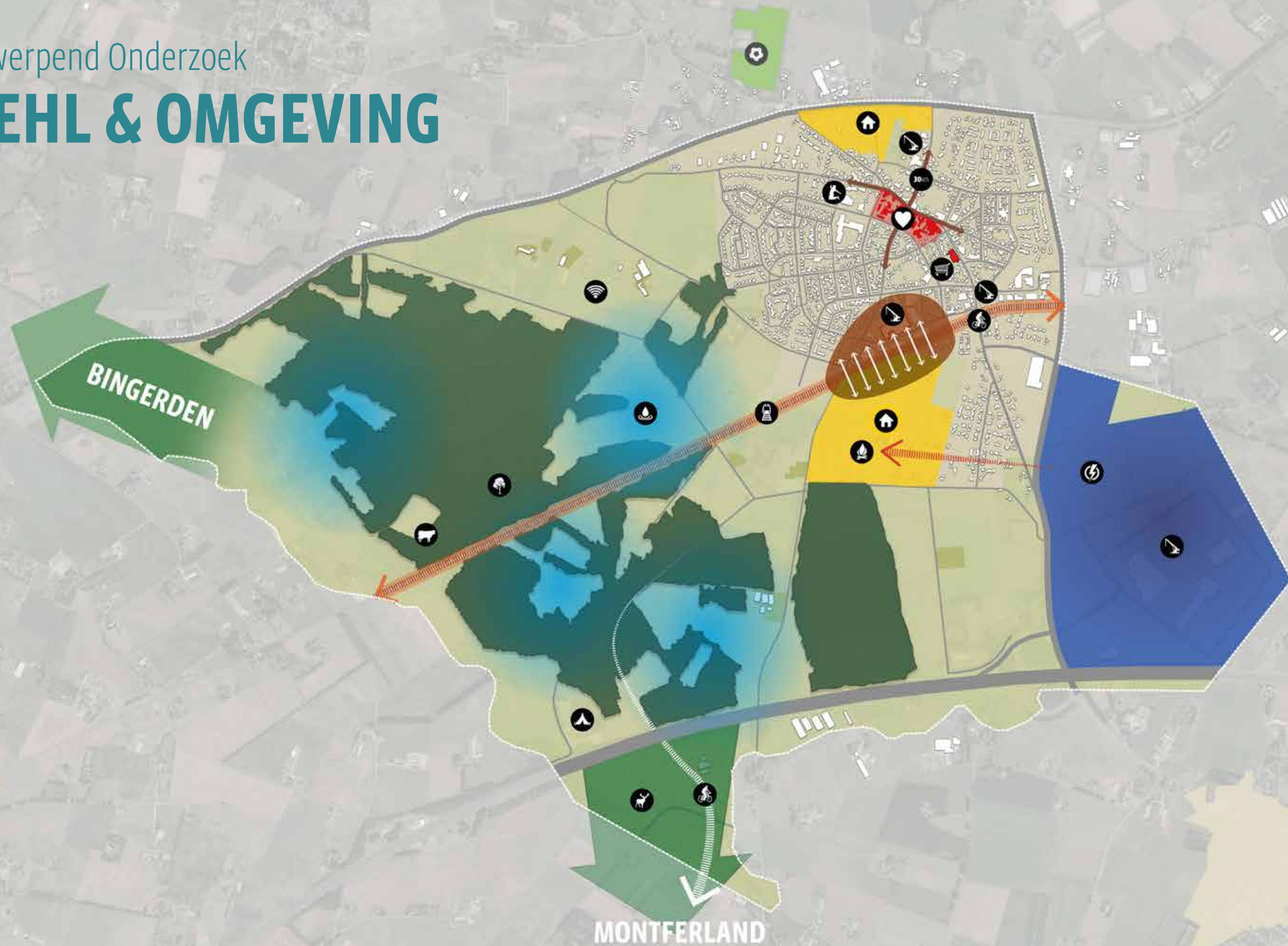


WEHL & OMGEVING



Introductie

De Gemeente Doetinchem werkt aan een omgevingsvisie, waarin de toekomst op de fysieke leefomgeving van de gemeente wordt geschetst. Hoe wonen, werken en recreëren we in de toekomst? Hoe zorgen we dat de leefomgeving veilig en gezond is? Waar maken we ruimte voor opwekking van duurzame energie? Het maken van een omgevingsvisie is verplicht in het kader van de invoering van de Omgevingswet.

Om te komen tot een visie op de toekomst, voert de Gemeente Doetinchem ontwerpende onderzoeken uit in de hele gemeente, opgedeeld in verschillende gebieden. In die onderzoeken wordt gekeken naar de ruimtelijke kenmerken, opgaven en kansen per gebied. Uiteindelijk worden alle resultaten van de ontwerpende onderzoeken samengevoegd tot één omgevingsvisie voor de hele gemeente. Voor u ligt het resultaat van het ontwerpend onderzoek van gebied B: Wehl en Bedrijvenpark A18.

Deelgebied

Gebied B, Wehl en Bedrijvenpark A18, ligt in het zuidwesten van de Gemeente Doetinchem. Het gebied omvat het dorp Wehl, de bossen en landelijke gebieden ten westen, zuidwesten en zuiden van het dorp en Bedrijvenpark A18. Aan de noordzijde is het gebied begrensd door de Broekhuizerstraat/N813, aan de oostzijde door de Weemstraat/N815 (m.u.v. Bedrijvenpark A18), aan de zuidzijde door snelweg A18 (m.u.v. een klein deel ten zuiden van de A18 in het meest oostelijke puntje van het gebied), aan de westzijde door de grens met gemeente Montferland. N.B.: Nieuw Wehl en omgeving (ten noorden van de Broekhuizerstraat/N813) en de Wehlse Broeklanden (ten oosten van Weemstraat/N815) vallen in andere gebieden waar eenzelfde traject loopt.

Kenmerkend aan Wehl is dat Wehlenaren zelf aan het roer willen staan. Er is een cultuur van zelfbouw. Ook is er een hoge organisatiegraad, een zeer actief verenigingsleven en een goed georganiseerde dorpsraad met draagvlak onder de bewoners. Het voorzieningenniveau is relatief hoog voor het inwoneraantal van Wehl. Hier speelt mee dat een aantal voorzieningen een bovenlokaal karakter hebben.

Proces

De Gemeente Doetinchem heeft voor dit onderzoek gewerkt in een integraal kernteam, waarin de diverse disciplines voor het onderzoek vertegenwoordigd waren. Input voor het onderzoek is opgehaald in gesprekken met diverse belanghebbenden in Wehl en in een enquête die aan bewoners van het deelgebied is voorgelegd. Een geplande bewonersavond om door te praten over de toekomst van het gebied kon helaas niet doorgaan als gevolg van de landelijke coronamaatregelen. De gemeente is bij de uitvoering van dit ontwerpend onderzoek ondersteund door de bureaus TwynstraGudde en RuimteVerhaal.

Leeswijzer

In deze rapportage worden de resultaten van het ontwerpend onderzoek voor gebied Wehl en Bedrijvenpark A18 gepresenteerd. Dit doen we in een combinatie van kaarten, beelden en tekst. In ‘Kerncijfers deelgebieden’ lichten we toe uit welke deelgebieden het gebied bestaat en delen we relevante cijfers over die deelgebieden. Daarna analyseren we de ruimtelijke kenmerken van het gebied en geven we aan welke ruimtelijke structuren kenmerkend zijn. Vervolgens geven we inzicht in de concrete ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven die in het gebied spelen. Ook kijken we naar de trends en

ontwikkelingen die op Gemeente Doetinchem afkomen en die op middellange en langere termijn van invloed zijn op de leefomgeving. Hierna komt een samenvatting van de uitkomsten van de bewonersenquête aan bod. Vervolgens hebben we een aantal kansen opgenomen die we vanuit alle informatie zien voor de toekomst van gebied Wehl en Bedrijvenpark A18. Al het voorgaande hebben we vertaald naar een ‘toekomstkaart’ voor het gebied, waarin kansen, opgaven en initiatieven zijn opgenomen.

We sluiten af met de uitwerking van een aantal bouwstenen die in onze ogen een belangrijke rol spelen in de toekomstige ontwikkeling. Het gaat daarbij om:

- 1. [Woningaanbod](#)
- 2. [Voorzieningenniveau](#)
- 3. [Energietransitie](#)
- 4. [Klimaatadaptatie](#)
- 5. [Dorpshart Wehl](#)
- 6. [Wehlse Bos](#)
- 7. [Sporzone Wehl](#)
- 8. [Heideslag Fase II](#)
- 9. [Fokkenkamp/Keppelseweg](#)

Gemeente Doetinchem



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

Projectgebied Wehl en Omgeving



Aantal inwoners	5.035
Huishoudensgrootte	2,3
Woningvoorraad	2.288
Aantal particuliere huishoudens	2.185
Aantal eenpersoonshuishoudens	705
Aantal huishoudens zonder kinderen	700
Aantal huishoudens met kinderen	780
Inw/ha	6,7
Oppervlak	756 ha
Oppervlak land	756 ha
Oppervlak water	0 ha





Kerncijfers

Omdat het gebied Wehl en Bedrijvenpark A18 uit diverse deelgebieden bestaat die sterk van elkaar verschillen, hebben we per gebied een aantal kerncijfers in beeld gebracht. We volgen hierbij de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Volgens de meest recent beschikbare gegevens (2018) wonen de meeste inwoners in het deelgebied met de CBS-naam Wehl-Centrum (4.275), dit valt samen met de bebouwde kom van Wehl, met uitzondering van de nieuwbouw in de Motketel en Heideslag. Deze nieuwbouwwijken vallen in het deelgebied Wehl-Zuidwest (620); hiertoe worden ook de woningen in het buitengebied ten zuiden van Wehl gerekend. Het buitengebied ten westen van Wehl (140) is dunbevolkt. Op het Bedrijvenpark A18 wonen geen mensen.

In de deelgebieden Wehl-West en Wehl-Zuidwest zijn het grondgebruik bos en agrarisch ongeveer gelijk verdeeld. Wat gas- en elektriciteitsverbruik betreft, zitten de woningen in gebied Wehl en omstreken iets boven het gemiddelde van Gemeente Doetinchem en ook van Nederland. Wat opvalt is dat in Wehl-Zuidwest, waar de nieuwbouwwoningen van de Motketel en Heideslag staan, het energieverbruik stevig hoger is dan in het dorp Wehl. Terwijl de verwachting is dat nieuwbouwwoningen juist energiezuiniger zouden zijn, dan de bestaande voorraad. Dit is een aandachtspunt voor de aanleg van Wehl Heideslag fase II.

Wat betreft Bedrijvenpark A18 valt op dat de uitgifte op dit bedrijventerrein lange tijd langzaam ging, maar recent in een stroomversnelling is gekomen. Er zijn op dit moment zeven bedrijven gevestigd, maar er zijn opties genomen of gesprekken gaande voor nagenoeg het gehele nog uitgeefbare oppervlak. Het is nu nog onduidelijk welke invloed de economische gevolgen van de Corona-maatregelen op het tempo van daadwerkelijke realisatie zullen hebben.

Wehl-Centrum



Aantal inwoners	4.275
Huishoudensgrootte	2,2
Woningvoorraad	1.911
Koop %	71%
Huur (particulier)	9%
Huur (sociaal)	19%
Inw/ha	31,9
Oppervlak in hectare	134
Land	134
Water	0
Energieverbruik	
Gemiddeld elektriciteitsverbruik	3.050 Kwh
Gemiddeld aardgasverbruik	1.500 m3

Wehl-West



Aantal inwoners	140
Huishoudensgrootte	3,0
Woningvoorraad	46
Koop %	90%
Huur (particulier)	10%
Huur (sociaal)	0%
Inw/ha	0,5
Oppervlak in hectare	256
Bos	123
Agrarisch gebied	133
Water	0
Energieverbruik	
Gemiddeld elektriciteitsverbruik	4.020 Kwh
Gemiddeld aardgasverbruik	2.260 m3

Wehl-Zuidwest (inclusief Motketel en Heideslag)

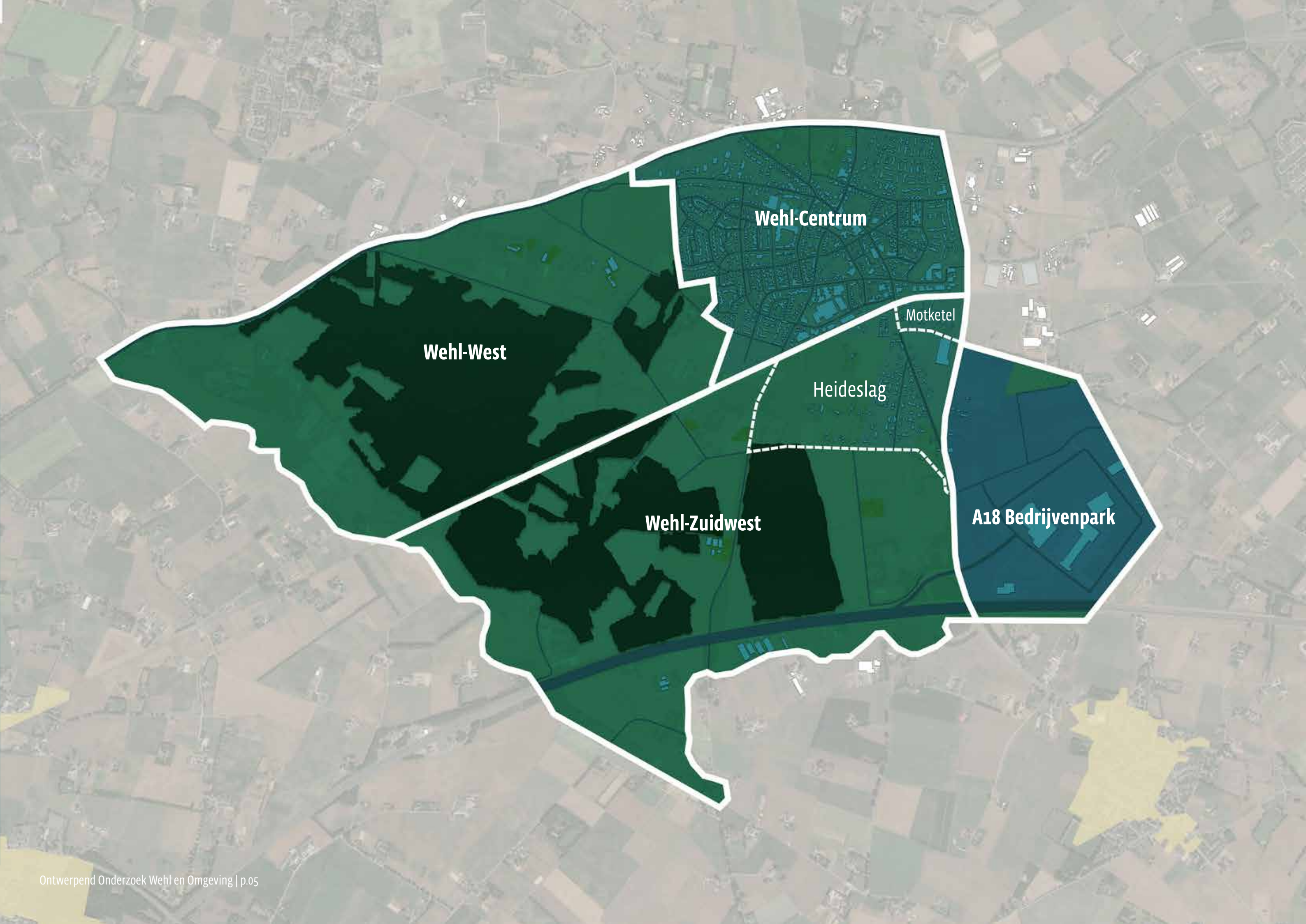


Aantal inwoners	620
Huishoudensgrootte	2,7
Woningvoorraad	231
Koop %	79%
Huur (particulier)	4%
Huur (sociaal)	17%
Inw/ha	2,0
Oppervlak in hectare	309
Bos	159
Agrarisch gebied	150
Water	0
Energieverbruik	
Gemiddeld elektriciteitsverbruik	3.730 Kwh
Gemiddeld aardgasverbruik	2.160 m3

A18 Bedrijvenpark



Aantal inwoners	0
Oppervlak in hectare	86
Land	86
Water	0
Reeds uitgegeven bedrijfskavels:	27
In optie/in gesprek bedrijfskavels:	51
Kenmerken (mrt 2020)	
Aantal bedrijfsvestigingen:	7
Aantal werknemers:	onbekend
Energieverbruik	
Gemiddeld elektriciteitsverbruik (per bedrijfsvestiging):	onbekend
Gemiddeld aardgasverbruik (per bedrijfsvestiging):	onbekend



Wehl-Centrum

Motketel

Heideslag

Wehl-West

Wehl-Zuidwest

A18 Bedrijvenpark

Milieu

Op milieugebied kent het gebied Wehl en Bedrijvenpark A18 enkele uitdagingen.

Verdroging en verzuring Wehlse Bos

Het meest in het oog springen de verslechterende omstandigheden voor het Wehlse Bos ten westen van Wehl, dat naast kleinere eigendommen bestaat uit de particuliere landgoederen Het Jagershuis en Stilliwald en het bosgebied Plakslag van Natuurmonumenten. In het bos is al jaren sprake van verdroging, onder meer als gevolg van ontwateringswerken in de omgeving in de jaren 70 van de vorige eeuw. Het bos heeft ook te lijden van stikstofdepositie als gevolg van stikstof afkomstig van intensieve veehouderij, en in mindere mate verkeer en industrie. Daardoor is en wordt de bodem de bodem voedselrijker en zuurder. Deze combinatie van factoren verdringt de oorspronkelijke flora en fauna en tast de vitaliteit van het bos aan. De verschillende beheerders van het bos proberen deze ontwikkelingen te mitigeren met een plan voor het verhogen van de grondwaterstand in de bossen en met de aanplant voor meer klimaatbestendige loofboomsoorten. Voor een meer structurele oplossing zou ook de grondwaterstand in de aangrenzende (agrarische) gebieden rondom het Wehlse Bos verhoogd dienen te worden.

Hittestress

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven. Hitte kan leiden tot hittestress, afhankelijk van persoonlijke en omgevingsomstandigheden. Hittestress kan verschillende vormen aannemen: slaapverstoring, gedragsverandering (m.n. grotere agressie) en verminderde arbeidsproductiviteit. Er kunnen ook ziekten optreden, zoals huiduitslag, krampen, oververmoeidheid, beroertes, nierfalen en ademhalingsproblemen. Soms kan hittestress zelfs sterfte tot gevolg hebben. Mensen van 75 jaar en ouder ervaren relatief het meeste hittestress.

Met name binnen de gebouwde kom van Wehl en op Bedrijvenpark A18 (als het verder ontwikkeld is) moet rekening worden gehouden met toenemende hittestress in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. Aanplant van bomen en groene daken kunnen dit effect verkleinen.

Wateroverlast

Klimaatstresstesten laten zien dat er bij hevige buien, die door klimaatverandering steeds vaker zullen voorkomen, op enkele plekken in het agrarisch gebied plassen kunnen ontstaan door oneffenheden in het landschap en dat er verder een kleine kans bestaat op onbegaanbare wegen in Wehl.

Geur

Met name de aanwezigheid van enkele varkenshouderijen is wel te ruiken in het gebied, met name buiten de bebouwde kom van het dorp. Hier wordt door geïnterviewden en respondenten op de bewonersenquête echter relatief weinig aan gerefereerd.

Geluid

De belangrijkste bronnen van geluidsdruk in het gebied zijn de snelweg A18, de provinciale wegen N813 en N815 en de spoorlijn. Met name daar waar deze geluidsbronnen samenkomen kan geluidsoverlast worden ervaren, zoals in de oksel van de N813 en de N815. De verwachting is dat de geluidsdruk van de wegen op termijn zal afnemen vanwege het stijgende marktaandeel van elektrische auto's. Op termijn zou ook Bedrijvenpark A18 voor meer geluidsdruk kunnen zorgen, afhankelijk van het type bedrijvigheid dat hier in de toekomst wordt gevestigd. In de vergunningsprocedures wordt hiermee rekening gehouden.

Het is waardevol dat het Wehlse Bos nu een stille en rustige plek is. De geluidseffecten van eventuele toekomstige recreatieve of economische activiteiten in het bos verdienen de aandacht.

Spoorlijn Doetinchem - Arnhem



Snelweg A18

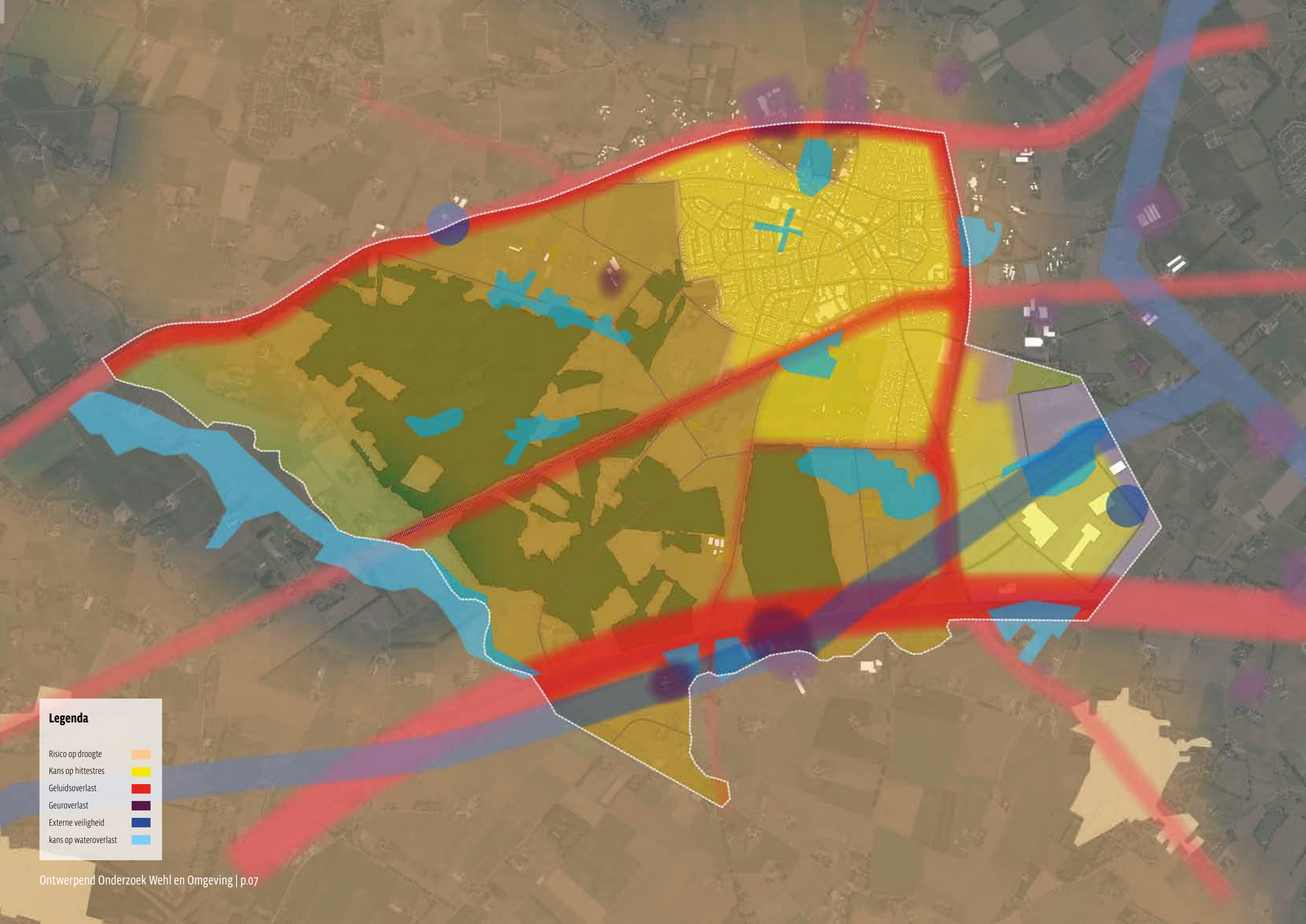


Elektriciteitsmast



Realisatie A18 Bedrijvenpark





Legenda

Risico op droogte	Orange
Kans op hittestres	Yellow
Geluidsoverlast	Red
Geuroverlast	Purple
Externe veiligheid	Dark Blue
kans op wateroverlast	Light Blue

Ruimtelijke kenmerken

Dit deelgebied bestaat uit het dorp Wehl, nieuwbouwlocatie Wehl Heideslag, het A18 Bedrijvenpark en een sterk gemêleerd buitengebied. De spoorlijn Arnhem-Doetinchem, snelweg A18, Broekhuizerstraat (N813) en Weemstraat (N815) zijn de meest dominante structuren in en rondom Wehl.

Het dorp Wehl is van oorsprong een kruispunt van twee doorgaande wegen, namelijk de weg tussen Doetinchem en Didam en de weg tussen Keppel en Beek. Dit kruispunt is het hoogste punt van het dorp en is gemarkeerd met de St. Martinuskerk. Langs de verbindingswegen ontstond lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de ruimten tussen de historische linten gevuld. Een groot deel van de huidige bebouwing dateert uit de na oorlogse periode (tot 1970). In de periode daarna is het dorp steeds verder uitgebreid. Vrij recent is - met de start van de woonwijk Wehl Heideslag en het A18 Bedrijvenpark - de sprong over de spoorlijn gemaakt.

Aan de zuidkant van de spoorlijn is relatief veel ruimte voor grote(re) ontwikkelingen, zoals het A18 Bedrijvenpark. Dit is het jongste industrieterrein in de Gemeente Doetinchem. De (Wehlse) bedrijvigheid verschuift hiermee langzaam buiten het dorp, nabij de snelweg A18. Naarmate het verder wordt afgebouwd zal het Bedrijvenpark A18 een sterkere invloed krijgen op de identiteit van de directe omgeving. Het historische dorpshart is en blijft daarentegen functioneel gezien het centrum van Wehl. Hier zijn de meeste winkels en andere openbare voorzieningen geclusterd.

Naast de bebouwde gebieden bestaat verreweg het grootste deel van dit deelgebied uit onbebouwde delen, het Wehlse buitengebied. Dit gebied wordt naast agrarische gronden ook gekenmerkt door bos en natuur. De landschapstypen variëren van een klein deel kampenlandschap, een restant essenlandschap rondom de kern, het bos en landgoederenlandschap met aan de randen daarvan de natte broek- en heideontginningen.

Op bladzijde 9 zijn de belangrijkste ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht. De spoorlijn en de A18 snelweg vormen de twee belangrijke barrières. Voor het lokale autoverkeer zijn verder de Broekhuizerstraat (provinciale weg naar Doetinchem) en Doetinchemseweg (60km-weg door de Wehlse Broeklanden naar Doetinchem) belangrijke routes, net als noord-zuid-verbinding N815/Weemstraat, die over de snelweg A18 de verbinding met de dorpen Kilder, Zeddam en 's Heerenberg vormt, die alle ten zuiden van Wehl liggen.

Op de kaart zijn tot slot een negental oriëntatiepunten weergegeven. Dit zijn de meest herkenbare en memorabele plekken van deelgebied Wehl. Sommige zijn (vooral) van cultuurhistorische waarden en andere meer van sociale betekenis. De negen oriëntatiepunten in zijn:

1. Voormalige St.-Rosaklooster
2. Raadhuis Wehl / KBC Koningin Beatrix Centrum
3. St. Martinuskerk
4. Sensire Oldershove
5. Zwembad De Byvoorde
6. GraansiloWehl
7. Landgoed “Het Jagershuis”
8. Landgoed “StilliWald”
9. De Plakslag
10. Stoomtimmerfabriek

Snelweg A18



Graansilo Wehl



Het Wehlse Bos



Buitengebied



1. Voormalige St.-Rosaklooster
2. Raadhuis Wehl / KBC Koningin Beatrix Centrum
3. St. Martinuskerk
4. Sensire Oldershove
5. Zwembad De Byvoorde
6. GraansiloWehl
7. Landgoed "Het Jagershuis"
8. Landgoed "StilliWald"
9. De Plakslag
10. Stoomtimmerfabriek

Legenda

Gebieden

- Agrarisch gebied
- Wonen
- Industrie
- Bos

Infrastructuur

- Wegen
- Spoorlijn

Oriëntatiepunten

Concrete ontwikkelingen

Gebied Wehl en Bedrijvenpark A18 is in bepaalde deelgebieden volop in ontwikkeling en op andere plekken grotendeels ‘af’. De initiatieven en ontwikkelingen die we in dit hoofdstuk schetsen zijn al in een vergevorderd stadium en de realisatie ervan is al relatief zeker. We kijken daarbij naar initiatieven binnen het gebied, maar ook naar initiatieven dicht tegen de grens aan van het gebied, omdat deze invloed kunnen hebben op wat zich binnen het gebied afspeelt. De in dit hoofdstuk omschreven concrete ontwikkelingen komen zeer waarschijnlijk tot uitvoering en moeten om die reden worden meegenomen in het nadenken over de toekomst van het gebied. We lichten de verschillende initiatieven en ontwikkelingen hier kort toe, ze zijn tevens opgenomen op kaart.

A. Nieuwbouw Wehl Heideslag - Fase 2

Het College heeft besloten om ten westen van de reeds afgebouwde nieuwbouwwijk Heideslag Fase I, ten zuiden van de spoorlijn, nu ook te starten met de ontwikkeling van Fase II van deze wijk. Daarbij wordt (op hoofdlijnen) uitgegaan van een reeds bestaand Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2009. Ingezet wordt op 60-100 woningen ten behoeve van woningbouw in een ‘dorps woonmilieu’, te realiseren in een periode van maximaal 10 jaar, grotendeels te ontwikkelen in particulier opdrachtgeverschap.

B. Doorontwikkeling Bedrijvenpark A18

Op moment van verschijnen van deze visie is het merendeel van het Bedrijvenpark A18, zoals het is voorzien, nog niet gerealiseerd. Hierdoor lijkt het bedrijventerrein nog relatief klein. De panden die al wel zijn ontwikkeld bevinden zich alle in het zuidelijk deel van het als bedrijventerrein bestemde gebied, relatief het verste van het dorp Wehl. Inmiddels zijn een groot deel van de resterende kavels van het A18 Bedrijvenpark, ook het noordelijk deel,

dichterbij het dorp, in optie uitgegeven of zijn er (gevorderde) gesprekken gaande. Op termijn zullen deze afspraken leiden tot het verder fysiek realiseren van het bedrijventerrein. Het is op dit moment afwachten in hoeverre de economische gevolgen van de Coronacrisis effect zullen hebben op het tempo van ontwikkeling van het bedrijventerrein.

C. Verdubbeling spoor Arnhem-Doetinchem

De voormalige enkele spoorlijn Arnhem-Winterswijk is de laatste jaren vanaf Arnhem steeds verder verdubbeld. Inmiddels is de verdubbeling tot Didam gevorderd. Om een zogenaamde RegioExpres te laten rijden, die de reistijd tussen Doetinchem en Arnhem aanzienlijk zou verkorten, is het nodig om de verdubbeling tot aan station Doetinchem De Huet – en dus ook langs station Wehl – door te trekken. De plannen liggen klaar, maar ProRail wacht nog op een besluit van Provincie Gelderland voor een financiële bijdrage aan het project. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze besluitvorming positief zal verlopen en dat de verdubbeling tot aan station Wehl (en wellicht direct al verder) de komende jaren ter hand zal worden genomen. Voor Wehl betekent de verdubbeling van het spoor een grote barrière. Zowel voor mensen als voor sommige diersoorten. Dit is dan ook een belangrijk aandachtspunt. Helemaal bij de doorontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark en in het bijzonder de realisatie van Wehl Heideslag II.

D. Ontwikkeling ecologische verbingszone Bingerden-Montferland

Het Wehlse Bos is onderdeel van de in ontwikkeling zijnde ecologische verbingszone Bingerden-Montferland, in een zone langs de Didamse Leigraaf aan de westrand van het Wehlse Bos.

E. Project Dorpshart Wehl

Dit betreft een gebiedsproces ten behoeve van een vitaal winkel- en wooncentrum voor het dorp Wehl. Dit proces is gestart en wordt deels uitgevoerd door belanghebbenden uit het dorp zelf, met name ondernemers, maatschappelijke organisaties en Dorpsraad Wehl. De doelen van het proces zijn het versterken van de leefbaarheid in het dorp en het behouden van de voorzieningen in het dorp. Meerdere initiatieven bewoners en ondernemers zijn worden/zijn ondersteund door Gemeente Doetinchem, met name een aantal verkeersmaatregelen, de oprichting van stichting Toerisme & Promotie Wehl en het aanleggen van diverse wandel- en fietsroutes in en rond Wehl. In 2020 wordt aandacht besteed aan thema ‘speciaalzaken’.

F. Verplaatsing PLUS-supermarkt

Vanuit de wens om toe te werken naar een meer compact en toekomstbestendig dorpscentrum wordt de huidige supermarkt PLUS Bruil verplaatst naar een nieuwbouwlocatie op de hoek van de Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat, tegen het centrum van het dorp aan. Op de huidige supermarktlocatie aan Stationsstraat 14 moet een andere functie worden gerealiseerd.

G. Aanpassing weginrichting in bebouwde kom Wehl

In dorp Wehl is de maximumsnelheid 30 km/u. Op onder meer de Didamseweg en Beekseweg worden aanpassingen aan de weginrichting uitgevoerd om automobilisten te stimuleren hun snelheid te matigen.

H. Herinrichting schoolplein (van Het Timpaan)

Het Timpaan investeert komende periode in een nieuw schoolplein. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke speelomgeving voor kinderen. Wens van Het Timpaan is dat ook de omgeving rondom het schoolplein opnieuw wordt ingericht.

I. Herontwikkeling Stationsstraat 29

Aan de Stationsstraat 29, vlakbij treinstation Wehl, worden drie woningen en een zorgcomplex met tweeëntwintig appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.

J. Aanleg glasvezel buitengebied

In het voorjaar van 2020 is de aanleg van glasvezel in het gehele buitengebied van Gemeente Doetinchem afgerond.

K. Mogelijk vrijkomen van locatie Van Beek

Gebroeders Van Beek verhuist naar het A18 Bedrijvenpark. Het terrein vraagt daarom om een nieuwe invulling. De dorpsraad geeft aan hier graag een mix te zien van wonen en recreëren. Gemeente Doetinchem stelt zich op het standpunt dat eigenaar Van Beek aanzet is voor deze nieuwe invulling.

L. Herontwikkeling Heikantseweg 4

Aan de westrand van het gebied, buiten de bebouwde kom, wordt een voormalig bedrijfsgebouw vervangen door twee woningen, waarvan een woning reeds in aanbouw is. Afgelopen jaren hebben vergelijkbare ontwikkelingen regelmatig plaatsgevonden tussen Nieuw Wehl en Wehl.

M. Herbestemming camping Stille Wald tot outdoorcentrum

De voormalige camping Stille Wald is in het verleden gesloten op last van de gemeente. Sinds die tijd zijn er meerdere initiatieven en plannen van de eigenaren geweest voor herbestemming van het terrein. In augustus 2019 zijn een belangrijk deel van de plannen voor transformatie door TeamGamez tot een outdoorcentrum – o.m. paintball, lasergame, airsoft – door Gemeente Doetinchem goedgekeurd.

Spoorverdubbeling Doetinchem - Arnhem



Ontwikkeling Heideslag (II)



Verhuizing Plus supermarkt



Verdere realisatie A18 bedrijvenpark



H. Herinrichting schoolplein
(van Het Timpaan)

J. Aanleg glasvezel
buitengebied

K. Mogelijk vrijkomen van
locatie Van Beek

L. Herontwikkeling
Heikantseweg 4

C. Verdubbeling spoor
Arnhem-Doetinchem

D. Ontwikkeling ecologische
verbindingszone
Bingerden-Montferland

M. Herbestemming
camping Stille Wald tot
outdoorcentrum

G. Aanpassing weginrichting
in bebouwde kom Wehl

E. Project Dorpshart Wehl

F. Verplaatsing
PLUS-supermarkt

I. Herontwikkeling
Stationsstraat 29

A. Nieuwbouw Wehl
Heideslag - Fase 2

B. Doorontwikkeling
Bedrijvenpark A18

Trends & ontwikkelingen

De wereld om ons heen is volop in beweging. Sommige ontwikkelingen zijn goed voorzienbaar, andere komen plotseling en verrassen ons, zoals de wereldwijde uitbraak van COVID-19. In dit onderzoek benoemen we een aantal trends en ontwikkelingen die we kunnen voorzien die in onze ogen een belangrijke rol zullen spelen in de toekomst van het gebied Wehl en Bedrijvenpark A18.

Demografische ontwikkelingen

De bevolking van gebied Wehl en omstreken (net als van de Gemeente Doetinchem als geheel) zal naar verwachting vergrijzen en ontgroenen. Dat wil zeggen dat er relatief minder jonge mensen en meer oude mensen zullen wonen en leven in de gemeente. Voor Wehl geldt dat deze ontwikkeling al enige tijd plaatsvindt. Uiteraard kan deze ontwikkeling worden beïnvloed door beleid, zoals woningbouwontwikkeling in Heideslag fase II en wellicht ook Fokkenkamp/Keppelseweg, afhankelijk van welke woningtypen en prijsklassen daar worden gebouwd. Verandering van de demografie is uiteraard niet per definitie een probleem. Het is wel zaak om te zorgen dat de voorzieningen in en rondom Wehl zoveel mogelijk meebewegen met de behoeften van de bevolking.



