

De Agenda

Omgevingsvisie Doetinchem 2040

deelgebied Oosseld, Verheulswede
en De Zumpe

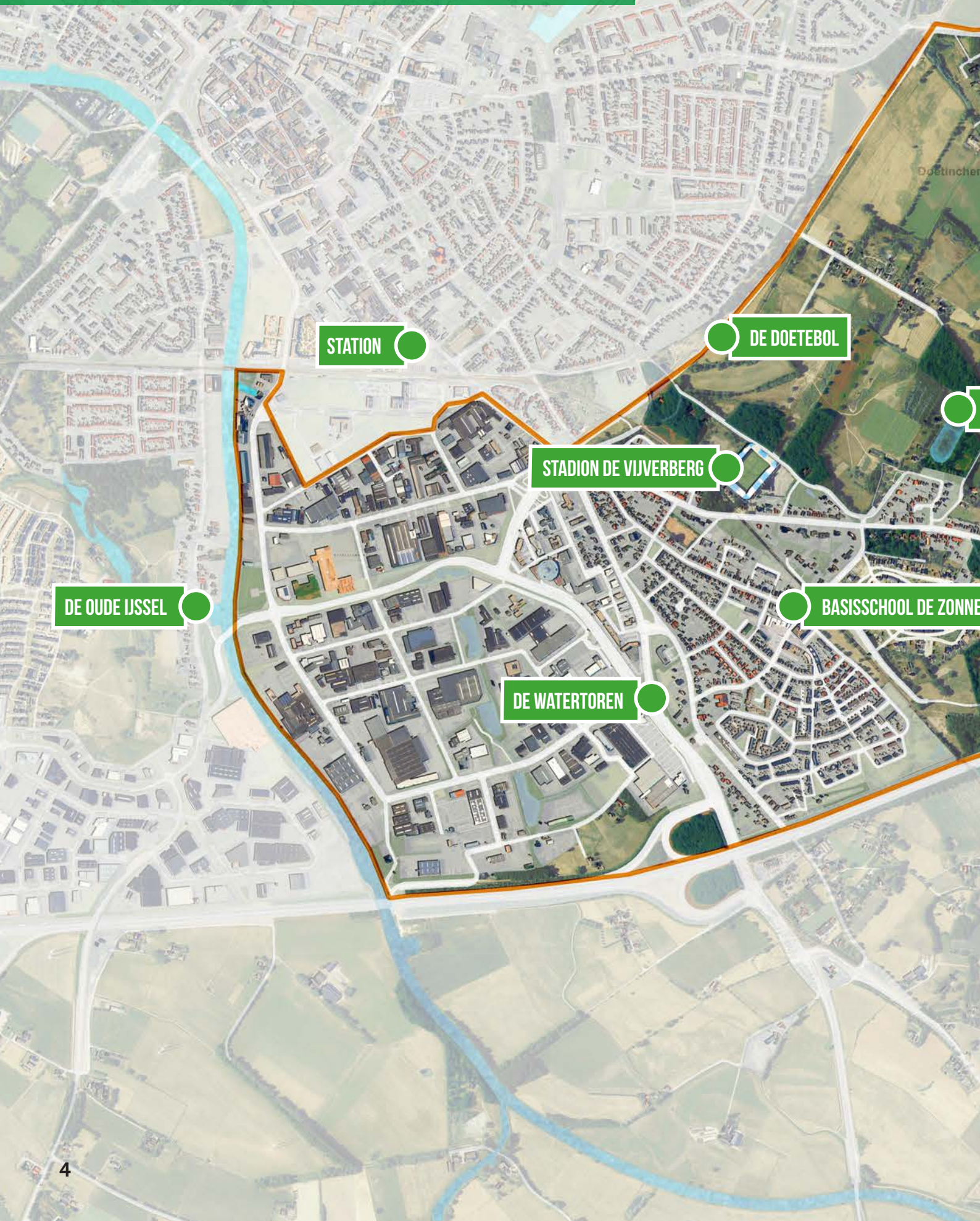
BVR adviseurs



Inhoudsopgave

Inleiding	06
Kwaliteiten en opgaven	08
> Kwaliteiten en Opgaven voor Oosseld	08
> Kwaliteiten en Opgaven voor Verheulsweide	12
> Kwaliteiten en Opgaven voor De Zumpe	16
De agenda	20
> Groen hart van Oosseld	24
> Oude Terborgseweg als nieuwe plek	26
> Herstructurering noordelijke deel Verheulsweide	28
> Omgeving Vijverberg	30
Colofon	32

