelgebied is volop in beweging, daarom geven we in het volgende hoofdstuk inzicht in de concrete ontwikkelingen en initiatieven die in het deelgebied spelen. Ook kijken we naar de grotere trends en ontwikkelingen die op Doetinchem afkomen en die van invloed zijn op de toekomst van het deelgebied. Daarnaast vatten we samen welke belangrijke input we van bewoners hebben gekregen in de enquête. Daarna benoemen we een aantal kansen die we zien voor de toekomst van het deelgebied. Al het voorgaande vertalen we naar een toekomstkaart voor Wijnbergen, waarin kansen, opgaven en initiatieven zijn vervat. Tot slot zoomen we in op een aantal locaties en thema’s uit deze toekomstkaart, de zogenoemde bouwstenen. Het gaat daarbij om:

1. Voorzieningen;
2. Energietransitie;
3. Klimaatadaptatie;
4. Bewegen en recreëren;
5. De Hoop;
6. Oude IJssel;
7. Wijnbergen het Oosten;
8. Bedrijventerrein





Gemeente Doetinchem



Aantal inwoners	57.382
Huishoudensgrootte	2,2
Woningvoorraad	25.628
Aantal particuliere huishoudens	25.402
Aantal eenpersoonshuishoudens	8.742
Aantal huishoudens zonder kinderen	7.932
Aantal huishoudens met kinderen	8.728
Inw/hectare (ha)	7,2
Oppervlak	7966 ha
Oppervlak land	7905 ha
Oppervlak water	61 ha

Projectgebied Wijnbergen



Aantal inwoners	2.580
Huishoudensgrootte	2,1
Woningvoorraad	1.192
Aantal particuliere huishoudens	1.055
Aantal eenpersoonshuishoudens	310
Aantal huishoudens zonder kinderen	325
Aantal huishoudens met kinderen	425
Inw/hectare (ha)	12,3
Oppervlak	210 ha
Oppervlak land	202 ha
Oppervlak water	8 ha

Kerncijfer per buurt

Omdat het deelgebied Wijnbergen uit buurten bestaat die erg van elkaar verschillen, hebben we per buurt een aantal kerncijfers in beeld gebracht. De meeste inwoners van het deelgebied wonen in het Weerdje (1050), op de voet gevolgd door De Hoop (715) en het westen van Wijnbergen (655). De Hoop en het Weerdje zijn allebei woonwijken waarin een huishouden gemiddeld bestaat uit ongeveer 2 personen. Het type woningen in de wijken verschilt wel. Het Weerdje

heeft overwegend koopwoningen (62%), terwijl De Hoop juist 78% sociale huurwoningen bevat. De huishoudgrootte in de verschillende delen van Wijnbergen is een stuk groter. Het gemiddelde van 3,8 in het midden van het deelgebied is niet zo veel zeggend, gezien het lage aantal woningen in dat deel van het gebied. Maar in het westen en oosten van Wijnbergen ligt het aantal personen in huishoudens rond de 2,5. Dit zou er op kunnen duiden dat mensen hier meer of vaker kinderen

hebben. Wijnbergen het oosten kent op dit moment vrijwel alleen koopwoningen, terwijl Wijnbergen het westen een mix heeft aan huur en koop. Tot slot zijn er verschillen zichtbaar in het gemiddeld gas en elektriciteitsgebruik. Voor een deel zijn die te verklaren door de verschillen in de grootte van de huizen en huishoudens. Wijnbergen het westen springt er echter in positieve zin uit, omdat het gasverbruik hier erg laag is vergeleken met de andere gebieden. Hierin lijkt het goed geïsoleerd

bouwen van de nieuwbouw zichtbaar te zijn. Op basis van de kerncijfers is ook een globaal profiel van het bedrijventerrein Wijnbergen te schetsen. Het terrein bevat ca. 195 bedrijfsvestigingen, die overwegend in de handel en horeca gecategoriseerd zijn. Ook bedrijven in de zakelijke dienstverlening, nijverheid en energie en vervoer, informatie en communicatie zijn goed vertegenwoordigd.

Bedrijventerrein Wijnbergen



Aantal bedrijfsvestigingen	195
Handel en horeca	70
Zakelijke dienstverlening	35
Nijverheid en energie	30
Vervoer, informatie en communicatie	30
Financiële diensten, onroerend goed	20
Cultuur, recreatie, overige diensten	5
Landbouw, bosbouw en visserij	0
Oppervlak	84 ha
Oppervlak land	82 ha
Oppervlak water	2 ha

De Hoop



Aantal inwoners	715
Huishoudensgrootte	2,1
Woningvoorraad	335
Koop %	20%
Huur (particulier)	2%
Huur (sociaal)	78%
Inw/ hectare (ha)	27,5
Oppervlak	26 ha
Oppervlak land	25 ha
Oppervlak water	1 ha
Energieverbruik	
Stroom (gemiddeld)	2.560 Kwh
Gas (gemiddeld)	1.170 m3

Het Weerdje



Aantal inwoners	1.070
Huishoudensgrootte	1,9
Woningvoorraad	569
Koop %	62%
Huur (particulier)	24%
Huur (sociaal)	13%
Inw/ hectare (ha)	29,7
Oppervlak	36 ha
Oppervlak land	34 ha
Oppervlak water	2 ha
Energieverbruik	
Stroom (gemiddeld)	2.800 Kwh
Gas (gemiddeld)	1.470 m3

Wijnbergen het oosten en Oude Ijsseloever



Aantal inwoners	105
Huishoudensgrootte	2,4
Woningvoorraad	44
Koop %	91%
Huur (particulier)	9%
Huur (sociaal)	0%
Inw/ hectare (ha)	4,2
Oppervlak	25 ha
Oppervlak land	23 ha
Oppervlak water	2 ha
Energieverbruik	
Stroom (gemiddeld)	3.730 Kwh
Gas (gemiddeld)	2.160 m3

Wijnbergen het midden

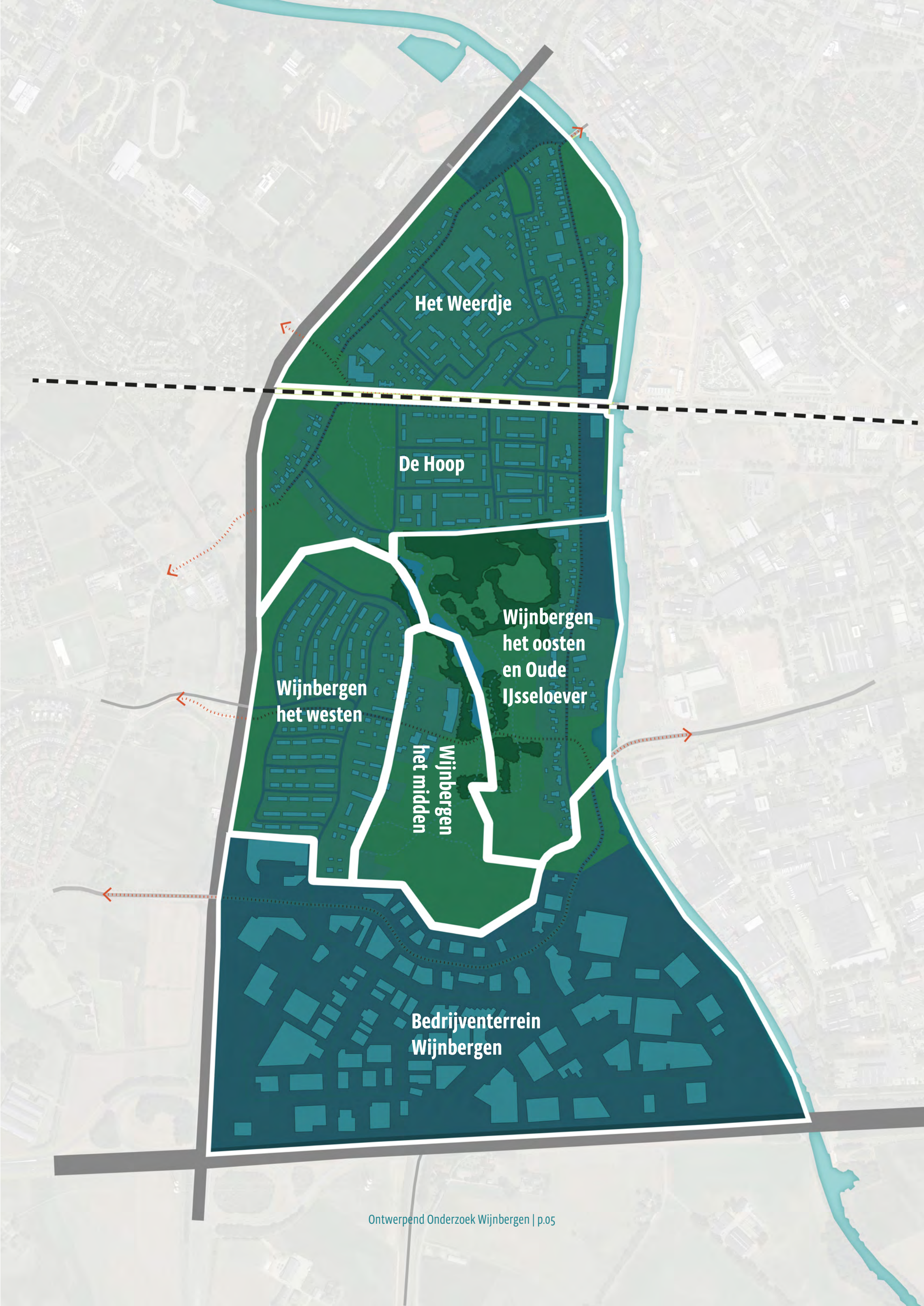


Aantal inwoners	30
Huishoudensgrootte	3,8
Woningvoorraad	8
Koop %	-
Huur (particulier)	-
Huur (sociaal)	-
Inw/ hectare (ha)	1,7
Oppervlak	17 ha
Oppervlak land	16 ha
Oppervlak water	1 ha
Energieverbruik	
Stroom (gemiddeld)	3.580 Kwh
Gas (gemiddeld)	2.130 m3

Wijnbergen het westen



Aantal inwoners	655
Huishoudensgrootte	2,8
Woningvoorraad	234
Koop %	55%
Huur (particulier)	21%
Huur (sociaal)	19%
Inw/ hectare (ha)	1,7
Oppervlak	22 ha
Oppervlak land	22 ha
Oppervlak water	0 ha
Energieverbruik	
Stroom (gemiddeld)	2.190 Kwh
Gas (gemiddeld)	900 m3



Het Weerdje

De Hoop

Wijnbergen
het oosten
en Oude
IJsseloever

Wijnbergen
het westen

Wijnbergen
het midden

Bedrijventerrein
Wijnbergen

Ruimtelijke kenmerken

Kenmerkende structuren in deelgebied Wijnbergen zijn de rivier de Oude IJssel, het natuugebied de Kapperskolk en het historische lint Wijnbergse- en Doetinchemseweg.

Een ander ruimtelijk kenmerken van deelgebied Wijnbergen is dat het grotendeels is omsloten door belangrijke autowegen. De snelweg A18 aan de zuidkant en de Europaweg aan de noord- en westkant. Deze wegen vormen belangrijke barrières. De spoorlijn Arnhem-Doetinchem is eveneens een barrière en deelt het projectgebied op in twee stukken. De wijken het Weerdje en De Hoop worden hierdoor van elkaar gescheiden.

De wijken Wijnbergen het Midden en het Westen, De Hoop, Wijnbergen het Oosten en het bedrijventerrein worden met elkaar verbonden door het natuurgebied de Kapperskolk.

De Oude IJssel vormt zowel een verbindend element als een barrière. In het noordelijk deel is de rivier toegankelijk en beleefbaar en vormt het vooral een verbindend element. In het zuidelijk deel - grofweg

vanaf de spoorlijn - vormt de Oude IJssel vooral een barrière. De oever is hier niet openbaar toegankelijk maar in handen van private eigenaren.

De naoorlogse wijk De Hoop is een wijk met veel cultuurhistorische waarden. De herinneringen aan de Canadese bevrijders zijn hier nog goed beleefbaar. Denk bijvoorbeeld aan de straatnamen, maar ook aan het door de Canadezen aangelegde Canadapark en het wijkgebouw Fort Garry Horse.

De kaart op bladzijde 7 is gemaakt met behulp van de methodiek van Kevin Lynch. Het laat zien hoe deelgebied Wijnbergen wordt ervaren vanuit het menselijke perspectief.

Belangrijkste routes zijn weergegeven met een zwarte lijn. De primaire wegen (met name voor het autoverkeer) met een dikkere lijn en de secundaire routes (met name voor langzaam verkeer) met een dunnere lijn. Het oude lint, Wijnbergse- en Doetinchemseweg, is extra benadrukt met een rode kleur. Dit vanwege de cultuurhistorische betekenis hiervan.

Tevens is onderscheid gemaakt tussen het karakter van de gebieden. Woongebieden hebben een bruine kleur, Industriegebieden hebben een paarse kleur en het openbaar groen heeft een groene kleur.

Tot slot zijn een tiental oriëntatiepunten weergegeven. Dit zijn de meest herkenbare en memorabele plekken van deelgebied Wijnbergen. Sommige zijn (vooral) van sociale betekenis en andere meer van cultuurhistorische waarden. De tien oriëntatiepunten zijn:

1. Het Pannenkoekschip
2. De Bleek
3. Het Weerdjeshof
4. OBS Canadaschool
5. Voormalig Station Doetinchem West
6. Vrije School De Kleine Prins
7. Natuurgebied de Kapperskolk
8. Sint-Martinuskerk
9. SO De Isselborgh
10. Woonboulevard Doetinchem

Europaweg



Snelweg A18



Spoorlijn



Oude IJsseloever

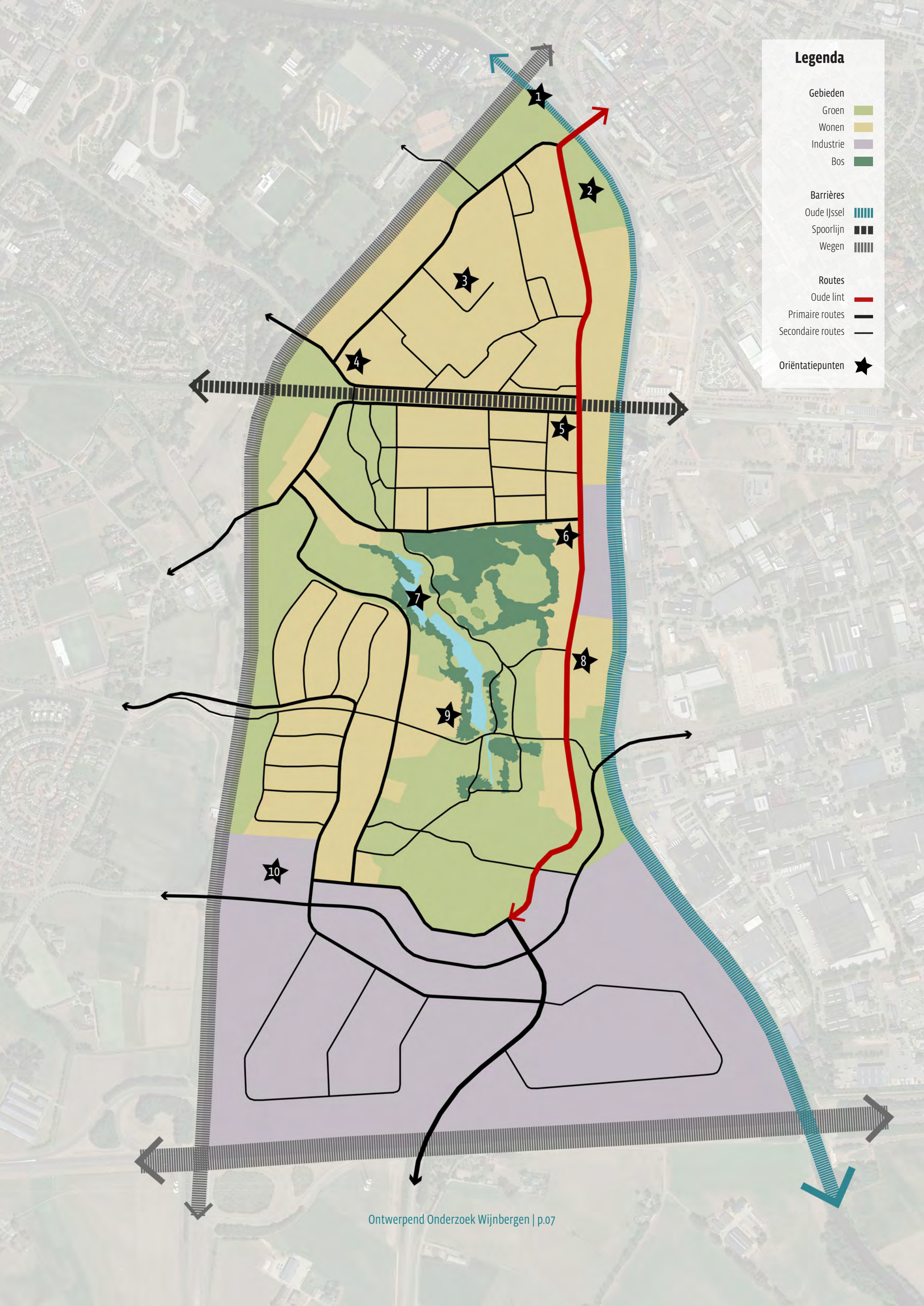


Kapperskolk



Wijnbergseweg / Oude lint





Legenda

Gebieden

- Groen
- Wonen
- Industrie
- Bos

Barrières

- Oude IJssel
- Spoorlijn
- Wegen

Routes

- Oude lint
- Primaire routes
- Secondaire routes

Oriëntatiepunten

Concrete ontwikkelingen

Deelgebied Wijnbergen is een dynamisch gebied, waarin volop initiatieven en ontwikkelingen lopen die komende tijd tot uiting zullen komen. De initiatieven en ontwikkelingen die we in dit hoofdstuk schetsen zijn al in een vergevorderd stadium en realisatie is relatief zeker. We kijken daarbij naar initiatieven binnen het deelgebied, maar ook naar initiatieven dicht tegen de grens aan van het gebied, omdat deze wel degelijk invloed kunnen hebben op Wijnbergen.

De concrete ontwikkelingen die we in dit hoofdstuk schetsen hebben grote invloed op hoe het deelgebied zich komende jaren gaat ontwikkelen en moeten daarom in ogenschouw worden genomen wanneer we naar de verdere toekomst voor Wijnbergen kijken. We lichten de verschillende initiatieven en ontwikkelingen hier kort toe, ze zijn eveneens opgenomen op kaart.

A. Herinrichting Wijnbergseweg en Doetinchemseweg

De Wijnbergseweg wordt vanaf de Bottemulle tot de Dichterseweg dit jaar omgevormd tot 30 km straat. Deze geplande ontwikkeling kan op veel steun rekenen onder respondenten van de enquête en wordt gezien als de grootse kans om beweging te stimuleren in dit deelgebied. Onderdeel van de plannen is ook dat het Pannenkoekschip haar terras gaat uitbreiden en in het noorden van het deelgebied wordt de driehoek tussen het Pannenkoekenschip en de fietsbrug omgevormd tot ecologische oever met een vlonderpad. De fietsbrug naar de Waterstraat vanuit het deelgebied, krijgt een facelift. Ook wordt bezien of de aanpak van de Wijnbergseweg/Doetinchemseweg ten zuiden van de spoorlijn kan worden aangepakt.

B. Woningbouwinitiatief Oude IJsseloever

Op het bedrijventerrein aan de Oude IJssel komen bedrijfskavels vrij en gebouwen staan hier leeg. Een ontwikkelaar heeft zich bij de gemeente gemeld met interesse om woningbouw te realiseren op deze locatie. De ontwikkelaar voorziet appartementen, kadewoningen en luxe vrijstaande en half vrijstaande woningen direct aan de Oude IJssel.

C. Wooninitiatief Wijnbergen het Oosten

De gemeente heeft de grond van Wijnbergen het Oosten in bezit en heeft eerder plannen voorbereid om hier een ecologische woonwijk te realiseren. Momenteel worden die plannen geactualiseerd, om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken die past bij de nieuwe marktvraag.

D. Nieuwe woningen op locatie Happy Wok

De gemeente Doetinchem werkt mee aan de ontwikkeling van 2 woningen op het perceel van de Happy Wok aan de Doetinchemseweg 3-5. Het bestemmingsplan voor deze plannen is inmiddels onherroepelijk. De bestemming horeca op deze locatie komt daarmee te vervallen. Zodra er een koper is, kan er een omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd.

E. Bouw Wijnbergen het Midden en Westen

De ‘GEM Wijnbergen’ realiseert samen met de Gemeente Doetinchem de nieuwbouwwijk Wijnbergen het Midden en Westen. Deze wijk is volop in aanbouw en ten tijde van het maken van deze visie waren er ca. 400 woningen van de in totaal 750 al gerealiseerd. De komende jaren wordt de bouw van dit deelgebied afgerond.

F. Verbreding Europaweg

Het bestemmingsplan waarmee de verdubbeling van de Europaweg wordt mogelijk gemaakt is door de gemeenteraad vastgesteld. Deze verdubbeling van de Europaweg loopt van de zuidelijke op-/afrit van de A18 tot net onder de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Voor langzaam verkeer verandert de verkeerssituatie, omdat voor hen de mogelijkheid om gebruik te maken van de rotonde tussen De Hoop en Dichteren verdwijnt. Als alternatieve route is een langzaam verkeertunnel aangelegd tussen de Sicco Mansholtweg en De Wals.

G. Verparking Sportpark Zuid

Het plan is om Sportpark Zuid komende jaren meer toegankelijk te maken voor verschillende doelgroepen en het sportpark meer het cache van een park te geven. Plannen behelzen bijvoorbeeld het toevoegen van verlichting langs een van de wandelroutes, het meer divers maken van het groen in het park en om zichtlijnen te creëren op de Oude IJssel

H. Zonnepark in Dichteren

Tegenover Wijnbergen zijn plannen voor een zonnepark op gemeentegrond. Er is hiervoor al een bewonerscoöperatie opgericht.

I. Nieuw Van der Valk hotel

Tegenover de Europaweg zijn er plannen voor een nieuw Van der Valk hotel. Het gaat om een hotel met circa 100 kamers. Tevens zijn een restaurant en vergaderzalen voorzien. Op dit moment wordt een (uitgebreide) omgevingsprocedure doorlopen.

J. Stadsboulevard

Het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad is één van de hoofdpunten binnen de uitvoeringsagenda van de binnenstad. In november 2017 is door de gemeenteraad het inrichtingsplan Oude IJssel - binnenstad vastgesteld. Het totale gebied bestaat uit twee delen, de Bleeksezijde en de stadszijde van de Oude IJssel. Aan de Bleeksezijde ligt het accent op het versterken van het groen en verblijven; extra groen op de Bleek, inrichting speel-leerpad en camperplaatsen. Tevens worden de aansluitende wegen heringericht zodat de inrichting past bij een verblijfsfunctie. Langs de Oude IJssel wordt de ecologische oever versterkt en is inmiddels een otterwoning geplaatst. Aan stadszijde wordt ingezet op een meer stedelijk verblijfsgebied, meer aangesloten op het centrum. Belangrijk onderdeel is daar het het versmallen en zodanig inrichten van de Gaswal en C. Missetstraat voor het gemotoriseerde verkeer Ook de verbinding van de binnenstad met de overzijde (De Bleek) is een essentieel onderdeel.



G. Verparking van Sportpark Zuid



J. Stadsboulevard



A. Inrichten Wijnbergseweg en Doetinchemseweg als 30 km wegen



B. Woningbouwinitiatief Oude IJsseloever



C. Woningbouwinitiatief Wijnbergen het Oosten



D. Nieuwe woningen op locatie Happy Wok



F. Verbreding Europaweg



H. Zonnepark in Dichteren



I. Van der Valk hotel



E. Bouw Wijnbergen het Midden en Westen (nog ca 350 woningen)



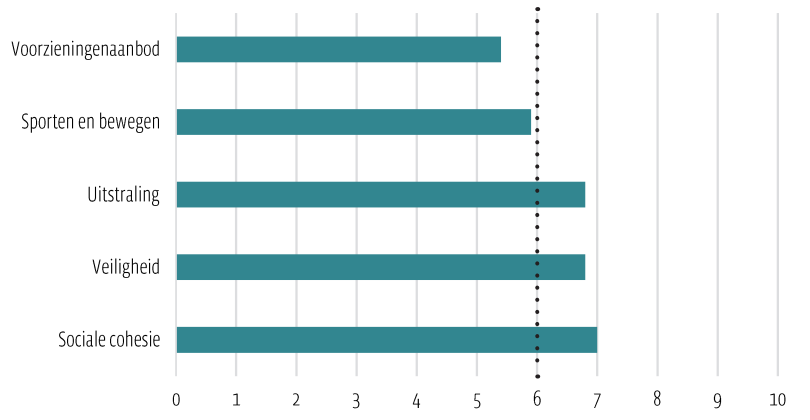
Enquête onder de bewoners

In de vorige hoofdstukken is aandacht besteed aan de bestaande kenmerken van deelgebied Wijnbergen en de beoogde ontwikkelingen in de (nabije) toekomst. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de wensen en ideeën van bewoners. Hoe ervaren zij het gebied? En wat vinden zij belangrijk voor de toekomst van hun wijk?

Alle bewoners in deelgebied Wijnbergen hebben in het voorjaar van 2020 een brief ontvangen. In eerste plaats met de insteek om bewoners over het traject ‘Ontwerpend Onderzoek Wijnbergen’ te informeren. Tevens stond in de brief een link naar een online enquête en een uitnodiging voor een participatiebijeenkomst. De bijeenkomst kon vanwege het coronavirus niet doorgaan. De online enquête gelukkig wél. Deze is door 72 bewoners ingevuld. Natuurlijk hebben we daarmee geen statistisch verantwoorde steekproef van alle inwoners van Wijnbergen, maar bewoners die graag wilden meedenken hebben op die manier wel hun input kunnen meegeven en wij maken daar dankbaar gebruik van. Uit de enquête volgen een aantal belangrijke inzichten.

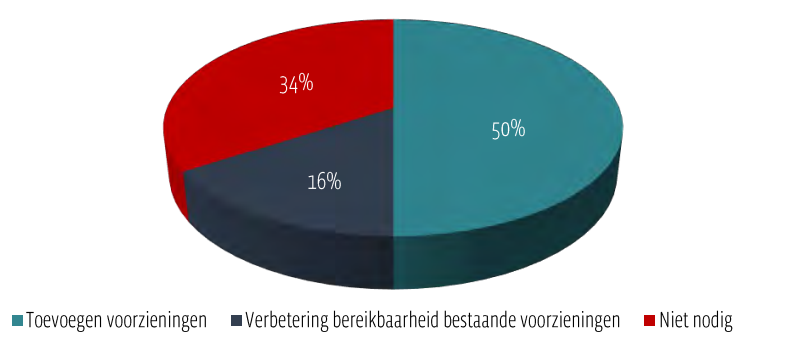
Zo valt op dat twee kwaliteitsaspecten een relatief lage beoordeling hebben gekregen. Het gaat om het ‘Voorzieningenniveau’ (rapportcijfer 5,4) en het aspect ‘Sport en bewegen’ (rapportcijfer 5,9). Wijnbergen ligt tegen het centrum van Doetinchem aan, waardoor er relatief weinig voorzieningen in het deelgebied aanwezig zijn. De meeste bewoners doen op dit moment hun dagelijkse boodschappen bij de Plus supermarkt in Dichteren en de Dekamarkt aan de Stationsstraat. Beiden op circa vijf tot tien minuten fietsafstand, afhankelijk van waar men zich in het deelgebied bevindt.

Rapportcijfer per kwaliteitsaspect



Op de vraag hoe het voorzieningenniveau in deelgebied Wijnbergen te verbeteren is, geeft de helft van de geënquêteerde bewoners aan dat dit kan door het toevoegen van voorzieningen. De andere helft geeft aan dat dit ‘niet nodig’ is (34%) of kan door het verbeteren van de bereikbaarheid van bestaande voorzieningen (16%).

Hoe zou het aanbod van voorzieningen verbeterd kunnen worden?

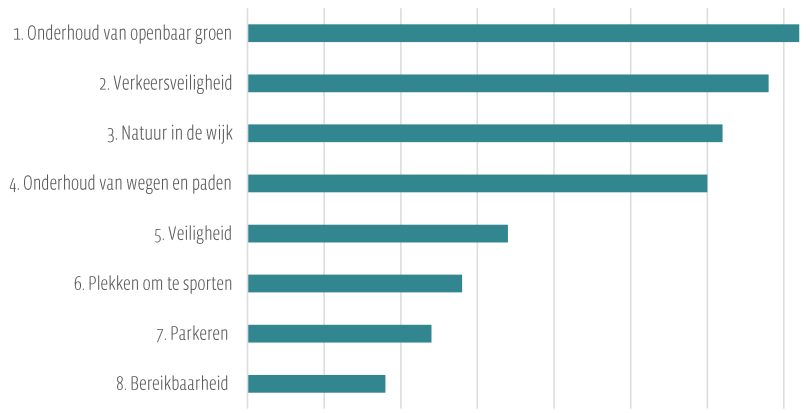


Het kwaliteitsaspect ‘Sport en bewegen’ kan volgens geënquêteerde bewoners verbeterd worden door: 1) De Wijnbergse- en Doetinchemse weg als fietsstraat in te richten; 2) Een aantrekkelijke fiets- en wandelroute langs de Oude IJssel te realiseren; 3) Het verbeteren van de fiets- of wandelmogelijkheden in de Kapperskolk. Tevens geven verschillende bewoners aan dat ze graag een sportschool in deelgebied Wijnbergen zouden zien.

Naast eventuele verbeteringen van de twee kwaliteitsaspecten is aan de geënquêteerde bewoners gevraagd wat ze in de toekomst nog meer graag verbeterd zouden zien. Vooral 1). het onderhoud van openbaar groen; 2). de verkeersveiligheid*; 3). de natuur in de wijk en 4). het onderhoud van wegen en paden, kregen in de online enquête veel stemmen.

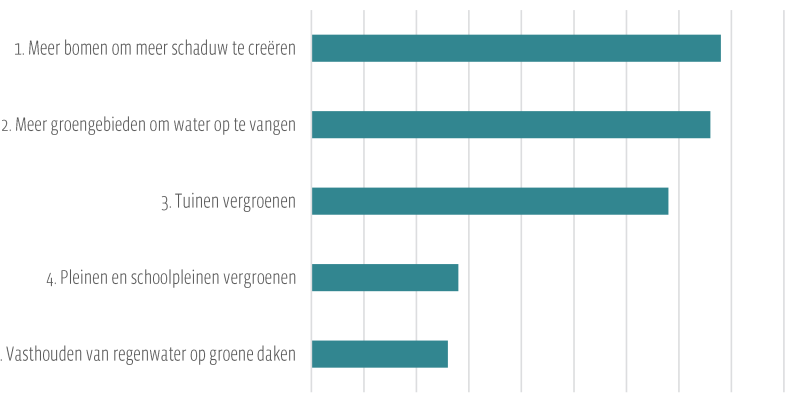
* Plekken die bewoners als verkeersonveilig ervaren zijn bijvoorbeeld de Torontostraat, Winnipegstraat, De Wals, Bevrijdingsstraat en de fietsroute naar Dichteren

Wat zou u in de toekomst graag verbeterd willen zien in uw omgeving?



In de enquête stonden tevens enkele vragen over de klimaatverandering. Hoe deelgebied Wijnbergen op een goede manier kan omgaan met extreem weer, bijvoorbeeld lange tijd hitte en droogte of extreme regenval. Met name drie interventies kregen veel steun onder de geënquêteerde bewoners, namelijk: 1). ‘Meer bomen om meer schaduw te creëren’, 2). ‘Meer groengebieden om water op te vangen’ en 3). ‘Tuinen vergroenen’. Voor het vergroenen van pleinen en schoolpleinen en het vasthouden van regenwater op groene daken was duidelijk minder draagvlak.

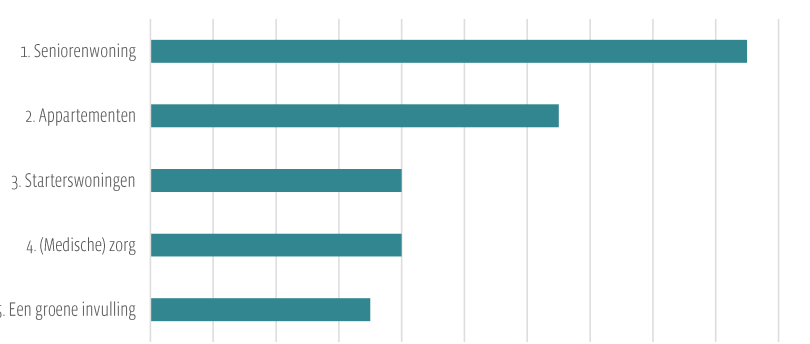
Wat vindt u een goede manier om uw wijk klaar te maken op extreem weer (bijvoorbeeld lange tijd hitte en droogte of extreme regenval)?



Op de vraag ‘Wat zou u helpen om te verduurzamen?’ kwam vooral één antwoord, namelijk: ‘Een subsidie’. Bijvoorbeeld voor zonnepanelen op het dak of isolatie van uw woning. Er lijkt weinig tot geen belangstelling te zijn voor een energiecoach, tips om het elektriciteitsgebruik te besparen en/of het opzetten van een gezamenlijke energie coöperatie. De energietransitie krijgt ook als het gaat om de toekomst van deelgebied Wijnbergen weinig prioriteit van de geënquêteerde bewoners.

Tot slot is in de enquête specifiek gevraagd naar een toekomstige bestemming voor bejaardenhuis ‘t Weerdje. Er is vooral veel draagvlak voor woningbouw. Waarbij de meeste geënquêteerden denken aan ‘seniorenwoningen’.

Het bejaardenhuis ‘t Weerdje is niet meer in gebruik. Stel u mag beslissen wat er met deze plek gebeurt, wat zou dat zijn?



Trends & ontwikkelingen

De wereld om ons heen is volop in beweging. En hoewel het moeilijk te voorspellen is wat er in de toekomst gaat gebeuren of veranderen, heeft de gemeente Doetinchem wel een aantal clusters van trends en ontwikkelingen benoemd, waarvan de verwachting is dat ze komende jaren hun invloed gaan hebben. Hoe verwachten we deze trends terug te zien in deelgebied Wijnbergen?

De gezonde leefomgeving

De verwachting is dat er een groeiende tweedeling plaats gaat vinden tussen arm en rijk, gezond en ongezond. Dit is een relevante trend voor deelgebied Wijnbergen gezien de bijzondere positie van de wijk De Hoop, waar de gezondheid achterblijft bij omliggende buurten van het deelgebied. Het percentage mensen met overgewicht, ernstige eenzaamheid en risico op angst en depressies is allemaal hoger in de Hoop dan gemiddeld in Doetinchem (RIVM, 2016). Daarnaast neemt de druk op de omgeving toe, dat zien we bijvoorbeeld terug in de concrete ontwikkelingen waarin de Europaweg en mogelijk het spoor verbreed worden. Hoewel dit kansen biedt op het gebied van bereikbaarheid en reistijd, neemt ook de milieudruk op aanwonenden toe. Het bevorderen van een gezonde leefomgeving, waar mensen beschermd worden tegen negatieve milieu-invloeden, maar waar inwoners ook gefaciliteerd worden om te sporten, bewegen en ontspannen, wordt dus extra belangrijk. De verwachting is dat beleving van de fysieke ruimte steeds belangrijker gaat worden. Een belangrijke vraag voor het deelgebied is daarom welke delen in de toekomst iets te beleven bieden en in hoeverre beweging onderdeel uitmaakt van die beleving.



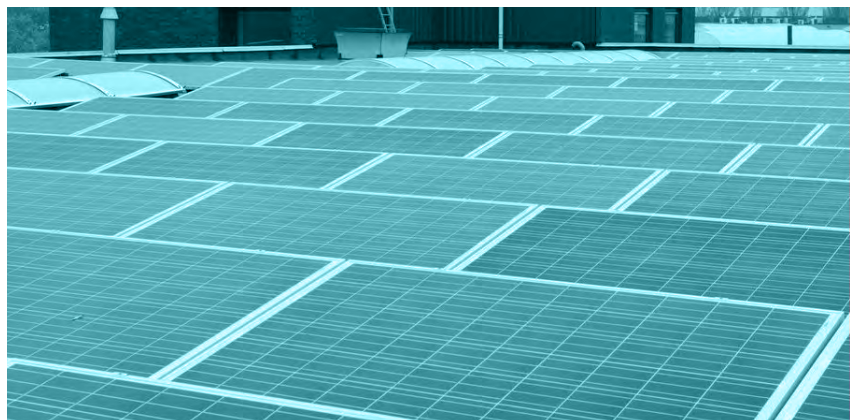
Demografische ontwikkelingen

De bevolking van Doetinchem zal naar verwachting vergrijzen en ontgroenen. Dat wil zeggen dat er minder jonge mensen en meer oude mensen zullen wonen en leven in de gemeente. Voor deelgebied Wijnbergen geldt dat er een aantal nieuwbouwonutwikkelingen spelen en/of komende tijd ontwikkeld worden. Dergelijke ontwikkelingen hebben een grote aantrekkingskracht op jonge gezinnen. Dat zien we ook terug in de gemiddelde huishoudgrootte van Wijnbergen. Mogelijk zal deze trend daarom minder zichtbaar worden in Wijnbergen. Anderzijds zien we in het oosten van het deelgebied wel dat bevolking en functies veranderen, bijvoorbeeld in de leegstand van panden en een kerk. Dit biedt uitdagingen naar de toekomst, om hier een goede nieuwe invulling aan te geven. Waar in het koersdocument voor de gemeente Doetinchem gesproken wordt van mogelijk bevolkingsdaling, is de verwachting voor Wijnbergen dat het aantal inwoners zal toenemen. Dit biedt kansen voor aspecten als voorzieningen en werk, maar betekent ook dat de druk op de omgeving toeneemt en informele functies mogelijk moeten wijken voor nieuwe bewoners.



Duurzaamheid en klimaatverandering

Klimaatverandering wereldwijd, zorgt enerzijds voor extremer weer en anderzijds voor de noodzaak om te verduurzamen. Alle vastgoed in het deelgebied komt voor de uitdaging te staan hoe het gebruik van gas en elektra beperkt kan worden en hoe op duurzame energie kan worden overgeschakeld. Daarnaast is er fysieke ruimte nodig in Doetinchem om energie op te wekken. Ook klimaatadaptatie vraagt ingrijpende maatregelen in de fysieke ruimte. Op mogelijke knelpunten voor hitte of juist wateroverlast, zal groen moeten worden toegevoegd, stenen worden verwijderd en regenwater moeten worden afgekoppeld van het riool. Ook is er toenemende aandacht voor circulariteit en hoe we onze eindige grondstoffen gebruiken.



Eigenaarschap en verantwoordelijkheden

De rol van de gemeente is in verandering. Dat is alleen al terug te zien in het feit dat de gemeente nu werkt aan een gezamenlijke integrale omgevingsvisie voor haar toekomst en in het ontwerpend onderzoek actief inzet op het betrekken van partners en bewoners. Voor de toekomst van dit deelgebied betekent het dat we initiatieven van anderen dan de gemeente voor de toekomst van Wijnbergen in deze visie betrekken. Daarnaast is deze trend van grote invloed op de strategie die de gemeente kiest om de doelen en opgaven die in deze visie geschetst worden, waar te maken.



Kansen voor Wijnbergen

De analyse van het deelgebied Wijnbergen leidt tot een aantal kansen die kunnen bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving. Deze kansen komen voort uit input van de ambtelijk experts van de gemeente, uit interviews met partners van de gemeente en een enquête die is uitgezet onder bewoners. Deze kansen zijn opgenomen in de kansenkaart voor Wijnbergen (volgende pagina).

1. Verbeteren van de Dichterseweg als verkeersveilige route

Verkeersveiligheid kwam als aandachtspunt uit de enquête. De Dichterseweg is een voorbeeld van een plek in de wijk die veel wordt gebruikt door verschillende verkeersgebruikers. Dit heeft onder meer te maken met de locatie van de OBS Canadaschool aan die weg, waardoor op bepaalde momenten van de dag al dan niet parkerende auto's met ouders die hun kinderen wegbrengen, rennende en fietsende kinderen en doorgaand verkeer samen komen in beperkte ruimte. Het is wenselijk om verkeersstromen hier beter te scheiden en de situatie overzichtelijker te maken voor verkeersdeelnemers.

2. Verbeteren van de fiets- en wandelroutes tussen Sportpark Zuid, het Weerdje en de Kapperskolk

Het initiatief tot verparking van sportpark Zuid is een grote kans voor de wijk, om het groen en de ruimte voor beweging in dat park beter te gaan benutten. De Europaweg acteert nu alleen als barrière tussen het Sportpark en deelgebied Wijnbergen. Die barrière-werking zal naar verwachting nog verder toenemen wanneer de Europaweg verbreed wordt. Daarnaast vormt ook het spoor een barrière, met name voor de buurt De Hoop. De enige manier om over dit spoor te komen vanuit De Hoop, is een voetgangerstunneltje. Het is daarom van belang om een goede route te faciliteren voor langzaam verkeer vanuit de wijk richting Sportpark Zuid. Tot slot hebben respondenten aangegeven dat onderhoud van openbaar groen in brede zin een aandachtspunt is in het deelgebied, dus mogelijk kan groot onderhoud bij het verbeteren van deze route worden meegenomen.

3. Aanpassen van het voorzieningenniveau aan de nieuwe bewoners

Het deelgebied groeit hard in het aantal inwoners, met de nieuwe bewoners van Wijnbergen het Midden en Westen die er al bijgekomen zijn afgelopen jaar, maar ook met de extra woningen die nog gebouwd worden komende jaren en de ontwikkeling van Wijnbergen het Oosten. Momenteel zijn er maar beperkt voorzieningen aanwezig in het deelgebied. Wel zijn er in de aangrenzende deelgebieden voorzieningen aanwezig. We zien in de enquête ook terug dat veel mensen voor hun supermarkt en/of school gebruik maken van de voorzieningen in bijvoorbeeld Dichteren. De groei van het aantal inwoners en de nieuw te ontwikkelen gebieden bieden een kans om het voorzieningenniveau in de wijk te verhogen, bijvoorbeeld met een aantal kleine commerciële voorzieningen die complementair zijn aan het aanbod in omliggende wijken.

4. Bedrijventerrein Wijnbergen toekomstbestendig maken tegen wateroverlast

Bedrijventerrein Wijnbergen is ingericht op een bepaalde hoeveelheid water. De gebouwen lossen overtalig regenwater momenteel via buizen in de berm, of op de parkeerplaats. Klimaatverandering zorgt er echter voor dat extreem weer toeneemt. Bij extreme buien verwachten we overlast aan de panden op het terrein en uitdagingen in de bereikbaarheid. Dit vraagt om verbetering in de wateropvang, infiltratie en afvoer op het bedrijventerrein.

5. Het transformeren en herinrichten van locatie 't Weerdje

Het voormalig verzorgingstehuis 't Weerdje, in eigendom van woningbouwcorporatie Habion, staat al een tijdje leeg en is op zoek naar een nieuwe functie. Daarnaast is verwachting dat 't Weerdje, met de huidige inrichting van de openbare ruimte, bij extreme buien moeilijker toegankelijk wordt. De route langs 't Weerdje wordt nu door een groot aantal voertuigen gebruikt (met bijbehorende milieudruk). Al deze opgaven samen, bieden een kans om 't Weerdje en haar omgeving in een keer een kwaliteitsimpuls te geven. Respondenten van de enquête zien daarbij vooral kansen voor woningbouw op deze locatie, met name seniorenwoningen.

6. LPG-tankstation aan de Wijnbergseweg verplaatsen

Momenteel is er een LPG-tankstation aanwezig in de wijk. In het kader van de externe veiligheid, is het wenselijk om een dergelijk tankstation niet zo dicht op bewoonde gebouwen te hebben. Voor de toekomst zien we het daarom als een kans om dit LPG-station op termijn uit de wijk te plaatsen wanneer zich daarvoor kansen voordoen.

7. Het combineren van de verduurzaming van de woningen met het verhogen van de leefbaarheid van De Hoop

In de Hoop kan betaalbaar gewoond worden, dankzij de hoge mate van sociale huur in de buurt. In de wijk zien we echter uitdagingen op het gebied van gezondheid. Zo is een stapeling van gezondheidsproblemen zichtbaar (eenzaamheid, overgewicht, slechte ervaren gezondheid) en ook is er relatief veel overlast van geluid, bijvoorbeeld door het spoor. Het vastgoed in de wijk heeft daarnaast nog een verduurzamingslag te maken. Het combineren van de verduurzaming van de wijk met het verhogen van de gezondheid en leefbaarheid in de wijk, is een kans naar de toekomst. Isoleren van de woningen zou bijvoorbeeld kunnen bijdragen aan zowel de verduurzaming als het tegengaan van geluidsoverlast.

8. Het benutten van de Oude IJssel als openbare en recreatieve route

De gemeente heeft al jaren de ambitie om de recreatieve waarde van de Oude IJssel beter te benutten. Gezien de leegstaande bedrijfspanden aan de Oude IJssel en de diverse woningbouwontwikkelingen in het deelgebied, is dit het moment om die ambitie waar te maken. Er zijn kansen voor een groene, recreatieve route langs de Oude IJssel, waar wijkbewoners een wandeling kunnen maken. De route loopt waar mogelijk direct langs de Oude IJssel, maar waar dat particulier terrein betreft of om andere redenen niet mogelijk is wordt op delen in de route terug gestoken naar de openbare weg. Hoe de route precies gaat lopen vormt nadere uitwerking. Onder respondenten van de enquête is ook veel steun voor een mooie route langs de Oude IJssel. Met een groene route kan tevens een impuls worden gegeven aan de Oude IJssel als ecologische verbindingszone voor flora en fauna. Gezien het feit dat openbaar groen als aandachtspunt is benoemd in de enquête, vraagt lange termijn onderhoud en beheer van deze route van meet af aan aandacht.

9. Creëren van duurzame woningwijk met respect voor de Kapperskolk

De gemeente Doetinchem heeft besloten tot het realiseren van de woonwijk Wijnbergen het Oosten. Gezien de groene locatie voor de nieuwe buurt, de nabijheid van mogelijke warmtebron de Oude IJssel, de eerdere plannen voor een ecologische buurt en het feit dat de gemeente Doetinchem zelf grondeigenaar is, zien wij kansen voor een buurt met een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

10. Het benutten van de Kapperskolk als openbare en recreatieve route

De Kapperskolk blijft het groene hart van de wijk met bijzondere flora en fauna en snijdt van de noordwestelijke hoek door het deelgebied naar de zuidoostelijke hoek. Een mooie en herkenbare wandelroute door de gehele Kapperskolk, kan de beleefbaarheid van deze parel in de buurt verhogen.

11. Platte daken Bedrijventerrein Wijnbergen gebruiken voor energieopwekking

Bedrijventerrein Wijnbergen heeft een enorm dakoppervlak én een actieve parkmanagementorganisatie die zich komende jaren wil inzetten voor de energietransitie van het bedrijventerrein en circulariteit. Daarom zien wij kansen voor een circulair en energieleverend bedrijventerrein in de toekomst.

1. Verbeteren van de Dichterseweg als een verkeersveilige fietsroute

2. Verbeteren van de fiets- en wandelverbinding tussen Sportpark Zuid, het Weerdje en de Kapperskolk.

3. Aanpassen van het voorzieningen-niveau aan het nieuwe aantal bewoners.

4. Bedrijventerrein Wijnbergen toekomstbestendig maken tegen wateroverlast.

5. Het transformeren en herinrichten van locatie 't Weerdje.

6. LPG-tankstation aan de Wijnbergseweg verplaatsen.

7. Het combineren van de verduurzaming van de woningen met het verhogen van de leefbaarheid in De Hoop.

8. Het benutten van de Oude IJssel als openbare en recreatieve route.

9. Creëren van een duurzame woningwijk met respect voor de Kapperskolk.

10. Het benutten van de Kapperskolk als recreatieve wandelroute.

11. Platte daken Bedrijventerrein Wijnbergen gebruiken voor energie-opwekking.

Toekomst Wijnbergen

De concrete ontwikkelingen die op deelgebied Wijnbergen af komen, in combinatie met de kansen die we zien voor de toekomst van Wijnbergen, leiden tot de toekomstkaart voor Wijnbergen. Hierin zijn alle uitkomsten van het ontwerpend onderzoek in één overzicht verrat.

Om deze toekomstkaart tot leven te brengen en om wat meer inzicht te geven in de ingrepen in de wijk die we ons hierbij voorstellen, zoomen we in dit deel van het ontwerpend onderzoek in op acht bouwstenen. Vier van deze bouwstenen behandelen een belangrijk thema voor de toekomst van Wijnbergen en hoe we verwachten dat we dit thema op hoofdlijnen gaan terugzien in de toekomst. Daarnaast zoomen we in op vier locaties in het deelgebied, waar diverse uitdagingen of kansen samen komen. Voor deze locaties brengen we in beeld op welke manier deze verschillende kansen verzilverd zouden kunnen worden. Het gaat om de volgende bouwstenen:

Thematische bouwstenen

1. Voorzieningen
2. Energietransitie
3. Klimaatadaptatie
4. Bewegen en recreëren

Locatie-specifieke bouwstenen

5. De Hoop;
6. Oude IJssel;
7. Wijnbergen het Oosten;
8. Bedrijventerrein

Bouwsteen 1 | Voorzieningen



Bouwsteen 2 | Energietransitie



Bouwsteen 3 | Klimaatadaptatie



Bouwsteen 4 | Bewegen en recreëren



Bouwsteen 5 | De Hoop



Bouwsteen 6 | Oude IJssel



Bouwsteen 7 | Wijnbergen het Oosten



Bouwsteen 8 | Bedrijventerrein





Verparking van Sportpark Zuid

Verbeteren van de Dichterseweg als een verkeersveilige fietsroute

Verbeteren van de fiets- en wandelverbinding tussen Sportpark Zuid, het Weerdje en de Kapperskolk.

Het combineren van de verduurzaming van de woningen met het verhogen van de leefbaarheid in De Hoop.

Verbreding Europaweg

Het benutten van de Kapperskolk als recreatieve wandelroute.

Zonnepark in Dichteren

Bouw Wijnbergen het Midden en Westen (nog ca 350 woningen)

Van der Valk hotel

Bedrijventerrein Wijnbergen toekomstbestendig maken tegen wateroverlast.

Aansluiting op Stadsboulevard

Het transformeren en herinrichten van locatie 't Weerdje.

Inrichten Wijnbergseweg en Doetinchemseweg als 30 km wegen

LPG-tankstation aan de Wijnbergseweg verplaatsen.

Woningbouwinitiatief Oude IJsseloever

Het benutten van de Oude IJssel als openbare en recreatieve route.

Wijnbergen het Oosten: een duurzame woningwijk met respect voor de Kapperskolk.

Nieuwe woningen op locatie Happy Wok

Platte daken Bedrijventerrein Wijnbergen gebruiken voor energie-opwekking.

THEMATISCHE BOUWSTEEN 1.

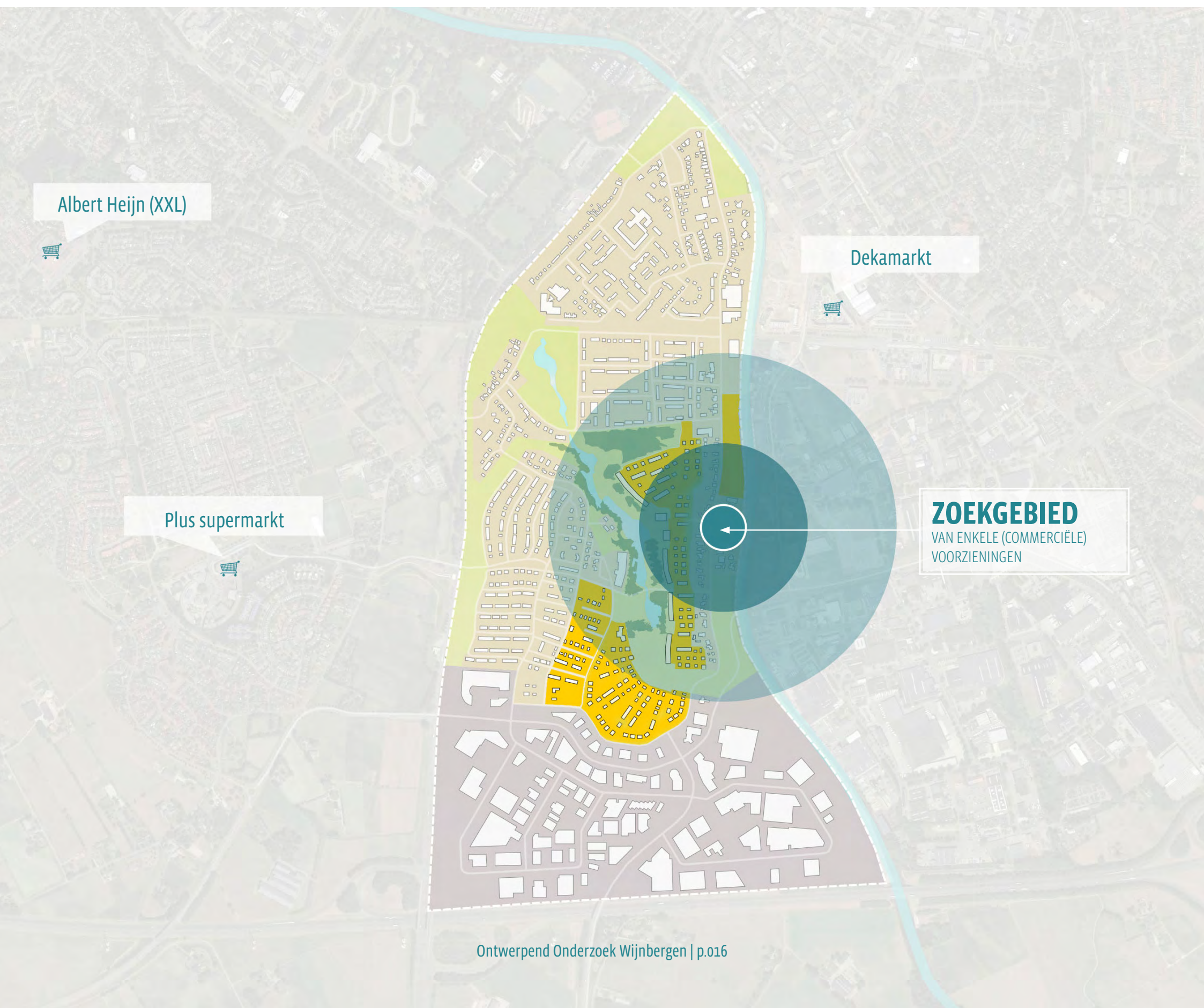
Voorzieningen

Het totaalaanbod van voorzieningen (winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen) werd in onze enquête beoordeeld met het rapportcijfer 5,4 (op een schaal van 10) en verdient daarom aandacht in dit ontwerpend onderzoek. Geënquêteerden geven aan dat ze voor bijvoorbeeld scholen en supermarkten, veel gebruik maken van voorzieningen om het deelgebied heen. De supermarkten die door respondenten het meest bezocht werden zijn de Plus supermarkt in Dichteren, de Dekamarkt aan de Stationsstraat en Albert Heijn in De Huet (zie de locatie hiervan op de kaart hieronder). Voor de AH locatie in de Huet is een uitbreiding komende tijd voorzien. Er is geen supermarkt aanwezig in het deelgebied zelf.

Ongeveer de helft van de geënquêteerden geeft aan behoefte te hebben aan meer voorzieningen in de wijk. Gezien de beoogde woningbouw-ontwikkelingen (in onderstaande kaart in het geel) en alle nieuwe bewoners die het deelgebied daarmee krijgt, zal de vraag naar

(commerciële) voorzieningen de komende jaren verder toenemen. Idealiter kan de wijk de nieuwe bewoners van begin af aan een commerciële voorziening op fietsafstand aanbieden, bijvoorbeeld een wijkbakker of plek voor een ijsje voor de kinderen. Ook om een sportschool in de wijk wordt meermaals gevraagd.

Gekeken is waar in Wijnbergen logischerwijs enkele (commerciële) voorzieningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze voorzieningen zouden wel aanvullend moeten zijn op het aanbod dat in de omringende wijken en het centrum al aanwezig is. Wij zien kansen voor kleine commerciële voorzieningen op de locatie aan de Oude IJssel, waar steeds meer bedrijfspanden leeg komen te staan. Daarnaast komen op deze plek drie cultuurhistorische elementen samen, namelijk: de Oude IJssel, de Wijnbergseweg en de Sint-Martinuskerk. De Sint-Martinuskerk, waar ook een nieuwe functie voor wordt gezocht, zou gebruik kunnen maken van de levendigheid.



THEMATISCHE BOUWSTEEN 2.

Energietransitie

Doetinchem heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. In deelgebied Wijnbergen zien we 3 kansrijke locaties om concreet met verduurzaming aan de slag te gaan.

1. De Hoop

Een volgende renovatie van het vastgoed in De Hoop, door woningcorporatie Site, biedt kansen om verduurzaming hierin integraal mee te nemen. Door het beter isoleren van de woningen en eventueel toevoegen van zon op dak, kunnen hier flinke stappen voor de duurzaamheid worden genomen. Voor zon op dak is vroegtijdige afstemming met netbeheerder Liander daarbij van belang.

2. Oude IJssel

De Oude IJssel biedt kansen voor de warmtevoorziening van (toekomstige) aangrenzende wijken. Met aquathermie kunnen woningen in de buurt van de Oude IJssel mogelijk in de toekomst van warmte voorzien worden. Het Waterschap Rijn en IJssel is bereid hierover het gesprek te voeren.

3. Bedrijventerrein Wijnbergen

Het bedrijventerrein Wijnbergen kent een groot dakoppervlak, met kansen voor zon op dak. Het bedrijventerrein kan mogelijk energie opwekken dat lokaal gebruikt kan worden door de bedrijven én de woningen in de nabije omgeving. Liander is er als netbeheerder voorstander van om opwek en gebruik dicht bij elkaar te hebben, zodat er minder energie getransporteerd hoeft te worden. De parkmanagementorganisatie SBBW heeft aangegeven zich in te willen spannen voor zon op dak op het bedrijventerrein.

Naast deze 3 kansen voor de energietransitie, constateren we ook dat De Kapperskolk smaller wordt met de nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het is van belang om deze groene ader van rust en ruimte als natuurlijke en ecologische verbinding te behouden. Deze plek is daarom niet geschikt voor opwek.



Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zal extreem weer toenemen, hevigere buien, maar ook langere perioden van droogte. Uit de stresstesten van de gemeente blijkt dat het grootste deel van het deelgebied redelijk tot goed is voorbereid op extreem weer. Voor twee plekken in het deelgebied zien we verbeterkansen.

In de buurt het Weerdje, is de verwachting dat delen van de Burgemeester de Bruinstraat en de Weerdjeshof en een stukje van de Dichterseweg onbegaanbaar worden na extreme buien. Daarnaast weten we dat juist de Dichterseweg en Weerdjeshof veel gebruikt worden door (gemotoriseerd) verkeer in de wijk. In het Weerdjeshof wonen kwetsbare doelgroepen die in een extreme weersituatie niet meer goed toegankelijk zouden zijn voor calamiteitenverkeer. De locatie 't Weerdje zelf staat leeg. De leegstand van 't Weerdje en de zoektocht naar een nieuwe bestemming door eigenaar Habion, bieden daarom een kans om ook de directe omgeving van 't Weerdje en de Weerdjeshof opnieuw en waterbestendig in de richten. Dit kan bijvoorbeeld door op

die locatie te vergroenen en/of wadi's toe te voegen. Voor het toevoegen van bomen en/of wadi's is als maatregel voor klimaatadaptatie ook draagvlak onder geëquëteerden.

De tweede locatie die bij extreem weer moeilijk toegankelijk wordt, is het bedrijventerrein. Met name de Logistiekweg en Transportweg zijn bij extreme regenval in de toekomst alleen nog toegankelijk voor calamiteitenverkeer. Ook geldt voor een groot deel van de panden op het terrein dat er een hoog risico is op instroom van regenwater in de panden bij extreme buien, met mogelijke economische schade ten gevolge. De ruime opzet van het bedrijventerrein biedt kansen om water op te slaan, te infiltreren en af te voeren naar de Oude IJssel, bijvoorbeeld door het toevoegen van wadi's langs de kwetsbare routes.

In algemene zin biedt de Oude IJssel kansen in het deelgebied kansen om in tijden van wateroverlast water vast te houden of af te voeren. Voorkomen moet worden dat er regenwater vanuit de nieuwe wijken geloosd wordt in de Kapperskolk, gezien de bijzondere kwaliteit van dit (kwel)water.



Waterinfiltratie en buffering in de ondergrond, om de Kapperskolk te beschermen.

Locatie Het Weerdje geschikt maken voor klimaatadaptatie

Bedrijventerrein Wijnbergen toekomstbestendig maken tegen wateroverlast.

THEMATISCHE BOUWSTEEN 4.

Bewegen en recreëren

Sport en beweging kreeg van respondenten een 5,9 in het deelgebied. Wij zien kansen voor een prachtige ommetje, of hardlooprondje door de wijk. Daarmee kan worden bijgedragen aan een gezonde leefomgeving die mensen faciliteert om te bewegen. Wij zien een doorgaande groene en aantrekkelijke route voor ons die langs het water in de Kapperskolk, door het verparkte Sportpark Zuid, langs de Oude IJssel terug de Kapperskolk in loopt. Deze route dient te worden aangelegd, vergroend en aantrekkelijk te worden gemaakt. Hiervoor zien we een aantal verbeterpunten in de route.



Een verbinding voor fietsers en voetgangers over het spoor

Ten eerste is de tunnelverbinding onder het spoor fietser-onvriendelijk en belemmert daarmee mensen om te fiets de wijk in noordelijke richting te verlaten om bijvoorbeeld Sportpark Zuid te bereiken. Het tunneltje isoleert daardoor de wijk De Hoop. Ook de OBS Canadaschool is daardoor vanuit het zuiden van het deelgebied, moeilijk bereikbaar met de fiets. Een goede verbinding over/onder het spoor, voor voetgangers én fietsers, zou van grote toevoegde waarde zijn voor de wijk.

Openbare route langs de oude IJssel

Langs de Oude IJssel ligt een bedrijventerrein waar in toenemende mate panden leegstaan. Daarnaast heeft de gemeente Doetinchem al een tijd de ambitie om de Oude IJssel meer beleefbaar te maken. Dat het bedrijventerrein toe is aan een nieuwe invulling, biedt een unieke en eenmalige kans. Wanneer de Oude IJsseloever een nieuwe invulling krijgt, zou de gemeente zich ervoor kunnen inspannen dat er een groene, beleefbare route langs de Oude IJssel wordt gecreëerd. Hiervoor zou tenminste een strook langs de Oude IJssel als openbare groene route dienen te worden ingericht. Deze route maakt De Oude IJssel beleefbaar voor inwoners en kan onderdeel worden van een rondje door de wijk. Uit de enquête kwam de route langs de Oude IJssel als 2e uit de bus in de opties om sporten en bewegen in het deelgebied te verbeteren.

BOUWSTEEN 5

De Hoop

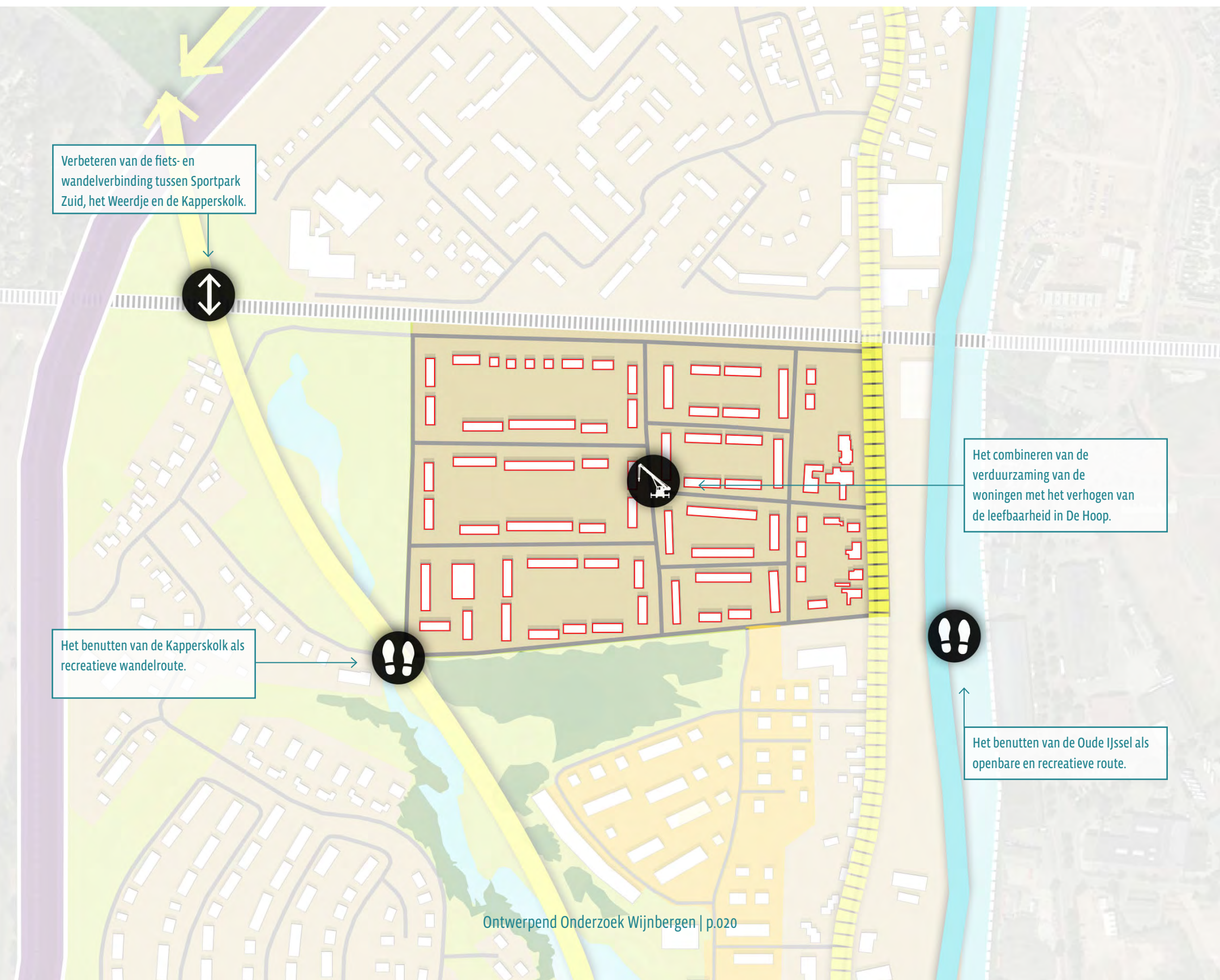
De Hoop is een deelgebied met een aantal kansen naar de toekomst. We onderscheiden er twee.

Gezonde leefomgeving

De Hoop valt op in Doetinchem door een stapeling van gezondheidsproblemen. Het percentage mensen met overgewicht, ernstige eenzaamheid en risico op angst en depressies is allemaal hoger dan gemiddeld in Doetinchem. Om iets te kunnen zeggen over de aanpassingen die wenselijk zijn in De Hoop, is het van belang om beter zicht te krijgen op de behoeften van de bewoners van De Hoop. De Leefplekmeter zou daarvoor kunnen worden toegepast. Dat instrument is bedoeld om inzicht te verkrijgen in de behoeftes van bewoners op het gebied van leefbaarheid. De gemeente Doetinchem kan als GIDS gemeente hier gratis gebruik van maken. De resultaten van de Leefplekmeter kunnen vervolgens mogelijk gekoppeld worden aan de aanpassingen die in het kader van de energietransitie aan de wijk worden gedaan.

Verduurzamen sociale woningvoorraad

De wijk De Hoop kent een hoog percentage sociale woningbouw en heeft in 2000 voor het laatst een grote renovatie gehad. Tijdens een volgende renovatie van woningcorporatie Site, zou verduurzaming integraal kunnen worden meegenomen. Dit betekent in eerste plaats dat er verbeteringen (isolatie) aan het vastgoed kunnen worden doorgevoerd, waarmee verbruik zal verminderen. Dat is goed voor de portemonnee van de bewoners van De Hoop. Door isolatie op een goede manier uit te voeren, kan daarnaast worden bijgedragen aan de gezonde leefomgeving doordat geluidsoverlast (bijvoorbeeld van het treinverkeer) daarmee verminderd kan worden. Naast het verbeteren van het vastgoed, kan de renovatie gebruikt worden om De Hoop te voorzien van een nieuwe warmtebron. De Hoop is niet een van de vier prioritaire wijken in Doetinchem voor verduurzaming voor Liander, maar Liander gaat graag het gesprek aan om verduurzaming van De Hoop gezamenlijk nader te verkennen. Met Liander en woningcorporatie Site, zijn er voor De Hoop twee belangrijke partijen die zich op termijn willen inspannen voor de verduurzaming van De Hoop. Verduurzaming van de koopwoningen in De Hoop is daarbij nog een aandachtspunt.



BOUWSTEEN 6

Oude IJssel

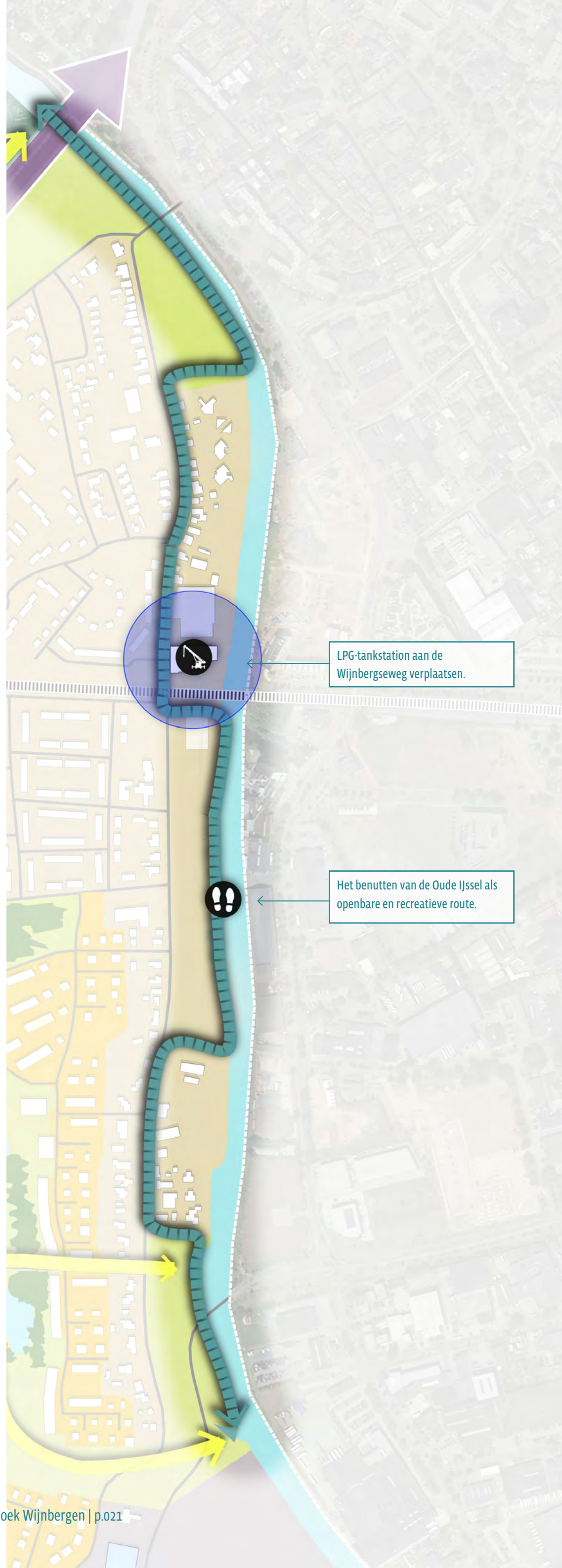
Op de Oude IJssel komen diverse functies samen: ecologie, recreatie én beroepsvaart. De oever van De Oude IJssel in het deelgebied is momenteel een bedrijven/industrieterrein, maar de leegstaande panden zijn de eerste tekenen dat het gebied toe is aan een nieuwe invulling voor de toekomst. De Oude IJssel-oever zou van een achterkantlocatie, weer een parel van Doetinchem kunnen worden. Zoals eerder aangegeven, zien wij in ieder geval een grote kans in het openbaar inrichten van de directe oever van de Oude IJssel in dit deelgebied. Met deze route wordt voor alle Doetinchemmers de kans om de Oude IJssel te beleven behouden. Eventuele nieuwe bedrijvigheid of woningbouw, zou in dat geval op enige afstand van het water plaats kunnen vinden.

Openbare commerciële functies langs de Oude IJssel

De nieuwe Oude IJssel oever kan in de toekomst bestaan uit een aantrekkelijk en groen fiets- en wandelpad. De route loopt waar mogelijk direct langs de Oude IJssel, maar waar dat particulier terrein betreft of om andere redenen niet mogelijk is wordt op delen in de route terug gestoken naar de openbare weg. Hoe de route precies gaat lopen vormt nadere uitwerking. Vanaf de Oude IJssel-oever zijn op steenworp-afstand enkele commerciële voorzieningen bereikbaar, zoals is toegelicht in de bouwsteen 'voorzieningen'. We zien een route voor ons met bankjes om te ontspannen, en misschien wel een plek langs het water waar de buurt een ijsje kan halen tijdens hun ommetje door de wijk in de zomer. Ook zou er een plek langs deze route kunnen worden aangewezen voor een steiger, waar bewoners van de dichtbij zijnde buurten hun bootje kunnen aanmeren. Het Waterschap zou het gesprek hierover graag voeren, bij voorkeur in het kader van een integrale visie op de Oude IJssel als geheel.

Versterken van de ecologie

De Oude IJssel is daarnaast een ecologische verbingszone. Deze ecologische verbingszone kent een aantal kwetsbare plekken door particulier eigendom. Door zoveel mogelijk van de oever als openbaar gebied te behouden, kunnen dergelijke uitdagingen voor de toekomst voorkomen worden. Daarnaast kan er grote ecologische winst geboekt worden door de damwanden te vervangen met natuurlijke oevers (mogelijk met schanskorven en riet).



Wijnbergen Het Oosten

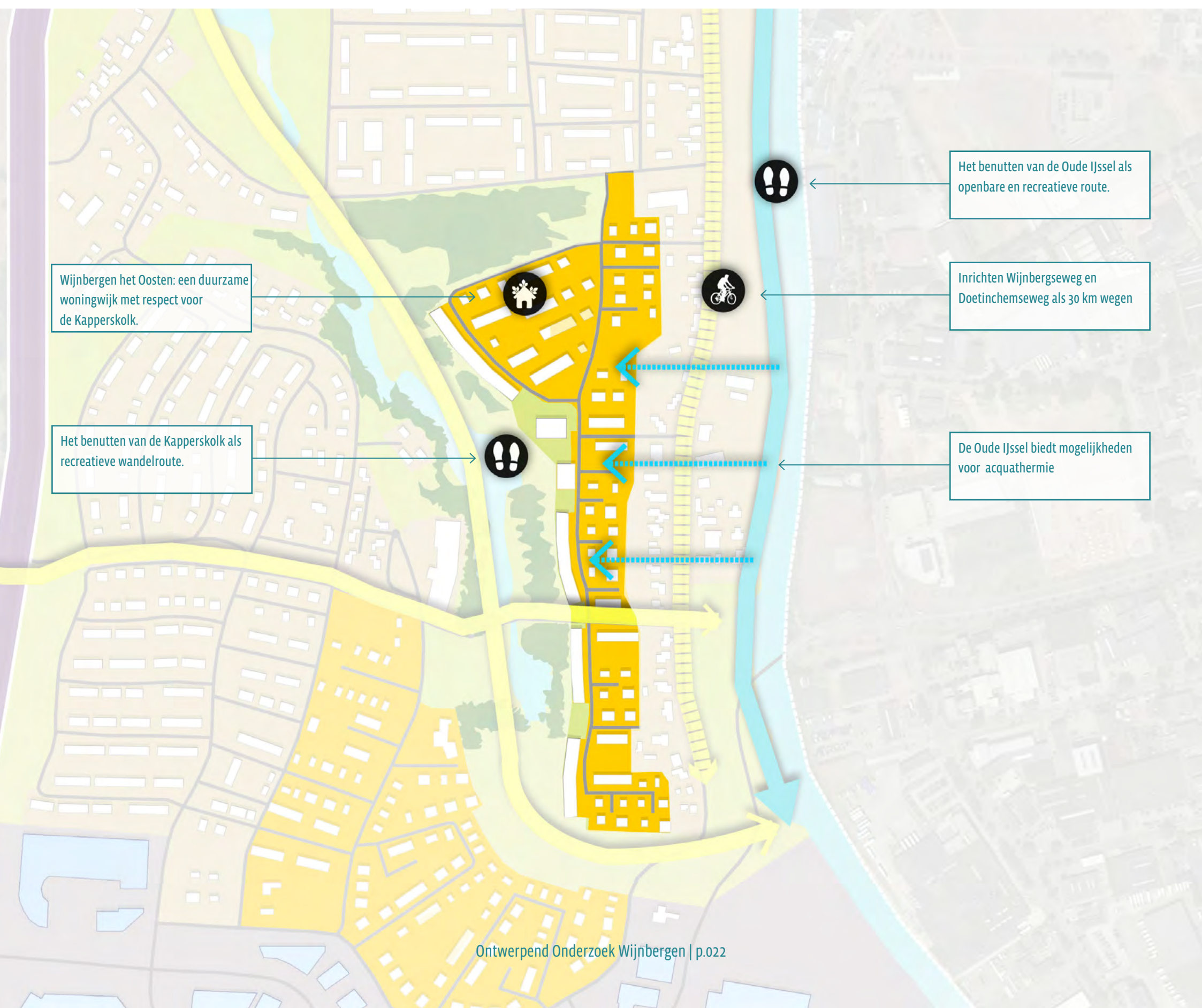
In Wijnbergen oost is een nieuwe woonwijk voorzien. De gemeente kan als grondeigenaar haar stempel drukken op de ontwikkeling en het ambitieniveau voor de ontwikkeling beïnvloeden. Gezien de bijzondere locatie in het groen en de uitdagingen op het gebied van de energietransitie, stikstof en klimaatverandering,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

Circulaire woonwijk

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.



Wijnbergen het Oosten: een duurzame woningwijk met respect voor de Kapperskolk.

Het benutten van de Kapperskolk als recreatieve wandelroute.

Het benutten van de Oude IJssel als openbare en recreatieve route.

Inrichten Wijnbergseweg en Doetinchemseweg als 30 km wegen

De Oude IJssel biedt mogelijkheden voor aquathermie

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein als energiecentrale

Zoals eerder al aangegeven, biedt het dakoppervlak van het bedrijventerrein kansen voor zon op dak. Een belangrijk onderdeel van de energietransitie op het bedrijventerrein is het enthousiasmeren en meekrijgen van de grondeigenaren, pandeigenaren en huurders op het bedrijventerrein. De parkmanagementorganisatie van het bedrijventerrein is voornemens om hierin initiatief te nemen en sessies te organiseren om te informeren en enthousiasmeren. Het parkmanagement ziet ook een rol voor haarzelf in het kenbaar maken van een bestaande regeling waardoor bedrijven op het terrein kosteloos een scan kunnen laten maken van de mogelijkheden tot verduurzaming. De gemeente zou kunnen bijdragen aan de energietransitie op het bedrijventerrein door te helpen onzekerheden weg te nemen en het bedrijventerrein te ondersteunen met onderzoek. Vragen die tot op heden nog beantwoord dienen te worden zijn bijvoorbeeld welke daken qua constructie geschikt zijn, wat het totaalverbruik van het bedrijventerrein is, wat het energienet aankan, wat de relevante wet- en regelgeving is, en hoe een businesscase voor zon op dak op

het bedrijventerrein eruit zou kunnen zien. Netbeheerder Liander heeft aangegeven dat het energienet momenteel geen ruimte biedt aan bedrijven om extra elektriciteit terug te leveren, maar verwacht dit knelpunt in 2021 op te gaan lossen. Liander ziet graag dat plannen voor grootschalige opwek vroegtijdig met hen gedeeld worden, zodat ze daar rekening mee kunnen houden bij de netuitbreiding.

Een circulair bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Wijnbergen heeft de ambitie om naast energieneutraal, ook een circulair bedrijventerrein te worden. Dit biedt kansen in de profilering en marketing van de bedrijven op het terrein en van het bedrijventerrein zelf. De parkmanagement-organisatie heeft momenteel 3 pilots lopen om bedrijven circulair te laten maken. Deze pilots worden uitgevoerd in samenwerking met de Hogeschool Arnhem Nijmegen. De parkmanagement-organisatie wil zich in de toekomst hard maken voor de circulariteit van het bedrijventerrein. Hiervoor heeft het bedrijventerrein onder meer middelen gekregen van de Samenwerkende Industriële Kring Achterhoek.



Colofon

Dit rapport is opgesteld door TwynstraGudde en RuimteVerhaal in opdracht van de Gemeente Doetinchem. Daarbij is intensief samengewerkt met een Doetinchems kernteam.

Juli 2020

TwynstraGudde

Sterre Casier

Arjan Raatgever

RuimteVerhaal

Pimm Terhorst

Kernteam

Dirk Aalbers

Marie-Louise Willemsen

Stephanie Ursem

Linda Nieuwenhuis

Tamara Otten

Bas Berends

Pascal Verheij

