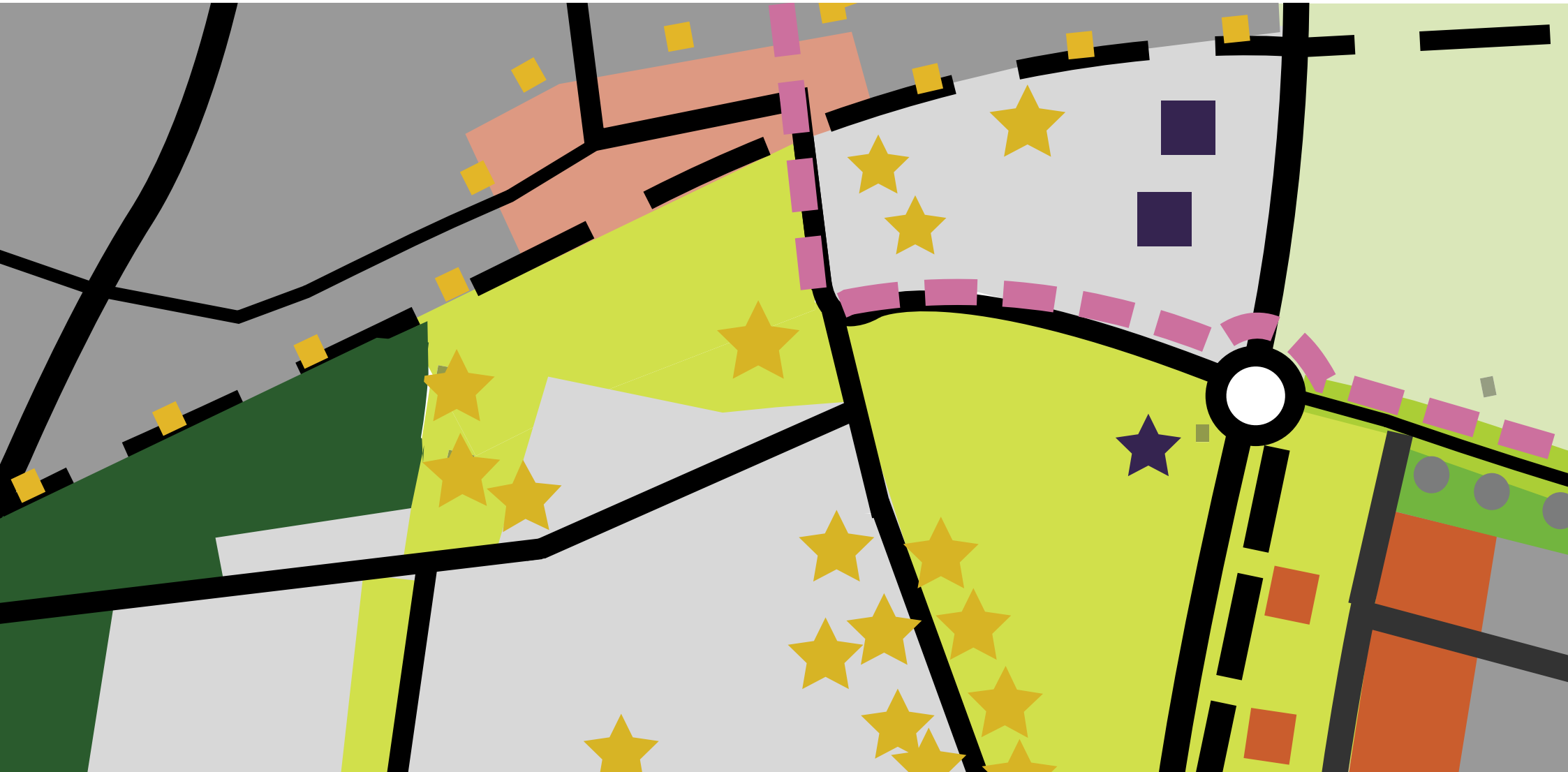
gemeente [gD] Doetinchem

Structuurplan Land van Wehl

ONTWERP

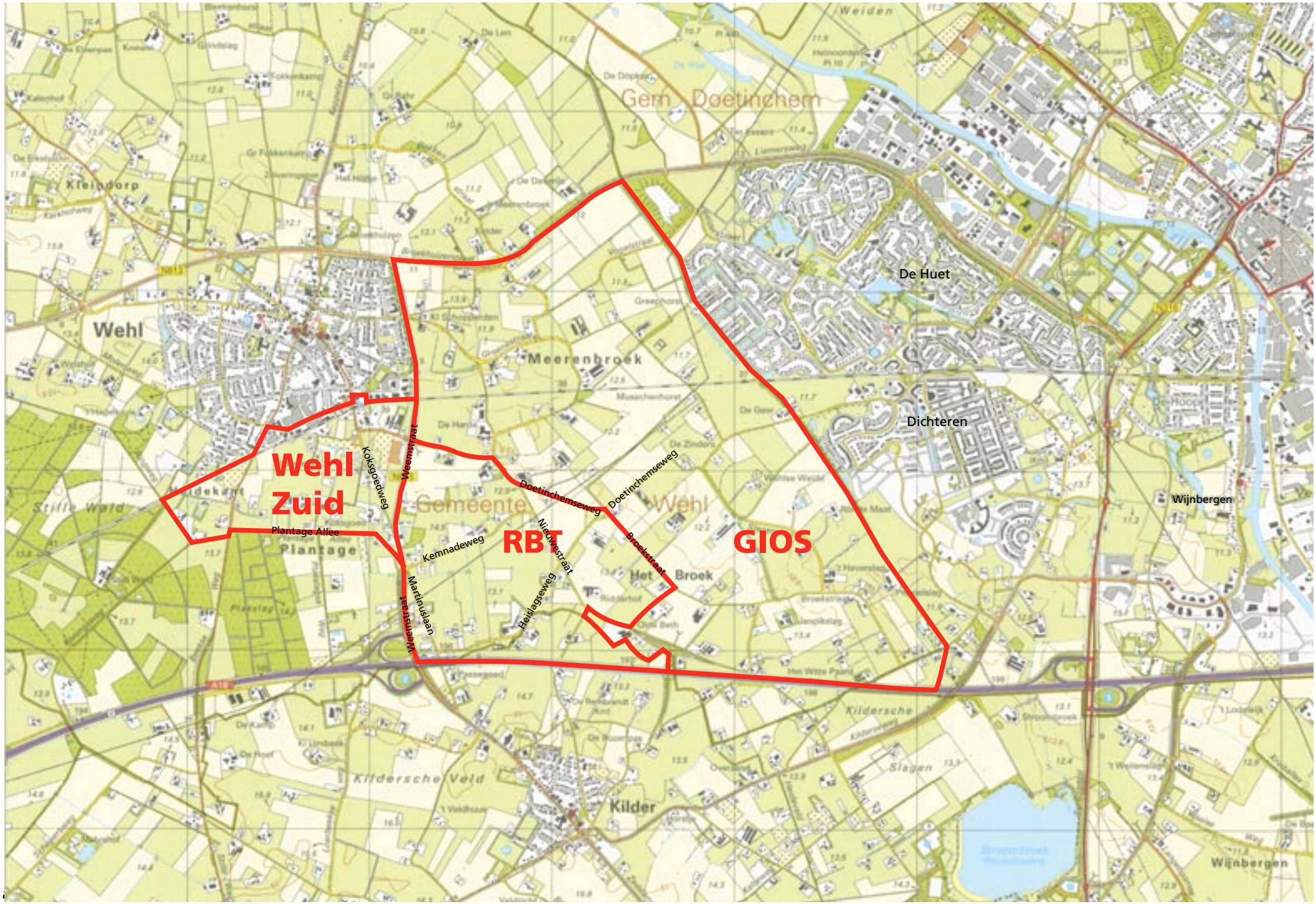


Structuurplan Land van Wehl

ONTWERP

Inhoud

1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding, plangebied en opgave	8
1.2	Planvorming	9
1.3	Procedure en status	10
2	**Ruimtelijke analyse**	**12**
2.1	Ondergrond	14
2.2	Drie landschappen	16
2.3	Historie en huidig grondgebruik	18
2.4	Infrastructuur	20
2.5	Natuur	21
2.6	Water	22
2.7	Hinder	24
3	**Beleid en programma**	**26**
3.1	Doelstellingen	28
3.2	Ruimtelijk beleid op hoofdlijnen	29
3.3	Duurzame economische ontwikkeling	32
3.4	Toelichting op locatiekeuze RBT	35
3.5	Ontwikkelingsvisie Wehl	38
3.6	Wonen	39
3.7	Ontwikkeling GIOS Meerenbroek	41
3.8	Verkeer en vervoer	42
4	**Visie**	**44**
4.1	Een groene omgeving	46
4.2	Bereikbaarheid, samenhang en overgangen	48
5	**Planonderdelen**	**52**
5.1	GIOS Meerenbroek	54
5.2	Regionaal Bedrijven Terrein	58
5.3	Wehl Zuid	64
5.4	Verbreding Weemstraat	67
6	**Verkeers- en milieueffecten**	**68**
6.1	Inleiding	70
6.2	Verkeerseffecten	70
6.3	Milieu-effecten	72
6.4	Samenvattend overzicht van maatregelen en milieu-effecten	76
6.5	De bijdrage van planonderdelen en hun samenhang; mitigatie en compensatie	79
7	**Planproces, ontwikkelings- en beheersperspectief**	**80**
7.1	Het tot nu toe gevolgde planproces	82
7.2	Het verdere planproces	83
7.3	Financiële haalbaarheid	84
7.4	Ontwikkeling	85
7.5	Fasering	87
	Bijlages	**88**
	Bijlage 1: Kaders	88
	Bijlage 2: Aanbodprofiel RBT	91
	Bijlage 3: Externe financiering	93
	Bijlage 4: plan MER	
	Bijlage 5: Nota van Beantwoording	
	Bronnen	**94**
	Colofon	**95**


Wehl Zuid
RBT
GIOS
Plantage Allee
Koksgoedweg
Weemstraat
Kemnadeweg
Martinuslaan
Weemstraat
Doetinchemseweg
Doetinchemseweg
Nieuwestraat
Heislagseweg
Broekstraat
Gem. Doetinchem
Wehl
Meerenbroek
Plantage
Het Broek
Kilder
Kildersche Veld
Kildersche
Slagen
De Huet
Dichteren
Wijnbergen
Wijnbergen
Kleindorp
Stille Wald

1. Inleiding

1.1 Aanleiding, plangebied en opgave

Ten zuiden en ten oosten van de kern Wehl ligt het 'Land van Wehl'. Sinds 1 januari 2005 maakt dit gebied (net als de kernen Wehl en nieuw Wehl) deel uit van de gemeente Doetinchem.

De gemeente Doetinchem is van plan in het 'Land van Wehl' een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken:

- Een groen en waterrijk recreatief uitloopgebied ten westen van de Doetinchemse woonwijken Dichteren en de Huet (GIOS-Meerenbroek).
- Een Regionaal Bedrijven Terrein ruwweg ten oosten van de Weemstraat en ten noorden van de A18.
- Een woonwijk ten zuiden van Wehl.

De grens van het plangebied wordt aan de zuidzijde bepaald door de A18, in het oosten door Doetinchem, in het noorden door de Broekhuizerstraat en in het westen door Het Stille Wald. Het hart van het gebied wordt gevormd door het agrarisch gebied tussen Doetinchem en Wehl.
Het GIOS omvat nog steeds het gehele oorspronkelijke STUIT-gebied (zie par. 3.2.), maar in het structuurplan is alleen dat deel opgenomen dat raakt aan enerzijds het RBT en anderzijds Dichteren. Ontwikkeling van het GIOS ten noorden van de Broekhuizerstraat is nog steeds even hard gewenst als het GIOS-Meerenbroek, zijnde het deel ten zuiden van de Broekhuizerstraat. Het gebiedsproces, waarin bewoners van het GIOS-gebied en Doetinchem zich buigen over de gewenste ontwikkeling richt zich op het hele gebied.

Het landschap vormt de onderlegger voor dit plan. Dat betekent dat dit plan een aantal landschappelijke karakteristieken benoemt, handhaaft en op basis daarvan nieuwe lijnen uitzet. Daarbij spelen bodem, water en cultuurhistorie een belangrijke rol, maar ook laanbeplanting, zichtlijnen, en open ruimten.
Dat gebeurt in de vorm van het aanzetten van landschappelijke verschillen binnen het plangebied en het handhaven van de doorlopende verbindingen van bomenlanen, wegen en waterlopen. De paradox van een stedelijke uitbreiding in een landelijk decor wordt opgelost door variatie in bereikbaarheid, benadrukken van regionale samenhang en zorgvuldig vormgeven van overgangen tussen de verschillende planonderdelen.

Alle drie de planonderdelen kunnen gefaseerd worden gerealiseerd. Zowel de behoefte zelf, als het tempo waarin aan die behoefte zich voldaan moet worden zijn immers met onzekerheden omgeven. Daar moet flexibel op ingespeeld kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat ook bij een 'tussentijdse situatie' of zelfs een 'tussentijdse stop' sprake is van een hoge ruimtelijke kwaliteit. De hierboven beschreven aanpak met een sterk accent op landschap, variatie in bereikbaarheid, samenhang en overgangen moet dat waarborgen, samen met een in een vervolgfase op te stellen beeldkwaliteitplan of –paragraaf.

1.2 Planvorming

Teneinde ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeente Doetinchem op 17 maart 2005 voor Wehl-Zuid en 26 mei 2005 voor het RBT op een deel van het Land van Wehl een voorkeursrecht gevestigd. Dat betekent dat de gemeente een eerste recht van aankoop heeft van gronden die ter verkoop worden aangeboden. Omdat het voorkeursrecht twee jaar na vestiging afloopt en de gemeente duidelijkheid wil scheppen over de bovengenoemde ontwikkelingen stelt zij een structuurplan op.

Er zijn echter nog twee andere belangrijke redenen geweest om een structuurplan te maken:

- Door het structuurplan in een open proces op te stellen kunnen burgers en belanghebbenden tijdig een inbreng leveren.
- In een structuurplan legt de gemeente de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen vast;

De inbreng van burgers en belanghebbenden heeft plaatsgevonden in het kader van de scenariostudies in 2005 alsmede de consultatie over het voorontwerp structuurplan (zie 1.3.).

De 'ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen' wordt in dit structuurplan bepaald door:

- De landschappelijke en cultuurhistorische inpassing;
- Het groen, het water en de belangrijkste ontsluitingswegen;
- De ter plekke te realiseren functies;
- Spelregels m.b.t. de verdere uitwerking;

Een structuurplan is een strategisch plan, gericht op hoofdlijnen en samenhang en op de lange termijn. Diverse 'doorkijken' in dit plan hebben betrekking op het jaar 2020, maar enkele kijken verder of juist minder ver. De onzekerheden, die aan het tempo verbonden zijn, betekenen ook een relativering van dergelijke jaartallen. Veeleer is het zaak, van tijd tot tijd na te gaan hoe de feitelijke ontwikkelingen zich verhouden tot eerdere prognoses en dan zonodig bij te sturen. Omdat dit een strategisch plan is, zal de gemeente voordat de bouwrijpmakers in het plangebied aan de slag gaan eerst nog één of meerdere stedenbouwkundige plannen vaststellen (zie daarover par. 7.2.).

Aan het opstellen van een structuurplan is een Milieueffectrapport gekoppeld (plan-MER[1]). De gemeente stelt een plan-MER op om het milieu een volwaardige plaats te geven in de plan- en besluitvorming. Het begrip 'milieu' heeft daarbij een brede invulling, want behalve over b.v. luchtkwaliteit en geluidhinder gaat het ook over bijvoorbeeld effecten op water en natuur, landschap en cultuurhistorie.

Aan het structuurplan en het plan-MER is tegelijkertijd en in nauw overleg gewerkt. Zo is een optimale afstemming tot stand gekomen. Tussentijdse uitkomsten van plan-MER-onderzoek zijn zo van invloed (geweest) op het planproces. In dit ontwerp structuurplan is een samenvatting van de effectbeschrijving uit het plan-MER opgenomen (zie par. 6.3).

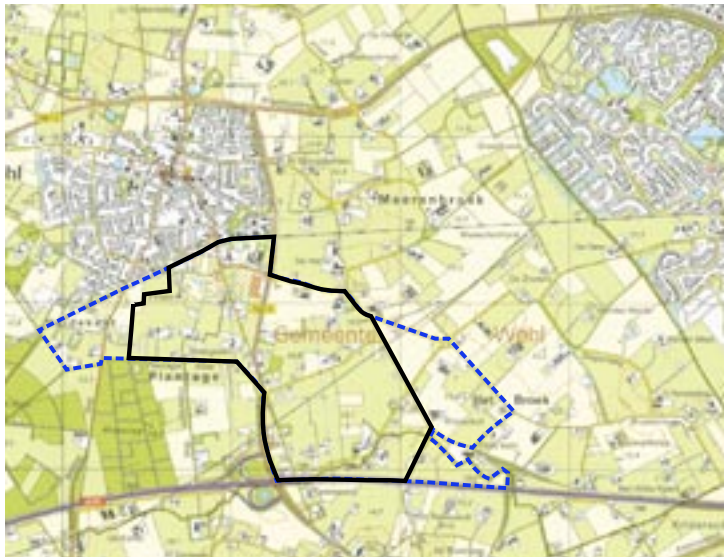
1.3 Procedure en status

Het plan dat u nu leest is een ontwerp. De gevolgde en nog te volgen procedure die structuurplan en plan-MER doorlopen is weergegeven in het schema op de volgende bladzijde.

Dit ontwerp is tot stand gekomen na consultatie van burgers en instanties over het voorontwerp. De consultatie vond plaats van 12 oktober tot en met 8 november 2006. Paragraaf 7.1. vat de resultaten van die consultatie kort samen. De in het kader van de consultatie geleverde reacties (zowel van burgers als van instanties die geraadpleegd zijn in het kader van het zgn. art. 10 overleg) en de antwoorden daarop (vaak in de vorm van verwijzingen naar paragrafen in dit structuurplan) zijn meer uitgebreid te vinden in een Nota van Beantwoording, die als bijlage bij dit structuurplan is opgenomen.

Mede naar aanleiding van de ingebrachte reacties hebben B&W een standpunt bepaald over de inhoud van dit structuurplan. Dat betekent dat het plan op een aantal onderdelen ingrijpend is bijgesteld:

- Actualisering van behoeftecijfers is aanleiding geweest om de omvang van het RBT terug te brengen van een ruime 120 ha. bruto naar 78 ha. bruto. Het WVG-gebied zal dienovereenkomstig worden aangepast.
- Het mogelijk aantal te bouwen woningen in Wehl-zuid wordt nu weergegeven in de vorm van een bandbreedte tussen 200 en 400 woningen. Ook hier zal het WVG-gebied worden aangepast.
- Een aantal keuzes m.b.t. het GIOS zijn afhankelijk gesteld van de uitkomst van het gebiedsproces, dat deze maanden doorlopen wordt. Dit structuurplan



Bestaande WVG gebied

Nieuwe WVG gebied

Bestaande en aangepaste WVG grenzen

volstaat daarom met een raamwerk, waar m.n. de herinrichting van de Wehlse Beek deel van uitmaakt. Meer gedetailleerde uitwerkingen, zoals b.v. de locatie van eventuele nieuwe landgoederen, zijn doorgeschoven.

- In het kader van de consultatie hebben een groot aantal mensen bezwaar gemaakt tegen het in het voorontwerp aangekondigde 'knippen' van de Doetinchemseweg en de Wehlstraat. De wijze waarop het GIOS gebied verkeersluw gemaakt wordt, is nu eveneens onderwerp van overleg in het gebiedsproces.

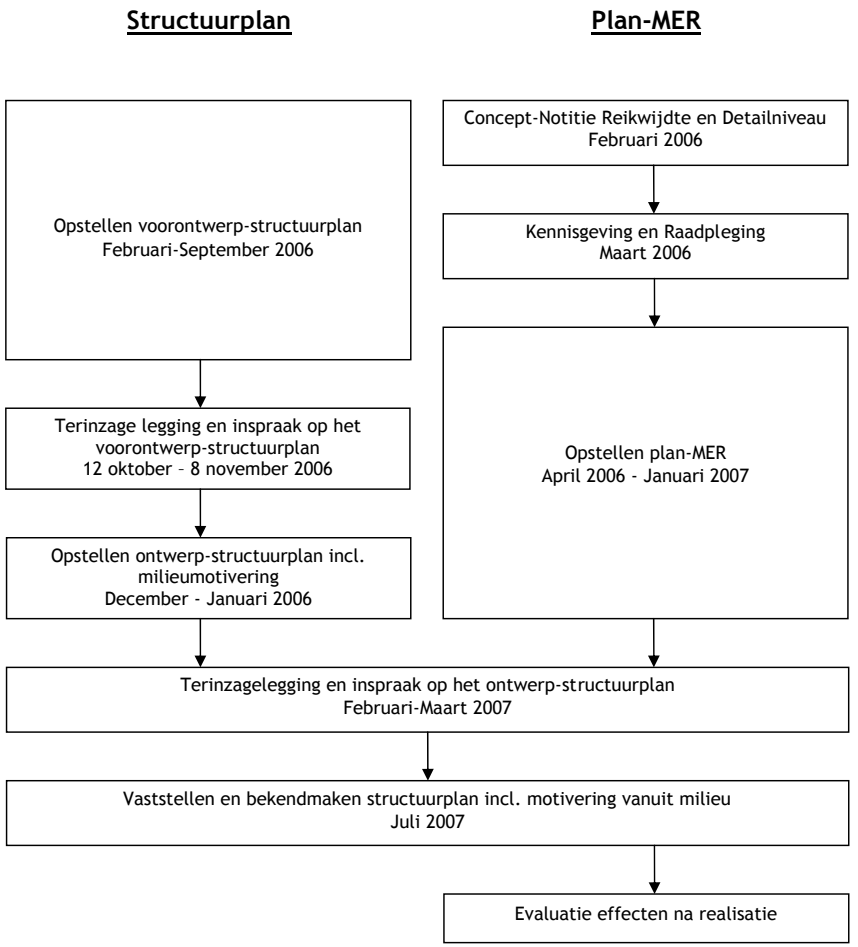
Verder is het plan (zowel in tekst als in beeld) op diverse onderdelen aangescherpt, uitgewerkt en bijgesteld.

De vervolgprocedure ziet er en detail als volgt uit:

- Op 30 januari 2007 nemen B&W een besluit over het ontwerp-structuurplan en het plan-MER
- Op 7 februari 2007 volgt publicatie
- Het ontwerp-structuurplan en het plan-MER liggen van 8 februari tot en met 21 maart ter inzage. Burgers en instanties kunnen dan (opnieuw) reageren.
- De commissie MER geeft eveneens binnen 6 weken een reactie op het vastgestelde plan-MER.
- Op 12 juli volgt een vaststelling door raad.

Direct in vervolg op de vaststelling het het structuurplan, zal een vervolgprocedure starten, waarin de plannen verder worden geconcretiseerd. Het gaat dan o.a. over stedenbouwkundige plannen voor de verschillende planonderdelen (Wehl-zuid, RBT en GIOS). Paragraaf 7.2. gaat hier meer uitgebreid op in.

[1] Sinds de wetswijziging van 29 september 2006 wordt de term 'milieueffectrapportage voor plannen gebruikt, ter vervanging van de daarvoor gebruikelijke term Strategische MilieuBeoordeling (SMB).



Procedure Structuurplan en plan-MER

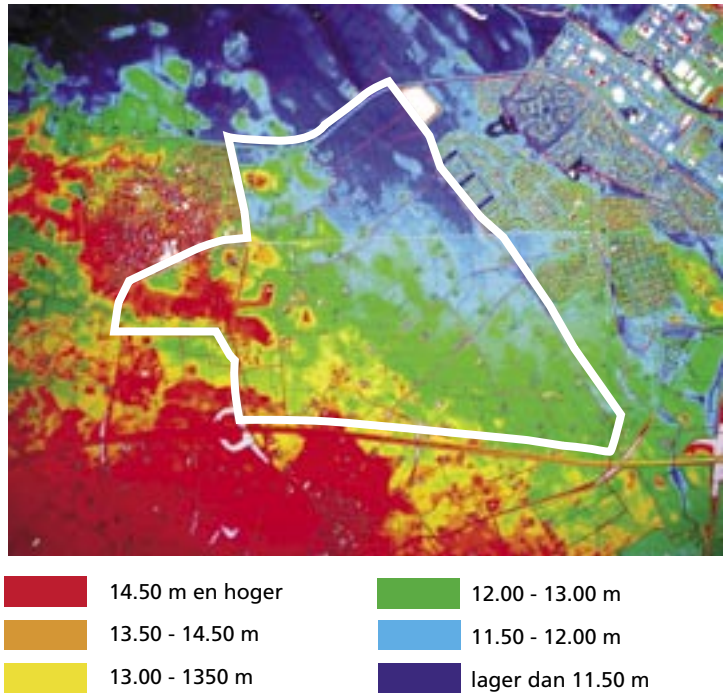
2. Ruimtelijke analyse

2.1 Ondergrond

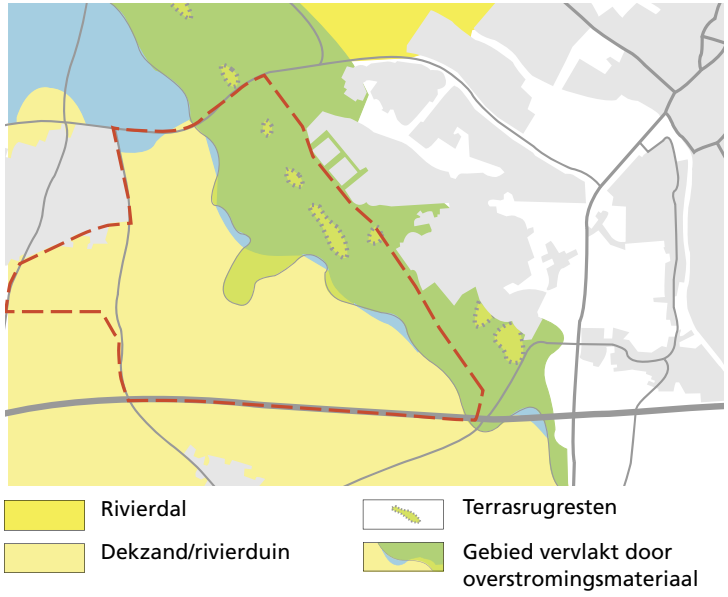
Het Land van Wehl kenmerkt zich door een afwisselend en reliëfrijk landschap. Het landschap heeft, op basis van zijn ondergrond, een duidelijke zuidoost-noordwest oriëntatie.

Reliëf Op de hoogtekaart is goed te zien dat Wehl en het Bergher Bosch hoger gelegen zijn, op een hoogte van meer dan 14 meter +NAP. Vanaf Wehl en het Bergher Bosch loopt het landschap langzaam af in de richting van de Oude IJssel. Op de rand van Wehl zijn nog een aantal hogere gelegen koppen te herkennen. Het landschap tussen Wehl en Doetinchem ligt bijna twee meter lager. De wijken Dichteren en De Huet in Doetinchem-west liggen in het voormalige stroomgebied van de Oude IJssel, op een hoogte tot ongeveer 10 meter +NAP.

Geomorfologie De geomorfologische opbouw kenmerkt zich door het hogere, drogere en reliëfrijke dekzandgebied in het zuidwesten en de lagere en nattere riviergronden in het noordoosten. Het tussenliggende gebied is vervlakt door de overstromingen van de rivier. In dit gebied zijn nog verschillende resten van oude rivierterrassen terug te vinden.