(Aanpassen aan) klimaatverandering

Ons klimaat verandert. De zomers worden heter en droger, de winters milder en natter. Er komen vaker lange periodes van droogte voor en extremere buien. De verwachting is dat deze ontwikkeling nog verder doorzet. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen, moeten (deels ingrijpende) maatregelen worden genomen in de fysieke ruimte. Om wateroverlast te voorkomen zijn goede afvoermogelijkheden en grondpenetratie bijvoorbeeld van belang. In gebied Wehl zijn vooral de langere periodes van droogte een probleem, voor het Wehlse Bos en voor de agrarische bedrijven. In het hart van het dorp is hittestress mogelijk een opgave voor de toekomst, zeker als er meer ouderen komen wonen die hier relatief gevoelig voor zijn. Het planten van meer bomen die voor koelte en schaduw zorgen kan hierbij soelaas bieden.



Verduurzaming van de energievoorziening

Klimaatverandering zorgt enerzijds voor extremer weer en anderzijds voor een wereldwijde ambitie om onze energievoorziening te verduurzamen. Voor al het vastgoed én alle bedrijven in het gebied geldt dat het energieverbruik maximaal moet worden teruggebracht (isolatie, energie-efficiëntere bedrijfsprocessen) en dat er duurzame energiebronnen worden gerealiseerd, omdat de fossiele bronnen die we nu gebruiken (aardgas, benzine, diesel, olie) in 2050 zoveel mogelijk zullen zijn uitgefaseerd. Hiervoor zijn verschillende duurzame bronnen (bijvoorbeeld zonne-energie, windenergie, aardwarmte, aquathermie) en distributietechnieken beschikbaar. De verduurzaming van de energievoorziening zal fysieke ruimte vragen, zowel voor de opwek van duurzame energie als voor (aanpassing van) de infrastructuur. In de Regionale Energiestrategie (op regionaal niveau) en de Transitievisie Warmte, die beide komende jaren door de gemeente worden opgesteld, wordt richting gekozen wat betreft de inrichting van de energievoorziening in de toekomst. Het is nu nog niet bekend welke rol de opwek van duurzame energie in het gebied Wehl zal krijgen. Het stimuleren van plaatsing van zonnepanelen op zoveel mogelijk geschikte daken (ook op de grote daken op Bedrijvenpark A18) lijkt in ieder geval een no regret-maatregel. Aangezien het gaat om een ontwikkeling die in heel Nederland (zelfs de hele wereld) parallel plaatsvindt is de verwachting dat samenwerking met medeoverheden en andere stakeholders in deze opgave bij uitstek van belang is.

Al het vastgoed in het deelgebied komt voor de uitdaging te staan hoe ze verbruik van gas en elektra kunnen beperken en op duurzame energie kan worden overgeschakeld. Daarnaast is er fysieke ruimte nodig in de Gemeente Doetinchem om energie op te wekken, bijvoorbeeld door windmolens of zonneparken te plaatsen.



Eigenaarschap en verantwoordelijkheden

De rol van de gemeente is in verandering. Dat is terug te zien in alleen al het feit dat de gemeente nu werkt aan een gezamenlijke integrale omgevingsvisie voor haar toekomst en in het ontwerpend onderzoek actief inzet op het betrekken van partners en bewoners. Voor de toekomst van dit deelgebied betekent het dat we initiatieven van andere dan de gemeente voor de toekomst van Wehl nadrukkelijk in dit onderzoek betrekken. Daarnaast is deze trend van grote invloed op de strategie die de gemeente kiest om de doelen en opgaven die in deze visie geschetst worden, waar te maken. Voor Wehl geldt dat de organisatiegraad hoog is, er sprake is van een (zeer) ondernemende mentaliteit en hoge maatschappelijke betrokkenheid. Dit zijn waardevolle aspecten bij de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Wehl.



Toekomst agrarische sector

In gebied Wehl is sprake van een balans tussen de bebouwde omgeving (het dorp), het Wehlse Bos en de agrarische bedrijven in het gebied. Voor het agrarisch gebruik in heel Nederland geldt dat met name de veeteelt sterk is geïntensiveerd de afgelopen decennia. Dit heeft niet alleen de landbouwproductie verhoogd, maar ook gezorgd voor te veel emissie en depositie van stikstof, ook op het Wehlse bos. In het Wehlse Bos is daardoor sprake van verrijking en verzuring van de grond. Dit heeft negatieve gevolgen voor de natuurwaarden en de vitaliteit van de bomen. Het landelijke beleid is erop gericht om de stikstofdepositie te verlagen, bijvoorbeeld door varkensboeren en in de toekomst wellicht ook andere veebedrijven uit te kopen of te helpen met omschakelen naar omschakelemndoor te sturen op ‘kringlooplandbouw’. Ook worden compenserende natuurmaatregelen uitgevoerd, zoals verhogen van de grondwaterstanden, wat ook helpt tegen de gevolgen van stikstofdepositie. Het is een verkenning waard om, in samenwerking met de regio en de provincie, te onderzoeken in hoeverre het gebied Wehl kan profiteren van deze landelijke ontwikkelingen.



Kansen voor Wehl

1. Een vitaal en compact Dorpshart

Het centrum is het hart van Wehl. De plek waar inwoners elkaar ontmoeten. Naast een economische functie heeft het ook een hele belangrijke sociale functie. Met de uitvoering van het project ‘Dorpshart Wehl’ en het verplaatsen van de PLUS-supermarkt wordt gewerkt aan een compact en vitaal centrum. Het is van belang om een kernwinkelgebied aan te wijzen. De Grotestraat en de Koningin Wilhelminastraat lijken de meeste potentie te hebben. Er liggen kansen bij het opzetten van een bedrijfsinvesteringszone (BIZ). Waarin ondernemers zich kunnen verenigen, om vanuit gezamenlijkheid te werken aan een aantrekkelijk Dorpshart.

2. Heideslag II als duurzame woonwijk

Het is een kans om de ontwikkeling van fase II van de woonwijk Heideslag te gebruiken als katalysator voor verduurzaming van de gebouwde omgeving van Wehl en gemeente Doetinchem als geheel. Dit zou voor Wehl een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de gemeentelijke doelstelling om de gebouwde omgeving in 2030 energieneutraal te maken. Het (landelijk vastgestelde) Bouwbesluit zorgt ervoor dat de te realiseren woningen in Heideslag fase II sowieso zeer energiezuinig en zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd. De woningen kunnen verder worden verduurzaamd door ze standaard uit te rusten met zonnepanelen. De vraag is vervolgens nog welke warmtebron deze nieuwe woningen krijgen. All-electric (met in iedere woning een individuele warmtepomp) is een optie, maar interessant is ook om te verkennen of met restwarmte van Bedrijvenpark A18 een warmtenet gevoed zou kunnen worden. Omdat er sprake is van nieuwbouw zou warmteafname van dit warmtenet onderdeel kunnen zijn van de koopovereenkomst. Dit verkleint de economische risico's voor de aanleg van een warmtenet.

3. Mogelijke inbreiding op locatie Fokkenkamp/Keppelseweg

In het gebied de Fokkenkampseweg in het dorp Wehl – een gebied van ruim 3 hectare, begrensd door de Doesburgseweg, Broekhuizerweg, Keppelseweg en de Jonkheer de Bellefroidweg – zijn mogelijk kansen voor gebiedsontwikkeling. Er zijn gemeentelijke eigendommen aanwezig. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan patiowoningen voor ouderen uit Wehl die niet naar Heideslag willen. Ook het betrekken van aangrenzende particuliere percelen is een mogelijkheid. Aandachtspunt bij ontwikkeling is het vermijden van concurrentie met Heideslag fase II. De eerste gedachten gaan uit naar particulier opdrachtgeverschap met ouderen als primaire doelgroep, vanwege de nabijheid van voorzieningen. Op dit moment wordt een verkenning uitgevoerd naar mogelijke woningbouw in dit gebied.

4. Het Wehlse Bos als klimaatbestendig bos

Verschillende boomsoorten in het Wehlse Bos verdrogen of zijn minder vitaal als gevolg van de verdroging en verzuring. Er is sprake van een nieuwe condities. Andere boomsoorten, bijvoorbeeld sommige loofbomen, kunnen beter in de (nieuwe) condities overleven. Er liggen kansen om het Wehlse Bos te transformeren in een klimaatbestendig bos. Daarbij is het tevens van belang om de diversiteit te vergroten.

5. A18 Bedrijvenpark als ‘energiecentrale’

Om de klimaatdoelen te halen zal er veel duurzame energie moeten worden opgewekt. Dit zal naar verwachting veel ruimte in beslag gaan nemen, met name voor zonnenvelden en windmolens. Een kans voor dit gebied is het zoveel mogelijk benutten van bedrijfsdaken in Bedrijvenpark A18 voor zonnepanelen, omdat dit relatief grote oppervlakten betreft. De aanwezigheid van de A18 biedt mogelijk een kans om windmolens te plaatsen op plekken waar de overlast het kleinst is.

6. Strategische invulling Spoorzone

Het oudste industrieterrein van Wehl, tussen het spoor en het dorpscentrum, ontsloten door de Raphaelstraat, Beekseweg en Lambertusstraat, ligt op een strategische locatie, die zeer geschikt zou zijn voor herontwikkeling tot woningen. Dit zou de overlast van vrachtwagens waar nu sprake van is wegnemen. Het huidige bedrijventerrein vestigt zo'n 20 zeer diverse bedrijven. Een mogelijk vertrek van de grootste ruimtegebruiker, eierhandelaar Gebr. Van Beek, kan mogelijk als trigger worden aangegrepen om een proces van herontwikkeling op gang te brengen. Dit is echter wel een complex proces omdat er, afgezien van de openbare ruimte, sprake is van privaat eigendom van alle bedrijfskavels. Met de ontwikkeling van Heideslag fase II en mogelijk Fokkenkamp/Keppelseweg, waar wél sprake is van gemeentelijk grondbezit, ligt het op dit moment niet voor de hand dat de Gemeente Doetinchem het voortouw neemt.

7. Veilig fietsen en wandelen rondom het station

Het spoor vormde tot voor kort een belangrijke grens van het dorp Wehl. Daar is met de realisatie van het A18 Bedrijvenpark en Heideslag verandering in gekomen. Het bedrijvenpark zal de komende periode worden doorontwikkeld en er wordt gewerkt aan plannen voor de bouw van Heideslag II. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan verbreding van de spoorlijn Arnhem-Doetinchem. Het verbinden van Wehl centrum met het A18 Bedrijvenpark en Heideslag (II) is een belangrijke opgave. Rondom het station liggen kansen om de routes voor met name fietsers en voetgangers te verbeteren.

8. Voldoende ‘natte plekken’ rondom het Wehlse Bos

Door de verdroging en verzuring heeft het Wehlse Bos het moeilijk. Er liggen goede kansen om in en rondom het Wehlse Bos water langer vast te houden zodat de grondwaterstanden hoger worden. Ook door hemelwater in de woonwijken zo veel mogelijk in de grond te laten zakken. Hiermee kan de verdroging van het Wehlse Bos en van de landbouwgronden om het dorp zoveel mogelijk worden beperkt.

9. Nieuwe bestemming voor Sint Rosa Klooster

Het voormalige Sint Rosa Klooster (en daarvoor landhuis Lamsweerde) is een beeldbepalend gebouw nabij het centrum van Wehl. Tot voor kort had het Leger des Heils het pand in gebruik voor cliënten met verschillende psychologische achtergronden. Dit leidde tot overlast in het dorp. Nu deze gebruiker het pand binnenkort verlaat, ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe, positieve toekomst voor dit fraaie gebouw te realiseren.

10. Versterken van ecologisch netwerk

Ten zuiden van Wehl liggen goede kansen om het ecologische netwerk te verbeteren. Het Wehlse Bos is onderdeel van het Gelders natuurnetwerk en de ecologische verbindingszone Bingerden-Montferland langs de Didamse Leigraaf. Met het versterken van dit netwerk kan de leefomgeving van diverse diersoorten worden vergroot. Bijvoorbeeld ook met het aanbrengen van een passage voor dassen en andere dieren bij de spoorverdubbeling in het Wehlse Bos.

11. Verbeteren fietsroute van en naar Montferland

Het Wehlse Bos is erg geliefd bij fietsers en voetgangers. De regio kan hier nog veel meer van profiteren. Dit kan door aan de zuidkant nieuwe verbindingen te creëren, tussen Wehlse Bos en Gemeente Montferland. Hiermee kan de positie van Wehl als toeristisch gebied worden versterkt.

