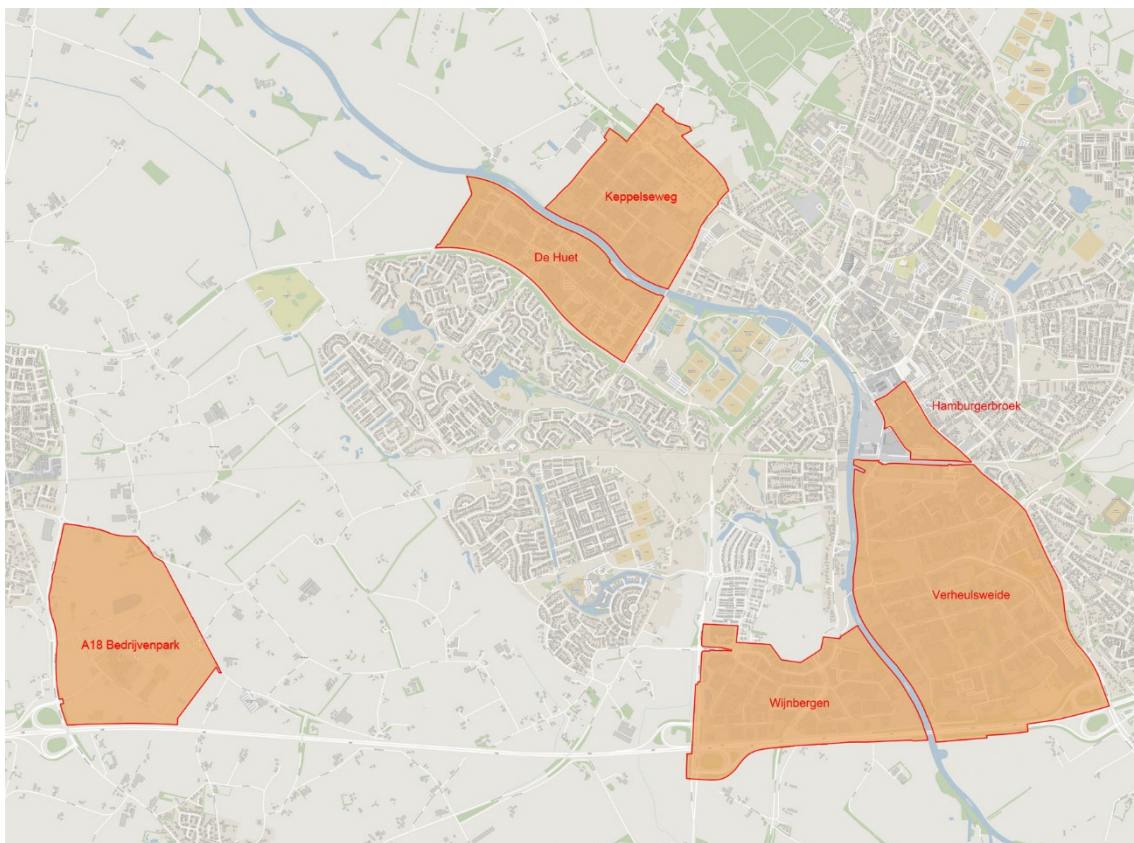


Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Bedrijventerreinen

De geschiedenis van de bedrijventerreinen hangt nauw samen met de ontwikkeling van Doetinchem op de grens van het Achterhoekse deklandschap en het oostelijke riviereengebied. Doetinchem heeft zich ontwikkeld als lint op de rand van de hoger gelegen rivierduinen. Daar waar het lint van west naar oost (Keppelseweg-Terborgseweg) de rivier het dichtst naderde, is de stad Doetinchem ontstaan.

Tussen het lint op het rivierduin en de Oude IJssel lagen brede oevers. De doorgaans natte bodem was weinig aantrekkelijk voor bewoning. Vanaf ongeveer 1860 nam de dynamiek in de stad toe. De industrialisatie kwam op gang. In een ruime schil rond het oude centrum begon de verstedelijking. Met de komst van de industrialisatie werd het mogelijk de oevers langs de Oude IJssel om te vormen tot bedrijventerreinen. Met name de bereikbaarheid over de rivier en de spoorlijn hebben positief bijgedragen aan de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. In latere jaren heeft het verkeer over de weg de primaire ontsluitingsrol van de rivier overgenomen.