Deelgebied Oosseld, Verheulswaide en De Zumpe



DE OUDE IJSSEL

STATION

DE DOETEBOL

STADION DE VIJVERBERG

BASISSCHOOL DE ZONNE

DE WATERTOREN



NATUURGEBIED DE ZUMPE

BOOM

DE KOEKENDAAL

Voor u ligt 'De Agenda Omgevingsvisie 2040, deelgebied Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe'.

Dit is het eindresultaat van het Ontwerpend Onderzoek op het niveau van een deelgebied als opmaat naar een totale Omgevingsvisie voor de hele gemeente Doetinchem.

De Agenda voor het deelgebied Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe is samengesteld met bewoners, ondernemers en experts uit het gebied, in nauwe samenwerking met BVR adviseurs en de gemeente Doetinchem. Wethouder Henk Bulten heeft het gebied geadopteerd als gebiedswethouder.

Deze agenda bouwt voort op het eerder vastgestelde Koersdocument Omgevingswet en geeft richting aan de toekomst van Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe.

Deze toekomst wordt vooral gezien als koesteren en beschermen van dat wat je hebt en doorbouwen op de grote kwaliteiten van dit gebied. Het gaat om verbeteringen van een fijne gemengde wijk, een toplocatie om te werken en een uniek natuurgebied.

Ontwerpend Onderzoek houdt in tekenen aan de toekomst van Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe door middel van veldonderzoek, deskresearch en gesprekken met experts.

Vragen die centraal hebben gestaan bij dit onderzoek zijn:

- > Welke ruimtelijke kwaliteiten kent het gebied?
- > Wat maakt het echt bijzonder?
- > Waar zitten de opgaven voor de toekomst en wat is nodig om de verandering op gang te krijgen?
- > En, hoe kan dit gebied bijdragen aan een 'mooier' Doetinchem; wat zet u op de agenda?

De gebiedsomschrijving

Deelgebied Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe bestaat uit drie verschillende gebieden. Dit verschil is ook het vertrekpunt geweest voor het onderzoek. De drie gebieden hebben een sterke eigen identiteit, geschiedenis, huidig gebruik, gebruikers en kwaliteiten.

Het eerste gebied is de wijk Oosseld. Een wijk die door middel van een grootschalige herstructurering in het verleden flink is veranderd en succesvol is getransformeerd naar een levendige gemengde wijk. Het tweede gebied is het bedrijventerrein Verheulsweide. Dit is het grootste bedrijventerrein van de regio. Tot slot is er een gebied: De Zumpe. Dit gebied bestaat voor het grootste deel uit een uniek en bijzonder natuurgebied aan de rand van de stad.

Leeswijzer

Na deze inleiding krijgt u in hoofdstuk twee een overzicht van de kwaliteiten en opgaven op kaart. We starten met het benoemen van de kwaliteiten en opgaven voor 2040 voor achtereenvolgens Oosseld, Verheulsweide en De Zumpe. In hoofdstuk drie volgt de agenda. Deze bestaat uit vier onderdelen die gebiedsgericht uitgewerkt kunnen worden binnen de termijn tot 2040.

De vier agendapunten zijn: Groen hart van Oosseld, Oude Terborgseweg als nieuwe plek, herstructurering noordelijk deel Verheulsweide en de Omgeving Vijverberg.

Elk onderdeel uit de agenda wordt toelicht met een tekst en is vervolgens verder uitgewerkt met een 'Stel dat....' schets en collage als een verleidelijke blik in de toekomst.