12. Ruilverkaveling van agrarische gronden

Kenmerkend aan het Wehlse Bos zijn de diverse open plekken. Een aantal van deze gebieden worden verpacht en gebruikt voor agrarische doeleinden. Er liggen kansen om - middels ruilverkaveling - de agrarische gronden in het Wehlse Bos een natuurbestemming te geven en andere gronden buiten het Wehlse Bos ter beschikking te stellen voor agrarisch gebruik.

13. Vernieuwen schoolplein Het Timpaan

Het Timpaan investeert flink in een nieuw schoolplein. Er liggen kansen om ook de omgeving van het Kindcentrum aantrekkelijker te maken. Zo ontstaat een prettige (speel)omgeving voor jong en oud.

14. Upgrade van sportclub Concordia Wehl

Sportclub Concordia ziet mogelijkheden voor het aanleggen van een evenemententerrein, met een beachvolleyterrein, jeu-de-boules. Dit biedt kansen om het voorzieningen in Wehl te verbeteren.

Meekoppelen met energietransitie

De energietransitie die ook in Wehl zal plaatsvinden de komende decennia biedt meerdere kansen. Een van de strategieën voor uitvoering van de energietransitie is om bij de ingrepen die dit vraagt zoveel mogelijk andere maatschappelijke belangen ‘mee te koppelen’. Kan de realisatie van een zonnepanelenveld bijvoorbeeld bijdragen aan de bekostiging van de transitie naar kringlooplandbouw? Kan de verduurzaming van alle bestaande woningen in Wehl, in combinatie met nieuw te bouwen woningen, wellicht een impuls zijn om ‘verhuistrentjes’ op gang te brengen? Zou het rendement van een dorpswindmolen kunnen worden gebruikt om het beheer van het Wehlse Bos te bekostigen? Kan je zonnepanelen op daken ook combineren met het vergroenen van die daken, om extra wateropvang te realiseren?

14. Upgrade van sportclub Concordia Wehl

13. Vernieuwen schoolplein Het Timpaan

8. Voldoende 'natte plekken' rondom het Wehlse Bos

4. Het Wehlse Bos als klimaatbestendig bos

12. Ruilverkaveling van agrarische gronden

10. Versterken van ecologisch netwerk

3. Mogelijke inbreiding op locatie Fokkenkamp /Keppelseweg

9. Nieuwe bestemming voor Sint Rosa Klooster

1. Een vitaal en compact Dorpshart

6. Mogelijke herontwikkeling spoorzone

7. Veilig fietsen en wandelen rondom Station Wehl

2. Heideslag II als duurzame woonwijk

5. A18 Bedrijvenpark als 'energiecentrale'

11. Verbeteren fietsroute van en naar Montferland

Toekomst Wehl

De concrete ontwikkelingen die op gebied Wehl en Bedrijvenpark A18 af komen, in combinatie met de kansen die we zien voor de toekomst voor het gebied, leiden tot een toekomstkaart. In deze toekomstkaart zijn alle uitkomsten van het ontwerpend onderzoek in één overzicht opgenomen. Om deze toekomstkaart tot leven te brengen en om wat meer inzicht te geven in de ingrepen in de wijk die we ons hierbij voorstellen, zoomen we in dit deel van het ontwerpend onderzoek in op acht bouwstenen. Vier van deze bouwstenen behandelen een belangrijk thema voor de toekomst van Wehl en omgeving en hoe we verwachten dat we dit thema op hoofdlijnen gaan terugzien in de toekomst. Daarnaast zoomen we in op vier locaties in het gebied, waar diverse uitdagingen of kansen samenkomen. Voor deze locaties brengen we in beeld op welke manier deze verschillende kansen verzilverd zouden kunnen worden. Het gaat om de volgende bouwstenen:

Thematische bouwstenen

1. Woningaanbod
2. Voorzieningenniveau
3. Energietransitie
4. Klimaatadaptatie

Locatie-specifieke bouwstenen

5. Dorpshart Wehl
6. Wehlse Bos
7. Spoorzone Wehl
8. Heideslag Fase II
9. Fokkenkamp/Keppelseweg

Upgrade van sportclub
Concordia Wehl

Nieuwe bestemming
voor Sint Rosa Klooster

Het Timpaan als
veilige speelomgeving
voor kinderen

Mogelijke herontwikkeling
spoorzone

Aanleg glasvezel
buitengebied

Voldoende 'natte
plekken' rondom het
Wehlse Bos

Het Wehlse Bos als
klimaatbestendig bos

Ruilverkaveling van
agrarische gronden

Verdubbeling spoor
Arnhem-Doetinchem

Herbestemming
camping Stille Wald tot
outdoorcentrum

Versterken van
ecologisch netwerk

3. Mogelijke inbreiding
op locatie Fokkenkamp
/Keppelseweg

Aanpassing weginrichting
in bebouwde kom Wehl

Een vitaal en
compact Dorpshart

Verplaatsing
PLUS-supermarkt

Herontwikkeling
Stationsstraat 29

Veilig fietsen en
wandelen rondom
Station Wehl

Heideslag II als
duurzame woonwijk

A18 Bedrijvenpark
als 'energiecentrale'

Doorontwikkeling
Bedrijvenpark A18

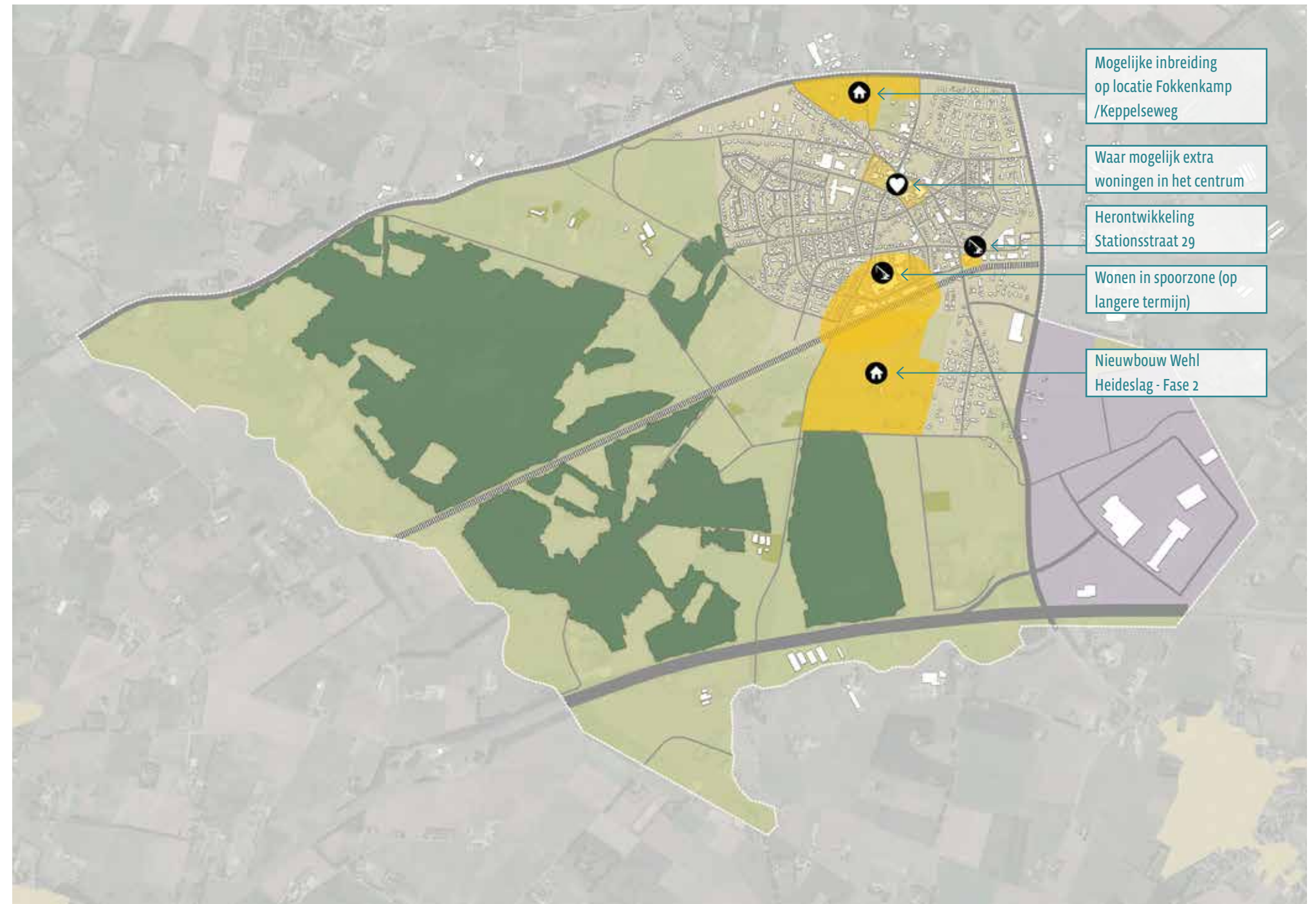
Verbeteren fietsroute
van en naar Montferland

Woningaanbod

Zowel uit het woningbehoefteonderzoek van Companen (september 2019) als uit de online enquête die is uitgevoerd voor het ontwerp onderzoek, blijkt dat er een behoefte in Wehl bestaat aan 1) ouderenwoningen en 2) betaalbare woningen voor starters. In het woningbehoefteonderzoek daarbij wordt gesteld dat de woningen die vrijkomen bij het eventuele doorstromen van ouderen naar kleinere grondgebonden woningen of appartementen voor het grootste deel niet passen bij de financiële mogelijkheden van starters. Dat betekent dus dat hier sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen in twee segmenten. Deze constatering is belangrijk om rekening mee te houden in de ontwikkeling van Heideslag Fase II (m.n. voor starterswoningen), mogelijke gebiedsontwikkeling op locatie Fokkenkamp/Keppelseweg (m.n. voor ouderenwoningen) en eventuele andere, kleinschaligere woningontwikkelingen.

Voor de toekomst zijn de beperkte verbindingen over het spoor tussen het oorspronkelijke dorp en de nieuwe wijken Motketel en Heideslag een aandachtspunt. Qua toegankelijkheid en verkeersstromen zou een extra verbinding, bijvoorbeeld ter hoogte van het huidige bedrijventerrein Raphaelstraat, wenselijk zijn.

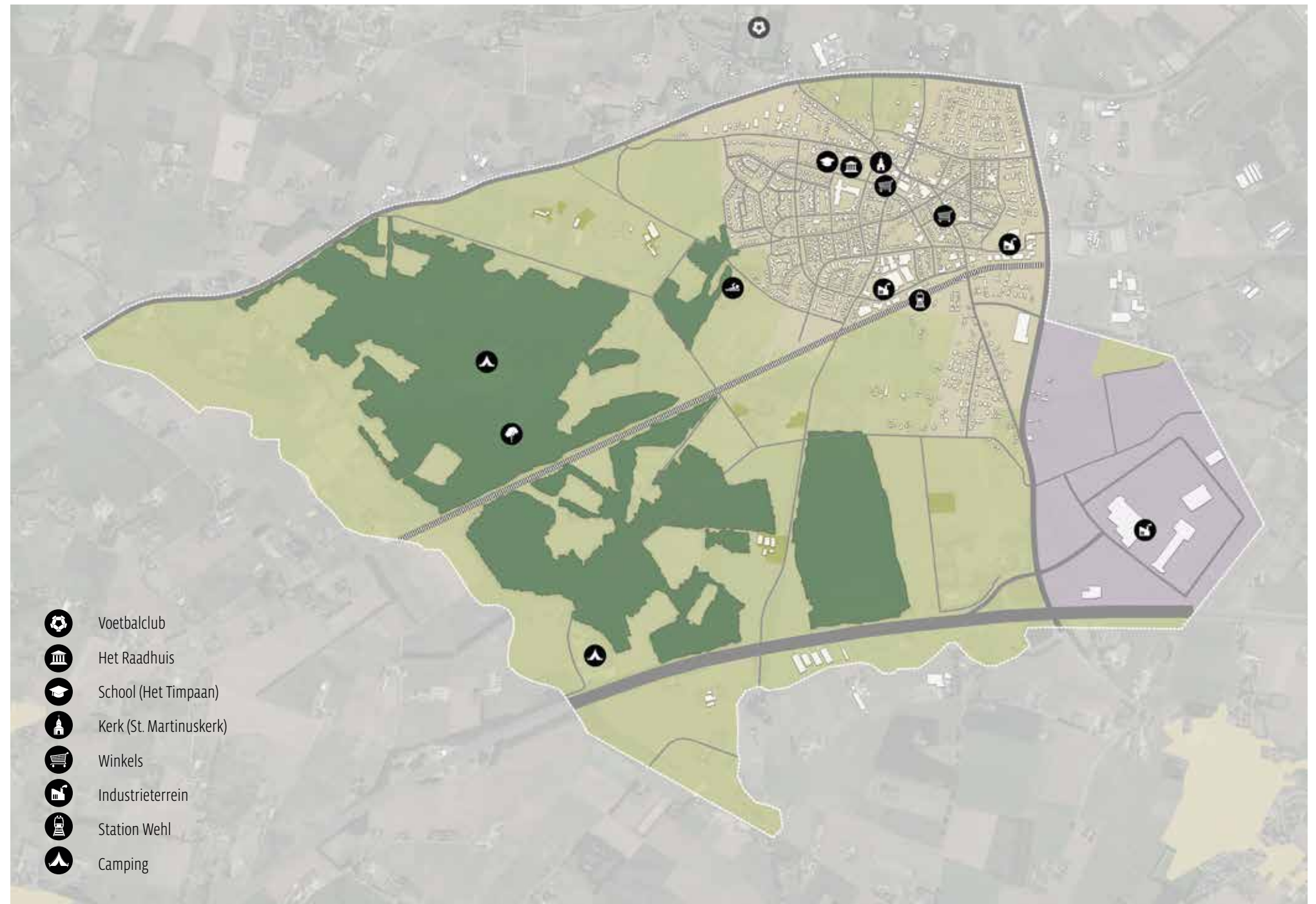
In het algemeen zal groei van het inwonersaantal van het dorp leiden tot meer draagvlak voor het huidige voorzieningenniveau.



Voorzieningenniveau

Wehl heeft, voor een dorp van ruim 5.000 inwoners, een hoogwaardig voorzieningenniveau. Dit wordt door de bewoners, blijkens de online enquête, ook zeer gewaardeerd. Het is een breed gedeelde ambitie om dit niveau in stand te houden en, waar mogelijk, te versterken. Dit werd ook in het Dorpsplan uit 2015 al als speerpunt gedefinieerd en later in project Dorpshart Wehl. Concrete mogelijkheden zijn om door te blijven gaan met het clusteren van voorzieningen, waaronder winkels en horeca, in het dorpshart. De verplaatsing van de PLUS-supermarkt naar het dorpshart is daarin een goede stap, omdat dit meer bezoekersstromen naar het dorpshart oplevert. Het behoud van de basisschool in het dorp is een belangrijk punt. Demografisch gezien lijkt er de komende jaren sprake te zijn van een stabilisatie van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd. Bouw van extra starters- en gezinswoningen kan het draagvlak voor de school (en andere kindvoorzieningen) verder versterken. Het is verder te verwachten dat een deel van het steeds verder groeiende aantal werknemers op Bedrijvenpark A18 voor en na hun werk, en in de lunchpauze, het dorp zou kunnen bezoeken voor boodschappen of horecabezoek.

Tot slot kan versterken van het profiel van Wehl en omstreken als toeristische locatie bijdragen aan het draagvlak voor (commerciële) voorzieningen. Versterking van het fiets- en wandelnetwerk is daarbij eveneens van belang. Zowel voor (het aantrekken van) toeristen als voor de eigen inwoners. Diverse bewoners hebben aangegeven vooral behoefte te hebben aan meer wandelpaden door het buitengebied, met als referentie het 'Pad deur t Vaen'.



Energietransitie

Gemeente Doetinchem heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn in de gebouwde omgeving. Dit vraagt om ingrepen wat betreft de opwek van duurzame energie en de verduurzaming van gebouwen.

Opwek duurzame energie

In april 2019 heeft de gemeente een beleidskader Duurzame energieopwekking vastgesteld. In dit beleidskader wordt op hoofdlijnen gesteld dat alle vormen van duurzame energieopwekking in de Gemeente Doetinchem zijn toegestaan, mits de ontwikkeling gebeurt in overleg en rekening houdend met inwoners en mits sprake is van goede landschappelijke inpassing. De voorkeur wordt gegeven aan zon-op-dak, vervolgens aan meervoudig ruimtegebruik en in laatste instantie aan open gebied. Vanwege de grote opgave zullen initiatieven van alle categorieën echter gelijktijdig in behandeling worden genomen. Verdere randvoorwaarden zijn dat initiatieven in het Gelders Natuur Netwerk niet zijn toegestaan en dat maximaal 3% van de huidige landbouwgrond ter beschikking zal worden gesteld voor grootschalige zonneparken. Voor gebied Wehl geldt dat dit voor het overgrote deel geen deel uitmaakt van het Gelders Natuur Netwerk (ook het grootste deel van het Wehlse Bos niet), en dat hier in principe dus ruimte is voor duurzame energieopwekking. In het kader van de Regionale Energiestrategie Achterhoek, die nu in de maak is, zal Gemeente Doetinchem nog bewonersparticipatie uitvoeren om tot concrete zoekgebieden voor de opwekking van duurzame energie te komen. In de online enquête voor dit onderzoek is merkbaar dat de ruimtelijke impact van duurzame energieopwekking nog niet zo leeft bij de meeste bewoners. De respondenten die er wel op ingaan hebben er echter wel sterke positieve of negatieve meningen over. Dit pleit voor goede informatievoorziening en participatie bij verdere beleidsvorming op dit terrein.

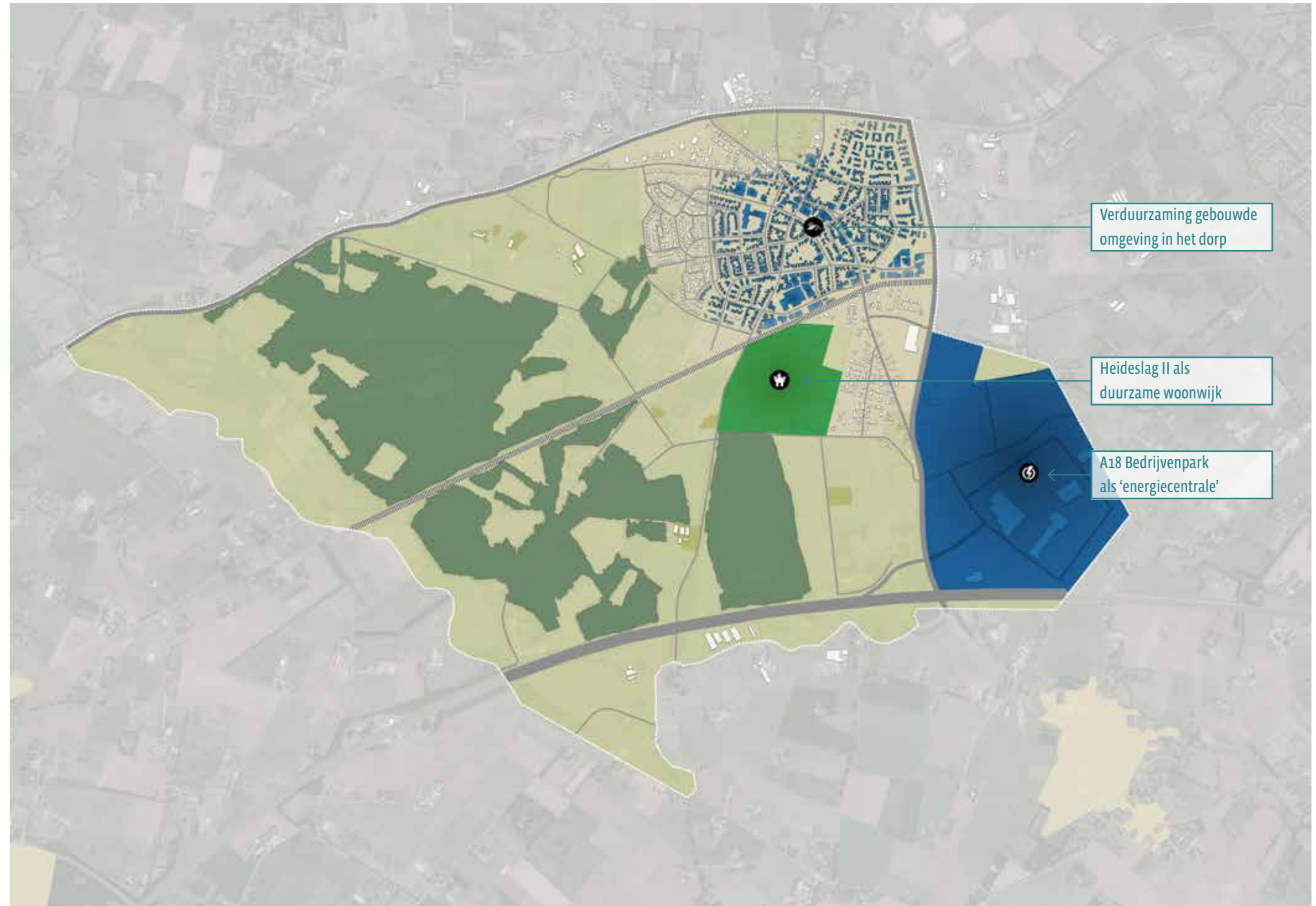
Praktisch gezien bieden de nieuwbouw op het Bedrijvenpark A18 en de woningbouwontwikkelingen van Heideslag II en, mogelijk Fokkenkamp/Keppelseweg, uitgelezen mogelijkheden om het oppervlakte zonnepanelen op dak te vergroten (en zo het gebruik van open landschap voor energieopwekking te verkleinen). In het dorp Wehl zijn zonnepanelen op de daken overigens al een zeer gebruikelijk beeld.

Verduurzaming gebouwde omgeving

Een grote ruimtelijke en maatschappelijke opgave voor de komende periode wordt de verduurzaming van (nagenoeg) de gehele gebouwde omgeving van Nederland, dus ook van Wehl. Dit houdt in dat gebouwen (waarvan het overgrote deel woningen zijn) zo worden aangepakt dat ze (veel) minder energie verbruiken dan nu, met name door isolatiemaatregelen en andere vormen van verwarming dan aardgas. Gemeente Doetinchem zal in de zogenaamde Transitievisie Warmte in 2021 duidelijkheid bieden over de wijze waarop men deze opgave wil vormgeven. De Rijksoverheid gaat vooralsnog uit van een wijk-voor-wijk-aanpak die over vele jaren wordt uitgespreid. Over de instrumenten en middelen die daarvoor beschikbaar zijn bestaat nog geen zekerheid. In de online enquête vragen meerdere respondenten wanneer deze duidelijkheid er wel komt.

De zelfredzaamheid en hoge organisatiegraad van de Wehlse bevolking zijn waardevolle aspecten voor een gebiedsgerichte aanpak van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Zo geven een deel van de respondenten in de online enquête aan dat zij interesse hebben in gezamenlijke aanpak van deze opgave, bijvoorbeeld door gezamenlijke inkoop van isolatie- of warmteoplossingen, of het gezamenlijk investeren in duurzame energieopwekking. Het is interessant om te onderzoeken of het starten van (woning)verduurzamingsinitiatieven vanuit bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Wehl gestimuleerd en/of opgeschaald zou kunnen worden, voorafgaande aan of parallel met een door de gemeente geregisseerde gebiedsaanpak. Het is interessant om te onderzoeken of er op Bedrijvenpark A18 bedrijven zijn of komen die restwarmte zouden kunnen leveren voor een eventueel warmtenet in (een deel van) Wehl.

Ontwerpend Onderzoek Wehl en Omgeving | p.20



Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zal extreem weer toenemen, hevigere buien, maar ook langere perioden van droogte en hogere temperaturen, hittestress tot gevolg. Uit de stresstesten van de gemeente blijkt dat het grootste deel van het deelgebied redelijk tot goed is voorbereid op extreem weer. Er zijn echter wel belangrijke aandachtspunten.

Verdroging Wehlse Bos

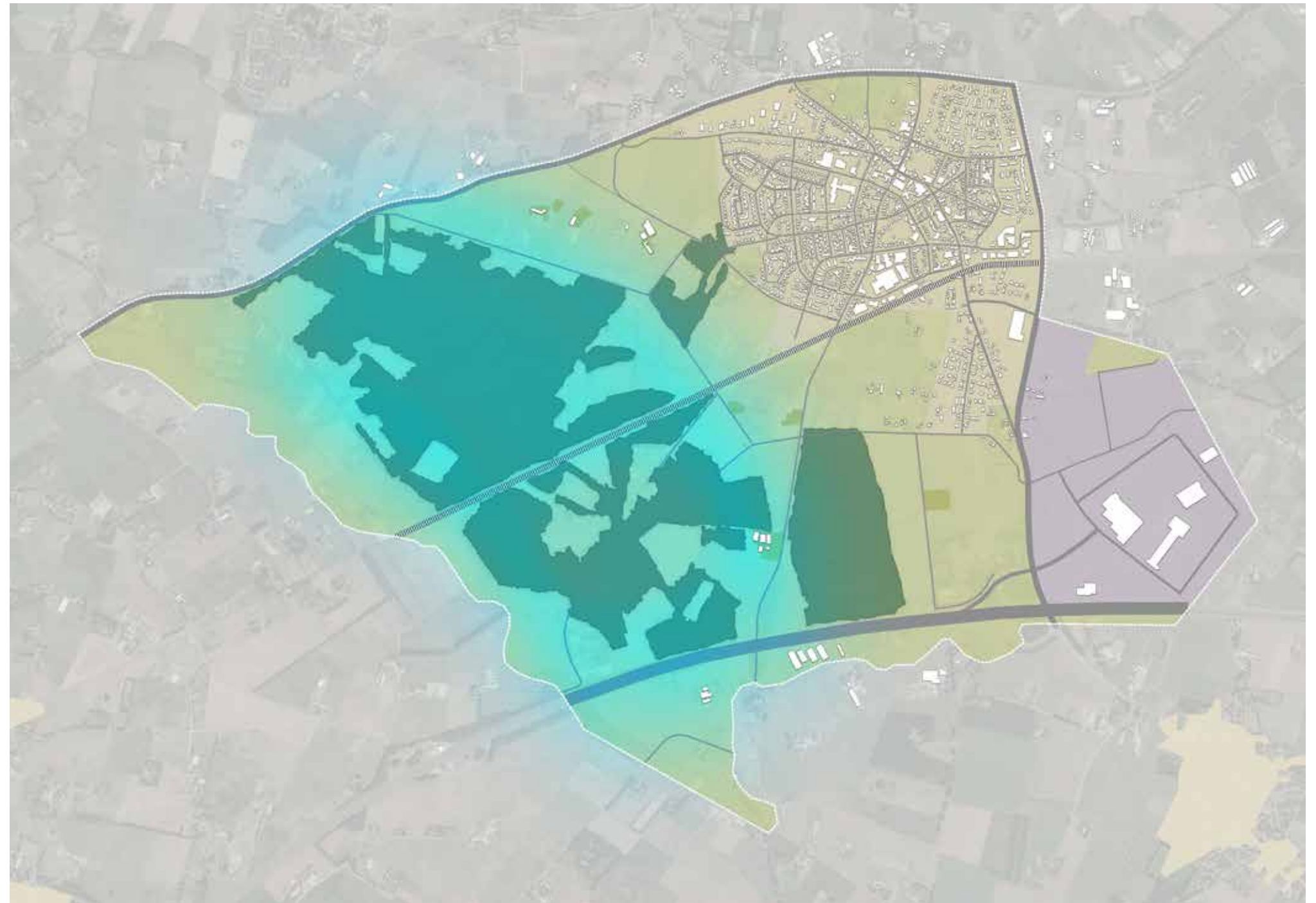
Het Wehlse Bos is door regionale ontwateringswerken in met name de jaren 70 van de vorige eeuw sterk verdroogd door een sterk gedaalde grondwaterstand. Dit kan verergeren als gevolg van de klimaatverandering. In combinatie met de verrijking en verzuring van de grond als gevolg van veeteelt, industrie en verkeer in de omgeving van het Wehlse Bos, leidt dit tot aantasting van de natuurwaarden en biodiversiteit en afsterving van delen van het bos. Enkele bosbeheerders nemen hiervoor al maatregelen door aangetaste delen van het bos te kappen en vervangen door meer klimaatbestendige (loofbomen)soorten. Echter, om het bos vitaal te houden zijn meer stappen nodig om verdere verdroging tegen te gaan. Momenteel wordt gewerkt aan een plan om de afwateringssloten in het bos (deels) ondieper te maken zodat deze sloten dan minder water uit het bos afvoeren en de grondwaterstand hoger wordt. De verwachting van de bosbeheerders is dat een meer structurele oplossing ligt in het ook vasthouden van water in agrarische grond in en om het Wehlse Bos. Hiermee zou ook de droogteschade in het agrarisch gebied kunnen verminderen. Deze opgave hangt uiteraard samen met de richting van de landbouw / landschappelijke inrichting rondom Wehl (en de Achterhoek als geheel). Een interessant perspectief is om te onderzoeken of uitruil van agrarische gronden die geheel of gedeeltelijk door het bos zijn omgeven met gronden aan de rand van het bos mogelijk zou zijn. Zo zou een meer aaneengesloten bosgebied en aaneengesloten agrarisch gebied kunnen worden gecreëerd, met mogelijk betere waterbeheermogelijkheden. Gezien het belang dat respondenten in de enquête geven aan het Wehlse Bos is het belangrijk dat het bos voor de toekomst beschermd blijft.

Mogelijke wateroverlast

Uit kaartmateriaal blijkt dat het deel van het gebied waar Heideslag fase II gaat verrijzen, direct ten zuiden van de spoorlijn, verhoogde kans heeft op wateroverlast bij extreme buien. Hetzelfde geldt voor een kleine gedeelte in het noorden van de bebouwde kom van Wehl, rondom potentiële ontwikkellocatie Fokkenkamp/Keppelseweg. Dit zijn aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling, die met goede afwatering en wateropvang opgelost kunnen worden.

Hittestress

Met name binnen de gebouwde kom van Wehl en op Bedrijvenpark A18 (als het verder ontwikkeld is) moet rekening worden gehouden met toenemende hittestress in de toekomst als gevolg van klimaatverandering. Aanplant van bomen en groene daken kunnen dit effect verminderen.



Dorpshart Wehl

Al meerdere jaren wordt er projectmatig gewerkt aan het versterken van het dorpshart van Wehl, door middel van verschillende maatregelen, met name op het gebied van verkeer en parkeren, ondernemen en wonen (Project Dorpshart Wehl, 2017). Voor de toekomst van het dorp, ook in het licht van het behouden van het huidige voorzieningenniveau, is het belangrijk dat de versterking van het dorpshart wordt doorgezet.

Een verdergaande clustering van voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) in het dorpshart is daarbij van belang. Op die manier wordt de aantrekkingskracht van het dorpshart voor bewoners en bezoekers vergroot, omdat, vanuit consumenten oogpunt, de meeste synergie tussen aanwezige voorzieningen ontstaat. De verhuizing van de PLUS-supermarkt naar een locatie aan de rand van het centrum kan hierin een sterke katalysator zijn, omdat dit veel bezoekers naar het dorpshart aantrekt.

Een vervolgstap voor project Dorpshart Wehl zou kunnen zijn dat er explicieter wordt gedefinieerd welke straten tot het kernwinkel/-horecagebied behoren, zodat hier (nog meer) ruimtelijke en economische sturing op kan plaatsvinden. Hiervoor is een nadere analyse van economische potentie wat betreft bezoekersstromen, profilering, bereikbaarheid en dergelijke aanbevelenswaardig.

De Wehlse Ondernemers Vereniging (WOV) werkt op dit moment aan de voorbereiding van een ondernemersfonds om aanvullende investeringen in de (economische) aantrekkelijkheid van het dorp te kunnen financieren. Dit fonds zou voor het belangrijkste deel ten goede moeten komen aan investeringen in het dorpshart. Een modern instrument om een ondernemersfonds in te richten is de Bedrijveninvesteringszone (BIZ). Volgens dit instrument stellen de ondernemers zelf een fonds in en beschikken zij zelf ook over de – door de gemeente geïnde – middelen.

Door het realiseren van meer woningen in en rond het dorp wordt het draagvlak voor voorzieningen in het dorpshart vergroot. Uit het woningbehoefteonderzoek en de online enquête blijkt dat er behoefte is aan voor ouderen geschikte woningen. Die zouden bij uitstek dichtbij de voorzieningen in het dorpshart gerealiseerd kunnen worden. In de verdere toekomst zou de ‘spoorzone’ (nu nog bedrijventerrein) daarvoor een interessante locatie kunnen zijn.

De langzaamverkeerverbinding(en) met Heideslag (fase I en fase II) en omliggende gemeenten zouden nog verder versterkt kunnen worden, zeker met het oog op de opkomst van de elektrische fiets.



BOUWSTEEN 6

Wehlse Bos

Onder bouwsteen Klimaatadaptatie is toegelicht dat het Wehlse Bos te maken heeft met verdroging en verzuring en dat acties nodig zijn om het bos klimaatbestendig te maken.

Op deze plek willen we aanvullend meer toelichten over de toekomst van het huidige en toekomstige gebruik van het Wehlse Bos. Dit is relevant voor de omgevingsvisie van Doetinchem. Het Wehlse Bos maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en het Nationaal Natuurnetwerk, maar is geen Natura 2000-gebied. Daarom komt het niet in aanmerking voor rijks- en provinciaal beleid om de stikstofdepositie te verminderen of om natuurherstelmaatregelen uit te voeren. Het lokale beleid en beheer in deze gebieden is dus van doorslaggevend belang om toch ook verbeteringsmaatregelen te nemen in en om het Wehlse Bos.

Een deel van de eigenaren en beheerders van het Wehlse Bos, als ook Stichting Vrienden van het Wehlse Bos, heeft een visie op de toekomst van het Wehlse Bos ingebracht in het proces voor dit ontwerpend onderzoek. Het Wehlse Bos wordt volgens hen op dit moment gekenmerkt door rust en natuurontwikkeling. Zij wijzen daarbij onder meer op de functie als ecologische verbindingszone tussen Veluwe en de bossen bij Montferland en Emmerich, onder meer voor dassen. Deze partijen willen het huidige karakter en de natuurwaarden van het bos graag behouden, herstellen en versterken. Stichting Vrienden van het Wehlse Bos heeft een stevige achterban in Wehl en omgeving, met zo'n 400 donateurs en meer dan 30 vrijwilligers die met regelmaat in het bos actief zijn.

In de online enquête is bewoners gevraagd naar hun gebruik van het bos rondom het dorp. Het bos wordt door dorpsbewoners (deels ook bezoekers uit aangrenzende gemeenten) volop gebruikt als wandelgebied. De recente quarantainetijd heeft wellicht gezorgd voor extra veel wandelaars (dit is niet gemeten).

Voor de toekomst is de uitdaging of het profiel van rust en natuur op dezelfde manier in stand kan worden gehouden, met een combinatie van vrijwillig en betaald bosbeheer. De kosten voor het bosbeheer zullen als gevolg van de benodigde maatregelen als gevolg van de stikstofproblematiek en klimaatverandering de komende jaren waarschijnlijk verder oplopen. Eén eigenaar van een deel van het bos heeft al expliciet aangegeven dat hij meer recreatieve exploitatie wil onderzoeken, om extra inkomsten te genereren om het bosbeheer mee te kunnen blijven bekostigen. Verdienmogelijkheden die hij noemt zijn uitgifte van bouwkvavels aan de randen van het bos (mogelijk voor natuurbeheerders), accommodatie voor educatieve of sportieve doeleinden, exploitatie van een horecagelegenheid, een natuurbegraafplaats of opwekking van duurzame energie.



Spoorzone Wehl

Wehl heeft met een eigen treinstation een uitstekende openbaarvervoerverbinding met aan de westkant Arnhem (en daarachter Brabant en de Randstad) en aan de oostzijde Doetinchem en de oostelijke Achterhoek. Het huidige station van Wehl wordt gekenmerkt door de voormalige Graansilo die is herontwikkeld tot flexibele werklocatie. Verder heeft het station nog tot weinig (knooppuntgerelateerde) gebiedsontwikkeling geleid. Voor de verdere ontwikkeling van Wehl in de toekomst is de door-/herontwikkeling van de Wehlse spoorzone een interessante mogelijke bouwsteen.

Aanleiding voor een verdere verkenning hiervan zit in meerdere factoren:

- Het spoor tussen Didam en Doetinchem wordt waarschijnlijk de komende jaren verdubbeld om zo een RegioExpress mogelijk te maken die de reistijd tussen Doetinchem en Arnhem verkleind. Deze verdubbeling zou ook door Wehl lopen en gevolgen hebben voor het station(sgebied).
- De aanleg van Heideslag Fase II versterkt de urgentie om de verbinding tussen het oorspronkelijke dorp Wehl ten noorden van het spoor en de nieuwe wijken ten zuiden van het spoor te verbeteren.
- Eierhandel Gebroeders Van Beek overweegt om te verhuizen van zijn huidige onderkomen op het bedrijventerrein aan de Raphaelstraat naar Bedrijvenpark A18. Daarmee zou een groot terrein op het huidige bedrijventerrein binnen de bebouwde kom van Wehl vlak naast het station beschikbaar komen. Op het bedrijventerrein als geheel zijn nog veel meer bedrijven gevestigd, maar de distributiehallen van Van Beek zijn wel veruit de grootste opstallen in dit gebied, dus dit zou (schuif)ruimte in dit gebied kunnen creëren.