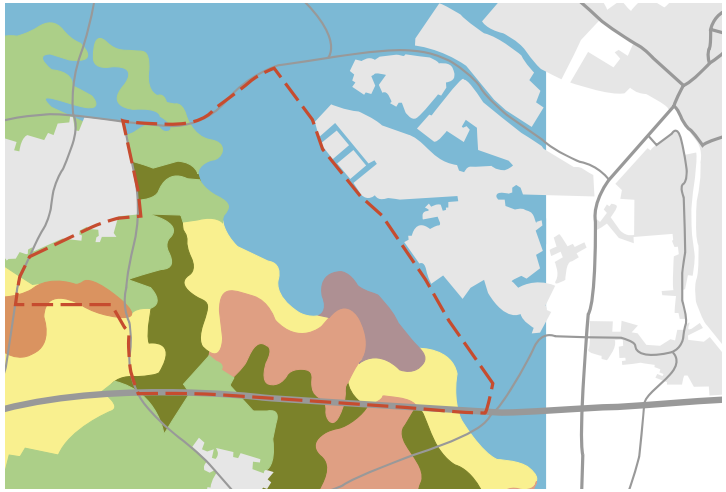
Reliëf
(Bron: Hoogtekaart Wehl, 2005, Waterschap RIjn en IJssel)



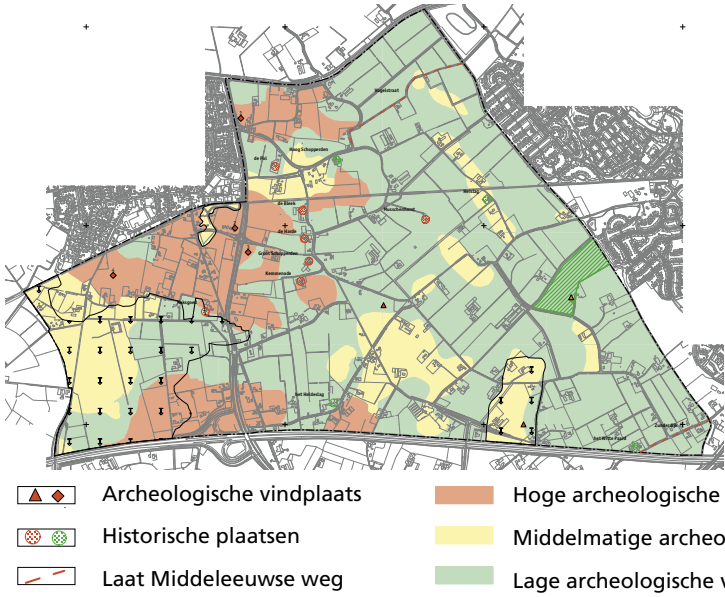
Geomorfologische opbouw van het landschap
(Bron: STUIT, juli 2004)

Bodem In de bodem is de geomorfologische ondergrond duidelijk terug te zien. Er is van west naar oost een verloop van zand naar klei. In bruin zijn de eerdgronden aangegeven. Dit zijn de hogere gronden die al eeuwenlang door mensen bewerkt zijn en waar door het opbrengen van mest een rijke humuslaag is ontstaan. De in blauw weergegeven kleigronden zijn afzettingen van de rivier. In het middengebied is deze klei afgezet over de oospronkelijke dekzanden. De dikkere kleigronden bevinden zich in het oosten. De nieuwbouwwijken De Huet en Dichteren bevinden zich hier.

Archeologie In verband met de voorgenomen activiteiten is onderzoek gedaan door bureau RAAP naar de archeologisch situatie. Dat heeft geresulteerd in de bijgaande verwachtingskaart. Vooral aan de rand van Wehl zijn een aantal archeologische vindplaatsen en (mogelijk) oud bewoonde plaatsen te zien. Voor grote delen van het plangebied (m.n. het gebied Wehl-zuid) is een hoge verwachtingswaarde voor archeologie vastgesteld. De Vogelstraat staat te boek als een laat-middeleeuwse weg.



Bodemopbouw
(Bron: STUIT, juli 2004)



Archeologische waarden kaart
(Bron: Land van Wehl, archeologisch vooronderzoek, RAAP, 2006)

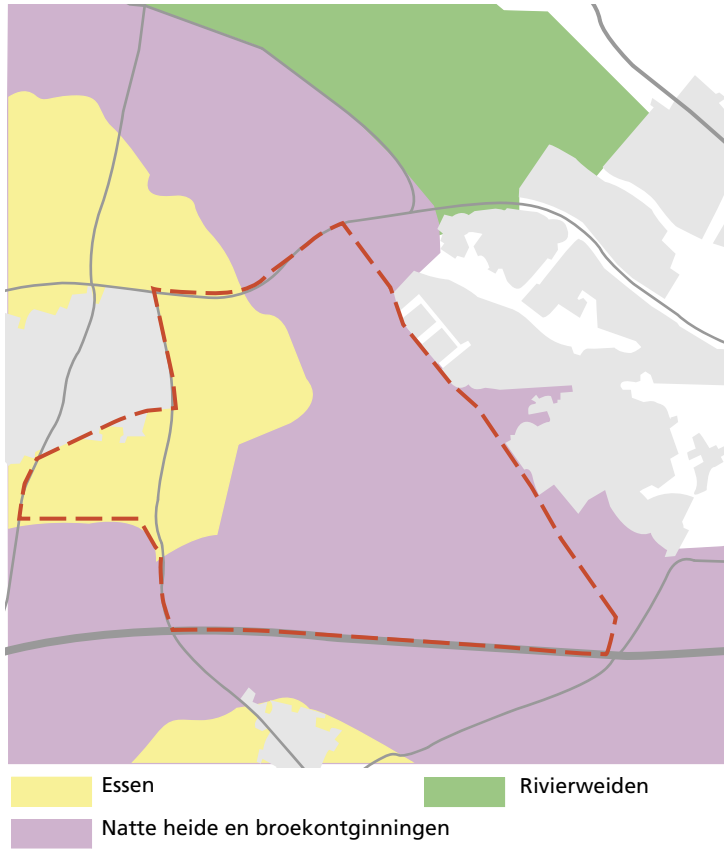
2.2 Drie landschappen

Op basis van de ondergrond en het historische gebruik kent het studiegebied een drietal landschappen.

Essenlandschap De eerste bewoners vestigden zich op de hoger gelegen delen. Het essenlandschap is in het algemeen kleinschalig en besloten. De dorpen, zoals Wehl en Kilder, kennen erf-, brink- en wegbeplantingen. De akkers en weilanden worden omringd door houtwallen. Vanuit de dorpen ontspringt een uitwaaierend wegenpatroon.

Natte heide- en broekontginningenlandschap Het gebied tussen Doetinchem en Wehl behoort tot het natte heide- en broekontginningenlandschap. Dit is een meer open gebied met een grillig wegenpatroon. Dit wegenpatroon is ruimer van opzet dan in het essenlandschap. Langs de belangrijke wegen zijn lanen geplant en om sommige kavels staan houtsingels.

Rivierweidenlandschap Kenmerkend aan het rivierweiden gebied is het bijna volledig ontbreken van bebouwing, hetgeen te maken heeft met het overstromingsgevaar. Het gebied heeft een open karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Dit gebied bevindt zich direct langs de flanken van de Oude IJssel.



Landschapstypen
(Bron: STUIT, juli 2004)

Essen

Beplante erven

Smalle weg met laanbeplanting

Greppels op de kavelgrenzen

Kleinschalige opzet

Heide- en broekontginningen

Boerderij met grote veestal

Lange singels

Wehlse Beek

Landerijen

Rivierweiden

Enkele boerderijen in open land

Wegen zonder beplanting

Dijken met de Oude IJssel

Graslanden

2.3 Historie en huidig grondgebruik

Het Land van Wehl wordt gekenmerkt door een mix van agrarische bedrijven, intensieve veehouderijen, woningen en kleine bedrijfjes zoals maneges en horeca. Vier topografische kaarten tonen de ontwikkeling in het Land van Wehl gedurende de afgelopen twee eeuwen.

1830 In 1830 kent het gebied veel akkers, weilanden en heidevelden. De bebouwing bevindt zich als een gordel op de hogere gronden rondom Wehl. De gronden langs de rivier zijn ruim en open. Doetinchem is goed te herkennen als één besloten kern.

1900 Op de kaart van 1900 is de spoorlijn aangelegd. In de broekgronden is nog veel bos aanwezig.

1954 In 1954 heeft het landschap grote veranderingen ondergaan. Met de uitvinding van kunstmest en de komst van nieuwe afwateringstechnieken is het gebied tem oosten van Wehl, dat oorspronkelijk uit natte heidevelden en bos bestond, geschikt gemaakt voor landbouw.
Halverwege de twintigste eeuw ondergaat Doetinchem een sterke groei. De Oude IJssel is gekanaliseerd.

2003 Op de kaart van 2003 is de A18 aangelegd. Doetinchem en Wehl zijn beide sterk gegroeid. Doetinchem maakt daarbij de sprong over de Oude IJssel. Door ruilverkavelingen, waarbij kavels werden samengevoegd, heeft het landschap een grootschaliger karakter gekregen. Ook verdwenen veel houtwallen.

1830

1900

1954

2003

2.4 Infrastructuur

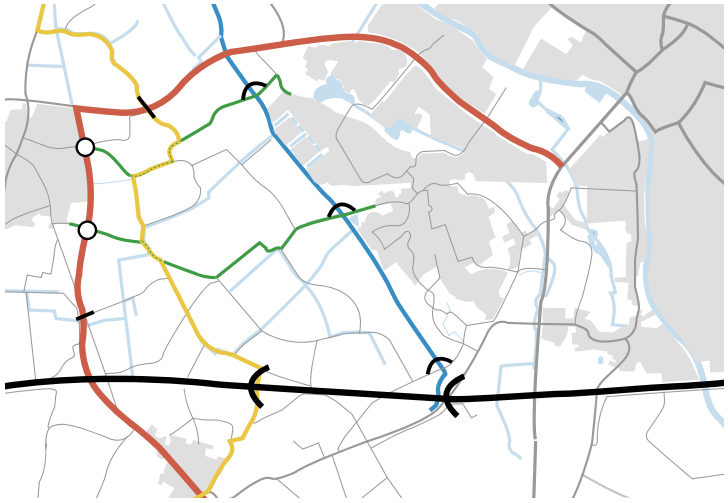
Autoverkeer Vanaf de A18 vormt de Weemstraat de entree naar Wehl. Verkeer dat de overbelaste Europaweg in Doetinchem wil mijden maakt gebruik van een sluiproute door het Land van Wehl.
De Doetinchemseweg (ca. 2500 mvt/etm) en de Kemnadeweg (ca. 1700 mvt/etm) kennen een forse verkeersbelasting. En alhoewel de beide wegen deze hoeveelheid verkeer wel aan kunnen, is het gebruik strijdig met de functies van deze wegen. De wegen hebben een functie voor het ontsluiten van de aanliggende bebouwingen en voor recreatief (fiets)verkeer en niet voor het ontsluiten van een deel van een woonwijk.

Railverkeer Het plangebied wordt doorkruist door de spoorlijn van Arnhem naar Winterswijk. De lijn is enkelspoors. Wehl heeft een station, dat aan de zuidzijde van het dorp, op de overgang naar het buitengebied ligt.

Langzaam verkeer Er zijn twee fietsroutes van Wehl naar Doetinchem en er loopt een regionale fietsroute vanuit Doesburg door het Land van Wehl richting 's Heerenberg. De fietsroutes vanuit Wehl takken hier op aan.

Barrieres Het Land van Wehl is aan alle vier zijden omsloten door brede wegen en waterlopen: de A18, de Broekhuizerstraat/Liemersweg, de Weemstraat en de Wehlse Beek. In bijgaande afbeelding staan de lokaties waar het langzaam verkeer deze barrieres kan oversteken. Op dit moment zijn er twee viaducten over de snelweg, drie bruggetjes over de Wehlse Beek, twee rotondes en een kruising waar fietsers het gebied binnen kunnen komen. Alle fietsroutes in het gebied moeten aantakken op deze aansluitingen met de omgeving.

Autoroutes
(Bron: Goudappel Coffeng)



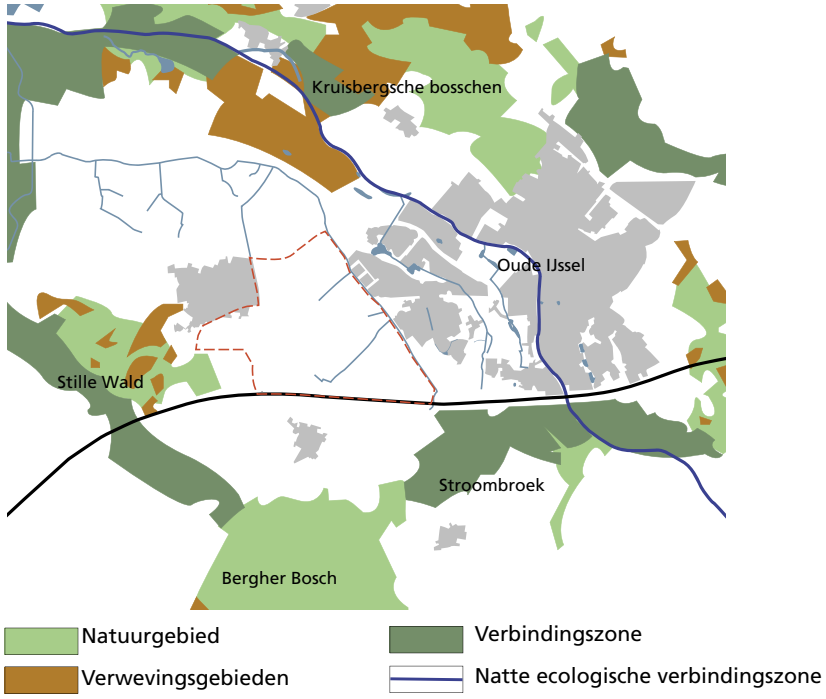
Fietsverbindingen

2.5 Natuur

Ecologische hoofdstructuur Om het projectgebied heen liggen het Bergher Bosch, het Stille Wald en de Kruisbergsche Bosschen, kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur. Het stroomgebied van de Oude IJssel is een verwevingsgebied van de EHS.
In het Streekplan van de provincie Gelderland staan de verbindingszones langs de oostkant van Doetinchem en ten westen van Wehl gepland. Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Natuurwaarden De inventarisatie van beschermde flora en fauna geeft aan dat het projectgebied twee lijnen kent met hogere natuurwaarden; de Wehlse Beek en de berm van de spoorlijn.
In het gebied zijn ook natuurwaarden te vinden in wegbermen en kleine landschapselementen. Door hier rekening mee te houden in de plannen kan veel gespaard blijven.

Beschermde soorten De locaties voor het toekomstige bedrijventerrein en voor de uitbreiding van Wehl zijn geen gebieden met een hoge natuurwaarde.
Voor wat de flora betreft zijn hier geen beschermde soorten gevonden. Dit is wel het geval voor broedvogels en vleermuizen. Het betreft de steenuil, de kerkuil, de gewone dwergvleermuis, de gewone grootoorvleermuis en de laatvlieger. De vleermuizen hebben o.a. een vliegroute aan de noordzijde van de Doetinchemseweg. Beschermde zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen zijn in deze gebieden niet gevonden.

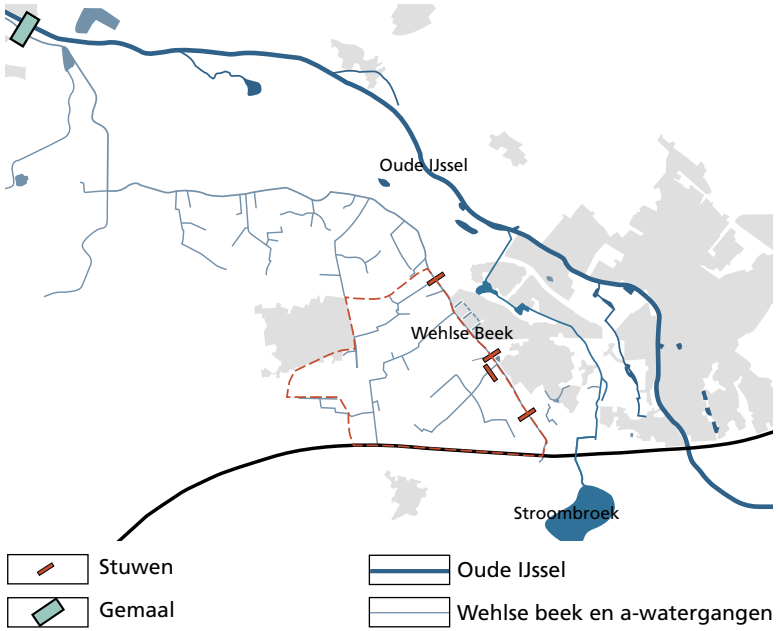


Ecologische Hoofdstructuur
(Bron: provincie Gelderland)

De steenuil, een van de Rode Lijst soorten in het gebied

2.6 Water

Afwatering Het waterschap voert een beleid om robuuste systemen te creeren. Het streven is om water zo lang mogelijk vast te houden (zodat het ter plekke kan infiltreren) en te bergen in het gebied zelf (in de vorm van nieuw oppervlaktewater) en niet direkt af te voeren. Een toename van lozingen t.o.v. de huidige situatie is niet toegestaan.
Wij zullen voortbouwen op het bestaande watersysteem. Het Land van Wehl watert af op de Wehlse Beek. Bij Doesburg wordt het water van de Wehlse Beek in de IJssel uitgelaten middels een gemaal.
De Wehlse Beek vormt waterhuishoudkundig de scheiding tussen het plangebied aan de westzijde en de stad Doetinchem aan de oostzijde. De westelijke wijken van Doetinchem zijn grotendeels onderdeel van een ander watersysteem en wateren af op de Oude IJssel. Slechts een klein deel van de Huet is via een overstort in het noorden aangesloten op de Wehlse Beek.
De Wehlse Beek is gestuwd en het streefpeil is ten zuiden van Liemersweg hoger dan Oude IJssel. Daarom ligt het voor de hand als alle mogelijkheden zijn benut om water vast te houden en te bergen in het gebied zelf, het water aan de zuidoostzijde van het RBT af te voeren naar de Wehlse Beek.

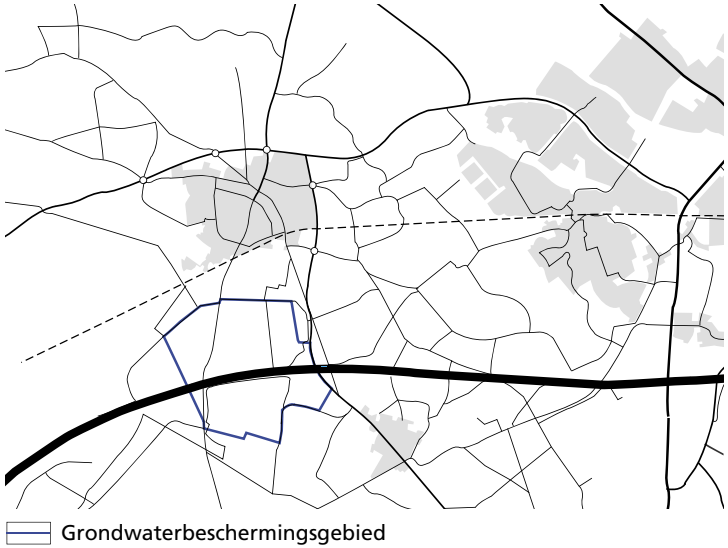


Huidig watersysteem
(Bron: waterschap Rijn en IJssel)

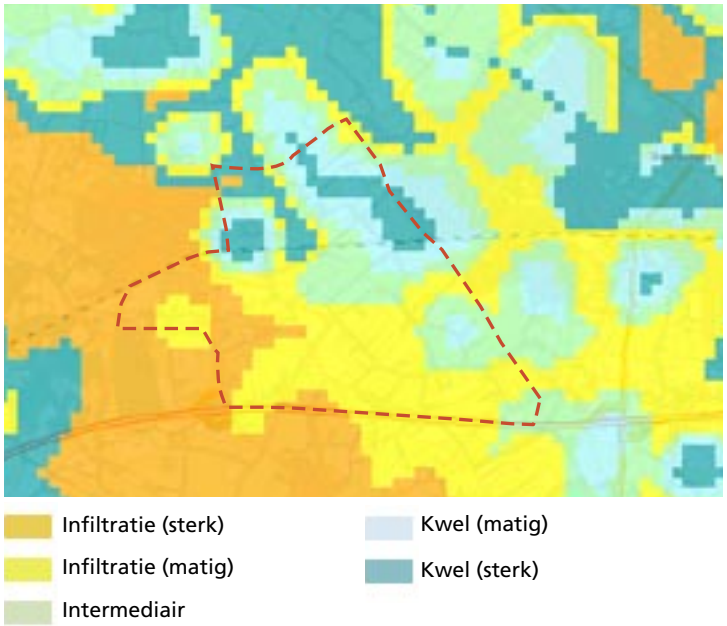
Grondwaterbeschermingsgebied Ten zuidwesten van het plangebied, grenzend aan de woningbouwlocatie Wehl-zuid, ligt het grondwaterbeschermingsgebied De Plakslag. De waterwinning ter plekke is inmiddels beëindigd, maar er vindt nog wel opslag van drinkwater plaats. De gebiedsbescherming is nog steeds van kracht. Deze heeft echter geen consequenties buiten het gebied De Plakslag.

Kwaliteit Het water in het plangebied heeft de basiskwaliteit. In het plangebied liggen geen watergangen met een hoger kwaliteitsniveau zoals HEN (Hoogste Ecologische Niveau) en SED (Specifiek Ecologische Doelstelling) wateren.

Kwel In het noorden en langs de Wehlse Beek bevindt zich lokale kwel. De kwel is afkomstig van het Montferland. Door de winning van drinkwater ten zuiden van Wehl bij het Stille Wald en de aanleg van een diepe zandwinning ten behoeve van de aanleg van de A18 nabij Kilder is de kwel in de afgelopen jaren verminderd. Het gebied nabij Wehl, waar het RBT is gepland, kent momenteel een matige infiltratie.



Grondwaterbeschermingsgebied
(Bron: Wateratlas Gelderland)



Kwel en infiltratiegebieden
(Bron: Wateratlas Gelderland)

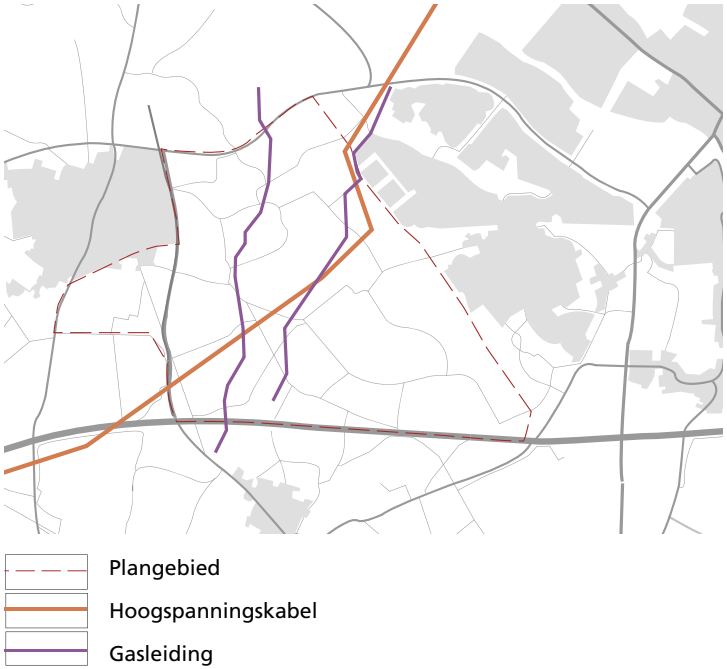
2.7 Hinder

Gasleidingen In het gebied zijn momenteel een tweetal gasleidingen aanwezig en een afblaasleiding. Volgens de circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen uit 1984 –het nu nog geldende beleid- behoren bij deze leidingen de volgende afstanden:

Leidingtype	Toetsingsafstand	
Bebouwingsadvies		
Leiding 1 (48 inch, 66 bar)	150 m.	5 m.
Leiding 2 (8 inch, 40 bar)	30 m.	4 m.
Afblaas (16 inch, 66 bar)	55 m.	5 m.

Het RIVM komt voor de 48 inch leiding echter tot een maximale toetsingsafstand van 275m. Dit is geen unieke discussie voor het Land van Wehl; deze discussie speelt op diverse plekken in Nederland en daarom vindt overleg plaats tussen verschillende overheidsinstanties over de afstanden. In mei 2006 heeft de Gasunie voor de drie leidingen risicoberekeningen uitgevoerd, conform de door de overheid gestelde voorschriften. Zij komt tot de conclusie dat het plaatsgebonden risico nergens de 10-6 per jaar overschrijdt. Voor de 48 inch leiding zijn in augustus nog enkele aanvullende berekeningen uitgevoerd, op grond waarvan dezelfde conclusies zijn getrokken. Veiligheidshalve is er voor gekozen in dit plan een bebouwingsafstand langs de gasleidingen aan te houden van 10 meter aan weerszijden.

Hoogspanningslijn Het plangebied wordt doorsneden door de 150 kV hoogspanningslijn van Langerak naar Zevenaar. Voor deze lijn geldt een indicatieve zone van 2x80 meter. Dit is een zone ter voorkoming van gezondheidseffecten als gevolg van langdurige blootstelling aan elektromagnetische straling. Binnen de



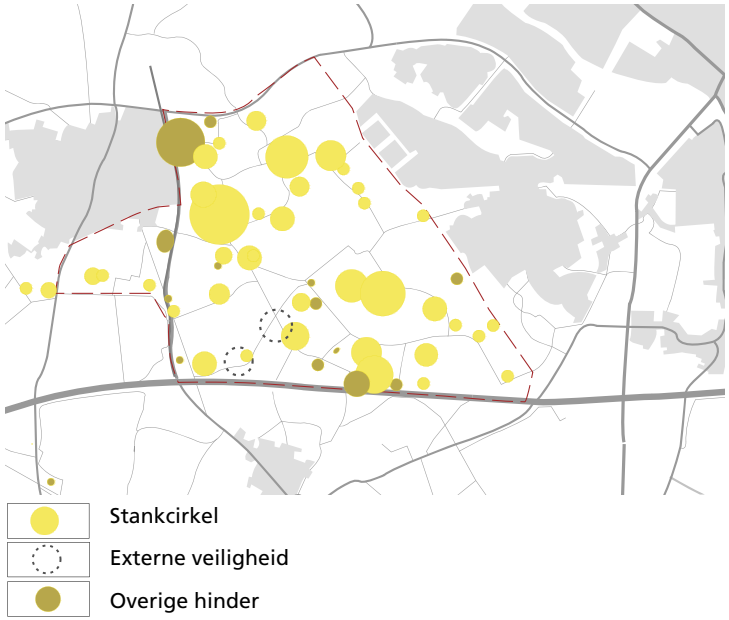
Gasleidingen en hoogspanningskabel
(Bron: Gemeente Doetinchem, Gasunie)

zone zijn wel bedrijven toegestaan.
Langs de hoogspanningslijn geldt een zakelijk rechtzone van 2x22,5 meter. De netbeheerder, Nuon Tecno, wil van alles wat er binnen deze strook gebeurt op de hoogte worden gebracht en geeft indien het voldoet aan ‘de norm’ een verklaring van geen bezwaar af.

LPG-tank Op de hoek van de Nieuwestraat en de Heislagseweg bevindt zich het LPG station Van Gessel. Voor het LPG station geldt een veiligheidszone van 110m rond het vulpunt. Binnen deze zone bevinden zich enkele bestaande woningen.

Geluid en luchtkwaliteit De A18 en de Weemstraat kennen een dermate hoge verkeersbelasting dat hier voor de bebouwing rekening gehouden moet worden met een geluidshindercontour. Dit geldt in ook, zij het beperkt, voor het spoor.

Agrarische bedrijvigheid Op de bijgevoegde afbeelding zijn de geurcontouren aangegeven rondom de in het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Binnen deze contouren kunnen geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden.



Hindercirkels bedrijvigheid
(Bron: gemeente Doetinchem)

3. Beleid en programma

3.1 Doelstellingen

Met de ontwikkeling van het Land van Wehl streeft de gemeente Doetinchem de volgende doelen na:

- Realisatie van een groen en waterrijk recreatief stedelijk uitloopgebied met natuurwaarden ten westen van de Doetinchemse woonwijken Dichteren en de Huet ("GIOS Meerenbroek")
- Realisatie van een duurzaam bedrijventerrein (ca. 80 ha. bruto), dat voorziet in de behoefte binnen de Achterhoek aan een regionaal bedrijventerrein (RBT).
- Realisatie van een duurzame woonwijk van 200-400 woningen ten zuiden van Wehl, die zowel voorziet in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Wehl, als ook in specifieke regionale behoeften.
- Het respecteren van en voortbouwen op het landschap zoals dat in de loop van de tijd ontstaan is door wisselwerking tussen natuurlijke en cultuurlijke omstandigheden.
- Het minimaliseren van negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen op water, natuur en (leef)milieu en indien mogelijk het verbeteren van de kwaliteit van de waterhuishouding, de natuur en het (leef)milieu.
- Een optimale verkeersafwikkeling in en om het plangebied en een minimalisering van de verkeersgerelateerde effecten op het milieu;
- Een zodanige juridische (procedurele) en financiële opzet van het plan dat de plannen tijdig, zonodig gefaseerd en binnen het beschikbare budget kunnen worden gerealiseerd.

Deze doelen worden in onderlinge samenhang geoptimaliseerd. Het minimaliseren en indien mogelijk verbeteren van effecten op water, natuur, landschap en (leef)milieu komt aan de orde in hoofdstuk 6, waar de belangrijkste resultaten van het plan-MER zijn samengevat. Het plan-MER beschrijft deze effecten. De verkeerseffecten van het plan komen aan de orde in paragraaf 5.4. De ontwikkeling van het verkeer in het plan- en studiegebied zónder dat het plan wordt gerealiseerd (de zogenaamde 'autonome ontwikkeling') komt aan de orde in paragraaf 3.8. In hoofdstuk 7 komen projectmatige aspecten als tijd, geld en de inzet van andere middelen aan de orde.

3.2 Ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

Onderstaand volgt een ruw overzicht van de achterliggende beleidskaders.

Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets voor de Zuidelijke Oude-IJsselstreek (IRIS), oktober 1999 Het IRIS is een regionale uitwerking van het streekplan 1996, opgesteld door de toenmalige samenwerkende gemeenten Dinxperlo, Doetinchem, Gendringen, Wehl en Wisch in samenwerking met de regio Achterhoek en de provincie Gelderland.
In het IRIS functioneert het landschap als drager. Het Stedelijk Uitloopgebied (STUIT, nu GIOS genoemd) Doetinchem-Wehl en het Regionaal Bedrijventerrein (RBT) worden ook in hun onderlinge samenhang regelmatig genoemd en zijn beide als project opgenomen.
In het STUIT is vernieuwing van het landschap aan de orde. Als aandachtspunt noemt het IRIS de aansluiting van het routenetwerk op de omgeving. Verder bevat het suggesties voor stadslandbouw, nieuwe buitenplaatsen en landgoederen.
Het IRIS benoemt Doetinchem als regiostad en motiveert daarmee de situering van het RBT. Als aandachtspunten voor het RBT (waarvoor toen nog een locatie bij Wijnbergen werd voorzien) noemt het IRIS onder andere zorgvuldig ruimtegebruik, multimodale bereikbaarheid en gezamenlijke voorzieningen. Het RBT krijgt daarmee het karakter van een ‘duurzaam bedrijventerrein”.

STUIT juli 2004 (Kuiper Compagnons / Metrum) Het STUIT rapport behandelt het stedelijk uitloopgebied opnieuw in samenhang met de realisatie van een RBT. Het STUIT gebied omvat in deze studie een groter gebied dan het huidige plangebied (zo loopt het naar

Versterken van de recreatie

Versterken van de landschappelijke structuren

Nieuwe functies toevoegen

(Bron: STUIT, juli 2004)

het noorden toe door naar de Oude IJssel). Voor het RBT bevat de rapportage een vergelijking van locaties, onder andere op het punt van de grondexploitatie. Voor het STUIT-project zijn eveneens verkenningen gedaan naar de financiële realiseerbaarheid. Voor het STUIT-project geeft de studie bovendien suggesties voor dragende structuren en functies die in het gebied een plek kunnen krijgen.

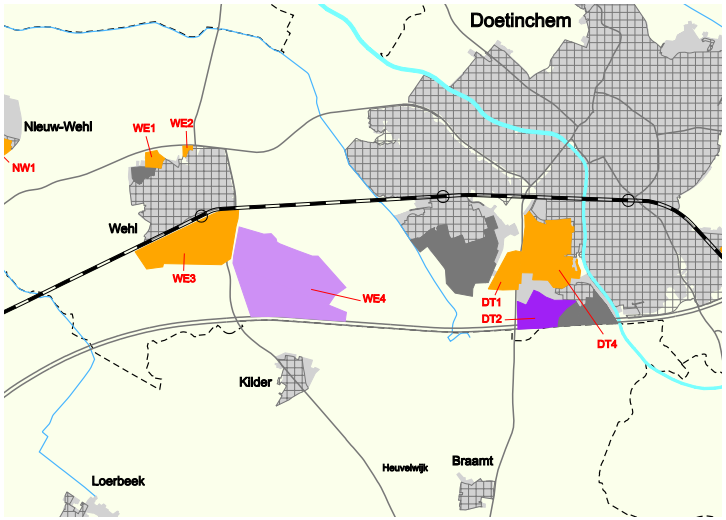
Concept Structuurvisie voor de kernen Wehl en Nieuw Wehl december 2004 (Amer Adviseurs b.v.)
De structuurvisie heeft uitsluitend betrekking op de bebouwde kom van Wehl (en Nieuw Wehl), omdat voor het buitengebied recent een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Aan de beknopte structuurvisie ligt een omvangrijke nota van uitgangspunten ten grondslag. Dorpsuitbreiding ten zuiden van de spoorlijn (de 'spoorsprong') is volgens de visie een logische optie.
De structuurvisie wijst locaties aan weerszijden van de Doetinchemseweg aan als locatie voor een kleinschalig bedrijfsterrein, maar tekent daarbij aan dat als deze ontwikkeling niet door mocht gaan, gezocht kan worden naar alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied. Voor het aan de oostzijde gelegen STUIT-gebied geeft de structuurvisie aan te streven naar behoud en versterking van het agrarische open essenlandschap en de ontwikkeling van extensieve recreatieve voorzieningen.
De structuurvisie is niet verder gekomen dan het concept stadium, omdat de gemeente Wehl daarna gefuseerd is met de gemeente Doetinchem.

Streekplan, juni 2005 Het streekplan Gelderland 2005 duidt de locatie van het RBT globaal aan. Van grote betekenis is daarbij dat de locatie deel uitmaakt van een 'dragerzone' langs de A18, waar ruimte is voor hoogdynamische, grootschalige ontwikkelingen. De regionale opgave voor werken (in ha's) en de beoogde intensivering van bestaande bedrijfsterreinen zullen door de regio worden ingevuld.
Het STUIT-gebied wordt nu als recreatief in te richten locatie 'Groen in en om de stad" (GIOS) benoemd. Met betrekking tot GIOS geeft het streekplan in algemene zin aan dat de bestaande omgevingskwaliteit bij de locatiekeuze en de inrichting nadrukkelijk een rol speelt. Op deze locaties moet rekening gehouden worden met de waterbergingsbehoefte in aangrenzend stedelijk gebied. Het streekplan staat uitgebreid stil bij mogelijkheden voor functieveranderingen in het landelijk gebied en merkt op dat publieke en private investeringen in het GIOS goed kunnen samengaan.

Toekomstperspectief 2020, gemeente Doetinchem, november 2005 Dit toekomstperspectief beschrijft de ambities voor en de samenhang tussen sociale, culturele, ruimtelijke en economische zaken. Op economisch gebied blijft Doetinchem de motor van de Achterhoek. Er is ruimte voor nieuwe groeisectoren als zorg en toerisme, maar aandacht blijft er ook voor zittende bedrijven in handel en (grafische) industrie. De band tussen (universitair) onderwijs en bedrijfsleven wordt verder versterkt; Doetinchem maakt wat in Enschede en Nijmegen wordt bedacht. Het RBT, volgens het perspectief in 2020 gerealiseerd, kan als alternatieve locatie dienen voor bedrijven die momenteel de woonkwaliteit rond hun huidige vestigingsplek aantasten. De kern Wehl biedt echte dorpse woonmilieus aan; in 2020 is Wehl-Zuid gerealiseerd. De plannen voor het GIOS-gebied geven gestalte aan de vernieuwing van het platteland.

Kaders maart 2006 Door Kuiper Compagnons zijn in 2005 diverse werkdocumenten en scenario's opgesteld en gepresenteerd, die uiteindelijk zijn uitgemond in de door de raad vastgestelde kaders.
De volledige kaders voor de ontwikkeling van Wehl-Zuid, het RBT en het GIOS Meerenbroek zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 23 maart 2006 en opgenomen in bijlage 1 bij dit structuurplan.
De kaders hebben betrekking op programma, op inhoudelijke randvoorwaarden voor het ontwerp en op randvoorwaarden voor het proces c.q. de ontwikkeling.
Vooral voor het RBT zijn er programmatische aanwijzigingen; zo geven de kaders bijvoorbeeld aan dat het RBT in principe geen ruimte biedt aan overslag en distributie. Het geplande lokale bedrijfsterrein van Wehl wordt in zijn geheel verplaatst naar het RBT.
Veel randvoorwaarden aan het ontwerp hebben betrekking op de landschappelijke inpassing en de overgang tussen verschillende functies. Voor het GIOS zijn er relatief veel voorwaarden aan het ontwerp. Daarbij wordt met name gerefereerd aan alle drie de in een eerder stadium door Kuiper Compagnons opgestelde scenario's, bijvoorbeeld waar het ruimte voor nieuwe bossen, nieuwe en waterrijke natuur betreft.
Voor Wehl-Zuid en RBT voert de gemeente een actieve grondpolitiek en een projectmatige aanpak. In het GIOS kiest zij voor een open planproces, waarbij het uitgangspunt is dat zittende agrariërs en ondernemers hun activiteiten blijven uitvoeren en kunnen verbreden en/of verdiepen.

Rapportage zoekzones, oktober 2006, Regio Achterhoek (Amer Adviseurs b.v.) Paragraaf 2.1. van het streekplan (over stedelijke ontwikkeling) geeft aan dat er –hoewel het voor de hand ligt dat zoekzones voor stedelijke functies aansluitend aan stedelijke bebouwing worden gesitueerd- het evenwel ook mogelijk is om zoekzones te situeren in het multifunctioneel landelijk gebied in of bij buurtschappen of gehuchten. Wehl-zuid valt op de streekplankaart onder de legenda-eenheid 'multifunctioneel platteland'.
De regio Achterhoek heeft deze zones op verzoek van de provincie in beeld gebracht voor haar eigen regio. Gemeentelijke visies voor wonen en werken hebben hiervoor mede als basis gediend en bovendien is rekening gehouden met de kwaliteit van het buitengebied, de aanwezige infrastructuur en de aard, schaal en fysieke structuur van dorp of stad. De zoekzones hebben betrekking op de periode tot en met 2015.



Zoekzone wonen

Zoekzone werken

Zoekzones overzichtskaart (uitsnede)
(Bron: Rapportage Zoekzones, 2006)

De zoekzones bevatten bewust ruime marge. Zo is de inbreidingscapaciteit geraamd op 30% van het woningbouwprogramma, terwijl uit een inventarisatie van gemeentelijke plannen blijkt dat deze ongeveer het dubbele bedraagt. Ook is de benodigde ruimte verdubbeld om de gemeenten letterlijk zoekruimte te bieden.
De regionale opgaven van zoekzones voor stedelijke functies worden als uitwerkingen van het Streekplan Gelderland vastgesteld. De goedkeuringsprocedure van gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones kan zodoende worden vereenvoudigd. Feitelijke ontwikkeling van de zoekzones kan dan nl. via art. 19 lid 2 WRO worden gerealiseerd.
De provincie heeft hiervoor in het streekplan een kader aangeboden, waarin wordt aangegeven dat er binnen de regio in de periode 2005 tot en met 2015 ca. 10.000 woningen gebouwd kunnen worden. Verder geeft de provincie aan dat het mogelijk is om 160 ha. netto bedrijventerreinen te realiseren. Daarnaast biedt de provincie de mogelijkheid aan de regio om zoekzones voor landschappelijke versterking aan te wijzen.
Voor Doetinchem geldt dat Wehl-zuid en het RBT op de zoekzonekaart zijn opgenomen. Daarbij is aan Doetinchem een areaal van 172 ha. zoekzone voor woningbouw toebedeeld en een areaal van 52 ha. voor het RBT.
De versie van oktober 2006 is door het DB van de regio aangeboden aan het college van GS, met de kanttekening dat de colleges van B&W het rapport hebben vastgesteld, maar dat de raadsbehandeling nog moet plaatsvinden. De zoekzones zijn op 12 december 2006 vastgesteld door de Provincie.

3.3 Duurzame economische ontwikkeling

Met de realisatie van het RBT streeft Doetinchem de volgende doelstellingen na:

- Aansluiten op de regionale economische karakteristieken: industrie speelt een belangrijke rol binnen de regionale economie en het RBT richt zich daarom in de eerste plaats op (moderne) industriële bedrijvigheid.
- Ruimte bieden voor werkgelegenheid: uitgaande van een bedrijventerrein van 60 ha. netto en 40 arbeidsplaatsen/netto ha. levert het RBT 2400 arbeidsplaatsen op.
- Binnenstedelijke transformatie faciliteren: het aanbieden van bedrijfsterrein op het RBT is een voorwaarde voor het op gang komen van de binnenstedelijke transformatie van bedrijfsterreinen.

In deze paragraaf geven we allereerst inzicht in het beleid en de actuele vraag- en aanbodcijfers m.b.t. bedrijvigheid in en om Doetinchem. Daarbij baseren we ons met name op het rapport "Marktonderzoek regionaal Bedrijventerrein Doetinchem" (ETIN, juli 2006), maar we gaan ook te rade bij het regionale zoekzonerapport uit oktober 2006.
Vervolgens gaan we ook in op kwalitatieve aspecten, in die zin dat we aangeven welk profiel we ons voorstellen voor het RBT. Het type bedrijvigheid en de rol die het RBT kan spelen in de economische ontwikkeling van Doetinchem komt daarbij aan de orde.

Kwantitatieve regionale vraag- en aanbodcijfers bedrijventerreinen De raming van de behoefte aan bedrijventerrein is in eerste instantie gebaseerd op het ETIN-rapport *"Marktonderzoek RBT Doetinchem" van*

juli 2006. Dit rapport grijpt op zijn beurt o.a. terug op recente provinciale prognoses m.b.t. de ontwikkeling van de (beroeps)bevolking en de werkgelegenheid zoals het rapport "Hedenmorgen, vier toekomstscenario's van de Gelderse economie" uit 2006. Deze zijn gebaseerd op scenario's van het CPB. In alle scenario's voor 2020 is in Doetinchem sprake van groei van werkgelegenheid, zij het dat hierin een bandbreedte bestaat van enkele procenten (RC scenario) tot ruim 20% (GE scenario). Het lijkt vooralsnog verstandig rekening te houden met de maximale bandbreedte aan scenario's.
Op basis van de door de provincie Gelderland toegepaste BLM methodiek heeft het ETIN een vraag-aanbodraming opgesteld die voor de regio Doetinchem in de periode 2006-2020 die een totale vraag voorspelt van 143,3 ha. waarvan 62,9 in de periode 2006-2010 en 80,4 in de periode 2010-2020.

Een confrontatie met het regionale aanbod laat zien dat er in de periode 2006-2020 een klein overschot is van 16,4 ha op de bovengenoemde vraag van 143,3 ha. en een aanbod van 159,7 ha. (ca. 10%). Een uitsplitsing naar perioden laat bovendien zien, dat er in de periode 2006-2010 een overschot is van 41,8 ha. en in de periode 2010-2020 een tekort van 25,4. In die periode speelt het RBT Land van Wehl een cruciale rol. Daarbij is uitgegaan van een uitgifte op het RBT van netto 55 ha. tot 2020. Als daarbij de ca. 5 ha. worden opgeteld die bestemd waren voor het locale bedrijventerrein in Wehl resulteert een totaal van 60 ha. netto bedrijventerrein. Uitgaande van 75% uitgeefbaar terrein vormt dit cijfer dan ook de basis voor het opnemen van een RBT van ca. 80 ha. bruto.

Doetinchem accomodeert in die periode dus de totale regionale vraag naar bedrijventerreinen.

Dat vooronderstelt wel afstemming in regionaal verband. Aanbeveling 1 uit het ETIN-rapport is dan ook om in regionaal verband (regio Achterhoek) en met de provincie Gelderland het regionale aanbod van bedrijventerreinen goed af te stemmen (zie hierover ook 7.4.).

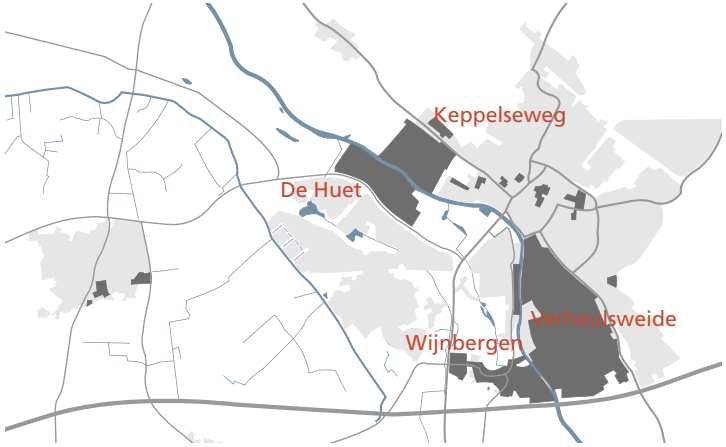
Met het nu beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen (ca. 20 ha., grotendeels op Wijnbergen) kan Doetinchem gegeven het historische uitgiftetempo nog zo'n 4 à 5 jaar vooruit. Het regionale aanbod (72 ha.) biedt vanuit dezelfde invalshoek nog zo'n 6 jaar ruimte. In de praktijk is een behoorlijk deel van de voorraad niet terstond uitgeefbaar. Rond 2010 ontstaat daarmee een aanzienlijke vraag. Het RBT Land van Wehl kan daarin voorzien.

De behoefteberekeningen in het zoekzonerapport van de regio Achterhoek (zie ook 3.2.) hebben betrekking op de periode tot en met 2015. Daarin resteert een zoekzone van 52 ha. bruto tot en met 2015.

Kwalitatieve behoefte Aansluiten op economische karakteristiek Doetinchem 42% van de omzet in de Achterhoek komt uit de sector industrie. Dat is veel meer dan elders in Nederland. 23% van de omzet (en in grote bedrijven bijna de helft) is exportgerelateerd. Het gaat vooral om hout-, meubel- en metaalindustrie. De snelst groeiende sector is de transportsector (7% groei in 2005) [1].
In de periode 1990-2005 groeide het aantal banen in Doetinchem gemiddeld met 41% en het aantal bedrijfsvestigingen met 52%. De snelste groeiers zijn de bouw (41%) en de sector transport, distribubitie en communicatie (63%). De relatief lage groeicijfers voor industrie (-4%) zijn deels terug te voeren op outsourcing. Het ministerie van Economische Zaken onderstreept dat de industrie nog steeds als banenmotor functioneert.

Vooral behoefte aan gemengd bedrijventerrein Van de hierboven genoemde vraag van 143 hectare bedrijventerrein in de regio Doetinchem in de periode 2006-2020 is 83% is aan te merken als gemengd bedrijventerrein, 12% als distributieterreinen en 5% als zwaar bedrijventerrein.
Het ETIN komt na een match van vraagprofielen met een 'economisch aanbodprofiel' tot de conclusie dat het RBT vooral kansrijk is voor de vraagprofielen 'regionaal middelgroot' (totaal 4-5 ha./jaar) en 'grootschalige groothandel en zakelijke diensten met (internationale) uitstraling (0,5 ha./jaar op een zichtlocatie langs de A18). In bijlage 2 zijn de bijbehorende inrichtingseisen opgenomen.

Relatie herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen Van de zijde van milieu-organisaties is er op gewezen dat er op bestaande bedrijventerreinen aanzienlijke ruimtewinst is te boeken (tot bijna 30%) door onder andere selectief toelatingsbeleid, clusteren en stapelen[2].
Het ETIN rapport en het zoekzonerapport gaan er echter van uit dat herstructurering van bedrijventerreinen op bestaande locaties geen ruimteverlies of -winst oplevert. De Provinciale Nota "Van trekkracht naar slagkracht" uit februari 2003 benoemt voor revitalisering en herstructurering een opgave van 120 ha. op de bedrijfsterreinen Verheulsweide en Keppelseweg, maar ook deze opgave wordt kwantitatief niet verder uitgewerkt.
Een feit is dat er in iedere gemeente een aantal bedrijven zijn op te noemen die niet zijn te handhaven op de huidige plek. Dat kan zijn omdat ze uit hun jasje zijn gegroeid, te veel hinder veroorzaken of omdat de huidige locatie nodig is voor een andere functie. Een bekend Doetinchems voorbeeld is kippenslachterij ESBRO, waarover in 2003 tientallen klachten binnenkwamen bij de VROM-inspectie, met name vanwege stank. De kans om dergelijke knelpunten op te lossen kan alleen verzilverd worden als er elders ruimte is voor dergelijke bedrijven. Het RBT kan voorzien in deze transformatiebehoefte.



Bestaande bedrijventerreinen
(Bron: gemeente Doetinchem)

Mogelijkheden duurzame bedrijvigheid De afgelopen jaren is er veel aandacht gekomen voor en ervaring opgedaan met duurzame bedrijvigheid. In de praktijk gaat het vooral om de vraag welke thema's een accent krijgen op een specifieke locatie. Onderstaande tabel geeft weer welke thema's wel, in beperkte mate of niet van toepassing zijn op het RBT:

Van toepassing	**Beperkt van toepassing**	**Niet van toepassing**
Energiebesparing en energieopwekking Zuinig ruimtegebruik Groen en water Duurzaam bouwen Parkmanagement	Ruimte voor Hoge Milieu Categoriën Beeldkwaliteit (randen)	Duurzame bedrijfs-processen Multimodale ontsluiting

Gemeentelijk economisch beleid De gemeente Doetinchem werkt momenteel aan een economische ontwikkelingsvisie, die zeer binnenkort aan het gemeentebestuur zal worden voorgelegd. Deze visie moet vooral gaan over het gewenste sociaal-economische profiel van de regionale centrumgemeente Doetinchem; wat is de unieke positie die Doetinchem inneemt in de Achterhoek en in Oost-Nederland? Het antwoord op die vraag zal nauw aansluiten bij de voorgaande verkenning en de kwalitatieve behoefte verder inkaderen.

[1] Bronnen onderliggende gegevens: ERBO Achterhoek 2005, Economische kenmerken en kerncijfers Centraal Gelderland.

[2] Notitie "Visie op ruimtelijke ontwikkelingen in Doetinchem" (november 2004) van de Gelderse Milieufederatie en de Stichting Milieuwerkgroep "de Oude IJsselstreek", gebruik makend van onderzoek door bureau STEC in het KAN gebied

3.4 Toelichting op locatiekeuze RBT

In de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets van 1999, een uitwerking van het Streekplan Gelderland van 1996, zijn drie 'zoeklocaties' voor het RBT onderzocht: een locatie ten noorden van de A18 tussen Doetinchem en Wehl en twee locaties ten zuiden van de A18. De locatie ten noorden van de A18 kwam daarbij als meest gunstige in beeld 'door de gunstige ligging, bereikbaarheid, mogelijkheden voor ontsluiting en gezamenlijke inrichting en rekening houdend met omgevingskwaliteiten'.

In de jaren daaropvolgend zijn door overheden, particulieren en particuliere organisaties diverse ideeën voor het betreffende gebied gelanceerd. In het rapport Stedelijk Uitloopgebied Wehl-Doetinchem van juli 2004 is een zestal varianten voor de ligging van het RBT binnen het gebied onderzocht:

Variant 1	in de oksel van de A18 en de Weemstraat
Variant 2	direct aansluitend op Wijnbergen
Variant 3	opgedeeld in twee terreinen, één bij Wehl en één bij Wijnbergen
Variant 4	verschillende clusters in het landschap tussen Wehl en Doetinchem
Variant 5	een lange strook langs de A18
Variant 6	opgedeeld in drie terreinen, één bij Wehl, één bij Wijnbergen en één ten noorden van Doetinchem

Na een eerste selectie resteerden de varianten 1 en 2. Uitgangspunt voor beide was een oppervlak van 120 ha. bruto en 95-100 ha. netto (75% uitgeefbaar). Deze varianten zijn onder andere vergeleken qua grondexploitatie, waarbij bleek dat variant 1 minder

negatief scoorde. Een integrale vergelijking leidde eveneens tot de conclusie dat Variant 1 de voorkeur heeft.
De betreffende locatie wordt direct ontsloten vanaf de A18 en kan als één aaneengesloten gebied worden ontwikkeld met behoud van voldoende landschappelijke openheid. Het stedelijk uitloopgebied blijft vanuit zowel Doetinchem als Wehl goed toegankelijk en de landschappelijke geleding die gebaseerd is op de richting van de Oude IJssel kan ongestoord blijven bestaan. Bovendien is de bodem geschikt voor bebouwing en kan de laanstructuur van het landschap worden opgenomen in de verkavelingsopzet.

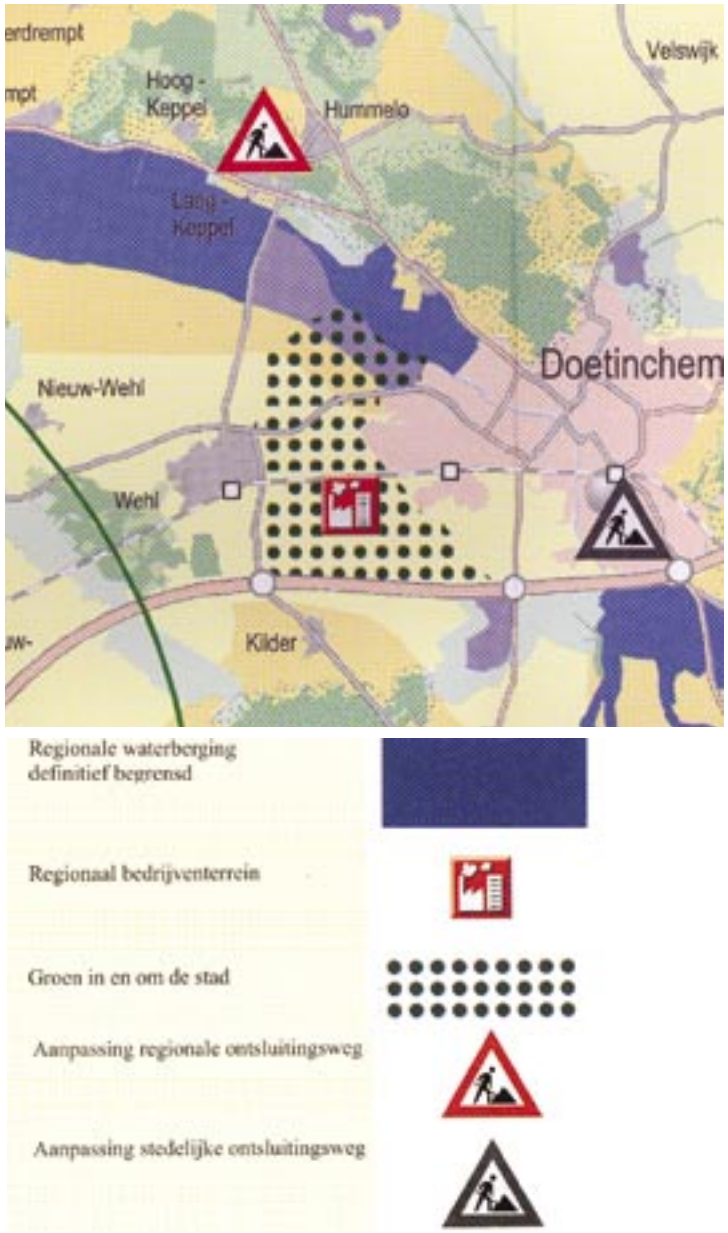
Alternatieve zoekgebieden RBT
(Bron: SMB Streekplan Gelderland 2005)

RBT locatie Wehl variant 1 (bron: STUIT, Kuiper Comp.,2004)

RBT locatie Doetinchem variant 2 (bron: STUIT, Kuiper Comp.,2004)

Ten opzichte van Variant 2 heeft de locatie in de oksel van de A18 en de Weemstraat bovendien als voordeel dat minder vergaande ingrepen in de waterhuishouding nodig zijn (de locatie bij Wijnbergen is van nature natter).
In het kader van de voorbereiding van het streekplan Gelderland 2005 heeft de provincie de locatie voor het RBT nog eens tegen het licht gehouden. In de SMB voor het streekplan is het voorkeursalternatief (in het gebied tussen Wehl en Doetinchem) afgewogen tegen locaties in zoekgebieden langs de Oude IJsselbedding en langs de A18/N18 tussen Lichtenvoorde en Varsseveld. De figuur toont de ligging van de alternatieve zoekgebieden. Conclusie van de milieubeoordeling was dat het streekplanalternatief het best voldoet aan het uitgangspunt van geconcentreerde verstedelijking: er is sprake van aansluiting bij bestaand stedelijk gebied en van aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Bovendien geldt voor het streekplanalternatief, in tegenstelling tot de andere locaties, dat negatieve beïnvloeding van kwetsbare gebieden nauwelijks plaatsvindt door de grote afstand ten opzichte van deze gebieden. Lokaal kan het streekplanalternatief wel gevolgen hebben voor mobiliteit en daaraan gerelateerde effecten (geluidhinder, luchtverontreiniging). Dit laatste geldt echter ook voor de andere (locaties binnen de) zoekgebieden. De locatie heeft een aanduiding op de plankaart van het streekplan Gelderland 2005 gekregen, zie hiernaast staande figuur.