OOSSELD

VERHEULSWEIDE



DE ZUMPE



Kwaliteiten en opgaven Oosseld

Oosseld 2020

Het is fijn wonen in Oosseld of de Vijverberg of de Bloemenbuurt. Er zijn verschillende namen voor deze wijk, maar dat is inmiddels niet meer zo belangrijk. Wonen in Oosseld is iets om trots op te zijn: die mooie vernieuwde wijk aan de rand van de stad bij het stadion met die opvallende watertoren. Er zijn veel verschillende soorten woningen voor veel verschillende mensen. Er lopen geen grote wegen dwars door de buurt en er is heel veel mooi groen heel dichtbij. De wijk ligt prachtig aan het groene buitengebied, daar wordt het nu wel steeds drukker. De school de Zonneboom ligt centraal en werkt steeds meer als het centrum van de buurt. Er is lekker veel ruimte rondom de school. Zou mooi zijn als deze ruimte meer groen kan zijn. Dan is er meer schaduw in de zomer want nu wordt het te heet. Als het hier groener werd, dan zou die fijne plek echt het visitekaartje kunnen zijn. Het is ook fijn dat de wijk een eigen centrum heeft. Een

vestiging van een dokter of apotheek of een soort medisch steunpunt een paar dagen in de week zou een mooie aanvulling zijn, vooral voor de ouderen in de buurt. Door het groen en het ontbreken van grote drukke wegen is de wijk zeer geschikt voor gezinnen. Het ontbreekt eigenlijk vooral aan ruimte voor kinderen die wat ouder zijn en wat willen hangen of een bal willen trappen. Als dat nog ergens een plek kan krijgen is het ideaal. Iedereen kent de wijk ook door de Vijverberg. Er zijn afspraken tussen de bewoners en het stadion. Die werken prim a. Het stadion brengt veel reuring en is van waarde voor de stad, zowel voor de sport als meer sociaal-maatschappelijk en economisch. Tuurlijk is er ook best wat overlast, maar de meeste mensen weten waar ze aan beginnen als ze hier komen wonen. De ruimte voor het stadion wordt wel steeds kleiner door de uitbreiding van De Zumpe, een prachtig natuurgebied. Voor de toekomst van het stadion is dit geen ideale situatie.

Legenda kwaliteiten Oosseld 2020



Goede ontsluiting



Tennisclub



Route naar de groene rand



Centrum van Oosseld



Tipituin



Basisschool De Zonneboom



De groene rand



Groen wonen



Watertoren als herkenningspunt



Goede mix van wonen



Sociale controle



Natuurspeelplaats



Oosseld 2040

Oosseld is nog steeds een populaire wijk. De laatste uitbreiding bij Vijverberg is helemaal klaar en bewoond, en de wegen voor eenrichtingsverkeer zijn inmiddels logisch ingericht. Er zijn in de loop van de tijd nog wat woningen in het centrum van de wijk bijgebouwd door Sité, ook voor starters. Gelukkig zijn er tijdens de bouw van die woningen ook flink wat bomen in het centrum geplant. Die hebben inmiddels een mooi formaat gekregen en geven voldoende schaduw tijdens het spelen op het plein. De kinderen maken graag gebruik van die plek, ook buiten schooltijd. Het centrum is door al die bomen ook veel meer een groen hart geworden. Zo past het goed bij de groene omgeving van de buurt. Het groen zorgt niet alleen voor schaduw, maar ook voor minder verharding en meer plekken waar het regenwater in de grond kan verdwijnen. De randen van de wijk zijn ook aangepakt. Het asfalt van de Oude Terborgseweg is veel smaller en er is ruimte gevonden voor een sport-strip. Een ruimte waar je