De bedrijventerreinen van de gemeente Doetinchem liggen verspreid over de gemeente met een concentratie langs de Oude IJssel en de rijksweg A18. Het betreft de volgende bedrijventerreinen:

- Hamburgerbroek;
- Verheulswaide;
- Keppelseweg;
- De Huet;
- Wijnbergen;
- A18 Bedrijvenpark.

8.1 Hamburgerhoek

Vanaf 1945 groeide Doetinchem met grote aaneengesloten nieuwe woongebieden uit tot een centrum in de regio. Hamburgerbroek kwam centraal in de stad te liggen. Aan de noordkant van Hamburgerbroek maakte de binnenstad een sprong buiten het Ei met de bouw van het stadhuis en het politiebureau. De Terborgseweg (van oorsprong al een belangrijke ontsluitingsweg) en de C. Missetstraat kregen een steeds belangrijkere verkeersfunctie voor de binnenstad.

In het laatste deel van de twintigste eeuw raakte Hamburgerbroek geheel verstedelijkt. Bedrijven als Intermeco, Eijmers, Sturko en de Papierfabriek Doetinchem hadden uitgestrekte terreinen in gebruik.

Aan de noord- en oostzijde van bedrijventerrein Hamburgerbroek (langs de IJsselkade en Terborgseweg) is sprake van enige menging van functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Aan de zuidzijde van Hamburgerbroek ligt het treinstation Doetinchem.

De laatste decennia beëindigden veel bedrijven hun activiteiten. Het gevolg voor Hamburgerbroek was leegstand en verval. Hier en daar werden de complexen door detailhandel of andere bedrijvigheid in gebruik genomen.

De gemeente Doetinchem wil de verouderde bedrijfslocatie transformeren naar een woongebied met ongeveer 450 woningen, gecombineerd met kantoren en commerciële voorzieningen. Hiervoor moeten milieu-belemmeringen worden opgelost of teruggebracht zodat de planontwikkeling voldoet aan de eisen van de verschillende milieuwetten. Voor het westelijk deel van Hamburgerhoek is inmiddels het plan Iseldoks in voorbereiding genomen. Met de herontwikkeling van Iseldoks wordt aansluiting gezocht met het centrum van Doetinchem en bij de Oude IJssel.

8.2 Verheulsweide

Van oorsprong had het plangebied een agrarische gebruiksfunctie. Centraal door het gebied stroomde de Harveldsche tochtsloot met daaraan gelegen de Kleine en de Grote Spanjaards Kolk.

Het bedrijventerrein Verheulsweide is ontwikkeld sinds de jaren zestig van de vorige eeuw. Daarbij is het bedrijventerrein vanaf het centraal station in delen naar het zuiden uitgebreid. De meest recente delen zijn een terrein voor perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen aan de Havenstraat en de nieuwe hoofdontsluitingsweg Bedrijvenweg. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein Verheulsweide bedraagt circa 160 hectare.

Aan de noordzijde (Stationsomgeving) en de oostzijde (Koopmanslaan) van bedrijventerrein Verheulsweide zijn zelfstandige kantoren aanwezig. Aan de oostkant van Verheulsweide op de hoek Bedrijvenweg en Oostelijke Randweg zitten o.a. een agrarische middelbare school, een uitvaartcentrum en kantoren.

De ruimtelijke structuur van bedrijventerrein Verheulsweide bestaat grofweg uit een noordelijk en een zuidelijk deel. De scheiding tussen beide delen wordt gevormd door de Bedrijvenweg. In het noordelijke deel is het oudste deel van het bedrijventerrein gelegen.

In het zuidelijke deel zijn twee subdelen te onderscheiden, namelijk het Trade Centre en de detailhandel aan de Havenstraat. Het Trade Centre is gericht op maatschappelijke- en kantoorfuncties.

Bij de verkaveling van het bedrijventerrein is weinig rekening gehouden met de oorspronkelijke agrarische verkaveling, hoewel de wegenstructuur de oude verkavelingsrichtingen heeft overgenomen. Het bedrijventerrein is ingericht om aan de wensen te voldoen van de gevestigde bedrijven. De kavels zijn aangepast aan deze wensen van de bedrijven. Dat heeft er onder andere toe geleid dat de verschillen in kavelvorm en -grootte zeer divers zijn.

De groenstructuur bestaat uit een groene inrichting langs de Bedrijvenweg en de snelweg A18. Deze twee oost-west-structuren worden verbonden door een groenstructuur die de oude loop van de Harveldsche tochtsloot in noord-zuid richting volgt. De Kleine en de Grote Spanjaards Kolk zijn vergroot en er is een derde waterplas toegevoegd.

