

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE HOEKHORST, NIEUW WEHL

Nieuw-Wehl, *HOEKHORSTERWEG*



VOORWOORD

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouwwontwikkeling aan de Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl. Dit plan vormt een integraal onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, dat bestaat uit meerdere onderling samenhangende onderdelen, waaronder het stedenbouwkundig plan en het groenplan.

Het stedenbouwkundig plan beschrijft de ruimtelijke hoofdstructuur en vormt het kader voor de inrichting van de nieuwe woonbuurt. Hierin zijn de verkaveling, de positionering van de bebouwing, de ontsluitingsstructuur en de openbare ruimte vastgelegd. De stedenbouwkundige opzet, de gewenste beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Deze samenhang zorgt ervoor dat bebouwing, openbare ruimte en landschap elkaar versterken en gezamenlijk bijdragen aan een herkenbare, dorpse en toekomstbestendige woonomgeving.

Het stedenbouwkundig plan is daarnaast gekoppeld aan de planregels van het omgevingsplan en vormt daarmee een belangrijk toetsingskader voor de vervolgfases van het project, waaronder de omgevingsvergunning voor de bouw en de verdere uitwerking en uitvoering.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1:	Inventarisatie	4
HOOFDSTUK 2:	Analyse	12
HOOFDSTUK 3:	Ontwerp	28



H1

INVENTARISATIE

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidostrand van Nieuw-Wehl, op de overgang tussen de bestaande woonbebouwing en het lager gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. De locatie wordt omsloten door de Deutseveldstraat, de Nieuw Wehlseweg en de Hoekhorsterweg, en vormt daarmee een natuurlijke afronding van de dorpskern. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door bestaande woonstraten, terwijl de zuidzijde wordt gekenmerkt door een groene rand en een duidelijk waarneembare esrand die afloopt richting het beekdallandschap.

1.2 Het dorp Nieuw-Wehl

Nieuw-Wehl is een kleinschalig, dorps woonmilieu binnen de gemeente Doetinchem, gelegen tussen Wehl, Didam en Angerlo. Het dorp heeft een overzichtelijke structuur met een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen op ruime kavels. De historische groei van de kern concentreerde zich rond de parochie, die in 1925 werd gerealiseerd en sindsdien een herkenbaar middelpunt vormt. Naast de kerkelijke functies speelt ook Elver een belangrijke rol in het dorp, met haar hoofdvestiging aan de zuidwestzijde van Nieuw-Wehl — een instelling die zowel sociaal als economisch verweven is met de gemeenschap.

De ligging van het plangebied, precies tussen de dorpsbebouwing en het open landschap, maakt het tot een plek met een sterke ruimtelijke kwaliteit: enerzijds verbonden met de bestaande woonwijk, anderzijds in directe relatie tot de landschappelijke openheid van De Tuut. Deze positie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de nieuwe woonbuurt.



Ligging plangebied in Nieuw-Wehl⁶



Uitsnede plangebied met bestaande bebouwing





1.3 Nadere beschrijving omgeving, bebouwing en historie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van dorpse woonstraten en het open landschap dat direct ten zuiden van Nieuw-Wehl begint. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels, met groene voortuinen en informele straatprofielen die typerend zijn voor de dorpsstructuur. Aan de randen van het dorp gaat deze bebouwing geleidelijk over in agrarische percelen en natuurgebieden, waarbij de esrand een herkenbare overgang vormt tussen het dorp en het beekdallandschap.

Historisch heeft Nieuw-Wehl zich ontwikkeld als een kleine nederzetting die langzaam is uitgebreid langs bestaande wegen en paden. De groei vond vooral plaats na de twintigste eeuw, waarbij het dorp zijn karakteristieke kleinschaligheid behield. De aanwezigheid van enkele historische elementen, zoals de kerk, de parochiegebouwen en enkele oudere lintstructuren, zorgt voor een herkenbare identiteit. Deze historische gelaagdheid vormt vandaag de dag een belangrijke drager voor de ruimtelijke beleving en de opbouw van de dorpskern.



HISTORIE



H2

ANALYSE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van Nieuw-Wehl en het plangebied onderzocht. De analyse vormt de basis voor de stedenbouwkundige keuzes en geeft inzicht in de ruimtelijke structuren, landschappelijke kenmerken en planologische randvoorwaarden die van invloed zijn op de ontwikkeling. Door het plangebied te beschouwen binnen de bredere context van Nieuw-Wehl ontstaat een onderbouwd kader voor de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van het plan.

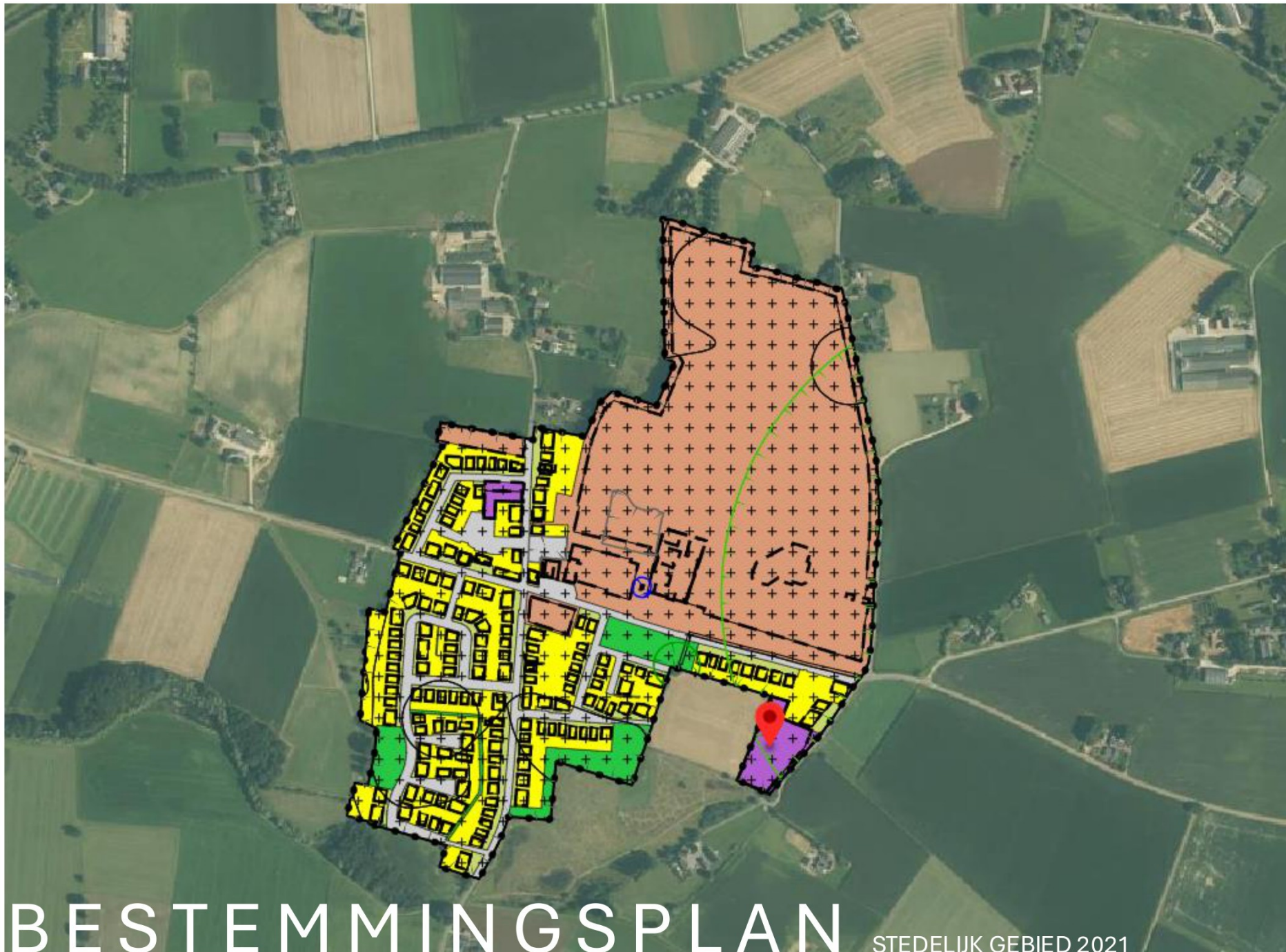
De analyse richt zich op het geldende bestemmingsplan en planologisch kader, groenstructuren, de historische ontwikkeling, de hoogteverschillen, de waterstructuren, bodemopbouw én de ligging binnen natuur- en groennetwerken. De verzamelde informatie wordt vervolgens vertaald naar een integrale analysekaart die richting geeft aan de positionering van bebouwing, groen en infrastructuur binnen het plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige analyse van het dorp

2.2.1 Bestemmingsplan en planologisch kader

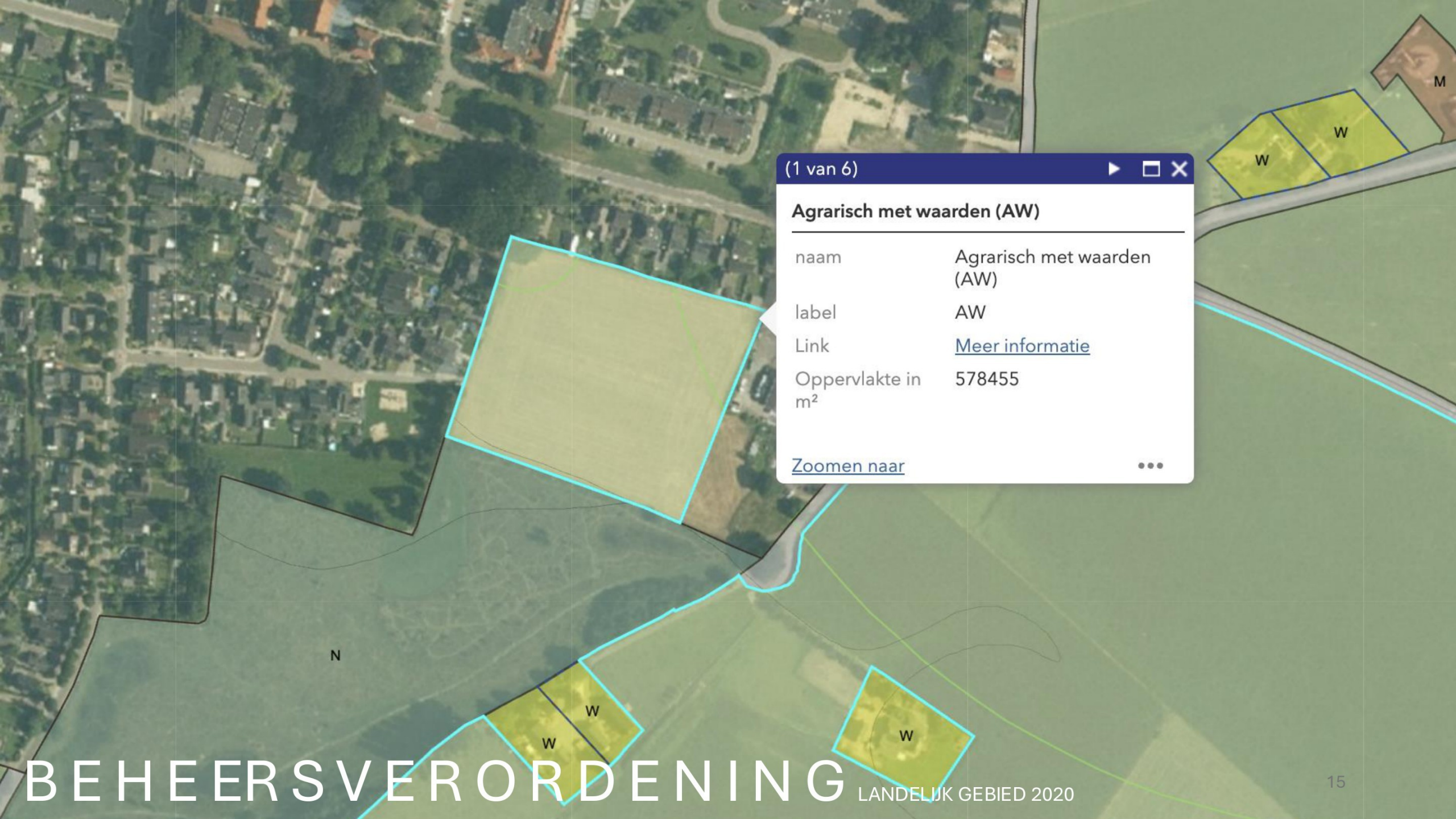
Het plangebied valt binnen twee bestaande planologische regelingen:

de *Beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022* voor het agrarische deel, en het *tijdelijke Omgevingsplan Stedelijk gebied – 2021* voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Hoekhorsterweg. Binnen deze regelingen gelden de functies *Agrarisch met waarden* en *Bedrijf*, waarin woningbouw niet is toegestaan. Omdat het project voorziet in de sloop van bedrijfsbebouwing, de beëindiging van de bedrijfsfunctie en de realisatie van 38 nieuwe woningen, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Met de omgevingsplanwijziging wordt het nieuwe stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vastgelegd en ontstaat een passend planologisch kader voor de beoogde woonontwikkeling.



Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied



(1 van 6)

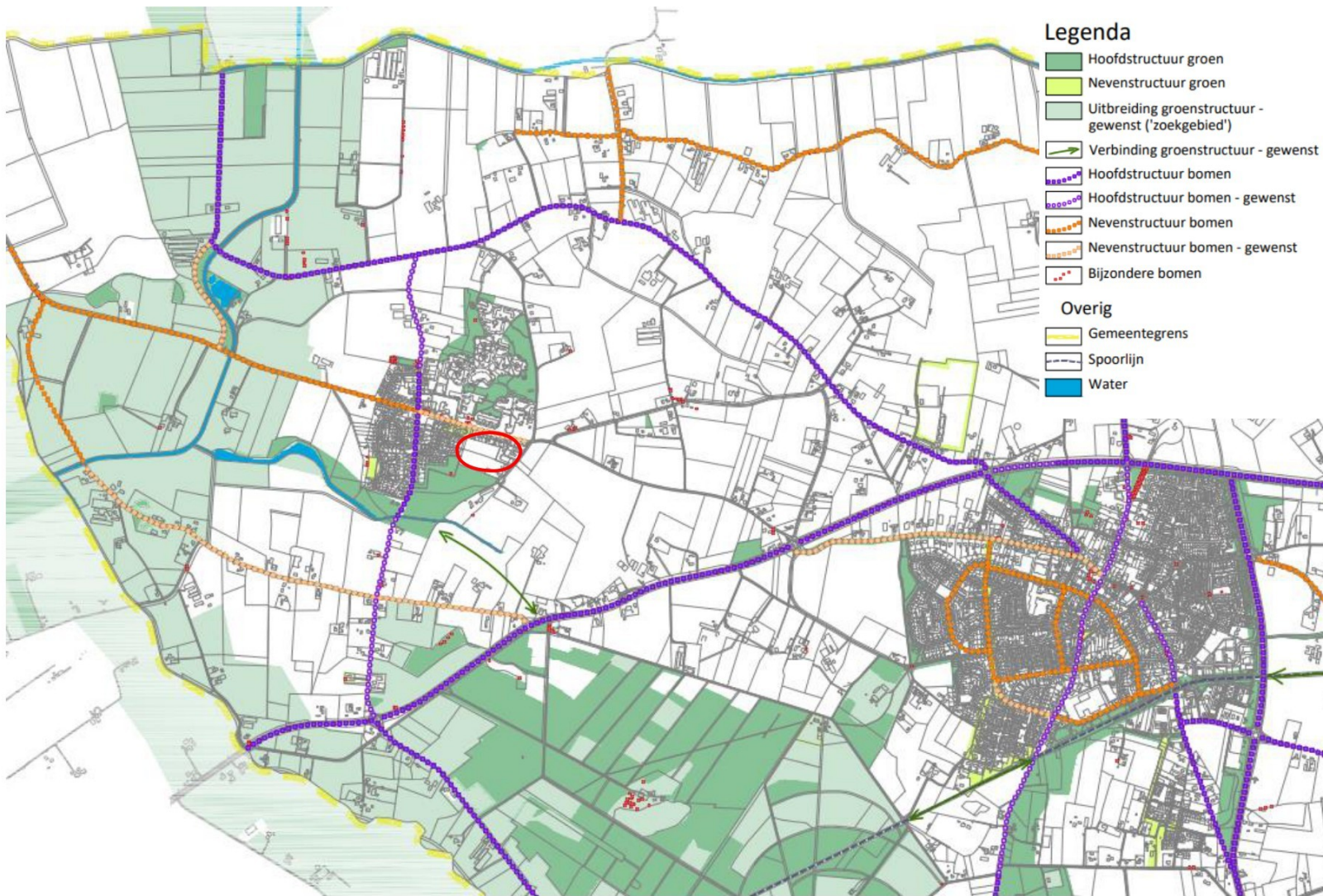


Agrarisch met waarden (AW)

naam	Agrarisch met waarden (AW)
label	AW
Link	Meer informatie
Oppervlakte in m ²	578455

[Zoomen naar](#)





Groenstructuurkaart Nieuw-Wehl en Wehl

2.2.2 Groenstructuren

Nieuw-Wehl ligt in directe relatie tot natuurgebieden ten zuiden en westen van de kern. De openheid van De Tuut, de aanwezige groenstructuren en recreatieve routes vormen belangrijke ecologische en landschappelijke dragers. Door in het plangebied aan te sluiten op deze netwerken kan de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt, zowel voor bewoners als voor flora en fauna.

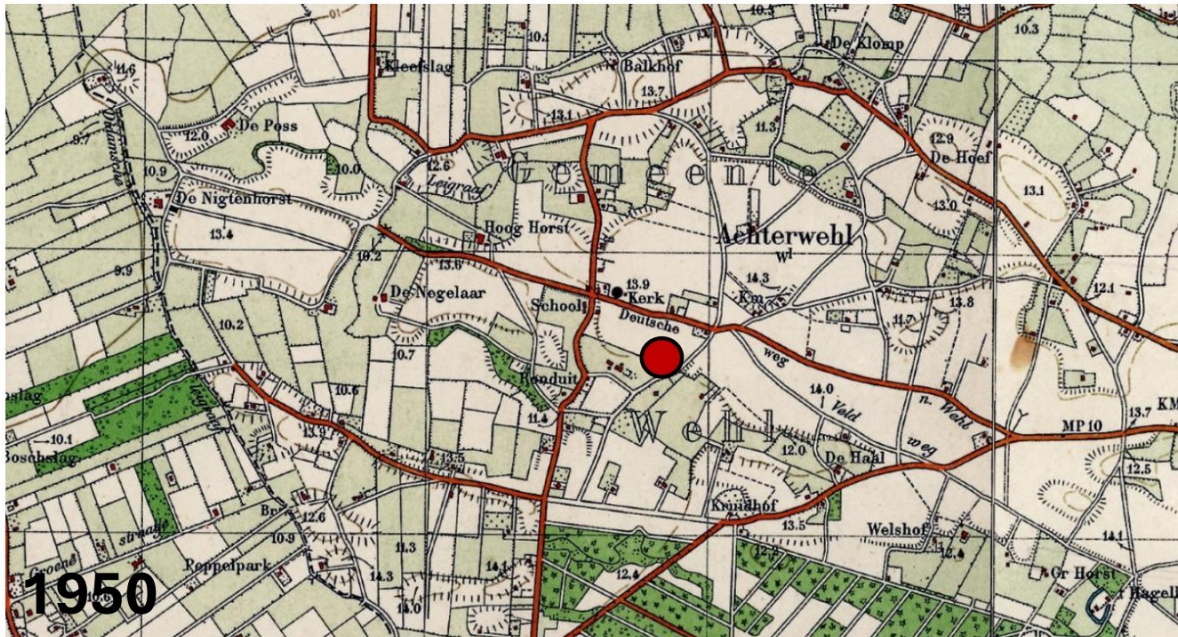
Kijkend naar de groenstructuurkaart van Nieuw-Wehl valt op dat er een duidelijk kruis ontstaat van een hoofdstructuur met een nevenstructuur.

Deze structuren van bomen zijn verbonden met het grotere netwerk in de richting van Wehl.

Verder valt op dat tegen het plangebied aan een groen hoofdstructuur is gelegen, dat verbonden is met de grotere groenstructuur van het gebied.



1850



1950

2.2.3 Historische ontwikkeling

1850–1900: Esdorpenlandschap met heide en ontginningen

Het gebied rond Nieuw-Wehl is onderdeel van het oude Achterwehl: een verspreid boerenlandschap zonder centrale kern. De Nieuw-Wehlseweg is een zandweg, functionerend als verbindingroute tussen Wehl, de Diem en het open veld. Rondom bevinden zich enkele losse boerderijen met bijbehorende akkers (essen), graslanden en heidevelden. Geen dorpsstructuur. Het landschap is rijk aan greppels, houtwallen en kleine waterlopen die percelen scheiden. Deze vormen nu nog herkenbare erfgoedsporen.

1900–1950: Vorming van een dorpskern rond kerk en school

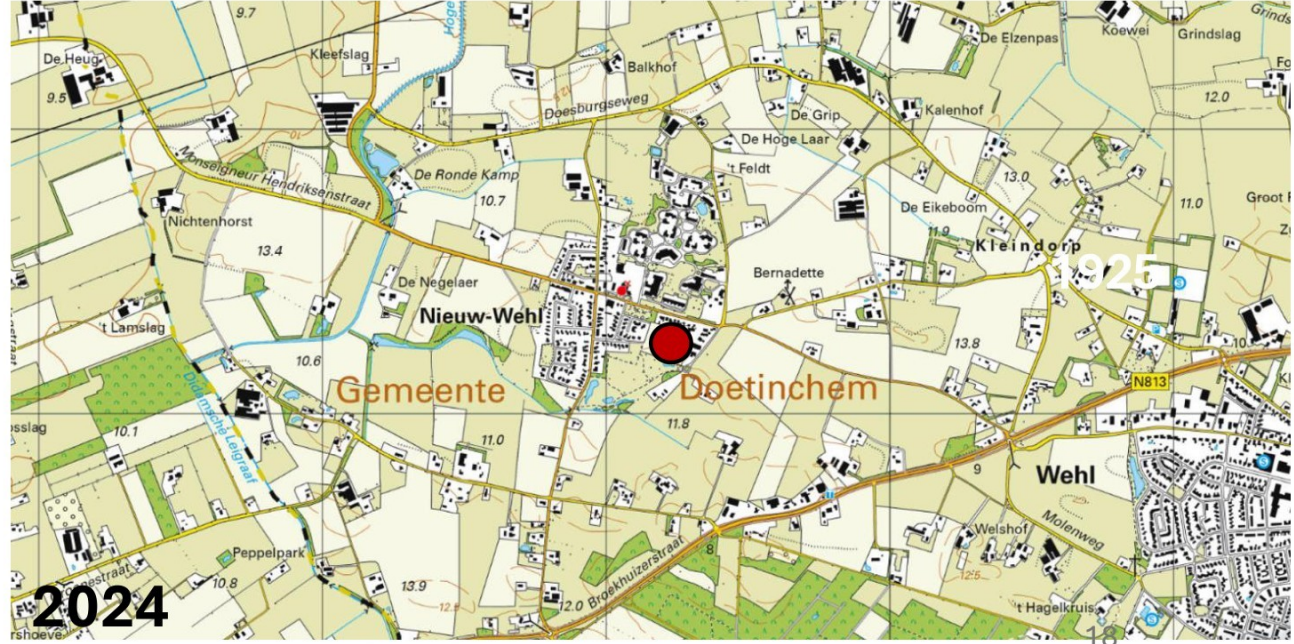
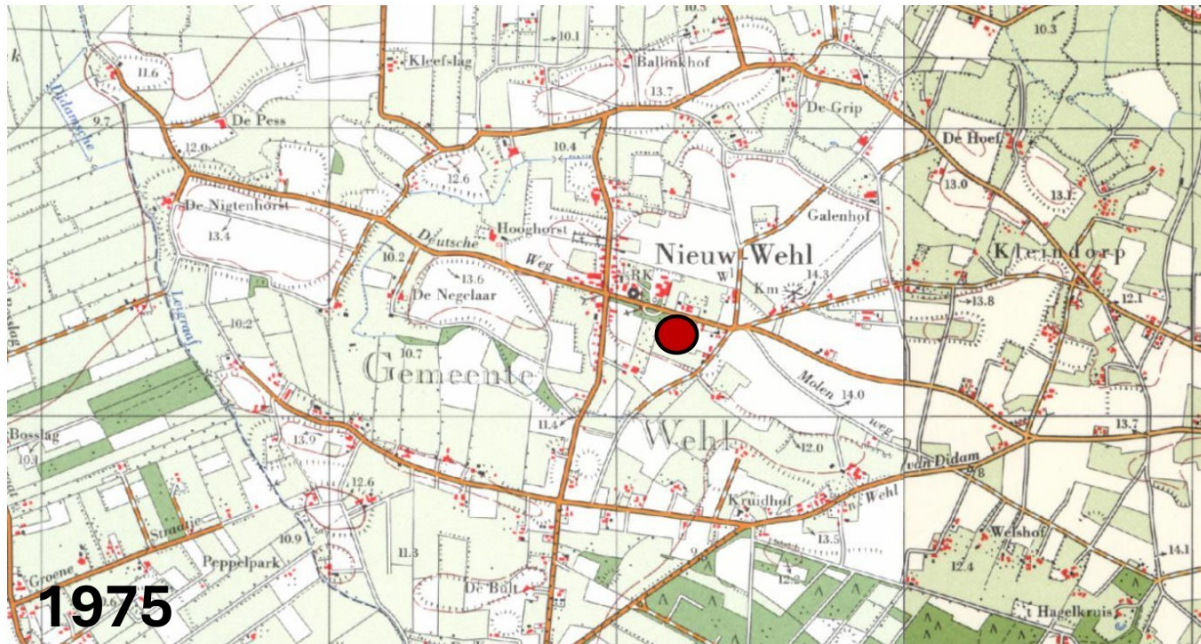
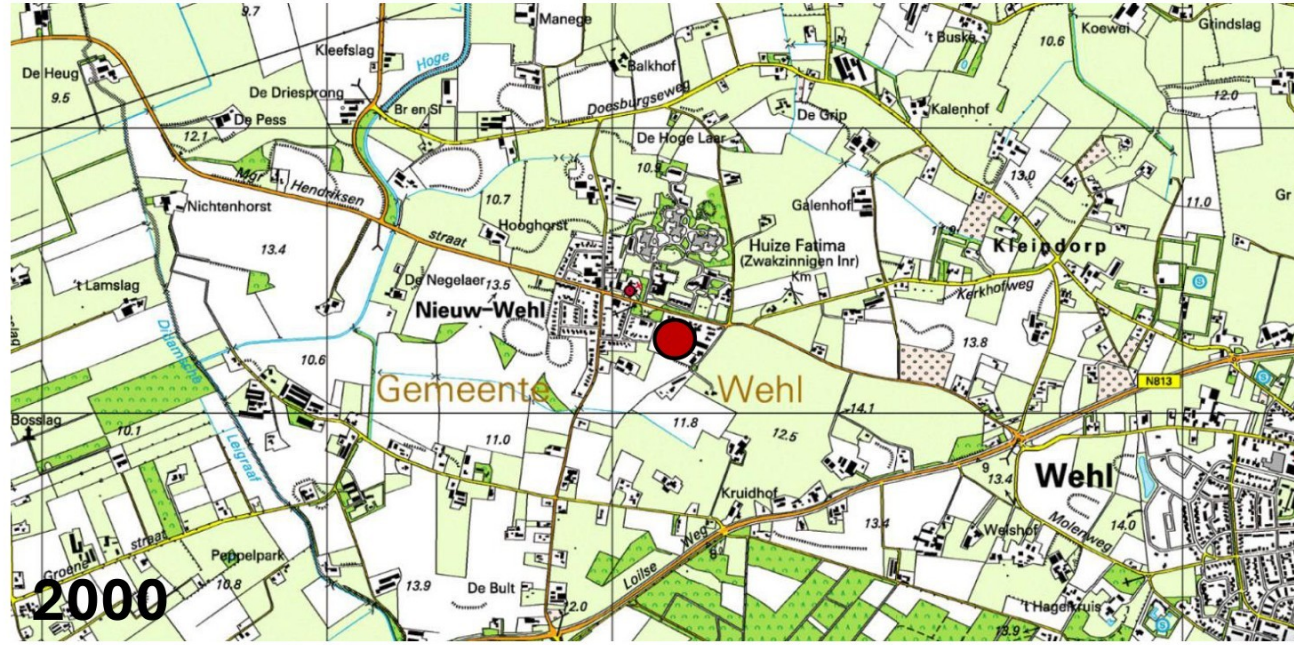
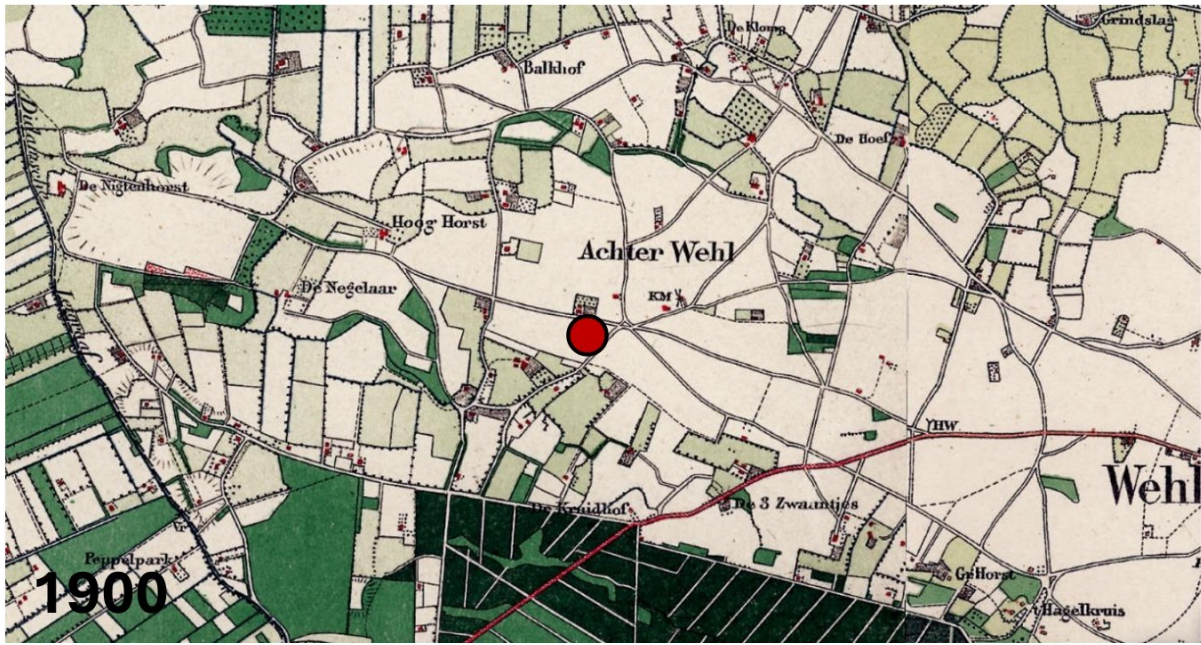
Aan de Nieuw-Wehlseweg ontstaat een concentratie van bebouwing, te beginnen met: Een katholieke lagere school en de kerk met pastorie. Dit is het begin van de kern Nieuw-Wehl: de omgeving krijgt een dorps karakter met maatschappelijke functies. Het landschap blijft agrarisch met akkerbouw (rogge, haver) en veeteelt, maar percelen worden iets rationeler ingedeeld. In 1933 wordt aan de overzijde het Fatimacomplex gebouwd: een zustershuis dat bijdraagt aan het sociale en religieuze leven.

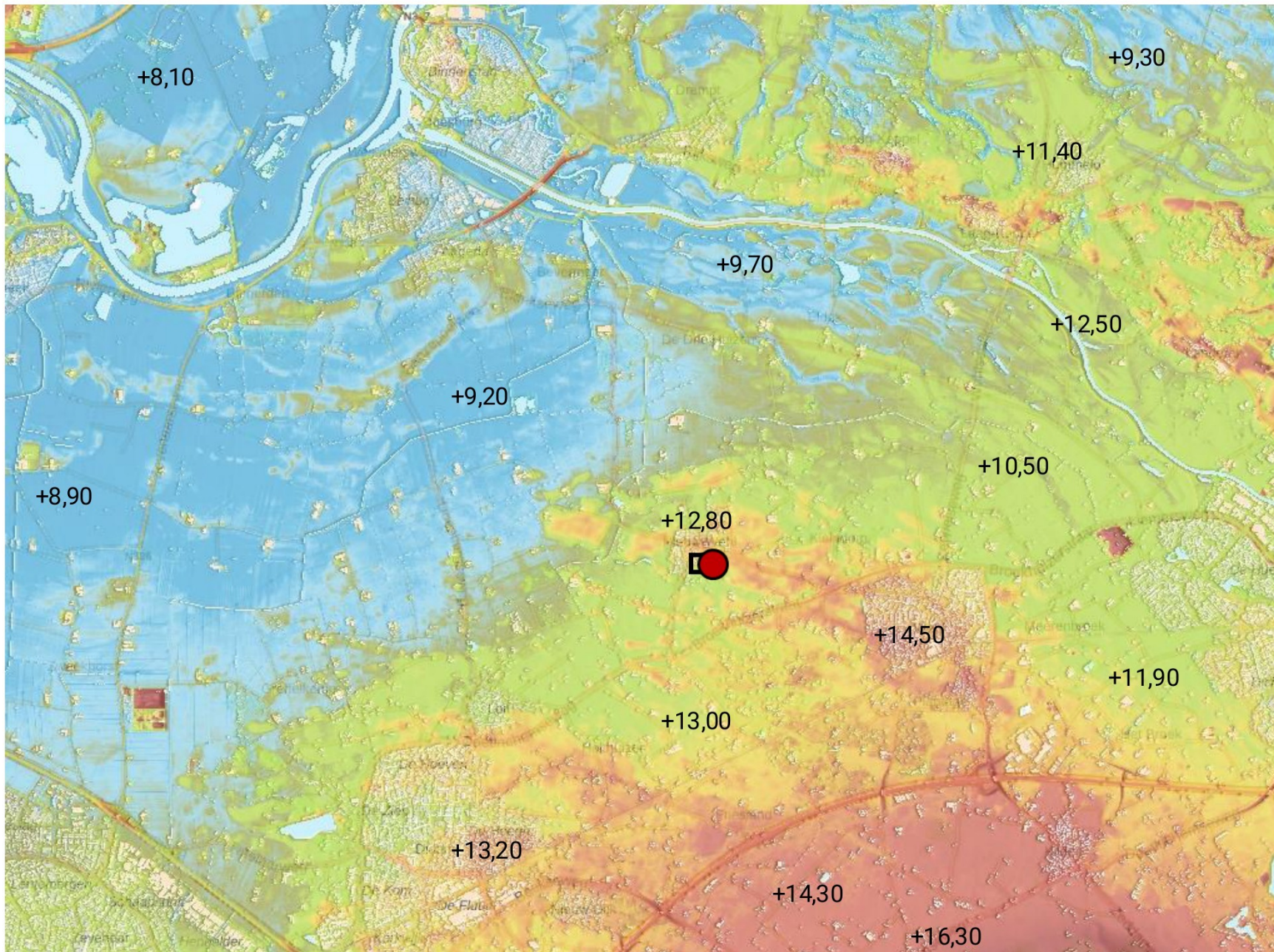
1950–2000: Voorzichtig uitbreiden en moderniseren

Er komen enkele vrijstaande woningen en boerderijen bij aan de Nieuw-Wehlseweg. De omgeving ontwikkelt zich tot een dorpslint, met huizen op ruime kavels in het groen. De omliggende landbouwgronden worden moderner ingericht: percelen worden groter en rechte lijnen domineren. De historische sloten en wallen blijven voor een deel bestaan, maar verliezen soms hun functie.