ongestoord kunt sporten en voetballen en elkaar kunt ontmoeten. Wanneer de school open is, is het extra gezellig. Het terrein van de school vult de functie van de sport-strip mooi aan. Ook de plek bij het stadion is ingericht voor sport. Er is een slimme combinatie bedacht met meer ruimte voor parkeren. Er staan auto's wanneer er een wedstrijd is, maar zodra het weer leeg is kun je er terecht om te spelen. Door deze extra plekken wordt de druk wat weggenomen bij de Koekendaal daar zijn de natuurwaarden weer wat aan het toenemen, ook omdat er strenger toezicht is. De zorginstellingen van Doetinchem zijn nog slimmer in zorg op afstand geworden. Er is een slim zorgnetwerk uitgebouwd door de hele stad. In het centrum van Oosseld heeft dit zorgnetwerk bijvoorbeeld in de toekomst 2x in de week een spreekuur voor mensen die nog voldoende zelfstandig zijn. De wijk was als één van de laatste aan de beurt voor de het collectieve energieplan, maar ondertussen hebben veel particulieren zelf al zonnepanelen geplaatst.

Legenda opgaven Oosseld 2020 - 2040



Wateroverlast verminderen



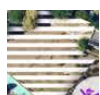
Duurzame energie opwekken



Toevoegen speelmogelijkheden



Druk verminderen



Plek voor ontwikkeling



Bereikbaarheid verbeteren/
overlast verminderen



Recreatiemogelijkheden vergroten



Overlast verminderen



Ontwikkeling



Vergroenen



Toevoegen zorgvoorziening



Toevoegen verblijfswaarde



Kwaliteiten en opgaven Verheulswaide

Verheulswaide 2020

Het bedrijventerrein is een zeer goed functionerend bedrijventerrein. De wegen zijn recent aangepakt en de bereikbaarheid is super goed. Het bedrijventerrein Verheulswaide ligt dicht tegen het centrum van Doetinchem aan en is goed bereikbaar met de auto. Het terrein is ook goed bereikbaar vanaf het station, maar daar wordt nu nog niet zoveel gebruik van gemaakt. Het terrein heeft ook een ontsluiting vanaf het water. Top dus.

Het terrein is extra bijzonder door de ecologische zone die loopt vanaf de rivier dwars door het gebied. Deze zone bestaat uit waterplassen, groen en een wandelpad. Fijn voor mens en dier. Doordat deze zone op de plek ligt waar vroeger de Oude IJssel liep is er sprake van een rijke ondergrond met een garantie voor een hoge biodiversiteit. Het beschermen waard.

Het zuidelijk deel van het terrein is klaar voor de toekomst maar, het noordelijk deel vraagt nog wel om aandacht.

Daar is sprake van wat verouderd en leegstaand vastgoed en lege kavels. Voor een deel wordt er oud vastgoed opgekocht en er is belangstelling voor de kavels. De ontwikkeling staat zeker niet stil. Maar het ziet er nu nog rommelig uit.

De vergunning is binnen om op verschillende daken zonnepanelen te leggen. Dit laatste is een initiatief vanuit het Parkmanagement. Het beheer en onderhoud van de buitenruimte ziet er goed en verzorgd uit. Dat geeft een veilig gevoel.

Het bedrijventerrein Verheulswaide is van grote waarde voor de werkgelegenheid voor de regio. Het is van belang dat er geen andere functies op het terrein worden toegestaan die een gezonde bedrijfsvoering in de weg staan. Dit betekent concreet dat er geen nieuwe kringloopwinkels worden toegestaan wanneer een bestaande winkel vertrekt.

Legenda kwaliteiten Verheulswaide 2020



Dichtbij centrum Doetinchem



Goede bereikbaarheid



Dichtbij het station



Zonne-energie op daken



Ruimte voor ontwikkeling



ecologisch waardevolle zone en verbinding



Gelders Natuur Netwerk
(Natte verbinding)



Verheulswede 2040

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein is flink aangepakt. Ondernemers hebben samen met de gemeente gewerkt aan de herstructurering van dit gebied. Het gebied heeft inmiddels een heldere ontsluitingsstructuur die kavels ontsluiten die passen bij bedrijven van de toekomst. Op een aantal plekken kun je lopend en fietsend door het gebied. De ecologische structuur is meer gaan betekenen voor de opvang van water in het gebied. Nog meer bedrijven koppelen hun regenwater direct af naar de plassen. Er wordt nog gewerkt aan minder verharding op de terreinen zelf.