Op dit moment zijn er, voor zover bij het kernteam die dit onderzoek begeleidde, geen concrete plannen voor een doorontwikkeling van de Wehlse spoorzone bekend. Vanwege het versnipperde grondbezit en de verschillende orde en planning van (mogelijke) ontwikkelingen in het gebied zou een eventuele integrale gebiedsontwikkeling een substantiële complexiteit kennen.

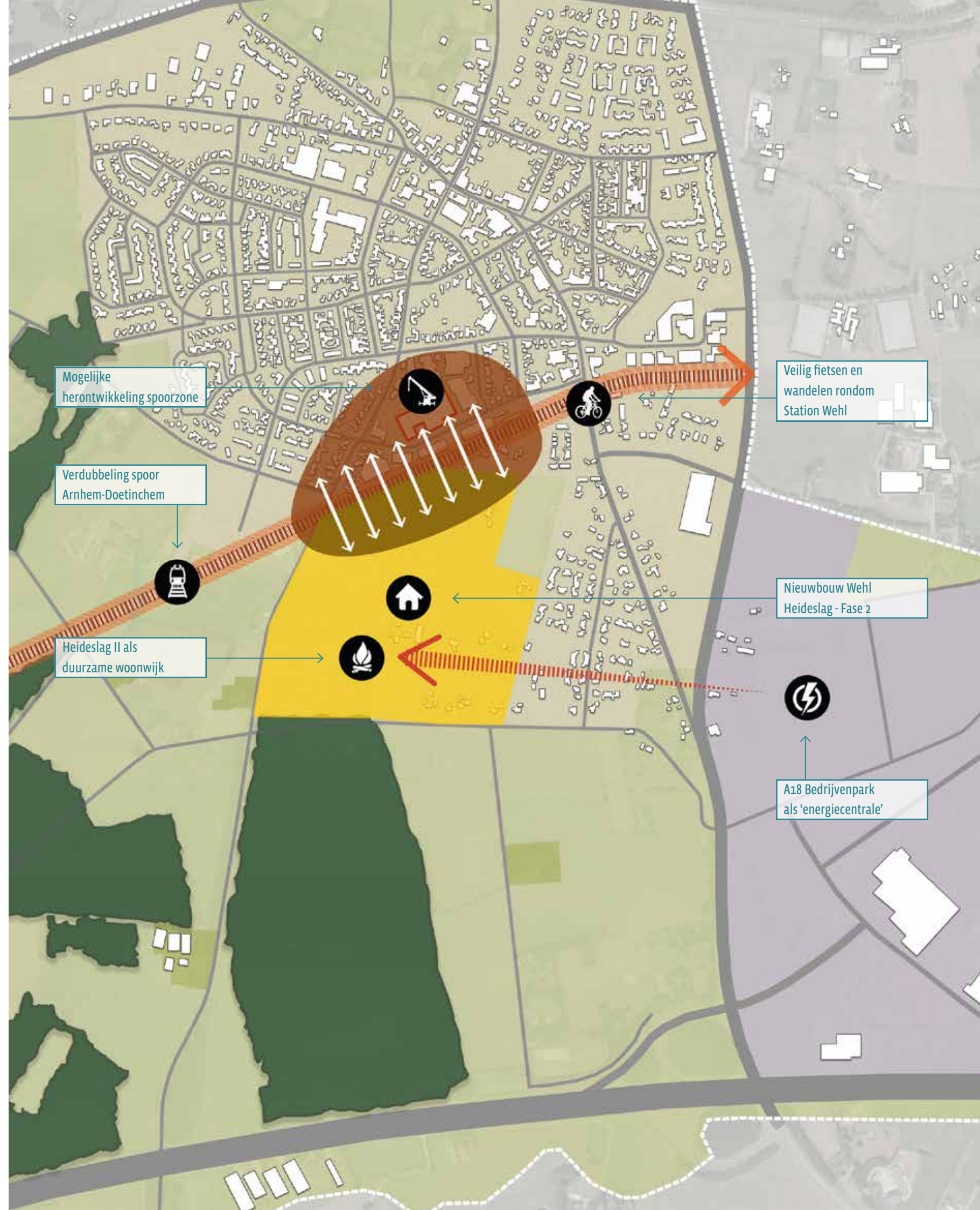


Heideslag Fase II

Het stadsbestuur heeft besloten om ten westen van de reeds afgebouwde nieuwbouwwijk Heideslag Fase I, ten zuiden van de spoorlijn, nu ook een verkennen te starten voor een verkenning van de ontwikkeling van Fase II van deze wijk. Er wordt een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt en een geactualiseerd woningbouwprogramma, gebaseerd op het reeds bestaande Stedenbouwkundig Programma van Eisen uit 2009. De inzet is vooralsnog om 60-100 woningen te ontwikkelen in een 'dorps woonmilieu'. Ook zal worden gekeken naar specifieke woningtypes, zoals tiny houses of houtskeletbouwwoningen (interessant vanuit het oogpunt van circulair bouwen).

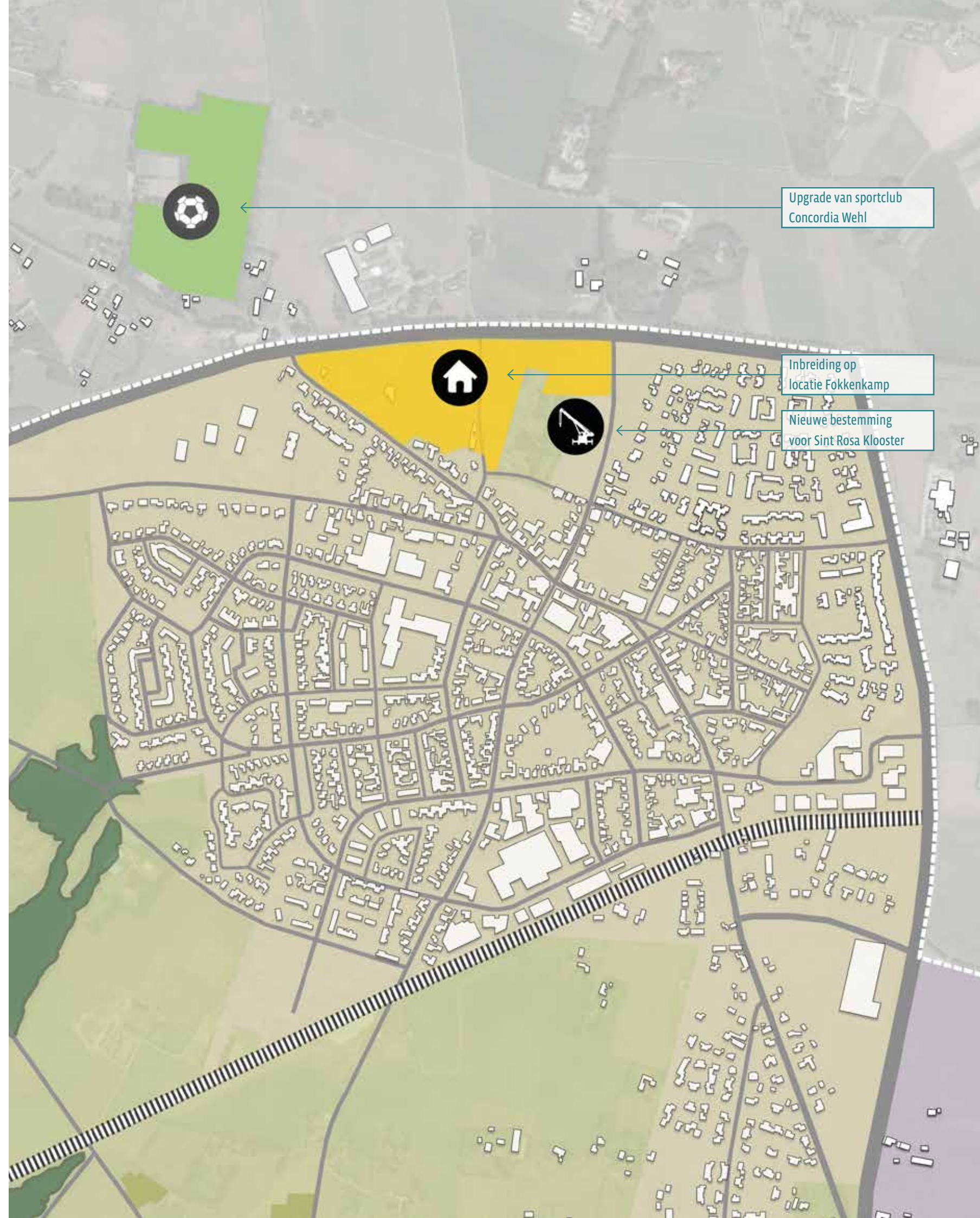
Voor de ontwikkeling wordt ongeveer vijf jaar uitgetrokken, afgaande op het uitgiftetempo van Heideslag Fase I. De gemeente wil voor het grootste deel uitgaan van kavelverkoop aan particulieren of (kleine) beleggers, die vervolgens zelf de woningen realiseren (particulier opdrachtgeverschap). Deze wijze van ontwikkelen past bij de bestaande zelfbouwcultuur van Wehl. Het is verstandig om in de wijze van gebiedsontwikkeling voldoende flexibiliteit in te bouwen om zo te kunnen omgaan met mogelijke economische gevolgen van de coronacrisis de komende jaren.

Aandachtspunt bij deze gebiedsontwikkeling is dat het aantrekken van extra inwoners in Heideslag Fase II de komende jaren de urgentie voor een sterkere / extra verbinding over of onder het spoor zal verhogen, eventueel gekoppeld aan door-/herontwikkeling van de Wehlse spoorzone (zie voorgaande Bouwsteen). Hierover lopen al jaren gesprekken tussen ProRail en Gemeente Doetinchem. Het beleid van ProRail is om het aantal spoorwegovergangen te verminderen. De huidige verbinding over het spoor wordt in de online enquête als gevaarlijk bestempeld. Wat het woningbouwprogramma betreft biedt het recente woonwensenonderzoek in Wehl belangrijke aanknopingspunten. Betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen komen hier onder meer als wenselijk uit naar voren. Wat betreft energieverbruik biedt de ontwikkeling van Heideslag Fase II een kans om zeer energiezuinige of zelfs geheel energieneutrale woningen te realiseren die als voorbeeld kunnen dienen voor verdere verduurzaming van de gebouwde omgeving van Wehl en de rest van Gemeente Doetinchem.



Fokkenkamp/Keppelseweg

In het gebied rondom de Fokkenkampseweg in het noorden van de bebouwde kom van Wehl liggen mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling. Dit gebied wordt Fokkenkamp/Keppelseweg genoemd. Het gaat om een gebied van ruim drie hectare, begrensd door de Doesburgseweg, Broekhuizerweg, Keppelseweg en de Jonkheer de Bellefroidweg. De gemeente bezit een deel van de gronden, een deel van de gronden is in particulier bezit. Een eventuele gebiedsontwikkeling zou integraal of in delen kunnen worden georganiseerd. Het bestuur heeft recent besloten woningontwikkeling in dit gebied te willen verkennen. Er is dus nog geen besluit genomen over de wenselijkheid, haalbaarheid of werkwijze van deze eventuele gebiedsontwikkeling. In de verkenning worden onder meer de resultaten van het eerder genoemde woonwensenonderzoek meegenomen. Fokkenkamp/Keppelseweg lijkt in het bijzonder geschikt om te voldoen aan de vraag naar meer woningen die geschikt zijn voor ouderen, omdat het gebied relatief dicht tegen het dorps hart aan ligt. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan patiowoningen.



Colofon

Dit rapport is opgesteld door TwynstraGudde en RuimteVerhaal in opdracht van de Gemeente Doetinchem. Daarbij is intensief samengewerkt met de Wehlse Dorpsraad en een speciaal kernteam, bestaande uit diverse professionals en vertegenwoordigers.

Juli 2020

TwynstraGudde

Sterre Casier

Arjan Raatgever

RuimteVerhaal

Pimm Terhorst

Kernteam

Norbert Berns

Nard Everdij

Mariska Elburg

Dirk Aalbers

Bas Berends

Wil van Kesteren

Jan van der Aart

Ontwerpend Onderzoek

WEHL & OMGEVING