2000–2025: Erfgoedherstel en landschapsversterking

Nieuw-Wehl blijft een klein dorp (ca. 130 huizen) zonder grote uitbreidingswijken. Reconstructie en onderhoud van sloten, houtwallen en historische paden (o.a. bij 'De Tuut' en wandelroutes). Nieuw groenbeleid zorgt voor de aanleg van bloemrijke bermen en landschapselementen (2024-project: Levend Landschap). De school wordt deels herontwikkeld; de kerk en pastorie blijven belangrijke ruimtelijke referentiepunten. Woningbouw beperkt zich tot inpassing in bestaande structuur: geen verstedelijking, maar behoud van openheid en dorpskarakter.



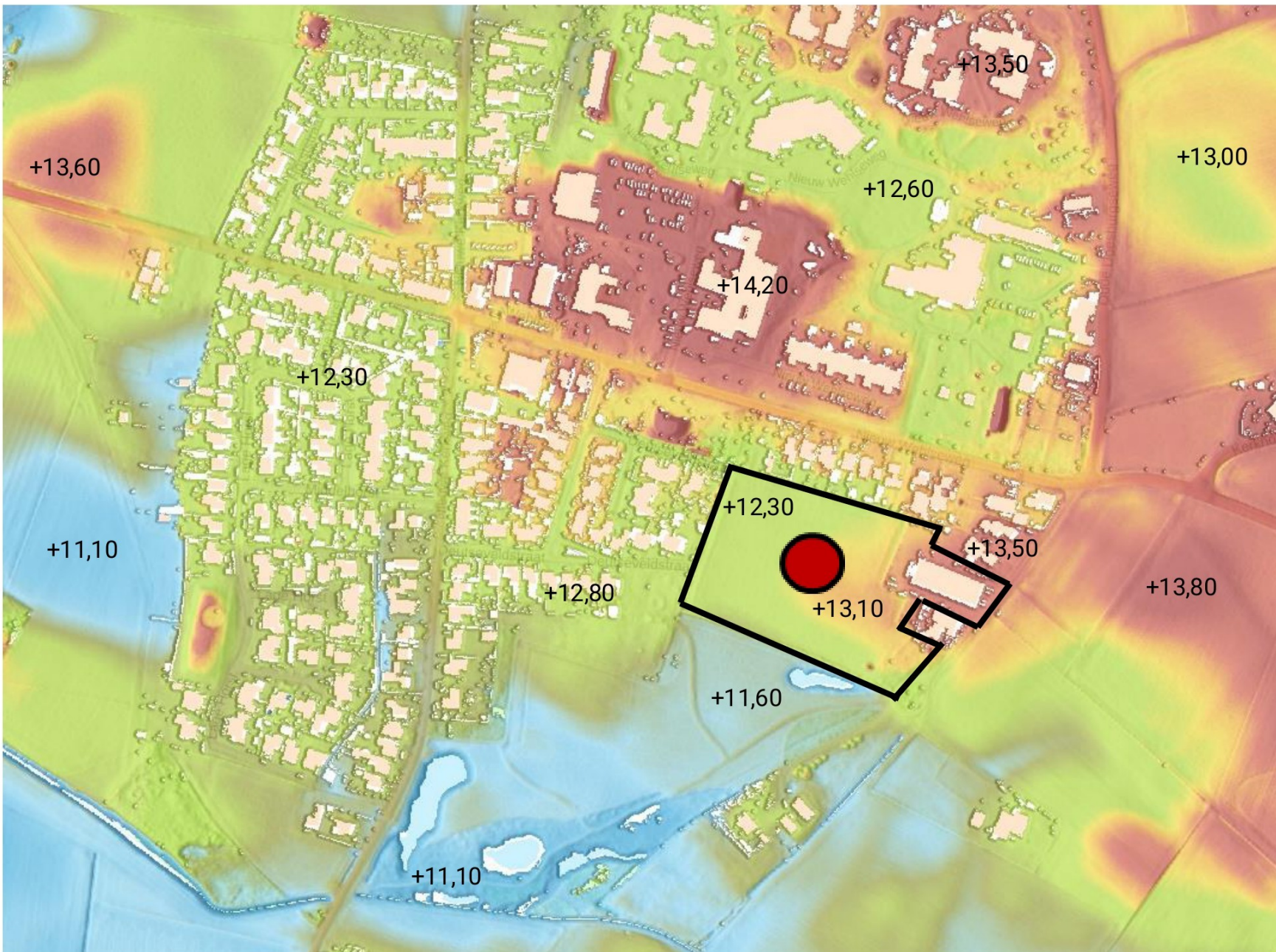


2.2.4 Hoogtekaart grote schaal

Kijkend naar de hoogtekaart van Nieuw-Wehl op grote schaal valt meteen de rivierbedding in het noorden op. Rondom deze rivier (de IJssel) ligt dan ook het laagste punt in de omgeving.

Verder valt op dat in het zuiden het hoogste punt in de omgeving ligt, het Bergherbosch.

Precies tussen deze twee uitersten in ligt het plangebied Nieuw-Wehl. Dit gebied heeft een hoogte van 12,80m boven NAP.



2.2.5 Hoogtekaart kleine schaal

Kijkend naar de hoogtekaart van Nieuw-Wehl op kleinere schaal valt meteen op dat er verscheidene hoogtes aanwezig zijn in het gebied.

Het hoogste punt is gelegen rondom de kerk en bijbehorende parochie en zusterhuis.

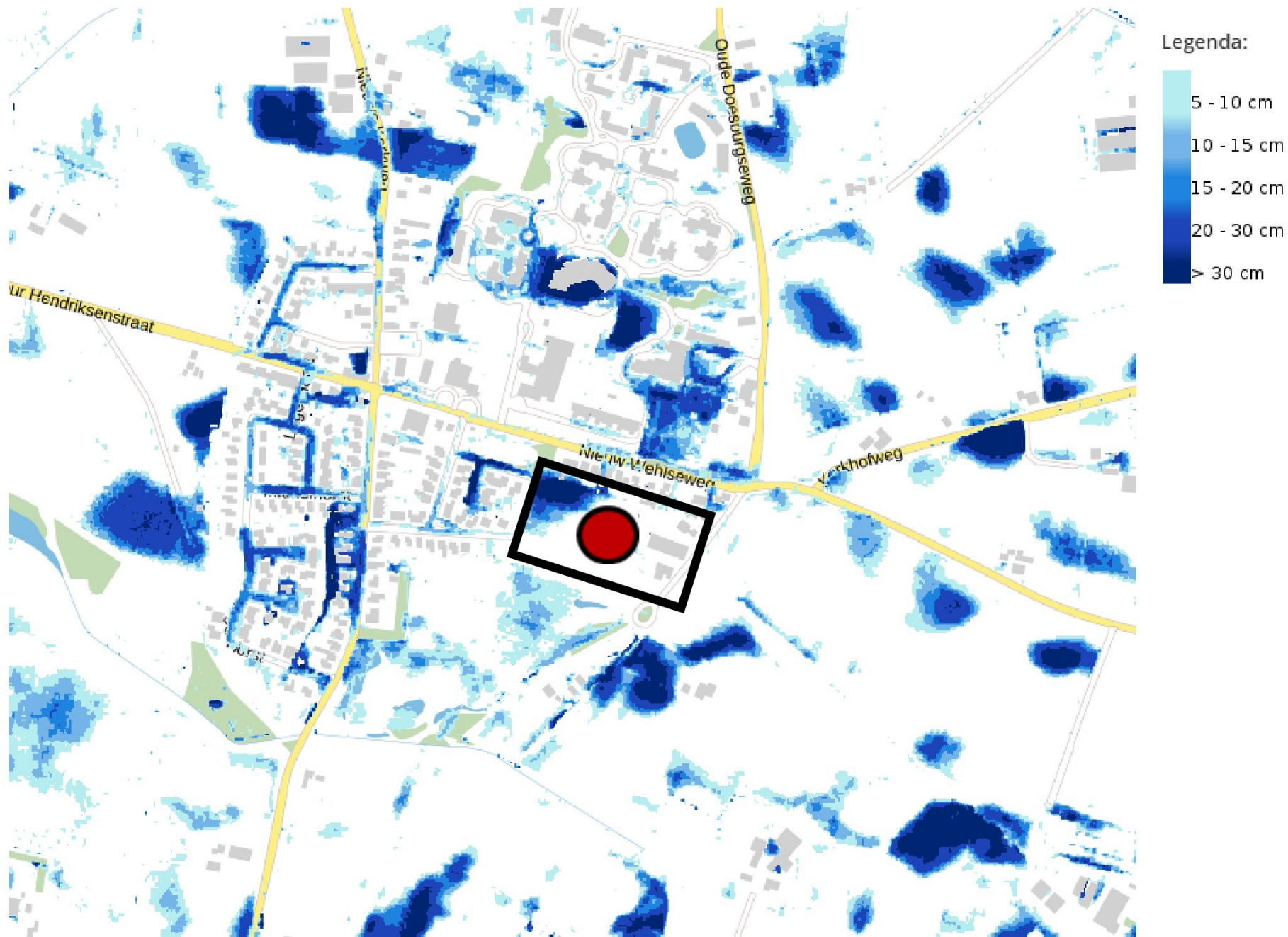
Het laagste punt is gelegen ten zuiden van het plangebied. Een verklaring hiervoor is dat daar de waterstructuur van het gebied ligt. Deze structuur bestaat uit enkele wadi's en een doorlopende beek.

2.2.6 Wateroverlast bij regen

Wat opvalt aan deze kaart is dat er in de omgeving allemaal losse vlekken met wateroverlast ontstaan na een hevige regenbui. Een mogelijke verklaring hiervoor is het verschil in hoogtes in het gebied, waardoor het water naar de lagere delen stroomt.

Kijkend naar het plangebied valt op dat veel water blijft staan in het noordwestelijke deel van ons gebied.

Deze punt is dan ook lager gelegen ten opzichte van de rest van het deelgebied, waardoor het regenwater deze kant op stroomt.

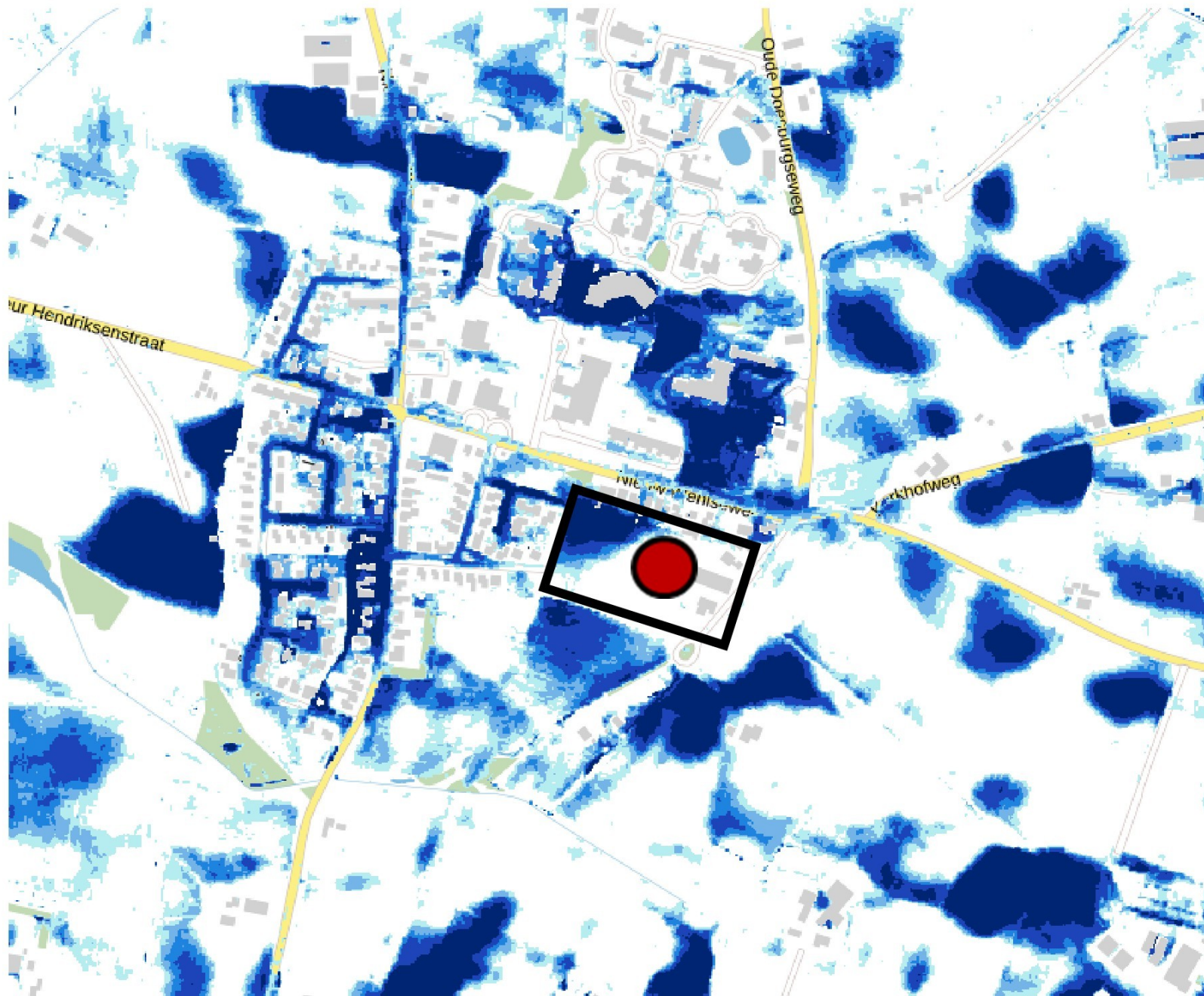


Waterdiepte bij hevige regenbui 70mm/2uur

Ten opzichte van de vorige kaart is het belangrijkste verschil dat bij een nog heftigere regenbui de overlastplekken in omvang toenemen.

De punt in het noordwesten van het plangebied neemt vandaar dus ook toe, waardoor circa 1/3^e van het plangebied overlast zal ervaren.

Ook het gebied ten zuiden en noorden van het plangebied zullen overlast ervaren van de hoeveelheid regenwater.

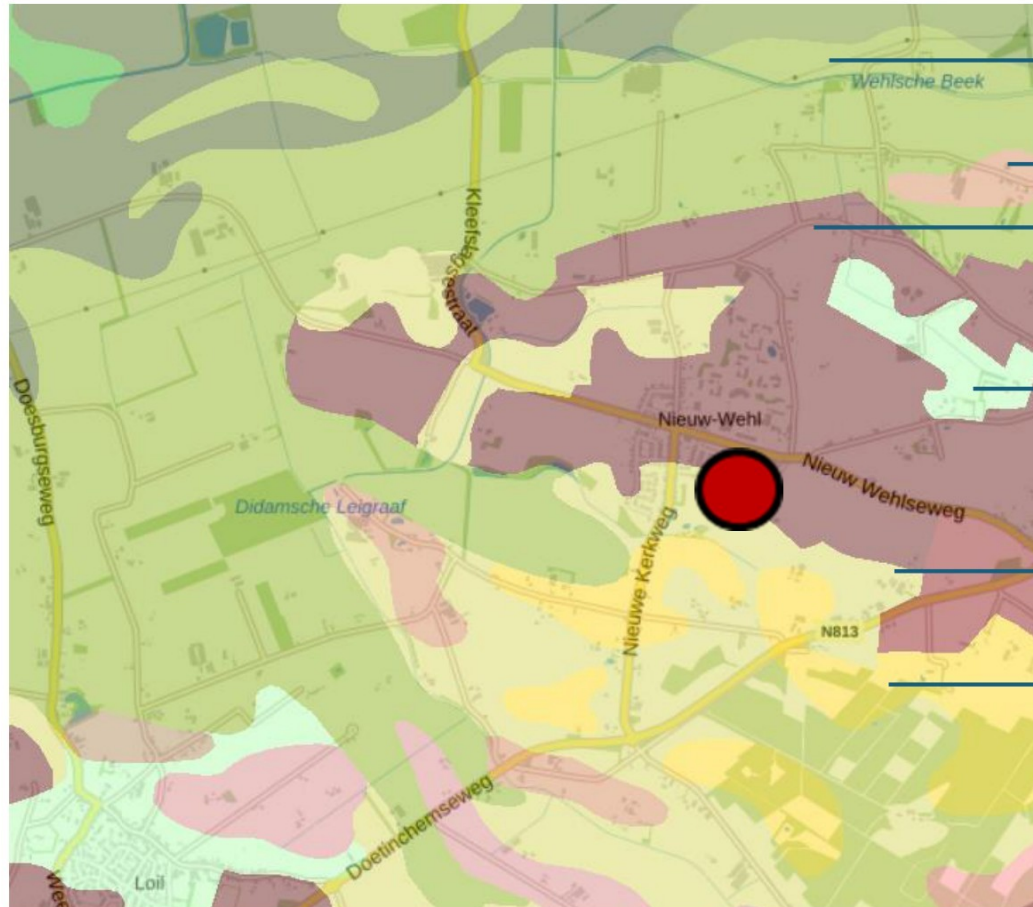


Waterdiepte bij hevige regenbui 140mm/2uur

Legenda:



2.2.7 Bodemkaart



(KRn1) Poldervaaggronden; lichte zavel

(Zb23) Vorstvaaggronden; lemig fijn zand

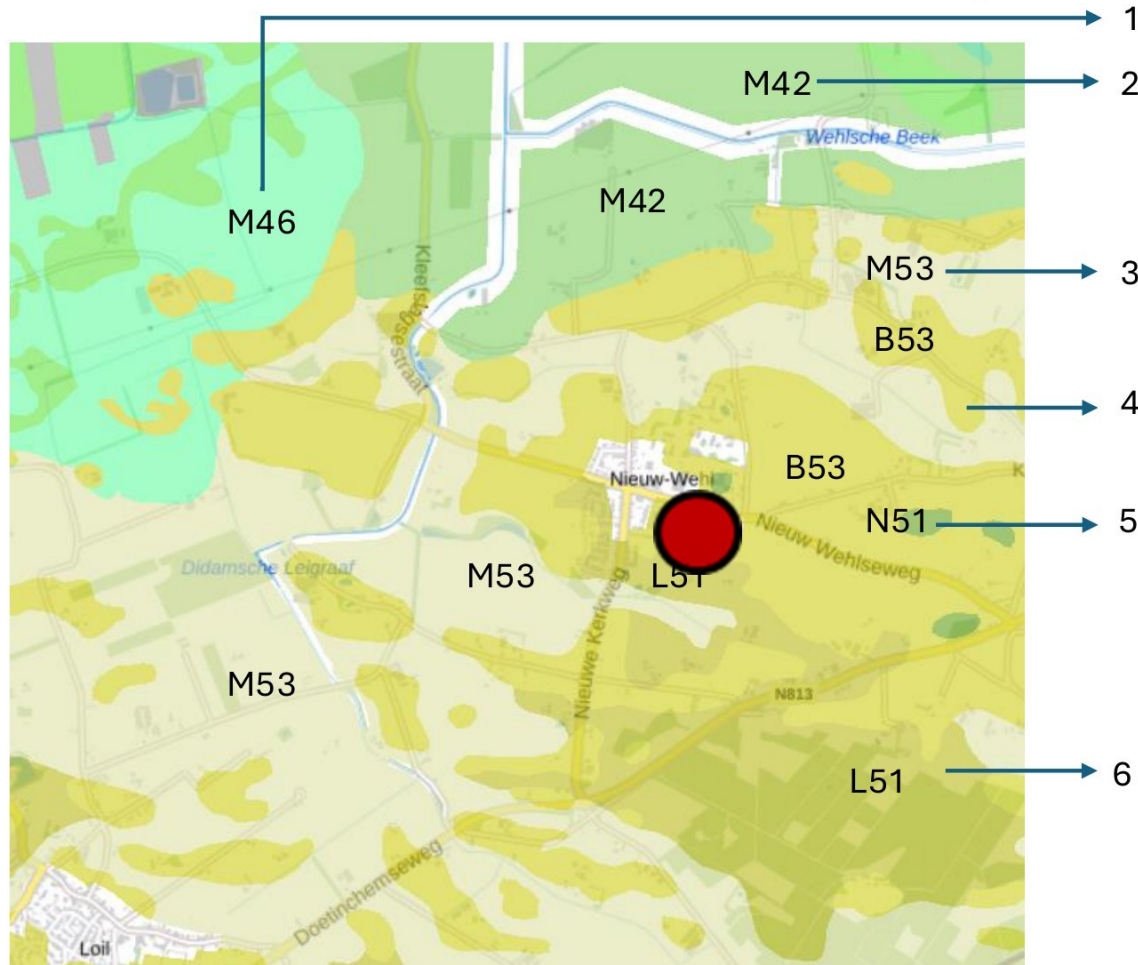
(bEZ23) Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand

(pZg23) Beekeerdgronden; lemig fijn zand

(Zn23) Vlakvaaggronden; lemig fijn zand

(Zb21) Vorstvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

2.2.8 Geomorfologische kaart



1 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: M46
 Reliëf: 1 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil 0 – 0.25 m
 Landvormsubgroep: M46 Rivierkomvlakte
 Actief proces: nee

2 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: M42
 Reliëf: 2 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil > 0.25 m, en een lokaal maximaal hoogteverschil < 0.5 m of steilste hellingen < ¼°
 Additioneel reliëf: V
 Landvormsubgroep: M42 Terrasvlakte
 Toevoeging bedekking: yo
 Actief proces: nee

3 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: M53
 Reliëf: 2 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil > 0.25 m, en een lokaal maximaal hoogteverschil < 0.5 m of steilste hellingen < ¼°
 Landvormsubgroep: M53 Vlake van ten dele verspoelde dekzanden of löss
 Actief proces: nee

4 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: B53
 Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
 Landvormsubgroep: B53 Dekzandrug
 Toevoeging bedekking: yc
 Actief proces: nee

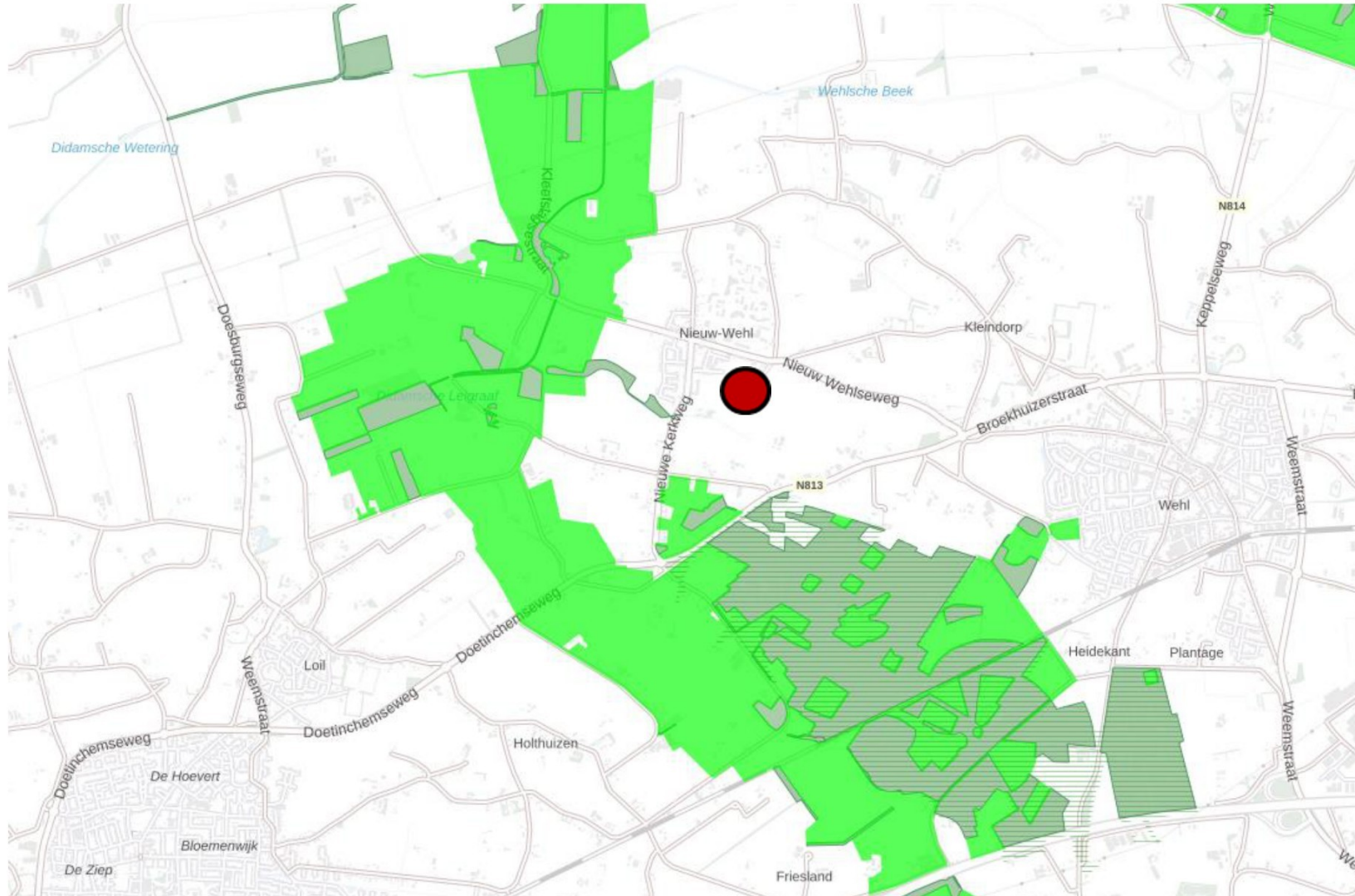
5 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: N51
 Reliëf: 10 Reliëf met korte hellingen; steilste hellingen > 1° en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
 Landvormsubgroep: N51 Uitblazingskom
 Actief proces: nee