8.3 Keppelseweg

Bedrijventerrein Keppelseweg is één van de oudere bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem. Na ontwikkeld te zijn in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vertoonde het terrein tekenen van veroudering en achteruitgang. In goede samenwerking tussen private en publieke partijen is het terrein in de jaren 2005/2006 drastisch opgeknapt. Sinds 2007 wordt via parkmanagement gewerkt aan de verbetering van de uitstraling van het terrein.

De oorspronkelijke ontsluiting van het bedrijventerrein werd gevormd door de Plakhorstweg, die aansluit op de Keppelseweg en het Zaagmolenpad. In 1995 zijn de Energieweg (N317) en de Energiebrug aangelegd. Daarmee is de ontsluiting van het bedrijventerrein Keppelseweg vooral in westelijke en zuidelijke richting belangrijk verbeterd.

8.4 De Huet

Het bedrijventerrein De Huet is gesitueerd tussen de Liemersweg en de Oude IJssel. Dit bedrijventerrein is ontwikkeld in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het is een gemengd bedrijventerrein dat een omvang heeft van ongeveer 51 hectare. Het terrein kent een diversiteit aan bedrijfskavels.

Op het bedrijventerrein De Huet zijn ongeveer 165 bedrijven gevestigd. In het oostelijke deel komt relatief veel kantoorachtige bedrijvigheid voor met een accent op de grafische industrie en business & retail. In het westelijke deel van het terrein is vooral maakindustrie gevestigd met diverse productiebedrijven, autohandel en -reparatie en enkele bouwbedrijven. Aan de Liemersweg zijn enkele kantoren gevestigd.

Er is al geruime tijd sprake van leegstand van bedrijfspanden. In 2015 is een revitalisatieplan voor bedrijventerrein De Huet opgesteld dat is gericht op het tegengaan van leegstand, verloedering en verpaupering. In de navolgende jaren is dit plan gedeeltelijk uitgevoerd, onder meer aanleg van een goede en veilige ontsluiting voor fietsers, aanleg van een wandelroute, herinrichting van de Mercuriusstraat (incl. ingreep tegen sluipverkeer), aanpak van een deel van de Edisonstraat en Hanzestraat.

Het bedrijventerrein De Huet is in alle richtingen goed ontsloten via de Liemersweg (N813) en de Energieweg (N317).

8.5 Wijnbergen

Met de aanleg van de A18 en de Europaweg (N317) ontstond de mogelijkheid het oude kleinschalige agrarische landschap ten zuiden van de woonkern Wijnbergen te transformeren naar een bedrijventerrein. Deze transformatie is versneld na het aanleggen van de Bedrijvenweg aan het begin van deze eeuw. De Braamtseweg slingert door het plangebied in zuidelijke richting. Ten zuiden van de A18 sluit deze weg aan op de N316.

Door deze ligging aan twee hoofdwegen (de A18 en de op regionale schaal belangrijke Europaweg) is het bedrijventerrein voor wegverkeer zeer goed bereikbaar en vanaf deze hoofdwegen ook zeer zichtbaar gesitueerd. Het terrein kent een PDV-zone (een zone voor winkelaanbod die gevestigd is buiten de reguliere winkelgebieden).

8.6 A18 Bedrijvenpark

De gemeente Doetinchem heeft samen met de gemeenten Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland het A18 Bedrijvenpark bij de afslag Wehl ontwikkeld om te kunnen voldoen aan de gestegen vraag naar uitgeefbaar bedrijventerrein.

Dit bedrijvenpark is een ontwikkelingslocatie voor grootschalige bedrijven. Op het bedrijventerrein is zware industrie toegestaan omdat voor dit soort bedrijvigheid op andere bedrijventerreinen het milieuaspect vaak een beperkende factor is. De kavels voor het zuidelijk deel zijn al uitgegeven. In het zuidelijk deel zitten diverse bedrijven in de maakindustrie. In het noordelijk deel zijn op dit moment nog diverse functies aanwezig, zoals enkele woningen. Deze functies zullen in de toekomst verdwijnen.

Vanaf de A18 vormt de Weemstraat (N815) de externe ontsluiting van het A18 Bedrijvenpark. Het bedrijventerrein heeft een zuidelijke toegang vanaf de op- en afrit van de A18. De directe aansluiting van het bedrijventerrein op de snelweg is een pluspunt voor de profilering van het A18 Bedrijvenpark. De nieuwe nog te realiseren noordelijke toegang sluit aan op de bestaande rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg.