

# Stedenbouwkundig Programma van Eisen woongebied Wehl-Heideslag

(voorheen Wehl-Zuid)



gemeente Doetinchem, januari 2009

## Inhoudsopgave SPVE woongebied Wehl-Heidekant

...wat vooraf ging.....	4	Ruimtegebruik.....	17
<b>Inleiding</b> .....	4	<b>Verkeer</b> .....	17
<b>Structuurplan</b> .....	4	Onsluiting.....	18
<b>Plan MER</b> .....	5	Fietsverkeer.....	18
...op weg naar een SPVE.....	6	Parkeren.....	18
<b>Van groene long tot levensader</b> .....	6	Profielen.....	18
<b>Bestuursopdracht</b> .....	6	Station.....	19
<b>Bewonersraadpleging</b> .....	7	Sociale veiligheid.....	19
<b>Planvorming Wehl-Zuid</b> .....	8	Hulp- en nooddiensten.....	19
Naamgeving plangebied.....	9	Afvalinzameling.....	19
Eigendomsituatie.....	9	Bebouwing en openbare ruimte.....	20
Vigerende Bestemmingsplan.....	9	<b>Woningbouw</b> .....	20
Uitgangspunten en Randvoorwaarden.....	11	Woningbouw (kwantitatief).....	20
<b>Belemmeringen</b> .....	11	Woningbouw (kwalitatief).....	21
Bodem.....	11	Wat zijn precies starterswoningen?.....	21
Geluid.....	11	Woningbehoefte van starters.....	21
<b>Geluid vanwege wegverkeer:</b>	11	Startersprobleem in Wehl?.....	21
<b>Geluid vanwege railverkeer:</b>	11	Blijvende aandacht voor starters.....	22
Luchtkwaliteit.....	12	Programmering Woningbouw Wehl Zuid.....	22
Geur vanwege veehouderijen.....	12	<b>Openbare ruimte</b> .....	23
Mogelijke hinder van overige bedrijven.....	12	Speelvoorzieningen.....	23
Externe veiligheid.....	13	Hondenuitlaatplekken.....	23
Kabels en leidingen.....	13	Hulp- en nooddiensten.....	23
Straalpad.....	13	Afvalinzameling.....	23
<b>Grond en water</b> .....	13	Situering kunstwerken.....	23
Bodengesteldheid.....	13	Nuts infra – standaardprofielen.....	23
Hoogteligging.....	13	Civieltechnische en milieuaspecten.....	24
Oppervlaktewater en grondwater.....	13	<b>Waterhuishouding</b> .....	24
<b>Cultuurhistorie en archeologie</b> .....	13	<b>Infrastructuur</b> .....	24
Ruimtelijke opbouw en samenhang met omgeving.....	13	Visie en ontwerp.....	25
Archeologisch erfgoed.....	14	<b>Planvisie</b> .....	25
Historisch landschappelijk erfgoed.....	14	Het gebied ten noorden van de Doetinchemseweg.....	25
Historisch (steden)bouwkundig erfgoed.....	15	Het gebied ten zuiden van de Doetinchemseweg.....	25
Monumenten.....	15	Het gebied tussen de Koksgoedweg en de Beekseweg.....	25
<b>Natuur en groen</b> .....	15	<b>Ontwerp</b> .....	26
Te handhaven bomen en groenelementen.....	15	Hoofdprincipes voor het ruimtelijk ontwerp.....	26
Bestaande groenstructuur.....	17	De randen.....	26
Ecologische structuur.....	17	Een lint van landschapsserven.....	26
Flora en faunaonderzoek.....	17	Het bestaande verkavelingspatroon.....	27
<b>Ruimtelijke context</b> .....	17	Nieuwe weggetjes.....	27
Beeldbepalende elementen en zichtlijnen.....	17	Blokken en clusters.....	27
		Verkaveling.....	28
		De openbare ruimte.....	28
		<b>Wegen en paden</b> .....	28
		<b>Groen, water en spelen</b> .....	29
		De woonbebouwing.....	29

Landelijk dorps wonen.....	29
De verschijningsvorm.....	29
De plaats van de woning op de kavel .....	29
Erfafscheidingen.....	29
Tenslotte.....	30
Studielocaties.....	30
Referentiebeelden.....	30
Planning en fasering.....	31
<b>Planontwikkeling</b> .....	<b>31</b>
Haalbaarheid .....	31
Fasering.....	31
<b>Uitvoeringsfase</b> .....	<b>31</b>
BIJLAGE A: Overzicht van de resultaten van de inspraak Structuurplan.....	<b>33</b>
BIJLAGE B: Het hobbymatig houden van dieren in de woonomgeving.....	<b>35</b>
Wet milieubeheer.....	35
Brief VROM “kleinschalig houden van dieren” .....	35
APV.....	35
Richtlijn .....	35
Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer .....	36
Harmonisatie – actieprogramma landbouw APL.....	36
BIJLAGE C: Planning.....	<b>37</b>
BIJLAGE D: Referentiebeelden.....	<b>38</b>
BIJLAGE E: De kaarten.....	<b>39</b>

**Kaarten:**

Kaart 1	Topografische gegevens	- Huidige situatie - Huisnummers
Kaart 2	Kadastrale gegevens	- Percelen met nummers
Kaart 3	Luchtfoto	- Recente luchtfoto van het plangebied
Kaart 4	Basiskaart	- WVG-gebied - Plangebied - Exploitatiegebied
Kaart 5	Belemmeringen	- Railverkeer- en Wegverkeerlawaa - Kabels en leidingen
Kaart 6	Hoogtelijnen	
Kaart 7	Cultuurhistorie en archeologie	- Boringen - Archeologische vindplaatsen - Archeologische verwachtingszones - Monumenten
Kaart 8	Cultuurhistorische typologie	
Kaart 9	Historische overzicht	- Kaartbeeld 1903 onder huidige situatie - Kaartbeeld 1953 onder huidige situatie
Kaart 10	Bomen en groenelementen	- Waardevolle bomen en erven - Waardering bomen
Kaart 11	Ruimtelijke context	- Beeldbepalende elementen - Ruimtegebruik - Watergangen
Kaart 12	Verkeer	- Ontsluitingsstructuur - Verbindingen
Kaart 13	Plankaart	SPvE

## ....wat vooraf ging.....

### Inleiding

*Er zijn grote veranderingen op komst in het Land van Wehl. Het Land van Wehl ligt ruwweg tussen de kernen Wehl en Doetinchem, tussen de Broekhuizerstraat en de Rijksweg A18 en het aansluitende gebied tussen de kern Wehl en de Rijksweg A18. Dit gebied is een uitbreidingslocatie voor wonen in Wehl-Zuid en werken op het regionaal bedrijventerrein. Kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Land van Wehl is dat bebouwing en natuur in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Natuur, recreatie en landschap krijgen een belangrijke plaats in het overgangsgebied tussen de stad en het landelijk gebied, het zogenaamde groen-in-en-om-de-stad-gebied (GIOSgebied). De gemeente startte in 2005 met het denken over een passende invulling van het gebied en kreeg veel medewerking van bewoners en andere betrokkenen. Op basis van dit werk stelde de raad begin 2006 de kaders vast, waarna in het najaar van 2006 het voorontwerp Structuurplan klaar was voor reacties. Begin februari 2007 lag het vervolg, het ontwerp Structuurplan, ter inzage. Op 7 juni 2007 is het Structuurplan behandeld en vastgesteld door de gemeenteraad.*

Met deze tekst begon de laatste nieuwsbrief over het Land van Wehl. Met het gereedkomen van het Structuurplan Land van Wehl kwam er een eind aan het project "Land van Wehl" en is verder gewerkt aan diverse deelprojecten, te weten het GIOS-gebied (Groen In en Om de Stad), het Regionaal bedrijventerrein (RBT) en woongebied Wehl-Zuid.

Het Structuurplan Land van Wehl is een strategisch plan, gericht op hoofdlijnen en samenhang op de lange termijn. Het plan kijkt daarom eerst 10 jaar vooruit (tot 2017) maar beziet dat wel binnen een verdere doorblik naar 2027. Om de ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren zullen op een later moment bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Echter, voordat er bestemmingsplannen gemaakt kunnen worden, dient er een tussenstap plaats te vinden. Dat is het nu voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen, kortweg SPvE, voor woongebied Wehl-Zuid.

Het SPvE geeft de ruimtelijke kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden alsmede de ambities weer voor het betreffende gebied vanuit de diverse ruimtelijke disciplines. Allereerst wordt de bestaande situatie uitgebreid in beeld gebracht ten aanzien van onder andere bodem, geluid, water, cultuurhistorie, groen etc etc. Tegenover de planvisie die er vanuit de diverse disciplines is voor het gebied Wehl-Zuid worden de kaders, uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp.

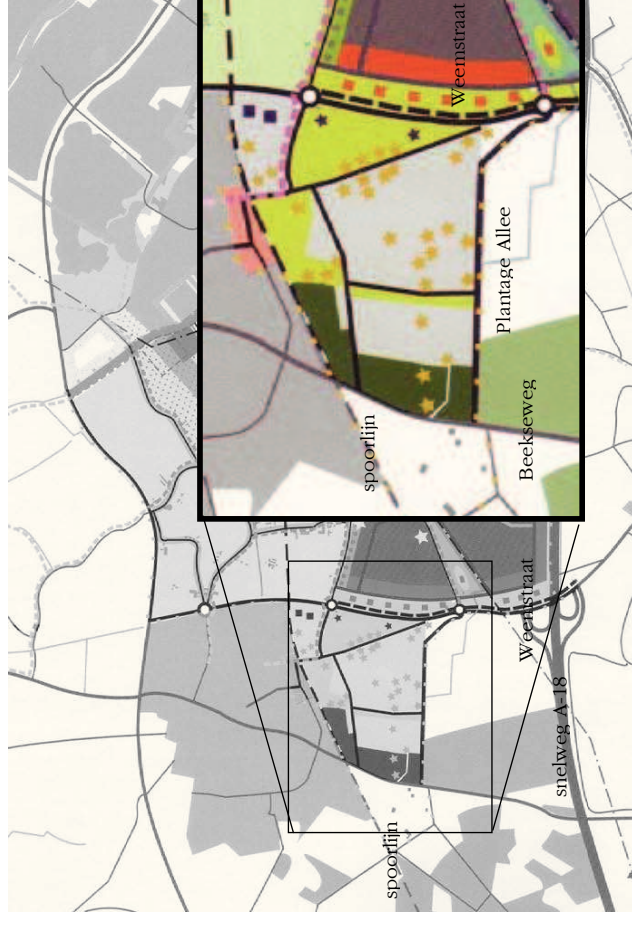
Op basis van dit SPvE zal de verdere uitwerking van het gebied plaatsvinden.

## Structuurplan

Het Structuurplan Land van Wehl is opgezet, omdat de gemeente Doetinchem in het "Land van Wehl" een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk wil maken:

- Een groen en waterrijk recreatief uitloophooggebied ten westen van de Doetinchemse woonwijken Dichter en de Huet (GIOS-Meerbroek).
- Een Regionaal Bedrijven Terrein ruwweg ten oosten van de Weemstraat en ten noorden van de A-18.
- Een woonwijk ten zuiden van Wehl.

Het landschap vormt de onderlegger voor dit plan. Dat betekent dat het Structuurplan een aantal landschappelijke karakteristieken benoemt, handhaaft en op basis daarvan nieuwe lijnen uitzet. Daarbij spelen bodem, water en cultuurhistorie een belangrijke rol, maar ook laanbeplanting, zichtlijnen, en open ruimten. Dit is terug te vinden op de plankaart van het Structuurplan.



Met de ontwikkeling van het Land van Wehl, en dan met name ten aanzien van het woongebied Wehl-Zuid, streeft de gemeente Doetinchem de volgende doelen na:

- Realisatie van een duurzame woonwijk van 200-400 woningen ten zuiden van Wehl, die zowel voorziet in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Wehl, alsook in specifieke regionale behoeften.
- Het respecteren van en voortbouwen op het landschap, zoals dat in de loop van de tijd ontstaan is door wisselwerking tussen natuurlijke en culturele omstandigheden.

- Het minimaliseren van negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen op water, natuur en (leef)milieu en indien mogelijk het verbeteren van de kwaliteit van de waterhuishouding, de natuur en het (leef)milieu.
- Een optimale verkeersafwikkeling in en om het plangebied en een minimalisering van de verkeersgerelateerde effecten op het milieu.
- Een zodanige juridische (procedurele) en financiële opzet van het plan dat de plannen tijdig, zonodig gefaseerd en binnen het beschikbare budget kunnen worden gerealiseerd.

Deze doelen worden in onderlinge samenhang geoptimaliseerd. Teneinde invulling te geven aan "het minimaliseren en indien mogelijk verbeteren van effecten op water, natuur, landschap en (leef)milieu", is een plan-MER (Milieu Effect Rapportage) opgesteld. De plan-MER beschrijft deze effecten.

In de procedure naar vaststelling van het Structuurplan zijn ruim 50 reacties ontvangen. Het resultaat van de inspraak is vastgelegd in de "Nota van zienswijzen" d.d. 25 april 2007.

De ontvangen reacties hebben toen niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp Structuurplan. Wel zijn er diverse zaken die nadrukkelijk een rol spelen c.q. gaan spelen in de vervolgfasen van de uitwerking van onder andere het woongebied Wehl-Zuid. In bijlage A is een overzicht van de betreffende onderdelen opgenomen.

In dit SPvE zal voor een belangrijk deel van de opmerkingen meer duidelijkheid gaan ontstaan.

## Plan MER

In 2007, voor de vaststelling van het Structuurplan, heeft de Commissie voor de milieu effect rapportage haar advies uitgebracht. De conclusie was dat de **essentiële informatie in de MER aanwezig** is om het milieu een voldoende rol te geven bij de besluitvorming.

Naar aanleiding van de gepresenteerde informatie heeft de Commissie de volgende aandachtspunten voor het verdere besluitvormingsproces ten aanzien van woongebied Wehl-Zuid meegegeven.

### 1. Compensatie:

In de MER staat dat de aantasting van natuur en landschap die optreedt door de aanleg van de woningbouw en het bedrijventerrein, gecompenseerd wordt door herinrichting in het GIOS-gebied. Door de aanleg van de woningbouw en het bedrijventerrein zullen onder meer vaste verblijfplaatsen van steenuilen en kerkuilen verloren gaan. In landelijk perspectief bezien is de relatief grote populatie steenuilen en kerkuilen binnen dit gebied bijzonder. De achteruitgang van deze rode lijst soorten wordt landelijk toegeschreven aan het verdwijnen van rommelige boerderijerven met vervallen schuurtjes, heggen, houtwallen en hoogstamfruitbomen. Dat is een landschapstype dat nu in het Land van Wehl nog veel voorkomt, maar door alle ontwikkelingen, ook in het GIOS-gebied zelf, dreigt te verdwijnen.

Bij de bestemmingsplannen voor Wehl-Zuid en het regionale bedrijventerrein zal het nodig zijn een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet. Dan moet de gemeente aangeven hoe de compensatie voor de voorspelde aantasting wordt ingevuld én gefinancierd.

De conclusie is dat het aanbeveling verdient de drie plannen (woongebied Wehl-Zuid, RBT en GIOS), net zoals bij het Structuurplan is gebeurd, in onderlinge afstemming te blijven

ontwikkelen en daarbij zeker ook aan de financiële kanten van de gewenste compensatie aandacht te besteden.

### 2. Watertoets:

Hoewel duidelijk is dat de plannen in overleg met het Waterschap zijn ontwikkeld, staat noch in de MER noch in het Structuurplan iets vermeld over de uitkomsten van de Watertoets die doorlopen is. Een waterparagraaf is ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening 1985 verplicht in de toelichting bij ruimtelijke plannen.

Het verdient aanbeveling de concrete uitwerking van de Watertoets wel in de bestemmingsplannen op te nemen.

### MER in de vervolgfase?

De Commissie spreekt hierbij alleen over het RBT en het GIOS-gebied, mits hierbij een bepaalde (bruto)omvang overschreden wordt c.q. een functieverandering krijgt. Dit speelt niet ten aanzien van het woongebied Wehl-Zuid.

Het plangebied Land van Wehl is uiteengevallen in de eerder genoemde drie deelgebieden, zijnde RBT, GIOS en woongebied Wehl-Zuid. Bij de verdere uitwerking van het woongebied zal zoveel mogelijk getracht worden de kwaliteiten die daarvoor in aanmerking komen in het gebied te behouden. Daar zal in de vervolgfasen extra aandacht voor zijn.

## .....op weg naar een SPvE.....

### ***Van groene long tot levensader***

Het SPvE voor Wehl-Zuid is een uitwerking van het planonderdeel Wehl-Zuid van het Structuurplan Land van Wehl. In dit nu nog landelijk gebied is woningbouw voorzien als logische uitbreiding van de huidige kern Wehl. Dit in navolging van de laatst gerealiseerde uitbreiding van het dorp in westelijke richting (Hessenveld).

Wehl-Zuid kan in die zin worden gezien als het verder afmaken van het dorp Wehl en biedt de huidige bewoners meer kansen en mogelijkheden in hun "eigen" dorp te blijven wonen.

Ook vanuit sociaaleconomisch perspectief is gefaseerde woningbouw in Wehl-Zuid uitermate belangrijk. Immers het rijke verenigingsleven en ook de voorzieningen in Wehl zijn daar bij gebaat. Voor winkel- en andersoortige voorzieningen zijn de toekomstige bewoners van Wehl-Zuid aangewezen op de voorzieningen die op een steenworp afstand in het centrum van Wehl voorhanden zijn. Dit leidt niet alleen tot het maximaal benutten van het huidige potentieel, maar biedt zeker ook kansen het aanbod te verbreden en te versterken. Voor het rijke verenigingsleven dat Wehl kent biedt dat mogelijkheden om hun bestaansrecht te behouden of zelfs te verbeteren. Een gevarieerd verenigingsleven is een belangrijke schakel in de sociale cohesie en gezamenlijkheid die zo kenmerkend is voor een dorp als Wehl.

Zo wordt dit gebied de komende jaren van groene long tot een levensader voor Wehl getransformeerd. Met de huidige bewoners van het gebied is al regelmatig overleg gepleegd en ze worden ook bij de verdere planvorming betrokken. Met hun wensen, ondermeer behoud van ruimte voor (dieren) weide of uitoefening van hobby's wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Deze invulling van het gebied sluit nauw aan bij de huidige kwaliteit van de ruimtelijk structuur van Wehl.

Met dit SPvE voor Wehl-Zuid is en blijft WEHL " Wat Een Heerlijk Land" . Om er te wonen, werken en vooral te leven.

### ***Bestuursopdracht***

In een bestuursopdracht wordt aangegeven welke werkzaamheden er worden verricht om te komen tot een SPvE voor een gebied. Ook voor woongebied Wehl-Zuid is een dergelijke bestuursopdracht opgesteld. Duidelijk is aangegeven dat het een SPvE betreft voor het gehele toekomstige woongebied. Kaart 1 "Topografische gegevens" achterin dit rapport geeft het gebied weer.

In de bestuursopdracht wordt ook het kader verwoord waarbinnen het SPvE dient vorm te krijgen. Voor het SPvE voor het woongebied Wehl-Zuid is bepaald dat dit dient te worden opgesteld rekening houdend met de volgende randvoorwaarden:

- 1 Ontwikkeling van het woongebied Wehl-Zuid moet minimaal een positief resultaat opleveren. Dit is inclusief de bijdrage aan de Stationsomgeving. Vanuit een conservatieve doorrekening wordt een licht positief resultaat verwacht;

- 2 Het betreft een gebied van 34 ha. bruto dat gefaseerd tot ontwikkeling kan worden gebracht maar wel in totaliteit moet worden gezien; er wordt uitgegaan van uiteindelijk drie fasen.
- 3 Ingezet wordt op minimaal 200 tot maximaal 400 kavels ten behoeve van woningbouw in een 'dorps woonmilieu', te realiseren in een periode van maximaal 10 jaar.
- 4 De inrichting van het gebied alsmede de ontsluiting daarvan dient in overeenstemming te zijn met het dorps woonmilieu; concreet betekent dit dat het landschap en eigendommen leidend zijn, denk daarbij aan het volgen van en aansluiten op de bestaande kavelgrenzen, alsmede gebruik maken van de bestaande ontsluitingsstructuur zo die nu aanwezig is in de vorm van kerkepaden e.d. De ontsluiting van het gebied zal via de bestaande omliggende wegen gebeuren.
- 5 Het openbaar gebied dient te worden beperkt en zeker niet te worden versnipperd, rekening houdend met de opvang van hemelwater (zoveel mogelijk bergen binnen het gebied) en de in het gebied aanwezige ruimtelijke belemmeringen.
- 6 Het woongebied moet een dorps woonkwaliteit bieden als aantrekkelijk woonklimaat, waarbij middels het gebruikmaken van het bestaande karakter van de omgeving en het dorp Wehl deze kwaliteiten verder versterkt en beleefd worden.
- 7 Het parkeren van auto's op eigen terrein plaats vindt met incidenteel bezoekersparkeren in het openbare gebied.
- 8 Binnen het totale gebied zijn twee ontwikkelingstypen te vinden: een projectmatig deel en een deel voor particulier opdrachtgeverschap. Het projectmatige deel beperkt zich tot het het noordelijke deel van het gebied.
- 9 Teneinde recht te doen aan het dorps karakter dient bij de uitgifte van de kavels rekening te worden gehouden met een zodanige grootte (breedte en oppervlakte) van de kavel, dat dit recht doet aan het dorps karakter. Teneinde deze randvoorwaarde in te vullen zijn er enkele stedenbouwkundige wensen te formuleren:
  - Wens is een minimale kavelbreedte van 10 meter bij schakeling en een minimale oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>.
  - Rijenbouw kan tot maximaal 5 woningen. De minimale kaveloppervlakte hiervoor geldt voor de hoekwoningen;
  - Wens voor vrijstaande kavels is een minimale kavelbreedte van 12 meter en een minimale oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>. De maximale grootte van een kavel is 5000 m<sup>2</sup>.
- 10 Voor de projectmatige ontwikkeling wordt gestreefd naar een intentieovereenkomst met Vestia.
- 11 In het gebied waar projectmatige bouw toegestaan is, is gestapelde bebouwing mogelijk, echter niet hoger dan drie bouwlagen boven maaiveld (uitgezonderd een terugliggende en ondergeschikte laag).
- 12 Het in het Structuurplan aangegeven groengebied dient een functie voor heel Wehl te vervullen.
- 13 Het werken met afschermdende voorzieningen in de basisvorm van wallen of schermen langs (potentiële) geluidsbronnen is ongewenst, daar het niet past binnen het na te streven behoud van het Wehlse karakter.

In het traject van het Structuurplan voor het Land van Wehl is reeds een globale stedenbouwkundige opzet gemaakt, rekening houdend met de op dat moment bekende ruimtelijke belemmeringen. In dit SPvE zal een duidelijke verdiepingsslag gemaakt worden.

## Bewonersraadpleging

Aan het begin van het SPvE traject, eind september 2007, tijdens een (erg) regenachtige zaterdagmorgen, zijn alle huidige bewoners van het toekomstige woongebied Wehl-Zuid en direct aansluitende rand uitgenodigd voor wat genoemd is een "bewonersraadpleging".

Het doel van de ochtend was om zoveel mogelijk informatie te verzamelen van de huidige gebruikers en bewoners van het gebied over het gebied. Als direct betrokkenen weten de bewoners heel veel van het gebied en ook van de kwaliteiten van en in het gebied.

Om de informatie "los" te krijgen, zijn workshops georganiseerd, en wel met de volgende onderwerpen:

- Wehl-Zuid nu: wat vindt u waardevol in het huidige gebied en wat juist niet?
- Typisch Wehls: wat maakt Wehl zo uniek, wat is een typisch Wehlse woning of straat en wat is de kwaliteit ervan?
- Wehl-Zuid straks: wat is uw idee bij het nieuwe woongebied? Door middel van sfeerbeelden aangeven wat belangrijk is voor het nieuwe Wehl-zuid;
- Kindergroep: hoe ziet jouw toekomstige (droom)woonomgeving eruit?

De bevindingen zijn vastgelegd op zogenaamde moodboards. Aan het eind van de bijeenkomst werd vanuit elke groep een terugkoppeling gehouden, waarin de meest belangrijke en opvallende zaken werden toegelicht.

Mede op basis van het verkregen extra materiaal vanuit de bewoners is een eerste aanzet voor een plankaart gemaakt. Deze is in maart 2008 aan dezelfde groep bewoners gepresenteerd en toegelicht.

In deze aanzet zaten veel van de opmerkingen verwerkt vanuit de bijeenkomst van september 2007. Basis was het zoveel mogelijk gebruiken van de bestaande wegen om het gebied te ontsluiten. Belangrijke drager wordt het kerkpad vanuit de bestaande en te handhaven cluster (bestaande uit markante bebouwing rondom de Kieflandseweg / Plantage Allee) naar het dorp met daaromheen een groene ruimte als verbindend element tussen buitengebied en het dorp. Ook de Koksgoedweg dient behouden te worden.



Ondanks het feit dat wat de bewoners betreft de silo gesloopt mag worden, is deze gehandhaafd als verticaal (en markant) punt in de zichtlijn vanaf de Veenweg. De bestaande woonbebouwing wordt ingepast. De Plantage Allee vormt de overgang en verbinding van het toekomstige woongebied met het buitengebied.



Naar aanleiding van de presentatie in maart 2008 zijn diverse opmerkingen en reacties binnengekomen, onder andere (maar bepalend) met betrekking tot het gebruiken van de bestaande padenstructuur voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. De opmerkingen zijn zoveel mogelijk meegenomen bij het opstellen van het uiteindelijke, nu voorliggende SPvE.

## Stationsomgeving

Een belangrijk raakpunt tussen bestaand Wehl en de nieuwe woonwijk Wehl-Zuid is de stationsomgeving (zie foto). Daarom is de herontwikkeling van het stationsgebied qua plan gekoppeld aan Wehl-Zuid. Echter, qua planfase loopt dit voor.

De stationsomgeving is gelegen aan c.q. tegen de noordzijde van het plangebied. Een aantal jaren terug was er voor de stationsomgeving van Wehl één integraal plan. Dat plan betrof de herinrichting van de openbare ruimte en de herontwikkeling van de aanliggende kavels, waaronder het voormalige terrein van Agruniek. Provincie Gelderland verleende ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) -subsidie voor het herinrichten van de openbare ruimte bij het station en voor het herontwikkelen van het Agruniekterrein.

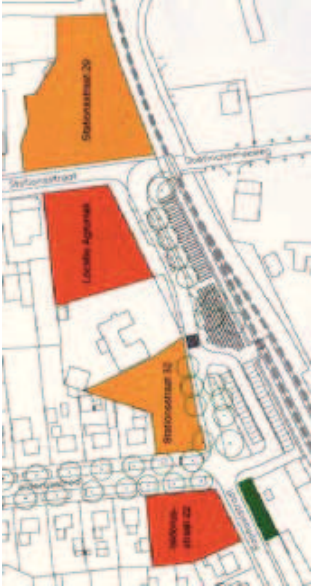
Ondanks de subsidie bleek het plan financieel niet haalbaar. Het plan kwam daardoor niet tot uitvoer.

In 2007 is er een nieuw plan voor de herinrichting van de openbare ruimte opgesteld. Voor de herontwikkeling van de aanliggende kavels maakt de gemeente ditmaal geen concrete plannen; de herontwikkeling wordt overgelaten aan particulieren. Om richting te geven aan particuliere initiatieven zijn in datzelfde jaar per kavel 'paspoorten' opgesteld.



De kavelpaspoorten bevatten stedenbouwkundige richtlijnen voor de ontwikkeling van de kavels. De ontwikkelingen die de gemeente op de kavels voorziet staan niet op zich, maar komen voort uit een ruimtelijke visie voor de gehele stationsomgeving.

De stedenbouwkundige richtlijnen zijn kwalitatieve richtlijnen voor de bebouwing op de locatie en voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte. De richtlijnen vormen ook het toetsingskader bij het beoordelen van initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen.



De kavelpaspoorten hebben betrekking op enkele kavels aan de Stationsstraat (de op de kaart gekleurde aangegeven kavels), waarvan bekend was dat er "iets" speelde; van verkoop tot plannen voor herontwikkeling. Deze kavelpaspoorten zijn in 2007 door het college vastgesteld en worden inmiddels als toetsingscriterium gebruikt bij de planbeoordeling van individuele ontwikkelingen.

Het stationsgebied is door de verkeersfunctie een knooppunt in Wehl. Deze functie bepaalt in het geheel de inrichting van het gebied. De bestaande situatie doet geen recht aan de mogelijkheden die de stationsomgeving biedt. De goede bereikbaarheid maakt een concentratie en veerzijdigheid van functies mogelijk die het stationsgebied verlevendigen en de betekenis van de plek in de structuur van Wehl versterken. Dat het stationsgebied centraler in Wehl komt te liggen na het realiseren van de uitbreidingswijk Wehl Zuid versterkt de mogelijkheden.

Bij het opstellen van het plan voor de herinrichting van de ruimte was het vinden van een oplossing voor het tekort aan parkeerplaatsen voor auto's en verbetering van de stallingplaatsen voor fietsen een uitdaging. Verder speelde het vormgeven van de doorgaande route voor autoverkeer - het herkenbaar maken van de verkeersstructuur - een rol. De belangrijkste opgave was om een hoge verblijfskwaliteit in het stationsgebied te bewerkstelligen, in ieder geval voor alle treinreizigers.



Teneinde dit te bereiken, voorziet het plan in een aantal ruimtelijke maatregelen. De belangrijkste daarvan zijn:

1. Het onderling ruilen van plek van de parkeerplaatsen voor auto's en de stallingplaatsen voor de fietsers. Het aantal parkeerplaatsen neemt toe van 20 naar ruim 30;
2. Voor de entree naar de perrons komt een klein plein, een prettige ruimte om te wachten

op de bus, op een taxi of op iemand die je komt halen;

3. Het opknippen van de fietsenstalling in kleine stukken en die haaks op het spoor en de straat plaatsen. De stalling wordt daardoor vanuit de omgeving veel overzichtelijker;
4. Het rooien van de struiken langs het spoor, zodat de entree en de perrons goed in het zicht komen te liggen.

Een goede en overzichtelijke afwikkeling van het verkeer is bij een station van groot belang. Daarbij gaat het zowel om de auto, de bus, de fietser als de voetganger. Alle verkeerssoorten krijgen een herkenbare, "eigen" plek in het plan. Hierdoor wordt het gebied niet alleen veiliger maar ook rustiger.

Op dit moment zijn gesprekken gaande met Pro-Rail, teneinde definitieve instemming te verkrijgen zodat het plan uitgevoerd kan worden. Dat dit zo veel tijd vergt heeft mede te maken met de extra aandacht voor de spoorverbinding; op provinciaal niveau wordt gewerkt, met de betrokken gemeenten, Pro-Rail en Syntus aan een performance-verbetering op de spoorlijn Winterswijk - Arnhem. Dit heeft gevolgen voor station Wehl, en de herinrichting moet daar op afgestemd worden.

### Planvorming Wehl-Zuid

Het plangebied omvat circa 34 ha. Het wordt begrensd door de Weemstraat, Plantage Allee, Beekseweg en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk.



Achterin dit rapport zit een kaartbijlage. Kaart 1 geeft een duidelijk beeld van de topografische gegevens van het plangebied. Kaart 2 laat de kadastrale gegevens zien (per aug 2008) en kaart 3 betreft een luchtfoto van het plangebied van mei 2008.



## Naamgeving plangebied

Tot op heden is de werknaam steeds "woongebied Wehl-Zuid" geweest. Voor een goede positionering van het gebied is het belangrijk zo snel mogelijk juiste benamingen te vinden en deze te introduceren. Daartoe is de Oudheidkundige Vereniging Wehl gevraagd met een voorstel te komen voor een wijknaam en voor een aantal te onderscheiden wijkdelen of buurten.

De wijknaam:

In Kilder, Beek, Didam en Wehl lagen vroeger uitgestrekte heidevelden, die doorkruist werden door allerlei paden en soms belangrijke wegen, zoals de Koningsweg van Wehl naar Elten.

In 1825 kochten Lodewijk C.J.F. van Nispen van 't Velde (\*1790 te Warnsveld - ovl. 1872 te Wehl) en Jonkheer J.A.C.A. van Nispen (1803-1875) gezamenlijk de heide van de gemeente Wehl. Lodewijk was rentmeester voor de Heren van Bergh tussen 1813 en 1863 en in die functie spande hij zich in voor de geërfdenorganisaties die hun rechten in de Franse tijd verloren hadden. Hij zag veel heil in de ontginning van woeste grond ten behoeve van de agrarische sector en bosbouw. De Wehlse heide werd op zijn initiatief van 1822 tot 1825 ontgonnen. In dat laatste jaar werd begonnen met de aanplant van het Wehlse bos en zo ontstonden de landgoederen Stillwald en het Jagershuis. Namen als Plakslag en Plantage in het zuiden van Wehl herinneren nog aan het gebruik van de grond voor de ontginning.

De gebieden waar de heidevelden zich uitstrekten werden aangeduid als Gemene Heide, Heidekant en Heideslag. Ter herinnering aan dit verleden maar ook met een scheutje moderne inslag beveelt de Oudheidkundige Vereniging Wehl aan om de nieuwe wijk ten zuiden van de spoorweg (Wehl) **Heideslag** te noemen.

Namen voor wijkdelen:

Op basis van het SpvE zijn een viertal duidelijke wijkdelen te herkennen. Op het kaartje zijn deze nader aangegeven.

### Ripperbarsveen

Tussen de Veenweg, Kilderseweg/Koksgoedweg en direct tegen spoorlijn ligt een gebied dat in de volksmond 't Veen wordt genoemd. In het verre verleden kwam hier veen tot stand en ook in het begin van de 20ste eeuw was het nog lang een drassig gebied. De voormalige gemeente Wehl liet toe dat hier, tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw, vulnis werd gestort. Daarna werd het gebied vooral als bouw- en weiland gebruikt en er stonden altijd al wat woningen.

Nu zijn er in de omgeving veel gebieden die aangeduid worden als veen, denk bijvoorbeeld aan de Veen'tjes. In algemene zin is de aanduiding Veen daardoor wellicht minder geschikt. Op de tiendkaart van 1718, vervaardigd door landmeter Johan Henrich Eversz., wordt het gedeelte van het veen aan de weg naar Beek, aangeduid als Ripperbarsveen. Op de kaart is niet te zien, hoever het gebied doorliep richting nu Koksgoedweg. Het was in ieder geval het deel van het plangebied, gelegen tussen het Kiefland en de spoorlijn, in vroeger tijden nog iets meer richting dorp. Ripperbarsveen kan goed voor naamgeving gebruikt kunnen worden.

### Motketel

Het gebied tussen de spoorweg, Doetinchemseweg en Weemstraat heet in de volksmond 'de Motketel'. Gelegen richting broeklanden (Wehlse Broek) bleef daar de 'mot' (dialect voor 'mist') wat

langer in een soort laagte ('ketel') hangen. Het is vanzelfsprekend dat die naam voor het wijkddeel moet blijven bestaan.

### Kiefland

Op genoemde tiendkaart wordt ook 't Kijffland genoemd. De naam wordt nu nog, als Kiefland, gebruikt voor het perceel en pand van de familie Jansen aan een zijweg van de Plantage Allee. Een weg van de Kilderseweg naar de Plantage Allee wordt nu al 'Kieflandseweg' genoemd. Er is alle aanleiding om het gebied tussen de Veenweg en Plantage Allee 'Kiefland' te noemen.

### Eigendomssituatie

De gemeente heeft tot op heden een deel van de gronden in eigendom, terwijl het grootste deel nog in eigendom van particulieren is. Teneinde ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen heeft de gemeente Doetinchem voor het toekomstige woongebied Wehl-Zuid een voorkeursrecht gevestigd, gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dat betekent dat de gemeente een eerste recht van aankoop heeft van gronden die ter verkoop worden aangeboden. Percelen met de daarop aanwezige bebouwing welke als geheel gehandhaafd kunnen c.q. zullen worden, zijn buiten de Wvg gelaten. Op kaart 4 "Basiskaart" is een en ander aangegeven.

### Vigerende Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment grotendeels het bestemmingsplan Buitengebied 2002. Voor het gedeelte ten noorden van de Doetinchemseweg geldt Buitengebied 1981. In deze bestemmingsplannen is overwegend de huidige situatie vastgelegd en wordt zeker geen nieuw woongebied voorzien.



Inmiddels geldt er wel een voorbereidingsbesluit voor het gebied, teneinde ongewenste ontwikkelingen te kunnen aanhouden. Hierbij is met name ingespeeld op het risico dat er op basis van het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) bebouwing gerealiseerd wordt die beperkend kan zijn voor de gewenste ontwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling van het toekomstige woongebied is dan ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze procedure zal worden opgestart na vaststelling van dit SPvE.

## Uitgangspunten en Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de inventarisatie van de bestaande situatie, de aanwezige kwaliteiten, de ruimtelijke kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden alsmede de ambities voor het gebied.

### Belemmeringen

Het toekomstige woongebied Wehl-Zuid is op dit moment een overwegend agrarisch gebied met bestaande (woon)bebouwing. In dit deel van het rapport worden de aanwezige belemmeringen in beeld gebracht; belemmeringen die een rol kunnen spelen bij het beoogde nieuwe gebruik, namelijk voor wonen.

#### Bodem

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit agrarisch buitengebied, dat op voorhand onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Binnen het plangebied liggen verder 39 woonpercelen, 6 (voormalige) agrarische bedrijven en 15 locaties waar ondergrondse brandstoftanks hebben gelegen.

De bodemkwaliteit binnen het plangebied is in beeld gebracht door middel van een historisch vooronderzoek (Econsultancy d.d. 9 juli 2008, nr. 08015063) en een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy d.d. 22 juli 2008, nr. 08015062).

Op basis van het historisch vooronderzoek wordt geconcludeerd dat van historische bodembelastende industriële bedrijvigheid binnen het plangebied, anders dan agrarisch activiteiten, geen sprake is geweest. Er bestaan dan ook geen hoge verwachtingen voor het voorkomen van gevallen van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het agrarisch buitengebied uitsluitend licht is verontreinigd.

Lokaal wordt een grondwaterverontreiniging met nikkel aangetroffen. Deze verontreiniging wordt echter als een verhoogd achtergrondniveau beschouwd, zoals ook elders in de gemeente Doetinchem wordt aangetroffen in landbouwgebieden.

Er zijn voor wat betreft het aspect bodemverontreiniging geen bijzondere belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van de landbouwpercelen binnen het plangebied.

Gerichter onderzoek naar de bodemkwaliteit van de volgende deellocaties dient, in aanvulling op het reeds uitgevoerde verkennende bodemonderzoek, nog wel plaats te vinden:

- intensieve veehouderijen/grondopslag aan de Doetinchemseweg 5-7-9;
- alle overige te verwerven bebouwde woon- en agrarische bedrijfspercelen;
- de kwaliteit van wegen en paden in het gebied;
- de voormalige vuilstortlocatie aan de Veenweg.

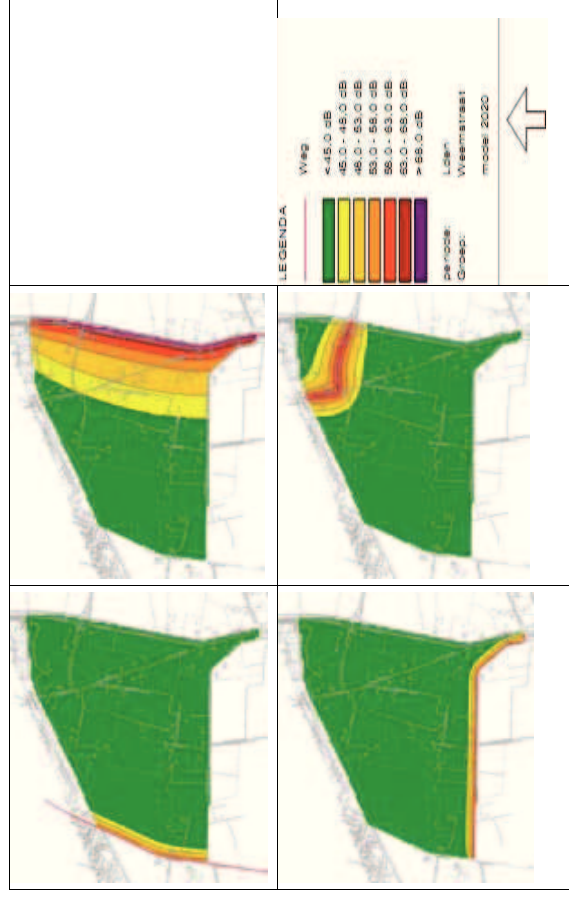
## Geluid

### Geluid vanwege wegverkeer:

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen die van invloed zijn vanwege geluid. Dit zijn:

- Weemstraat;
- Plantage Allee;
- Doetinchemseweg;
- Beekseweg.

In de onderstaande figuren is een overzicht gegeven van de indicatieve geluidcontouren van deze wegen. Op kaart 5 achterin is een duidelijk kaartbeeld te vinden.



De wegen Beekseweg en Plantage Allee zijn niet echt van invloed op het plangebied. De wegen Weemstraat en Doetinchemseweg hebben wel een rol van betekenis op het plangebied. Deze twee wegen zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied.

Uit de contouren van deze twee wegen blijkt dat er wel mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van woningbouw en andere geluidsgevoelige gebouwen, met een ontheffing hogere grenswaarden. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met een akoestisch gunstige verkaveling en geluidluwe zijden.

### Geluid vanwege railverkeer:

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Arnhem - Winterswijk. De geluidcontour van deze spoorweg is berekend en weergegeven in de onderstaande figuur.



Binnen het plangebied wordt grotendeels voldaan aan de voorkeurgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder. Nabij het spoor is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde, maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Nadat een hogere waarde is vastgesteld, kunnen hier woningen of andere (geluidgevoelige) voorzieningen gerealiseerd worden.

Op kaart 5 "Belemmeringen" achterin zijn de contouren samengevat in 1 kaartbeeld.

#### Luchtkwaliteit

Het plan gaat uit van het realiseren van maximaal 400 woningen met twee of meer ontsluitingswegen. In het kader van de regelgeving omtrent luchtkwaliteit (geldend sinds 15 november 2007) worden projecten tot een omvang van 500 woningen met één ontsluitingsweg als niet relevant beschouwd voor de invloed op de luchtkwaliteit. Het project ligt onder deze grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de Plan-MER van het Structuurplan Land van Wehl is de luchtkwaliteit ook beoordeeld. Conclusie van deze berekeningen voor de huidige situatie en autonome ontwikkelingen is dat:

1. de luchtkwaliteit de komende jaren zal verbeteren, ondanks de toename van de autonome groei van het wegverkeer en
2. er noch in de huidige, noch in de autonome situatie 2020 sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Ook is voor de toekomstige situatie, realisatie woningbouw en het regionale bedrijventerrein, de luchtkwaliteit berekend. Conclusies hierbij zijn dat:

1. de concentraties NO<sub>2</sub> en fijnstof langs de Weemstraat iets toenemen ten opzichte van de autonome situatie;
2. evenmin in de toekomst overschrijdingen van grenswaarden zullen optreden.

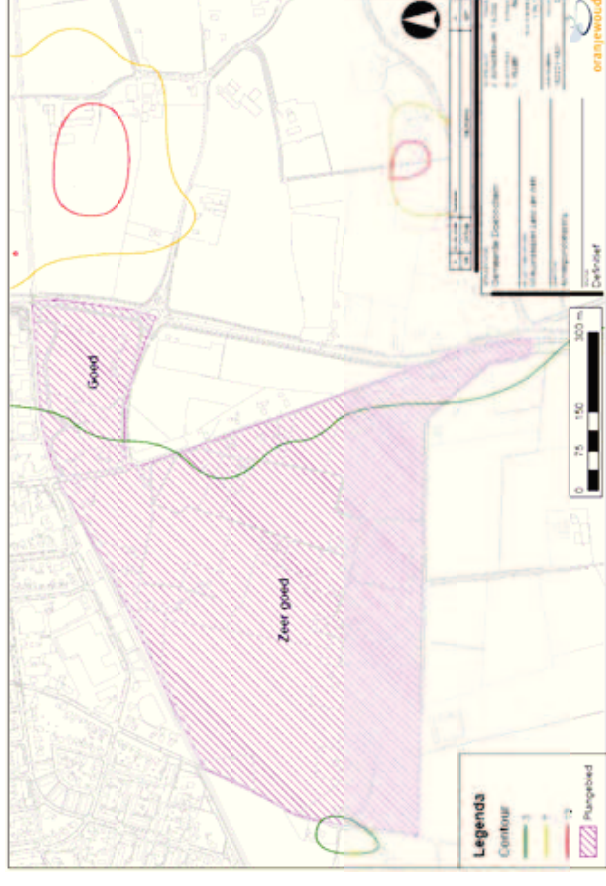
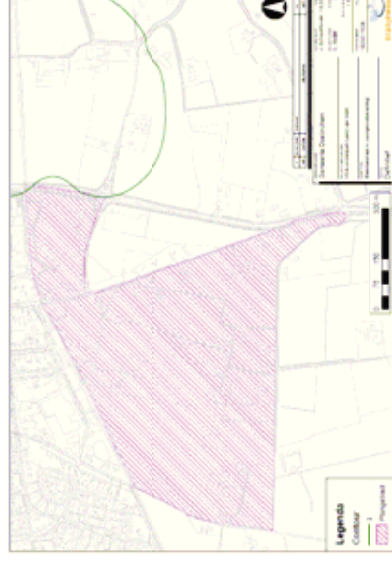
#### Geur van wege veehouderijen

Binnen een straal van één kilometer zijn vijf veehouderij-inrichtingen aanwezig waarvoor berekening van de geurhinder, op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), noodzakelijk is. Binnen een straal van twee kilometer zijn nogmaals vijf bedrijven aanwezig, zijnde intensieve veehouderij (IPPC-bedrijven) waarvoor de geurhinder ook berekend moet worden. Uit de berekening van de voorgrondbelasting is gebleken dat door één bedrijf de grenswaarde over een deel van het plangebied ligt. In dit deel van het plangebied zijn geen gevoelige objecten geprojecteerd.

Uit de berekeningsresultaten van de voorgrondbelasting van alle bedrijven blijkt dat voor een deel van de berekeningspunten de achtergrondbelasting bepalend is.

Er is daarom een contourberekening uitgevoerd voor de achtergrondbelasting (zie onderstaande figuur). Hieruit blijkt dat de kwaliteit van het gebied binnen het plan op basis van de totale geurbelasting als "goed" tot "zeer goed" wordt

gekwificeerd. Er zijn dus geen belemmeringen ingevolge de Wgv.



#### Mogelijke hinder van overige bedrijven

Voor het SPvE zijn 29 bedrijven in de omgeving van het plangebied, met name gelegen ten noorden van de spoorlijn, geïnventariseerd op de hinder naar de omgeving. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de afstand tussen de betreffende bedrijven en het plangebied overal groter is dan wordt aanbevolen. Er zijn dus geen belemmeringen vanuit dit aspect aanwezig.

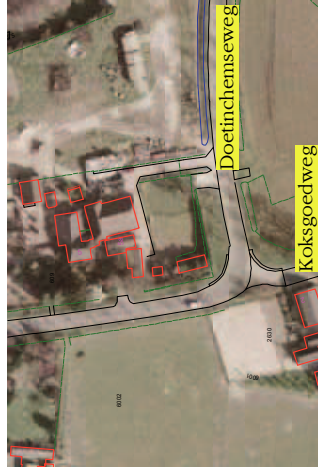
### Externe veiligheid

Uit de gegevens, zoals aanwezig bij de Provincie Gelderland en hieronder weergegeven, is gebleken dat er geen inrichtingen of activiteiten in de omgeving van het plangebied zijn die vallen onder het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) en waar dus rekening mee gehouden moet worden.

### Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen grote doorgaande nutsvoorzieningen. De aanwezige kabels en leidingen bedienen de aanwezige woningen. De kabels en leidingen liggen voornamelijk onder of evenwijdig aan de bestaande wegen. Op enkele plekken wordt hier echter van afgeweken en liggen ze als gevolg van de organische ontwikkeling van het gebied onder erven of weilanden. In de nieuwe situatie zullen bestaande woningen -waar mogelijk- op het nieuw aan te leggen nutsvoorzieningsnet aangesloten worden.

Voor de bochtverruiming in de Doetinchemseweg zal rekening gehouden worden met de aanwezige kabels en leidingen in de berm; dat houdt in dat er geen asfalt gebruikt gaat worden in het nieuwe deel van de fietsroute.



### Straalpad

Over het plangebied loopt een straatpad (opgenomen in het vigerende bestemmingsplan). Inmiddels is gebleken dat het straatpad per begin 2008 niet meer in gebruik is en er geen rekening meer mee gehouden hoeft te worden.

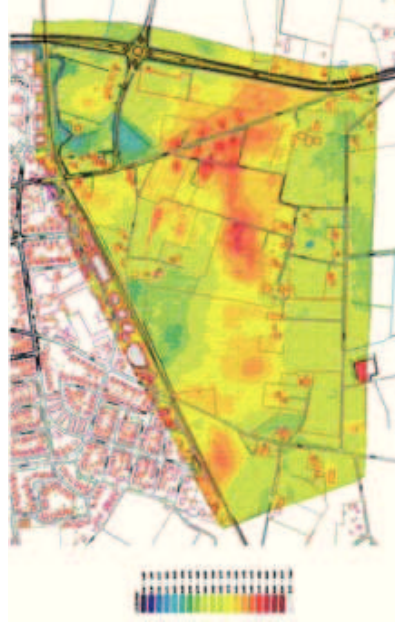
### Grond en water

#### Bodemgesteldheid

Geomorfologisch kenmerkt het plangebied zich als een hoger, droger en reliëfrijk dekzandgebied. De bodem bestaat uit een dikke eerdgrond, welke door eeuwenlange bewerking en het opbrengen van mest en humus is ontstaan op de hooggelegen delen van het plangebied, en uit een associatie van veldpodzol- en vorstvaaggronden op de lager gelegen zuidrand van het plangebied.

#### Hoogteligging

Door het plangebied loopt een oost-west-gelegen centrale baan met een hoogte van minimaal 14,50 m + NAP. Deze sluit aan bij de relatief hoge ligging van Wehl.



Met name in de richting van Doetinchem (buiten het plangebied) loopt het gebied geleidelijk af in de richting van de Oude IJssel (ca 10,00 m + NAP).

Tegen het spoor aan bevinden zich enkele lager gelegen percelen (12,00-13,00 m + NAP). Aan de zuidzijde van het plangebied, globaal overeenkomend met de bovengenoemde associatie van veldpodzol- en vorstvaaggronden, loopt de terreinhoogte af naar een hoogte van 12,00-13,00 m + NAP. Kaart 6 "Hoogtelijnen" van de bijlagen geeft een duidelijk beeld van de verschillende hoogtes.

### Oppervlaktewater en grondwater

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het voormalige grondwaterbeschermingsgebied De Plakslag. Het pompstation in dit gebied is niet meer in gebruik. Wel bevindt zich ter plaatse nog een waterreservoir, van waaruit distributie plaats vindt. Het grondwaterbeschermingsgebied bestaat niet meer en is niet van invloed op de ontwikkelingen in Wehl-Zuid.

Het oppervlaktewater stroomt via een aan de zuidzijde van het plangebied gelegen verzamelstroom naar de Wehlse Beek. Bij Doesburg wordt het water uit de Wehlse Beek via een gemaal in de Oude IJssel uitgelaten.

Aansluitend bij de hoogteligging en de grondsoort vindt in het gebied sterke tot matige infiltratie van regenwater plaats. In de zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich een bij perioden nat gebied.

### Cultuurhistorie en archeologie

#### Ruimtelijke opbouw en samenhang met omgeving

Het Land van Wehl, en zeker Wehl-Zuid, kenmerkt zich door een afwisselend en reliëfrijk landschap. Het landschap heeft, op basis van zijn ondergrond, een duidelijke zuidwest-noordoost oriëntatie.

Op de hoogtekaart is goed te zien dat Wehl en het Bergher Bosch hoger gelegen zijn, op een hoogte van meer dan 14 meter +NAP. Vanaf Wehl en het Bergher Bosch loopt het landschap langzaam af in de richting van de Oude IJssel. Op de rand van Wehl



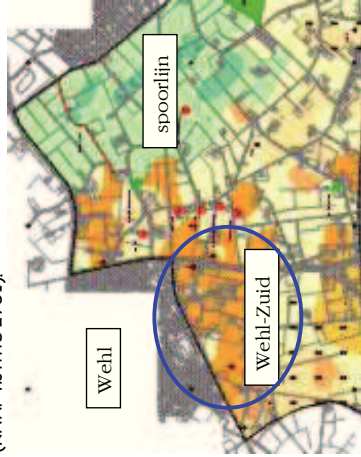
zijn nog een aantal hogere gelegen koppen te herkennen.

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

#### Archeologisch erfgoed

In verband met de voorgenomen activiteiten is in het kader van het Structuurplan Land van Wehl archeologisch onderzoek gedaan door het onderzoeksbureau RAAP. Dat heeft resulterend in de bigaande verwachtingskaart (RAAP rapport 1420). Vooral aan de rand van Wehl is een aantal archeologische vindplaatsen en (mogelijk) oud bewoonde plaatsen te zien. Met name voor het gebied Wehl-Zuid is een hoge verwachtingswaarde voor archeologie vastgesteld.

In het kader van het SPVE is daarom een vervolgonderzoek ingesteld op het vlak van de archeologie (RAAP notitie 2751).



De uitkomsten van dit inventariserend veldonderzoek bevestigen de eerder aangegeven verwachtingen. In het gebied met hoge verwachtingswaarden zijn de verwachte dekzandruggen en -koppen met plaggendecken aangetroffen (circa 28 ha.).

In en onder het plaggendeck zijn verspreid over het plangebied fragmenten aardewerk (laat neolithicum tot en met late middeleeuwen), vuursteen en spikkels houtskool aangetroffen.

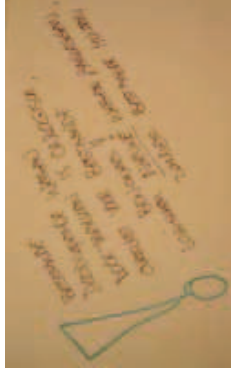
In dit gebied moet nader onderzoek naar bewoningssporen worden gedaan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hetzelfde geldt voor de directe omgeving van de middeleeuwse bewoningsplaats Koksgoed.

Voor het gebied met lage en middelhoge verwachtingswaarden geldt dat er sprake is van ernstige verstoringen. Daar is geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk.

Op kaart 7 "Cultuurhistorie en archeologie" achterin is deze informatie terug te vinden.

#### Randvoorwaarden en aanbevelingen

- Het proefsleuvenonderzoek zal beter in beeld brengen of en waar in het plangebied belangrijke vindplaatsen liggen. De resultaten van dat onderzoek moeten mede van invloed zijn op de uiteindelijke keuze voor verkaveling van het gebied.
- De Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft als uitgangspunt dat het bodemarchief (indien waardevol) gespaard en beschermd moet worden. Bebouwing betekent verstoring van het bodemarchief. Als dit enigszins te voorkomen is, dan moet dat ook gebeuren.
- In het geval er toch gekozen wordt voor verstoring, zal er - afhankelijk van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek - een aanbeveling volgen om het meest waardevolle deel van het gebied vlakdekkend op te graven en te documenteren. Deze aanbeveling zal dan ook moeten worden opgevolgd.
- In alle gevallen dienen de resultaten van het onderzoek als inspiratiebron te worden gebruikt voor een visualisatie-opgave in de openbare ruimte.



#### Historisch landschappelijk erfgoed

Het plangebied is bijzonder als het gaat om de ontstaansgeschiedenis. Driekwart van het noordelijke deel bestaat uit dikke eerdgronden en leemarm en zwak lemig fijn zand. Een bodemprofiel dat altijd geschikt is gebleken voor bewoning en agrarische bewerking. Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit associaties van veldpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand en vorstvaaggronden. Dit deel van het gebied is gespit ten behoeve van ontginning tot bos. Het laatste bos is begin twintigste eeuw verdwenen en het gebied kenmerkt zich nu juist door een grote openheid.

De noord/zuid scheiding in het gebied is tot op de dag van vandaag zichtbaar en daarmee bepalend voor de structuur van het gebied. Het noordelijk deel ligt hoger dan het zuidelijk deel en varieert bovendien in reliëf. Het gebied bestaat uit langgerekte kavels die zich oriënteren op de Veenweg.

Het lage zuiden is nagenoeg vlak en kenmerkt zich vooral door openheid. Het onderscheidt zich daarmee op een bijzondere manier van het nog lager gelegen natte rabattenbos aan de zuidkant van de Plantage Allée.

De Kieflandseweg scheidt het noorden van het zuiden als ware het een beek die zich door het land slingert. Vanaf deze weg lopen de zichtlijnen langs paden en kavelgrenzen. In zuid en noord richt de blik zich in west/oostelijke richting.

Groene elementen liggen over het algemeen rond de boerderijen, maar er zijn ook resterende groenstructuren langs het spoor. De Koksgoedseweg onderscheidt zich dankzij een sterke laanbeplanting van lindebomen.

#### Randvoorwaarden en aanbevelingen

- Uit historisch landschappelijk oogpunt is het van belang de tweedeling noord-zuid te laten bestaan. Dat wil niet zeggen dat deze delen geen nieuwe invulling verdienen, maar er moet verschil tussen de twee eenheden blijven bestaan. De Kieflandseweg moet zijn huidige betekenis houden en bij voorkeur nog winnen aan betekenis.

- Reliëfverschillen moeten blijven bestaan en waar mogelijk optisch versterkt worden. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van groenelementen.
- De Koksgoedsweg moet als groene structuur zichtbaar blijven vanuit het overgrote deel van het plangebied.
- De kavelstructuur moet in zijn basis worden benut in het stedenbouwkundig plan zodat de historische richting, oriëntatie en bijbehorende zichtlijnen blijven bestaan.

### **Historisch (steden)bouwkundig erfgoed**

#### *Infrastructuur*

Het plangebied bestaat landschappelijk uit twee delen, maar wordt nog eens opgedeeld als gevolg van een stedenbouwkundige ingreep. Het spoor snijdt het plangebied af van de rest van het dorp Wehl en dit is nog te zien aan de doodlopende beweging van de Veenweg in westelijke richting. In het verleden sloot de Veenweg op de Leemkuilseweg aan. Nu is het de scheidingsweg tussen de oorspronkelijk meer bij het dorpsgebied behorende bebouwing en de meer solitair gelegen boerderijen ten zuiden van de Veenweg.

Het gebied wordt verder doorkruist met oude paden en wegen of restanten daarvan. Ze zouden het gebied aantrekkelijk maken voor een ommetje, ware het niet dat ze hier en daar doodlopen. Hier ligt een kans voor herstel binnen de context van een nieuw plan.

Veel van de paden en wegen kenmerken zich door een relatief hoge ligging in het gebied. Over het algemeen zijn ze heel smal en daarom niet berekend op infrastructurale eisen van deze tijd. Ze zijn echter wel heel kenmerkend voor het gebied en daarmee gezichtsbepalend. In het verleden behoorde bij het profiel van de weg ook twee brede grasstroken van zo'n tien meter waar boeren hun vee konden weiden. Dit had oorspronkelijk een functionele betekenis, maar was uiteraard ook beeldbepalend. Door ruilverkaveling en wegverbreding is daar op de meeste plekken een einde aan gekomen, maar in dit gebied bestaat hier en daar nog de mogelijkheid om een vergelijkbaar ruimtelijk beeld op te bouwen.

#### *Bebouwing*

Afgezien van de bebouwing langs de Veenweg die eerder iets heeft van lintbebouwing, heeft het noorden van het plangebied een karakteristieke opbouw met verspreid liggende boerderijen met bijbehorend erf, solitaire bomen en (haag)beplanting. De boerderijen zijn soms iets hoger gelegen dan de directe omgeving en zijn via een pad of bescheiden weggetje bereikbaar. Dit patroon is ook in het verlengde van het plangebied regelmatig zichtbaar.

Het lage zuiden bestaat uit langgerekte kavels met een enkele boerderij. De kavels richten zich op de Plantage Allee en vinden op een enkel punt nog aansluiting in zuidelijke richting. Het boerderijen en woonruizenbestand stamt uit verschillende tijden en wisselt van kwaliteit. In veel gevallen is er wel sprake van oude bouwplaatsen die als locatie dus al heel lang bekend zijn. Op dit moment zijn er geen gemeentelijke monumenten in het plangebied. Als onderdeel van het uitvoeringsplan van de beleidsnota Doetinchem: Cultuurhistorie, zal in 2009 onderzoek gedaan worden naar de boerderijen in het buitengebied. Het is denkbaar dat er vervolgens nog boerderijen worden aangewezen als gemeentelijk monument of als identiteitsbepalend object, een nieuwe categorie binnen de monumentenzorg.

Voor het nieuwe plan Wehl-Zuid richt de scope zich op het zogenaamde "dorps" wonen. Voor zover het al bestaat in Wehl moet dat nader gedefinieerd worden vanuit de disciplines landschapsarchitectuur, stedenbouw en cultuurhistorie (e.a.).

#### **Randvoorwaarden en aanbevelingen**

- De wegen en paden binnen het gebied zijn gezichtsbepalend en zouden dan ook (deels) op de oorspronkelijk manier benut moeten worden. Bijvoorbeeld als voetpad.
- De oorspronkelijke opbouw van weg/pad met brede groenstroken biedt kansen voor het opnieuw benutten van deze karakteristiek. Bijvoorbeeld om auto-passeerstroken te maken of andere functies in onder te brengen.
- De Kieflandseweg verdient meer herkenning als eenduidige route voor welke doelgroep dan ook.
- Het Baakmanspadje mag z'n naam terugkrijgen en wellicht ook het oude tracé als dat een meerwaarde voor het plan betekent.
- Het punt waar de relatie tussen Veenweg en Leemkuilseweg nu wordt verbroken kan verheven worden tot bijzondere plek waar in de toekomst wellicht meer mogelijkheden ontstaan om de oude relatie te herstellen, al was het maar als zichtrelatie. Een kunstwerk of andere visualisatie is hier op zijn plaats.
- De oude bouwplaatsen moeten in elk geval gehandhaafd blijven, maar verdienen ook een bijzondere plek in het plan. Interessante locaties liggen bij de Lage Horst, bij Koksgoed en ten zuidwesten van het station.
- De erfplantingen en karakteristieke haagstructuren kunnen als inspiratiebron worden benut om vergelijkbare plekken te creëren. Uitwerking van deze locaties verdient veel aandacht gezien het oorspronkelijke karakter en de nadrukkelijke wens om dorps wonen te introduceren.

Kaart 8 "Cultuurhistorische typologie" van de bijlagen, geeft een en ander schematisch weer.

#### **Monumenten**

In het plangebied bevinden zich geen als zodanig aangemerkte monumenten. Aan de noordzijde van het plangebied, net over het spoor, bevindt zich de oude silo. Dit gebouw staat op de nominatie om aangewezen te worden als monument en er wordt onderzocht of er reële mogelijkheden zijn voor hergebruik van het pand. Het is een beeldbepalend gebouw met een geschiedenis die past bij het agrarische dorp Wehl.

### **Natuur en groen**

In het voorjaar van 2008 is door de gemeente Doetinchem opdracht gegeven aan Ecoconsult voor een quickscan van het bestaande groen in het Land van Wehl. De quickscan is in het veld door de gemeente Doetinchem gecontroleerd en uitgewerkt.

#### **Te handhaven bomen en groenelementen**

Aan de hand van bestaand beleid en de waardering zijn de bomen en beplantingen in het projectgebied in 4 groepen te verdelen:

- Bijzonder;
- Waardevol – in te passen;
- Normaal – streven naar inpassing;
- Overig.

#### A Bijzonder

Het betreft bomen die op gemeentelijke- of wijkniveau beeldbepalend zijn vanwege hun grootte of ouderdom aangevuld met een betekenis op basis van cultuurhistorie, dendrologie of educatie. Vanuit het beleid genieten deze bomen een beschermde status en zullen ze opgenomen worden op de gemeentelijke bomenlijst. Ten aanzien van deze bomen gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- geen verlening van kapvergunning;
- duurzame inpassing in het uit te voeren werk op basis van een uitgebreide Boom Effect Analyse (BEA);
- in geval van aanleg-, bouw- of sloopactiviteiten binnen een straal van 10 meter uit het hart van de stam worden beschermende maatregelen opgelegd op basis van artikel 10 van de Bomenverordening gemeente Doetinchem.

Binnen het projectgebied bevinden zich 12 bijzondere bomen:

- Beekweg 43, 2 stuks, tamme kastanje;
- Kieflandseweg 1, 4 stuks, tamme kastanje, walnoot;
- Kieflandseweg 6, 1 stuk, zomereik;
- Plantage Allee, 3 stuks, zomereiken;
- Veenweg 1, 1 stuk, paardenkastanje.

#### B Waardevol, in te passen

Het gaat hierbij om bomen die op lokaal niveau (buurt, straat) beeldbepalend zijn. Deze bomen scoren hoog (meer dan 50 punten) op basis van ruimtelijke of ecologische structuur in combinatie met zichtbaarheid, toekomstwaarde en educatieve, dendrologische of cultuurhistorische waarde.

Voor deze bomen gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- in principe geen verlening van kapvergunning; uitgangspunt is dat deze bomen op duurzame wijze ingepast worden. Is dit niet mogelijk dan geldt een (compenserende) herplantplicht of financiële compensatie;
- duurzame inpassing in het uit te voeren werk op basis van een eenvoudige Boom Effect Analyse (BEA);
- in geval van aanleg-, bouw- of sloopactiviteiten binnen een straal van 10 meter uit het hart van de stam worden beschermende maatregelen opgelegd op basis van artikel 10 van de Bomenverordening gemeente Doetinchem.

Binnen het projectgebied bevinden zich 3 laanbeplantingen en 8 bomen die als 'waardevol' betiteld zijn en ingepast dienen te worden:

- Doetinchemseweg, 27 stuks, laanbeplanting van lindes
- Koksgoedweg: 116 stuks, laanbeplanting van lindes
- Kieflandseweg: 15 stuks, laanbeplanting van knotwilgen
- Kieflandseweg 3, 1 stuk, zomereik;
- Kieflandseweg 10, 3 stuks;
- Koksgoedweg 12, 1 stuk;
- Plantage Allee 3, 1 stuk;
- Veenweg, 1 stuk
- Veenweg 6, 1 stuk;

#### C Normaal - streven naar inpassing:

Het gaat hierbij om bomen die op lokaal niveau (buurt, straat) in beperkte mate beeldbepalend zijn. Deze bomen scoren op basis van de bijdrage aan de ruimtelijke of ecologische structuur in

combinatie met zichtbaarheid, toekomstwaarde en educatieve, dendrologische of cultuurhistorische waarde. Veelal gaat het om bomen van beperkte grootte/ouderdom, ofwel bomen die niet volledig zichtbaar zijn, een beperkte toekomstwaarde hebben of geen deel uitmaken van een visuele of ecologische structuur.

Voor deze bomen gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- in principe is verlening van kapvergunning mogelijk; in geval van kap geldt een herplantplicht of financiële compensatie;
- indien passend binnen de planontwikkeling streven naar duurzame inpassing in het uit te voeren werk op basis van een eenvoudige Boom Effect Analyse (BEA);
- in geval van aanleg-, bouw- of sloopactiviteiten binnen een straal van 10 meter uit het hart van de stam worden beschermende maatregelen opgelegd op basis van artikel 10 van de Bomenverordening gemeente Doetinchem.

Binnen het projectgebied vallen vele bomen in de categorie 'normaal - streven naar inpassing'.

#### D Overig

Het gaat hierbij om bomen die geen of een beperkte betekenis hebben voor de omgeving. Veelal gaat het om nog jonge bomen of bomen die een lage toekomstverwachting hebben dan wel geen deel uitmaken van of rol van betekenis spelen binnen een ruimtelijke of ecologische structuur.

Voor deze categorie bomen gelden de volgende uitgangspunten:

- verlening van kapvergunning is mogelijk;
  - in geval van kap geldt alleen in specifieke gevallen een herplantplicht of financiële compensatie.
- Binnen het projectgebied vallen vele bomen in de categorie 'overig'. De bomen die in de categorieën 'Bijzonder en Waardevol' vallen zijn allemaal landmeetkundig ingemeten. Zowel qua plaats als qua kroonprojectie. Op kaart 10 "Bomen en groenelementen" achterin is een en ander aangegeven, onderstaand kaartje geeft een indruk.





### **Bestaande groenstructuur**

Naast de laanbeplanting en de bomen zijn de erven op zichzelf de groenelementen in dit gebied. Het merendeel van de erven is beperkt of soms in het geheel niet voorzien van beplanting. In geval beplanting aanwezig is gaat het veelal om jongere, weinig beeldbepalende houtopstanden.

Binnen het projectgebied zijn vier erven beoordeeld als 'waardevol'. Het gaat hierbij om de volgende erven:

- Beekseweg 43;
- Kieflandseweg 1;
- Kieflandseweg 6;
- Kieflandseweg 10;

Deze erven vormen gezamenlijk een 'groen eiland' binnen het projectgebied en dragen in hoge mate bij aan de karakteristieke ensemble van boerderijen, graslanden en beplantingen in het gebied rondom de Kieflandseweg.

De beplanting van de overige erven in het plangebied is aan te merken als 'niet waardevol'. In geval deze erven ten dele of geheel plaats moeten maken voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan aangenomen worden dat dit uit oogpunt van waardevol groen geen belemmeringen oplevert.

### **Ecologische structuur**

Belangrijke ecologische elementen in de directe omgeving en in het plangebied van Wehl - Zuid zijn: bosgebied Plakslag, het Wehse bos, spoorlijn Arnhem-Doetinchem die als verbinding fungeert voor droogtminnende plant- en diersoorten; oude laanbeplanting aan de Koksegoedweg. Tevens vormen de oude erfbeplantingen met oude hoogstamfruitbomen, bestaande meidoornhagen / houtsingels en enkele zware solitaire bomen een goede leefomgeving voor aanwezige dieren en planten.

Vanuit de bestaande bosgebieden vliegen vogels, vleermuizen en andere dieren via erfbeplantingen naar het stedelijk gebied van Wehl en visa versa. Door het aanleggen van nieuwe groene gebieden binnen het plangebied Wehl - Zuid ontstaat een duurzame uitwisseling van dieren en planten en een goed biotoop/habitat.

### **Flora en faunaonderzoek**

Dit jaar is een uitgebreid natuuronderzoek plaats gevonden naar voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Hierbij kan geconstateerd worden dat het gebied belangrijk is voor jagende kerkuilen, steenuilen en andere weidevogels. Jagende en voorkomende vleermuizen zijn aangetroffen in oude veldschuren en oude bewoning. De bestaande erfbeplantingen met oude bomen is belangrijk als voortplantingsplaats voor de aangetroffen spechten.

Langs de Plantage Allee zijn in de sloot enkele kikkers en padden aangetroffen. In een loods langs de Beekseweg is een steenarter gesignaleerd. Langs de kanten van de sloten waar enige ruigte is komen nog hazen voor.

Het definitieve natuuronderzoeksrapport werd eind 2009 verwacht. Inmiddels is het onderzoek al wel afgerond, maar de definitieve rapportage nog niet. De uitkomsten zullen meegenomen worden in de vervolgfases van Stedenbouwkundig Plan en bestemmingsplan.

## **Ruimtelijke context**

### **Beeldbepalende elementen en zichtlijnen**

Wehl Zuid is onderdeel van het essenlandschap rondom Wehl. Het essenlandschap is in het algemeen kleinschalig en besloten. De dorpen in een essenlandschap, zoals Wehl en Kilder, kennen erf-, brink- en wegbeplantingen.

De akkers en weilanden worden omringd door houtwallen. Vanuit de dorpen ontspringt een uitwaaiend wegenpatroon. De Beekseweg en de Doetinchemseweg/ Koksegoedweg maken ook onderdeel uit van dit oude wegenpatroon.

Nabij Wehl Zuid is een aantal beeldbepalende elementen nog steeds aanwezig. Lijnvormig zijn de oude wegen Beekseweg en Doetinchemseweg/Koksegoedweg. Nieuwe lijnen zijn de spoorweg Arnhem - Doetinchem en de Weemstraat. Herkenningspunten in de omgeving zijn de voormalige silo naast het station, het station zelf en de rotonde in de Weemstraat. Andere kenmerkende elementen zijn de laanbeplanting langs de Koksegoedweg en het bosgebied ten zuidwesten van het plangebied. Op kaart 11 "Ruimtelijke context" van de bijlagen, is een en ander gevisualiseerd.

### **Ruimtegebruik**

Het gebied aan de zuidkant van Wehl wordt gekenmerkt door een mix van kleinschalige agrarische bedrijven, intensieve veehouderijen, woningen en kleine bedrijfstjes zoals horeca en aan het buitengebied verbonden functies zoals een manege.

De ontwikkeling gedurende de afgelopen twee eeuwen laat een ontwikkeling zien van een gebied met veel akkers en weilanden, waarbij de bebouwing zich als een gordel op de hogere gronden rondom Wehl bevindt, naar een gebied waar de A18 is aangelegd. Doetinchem en Wehl beide sterk zijn gegroeid en Doetinchem de sprong over de Oude IJssel richting Wehl heeft gemaakt. Door ruiwerkavelingen, waarbij kavels werden samengevoegd, heeft het landschap een grootschaliger karakter gekregen. Ook verdwenen hierdoor veel houtwallen.

In het plangebied van Wehl Zuid zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Ook zijn er twee locaties met een bedrijfsfunctie, namelijk kwekerij en schoonheidssalon, maar deze functies zijn recent veranderd. De overig aanwezige bebouwing betreft allemaal woningbouw met erbij horende bijgebouwen. De gronden zijn grotendeels agrarisch in gebruik, beroepsmatig danwel hobbymatig. Rondom alle woningen zijn tuinen en erven van deze woningen gelegen. Op kaart 11 "Ruimtelijke context" achterin, is dit alles weergegeven.

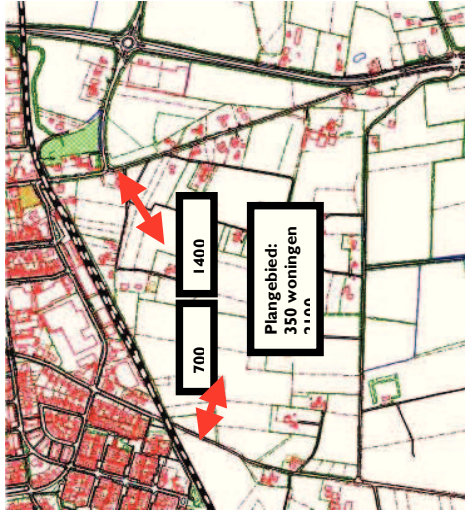
## **Verkeer**

De gemeente maakt gebruik van een verkeersmodel. Een verkeersmodel is een indicatie hoe het verkeer zich zal ontwikkelen. Het bestaande verkeersmodel geeft een beeld van de verkeersintensiteit in 2005. Daarnaast is een blik in de toekomst mogelijk. Gegevens uit een verkeersmodel zijn niet klakkeloos over te nemen. Een en ander is afhankelijk van ontwikkelingen in een groter gebied dan alleen Wehl-Zuid. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van een Regionaal Bedrijven Terrein (kortweg RBT) heeft ook gevolgen voor het verkeer op de Plantage Allee: in mindere mate op de Doetinchemseweg.

### Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer geschiedt via de Veenweg en Koksgoedweg op de Doetinchemseweg. Deze aansluiting is geleid op de te verwachten intensiteiten van maximaal 400 woningen, voldoende. Gezien de te verwachten verkeersbewegingen uit de nieuwe woonwijk is het niet realistisch een rotonde aan te leggen op de t-splitsing Koksgoedweg-Doetinchemseweg. De Doetinchemseweg is de toegangsweg naar het dorp. Het moet duidelijk zijn dat de Koksgoedweg ondergeschikt is. Bovendien is er geen ruimte voor een rotonde op de genoemde locatie.

Een tweede ontsluiting van het gebied kan goed geschieden op de Beekseweg. De voorkeur gaat er naar uit om het "verlengde" van Veenweg af te buigen richting het noorden en daar aan te sluiten op de Beekseweg (er is geen directe doorgaande route tussen de Koksgoedweg en de Beekseweg). Hierdoor ontstaat een logische route vanuit de woonwijk richting het dorp. Bovendien wordt het zo ontmoedigd om de wijk via de Beekseweg en Plantage Allee te verlaten.



De ontsluiting van de nieuwe woonwijk heeft wel gevolgen voor de drukte op de Beekseweg, maar in mindere mate dan verwacht wordt. De inschatting is dat het aantal motorvoertuigen van Wehl Zuid dat gebruik maakt van de Beekseweg 700 per etmaal zal bedragen. Dit verkeer verdeelt zich ook nog in noordelijke en zuidelijke richting. Het sluipen door de wijk van de Doetinchemseweg naar de Beekseweg zal onaantrekkelijk worden gemaakt door de inrichting van de wegen in de wijk: een smal profiel waar niet hard gereden zal kunnen worden zal daar aan bijdragen.

De wijk zal niet direct via de Plantage Allee ontsloten worden voor het autoverkeer. De Plantage Allee moet wel aangesloten blijven op de Weemstraat. Dit in verband met het recreatieve verkeer naar de campings.

	<i>Werkelijk aantal mvt 2008</i>	<i>Aantal mvt volgens verkeersmodel 2005</i>	<i>Toename als gevolg van ontwikkeling Wehl-Zuid</i>
<i>Beekseweg</i>	1500	1700	+ 700 = 2200
<i>Plantage Allee</i>	800	1300	+350 = 1150*
<i>Doetinchemseweg</i>	3450	3600	+ 1400 = 4850

Het verkeer op de Plantage Allee zal toenemen. De Plantage Allee is een weg in het buitengebied waar een snelheid van 60 km/uur is toegestaan. De weg voldoet aan de gestelde eisen en kan de nu voorziene toename van het verkeer verwerken. Op het moment dat blijkt dat de verkeersintensiteit op de Plantage Allee te hoog wordt, kunnen verkeersremmende en snelheidsremmende maatregelen overwogen en genomen kunnen worden.

### Fietsverkeer

Om het fietsen vanuit de wijk richting recreatiegebied, station en centrum te stimuleren heeft het de voorkeur een fietsverbinding te maken tussen de Plantage Allee en het dorp. Een fietsontsluiting aan de noordzijde zou op de Doetinchemseweg kunnen geschieden ten zuiden van de spoorlijn. Op deze wijze worden de fietsers voor een deel weggehaald van de kruising Veenweg, Koksgoedweg en Doetinchemseweg.

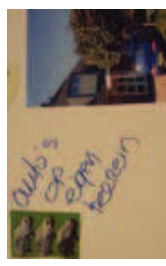
Begin 2009 wordt gestart met de verbetering van de scherpe bocht in de Doetinchemseweg, ter plaatse van de aansluiting van de Koksgoedweg. Voor de fietsers komen er in de bocht vrijliggende fietspaden, zodat ze gescheiden zijn van het gemotoriseerde verkeer. Tevens wordt uitgegaan van een nieuwe, aanvullende langzaam verkeersverbinding achter de woningen Doetinchemseweg 3, 5 en 5a. Daarnaast is het streven om de fietsers uit de wijk ter hoogte van het spoor aan te laten sluiten op de Doetinchemseweg of de spoorlijn ongelijkvloers te kruisen. Op deze manier worden de fietsers zoveel mogelijk van Doetinchemseweg af gehaald.

Daarnaast wordt de bebouwde komgrens verlegd tot bij de rotonde in de Weemstraat (is nu tussen de bocht en de spoorwegovergang).

Daarnaast dient er een goede fietsverbinding gecreeerd te worden vanaf het station richting het toekomstige Regionale Bedrijventerrein (RBT). De Koksgoedweg leent zich hier bij uitstek voor.

### Parkeren.

Het parkeren dient in principe op eigen terrein te geschieden. De parkeernorm voor de categorie woningen in het duurdere segment is 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zouden naast elkaar op eigen terrein gesitueerd moeten worden. Hierin wordt de garage niet meegenomen!



Voor het parkeren van bezoekers (de norm daarvoor is 0,3 parkeerplaatsen per woning) zal zo mogelijk ook op eigen terrein dienen te worden voorzien en verder in de openbare ruimte; dit kan door op een aantal nader te bepalen plaatsen op de straat ruimte daarvoor te reserveren.

### Profielen

De Plantage Allee blijft een 60 km/uur weg, omdat deze weg een overwegende doorgaand verkeer-functie heeft. De Beekseweg gaat ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe wijk over in een 50 km/uur weg. Een andere optie is deze overgang direct na de kruising met de Plantage Allee te leggen. Tevens zal dan de bebouwde komgrens verlegd worden. Ook zal de komgrens op de Doetinchemseweg verlegd worden tot bij de rotonde in de Weemstraat. De Koksgoedweg zal aangewezen worden als 30 km/uur weg.

Reeds bij de planvorming zijn er aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden (en ook kan!) om te voorkomen dat er (potentieel) sociaal onveilige situaties in de woonomgeving ontstaan. Voorkomen moet worden dat er barrières tussen Wehl-Zuid en het dorp ontstaan. Nu ligt er al een belangrijke barrière in de vorm van de spoorlijn. Er dient de nodige aandacht besteed te worden aan de door-kruising hiervan. Daarom wordt de ontsluiting en aansluiting op beide overwegen gericht en wordt er gewerkt aan de mogelijkheid het station vanuit de zuidkant te bereiken.

Bij de fasering zal er aandacht voor zijn dat delen van de wijk die zijn opgeleverd niet worden ontsloten via wegen langs alleen maar braakliggende terreinen. Ook wordt ingezet op menging van woningtypen, met name vanuit het oogpunt van de beoogde bewoners (woningen voor starters, ouderen, etc).

Voorkomen dient te worden dat gebieden zonder woningen op de route van en naar het station liggen. Ook dienen er één of meer intensief gebruikte routes voor langzaam verkeer door het gebied te lopen, naast recreatieve mogelijkheden door meer groene gedeeltes. Het verloop dient duidelijk te zijn en er dient goede verlichting te zijn. De langzaamverkeerroutes dienen zodanig te lopen dat ze het station en de fietsenstalling verbinden met Wehl-Zuid.

Ten aanzien van de woningen geldt dat deze op de straat gericht moeten zijn. Vanuit de woning moet dan zoveel mogelijk zicht op het trottoir/langzaamverkeer-verbinding zijn (informeel toezicht). Belangrijk is ook het vermijden van lange blinde gevels. Tevens dient de hoofdentree van een gebouw zich zoveel mogelijk aan of in ieder geval naar de straatzijde te richten.