6 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid: L51
 Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
 Landvormsubgroep: L51 Complex van dekzandwelingen
 Toevoeging bedekking: yc
 Actief proces: nee

2.2.9 Natuurnetwerk kaart



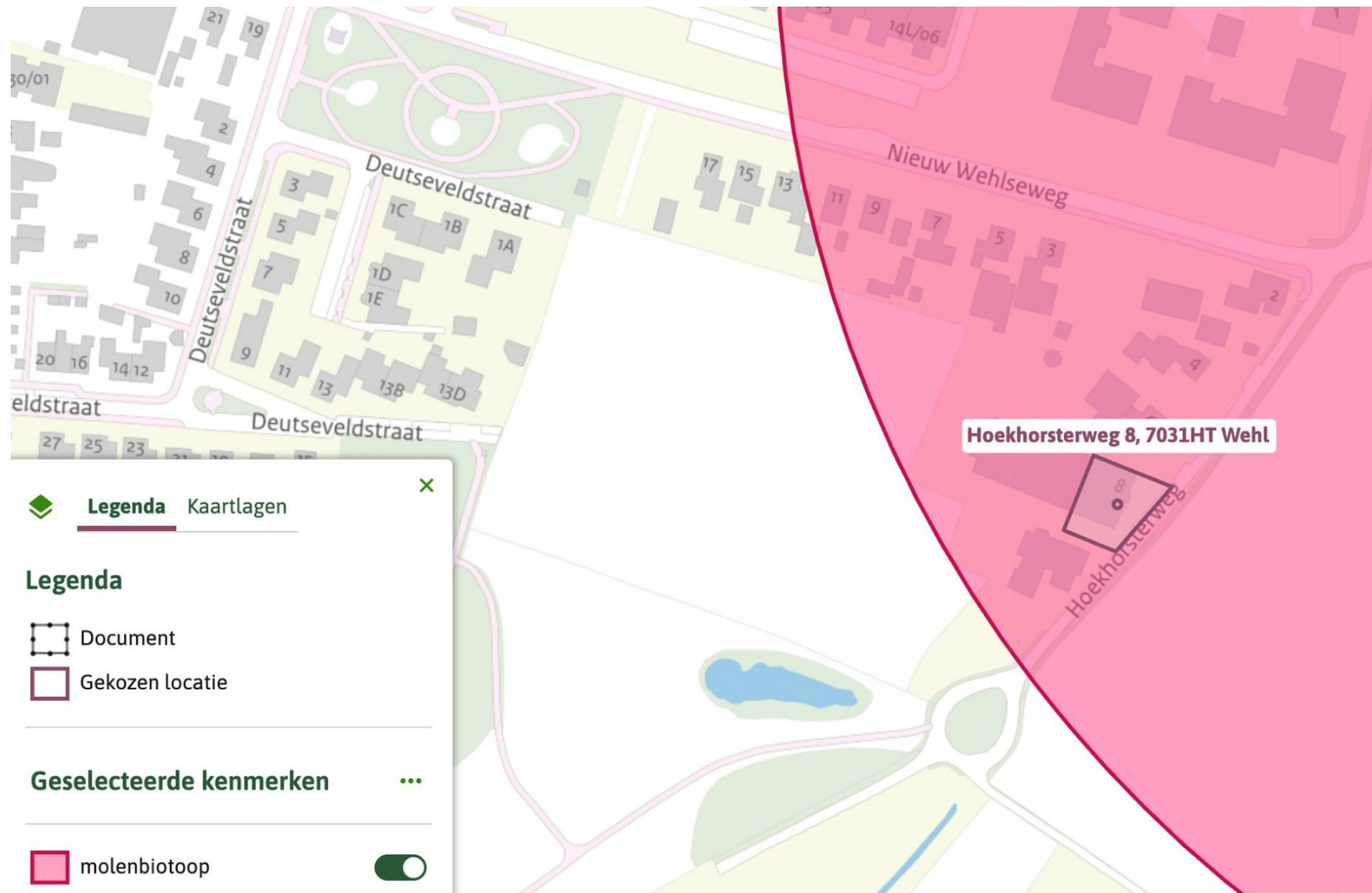
Kenmerken:

Kijkend naar het natuurnetwerk in de omgeving van Nieuw-Wehl valt op dat er ten zuidwesten van Wehl een grote partij aanwezig is. De overgangszones worden met lichtgroen weergegeven. Opvallend is dat deze precies om Nieuw-Wehl heen loopt.

Legenda:

-  Natuurnetwerk
-  Natuurnetwerk Nederland
-  Gebied met kans op grote natuurbrand

2.2.10 Molenbiotoop kaart

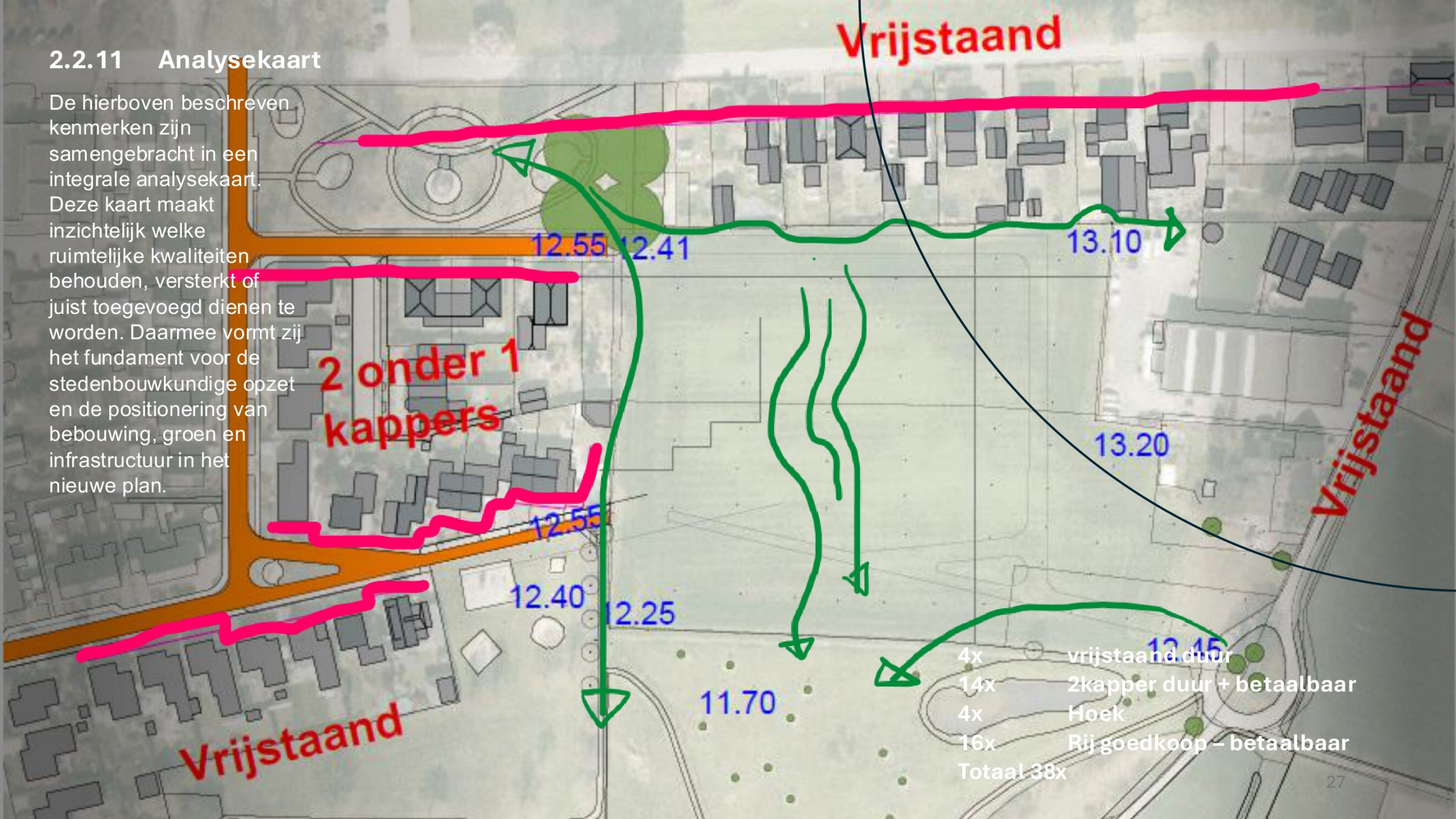


Kenmerken:

Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Bernadette Molen aan de Kerkhofweg 10A. In de Omgevingsverordening Gelderland gelden hiervoor specifieke regels om de windvang, zichtbaarheid en cultuurhistorische beleving van de molen te beschermen.

2.2.11 Analysekaart

De hierboven beschreven kenmerken zijn samengebracht in een integrale analysekaart. Deze kaart maakt inzichtelijk welke ruimtelijke kwaliteiten behouden, versterkt of juist toegevoegd dienen te worden. Daarmee vormt zij het fundament voor de stedenbouwkundige opzet en de positionering van bebouwing, groen en infrastructuur in het nieuwe plan.





H3

ONTWERP

3.1 Planbeschrijving

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl vormt een zorgvuldig ontworpen overgang tussen de bestaande dorpsbebouwing en het zuidelijk gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. De structuur van de nieuwe woonbuurt is gebaseerd op een heldere opbouw van compact binnengebied, ruimere randen en een zachte groene dorpsrand, waardoor de wijk logisch aansluit op zowel de dorpscontext als het omliggende landschap.

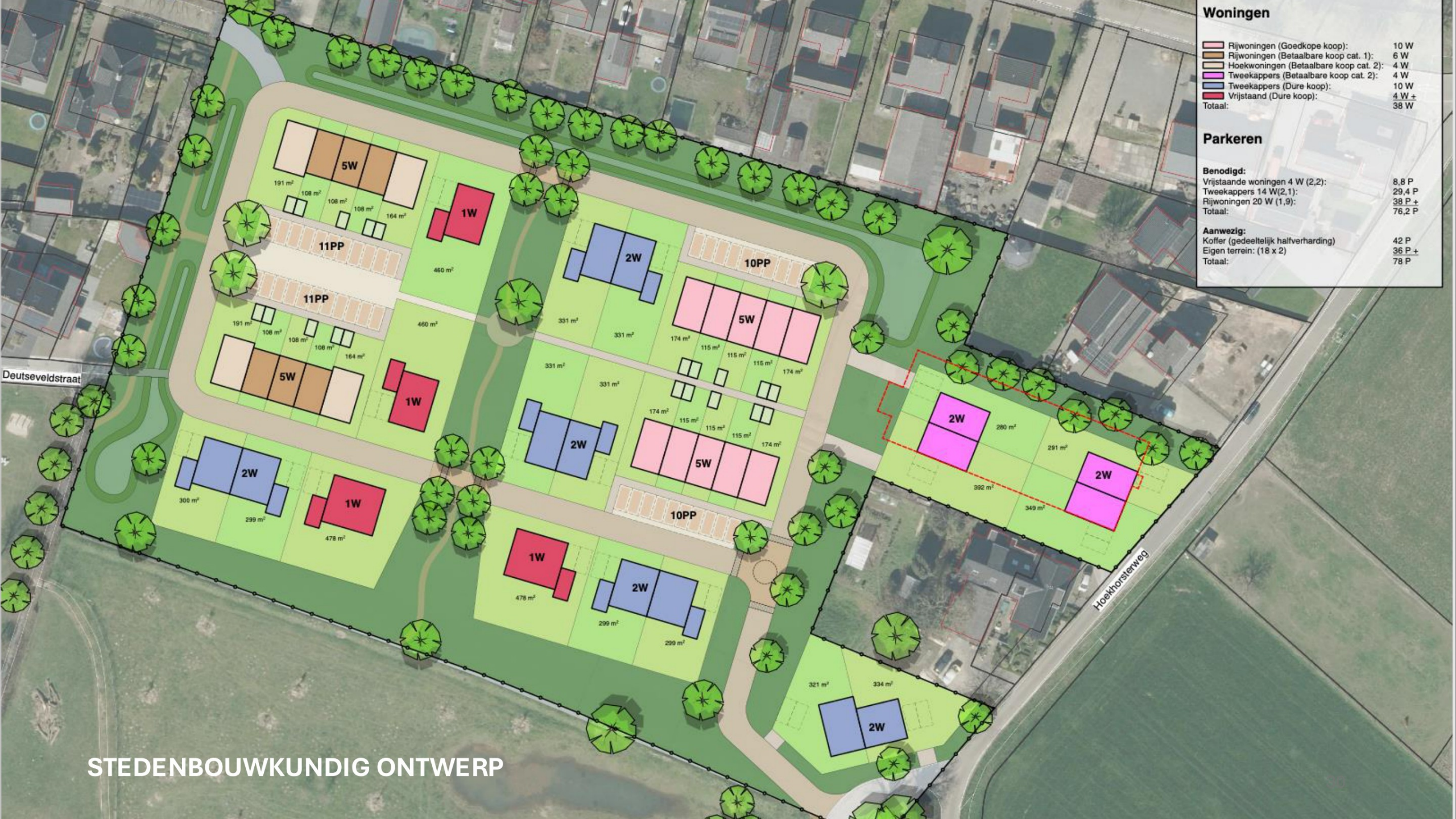
3.2 Overgang tussen dorp en landschap

De stedenbouwkundige opzet respecteert de ligging aan de esrand, die het historische hoogteverschil tussen de kern van Nieuw-Wehl en het lager gelegen beekdallandschap markeert. De zuidrand blijft daarom groen en open van karakter. Door de inrichting met landschappelijke beplanting, doorzichten en wandelverbindingen vormt deze rand een geleidelijke overgang naar De Tuut. De wijk is hierdoor visueel en functioneel verbonden met het omliggende landschap, wat bijdraagt aan de kwaliteit van zowel het woonmilieu als de recreatieve beleving.

3.3 Openbare ruimte, groen en oriëntatie

Het ontwerp maakt gebruik van drie noord-zuid zichtlijnen die vanuit het binnengebied doorlopen richting De Tuut. Hierdoor blijft het landschap op meerdere plekken beleefbaar en ontstaat een duidelijke ruimtelijke structuur en oriëntatie binnen de buurt. Deze zichtlijnen worden landschappelijk begeleid en ingebed in een groene inrichting met een natuurlijk karakter. De openbare ruimte krijgt een groen, informeel en dorps karakter, waarbij bewust wordt gekozen voor een minder strak en meer ecologisch ingerichte groenstructuur. Langs de wandelpaden wordt een gemaaide strook toegepast om een verzorgd en toegankelijk beeld te waarborgen. Aansluitend hierop krijgt het groen een ruiger karakter, met extensief beheerde gras- en kruidenvegetaties die ruimte bieden aan biodiversiteit. Deze overgang tussen verzorgd en natuurlijk versterkt zowel de gebruikskwaliteit als de landschappelijke uitstraling van de wijk. De groeninrichting kenmerkt zich door:

- extensief beheerde, ruige gras- en kruidenzones buiten de padstroken
- een biodivers en seizoensgebonden groenbeeld met ruimte voor natuurlijke ontwikkeling
- een minder 'aangeharkte' uitstraling, passend bij het dorps en landschappelijke karakter
- wadi's die fungeren als klimaatadaptieve groenzones
- halfopen parkeeroplossingen geïntegreerd in het groen
- wandelroutes die aansluiten op het bestaande netwerk richting De Tuut



Woningen

Rijwoningen (Goedkope koop):	10 W
Rijwoningen (Betaalbare koop cat. 1):	6 W
Hoekwoningen (Betaalbare koop cat. 2):	4 W
Tweekappers (Betaalbare koop cat. 2):	4 W
Tweekappers (Dure koop):	10 W
Vrijstaand (Dure koop):	4 W ±
Totaal:	38 W

Parkeren

Benodigd:	
Vrijstaande woningen 4 W (2,2):	8,8 P
Tweekappers 14 W(2,1):	29,4 P
Rijwoningen 20 W (1,9):	38 P ±
Totaal:	76,2 P
Aanwezig:	
Koffer (gedeeltelijk halfverharding)	42 P
Eigen terrein: (18 x 2)	36 P ±
Totaal:	78 P

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

3.4 Structuur en verkaveling

De structuur en verkaveling van het plan zijn ontworpen vanuit de dorpse maat en korrel die kenmerkend zijn voor Nieuw-Wehl. De opzet sluit aan op de bestaande woonstraten en respecteert de landschappelijke ligging aan de zuidrand. Hierdoor ontstaat een heldere, leesbare woonstructuur die logisch aansluit op zowel het dorp als het open landschap. De verschillende woonmilieus binnen het plan worden opgebouwd vanuit drie zones: een compact middenveld, ruimere woonranden en een groene dorpsrand.

Centraal gebied – compact woonveld

Het centrale deel van het plan vormt het meest compacte woonmilieu. Hier worden rijwoningen en hoekwoningen gerealiseerd met relatief smalle kavels en een duidelijke oriëntatie op de straat. De korte rooilijnen, kleinschalige korrel en de nabijheid van de woningen tot de openbare ruimte creëren een intiem straatprofiel dat aansluit op de bestaande woonstraten van Nieuw-Wehl. De samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte bevordert sociale interactie, overzichtelijkheid en een duidelijk straatbeeld.

Het centrale woonveld functioneert daarmee als het hart van de nieuwe wijk, waarbij de samenstelling van woningtypen zorgt voor betaalbare en herkenbaar dorpse woonmilieus.

Woonranden – tweekappers en vrijstaande woningen

Aan de noord-, oost- en westzijde opent de verkaveling zich naar de bestaande woonbebouwing. Hier worden grotere kavels toegepast met tweekappers en vrijstaande woningen. De woningen staan verder van de perceelsgrenzen en krijgen meer ruimte voor groen in de voortuinen en langs de erfafscheidingen. Deze ruimere opzet zorgt voor een geleidelijke overgang van het compactere middengebied naar de bestaande ruim opgezette woonstraten van Nieuw-Wehl.

De bebouwingsstructuur in de randen zorgt bovendien voor voldoende variatie in architectuur, korrelgrootte en massa, zonder de samenhang van het totale plan te doorbreken. De vormgeving van de hoeksituaties — vaak met driezijdige oriëntatie — versterkt de leesbaarheid van de wijk en markeert belangrijke ruimtelijke punten.

Groene dorpsrand aan de zuidzijde

De zuidelijke rand vormt een wezenlijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan. Hier maakt de woonbebouwing plaats voor een open, groene zone die de overgang vormt naar het natuur- en recreatiegebied De Tuut. De structuur is hier lossler, een groene rand richting het landschap en landschappelijke beplanting zoals hagen, struweel en bomenrijen.

Er worden geen harde erfafscheidingen toegepast; in plaats daarvan worden groene overgangen gebruikt die de openheid van de esrand respecteren en versterken. Deze opzet borgt de landschappelijke karakteristiek van de zuidrand en behoudt het waardevolle ruimtelijke contrast tussen het dorp en het omliggende landschap.

Parkeren

Het parkeren voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er zijn voldoende plekken aanwezig. Het parkeerkader volgt de logica van de stedenbouwkundige structuur en houdt rekening met de aanwezige molenbiotoop:

Oostzijde van het plangebied

Voor de rijwoningen is parkeren aan de voorzijde verplicht, omdat de molenbiotoop beperkingen oplegt aan de bouwhoogte en het positioneren van bijgebouwen. Door het parkeren voor de woningen te situeren, blijft de ruimtelijke opstelling binnen de toegestane hoogte en wordt het open karakter van de biotoop gerespecteerd. De voorkeur gaat uit naar een open verharding zoals: sbsbeton, padvast, grind of water passerende verharding. Waarbij de vakken duidelijk zichtbaar worden gemarkeerd.

Westzijde van het plangebied

Hier ligt geen molenbiotoop. Daardoor kan parkeren aan de achterzijde worden opgelost, waardoor auto's meer uit het straatbeeld verdwijnen. Dit komt de groenbeleving, de rust en de ruimtelijke kwaliteit van de woonstraten ten goede.

De parkeeroplossingen zijn zorgvuldig opgenomen binnen het groene raamwerk van de wijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van halfverharding en groene inpassing om verstening te beperken zoals: grasbeton, padvast, grind of water passerende verharding. Waarbij de parkeervakken duidelijk zichtbaar worden gemarkeerd.



Aanwezig:

Koffer (gedeeltelijk halfverharding) 42 P

Eigen terrein: (18 x 2) 36 P +

Totaal: 78 P

PARKEREN



3.5 Relatie met bestaande bebouwing

De nieuwe buurt sluit aan op de bestaande straten en perceelsstructuur van Nieuw-Wehl. De korrelgrootte van kavels, de plaatsing van hoofdvolumes en de oriëntatie op de straat sluiten aan bij de woonwijk die het plangebied omringt. Hoewel de nieuwe woningen een eigentijdse uitstraling krijgen, vormen zij door hun maat, schaal en geleding een logisch onderdeel van de dorpsrand.

3.6 Architectonische uitgangspunten

De architectuur binnen het stedenbouwkundig plan is gericht op een rustig, samenhangend dorpsbeeld, met ruimte voor verfijning en variatie binnen een heldere hoofdstructuur. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- heldere, herkenbare hoofdvormen met hellende kappen
- warme materialen en kleuren die aansluiten op het bestaande dorp
- beperkte variatie in materiaal- en kleurgebruik om samenhang te waarborgen
- versterking van hoeksituaties door tweezijdige of driezijdige oriëntatie
- groene erfafscheidingen (hagen) in plaats van schuttingen

Onder het onderdeel beeldkwaliteit wordt hier nader op ingegaan.

3.7 Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt primair ontsloten via de Hoekhorsterweg, met een aanvullende lokale aansluiting op de Deutseveldstraat aan de noordwestzijde. Aan de zuidwestzijde wordt een langzaamverkeersroute gerealiseerd die het plan verbindt met de recreatieve omgeving van De Tuut. Binnen het gebied zorgen kleinschalige woonstraten voor een rustige, verkeersveilige interne structuur die past bij het dorps karakter van Nieuw-Wehl. Tevens zorgen aanwezige drempel en wegversmallingen voor een minder snelle doorstroom van het verkeer. Advies is deze wijk te benaderen als een woonerf maximale snelheid 15km. Bij het verlaten- oprijden van het erf moet je voorrang verlenen aan alle andere verkeersdeelnemers op de doorgaande weg.



VERKEER

3.8 Stedenbouwkundige uitgangspunten en inrichting

De stedenbouwkundige uitwerking van het plan is gebaseerd op heldere en herkenbare principes die bijdragen aan een samenhangend en dorpse woonomgeving.

Rooilijnen

Rooilijnen spelen hierbij een belangrijke rol: in het centrale woonveld liggen de voorgevels grotendeels in één lijn en dicht aan de straat, wat zorgt voor een duidelijke begrenzing van de openbare ruimte en een intiem, overzichtelijk straatbeeld. In de woonranden verspringen de rooilijnen subtiel en liggen de woningen verder terug op de kavel, waardoor meer ruimte ontstaat voor groene voortuinen en een informeler profiel dat past bij de overgang naar de bestaande bebouwing.

Oriëntatie van bebouwing

De oriëntatie van de bebouwing is primair gericht op de openbare ruimte. Woningen hebben hun voordeuren en belangrijkste verblijfsruimten aan de straat of aan groene verblijfsgebieden, wat bijdraagt aan sociale veiligheid, levendigheid en onderlinge betrokkenheid. Op hoeken en bijzondere locaties krijgen woningen een meervoudige oriëntatie, waardoor deze plekken ruimtelijk worden versterkt en de wijk als geheel beter leesbaar wordt.

Maat, schaal en korrel

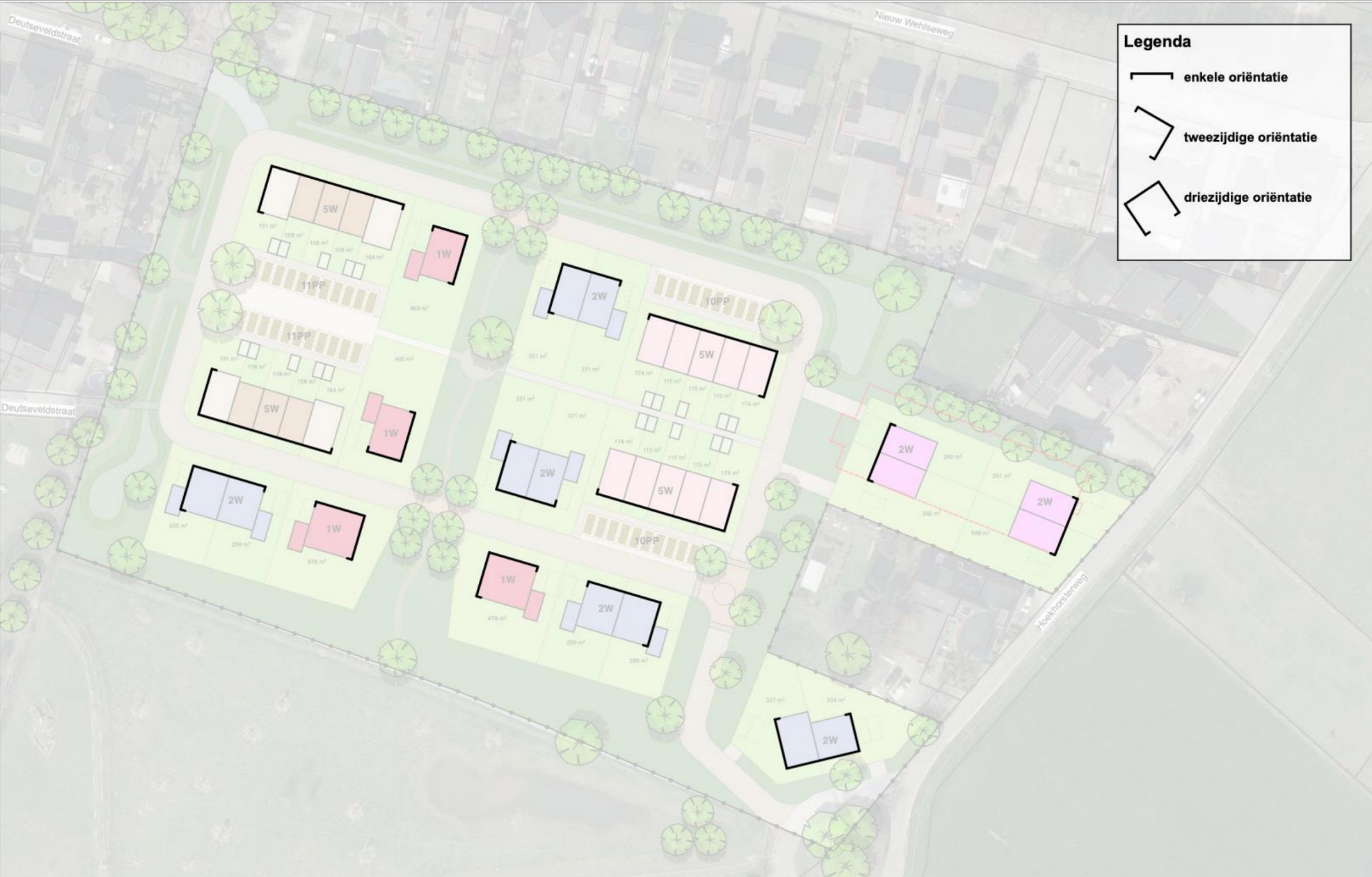
De maat en schaal van de bebouwing sluiten aan bij de bestaande dorpse structuur van Nieuw-Wehl. Variatie in kavelbreedtes, woningtypen en kapvormen voorkomt monotonie en draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld. Tegelijkertijd zorgen consistente bouwhoogtes en terugkerende typologieën voor rust en samenhang binnen het plan.

Zichtlijnen en oriëntatiepunten

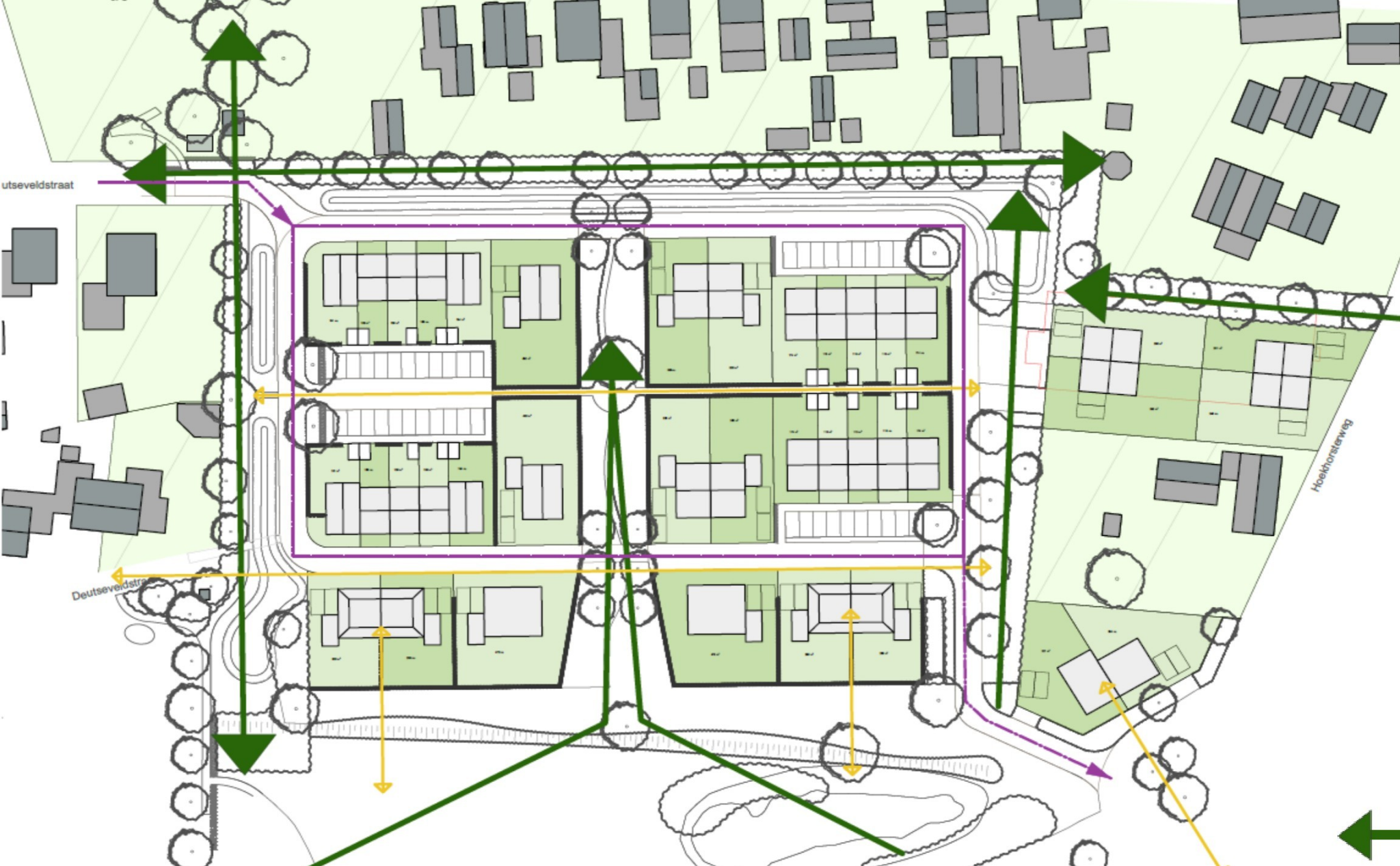
Binnen de verkaveling zijn zichtlijnen bewust ingezet om oriëntatie en ruimtelijke beleving te versterken. Straatassen en openingen in de bebouwing bieden doorzichten naar groenstructuren en het omliggende landschap. Bijzondere plekken, zoals hoeken, pleintjes en overgangen tussen woonmilieus, fungeren als herkenningspunten binnen de wijk.



ROOILIJNEN



ORIENTATIE



ZICHTLIJNEN

-  GROEN
-  ZICHTLIJN
-  ONTSLUITING

Klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid

De inrichting van het plan houdt rekening met klimaatadaptatieve principes. Water kan lokaal worden opgevangen en geïnfiltreerd in groene zones, terwijl voldoende ruimte voor bomen en beplanting bijdraagt aan schaduw, verkoeling en biodiversiteit. De flexibele verkaveling en robuuste structuur maken het plan bovendien geschikt voor toekomstige aanpassingen.

Groenstructuur als drager van het plan

De groenstructuur vormt een samenbindend element binnen de wijk. Bestaande bomen en landschappelijke lijnen worden zoveel mogelijk behouden en versterkt, terwijl nieuwe groene ruimtes zorgen voor samenhang tussen de verschillende woonmilieus. Het groen is niet alleen functioneel als buffer en overgang naar het landschap, maar ook beeldbepalend en bepalend voor de identiteit van de wijk. Met name langs de randen en in de zuidelijke dorpsrand krijgt het groen een landschappelijk karakter.

Overgang openbaar: collectief – privé

Binnen het plan is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige overgang tussen openbare, collectieve en private ruimtes. Voortuinen, groene bermen en halfopen erfafscheidingen fungeren als overgangszones, waardoor de openbare ruimte wordt verrijkt en een vriendelijk straaftbeeld ontstaat. Collectieve groene plekken en informele verblijfsruimten versterken de sociale samenhang en bieden ruimte voor ontmoeting.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen een belangrijk onderdeel van het beeld en de overgang tussen openbaar en privé. In het centrale gebied worden lage, groene erfafscheidingen toegepast om de relatie tussen woning en straat open en vriendelijk te houden. Naar de randen toe worden erfafscheidingen groener en informeler vormgegeven, bijvoorbeeld door hagen, houtwallen of losse beplanting. Hiermee sluit de inrichting aan op het omliggende landschap en wordt de zuidrand van het plan vormgegeven als een groene dorpsrand, waar bebouwing en landschap op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Samen zorgen deze stedenbouwkundige principes voor een evenwichtige opbouw van de wijk, met een herkenbaar dorps karakter, duidelijke ruimtelijke structuur en een zorgvuldige overgang tussen openbaar, privé en landschap.



ERFAFSCHIEDINGEN



HOOGTES EN KAPVORM