Voor dit Structuurplan en voor het plan-MER betekent een en ander dat de locatiekeuze voor het bedrijventerrein een gegeven is.



Ontwikkelingsvisie
(bron: Streekplan Gelderland, 2005)

3.5 Ontwikkelingsrichting Wehl

Dorpsuitbreiding ten zuiden van de spoorlijn is volgens de structuurvisie Wehl van eind 2004 een logische optie. Deze bouwt de concentrische dorpskom verder uit, benut de bestaande radiale structuur en er is relatief eenvoudig een verbinding te leggen tussen dorpshart, de her in te richten stationsomgeving en de nieuwe woonwijk. De structuurvisie noemt het niet expliciet, maar een keuze voor een ontwikkeling in zuidelijke richting zal –in combinatie met herinrichting van de stationsomgeving- zeker meer gebruik van de bestaande spoorverbinding tot gevolg hebben.
Een nadere haalbaarheidsstudie wordt wenselijk geacht, mede gelet op geluidhinderzones langs de spoorlijn, hinderzones van bedrijven en bestaande verspreide bebouwingselementen.
Locaties aan de west-, noord- en zuidzijde voldoen in mindere mate aan de bovengenoemde criteria.
De structuurvisie wijst er op dat er aan de westzijde van het dorp een gaaf bewaarde open es ligt en een groene bufferzone naar de bosgebieden toe. Aan de noord- en oostzijde vormen provinciale wegen een belangrijke barrière. Aan de oostzijde ligt bovendien het STUIT-gebied, waar gestreefd wordt naar behoud en versterking van het agrarische open essenlandschap en de ontwikkeling van extensieve recreatieve voorzieningen.

In de volgende paragraaf wordt uitgebreid stilgestaan bij de vraag naar wonen in kwantitatieve en kwalitatieve zin, gekoppeld aan de locaties.

Structuurvisie kern Wehl
(Bron: De structuurvisie voor de kernen Wehl en Nieuw Wehl, 2004)

3.6 Wonen

Net als de behoefte aan bedrijfsterrein kent ook de woningbehoefte zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.
Kwantitatief gezien komen we langs verschillende ingangen tot de conclusie dat een aantal van 400 woningen in Wehl-zuid een reële optie is. Daarbij baseren we ons op een onderzoek van RIGO naar de woningbehoefte, het eerder geciteerde regionale zoekzonerapport en een kavellijst. Wat betreft het soort woningen en woonmilieus is de conclusie dat met Wehl-zuid vooral voorzien kan worden in een regionale behoefte aan groen en dorps wonen.

Kwantitatieve behoefte
RIGO research en advies heeft ten behoeve van dit structuurplan in 2006 onderzoek gedaan naar vraag en aanbod van woningen in Wehl tot 2025. Dat leidt tot de volgende conclusies.

Uitbreidingsbehoefte tot 2020	Per jaar gemiddeld	Totaal in 2005-2020[6]
Uitbreidingsbehoefte eigen aanwas migratiesaldo 0	7	100
Wegwerken woningtekort Wehl	6	90
Subtotaal Wehl	13	190
Opvang regionale woning-behoefte RBT en groene woonbehoefte (waaronder de stad Doetinchem)	26[7]	390
Totaal	39	580

Voor de kansen van Wehl als kern en Wehl-Zuid als woongebied schat RIGO de komst van het RBT positief in: er ontstaat meer werkgelegenheid in de 'buurt'. Voor Wehl betekent dit dat hieruit een extra woningvraag kan voortkomen. Daarnaast is er ook autonome regionale vraag, met name vanuit de stad Doetinchem naar landelijk groen wonen, waarin nieuwbouw in Wehl in kan voorzien. Het RIGO schat deze extra behoeftes samen op 390 woningen.
Voor de periode tot 2020 is er volgens RIGO een duidelijke overcapaciteit voor de woningbouw. Tegenover een behoefte van 580 woningen staat een aanbod aan plancapaciteit van 750 tot 810 woningen. Daar is Wehl-zuid met zo'n 400 woningen bij inbegrepen. Dit betreft wel zachte plancapaciteit, waaronder een locatie voor 90 woningen in Nieuw Wehl. Er dienen derhalve keuzes te worden gemaakt welke locaties tot 2020 benut worden. Daarbij spelen kwalitatieve aspecten een grote rol; we komen daar verderop op terug.

Een andere ingang biedt het zoekzonerapport van de Regio Achterhoek. De locatie Wehl-zuid is hierin opgenomen en uitgaande van een oppervlakte van het plangebied van ca. 40 ha., een gemiddelde dichtheid van 20 woningen/ha en een factor 2 (ruime zoekzones, zie 3.2.) komen we eveneens op 400 woningen in Wehl-zuid. Dit aantal is overigens gekoppeld aan 2015.
Tenslotte laat de officiële gemeentelijke kavellijst een totaal van 250 mensen zien, die belangstelling hebben voor het kopen en bebouwen van een kavel. Dat wijst in de richting van een aanzienlijke behoefte aan woningen.

B&W hebben besloten om te voorzien in de locale en regionale behoefte aan wonen in Wehl-zuid. Daarbij functioneert het getal van 400 als oriëntatiepunt. Noch dit aantal, noch het tempo staan daarbij op voorhand vast. B&W willen flexibel op vragen uit de markt kunnen

inspelen en gronden kunnen aanbieden aan particulieren opdrachtgevers en ten dele ook aan marktpartijen.

Type woningen en woonmilieus
Het streekplan geeft aan (blz. 43) dat binnen de zoekzones vooral de regionale behoefte aan 'dorps wonen' geaccomodeerd moet kunnen worden, waarbij gestimuleerd wordt dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.

De cijfers van RIGO laten een locale behoefte (in Wehl) zien van 75% laagbouw (vooral vrijstaand: 30% en verder twee-onder-één-kap en rijtjes) en 25% appartementen. Regionaal is er (nog) meer behoefte aan vrijstaande woningen (40%) en minder aan appartementen (20%). De locaal (Wehl) gewenste verhouding koop-huur is 60-40%. Ook hier wijkt de regionale behoefte iets af: 65-35%. Vanuit de locale behoefte zal langzamerhand meer voor ouderen moeten worden gebouwd, waarbij wonen en zorg worden gecombineerd.

Een quick scan van de kwantitatieve en kwalitatieve vraagaanbodverhouding op de Doetinchemse woningmarkt (kortweg: de dyamische woningmarktscan, december 2006) leidt o.a. tot de volgende, overigens nog zeer voorlopige conclusies:

- Er is opvallend veel vraag naar o.a. wonen in het landelijk gebied (woonmilieu centrumdorps: 25%);
- Ook in het landelijk gebied is een vraag naar gestapelde woningbouw;
- De verhouding huur-koop in centrumdorpse milieus is 40%-60%;
- O.a. in centrumdorpse milieus ligt een sterke nadruk op goedkope koopwoningen (45%);
- Het aanbod gaat de provinciale prognoses en gemeentelijke ambities (ruim) te boven;
- Er is in verhouding tot het aanbod een licht tekort in het woonmilieu centrum dorps.

In eerste instantie ligt het –om stedebouwkundige en sociale overwegingen- voor de hand appartementen vooral direct in en om de kern van Wehl te realiseren en de laagbouw met name in Wehl-zuid. Het is echter ook de bedoeling om in Wehl-zuid een gedifferentieerde wijk te laten onstaan, waar behalve voor meerpersoonshuishoudens ook ruimte is voor starters en senioren uit Wehl. O.a. het voormalige LBT-terrein aan de Doetinchemseweg biedt daar mogelijkheden voor. Differentiatie is ook gewenst waar het de prijsstelling betreft. Het woningbouwprogramma in Wehl-zuid moet daartoe worden afgestemd op dat in Wehl-zelf. Bovendien zal een periodieke monitoring moeten plaatsvinden van de feitelijke behoefte-ontwikkeling. Met een dergelijk woningbouwprogramma wordt ook de vergrijzing van Wehl ingeperkt en het draagvlak voor (maatschappelijke) voorzieningen in de kern Wehl versterkt.

3.7 Ontwikkeling GIOS Meerenbroek

Zoals in 3.2. is aangegeven is de ontwikkeling van het GIOS Meerenbroek aangekondigd in diverse nota's- en plannen, te weten het IRIS, het STUIT-rapport en het streekplan. De achterliggende primaire functie van het gebied is steeds het openhouden van een groene buffer tussen Doetinchem en Wehl geweest. Naast de bestaande agrarische functie vormt een functie als stedelijk uitloopgebied de functionele drager daarvan. De huidige inrichting als landbouwgebied voorziet niet in die uitloopfunctie. Reacties van bewoners van het GIOS maken duidelijk dat de huidige situatie in dat opzicht knelpunten oplevert (overlast honden en verloedering). Bovendien speelt hierbij dat er (in algemene zin) processen plaatsvinden in het landelijk gebied die op termijn het landschap kunnen aantasten (te denken is aan de veranderende positie van de agrarische sector en het daarmee toenemen van niet-agrarische functies in het buitengebied). Ook dat vraagt om gericht ingrijpen. Daarom ziet de gemeenteraad de ontwikkeling van het GIOS als een kans voor de in het gebied aanwezige plattelandsondernemers. Zij zouden in het kader van plattelandsontwikkeling door verbreding of functieverandering aanvullende inkomsten kunnen genereren. Tegelijkertijd kan deze ontwikkeling bijdragen aan de realisatie van het GIOS (recreatieve voorzieningen, versterken landschap).

B&W hechten er aan om dit in nauw overleg met de huidige bewoners van het GIOS en de aangrenzende woongebieden te doen. Het zogenaamde gebiedsproces voorziet hierin. Een belangrijk deel van de inrichting van het GIOS is daarmee afhankelijk van de uitkomst van dat proces. Het plattelandshuis zal gericht in gesprek gaan met bewoners van het GIOS en bewonersorganisaties uit de omliggende wijken. Alle bewoners zullen schriftelijk geïnformeerd worden.

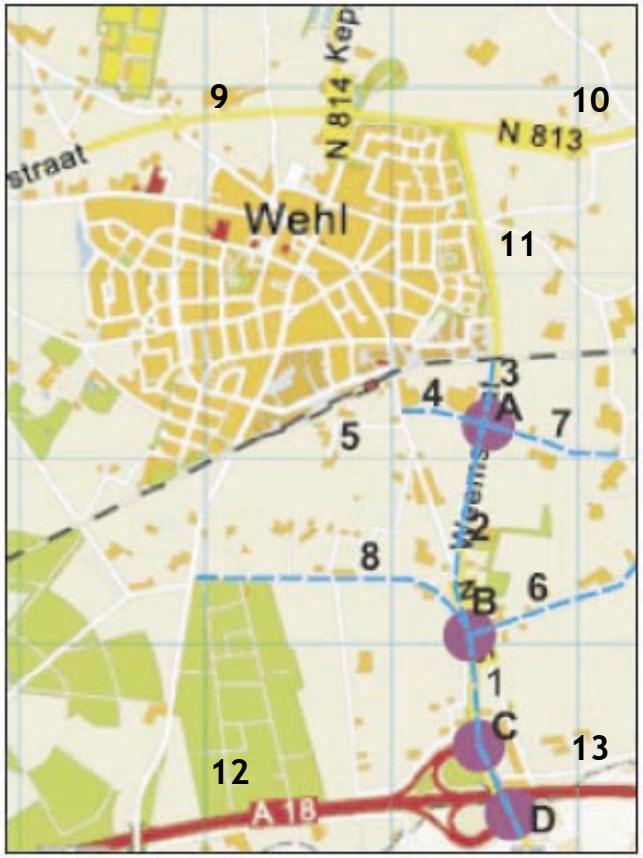
3.8 Verkeer en vervoer

Het verkeer in het plan- en studiegebied heeft behalve een utilitaire functie gerelateerd aan Wehl en in de toekomst het RBT met name ook een recreatieve betekenis. Dat betekent dat met name ook de relaties voor het fietsverkeer tussen Doetinchem en Wehl enerzijds en recreatieve bestemmingen zoals Stroombroek en het Stille Wald anderzijds een belangrijk aandachtspunt vormen (zie ook 2.4).

De gemeente Doetinchem werkt momenteel aan een mobiliteitsvisie. Deze zal naar verwachting betrekking hebben op alle relevante modaliteiten (langzaam verkeer, openbaar vervoer, auto). Een concept van de mobiliteitsvisie zal gereedkomen in april 2007, vaststelling door de raad is voorzien in de zomer van 2007. In het mobiliteitsplan zullen keuzes moeten worden gemaakt m.b.t. de toekomstige hoofdontsluitingsstructuur in en om Doetinchem, zoals een eventuele westelijke Randweg, de Europalaan en de omleiding Laag Keppel.

Door bureau Goudappel/Coffeng is een rapportage “ruimtelijke ontwikkelingen in Wehl, effecten op de infrastructuur” d.d. november 2006 opgesteld. Daarin zijn o.a. de huidige situatie en de autonome ontwikkeling in beeld gebracht. In dit onderzoek zijn de verkeersintensiteiten op 13 wegvakken bepaald. Ook is de verkeersafwikkeling op enkele relevante kruispunten bekeken. Onderstaande kaart geeft een overzicht van deze wegvakken en kruispunten.

Varianten voor een mogelijke westelijke randweg (bron: gemeente Doetinchem)



(Bron: Goudappel/Coffeng)

Wegvak	Aantal motorvoertuigen in twee-uurs avondspits	
	2005	Autonome ontwikkeling (2020)
1. Weemstraat: A18 – Plantage Allee	3.020	4.460
2. Weemstraat: Plantage Allee – Doetinchemseweg	2.490	3.780
3. Weemstraat: ten noorden van Doetinchemseweg	2.010	3.020
4. Doetinchemseweg ten westen van Weemstraat	630	950
5. Hoofdweg Wehl-Zuid	0	0
6. Kemnadeweg	320	450
7. Doetinchemseweg ten oosten van Weemstraat	130	220
8. Plantage Allee	200	230
9. Broekhuizerweg-West	1750	2880
10. Broekhuizerweg-Oost	1380	1960
11. Weemstraat-Noord	2050	3120
12. A18-West	6700	11320
13. A18-Oost	6180	9890

4. Visie

De Achterhoek is een prachtige groene landstreek. Binnen deze landstreek vormt Doetinchem het stedelijke centrum. De stad biedt aan zijn inwoners de kwaliteit van het wonen en werken in een prachtige landelijke setting. Het Land van Wehl vormt het tussengebied tussen de stad Doetinchem en het even ten westen daarvan gelegen dorp Wehl. De opgave voor het voorliggende Structuurplan bestaat uit het creëren van ruimte ten behoeve van regionale bedrijvigheid en wonen. De inzet is om dit bovendien te doen met behoud van de landelijke setting van zowel de stad Doetinchem als het dorp Wehl.

4.1 Een groene omgeving

Het Land van Wehl heeft aan de oostzijde een agrarisch en open karakter. Alhoewel de landerijen veel bebouwing kennen biedt de streek op de meeste plekken ruim zicht op de omgeving. In bijna het gehele gebied zijn de op afstand gelegen, beboste heuvels van het Montferland in beeld. De zuidzijde van het dorp Wehl is besloten. Op enige afstand gelegen bos omgeeft hier het dorp. De tussenliggende gronden bestaan uit vrij liggende bebouwing en kleine kavels met een zeer divers gebruik.
Het Structuurplan handhaaft de ruimte tussen stad en dorp, waarmee zowel stad als dorp hun groene en zelfstandige ligging behouden. In het plan worden de landschappelijke eigenschappen en kwaliteiten ingezet ten behoeve van:
- de positionering en begrenzing van het bedrijventerrein
- een aantrekkelijk uitbreiding van het dorp
- de aanleg van nieuwe recreatiemogelijkheden.

Landschappelijk gaat het onder andere om het aanzetten van de verschillen en het handhaven van de doorlopende verbindingen van bomenlanen, wegen en waterlopen.

Verschillen Het gebied kent landschappelijk een verschil tussen het meer open en natte oostelijke deel en de drogere en meer besloten gronden rond het dorp Wehl. Op de hoger gelegen gronden vinden het bedrijventerrein en de uitbreiding van het dorp hun plek. Het bedrijventerrein wordt in de zuidwest hoek van het gebied geplaatst, zodanig dat vanuit het gebied het zicht op de heuvels van het Montferland zoveel mogelijk vrij blijft. Het bestaande bos wordt bij de opzet van de woningbouw richting het dorp uitgebreid zodat de kern aan het bos komt te grenzen en een nieuwe lommerrijke woonomgeving ontstaat.
Op de lagere gronden, langs de Wehlse Beek wordt het oorspronkelijke natte karakter opgepakt om ruimte te maken voor de natuur en een ommetje vanuit de stad. De verbreding van de beek, de aanleg van plas-dras situaties, hooilanden en een nieuw stelsel van paden vormen hier de basis voor een recreatief aantrekkelijke stadsrand. Het tussenliggende gebied blijft open en agrarisch.

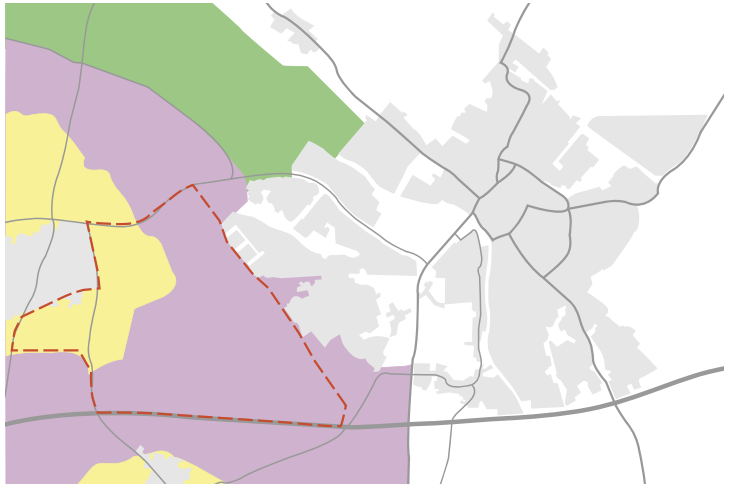
Netwerken Buiten de verschillen zijn het de doorlopende wegen en waterlopen die een hoofdrol spelen in het plan. De Vogelstraat/Groenestraat en de Doetinchemseweg vormen momenteel belangrijke langzaam verkeersverbindingen. Ze worden zowel door scholieren en werknemers uit Wehl gebruikt die op en neer gaan naar Doetinchem als door recreanten die de bossen bij Wehl op zoeken. Van noord naar zuid wordt het gebied gekruist door een regionale fietsroute, die de IJssel met het Montferland verbindt. Deze bestaande routes blijven in het Structuurplan overeind. Hieraan wordt in het structuurplan de Broekstraat, welke aan de zuidzijde van de nieuwbouwwijk Dichteren uitkomt, toegevoegd.

Het water stroomt in het Land van Wehl van het hoger gelegen westen middels drie hoofdwatergangen naar de Wehlse Beek. Het streven van het waterschap is om water zo lang mogelijk vast te houden en te bergen in het gebied zelf en slechts bij grote neerslag af te voeren. Binnen de opzet van het bedrijventerrein is ten behoeve van de opvang en berging van het water een forse centraal gelegen wadi opgenomen. Parallel aan deze wadi ligt een nieuwe watergang die ook het water van Wehl- Zuid afvoert. De voorkeur van het Waterschap is om bij afvoer het overtollige water zo zuidelijk mogelijk in de Wehlse beek op te vangen.
De Wehlse beek zelf kent een potentie als schakel in het netwerk van ecologische verbindingen. Hij verbindt de gronden bij Stroombroek met de Oude IJssel. De verbreding van de beek vormt daarin een eerste stap.

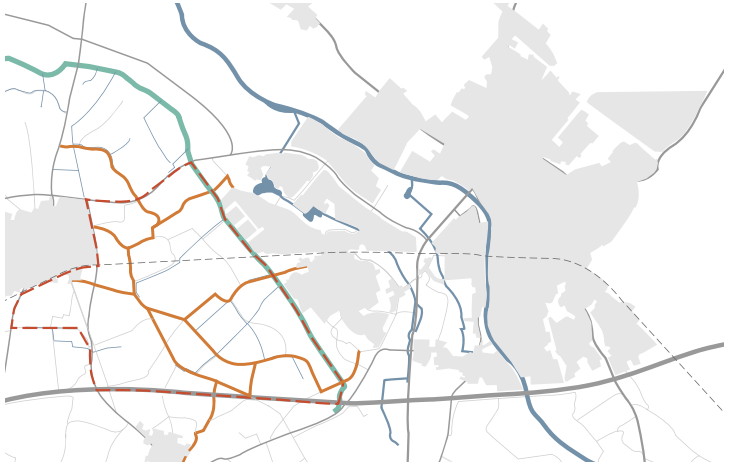
4.2 Bereikbaarheid, samenhang en overgangen

De belangrijkste uitdaging van het Structuurplan ligt in het overbruggen van de schijnbare tegenstellingen tussen een stedelijke uitbreiding en het handhaven van het landelijke decor. Verdere verstedelijking van het Land van Wehl lijkt strijdig met de inzet van een groen uitloopgebied. Daarbij zoek je dorps wonen niet in de nabijheid van een regionaal bedrijventerrein. En een regionaal bedrijventerrein verwacht je niet als een satelliet in de weilanden. Buiten de landschappelijke karakteristieken zijn bij de opzet van het Structuurplan de volgende uitgangspunten sturend geweest.

Bereikbaarheid De variatie in de bereikbaarheid vormt een belangrijk sturingsmiddel. Het bedrijventerrein moet voor het verkeer uit de regio goed bereikbaar zijn. De overlast van het vrachtverkeer moet daarbij beperkt



Landschapstypen
(Bron: STUIT, juli 2004)



Netwerken

blijven. Het bedrijventerrein is daartoe gelokaliseerd nabij de afslag van de A18 en wordt direct vanaf de Weemstraat, een belangrijke provinciale weg, ontsloten. Tegelijkertijd is het de inzet om het GIOS-gebied verkeersluw te maken. Het gebied moet een paradijs zijn voor de fietser. Op de plekken waar deze in de bestaande profielen nog niet aanwezig zijn wordt daartoe langs de geplande routes ruimte voor fietsstroken gemaakt. Bovendien zal gedurende het verder planproces worden bezien welke maatregelen er nodig zijn om het bestaande sluipverkeer terug te dringen.

Regionale samenhang De ontwikkeling van het Land van Wehl moeten bezien worden met een regionale bril. Het gehele programma staat niet op zichzelf, het vormt een schakel in de doelstelling: prettig wonen en werken in de Achterhoek.
Het regionale bedrijventerrein moet niet alleen een kwantitatieve aanvulling zijn op de bestaande locaties maar vooral ook qua profiel. Met het regionale bedrijventerrein wordt onder andere beoogd om uitplaatsing van bedrijven die, vanwege milieueisen dan wel vanwege hun omvang niet meer op de huidige locaties passen, in de regio op gang te krijgen. Bij de opbouw van het bedrijventerrein is daarom gekozen voor een rationele opzet die uiteenlopende en grotere bedrijven toelaat. Alleen de randen nodigen uit tot een kleiner en specifiek type bedrijvigheid. Daarbij levert het bedrijventerrein een fors aantal arbeidsplaatsen op voor de regio. Ruwweg zijn dit 40 arbeidsplaatsen per hectare. Tot slot geeft één forse en geconcentreerde locatie ook schaalvoordelen. Zaken als mobiliteitsmanagement, parkmanagement, uiteenlopende voorzieningen en samenwerking kunnen gemakkelijker geregeld worden.

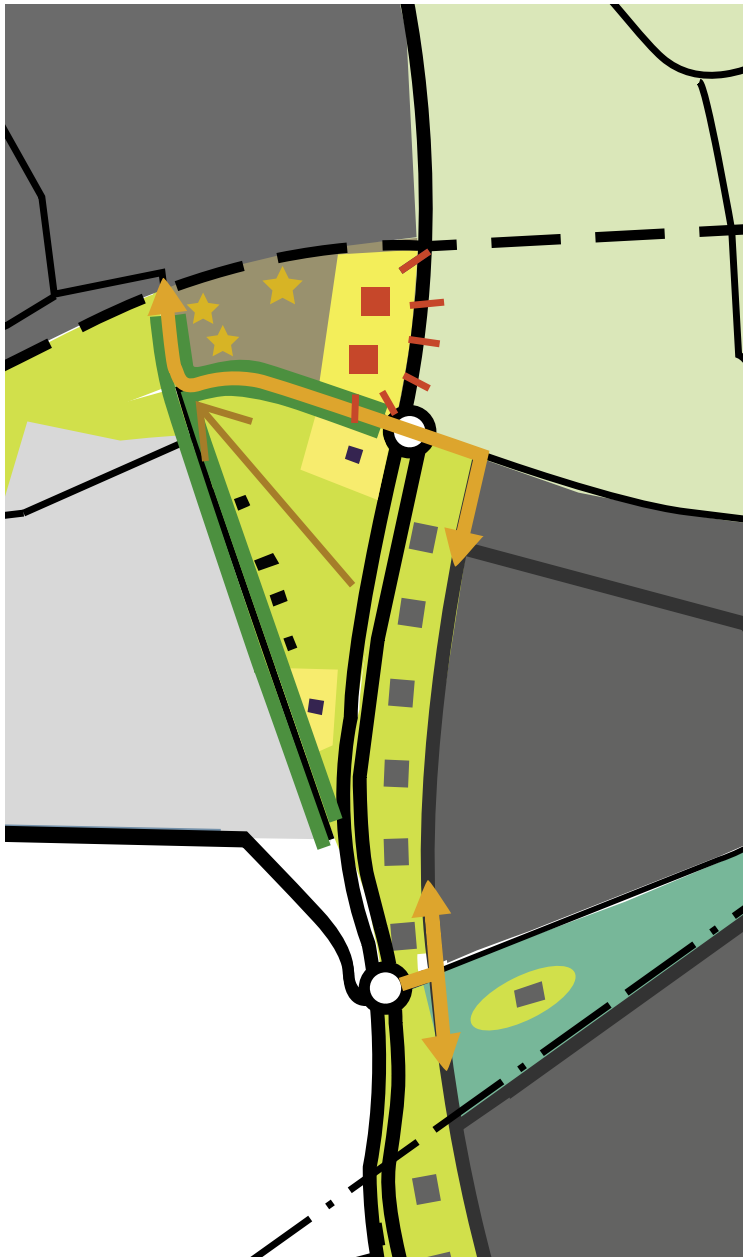
Ook het GIOS-gebied en Wehl-Zuid moeten bezien worden in regionaal verband. Het GIOS-gebied vormt een pendant van de bossen langs de noordzijde van de Oude IJssel. De stad Doetinchem heeft haar oorsprong op de hogere gronden van de noordoever van de Oude IJssel. De hier gelegen bossen en de tussengelegen landerijen boden een krachtig en lommerrijk decor voor de stadsuitbreidingen en bovendien een prachtig recreatiegebied. In de afgelopen decennia is de stad fors gegroeid, waarbij de sprong over de rivier is gemaakt. De groene kwaliteiten zijn daar in mindere mate aanwezig. De Wehlse Beek vormt nu een abrupte stadsgrens waarbij het aan de overzijde van de beek gelegen agrarische gebied slechts beperkte toegankelijkheid en ook beperkte recreatieve mogelijkheden biedt. Landschappelijk gezien ligt het voor de hand om hier te gaan voor een natte variant. Wehl-Zuid biedt niet alleen ruimte voor de groei van het dorp. De locatie geeft de kans om, in aanvulling op de bouwlocaties welke momenteel in Doetinchem worden gerealiseerd, een groen en dorps woonmilieu te bieden. Een nieuw bosgebied gaat Wehl met de Plantage verbinden.

Overgangen Goede overgangen tussen de uiteenlopende programmaonderdelen zijn van het grootste belang. De onderdelen lenen zich er niet voor om koud tegen elkaar aan te liggen.
De Weemstraat vormt een bijna natuurlijke scheiding tussen bedrijventerrein en dorp. Wehl-Zuid is gezien de geluidsbelasting van het verkeer op afstand van deze rondweg gelegd. De Koksgoedweg is daarbij een vanzelfsprekende grens en vormt met zijn laanbeplanting een prachtige afscherming. Aan de andere zijde van de Weemstraat kent het bedrijventerrein een brede, half

open strook met kleinere representatieve panden in een groene setting.
De driehoek tussen de Weemstraat en de noordelijke Martinuslaan blijft een open ruimte. De openheid van de bestaande weiden hier vormt een belangrijk onderdeel van de entree van het dorp Wehl; het biedt van afstand een blik op het dorp.

De Weemstraat met zijn omgeving verdient in het vervolg bijzondere aandacht. Ruimtelijk omdat dit de voordeur is, hier kom je zowel Wehl als het RBT binnen. Projectmatig is de situatie bijzonder omdat drie, straks afzonderlijke, projecten elkaar raken en sterk zullen beinvloeden. Vormt deze zone vanuit de afzonderlijke projecten misschien een rand, voor het structuurplan is dit de sleutel van het plan.

De Doetinchemseweg en de Nieuwestraat vormen de overgang tussen het bedrijventerrein en het GIOS-gebied. Langs de Doetinchemseweg wordt het oude laanprofiel hersteld, ook de Nieuwestraat komt in de bomen te staan. Langs deze wegen worden kleinere, groene bedrijfskavels aangeboden.



Weemstraat; belangrijke entree

Algemeen

Bebouwing, bestaand

A18

Wegen

Voormalige vuilstort

Bos, bestaand

Watergangen, bestaand

Verdubbeling Weemstraat

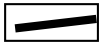
Plangrens

Wehl Zuid

Bestaande woningen, handhaven

Dorpsuitbreiding

Bijzondere bebouwing


Hoofdweg

Herinrichting stationsomgeving

Bos, nieuw

Weide

RBT

Kavel type 1: Exclusief

Kavel type 2: Zichtlocatie

Kavel type 3: Groen

Kavel type 4: Gevarieerd

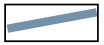
Inpassing gasleiding

Hergebruik bestaande bebouwing, indicatief

Hoofdweg

Wadi

Weide


Watergang, nieuw

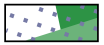
GIOS

GIOS; Landbouw & extensieve recreatie

Bestaande en aan te leggen fietsroutes

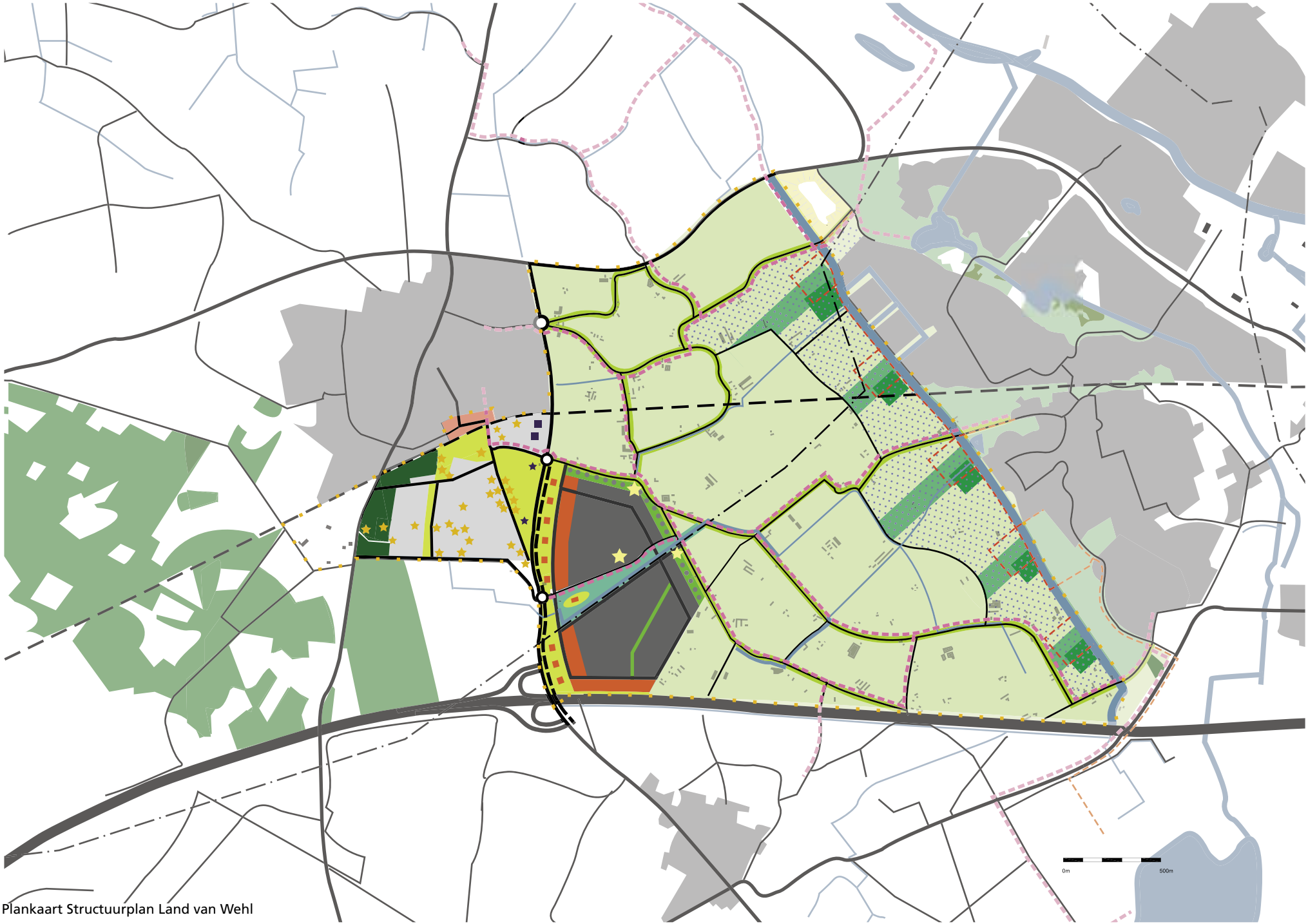
Aanleg recreatieve wandelroutes

Herstel en aanleg lanen


Zoekgebied natte hooilanden en plasdrasgebieden

Verbrede Wehlse Beek

Bestaande bebouwing



Plankaart Structuurplan Land van Wehl

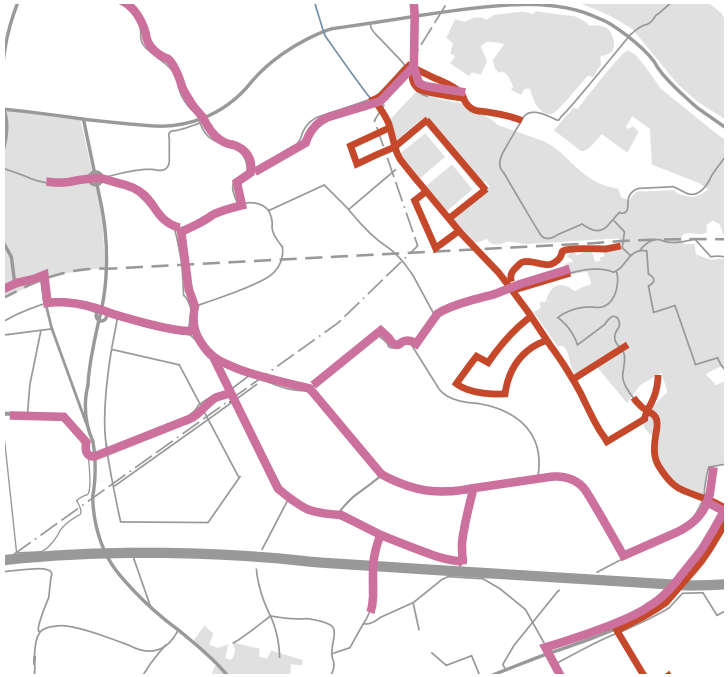
5. Planonderdelen

Het project voor het Land van Wehl bestaat uit een drietal programmaonderdelen: een stedelijk uitloopgebied – GIOS Meerenbroek genaamd -, een regionaal bedrijventerrein en een uitbreiding van het dorp Wehl. Elk van de onderdelen wordt in deze planbeschrijving nader omschreven. Buiten de programmaonderdelen is in de toekomst ten gevolge van de algemene toename van het autoverkeer een verbreding van de Weemstraat noodzakelijk. Gezien de ruimtelijke gevolgen die de verbreding heeft is deze als vierde planelement opgenomen in de beschrijving.

5.1 GIOS Meerenbroek

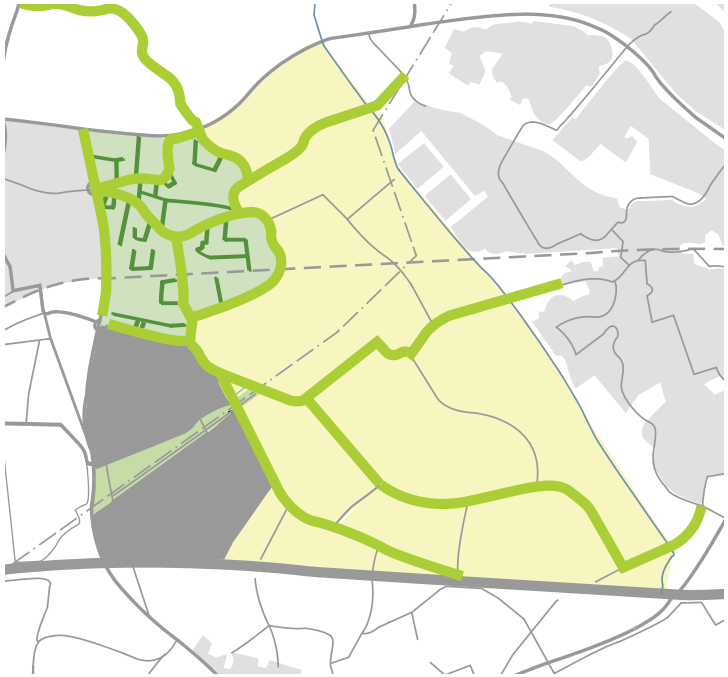
Ten behoeve van de uitloop van de stad wordt voorgesteld om de bestaande landschappelijke kwaliteiten vast te leggen in een stevig raamwerk van recreatieve routes en een verbreding van de Wehlse Beek. Binnen dit raamwerk bestaat alle ruimte om in de komende jaren samen met de bevolking en het agrarische bedrijfsleven te komen tot een aantrekkelijk landelijk gebied. Ten behoeve van deze verdere ontwikkeling van het gebied - buiten het raamwerk - is inmiddels een gebiedsproces opgestart. Dit proces omvat het gehele GIOS-gebied en niet alleen het Meerenbroek.

Raamwerk Het raamwerk binnen het Land van Wehl is gebaseerd op de bestaande wegen, laanbeplantingen alsmede de Wehlse Beek.
De bestaande wegenstructuur biedt zowel van oost naar west als van noord naar zuid goede routes voor de fietsers. De Vogelstraat/Groenestraat en de Doetinchemseweg vormen momenteel belangrijke fietsroutes. Hieraan wordt in het ontwerp structuurplan de Broekstraat, welke aan de zuidzijde van de nieuwbouwwijk Dichteren uitkomt, toegevoegd.



Uitbreiden recreatief netwerk

Ruimte voor Wehlse Beek



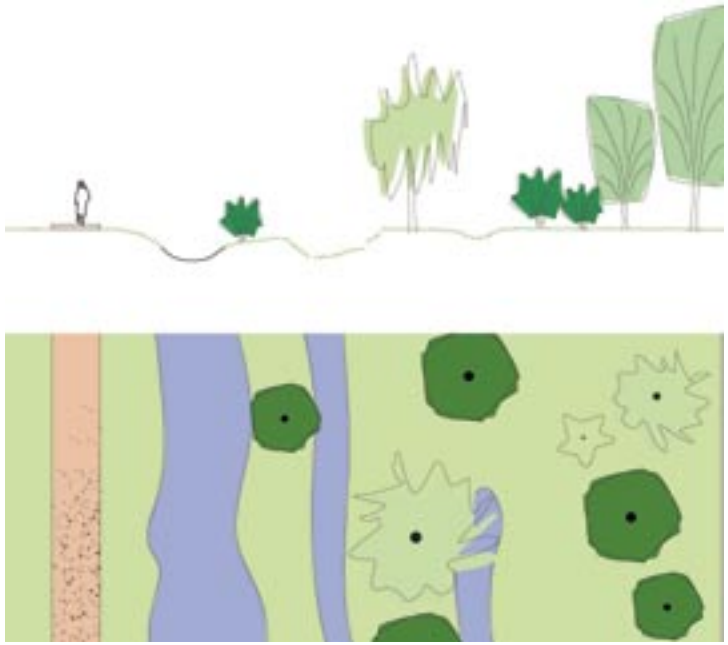
Verschillen tussen landschapstypen vergroten

Daarnaast vormt het Land van Wehl een verbinding tussen het gebied langs de IJssel en de Oude IJssel enerzijds en het Montferland anderzijds. Een regionale fietsroute passeert nu al het gebied. De kruising bij de Broekhuizerstraat en het viaduct over de A18 bij Kilder vormen belangrijke schakels in deze regionale route.
Ten behoeve van het fietsverkeer is het belangrijk dat het gebied verkeersluw wordt. Nu worden zeker de Doetinchemseweg en de Kemnadeweg vanuit Doetinchem gebruikt door sluipverkeer op weg naar de A18. Omdat er verzet is vanuit de bewoners en omwonenden tegen het afsluiten van de wegen bij de overgang van de Wehlse Beek is afgesproken dat gedurende het verdere planproces voor het GIOS-gebied zal worden bestudeerd welke maatregelen genomen kunnen worden om het sluipverkeer terug te dringen. Een aantal door de bewoners gesuggereerde alternatieven (o.a. drempels, selectief afsluiten naar doelgroep en naar locatie, gedeeltelijke ontsluiting via RBT) zullen meegenomen worden in het gebiedsproces. Voor de verkeersafwikkeling vanuit Dichteren en m.n. op de Europalaan speelt de komende mobiliteitsvisie een belangrijke rol.
De huidige wegen bieden niet overal voldoende ruimte voor de fietser. Daarom wordt voor alle wegen van het bovenstaand geschetste netwerk voorgesteld een profiel aan te leggen met fietsstroken. De huidige Doetinchemseweg dient daarbij als voorbeeld. Uitzondering hierop vormt de Vogelstraat waar het bestaande zeer smalle profiel nog refereert aan de middeleeuwse weg die hier ooit lag. Langs deze belangrijke verbindingen is eveneens voorzien in het aanvullen dan wel aanplanten van een bomenlaan teneinde de routes ook ruimtelijk te markeren.

Voor Dichteren en de Huet is ook een meer directe uitloop voor de wandelaar voorzien. Daarbij wordt ingezet op de aanleg van een padenstelsel alsmede een verdere vernatting langs de Wehlse Beek.
De Wehlse Beek wordt daarbij verbreed. Door middel van deze verbreding krijgt de beek opnieuw de ruimte om verschillende ondiepe stroomruggen te vormen. In de beekbedding zal daarbij beplanting ontstaan. Aan de westzijde van de beek worden zowel nieuwe plas-dras situaties als natte hooilanden aangelegd. De bestaande rijke bovengrond wordt daartoe afgegraven. Bij de dieper afgegraven plas-dras situaties zullen zich op den duur broekbossen vormen. De ‘hooilanden’ zullen een beeld krijgen van bloemrijke graslanden. Met deze ingrepen ontstaat een prachtig, afwisselend decor voor een padenstelsel vanuit de aangrenzende woonwijken. Vooral de twee bestaande groene lobben in Dichteren en de Huet bieden de kans om het uitloopgebied tot in de woonwijk door te laten dringen. In deze lobben zouden ook een aantal recreatievelden opgenomen kunnen worden. Ook op andere plekken zal een goede aansluiting worden gezocht op het groen in de bestaande wijken.

Spelregels Binnen dit raamwerk van wegen en waterlopen is het voor de huidige ondernemers mogelijk om te blijven boeren dan wel nieuwe initiatieven te ondernemen. De bestaande rechten van de agrarische ondernemers worden niet aangetast. Buiten de voortzetting of uitbreiding van de huidige agrarische bedrijvigheid biedt het gebied kansen om in te spelen op een verdere recreatieve ontwikkeling. Dat kan echter alleen binnen een groene, landelijke context.
Zo bestaat bijvoorbeeld in principe binnen het gehele buitengebied, met uitzondering van de EHS

natuurgebieden, van de gemeente Doetinchem de ruimte voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Een landgoed is een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos- en/of natuurgebied van vijf hectare. Met name het criterium openbaar toegankelijk maakt de realisatie van landgoederen aantrekkelijk voor het Land van Wehl. Ten behoeve van de komst van eventuele landgoederen zullen in de volgende fase van het GIOS proces nadere spelregels worden opgesteld. Die spelregels omvatten regels met betrekking tot erfbeplanting en richtlijnen voor het grondgebruik. De spelregels zullen inspelen op de landschappelijke verschillen tussen de droge en meer besloten westzijde van het gebied en de laag gelegen open gronden langs de Wehlse Beek.
Buiten landgoederen wordt ook gedacht aan het stimuleren van kleinschalige oplossingen middels subsidieregelingen ten behoeve van de aanleg van erfbeplanting en openstelling van de uiteenlopende weidegronden ten behoeve van de wandelaar.



Voorbeelduitwerking Wehlse Beek

5.2 Regionaal Bedrijven Terrein

Het RBT moet de ruimte bieden aan de Achterhoek als regio voor een verdere opvang van de bedrijvigheid. Doetinchem speelt in de ogen van de provincie Gelderland, als centrumgemeente, bij deze opvang een belangrijke rol. Het terrein bij Doetinchem moet ruimte bieden aan gemengde bedrijvigheid.
Aanvankelijk werd uitgegaan van een terrein met een bruto oppervlakte van 120 hectare. Op basis van laatste prognoses ten aanzien van de verwachtte uitgifte is deze omvang door de gemeente verkleind. Het RBT kent in het voorliggende ontwerp structuurplan een omvang van 78 hectare bruto waarvan 54 hectare uitgeefbaar is. Die omvang vloeit voort uit enerzijds de behoefte en anderzijds de fysieke begrenzing. De contour van de WVG zal hierop worden aangepast en zich beperken tot de gronden ten westen van de Nieuwestraat.

Varianten RBT Teneinde heldere keuzes te maken m.b.t. de inrichting van het RBT zijn in eerste instantie een drietal “extreme” modellen getekend, die op wezenlijke onderdelen van elkaar verschillen.

In de tabel op de rechterpagina zijn de verschillen op een rij gezet.

Model Etalage

Model Landschap

Model Herstructurering

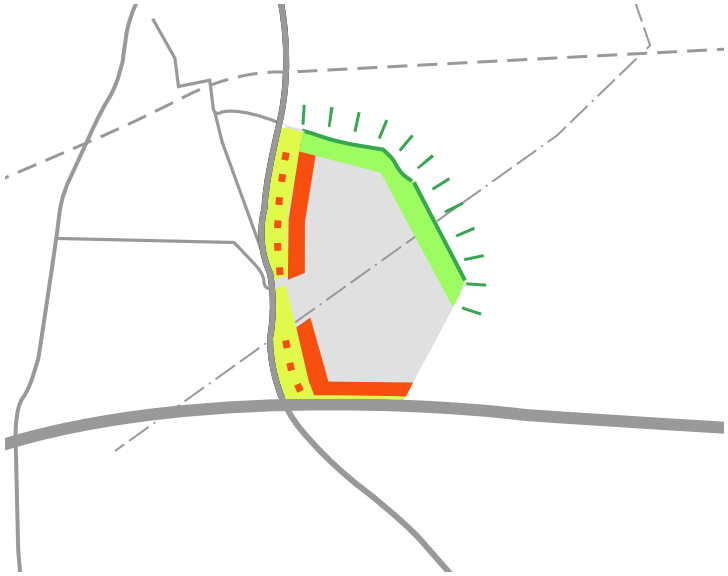
	Herstructurering	**Landschap**	**Etalage**
Profiel	relatief laag	gemiddeld	relatief hoog
Motto	Op gang brengen herstructurering in bestaande steden en dorpen	Inpassing in het landschap (mooie, zachte rand)	Werkgelegenheid scheppen Representativiteit (mooie, harde rand)
Kavels	Groot (6000 m2)	Tussenpositie	Klein (4500 m2)
Verkeer	Relatief veel vrachtverkeer, zware ontsluiting	Tussenpositie	Relatief veel personen-autoverkeer (per auto en OV), lichte ontsluiting
Type bedrijven	Relatief veel milieuhinderlijke bedrijven (t/m categorie 5)	Incidenteel cat. 5	Relatief veel zichtlocaties (t/m cat. 4)
Faseerbaarheid	Uitstekend	Uitstekend	Moeizaam, pas "af" in eindstadium
Uitgeefbaar oppervlak	70%	65%	60%
Ruimtelijke kwaliteit	Profielen	Menging, groene brokken	Rondweg en rand
Structuur groen en water	Langs Weemstraat en beperkt onder hoogspanning	Langs Weemstraat en in centrale zone	Rondom
Verkeers-structuur	Randontsluiting	Centrale ontsluiting	Randontsluiting
Aanknopingspunten	Mager	Landschappelijke inpassing	Idem en architectuur

In het kernteam en het college is de keuze gemaakt om verder te gaan met de herstructureringsvariant. Die variant lijkt het beste aan te sluiten op het gewenste profiel van het RBT. Bij de verdere uitwerking van het model is meer rekening gehouden met de bestaande wegen. Zo worden de Doetinchemseweg aan de noordzijde en de Nieuwestraat en een deel van de Heislagseweg aan de oostzijde gehandhaafd. Ook het tracé van de Kemnadeweg blijft bestaan. De realisatie van het bedrijventerrein is daarmee goed te faseren.

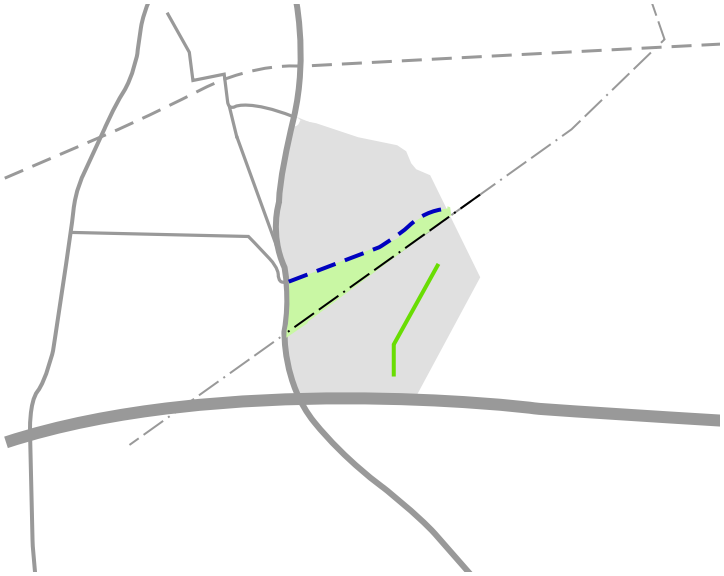
Planopzet Het regionaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld in de zuidwest hoek van het Broek nabij de afslag van de A18.
Langs de A18 en de Weemstraat is ruimte voor de bedrijven om zich te presenteren. De bedrijven langs de A18 staan op korte afstand van de weg. Buiten de bermsloot is er nog de ruimte om enkele bomen aan te planten, de bedrijven krijgen daarmee een groene context. De Weemstraat wordt door de komst van het bedrijventerrein, in tegenstelling tot de huidige situatie, omgevormd tot een voorkant. Direct naast de weg zijn, in een boomweide, kleinere en markante kavels opgenomen. Veertig procent van de strook is uitgeefbaar, de helft van de kavels is te bebouwen. De bedrijven in de tweede linie blijven door de transparante opbouw van de rand langs de weg goed zichtbaar.
De zuidwesthoek van het bedrijventerrein vraagt om bijzondere aandacht, een hoger en markant gebouw kan hier een plek krijgen.
De bestaande Doetinchemseweg aan de noordzijde vormt, samen met Nieuwestraat aan de oostzijde een tweede bijzondere rand van het bedrijventerrein. Op de groene kavels langs deze wegen is een menging van werken en wonen gepland. Op de kavels kan een

bedrijfswoning worden gebouwd. Een beeld dat aansluit bij de bestaande boerderijen aan de overzijde van de weg in het GIOS-gebied. Een fors deel van de kavel moet daarbij groen worden ingericht waarbij met name de voorzijde en de onderlinge afstand van belang is.
Binnen het bedrijventerrein is de zone van de hoogspanningslijn ingezet om tot een geleding te komen. In deze zone wordt het overvloedige regenwater opgevangen en in de bodem geïnfiltreerd. Aan de noordzijde wordt deze zone begrensd door de Kemnadeweg. In het nieuwe profiel van de weg is zowel een vrij liggend fietspad als ruimte voor de bestaande watertransportleiding opgenomen. De weg biedt een aantrekkelijke fietsroute over het bedrijventerrein vanuit het Broek naar de bossen van het Stille Wald. Naast de hoogspanningslijn en de watertransportleiding is in het zuidelijke deel ook een bestaande gasleiding ingepast. De bedrijfsweg volgt hiertoe het tracé van de leiding, de leiding ligt in een brede berm.
Het bedrijventerrein wordt middels een tweetal toegangen vanaf de Weemstraat ontsloten. Daarvoor worden de bestaande afslagen bij de Kemnadeweg en de Doetinchemseweg gebruikt. Beide afslagen zullen wel opnieuw moeten worden vormgegeven. Een rondweg vormt de hoofdontsluiting binnen het bedrijventerrein. De positie van de bedrijfswegen is later te bepalen.

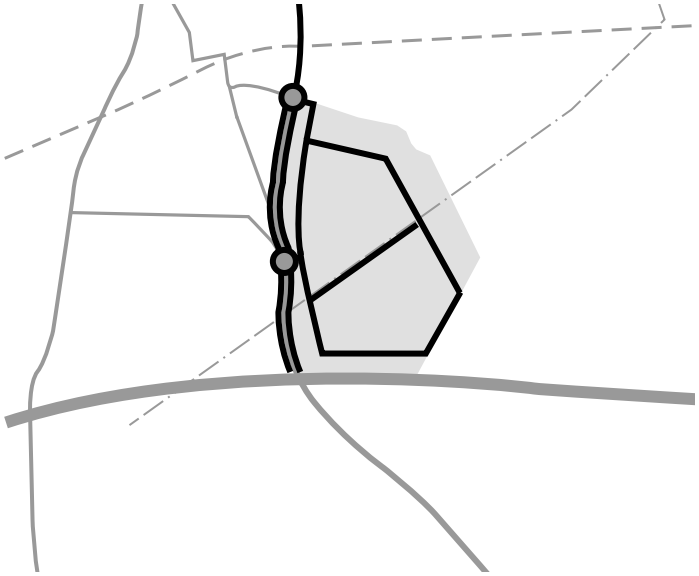
Varianten Martinuslaan Ten behoeve van de inpassing van de Martinuslaan zijn een tweetal varianten bestudeerd. In een eerste variant is de huidige laan met alle kavels ter weerszijde gehandhaafd. Een dergelijke variant is goed inpasbaar. De bestaande kavels aan de oostzijde zouden daarbij desgewenst een tweede ontsluiting krijgen aan het bedrijventerrein zodat ook zij hier kleinschalige bedrijfsactiviteiten kunnen



Groene presentatie naar landschap, zichtlocaties aan de A18 en Weemstraat



Bestaande wegen, weides, bebouwing en hoogspanningsleiding verweven door bedrijventerrein

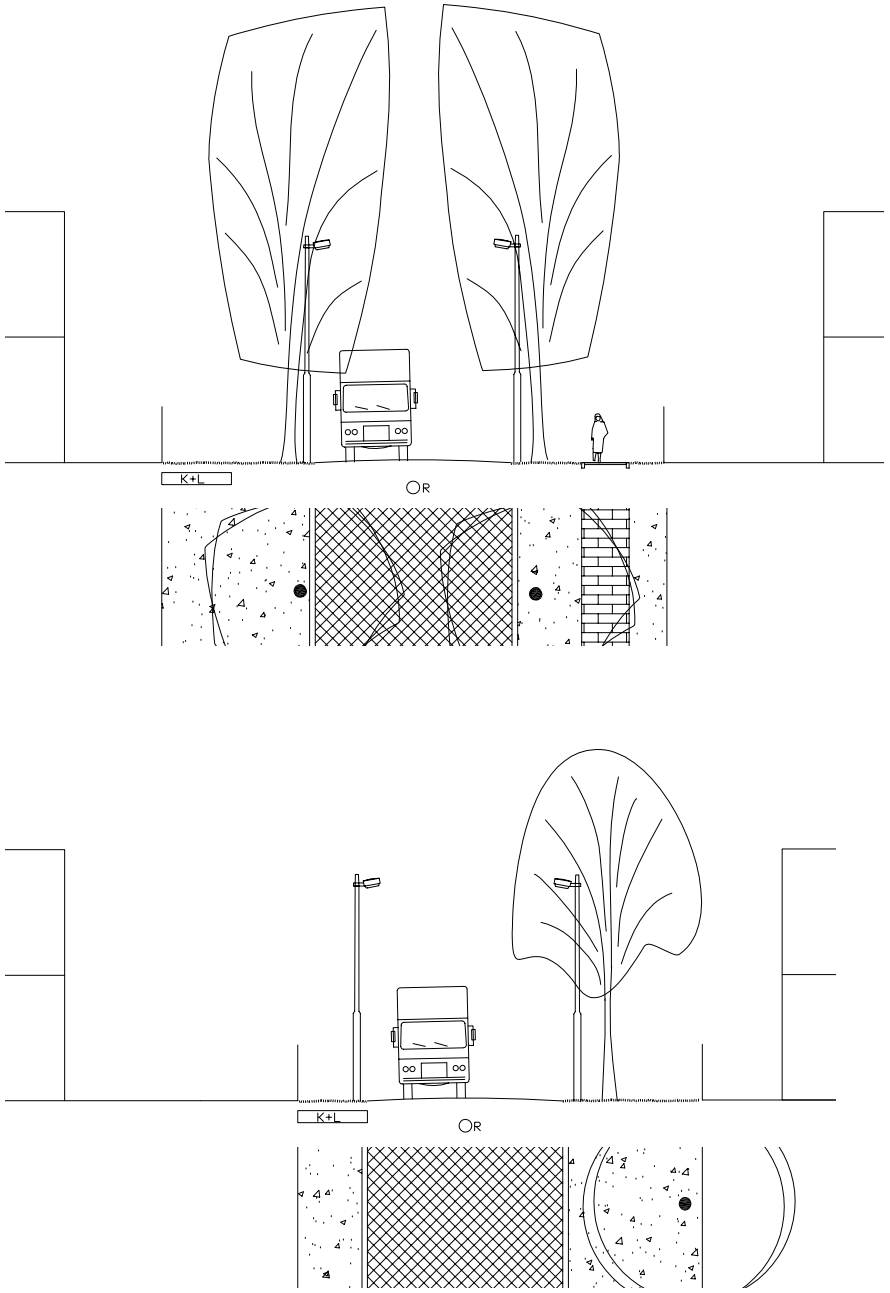


Vanaf Weemstraat twee entrees naar interne ring door bedrijventerrein

ontwikkelen.
In de tweede en nu opgenomen variant is er van uitgegaan dat de Martinuslaan met zijn huidige bebouwing verdwijnt. Deze variant biedt vooral meer ruimte voor bedrijvigheid met een regionale zichtlocatie. Gezien het geringe draagvlak bij de bewoners voor de eerste oplossing en de behoefte aan regionale zichtbaarheid van het bedrijventerrein is voor deze tweede variant gekozen.

Uitwerking Bij de verder uitwerking van het bedrijventerrein zijn een aantal zaken van belang. De hoeveelheid uitgeefbaar terrein is in de loop van de planontwikkeling in wisselwerking met exploitatieberekeningen opgehoogd. De inrichting van de wegprofielen is daarmee in hoge mate bepalend geworden voor de ruimtelijke kwaliteit van het RBT als geheel. In alle profielen is nu ruimte opgenomen voor bomen, een dubbele rij langs de hoofdweg en een enkel rij langs de bedrijfswegen. Dat komt de uitstraling van het bedrijventerrein ten goede. Trottoirs zijn alleen voorzien langs de hoofdwegen.
Ook zullen eisen gesteld worden aan de inrichting van de kavels. Zo is er nu vanuit gegaan dat al het parkeren gebeurt op eigen erf. Bij de uitgifte van de kavels moeten daartoe de nodige regels in de vorm van een rooilijn en een maximaal bebouwingspercentage worden opgenomen.

Het terrein biedt met name ruimte aan gemengde bedrijvigheid. In de opzet is nu uitgegaan van een gemiddelde kavelgrootte van 5500m2. De kavelgrootte varieert voor de uiteenlopende plekken op het terrein en is in de loop van het ontwikkelingsproces gemakkelijk aan te passen. Kavels zijn ook te delen of samen te



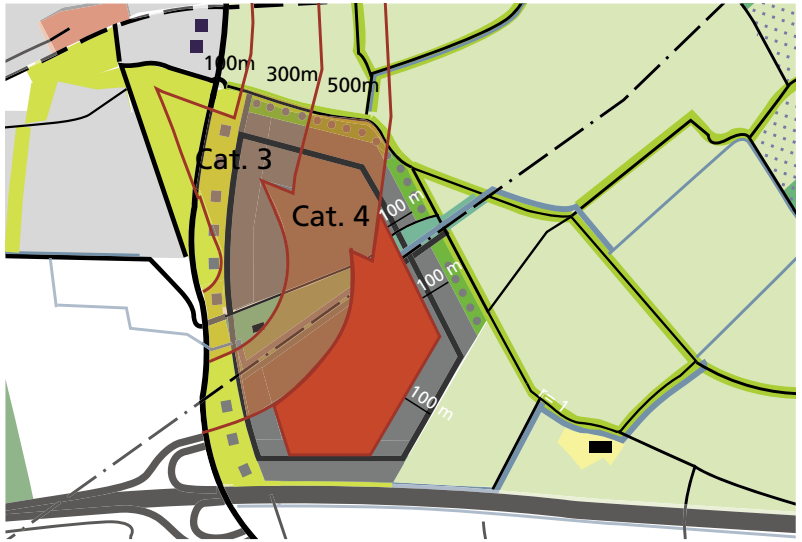
Voorbeelduitwerkingen profielen hoofdweg en verbindingsweg

voegen. Een deel van het terrein is bestemd voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein voor Wehl. Hiervoor moet nog een locatie worden aangewezen.

De randen bieden plek aan andere bedrijfstypen. In het totaal zijn daarmee op het RBT vier types voorzien. Een overzicht staat in de tabel hiernaast. De kavel in de wadi leent zich bij uitstek voor gemeenschappelijke voorzieningen welke op het bedrijventerrein worden gevraagd zoals een horecagelegenheid.

Bij de milieuzonering wordt rekening gehouden met de komst van Wehl-Zuid als rustige woonwijk. Vooral de zuidoost zijde van het plan biedt plek voor milieubelastende bedrijvigheid. Daarbij moet wel een redelijke afstand gehouden worden tot de bestaande woningen.

	Ligging	**Bedrijfstype**	**Geplande kavelgrootte**	**Regels**
Zichtlocatie	Langs A18 en Weemstaart, aan rondweg	Representatief	4000-10000m2	Aandacht voor architectuur
Exclusief	Langs Weemstraat in groenstrook	Representatief	2500-4000m2	Aandacht voor architectuur, alzijdig
Groen	Langs GIOS, aan landweg	Wonen en werken	2500-4000m2	Bedrijfswoning toegestaan, 35% groen op kavel, beperkt transport
Gevarieerd	Langs rondweg of bedrijfsstraat	Gemengd	Vanaf 2000m2	

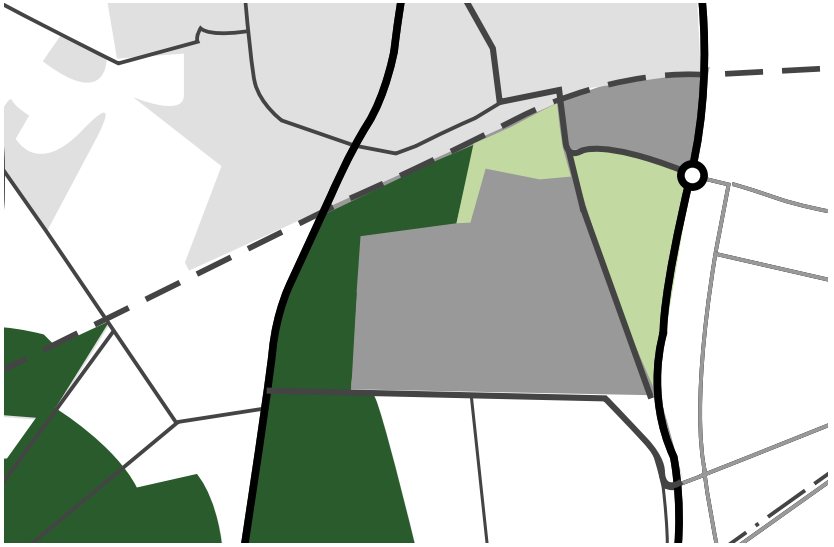


Zonering van het RBT op basis van de milieucatagorieën (indicatief)

5.3 Wehl – Zuid

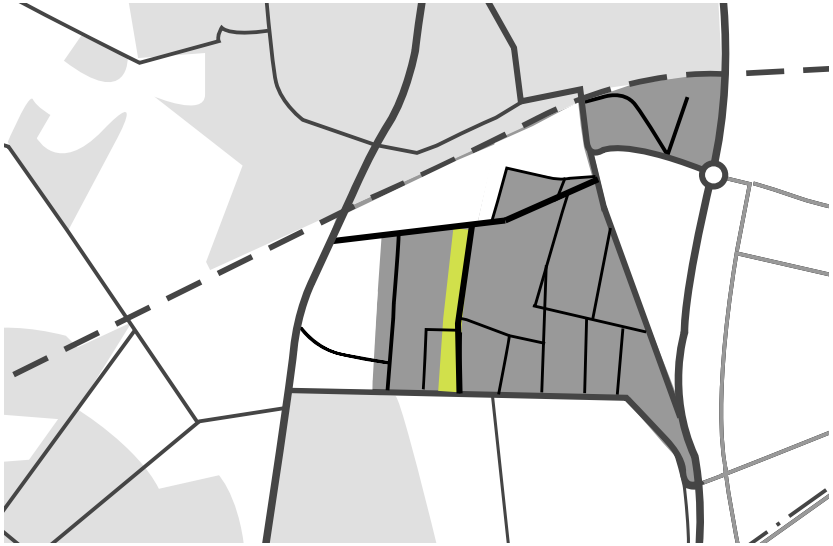
Voor Wehl-zuid wordt uitgegaan van 200-400 woningen. Bij de beoogde ontwikkeling is eerder sprake van een ontwikkelingsstrategie dan van een plan, bij de uitwerking zal in hoge mate moeten worden ingespeeld op de bestaande situatie. Door het programma een forse marge mee te geven ontstaat voor de uitwerking de nodige flexibiliteit.
Het plan kent daarbij een lange looptijd, voorzien wordt dat er tot 2020 slechts een klein aantal woningen per jaar gerealiseerd worden. Het werkelijk te realiseren aantal is in sterke mate afhankelijk van de uiteindelijke kavelgrootte en de beschikbaar komende gronden. Uit studies is daarbij gebleken dat dit aantal te realiseren valt ten oosten van de Beekseweg waardoor de WVG kan worden beperkt. Het karakteristieke gebied tussen de Beekseweg, Koningsweg en Ringweg blijft daarmee vrij van nieuwe bebouwing.

Planopzet De uitbreiding van het dorp Wehl is even los gelegd van het dorp. Ingezet wordt op een rustige en groene setting die georiënteerd is op het nabij gelegen bosgebied de Plantage. Aan de westzijde is dit bos doorgetrokken tot aan het spoor. Het dorp Wehl grenst daarmee, ondanks de uitbreiding nog steeds aan het buitengebied. Met dit lommerrijke karakter is Wehl-Zuid ook werkelijk een aanvulling op het bestaande dorp.
De driehoek tussen de Weemstraat en de Koksgoedweg blijft een open ruimte.
Op de hoek van de Doetinchemseweg en Weemstraat is in het plan een steviger bebouwing opgenomen. Deze bebouwing geeft het dorp een nieuwe entree. Waar de oorspronkelijke entree via de Martinuslaan is verdwenen geeft de Weemstraat nu nog teveel een beeld van de achterzijde van het dorp.



Wehl Zuid ligt los, weides en bos geven Wehl groene entrees

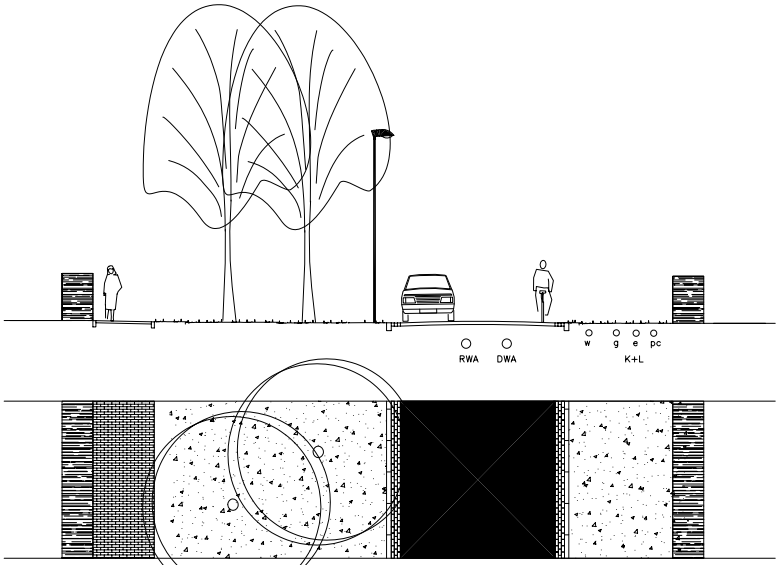
Bestaande kavels geven karakter aan Wehl Zuid, accent bij entree Wehl



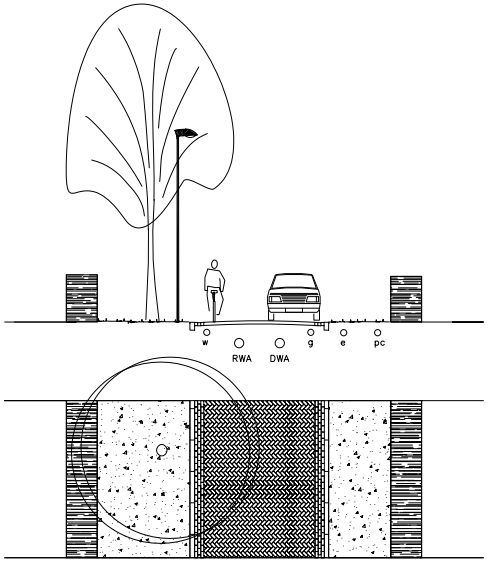
Benutten bestaande wegen Wehl Zuid, nieuwe wegen georienteerd op omliggende landschap

Alle bestaande woningen worden binnen de opzet voor Wehl-Zuid gehandhaafd. Ook de bestaande verkaveling zal zo veel als mogelijk worden gerespecteerd. Deze grillige en zeer divers bebouwde percelen geven het gebied een eigen kleur. Zo ook een enkele bestaande weide met geiten, paarden of ander gebruik.
Een blauwdruk van het stratenpatroon ligt niet klaar, wel een ontwikkelingsstrategie. Aan de noordzijde wordt als de tijd daarvoor rijp is een hoofdontsluiting aangebracht, bijna parallel aan het spoor. Woonstraten zullen deze hoofdontsluiting met de zuidelijk gelegen Plantage Allee verbinden. De wijk zal zich met de geschetste noord-zuid oriëntatie richten op enerzijds het bestaande dorp en anderzijds de aanwezige bossen van de Plantage.
De precieze opbouw van de woonstraten zal worden gebaseerd op de bestaande aanwezige verkaveling en dient maatwerk te zijn. Alleen centraal in de wijk is nu al een open groenstrook als venster van noord naar zuid voorzien.

Station De ontwikkeling van Wehl-Zuid zal bijdragen aan het vergroten van het draagvlak van het bestaande station. Voorlopig is niet voorzien in een tweede ontsluiting van het station vanaf de zuidzijde, de loop- en fietsafstanden zijn feitelijk zeer gering. Ook de intensiteit op de huidige spoorwegovergang bij de Stationsstraat is goed te verwerken. Wellicht moet in de toekomst meer ruimte genomen worden voor het fietsverkeer.
Parallel aan de planontwikkeling voor Wehl-Zuid lopen er verschillende projecten rond het station. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van een aantal bestaande locaties en een herinrichting van de stationsomgeving. Bij de herontwikkeling van de locaties wordt vooral gestreefd naar een verder verdichting met woningbouw.



Voorbeelduitwerking profiel hoofdweg



Voorbeelduitwerking profiel woonstraat

Dorpsentree en Doetinchemseweg Noord De openheid van de bestaande weiden tussen de Koksgoedweg en de Weemstraat vormt een belangrijk onderdeel van de entree van het dorp Wehl; het biedt van afstand een blik op het dorp. Slechts incidenteel kan aan de randen van deze ruimte gebouwd. Dit kan alleen indien hiermee een verbetering van de situatie wordt bereikt door bijvoorbeeld achterkanten om te zetten in voorzijden dan wel forse schuren te vervangen door een kleiner bouwvolume. Daarbij wordt gedacht aan kleinere (max. 500m2 bvo) panden in een representatieve groene setting. Het is van belang dat het zicht op het dorp daarbij vrij blijft.
De locatie aan de Doetinchemseweg Noord was oorspronkelijk gedacht als lokaal bedrijventerrein voor Wehl. Dit bedrijventerrein zal nu echter opgenomen worden in het RBT. Daarmee dient zich de kans aan om de entree tot het dorp opnieuw vorm te geven. De invulling van de hoek Weemstraat/Doetinchemseweg vraagt daarbij om maatwerk. Forsere bebouwing (max. 1000 m2 bvo) is hier mogelijk.
Delen van beide locaties kennen wel een grote geluidsbelasting. Voor de nieuwbouw op die delen ligt een andere bestemmingen dan wonen voor de hand.

Uitwerking Bij de eerste verkenningen van Wehl-Zuid is uitgegaan van parkeren op het eigen erf. Dat is vooral bepalend geweest voor de gehanteerde profielen. Gekozen is voor profielen met groene bermen teneinde het landelijke karakter van de uitbreiding te benadrukken. Alleen langs de hoofdweg is aan één zijde een trottoir voorzien. In alle straten zijn bomen opgenomen.
Het parkeren op eigen erf is alleen te realiseren als hiervoor voldoende garanties worden in gebouwd in de maatvoering en de spelregels van de verkaveling. Dit zou kunnen gebeuren in een stedenbouwkundig plan maar ook middels een beeldkwaliteitplan indien de verkaveling meer aan de ontwikkelingen op de markt wordt overgelaten. De verkaveling moet garanties geven voor voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf, de kavels moet daartoe in het algemeen redelijk breed zijn.
Binnen de huidige opzet is gerekend met een gemengd programma waarin een groot aandeel is opgenomen van vrijstaande woningen en twee onder een kap. Dit omdat starterswoningen en appartementen eerder in het dorp zelf zijn gedacht, daar zijn nog voldoende en meer geschikte locaties aanwezig. Het idee is dat er in Wehl-zuid de ruimte moet zijn voor particulier opdrachtgeverschap.
Het nieuwe bos is gedacht als ‘speelbos’. Een plek met ruime mogelijkheden om even te zitten, te spelen, te picknikken en ook de hond uit te laten.

5.4 Verbreding Weemstraat
Ten gevolge van de toename van het verkeer dient op termijn de Weemstraat tot aan de kruising met de Doetinchemseweg te worden verbreed tot een weg met twee maal twee rijstroken. De kruisingen bij de Kemnadeweg en de Doetinchemseweg zullen met verkeerslichten danwel door de aanleg van een rotonde moeten worden geregeld. Ook is er een tweede viaduct nodig over de A18.
Ten behoeve van deze verbreding is in het ontwerp structuurplan een ruimte van 20 meter aan de oostzijde van de huidige weg gereserveerd. Aan deze zijde wordt immers het RBT ontwikkeld en liggen geen op- en afritten van de A18. Bij deze reservering is uitgegaan van een profiel met een middenberm en een fietspad en een bermsloot aan de oostzijde van de weg.

6. Verkeers- en milieueffecten

6.1 Inleiding

Aan het opstellen van dit structuurplan is een Milieueffectrapport gekoppeld (plan-MER[1]). De gemeente stelt een plan-MER op om het milieu een volwaardige plaats te geven in de plan- en besluitvorming. Het begrip 'milieu' heeft daarbij een brede invulling, want behalve over b.v. luchtkwaliteit en geluidhinder gaat het ook over bijvoorbeeld effecten op water en natuur, landschap en cultuurhistorie. Het plan-MER vormt één van de bijlagen bij dit structuurplan. Deze paragraaf is grotendeels gebaseerd op de samenvatting van het plan-MER.

Het plan-MER geeft aan welke doelstellingen met de beoogde ontwikkelingen worden nagestreefd, welke alternatieven en varianten in de loop van het planproces in beschouwing genomen zijn en welke rol milieu-overwegingen daarbij gespeeld hebben. Het plan-MER geeft bovendien uitgebreid aan wat de milieu-effecten zijn van de ontwikkelingen en op welke wijze de effecten beperkt kunnen worden c.q. op welke wijze positieve effecten op het milieu gerealiseerd kunnen worden.

Eén van de belangrijkste bouwstenen voor het plan-MER zijn de via een verkeersmodel berekende verkeersintensiteiten. In paragraaf 3.8. gaven we al een beschrijving van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. In dit hoofdstuk geven we daarom allereerst een beschrijving van de bij verschillende planvarianten met behulp van het verkeersmodel berekende intensiteiten. De onderliggende rapportage "ruimtelijke ontwikkelingen in Wehl, effecten op de infrastructuur" d.d. november 2006 is opgesteld door bureau Goudappel Coffeng (BGC) uit Deventer.

6.2. Verkeerseffecten

Door Goudappel Coffeng zijn verkeersintensiteiten berekend voor de situatie in 2020 met een uitbreiding van 190 woningen in de kern van Wehl en 390 woningen in Wehl-Zuid en twee varianten voor de omvang van het RBT, te weten 50 ha en 71 ha netto bedrijventerrein[2]. Voor het RBT is gerekend met 40 arbeidsplaatsen per hectare.

Tabel 6.1 toont de berekende avondspitsintensiteiten.

Wegvak	Aantal motorvoertuigen in twee-uurs avondspits					
	2005	Autonome ontwikkeling (2020)	Effect RBT (50 ha) + Wehl-Zuid (2020)		Effect RBT (71ha) + Wehl-Zuid (2020)	
1. Weemstraat: A18 – Plantage Allee	3.020	4.460	5.010	(+12%)	5.140	(+15%)
2. Weemstraat: Plantage Allee – Doetinchemseweg	2.490	3.780	3.930	(+4%)	3.920	(+4%)
3. Weemstraat: ten noorden van Doetinchemseweg	2.010	3.020	3.160	(+5%)	3.180	(+5%)
4. Doetinchemseweg ten westen van Weemstraat	630	950	1.180	(+24%)	1.190	(+25%)
5. Hoofdweg Wehl-Zuid	0	0	270		270	
6. Kemnadeweg	320	450	860	(+91%)	1.010	(+124%)
7. Doetinchemseweg ten oosten van Weemstraat	130	220	790	(+259%)	1.000	(+355%)
8. Plantage Allee	200	230	220	(+10%)	210	(+5%)
9. Broekhuizerweg-West	1750	2880	2970	(+3%)	2980	(+3%)
10. Broekhuizerweg-Oost	1380	1960	2030	(+4%)	2040	(+4%)
11. Weemstraat-Noord	2050	3120	3290	(+5%)	3310	(+5%)
12. A18-West	6700	11230	11330	(+1%)	11350	(+1%)
13. A18-Oost	6180	9890	10320	(+4%)	10390	(+5%)

De grootste toename van verkeer, ten opzichte van de autonome ontwikkeling, vindt plaats op de Kemnadeweg en het oostelijk deel van de Doetinchemseweg, de te vervangen landwegen die gepland zijn als ontsluitingswegen van het RBT. Het westelijk deel van de Doetinchemseweg fungeert als ontsluiting van Wehl-Zuid en kent daardoor ook een grote procentuele toename. Het deel van de Weemstraat vanaf het RBT tot aan de A18 kent een toename van enkele tientallen procenten ten opzichte van de autonome ontwikkeling. In het noordelijk deel is de toename aanzienlijk lager.

Op basis van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied de verkeersintensiteit op enkele wegen significant toeneemt. Buiten het plangebied zal de bijdrage van het RBT en Wehl-Zuid nergens hoger liggen dan 5%.

In de studie van BGC is ook gekeken naar congestievorming na realisatie van Wehl-Zuid en het RBT. Met wat kleine verschillen gelden de conclusies die al werden getrokken voor de autonome ontwikkeling ook voor de situatie met woningbouw en bedrijventerrein: de Weemstraat en de onderzochte kruispunten moeten gereconstrueerd worden. De verschillen betreffen de aanleg van een of meer opstelstroken en dubbele afritten in plaats van enkele afritten.

Overigens wordt met het RBT onder andere beoogd om uitplaatsing van bedrijven in de regio die niet meer op de huidige locaties passen, op gang te krijgen. Op deze wijzen draagt het RBT bij aan het oplossen van problemen, waaronder verkeersproblemen, elders in de regio.

[1] Sinds de wetswijziging van 29 september 2006 wordt de term ‘milieueffectrapportage voor plannen’ gebruikt, ter vervanging van de daarvoor gebruikelijke term Strategische MilieuBeoordeling (SMB).
[2] Uitgaande van een uitgeefbaarheidspercentage van 69% komt dit overeen met 72 en 103 ha bruto. Het programma dat thans in het structuurplan wordt aangehouden, van 78 ha bruto, valt hierbinnen.

6.3. Milieu-effecten

In het plan-MER is aandacht besteed aan de thema's bodem en water, natuur, cultuurhistorie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De effectbeschrijving is voor een belangrijk deel kwalitatief (in aansluiting op het abstractieniveau van het structuurplan), maar voor thema's verkeer, geluid en luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd. Als referentie voor de milieugevolgen geldt de autonome ontwikkeling. Dat is de situatie die ontstaat zonder uitvoering van de plannen voor Wehl-Zuid, het RBT en het GIOS-gebied.

Bodem en water Wehl-Zuid en het RBT worden gevestigd op het dekzand in het westen van het plangebied, terwijl het GIOS is gepland op de lager gelegen kleiige gronden in het oosten. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden en kansen die het plangebied biedt.
In het plangebied is sprake van een aantal gevallen van bodemverontreiniging. Bij de realisatie van de voorgenomen activiteiten worden bestaande gevallen van bodemverontreiniging gesaneerd. Hierdoor zal de bodemkwaliteit op een aantal plaatsen verbeteren. Verondersteld mag worden dat bedrijven die zich op het RBT willen vestigen de nodige maatregelen treffen om bodemverontreiniging te voorkomen. Via de milieuvergunningen en de handhaving daarvan zal een en ander ook geborgd worden. Per saldo zal dus sprake zijn van verbetering van de bodemkwaliteit.

Het plan gaat uit van het zoveel en zolang mogelijk vasthouden en bergen van water in het gebied zelf. Het waterschap voert een beleid om robuuste systemen te creëren. Zo is op het RBT voorzien twee wadi's, die in periodes met overtollige regenval onder water mogen staan en daardoor een bergingsfunctie hebben. Het eventuele toch nog overtollige water van de woningbouwlocatie en het RBT wordt, conform de voorkeur van het waterschap, via een bestaande watergang zo zuidelijk mogelijk in de Wehlse beek opgevangen. Dat biedt de mogelijkheid om bij pieken de opvang te spreiden.
Ten aanzien van de waterkwaliteit is het de verwachting dat deze in het plangebied en in de Wehlse beek op termijn zal verbeteren. Een deel van de landbouwkundige functie en de daarmee gepaard gaande nutriëntenlast zal verdwijnen. Daarbij komt dat de wadi's en de natuurgerichte inrichting van de Wehlse beek bijdragen aan natuurlijke zuivering van het water. Negatieve effecten op de waterkwaliteit worden voorkomen door laad- en losplaatsen en drukke verkeerswegen op het bedrijventerrein aan te sluiten op de riolering en door te werken met duurzame materialen (o.a. geen koper en zink).

Natuur Het plangebied raakt aan de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en is leefgebied voor een aantal beschermde diersoorten. Negatieve effecten, als gevolg van toename van de recreatieve druk, op de PEHS zijn naar verwachting te voorkomen danwel te compenseren door het betreffende bos uit te breiden in de richting van het spoor.
Een positief gevolg voor de PEHS betreft de natuurontwikkeling in het GIOS-gebied. Met name de voorziene verbreding van de Wehlse beek en de natuurvriendelijke inrichting van het langsliggende gebied biedt kansen voor de natuur.

Met het inrichten van Wehl-Zuid en het RBT gaat het leefgebied, en mogelijk ook de vaste verblijfplaats van

een aantal steenuilen en kerkuilen verloren. Het gaat om twee verblijfplaatsen van steenuilen in Wehl-Zuid en vier in het RBT, en één verblijfplaats van een kerkuil in Wehl-Zuid.
Bij het slopen van boerderijen en/of het kappen van bomen kan schade optreden aan kolonieplaatsen of trekroutes van vleermuizen. Met name bij de realisatie van het RBT komen de vliegroutes langs de Doetinchemseweg en de Martinuslaan in het geding. Voor zowel uilen als vleermuizen bestaan goede mogelijkheden om het verlies aan leefgebied te compenseren. Nestkasten, geplaatst bij boerderijen en in hoogstamfruitboomgaarden in het GIOS-gebied, kunnen broedgelegenheid bieden voor steenuilen en kerkuilen. Bij een goede afronding van het RBT kan de vliermuizenvliegroute langs de Doetinchemseweg overeind blijven en waarschijnlijk nog worden versterkt. De route langs de Martinuslaan gaat echter verloren. De inrichting van het GIOS-gebied kan bijdragen aan behoud én versterking van de vliegroutes voor vleermuizen, ondermeer door aanleg en herstel van boomlanen en houtsingels. Bovendien draagt de kleinschalige inrichting van het gebied (in een nog op te stellen inrichtingsplan), met fruitboomgaarden, houtsingels en bloemrijke bermen, bij aan het voedselaanbod voor de vleermuizen.

Cultuurhistorie Het Land van Wehl kenmerkt zich door een afwisselend en reliëfrijk landschap. Het landschap heeft, op basis van zijn ondergrond, een duidelijke zuidoost - noordwest oriëntatie. Het gebied heeft aan de oostzijde een agrarisch en open karakter. Hoewel de landerijen veel bebouwing kennen, biedt de streek op de meeste plekken ruim zicht op de omgeving. In bijna het gehele gebied zijn de op afstand gelegen, beboste heuvels van het Montferland te zien. De zuidzijde van het dorp Wehl is besloten. Op enige afstand gelegen bos omgeeft hier het dorp. De tussenliggende gronden bestaan uit vrijliggende bebouwing en kleine kavels met een zeer divers gebruik.
Hoewel de veranderingen op regionale schaal betrekkelijk gering zijn (de karakteristieke essen- en natte heide- en broekontginningenlandschappen blijven bestaan of worden zelfs hersteld), gaan de voorgenomen activiteiten lokaal gepaard met forse veranderingen in het landschap. De woningbouwlocatie en het bedrijventerrein zijn aanleiding tot een forse verdichting van het landschap. Hoewel daarbij de bestaande lanen en markante boerderijen zoveel mogelijk worden gehandhaafd (of zelfs worden versterkt) gaan de plannen gepaard met verlies van openheid. Ook het reliëf in het landschap zal straks minder goed zichtbaar zijn. Het gebied langs de Wehlse beek zal een natuurlijker aanblik krijgen door de herinrichting met plas-drassituaties met naastgelegen weilanden. Deze ontwikkeling kan als positief worden bestempeld.
Een deel van het gebied heeft een ‘hoge archeologische verwachtingswaarde’, met name ook het deel waar de woningbouwlocatie is gepland. Een aantal plekken staat al bekend als archeologische vindplaats. Deze liggen vooral aan de rand van Wehl, het gebied waar de eerste mensen hun eerste nederzettingen vestigden. Een en ander houdt in dat bij de verdere uitwerking van de plannen, in de vorm van bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en/of concrete bouwplannen, rekening moet worden gehouden met dit gegeven. Veldonderzoek zal uitsluitsel moeten gegeven over de aanwezigheid van archeologisch erfgoed. Wanneer daadwerkelijk archeologische sporen worden gevonden dient het bouwplan bij voorkeur zo aangepast

te worden dat de sporen ter plekke bewaard blijven. Is dat onmogelijk, dan kan worden overgegaan tot opgraving en documentatie van de vondsten.

Verkeer Bij de locatiekeuze voor zowel de woningbouwlocatie als het bedrijventerrein hebben de mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande infrastructuur een belangrijke rol gespeeld. De woningbouw is in de nabijheid van het station en het centrum van Wehl gepland en het bedrijventerrein is gesitueerd in de oksel van een regionale weg en een rijksweg. Voor de ontsluiting van beide gebieden wordt ook zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van bestaande wegen.

Op de ontsluitingswegen is sprake van een toename van de verkeersintensiteiten. Op het zuidelijke deel van de Weemstraat, vanaf het RBT tot aan de A18, bedraagt deze toename tussen de 12 en 15% ten opzichte van de autonome ontwikkeling. In noordelijke richting neemt de toename op de Weemstraat af tot ca. 5%.
Ervan uitgaande dat de capaciteit van de Weemstraat ten zuiden van de spoorlijn al wordt vergroot om de autonome groei van het autoverkeer op te vangen, leiden de toenames van de verkeersintensiteiten als gevolg van de woningbouw en het RBT niet tot extra knelpunten in de bereikbaarheid van het gebied.

De ontwikkeling van Wehl-Zuid zal bijdragen aan het vergroten van het draagvlak voor het bestaande station. Het effect op de automobiliteit zal overigens beperkt zijn.

Het plan voorziet in duidelijke verbeteringen in het fietsnetwerk. Het gebruik van de fiets wordt aantrekkelijker gemaakt, door het autoluw maken van het GIOS gebied en door het aanbieden van aantrekkelijke routes die direct aansluiten op woongebieden. De verbeteringen zullen een zekere, zij het beperkte, invloed op de automobiliteit hebben.

Verkeersveiligheid is een aandachtspunt voor de uitwerking. Door het autoluw maken van het GIOS-gebied zal een verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Extra (vracht-)verkeer kan echter leiden tot nieuwe gevaarlijke situaties. Het aanbrengen van fietssignaleringsstroken is een maatregel om de onveiligheid te beperken.

Geluid Door de toename van de verkeersintensiteiten neemt de omvang van het geluidbelast gebied langs het zuidelijk deel van de Weemstraat met ca. 10% toe. Meer naar het noorden toe blijft de toename beperkt tot enkele procenten.

De locatie voor de woningbouw in Wehl-Zuid ligt op een zodanige afstand van de spoorlijn dat het railverkeerslawaai naar verwachting geen beperkingen oplevert voor de locatie. Een uitzondering geldt voor de locatie tussen het station en de Weemstraat, ten zuiden van de spoorlijn. Bijkomstigheid hierbij is dat de locatie ook onder invloed van het verkeer op de Weemstraat staat en er daarmee sprake is van cumulatie van weg- en railverkeerslawaai. Het thema geluid vraagt bij de uitwerking van deze locatie extra aandacht.

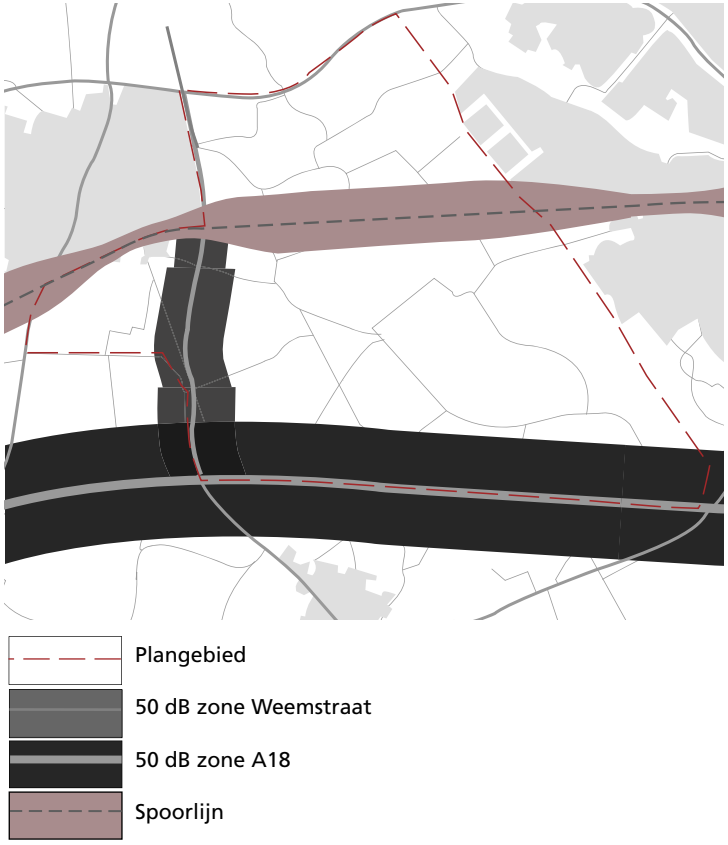
Geluidhinder vanwege de bedrijven op het RBT wordt zo veel mogelijk voorkomen door de afstand die wordt aangehouden ten opzichte van bestaande woningen en de nieuwbouwlocatie. Ook de voorgestelde interne milieuzonering draagt daaraan bij. Bij de uitwerking van

het zuidoostelijke deel van Wehl-Zuid is aandacht voor geluid nodig met oog op de mogelijke cumulatie van wegverkeerslawaai en geluid van het bedrijventerrein.

Luchtkwaliteit Door de realisatie van Wehl-Zuid en het RBT nemen de concentraties NO_2 en fijn stof langs de Weemstraat weliswaar iets toe ten opzichte van de autonome situatie, van overschrijdingen van de geldende grenswaarden is geen sprake.

In en rond het plangebied bevinden zich momenteeel een aantal bedrijven. Hiermee zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening moeten worden gehouden. Geurhinder vanwege agrarische bedrijven vormt een aandachtspunt, voor zowel de ontwikkeling van Wehl-Zuid als de eventuele realisatie van landgoederen in het GIOS-gebied. De nieuwe Wet geurhinder en veehouderij biedt in principe de mogelijkheid voor maatwerkoplossingen.

Externe veiligheid Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningslijn. Voor deze lijn geldt aan weerzijden van de lijn een indicatieve zone van 80 meter met oog op elektromagnetische straling. Binnen deze zone gelden beperkingen voor de realisatie van gevoelige bestemmingen, in het bijzonder bestemmingen waar kinderen gedurende langere tijd kunnen verblijven. De locatie voor Wehl-Zuid ligt op ruime afstand van de hoogspanningslijn. De lijn doorsnijdt wel de locaties voor het RBT en het GIOS. Hier gelden de genoemde beperkingen. Vooralsnog zijn er geen initiatieven die duiden op strijdigheid met het beleid. Wel blijft dit een aandachtspunt voor de verdere uitwerking.



Geluidsbelasting wegverkeer en trein

Door het plangebied lopen twee hoge druk gasleidingen aanwezig. De westelijk gelegen leiding doorsnijdt de locatie voor het RBT en beide leidingen doorsnijden het GIOS. In de locatie voor het RBT is daarnaast sprake van een zogenaamde afblaasleiding.

Voor de leidingen gelden bebouwingsafstanden van 4 en 5 meter. Deze afstanden staan momenteel ter discussie. In het ontwerp-structuurplan wordt vooralsnog een zone van circa 10 meter aan weerszijden van de gasleidingen vrijgehouden van bebouwing. Hiermee wordt geanticipeerd op de mogelijkheid dat in de toekomst grotere toetsings- en bebouwingsafstanden vastgesteld zullen worden. Met het aanhouden van deze veiligheidszone wordt ook voorkomen dat bouwwerkzaamheden zouden kunnen leiden tot schade aan een leiding.

Aandachtspunt voor het ontwerp van de RBT is de kruising van de wadi met de aardgasleidingen. Voorkomen moet worden dat de leidingen hierdoor dichter aan het oppervlak komen te liggen, wat een toename van het plaatsgebonden risico tot gevolg kan hebben.
Ook voor incidentele bebouwing in het GIOS-gebied gelden de genoemde bebouwingsafstanden van 4 en 5 meter. Bij eventuele bebouwing gepland zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Over de A18 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn de risico's van dit vervoer berekend. De norm voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt voor de A18 nergens overschreden. Gezien dit feit en gezien de dichtheid van de woonbebouwing nabij de A18 c.q. de afstand van woonkernen tot deze weg zal het groepsrisico ter hoogte van het plangebied, nu en in de toekomst, ver beneden de gehanteerde normen liggen.

Ten slotte de externe veiligheidsaspecten van bedrijven: bij de uitwerking van het structuurplan in bestemmingsplannen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van een LPG-station nabij de RBT-locatie en bij de uitgifte van grond en in het kader van de milieuvergunningve rlening aan bedrijven zal aandacht aan de externe veiligheidsaspecten moeten worden besteed. De daadwerkelijke gevolgen op dit vlak zijn afhankelijk van het type bedrijf dat zich aandient.

6.4. Samenvattend overzicht van maatregelen en milieu-effecten

Tabel 6.2. geeft een overzicht van milieumaatregelen die ingezet kunnen worden om de negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten te voorkomen danwel te compenseren. De vetgedrukte maatregelen zijn uitgangspunt c.q. onderdeel van het plan. Voor de overige maatregelen kan gekozen worden om het plan milieuvriendelijker te laten zijn.

Tabel 6.2.: Milieumaatregelen Structuurplan Land van Wehl

Milieuthema	Criterium	Maatregelen
Bodem en water	Ondergrond	Woningbouw en RBT op hoger gelegen delen
	Bodemkwaliteit	Sanering van verontreinigde locaties Voorschriften en maatregelen i.h.k.v. de vergunningverlening ter voorkoming van nieuwe gevallen van bodemverontreiniging
	Waterkwantiteit	Maatregelen gericht op vasthouden van water: zoveel mogelijk afkoppelen, conform beslisboom WRIJ Maatregelen gericht op bergen: wadi's op het bedrijventerrein, verbreding Wehlse beek Maatregelen gericht op afvoeren: zo zuidelijk mogelijke aansluiting op de Wehlse beek
	Waterkwaliteit	Verandering ruimtegebruik met een lagere nutriëntenbelasting als gevolg Wadi's en natuurvriendelijke inrichting van oevers Wehlse beek
Natuur	Gebiedsbescherming	Beperking toegankelijkheid en gebruik Plakslag, o.a. door aanleg nieuw speelbos
	Soortenbescherming	Natuurvriendelijke inrichting GIOS, met ondermeer nestkasten voor uilen Handhaven en versterken vliegroutes voor vleermuizen
Cultuurhistorie	Landschap	Landschapsontwikkeling GIOS Aandachtspunt bij uitwerking plannen voor Wehl-Zuid.
	Archeologie	Inventariserend veldonderzoek bij elk plan. Zonodig maatregelen.
Verkeer	Netwerken	-
	Bereikbaarheid	Verbreding Weemstraat incl. kruispunten (al nodig zonder Wehl-Zuid en RBT)
	Modal split	Verbetering fietsroutes
	Verkeersveiligheid	Fietsstroken Op termijn mogelijk verkeersluw GIOS-gebied.
Geluid	Wegverkeerslawaai	Bij uitwerking aandacht nodig voor verkeerslawaai Wehl-Zuid als gevolg van verkeer op de Weemstraat.
	Railverkeerslawaai	Bij uitwerking plangebied op hoek spoorlijn – Weemstraat aandacht voor spoorweglawaai nodig.
	Hinder van bedrijven	Interne zonering.
	Cumulatie	Combinatie van bovengenoemde drie aspecten.
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit langs wegen	-
	Geur rond agrarische bedrijven	Aandachtspunt bij uitwerking. Beperkingen voor gebruik binnen geurcontouren.
Externe veiligheid	Hoogspanningslijn	Aandachtspunt bij uitwerking. Beperkingen voor gebruik binnen invloedszone.
	Aardgasleidingen	Afstand houden (zone van 2x10 meter).
	Transport van gevaarlijke stoffen over de weg	-
	Bedrijven	Aandachtspunt bij uitwerking. Zonodig afstand houden.
Energie		Wehl-Zuid: gebouwgebonden maatregelen, zo mogelijk warmtepompen RBT: clustering van bedrijven, kleinschalige windenergie, energiezuinige terreinverlichting, energieadvies aan bedrijven, gezamenlijk inkoop duurzame energie
Duurzaamheid		Maatregelen uit Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen

Tabel 6.3. geeft een samenvattend overzicht van de gevolgen van de voorgenomen activiteiten zonder maatregelen en het plan met mitigerende en compenserende maatregelen. De scores duiden in het algemeen op een verbetering (+) danwel verslechtering (-) ten opzichte van de zogenaamde autonome ontwikkeling, de situatie zonder plan. Voor de aspecten ondergrond en netwerken is een vergelijking met de autonome ontwikkeling niet aan de orde. Hiervoor duidt de score + erop dat voldaan wordt aan de ontwerpprincipes die voortkomen uit het beleid.

Tabel 6.3.: Overzicht van effecten

Milieuthema	**Criterium**	**Voorgenomen activiteit (zonder maatregelen)**	**Structuurplan (met maatregelen)**
Bodem en water	Ondergrond	+	+
	Bodemkwaliteit	0	+
	Waterkwantiteit	-	+
	Waterkwaliteit	+	+
Natuur	Gebiedsbescherming	-	+
	Soortenbescherming	-	0
Cultuurhistorie	Landschap	-	-
	Archeologie	-	0
Verkeer	Netwerken	+	+
	Bereikbaarheid	0	0
	Modal split	0	0
	Verkeersveiligheid	-	0
Geluid	Wegverkeerslawaai	-	0
	Railverkeerslawaai	-	0
	Hinder van bedrijven	-	0
	Cumulatie	-	0
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit langs wegen	0	0
	Geur rond agrarische bedrijven	-	0
Externe veiligheid	Hoogspanningslijn	0	0
	Aardgasleidingen	-	0
	Transport van gevaarlijke stoffen over de weg	0	0
	Bedrijven	-	0

Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden dat de oorspronkelijk voorgenomen activiteiten, dat wil zeggen zonder de genoemde maatregelen, op een groot aantal aspecten negatief scoren en op enkele aspecten positief. Daarnaast is er een aantal aspecten waarop de activiteiten neutraal scoren.

6.5. De bijdrage van planonderdelen en hun samenhang; mitigatie en compensatie

Het grootste effect heeft het RBT, met name vanwege het ruimtebeslag en de hoeveelheid extra verkeer die een bedrijventerrein van die omvang met zich meebrengt. Het effect van de woningbouwlocatie is geringer, hoewel ook in Wehl-Zuid sprake is van veranderingen in het landschap.

De meeste negatieve effecten kunnen met gerichte maatregelen, zoals opgenomen in het plan, worden voorkomen of gecompenseerd. Daarbij compenseren de plannen voor het GIOS-gebied een belangrijk deel van de negatieve effecten, die vooral door de aanleg van het RBT optreden. Het plan voor het GIOS-gebied voorziet in een kwaliteitsverbetering voor een aantal aspecten (o.a. waterkwantiteit en natuur).
De aantasting van het landschap door het nieuwe bedrijventerrein en de nieuwe woningbouwlocatie kan niet 1 op 1worden gecompenseerd. In het GIOS-gebied zal sprake zijn van natuurontwikkeling en landschapsherstel, waarbij de aard van het natuurlijke landschap langs de Wehlse beek wel andersoortig is dan het landschap dat verloren gaat.

Al met al ligt hier een belangrijke uitdaging voor de uitwerking in vervolgplannen: zorg voor een zo harmonieus mogelijke inpassing van het RBT en de woningbouwlocatie in het landschap en zoek naar kansen om op bepaalde plekken, ook buiten het GIOS-gebied, tot versterking van de landschappelijke kwaliteiten te komen.

7. Planproces, ontwikkelings- en beheersperspectief

7.1 Het tot nu toe gevolgde planproces

Het voorliggende plan is een ontwerp. Dat ontwerp is tot stand gekomen nadat in voorgaande jaren uitvoerig overlegd is met burgers, belanghebbenden en andere overheden.
Dat is o.a. gebeurd in de vorm van een discussie over drie scenario's, die door Kuiper Compagnons in vervolg op het STUIT-rapport waren ontwikkeld. Op basis van die discussie heeft de gemeenteraad kaders voor dit plan vastgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

Het voorontwerp structuurplan is onderworpen aan een uitvoerige consultatatie. Ook daarin hebben vele partijen hun mening kenbaar gemaakt:

- andere overheden (buurgemeenten en provincie)
- belangenorganisaties (o.a. LTO, bedrijfsleven, milieuorganisaties)
- burgers (in het plangebied en daarbuiten)

Het voorontwerp structuurplan Land van Wehl heeft daartoe van 12 oktober tot en met 8 november 2006 ter visie gelegen. Op 2 november heeft een drukbezochte publieksavond plaatsgevonden (ca. 300 bezoekers) in 'Olde Beth' waar een toelichting gegeven is op (onderdelen van) dit plan en waar ook enkele uitgangspunten bediscussieerd zijn. Op 12 december 2006 heeft het college –dat niet eerder een standpunt bepaald had over het voorontwerp- mede op basis van de binnengekomen reacties haar mening bepaald (zie daarover ook hoofdstuk 1).

De Nota van Beantwoording (een losse bijlage bij dit structuurplan) geeft een overzicht en thematische beschrijving van de binnengekomen reacties: 88 van burgers en 12 van daartoe in het kader van het zgn. art. 10 overleg uitgenodigde instanties. De meeste reacties betroffen de beoogde afsluiting van Wehlseweg en Broekstraat. Vervolgens had een groot aantal reacties betrekking op het GIOS en daarna waren er een behoorlijk aantal reacties op de woningbouw in Wehl-zuid. Een beperkter aantal reacties had tenslotte betrekking op het RBT, verkeer en de SMB.

Opvallend is dat slechts een zeer beperkt aantal reacties betrekking heeft op het land van Wehl als geheel; de meeste reacties betreffen één van de specifieke onderdelen. Opnieuw is duidelijk geworden hoezeer Wehl symbool staat voor rustig, dorps en landelijk wonen. Het RBT lijkt als een gegeven te zijn geaccepteerd. Wel is er nog (tussen instanties onderling) verschil van inzicht over aard en omvang. In het GIOS ontmoeten platteland en stad elkaar. Vooral het gebiedsproces zal antwoord moeten geven op de vraag welke gestalte dit gebied krijgt.

7.2. Het verdere planproces

De bestuurlijke goedkeuring van dit ontwerp (en het bijbehorende plan-MER) is voorzien eind januari 2007. Daarmee beschikt de gemeente over een juridische basis om het voorkeursrecht te kunnen (blijven) uitoefenen en zo ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
Daarna zal dan de officiële tervisielegging plaatsvinden en de vaststelling door de raad zal dan nog voor de zomervakantie kunnen gebeuren. Direct na afloop van de tervisielegging geeft ook de Commissie voor de Milieu-effectraportage een advies over het plan-MER, in aansluiting op haar eerder afgegeven advies. Ook dat kan dus bij de raadsbehandeling betrokken worden.

Direct na de bestuurlijke goedkeuring eind januari zal begonnen worden met het opstellen van stedenbouwkundige plannen voor de afzonderlijke planonderdelen Wehl-Zuid en RBT.
Daarnaast zal een juridische basis worden opgesteld waarmee indien nodig onteigeningen kunnen plaatsvinden. In de stap van voorontwerp naar ontwerp is het WVG-gebied overigens al verkleind. Het juridische proces is ook het kader waarbinnen wij zullen oordelen over de vermeende waardevermindering en eventueel daaraan verbonden planschadeclaims.

In Doetinchem verloopt het maken van concrete stedebouwkundige plannen volgens het nevenstaande schema. Parallel daaraan loopt het ontwikkelingsproces, waarin partijen steeds concretere afspraken maken over realisatie en beheer.
Het stedebouwkundig programma van eisen omvat ook het opstellen van een proefverkaveling, een grondexploitatie, profielen, het afbakenen van uitgeefbaar gebied enz. Gedurende het hierboven beschreven proces zullen met regelmaat nieuwsbrieven blijven verschijnen.
Het voorgaande komt wellicht erg planmatig en strak geregeld over, maar in Wehl-zuid is het onze intentie om juist veel ruimte te bieden aan particuliere ontwikkeling van kavels. Daarbij is het zaak met een minimum aan regels een maximum aan ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Deze ruimte zal worden gecreëerd in het beeldkwaliteitsplan.

Voor de inrichting van het GIOS zal niet meteen een gedetailleerd plan worden opgesteld. B&W hecht er aan om het maken van plannen in nauw overleg met de huidige bewoners van het GIOS en de aangrenzende woongebieden te doen. Het zogenaamde gebiedsproces voorziet hierin. Een belangrijk deel van de inrichting van het GIOS is afhankelijk van de uitkomst van dat proces. Het plattelandshuis zal gericht in gesprek gaan met bewoners van het GIOS en bewonersorganisaties uit de omliggende wijken. Alle bewoners zullen schriftelijk geïnformeerd worden.

Stap	**Periode**	**Stedebouwkundig planproces**	**Vaststelling door**	**Ontwikkelingsproces**
1	2e kwartaal 2007	Stedenbouwkundige structuurschets (kader)	B&W	Realiseringsstrategie, over b.v. samenwerking partijen
2	3e kwartaal 2007	Inventarisatienota (alle onderzoeken, technische informatie, eigendommen enz.)		
3	4e kwartaal 2007	Stedenbouwkundig programma van eisen	Raad	Intentie-overeenkomst
4	2008	Stedenbouwkundig plan (beeld- en landschapskwaliteit, enz.)	B&W	Samenwerkings-overeenkomst

7.3. Financiële haalbaarheid

Naast het hiervoor genoemde ruimtelijke, juridisch en communicatief instrumentarium is de financiering van de plannen een zeer belangrijk thema. Naar alle planonderdelen zijn –met een verschillende mate van diepgang- financiële verkenningen gedaan. Voor het RBT en voor Wehl-zuid heeft een financiële optimalisatie plaatsgevonden volgens de werkwijze 'rekenen en tekenen'. Die houdt in dat ontwerpvoorstellen op hoofdlijnen danwel meer op detail zijn doorgerekend op hun financiële consequenties. Daaraan zijn ook adviezen gekoppeld over maatregelen om te komen tot een gunstiger opzet van de planexploitatie. Dat heeft in een aantal gevallen geleid tot planbijstellingen, b.v. in het percentage uitgeefbaar terrein en in de maatvoering van wegprofielen.

Ook in de financieringsopzet komt de visie uit dit plan als een samenspel van onderdelen tot uitdrukking. Daarbij speelt ook de conclusie mee uit het plan-MER, dat het GIOS-Meerenbroek een belangrijke rol speelt in het bieden van een tegenwicht aan de negatieve milieu-effecten van bedrijfsterrein en (in mindere mate) woningbouw.
Voor het RBT is momenteel geen sluitende exploitatie te verkrijgen. Voor de ontwikkeling van het terrein zal regionale samenwerking worden gezocht teneinde de risico's te verdelen.
Wehl-zuid lijkt –opnieuw onder voorwaarden- vooralsnog een lichte winst op te brengen die ingezet zal worden in het GIOS-gebied. Dat is echter niet genoeg. Het is zaak door investeringen in het GIOS-Meerenbroek duidelijk te maken dat het de overheid ernst is met de ontwikkeling van dit gebied. Geld dat door de overheid wordt ingezet, kan functioneren als 'triggermoney' dat andere partijen verleidt om ook initiatieven te nemen in het GIOS-Meerenbroek. Daartoe zullen o.a. de compensatiegelden uit Vijverberg-zuid worden ingezet. Voor externe financiering valt te denken aan de regeling Vitaal Gelderland (aparte fondsen voor landschap en natuur), het ILG en de (rijks)subsidieregeling agrarisch natuurbeheer (zie bijlage 3). Tenslotte is het zeker te overwegen een beroep te doen op europese structuurfondsen.

In tegenstelling tot het RBT en Wehl-zuid ligt er voor het GIOS-Meerenbroek geen financieringsplan. Dat strookt met de intentie van het gebiedsproces niet op voorhand met een afgerond plan te komen.

7.4. Ontwikkeling

Bureau Metrum heeft ten behoeve van de gemeente een (vertrouwelijk) rapport opgesteld over de mogelijkheden en wenselijkheden m.b.t. de samenwerking met publieke (provincie en buurgemeenten) en private partijen (projectontwikkelaars) voor het RBT. Een belangrijke conclusie daaruit is, dat het voor een gezonde ontwikkeling van het RBT van belang is dat overheden onderling afspraken maken. Die zouden betrekking moeten hebben op beleid dat er op gericht is dat bedrijven met een regionale functie zich op het RBT vestigen en niet op dislocaties in buurgemeenten. Het betreft vooral bedrijven met een niet-locale functie, met een omvang groter dan 5000-7500m2 en vanaf milieucategorie 4. Op hoofdlijnen zou deze afstemming er als volgt uit kunnen zien: voor logistieke bedrijven vindt uitbreiding plaats van het huidige bedrijventerrein bij Bergh, zware industrie wordt gevestigd op de Laarberg, en bij Doetinchem aan de A18 is ruimte voor gemengde bedrijvigheid. Dat laat onverlet dat hier van kan worden afgeweken gelet op specifieke overwegingen zoals b.v. locale binding van bedrijven en feitelijke beschikbaarheid van gronden.

De afspraken kunnen het beste gestalte krijgen in een bestuursconvenant, te sluiten met provincie en buurgemeenten. Dit contract bevat bij voorkeur afspraken over doelgroepen, contingentering en gezamenlijke acquisitie. Het lijkt voorts raadzaam om financiële afspraken te maken met provincie en buurgemeenten. Daarnaast kan ook publiek-private samenwerking worden overwogen en uitgewerkt.

Wat de betreft de ontwikkeling van het RBT zelf stelt METRUM voor ontwikkelaars en makelaars te betrekken bij de conceptontwikkeling en het vermarkten van locaties in het RBT. Verder is het is aan te bevelen om het RBT Doetinchem een herkenbaar thema mee te geven.

METRUM noemt de volgende kritische succesfactoren voor het RBT:

- Hoge ontwikkelingssnelheid;
- Voldoen aan wensen van kansrijke doelgroepen;
- Rationele opzet van het terrein en de ontsluiting;
- Voldoende uitstraling; .
- Differentiatie in vestigingsmilieus én prijsstelling van de grond;
- Een zodanige segmentering dat de overlast voor anderen beperkt wordt en de juiste mix ontstaat;
- Waarborg dat een parkmanagementorganisatie wordt opgezet en realiseer daarmee een duurzaam beheerd bedrijventerrein.

ETIN adviseert in haar marktonderzoek om samen met de provincie Gelderland en de andere gemeenten in de regio een actief beleid te voeren om zware bedrijven die niet meer passen in hun omgeving naar het RBT te verplaatsen. Ook de provincie maakt daar in haar eigen reactie op het voorontwerp melding van. Op het RBT is ‘schuifruimte’ nodig om herstructurering op andere locaties mogelijk te maken.

Een relevante vraag in dit verband is wie de organisatie van de ontwikkeling gaat trekken. Zoals het zich nu laat aanzien zal dit bij het RBT een nieuw op te richten instelling zijn (Ontwikkelingsmaatschappij), waarin gemeente en mogelijk ook regio, provincie en/of regionaal bedrijfsleven participeren. Op korte termijn zal de bereidheid verkend moeten worden bij voornoemde partijen om risicodragend te participereren

in ontwikkeling en/of beheer.
Daarbij zal de vraag beantwoord moeten worden of alleen de ontwikkeling tot de doelstelling van deze nieuwe instelling behoort, of ook het beheer (Beheersmaatschappij). Dat laatste maakt het eenvoudiger om ontwikkeling en beheer op elkaar af te stemmen, wat kwaliteit en duurzaamheid zal opleveren. Bij het door METRUM gesuggereerde parkmanagement kan het gaan om gezamenlijk beheer van energie, water, reststoffen, mobiliteit en buitenruimte en eventueel zelfs personeel. Dat gebeurt vanuit één centrale locatie op het terrein en het is financieel interessant voor individuele ondernemers, want efficiënt.

Voor Wehl-zuid is de wens flexibel in te spelen op behoeften op de woningmarkt, zowel qua tempo als qua woningaanbod. Daarbij moet uiteraard afstemming plaatsvinden met woningbouw elders in Wehl, Doetinchem en de regio. Voor Wehl-Zuid geldt dat de verkaveling op de bestaande kavelgrenzen wordt afgestemd. Dat moet het mogelijk maken bij de ontwikkeling flexibel in te spelen op het beschikbaar komen op de markt van specifieke kavels. Daarbij gaan de gedachten zowel uit naar kleinschalige woningbouw door particulieren en/of kleine aannemers als naar meer projectmatige ontwikkeling. In elk geval wordt een robuuste groenstructuur ontwikkeld, die het bestaande Wehl met het bos verbindt.

De aard van het gebiedsproces brengt met zich mee dat voor het GIOS nog niet en detail duidelijk is wie welke rol vervult. Voor het GIOS wordt een raamwerk ontwikkeld in de vorm van fietspaden en groen- en waterstructuren, waar binnen vaste spelregels naar tijd en plaats ad hoc ontwikkelingen mogelijk zijn, b.v. in de vorm van recreatieve en/of zorgfuncties en/of nieuwe landgoederen. Op hoofdlijnen ligt het voor de hand, dat de gemeente als ontwikkelaar van het raamwerk optreedt en daartoe grond aankoopt, natuur- en recreatievoorzieningen aanlegt en deze ook beheert. Voor de genoemde ad hoc ontwikkelingen ligt het voor de hand dat o.a. locale agrarische ondernemers hier als initiatiefnemer optreden en zo tot verbreding van hun bedrijfsactiviteiten komen.

7.5. Fasering

Het GIOS-gebied zal gefaseerd worden gerealiseerd. De gronden voor het realiseren van de vernatting van het gebied langs de Wehlse beek zullen minnelijk en door middel van grondruil worden verworven. De aanpak van de bestaande landwegen zal ten dele meegenomen worden in het geplande onderhoud.
Ten behoeve van de ondersteuning van de initiatieven van de huidige en ook nieuwe bewoners heeft de gemeente een coördinator Plattelandsontwikkeling aangesteld, die inmiddels een gebiedsproces gestart is, waarin hij ideeën en behoeften peilt. De uitkomsten van het gebiedsproces zullen mede van invloed zijn op de op te stellen spelregels.

Het RBT heeft een beoogde omvang van 78 ha. bruto en 54 ha. netto. Het RBT kan gefaseerd ontwikkeld worden. Dat maakt het mogelijk bij te sturen en onderweg te stoppen indien marktontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Het streven is in iedere fase een zo breed mogelijk spectrum van bedrijfsmilieus te kunnen aanbieden.
Er is nog nog geen besluit genomen waar met de ontwikkeling van het RBT wordt aangevangen.
Bij het RBT is de mogelijkheid voorzien om na een eerste fase te stoppen met de ontwikkeling. Op dat moment is de gereserveerde ruimte voor de waterberging te groot en zal worden bezien of op deze locatie een verder ontwikkeling van bedrijfsbebouwing gewenst is.

Voor Wehl-zuid wordt uitgegaan van 200-400 woningen. Bij de beoogde ontwikkeling is eerder sprake van een ontwikkelingsstrategie dan van een plan, bij de uitwerking zal in hoge mate moeten worden ingespeeld op de bestaande situatie. Behorend bij de strategie is ook het de inzet om particulier opdrachtgeverschap ruim baan te geven. Door het programma een forse marge mee te geven ontstaat voor de uitwerking de nodige flexibiliteit.
Het plan kent daarbij een lange looptijd, voorzien wordt dat er tot 2020 slechts een klein aantal woningen per jaar gerealiseerd worden. Het werkelijk te realiseren aantal is in sterke mate afhankelijk van de uiteindelijke kavelgrootte die zal worden gerealiseerd en de beschikbaar komende gronden.
Begonnen zal worden bij het station en op de locatie Doetinchemseweg-noord. Tevens zal een aanvang worden gemaakt met de locatie Koksgoedweg/ Plantageallee. Bij de verder volgorde van ontwikkeling zal de verwerving een belangrijke rol spelen.

Kaders voor het opstellen van een structuurplan Land van Wehl

Wehl-Zuid

Inhoud

- Wehl-Zuid is een woonwijk voor de inwoners van Wehl en biedt vooralsnog ruimte aan 450 woningen.
- De bestaande woningen op de huidige kavels in Wehl-Zuid worden zoveel als mogelijk behouden.
- Voor Wehl-Zuid wordt uitgegaan van 1) overwegend particulier opdrachtgeverschap en slechts gedeeltelijk projectmatige woningbouw en 2) bouwen voor alle inkomenscategorieën.
- Het karakter van Wehl-Zuid moet passen bij het dorp Wehl; particuliere kavels langs “lanen en linten’ en projectmatige woningbouw op erven’ (zie bijvoorbeeld de scenario’s Loat’ goan en Het ni’je Achterhoekse landschap).
- Wehl-Zuid is een ruimtelijke en landschappelijke schakel tussen Meerenbroek en het Stille Wald
- De overgang tussen Wehl-Zuid en het RBT moet met zorg worden vormgegeven. Daar waar Wehl-Zuid en het RBT aan elkaar grenzen moet er eerder sprake zijn van samenhang dan van contrast.
- Het geplande lokale bedrijventerrein wordt geheel verplaatst naar het RBT.
- Bij de ontwikkeling van Wehl-Zuid dient aandacht te worden geschonken aan de aspecten landschappelijke inpassing en landelijk bouwen.

Proces

- Het ontwikkelen van Wehl-Zuid kent een projectmatige aanpak.
- De gemeente gaat nader onderzoek doen naar de herontwikkeling en het programma van de spoorzone.
- Na het structuurplan maakt de gemeente voor Wehl-Zuid een stedenbouwkundig ontwerp en een bestemmingsplan.
- Gemeente voert een actieve grondpolitiek (dwz gemeente geeft de grond uit aan particulieren en marktpartijen) en houdt de regie over alle ontwikkelingen.

RBT

Inhoud

- Het RBT is een bedrijventerrein voor de regio en heeft vooralsnog een omvang van circa 120 hectare.
- Bij het ontwikkelen van het RBT gaat het bovenal om het realiseren van zoveel mogelijk arbeidsplaatsen. Dit houdt in dat bedrijven die veel ruimte nodig hebben maar weinig arbeidsplaatsen hebben, in principe geweerd worden.
- Het RBT biedt in principe geen ruimte aan overslag en distributie. Hiervoor is ruimte op het RBT in 's-Heerenberg.
- Bij het ontwikkelen van het RBT gaat het ook om het vrijspelen van bedrijfslocaties elders. Deze vrijkomende locaties kunnen dan tot herontwikkeling worden gebracht. Bij bedrijfsverplaatsingen uit de regio naar het RBT is grondruil (nieuw voor oud) een randvoorwaarde.
- De overgangen tussen het RBT en Wehl-Zuid en tussen het RBT en Meerenbroek moeten met zorg worden vormgegeven. Daar waar het RBT grenst aan Wehl-Zuid en Meerenbroek moet er eerder sprake zijn van samenhang dan van contrast.
- Het RBT houdt afstand tot de Weemstraat en de A18. Het RBT presenteert zich met name aan de A18. Het RBT presenteert zich ingetogen naar de Weemstraat. Aan de kant van Meerenbroek wordt het RBT landschappelijk ingepakt (zie bijvoorbeeld de scenario's "Loat' goan" en "De natuur het de toekomst"). Hierdoor ontstaat een bedrijventerrein met drie gezichten.
- De uitstraling van het RBT aan de A18 dient zich kwalitatief te onderscheiden. Het RBT is het economische visitekaartje van Doetinchem en de regio.
- Het RBT biedt ruimte aan bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 4 en incidenteel milieucategorie 5.
- De bedrijven met hogere categorieën worden voor zover mogelijk bij elkaar geplaatst in de zuidwesthoek van het RBT.
- Bij de ontwikkeling van het RBT dient aandacht te worden geschonken aan de kwaliteit van de leefomgeving en de toekomstwaarde van de bestaande woningen aan de Martinuslaan.
- Bij de ontwikkeling van het RBT dient aandacht te worden geschonken aan de aspecten intensief ruimtegebruik, veiligheid, beeldkwaliteit, duurzaamheid, integraal waterbeheer en bereikbaarheid, inclusief uitstekende fysieke ontsluiting voor fietsers en openbaar vervoer.

Proces

- Het ontwikkelen van het RBT kent een projectmatige aanpak.
- Na het structuurplan maakt de gemeente voor het RBT een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan.
- De gemeente gaat nader onderzoek doen naar de wijze van samenwerking met andere gemeenten (overheden) en met marktpartijen. De gemeente Doetinchem neemt hiertoe het initiatief.
- De gemeente voert de kwalitatieve regie over de algehele verschijningsvorm van het RBT.
- De gemeente geeft de grond uit aan bedrijven uit en voor de regio.
- De gemeente en ondernemers nemen samen het initiatief voor parkmanagement (daaronder wordt tevens vervoermanagement begrepen).

GIOS Meerenbroek

Inhoud

- Agrariërs en ondernemers in het GIOS-gebied kunnen hun activiteiten blijven uitvoeren en kunnen hun activiteiten verbreden en/of verdiepen.
- Meerenbroek wordt geen woongebied maar biedt wel ruimte aan vervangende woningbouw of aan woningbouw om natuurontwikkeling of plattelandsontwikkeling mogelijk te maken.
- Meerenbroek wordt geen natuurgebied maar biedt wel ruimte aan nieuwe bossen en nieuwe natuur (zie bij voorbeeld de scenario's "Loat' goan" en "Het ni'je Achterhoekse landschap").
- Meerenbroek blijft een landelijk gebied aangevuld met extensieve recreatie voor de inwoners van Doetinchem.
- De overgangen tussen Meerenbroek en het RBT en tussen Meerenbroek en de Huet en Dichteren moeten met zorg worden vormgegeven. Daar waar het Meerenbroek grenst aan Wehl-Zuid en het RBT moet er eerder sprake zijn van samenhang dan van contrast.
- Oostelijk van de Wehlse Beek worden voor de Huet en Dichteren stedelijke voorzieningen aangelegd zoals trapveldjes en uitlaatgebieden voor honden.
- Westelijk van de Wehlse Beek ontwikkelen gemeente en het waterschap een robuust watersysteem en waterrijke natuur voor extensieve recreatie (zie bijvoorbeeld de scenario's "Loat' goan", "Het ni'je Achterhoekse landschap" en "De natuur het de toekomst").
- Bij de ontwikkeling van GIOS Meerenbroek dient aandacht te worden geschonken aan de aspecten waterberging, rust en stilte, recreatieve verbindingen.

Proces

- Het ontwikkelen van GIOS Meerenbroek kent een procesmatige aanpak.
- Tijdens het opstellen van het structuurplan start de gemeente een open planproces voor lokale initiatieven met alle betrokkenen zoals de LTO, het Plattelandshuis en lokale belangenorganisaties.
- De gemeente biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe processen.
- De gemeente heeft de bereidheid om het bestemmingsplan aan te passen om ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen.

Bijlage 2: Aanbodprofiel RBT

Het ideaalplaatje dat voor het aanbodprofiel vanuit het economisch perspectief kan worden geschetst ziet er als volgt uit (Bron: ETIN, par. 4.2):

Het RBT Doetinchem kan in vijf aanbodsegmenten worden opgedeeld:
1. Zichtlocaties langs de A18;
2. Zichtlocaties langs de Weemstraat;
3. Reguliere locaties voor gemengde bedrijvigheid;
4. Locaties voor zware bedrijvigheid;
5. Bedrijvigheid in landelijk groen.

Deze aanbodsegmenten zouden dan de volgende profielen moeten hebben:

1. Zichtlocaties lang de A18
• Hoge mate van representativiteit van de panden en de percelen: parkachtige uitstraling;
• Intensieve bebouwing: minimum aantal bouwlagen twee of drie, parkeren wellicht inpandig (ondergronds);
• Kavelgrootte 5.000 tot 15.000 m2;
• Lage milieucategorie (maximaal 3);
• Beperkte bebouwingsgraad van het kavel: geeft ruimtelijke/parkachtige uitstraling;
• Hoge kantoorcomponent: wellicht beschikbaar te stellen voor de verhuur;
• Goede ontsluiting naar de A18;
• 5 tot 6 kavels voor deze 'blikvangers' samen 5 tot 6 hectare;
• Prijsniveau vanaf
• Doelgroepen: (inter)nationaal opererende groothandel en zakelijke diensten;.

2. Zichtlocaties langs de Weemstraat
• Hoge mate van representativiteit van de panden en de percelen: parkachtige uitstraling;
• Intensieve bebouwing: minimaal twee bouwlagen, maximaal 3 bouwlagen;
• Kavelgrootte 2.500 tot 7.500 m2;
• Relatief lage bebouwingsgraad houdt de uitstraling ruimtelijk en parkachtig;
• Normale bereikbaarheid en ontsluiting;
• Relatief hoge kantoorcomponent;
• Lage milieucategorie (maximaal 2);
• 7 tot 10 kavels voor lokale/regionale 'blikvangers', samen 3 tot 5 hectare;
• Prijsniveau vanaf
• Doelgroepen: lokale/regionale groothandel, zakelijke diensten en bouwnijverheid. Daarnaast wellicht ruimte voor een representatief bedrijfsverzamelgebouw of hoogwaardige geschakelde
bedrijfsunits. Overigens is daarbij de relatief hoge huurprijs een beperking. Verder zou een klein cluster PDV bedrijven of 'leisure en wellness' hier mogelijk een plaats kunnen krijgen. De gemeente Doetinchem heeft echter de beleidsmatige keuze gemaakt PDV/GDV geen ruimte te bieden op het RBT.

3. Reguliere locaties voor gemengde bedrijvigheid
• Normale representativiteit panden en percelen: ruimte voor eenvoudige bedrijfsruimten;
• Geen zichtlocatie;
• Een bouwlaag, met mogelijkheden tot uitbreiding naar twee bouwlagen;
• Lage kantoorcomponent;
• Relatief hoge bebouwingsgraad;
• Normale bereikbaarheid en ontsluiting;

• Grote variatie aan kavelgrootten: 1.500 m2 tot 10.000 m2;
• Milieucategorie 2 tot en met 4;
• Prijsniveau van
• Doelgroepen: lokale en regionale bedrijven uit de industrie, bouwnijverheid, groothandel, transport en logistiek, zakelijke diensten en autoreparatiebedrijven. Daarnaast kan ook hier ruimte worden geboden aan een bedrijfsverzamelgebouw of geschakelde bedrijfsunits voor kleinere lokale bedrijfsruimtevragers;
• Het verdient aanbeveling via de verkaveling sturing te geven aan enige segmentering van dit deel van terrein. Groothandel, facilitaire diensten en bouwbedrijven kunnen worden geplaatst dicht achter de zichtlocaties aan de A18 en de Weemstraat. Verderop op het terrein is meer ruimte voor productiebedrijven en transportbedrijven.

4. Zware bedrijvigheid
• Beperkte representativiteit voor panden en percelen;
• Zeer goede bereikbaarheid over de weg, met een wegprofiel dat geschikt is voor zwaar verkeer;
• Intensieve bebouwing, met een minimale bouwhoogte van 8 m;
• Lage kantoorcomponent;
• Kavelgrootte vanaf 10.000 m2;
• Hoge milieucategorie: 4 en 5;
• Zonering ten opzichte van andere bedrijven is nodig;
• 3 tot 4 percelen met een totale oppervlakte van 4 tot 5 hectare;
• Prijsniveau: vanaf
• Doelgroepen: milieuhinderlijke bedrijven uit Doetinchem en de regio;
• Het ontbreken aan een ontsluiting via spoor en water kan voor een aantal bedrijven een beperkende factor zijn voor de aantrekkelijkheid van het terrein.

5. Bedrijvigheid in landelijk groen
• Hoge representativiteit voor ruimtevragers die behoefte hebben aan ruimte en groen;
• Bebouwing die past in het landschap, wellicht gebruik van bestaande bebouwing (oude boerderijen);
• Bebouwingsgraad laag, met veel groen;
• Normale bereikbaarheid;
• Hoge kantoorcomponent;
• Een tot twee bouwlagen;
• Kavelgrootte 500 tot 2.000 m2;
• Milieucategorie zeer laag: 1;
• Prijsniveau vanaf

• Doelgroepen: kleinschalige creatieve bedrijven, zoals architecten, ontwerpbureaus, reclamebureau, beeldend kunstenaars, etc.;
• De aanbod van dit type locatie is vooral ingegeven door het landschap en de bestaande agrarische bebouwing in het noordoostelijk deel van het terrein. Het aanbod zou een eigen vraag kunnen creëren, maar de vraag naar dit type kavels wordt niet als zeer groot ingeschat.

Bijlage 3: Externe financiering

Investeringsbudget Landelijk gebied (ILG)
Op dit moment ontbreekt er duidelijkheid over de onderdelen in het prestatiecontract tussen Rijk en Provincie zijn opgenomen en hoe groot het budgte is. Binnen het ILG worden EU, Rijks en provinciale middelen gebundeld. Het ILG gaat per 1-1-2007 van start. Meer helderheid wordt lopende het jaar 2006 verwacht. Naar verwachting biedt het ILG goede mogelijkheden voor cofinanciering van verschillende maatrgelen. Integrale projecten (landschap, water, recreatie, GIOS) scoren binnen deze regeling meestal gunstig. Maximale subsidiepercentage is afhankelijk van de maatregel. Uitegegaan mag worden van een percentage van 50-75%.

Regeling Vitaal Gelderland

Onderdeel	Wat	Maximale subs.%	Min-maximum subsidiabele kosten	Aanvrager
Subsidie natuur	Realisatie evz	Prov. 50%, Rijk en provincie < 75%	10.000	Gemeente, waterschap, semi-overheden
Subsidie landschap	Aanleg-onderhoud landschapselementen	75%	5.000-100.000	Gemeente, waterschap, natuurorganisaties

Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer/ Natuurbeheer
In het gebiedsplan natuur en landschap Gelderland wordt per perceel aangegeven wat de mogelijkheden voor beheer, inrichting en omvorming van natuur en landschap zijn. Binnen deze regeling zou ca 5 ha nieuwe natuur begrenst kunnen worden. De regelingen bieden financiering voor beheer van bestaande elementen en percelen, aanleg van nieuwe elementen en percelen en waardevermindering bij omvorming van cultuur- in natuurgrond. De gemeente komt niet in aanmerking voor waardevermindering bij omvorming. Mogelijkheden zijn per perceel opvraagbaar.

Bronnen

Archeologisch vooronderzoek, Plangebied Land van Wehl, concept, *RAAP archeologisch dviesbureau*, 2006

Bedrijven in het groen, *Landschapsbeheer Nederland*, 2005

Bestuursopdracht Het land van Wehl, 2006; De planfase, *Gemeente Doetinchem,* 2005

Dorp als Daad, *Ad Habets e.a*., 2004

Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland, *Provincie Gelderland*, 2004

Het Land van Wehl in 2005: Afsluiting Voorbereidingsfase structuurplan, *Gemeente Doetinchem*, 2005

Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets voor de Zuidelijke Oude-IJsselstreek (IRIS), oktober 1999

Kaders voor het structuurplan Land van Wehl, *Kuipercompagnons*, 2005

Land van Wehl, Natuurwetgeving voor Wehl - zuid en RBT, *Natuurbalans, Limes Divergens*, 2006

Marktonderzoek Regionaal bedrijventerrein Doetinchem, *ETIN Adviseurs,* 2006

Natuuronderzoek Gemeente Doetinchem 2005, *Stichting Staring advies,* 2005

Quick scan Wonen in het Land van Wehl, *RIGO*, 2006

Rapportage zoekzones, Regio Achterhoek, *Amer Adviseurs b.v.,* 2006

Regionale bedrijventerreinenvisie Achterhoek, *ETIN Adviseurs*, 2005

Ruimtelijke ontwikkelingen in Wehl, effecten op de infrstructuur, *Goudappel/Coffeng*, 2006

Samenvatting provinciaal programma (P)EHS en GIOS ‘04-‘07, 2004

Schakels in stad- en dorpenlandschap, *stuurgroep IRIS*, 1999

Stedelijk uitloopgebied Wehl-Doetinchem, *Kuiper Compagnons*
en Metrum, 2004

Structuurvisie voor de kernen Wehl en Nieuw Wehl, *AMER adviseurs bv*, 2004

STUIT, *Kuiper Compagnons / Metrum*, 2004

Toekomstperspectief 2020, *gemeente Doetinchem*, 2005

Verkenningen Land van Wehl, werkdocument, *Kuiper Compagnons*, 2005

Visie op de ruimtelijke ontwikelingen in Doetinchem, *Gelderse milieufederatie, St. Milieuwerkgroep ‘De oude Ijsselstreek’*, 2004

Water leeft in Gelderland, Derde water-huishoudingsplan Gelderland 2005-2009, *Provincie Gelderland*, 2004

Waterplan Doetinchem, *Waterschap Rijn en Ijssel, Gemeente Doetinchem,* 2003

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Doetinchem

Programmagroep:

Marco Odding	projectleider, gemeente Doetinchem
Harald Bus	economie, gemeente Doetinchem
Ruud de Hoog	milieu, gemeente Doetinchem
Ronald Langendoen	ecologie, gemeente Doetinchem
Pim Leemreise	landelijk gebied, gemeente Doetinchem
Florike Kaspersma	landschap
Ferdi Keulen	planeconomie, METRUM
Jan Knuvers	beleid, Waterschap Rijn en IJssel
Jan Nakken	Stedenbouw, gemeente Doetinchem
Wim Regenspurg	verkeer, gemeente Doetinchem
Judith Roling	civiele techniek, gemeente Doetinchem
Berno Stokman	milieu, gemeente Doetinchem
Ben Wassenaar	financien, gemeente Doetinchem
Martijn Al	ontwerper, Veenenbos en Bosch
Bart Janssen	assistent ontwerper, Veenenbos en Bosch
Harm Veenenbos	landschapsarchitect, Veenenbos en Bosch
Eric Zinger	planoloog, bureau Nieuwegracht

januari 2007

veenenbos en bosch landschapsarchitecten
Zijpendaalseweg 51
6814 CD ARNHEM
T (026) 351 51 95
E info@veenenbos-bosch.nl
I www.veenenbosenbosch.nl

Bureau Nieuwe Gracht
Nieuwegracht 25
3512 LC Utrecht
T (030) 2310200
E bureau@nieuwegracht.nl
I www.nieuwegracht.nl