Er zijn twee plekken aan de Oude IJssel openbaar toegankelijk. Je kunt er even vissen of aan de IJssel liggen wanneer de zon schijnt. Er zijn een aantal interessante instituten naar Doetinchem gekomen nu er meer frequent treinen rijden, dat geeft een combinatie van werken en leren. Het stationsgebied heeft daardoor aan aantrekkingskracht gewonnen en is nu echt een entree van de stad met openbare ruimte voor sport en ontmoeten.

Legenda opgaven Verheulswede 2020 - 2040



Wateroverlast verminderen



Duurzame energie opwekken



Handhaven en versterken ecologische zone



Belevingswaarde IJssel vergroten



Herstructurering



Stationsontwikkeling



Beschermen profiel bedrijventerrein als toplocatie



Herstructureringsgebied



Kwaliteiten en opgaven

De Zumpe

De Zumpe 2020

De Zumpe is vooral een bijzonder natuurgebied. De Zumpe bestaat uit een kerngebied (23 ha.) met zeer hoge natuurwaarden (natte landnatuur), dit komt vooral door het kalkrijke kwelwater wat op deze locatie omhoogkomt. Deze natte natuur wordt door alle partijen beschermd en heeft een eigen natuurlijk watersysteem. Dit betekent dat dit deel niet langer door middel van sloten verbonden is met de omgeving. Het agrarisch gebruik is niet langer de hoofdfunctie.

Naast dit bijzondere kerngebied is nog ruimte voor uitbreiding van het natuurgebied. Voor deze uitbreiding zijn plannen gemaakt die bijna allemaal al zijn uitgevoerd, deze worden deelgebied 1 en 2 genoemd en betekenen een verdere uitbreiding van 97 ha natuur naar totaal 120 ha. De gemeente voert dit project in opdracht van de provincie uit.

De provincie heeft de intentie en ambitie om De Zumpe nog verder uit te breiden met 107 ha.

Uit contacten de afgelopen maanden met veel grondeigenaren/agrariërs in de deelgebieden 'De Zumpe, Verheulswede, Oosseld', 'Gaanderen' en 'Slangenbrug' is duidelijk geworden dat er de behoefte bestaat om na te denken over de toekomst van agrariërs in dit gebied.

Legenda kwaliteiten De Zumpe 2020



Gelders Natuur Netwerk
(droge verbinding)



Ecoduct



Natte natuur



Bestaande route/paden



Natuurgebied De Zumpe



De Zumpe 2040

De Zumpe is onderdeel van het GNN (Geldersnatuurnetwerk, natuurgebieden en natuurverbindingen) en veel van de uitbreidingplannen zijn inmiddels uitgevoerd in nauwe samenwerking met eigenaren en partners in het gebied.

Binnen het plangebied zijn een aantal landbouwpercelen behouden gebleven, omdat meedoen met de uitbreiding van dit bijzondere natuurgebied berust op vrijwilligheid en goed overleg.

Door de vernatting van De Zumpe en de blijvende klimaatverandering zal het natuurlijk watersysteem af en toe met te kort aan water kampen.

Natuurbeheerders, agrariërs en het waterschap trekken daarom samen op om het natuurlijk watersysteem voor iedereen goed te laten werken. De agrariërs realiseren zich in welk bijzonder gebied ze ondernemen en dragen bij aan de maximalisatie van de biodiversiteit rond hun percelen en werken aan natuur inclusieve landbouw. De aanpassingen ten behoeve van het natuurlijke watersysteem in De Zumpe is een goed voorbeeld gebleken voor een aantal andere gebieden waar natuurontwikkeling en ander gebruik samen komen.

Legenda opgaven De Zumpe 2020 - 2040



Natuurlijk watersysteem terugbrengen



Vergroten natuurgebied



Toekomstbestendige landbouw



Recreatieve routing uitbreiden



Deelgebied 1 en 2 uitbreiding De Zumpe (120 ha)



Kern natuurgebied De Zumpe



Deelgebied 3 uitbreiding De Zumpe (107 ha – provinciale ambitie)



Overige deelgebied 3 (deelgebied Gaanderen – provinciale ambitie)



De Agenda

De agenda geeft een beschrijving van de ruimtelijke opgaven op een viertal plekken in het deelgebied. Op deze plekken zijn een aantal opgaven op een logische manier te combineren. Door de aanpak van deze vier plekken wordt het mogelijk om dit gewaardeerde gebied voor wonen, werken, recreatie en sport nog meer kwaliteit naar de toekomst te geven.

In deze agenda wordt de aanpak van de plek in tekst weergegeven en vervolgens vertaald in een schets en een collagebeeld als toekomstimpresies. Deze schets en collage is een illustratie van 'Stel dat.....' het is nog zeker geen plan.

De plekken zijn:

- > Groen hart van Oosseld
- > Oude Terborgseweg als nieuwe plek
- > Herstructurering noordelijke deel Verheulswede
- > Omgeving Vijverberg



GROEN HART VAN OOSSELD

**OUDE TERBORGSEWEG ALS
NIEUWE PLEK**



**HERSTRUCTURERING NOORDELIJKE
DEEL VERHEULSWEGE**

OMGEVING VIJVERBERG



De vier plekken van de agenda



HERSTRUCTURERING NOORDELIJKE DEEL VERHEULSWEGE



OUDE TERBORGSEWEG ALS NIEUWE PLEK

OMGEVING VIJVERBERG



GROEN HART VAN
OOSSELD



Groen hart van Oosseld

- > Vergroenen van het centrumgebied door het weghalen van bestrating en het planten van bomen, gras en bloemen in de openbare ruimte.
- > Toevoegen van nieuwe woningen op de lege plekken in het centrum, niet alleen voor ouderen maar ook voor andere doelgroepen zoals starters.
- > Toevoegen van een steunpunt voor medische zorg in het centrum.
- > Herinrichting van de Meester Lovinklaan waardoor tijdelijke snelheidsremmende maatregelen niet langer nodig zijn. Liefst in combinatie met meer groen.





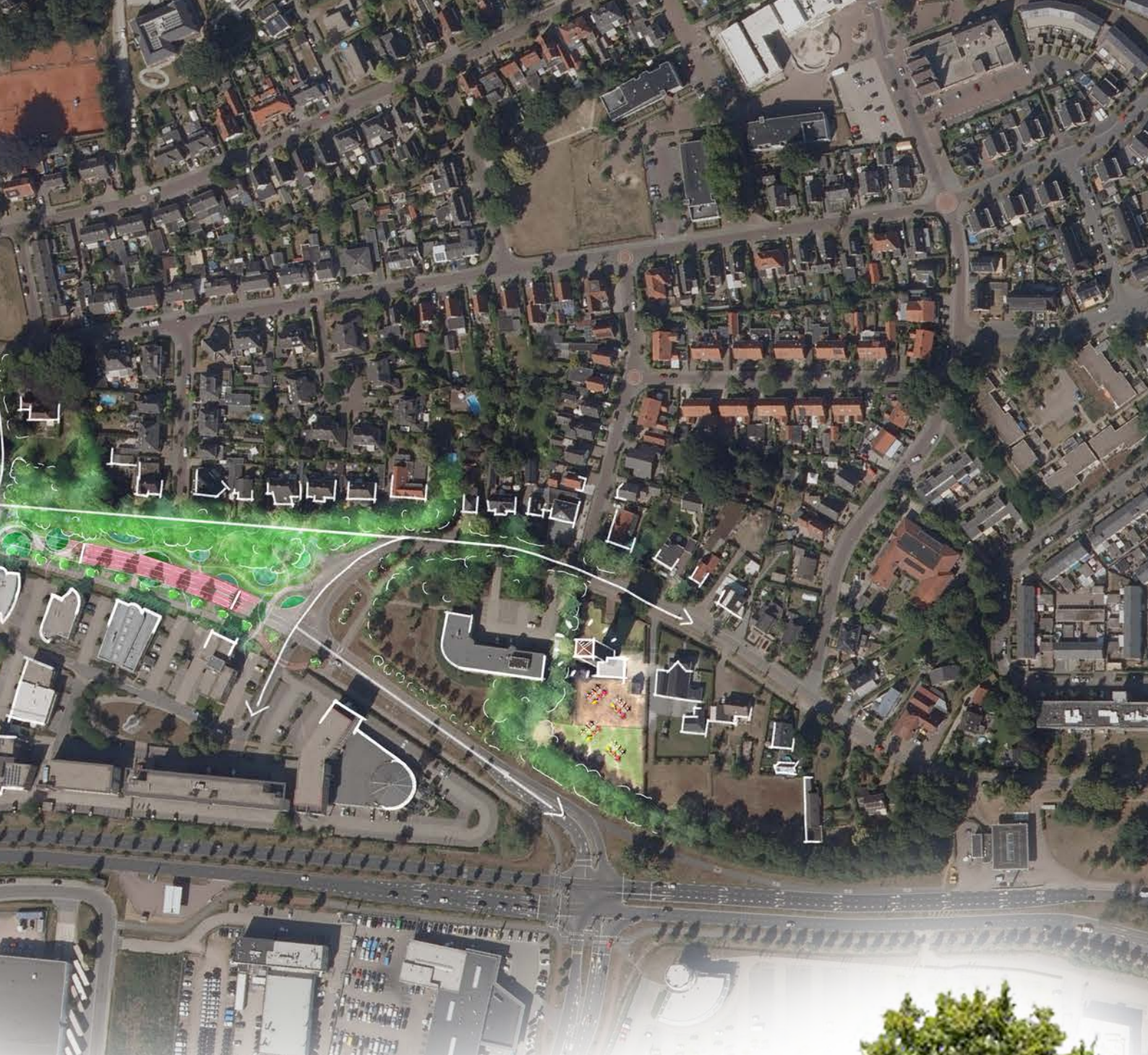
Medisch centrum
Oosseld



Oude Terborgseweg als nieuwe plek

- > Aanpassing van de busbaan en het profiel van de Oude Terborgseweg, waardoor de ruimte voor verkeer afneemt en minder verharding nodig is.
- > Nieuwe inrichting locatie bussluis Oude Terborgseweg als ontmoetingsplek en sportlocatie voor met name jongeren.
- > Herinrichting van het terrein van de school verbinden aan de locatie bus sluis als onderdeel van de verbouw en nieuwbouw van de school en verbetering van haar omgeving in nauwe samenwerking met alle eigenaren.
- > Herontwikkeling van de watertoren als bijzonder gebouw en plek in nauwe samenwerking met alle eigenaren.





Herstructureren noordelijke deel verheulswaide

- > Herstructurering van het noordelijke verouderde deel van het bedrijventerrein.
- > Meer ruimte voor oppervlaktewater en groen binnen deze zone
- > Een verblijfplek aan de Oude IJssel in deze zone.
- > Mogelijk hergebruik van een aantal oude loodsen als bedrijfsverzamelgebouwen of andere vormen van werkplaatsen.
- > Stationsgebied als gebiedsontwikkeling met ruimte voor iets grotere functies zoals scholen of sportinstellingen en kantoren.





Omgeving Vijverberg

- > Ruimte vinden naast het stadion om parkeermogelijkheden voor bijzondere doelgroepen te realiseren en te combineren met ruimte om te sporten, bijvoorbeeld een basketbalveld als uitbreiding van het succesvolle Doetebol.
- > De route over de randweg veilig en goed verlicht inrichten.





Colofon

De Agenda Omgevingsvisie 2040 Deelgebied Oosseld, Verheulswaide en De Zumpe is in opdracht van de gemeente Doetinchem gemaakt door BVR adviseurs.

Dit in nauwe samenwerking met het kernteam van de gemeente en experts en deelnemers uit het gebied. Met speciale dank aan Tamara Otten, Yana van Tienen en Henk Bulten.

De visualisaties, teksten, foto's en lay-out zijn gemaakt door BVR adviseurs, tenzij anders vermeld.

Alles uit dit magazine mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld.

Rotterdam, november 2020