#### Hulp- en nooddiensten

Door hulp- en nooddiensten worden specifieke eisen aan de inrichting van de openbare wegen gesteld. Het inrichtingsplan zal dan ook met deze diensten besproken worden. De algemene bereikbaarheidseisen zijn:

- Bij 1-zijdige ontsluiting vrije doorrijbreedte minimaal 5,50 m obstakelvrij; rijloperbreedte minimaal 2,50 m.
- Bij 2-zijdige ontsluiting vrije doorrijbreedte minimaal 3,50 m obstakelvrij; rijloperbreedte minimaal 2,50 m.
- vrije doorrijhoogte minimaal 4,20 m.

Ook de bochtstralen dienen aan de vereisten voor bereikbaarheid door calamiteitendiensten te voldoen.

#### Afvalinzameling

Ter leging van de in de gemeente gebruikte minicontainers en ondergrondse containers dienen deze goed bereikbaar te zijn met de huisvuilauto. De benodigde vrije straatbreedte bedraagt in verband met de ledigings-arm minimaal 4,50 meter. In verband met deze grijp-arm is de benodigde draaicirkel van vuilniswagens minimaal 15 meter. In doodlopende straten dient rekening gehouden te worden met een draaicirkel van 17 meter.

Een minimale boomkroonhoogte van 5 meter is bij het ledigen van minicontainers vereist.

Bij de verdere uitwerking zal gekeken worden waar knelpunten komen te liggen en hoe deze op te lossen.

In de paragraaf "openbare ruimte" worden nadere eisen aangegeven.

De hoofdontsluiting van de wijk (Veenweg en het vervolg daarvan richting de Beekseweg) dient een profiel moeten hebben van 5,0 tot 5,5 meter breed. Dat kan zo nodig gecombineerd worden met een trottoir, dan is parkeren op de weg mogelijk aan één zijde. Voor de overige wegen in een woonwijk voldoet normaliter een profiel 4,5 - 5 m. Dan kan er eenzijdig op de rijbaan worden geparkeerd. Wanneer het profiel smaller gemaakt wordt zal er een vorm van bermverharding moeten zijn zodat auto's elkaar kunnen passeren.

Het woongebied Wehl-Zuid wordt een verblijfsgebied (maximale snelheid 30 km/uur), bij voorkeur zonder doodlopende wegen (Wijken voor Verkeer). Met andere woorden, speldknoppen verbinden. De wijk zal bestaan uit zogenaamde "erftoegangsstraten".

#### Erftoegangsstraten: deze categorie wegen hebben een verblijfsfunctie.

Als uitgangspunt geldt op erftoegangswegen een ontwerpsnelheid van 30 km/uur.

- De erftoegangsweg is duurzaam veilig vorm te geven als een rijloper van 4,00 - 5,50 meter breed (afhankelijk van parkeren op rijbaan).
- Uitzichtbelemmerende obstakels dienen of kruisingen van wegen op een zodanige afstand van de kruising te worden geplaatst dat verkeersdeelnemers voldoende zicht op elkaar hebben om het kruisen veilig te kunnen uitvoeren.

Kaart 12 "Verkeer" van bijlage E, geeft een en ander voor Wehl-Zuid concreter weer.

Gezien de geringe omvang van de wijk en de te verwachten verkeersbewegingen, wordt tijdens de verdere uitwerking van de plannen uitgegaan van een rijloper van 3,50 m. Parkeren kan dan niet op de rijloper plaats vinden. Dit zal parallel aan de rijloper of in zogenaamde parkeer-koffers moeten geschieden. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein geschiedt. Voor bezoek zal er echter ook in het openbare gebied voorzieningen getroffen moeten worden.

Door het hanteren van een dergelijke smalle rijloper kan de gewenste snelheid van 30 km/uur afgedwongen worden zonder dat daar aanvullende snelheidsremmende maatregelen noodzakelijk zijn. Omdat verkeer elkaar wel moet kunnen passeren is een vorm van passeerstroken noodzakelijk. Dit kan ook door het aanbrengen van bermverharding.

#### Station

In het kader van de ontwikkelingen rond het spoor is het aan te bevelen om een langzaam verkeer doorsteek te maken vanuit Wehl-zuid over het spoor. Treinreizigers kunnen op die manier snel naar het station. Dan moet er wel ruimte gerealiseerd worden rond die plek voor mogelijke fietsstalling dan wel parkeerplaatsen.

Voor wat betreft spoorverbreding / verdubbeling moet wel ruimte gereserveerd worden c.q. dienen geen ontwikkelingen plaats te vinden die dit onmogelijk maken.

#### Sociale veiligheid

Aandachtspunt in het kader van de sociale veiligheid zijn de achterpaden die tot doel hebben woningen (bergingen) via de achtertuin te ontsluiten, deze zijn wel of niet openbaar. Ze mogen niet doodlopend zijn in verband met de sociale veiligheid en mogen niet 'koud' op de weg aansluiten in verband met verkeersveiligheid. Het beheer en onderhoud ligt niet bij de gemeente.

## Bebouwing en openbare ruimte

In dit hoofdstuk wordt nadrukkelijker ingezoomd op de uitgangspunten en randvoorwaarden alsmede de ambities voor de nieuw te realiseren (woon)bebouwing in het gebied alsmede de nieuw in te richten openbare ruimte.

### Woningbouw

Het aantal te realiseren woningen in Wehl-Zuid ligt tussen de 200 en 400 woningen. Deze ruime marge komt voort uit de behoefte in te kunnen spelen op de vraag naar verschillen in grootte van kavels. Belangrijk is om enerzijds een duidelijk beeld te krijgen van het gewenste programma voor aantallen woningen, anderzijds duidelijkheid naar de financieringscategorie. Om een eenduidig beeld te verkrijgen, wordt in het verdere vervolg uitgegaan van de maximale opgave, namelijk 400 woningen. Dit wordt ook meegenomen in de diverse berekeningen, denk aan verkeersintensiteiten en geluid.

### Woningbouw (kwantitatief)

In Wehl-Zuid zal uitgegaan worden van maximaal particulier-opdrachtgeverschap. Teneinde dit in goede banen te leiden dient er een concreet plan te komen voor fase 1 en een aanzet voor de volgende fasen. Uiteraard dient er ruimte te zijn tussentijds om een en ander bij te stellen naar aanleiding van opgedane ervaringen en eventuele wijzigingen aan de vraagzijde. Onderstaand overzicht laat de woningvoorraad in Wehl per 2008 zien.

#### Woningvoorraad Wehl (10 juli 2008)

	koop	huur	Totaal	%	aandeel koop	aandeel huur
Vrijstaand	993	52	940	39%	51%	11%
2A1 kap	590	57	329	14%	30%	12%
rij/hoekwoning	304	230	899	37%	16%	47%
bov./ben.woning	12	15	202	8%	1%	3%
app./flat	61	138	59	2%	3%	28%
<b>Totaal</b>	<b>1960</b>	<b>492</b>	<b>2429</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: gD, afdeling WOZ (bewerkt)

Op het moment is de woningbehoefte in de gemeente Doetinchem bepaald aan de hand van het WoON onderzoek van VROM (2006). Hieruit is, in overleg met marktpartijen, de Dynamische Woningmarkt Scan ontwikkeld. De Dynamische Woningmarkt Scan vormt voornamelijk de basis voor het lokale woonbeleid. De Dynamische Woningmarkt Scan is gericht op woonmilieus. Wehl valt, samen met Gaanderen, onder het "centrum dorps" woonmilieu. In de intentievereenkomst met Vestia wordt eveneens gerefereerd aan de Dynamische Woningmarkt Scan voor de verdere uitwerking van de woningdifferentiatie.

Toegespirst op het woonmilieu centrum dorps zijn de algemene richtlijnen in de Dynamische

Woningmarkt Scan voornamelijk bepaald op:

- 25 % van de totale woningbouw in de gemeente Doetinchem zou moeten plaats vinden in het woonmilieu centrum dorps (Wehl en Gaanderen).
- Er zou moeten worden ingezet op 20 % appartementenbouw
- De huur-koop verhouding zou 40 %-60 % moeten zijn, waarbij met name extra aandacht voor betaalbare huur zou moeten komen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat op dit moment een lokaal woningmarktbehoefte onderzoek wordt gestart. Met dit onderzoek wordt getracht (nog) meer inzicht in de woonwensen te genereren, met daarbij meer aandacht voor de specifieke woonwensen van de Wehlse (en Gaanderse) bevolking. Eind 2008 zal dit onderzoek gereed zijn. Dit kan leiden tot een bijstelling van het woningbouwprogramma, zoals dat in dit SPvE als uitgangspunt wordt genomen.

### MARKTONDERZOEK langere termijn (rapportage 2006)

Woningtype	percentage	Aantal	Correctie in percentage	Aantal
Eengezins koop (merendeel vrijstaand)	45	180	65	260
Eengezins koop (starters)	15	60	25	100
Eengezins huur (middelduur)	5	20	5	20
Appartementen koop	5	20		
Appartementen huur middelduur	25	100		
Appartementen huur duur	5	20	5	20
<b>Totaal Wehl</b>	<b>100 %</b>	<b>400</b>	<b>100 %</b>	<b>400</b>

De bovenstaande tabel is afkomstig uit de bestuursopdracht. Er is uitgegaan van 400 woningen. De aangegeven correctie komt voort uit het verwijderen van de percentages appartementen. Dit aandeel appartementen zal vooral in de dorpskernen kunnen worden gebouwd. Het merendeel van de eengezinswoningen zal, gezien de vraag, in een landelijk woonmilieu kunnen worden ontwikkeld. Juist Wehl-Zuid kan in dat landelijke woonmilieu voorzien. Dit programma sluit het meest aan bij de ambities ten aanzien van Wehl-Zuid; zowel qua doelgroepen als kwaliteit en exploitatie.

Teneinde recht te doen aan het dorps karakter met een landelijk woonmilieu, dient bij de uitgifte van de kavels rekening te worden gehouden met een zodanige grootte (breedte en oppervlakte) van de kavel, dat dit recht doet aan het dorps karakter. De wens is een minimale oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup> bij geschakelde woningen, waarbij rijenbouw mogelijk is tot maximaal 5 aaneengesloten woningen. De minimale kaveloppervlakte geldt voor de hoekwoningen, de tussenwoningen zullen een kleinere perceeloppervlakte hebben.

Daarnaast is de wens voor vrije kavels een minimale kavelbreedte van 12 meter en een minimale oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>. De maximale grootte van een kavel is 5000 m<sup>2</sup>. Dit aantal zal echter beperkt blijven.

### Woningbouw (kwalitatief)

In aansluiting op het voorstaande verhaal, is er een duidelijke roep vanuit de Wehse bevolking (en namens hen de Dorpsraad Wehl) om juist goedkope woningen te bouwen voor mensen die beginnen op de kopersmarkt. Hierbij wordt veelal de term "starterswoningen" gebruikt.



### Wat zijn precies starterswoningen?

Starterswoningen zijn, in het geval van koopwoningen, woningen met een koopprijs tot € 170.000,- vrij op naam (v.o.n.). Een en ander op basis van het Convenant "Stimulering goedkope woningen" (SGW) zoals dat met de provincie Gelderland is afgesloten. Dit is een vaste prijs welke niet automatisch wordt geïndexeerd.

Dan is er nog de vaak gehoorde maximale grens van € 200.000,-. Over het algemeen worden er voor koopwoningen prijsklassen gehanteerd. Vrom, en de gemeente Doetinchem in navolging, hanteert de indeling 30-40-30, wat betekent 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Hierbij wordt naar het landelijke woningbestand gekeken, waarbij de volgende prijzen horen: tot € 200.000, van € 200.000 tot € 330.000 en meer dan € 330.000. In deze reguliere indeling is de goedkope klasse dus inderdaad € 200.000, maar in het geval van starters of SGW is er echter sprake van een "speciale prijsgrens".

### Woningbehoefte van starters

Net als in de rest van de gemeente geldt ook voor Wehl dat het 'startersprobleem' niet volledig in beeld is. Het is wel mogelijk om globaal voor de gehele gemeente Doetinchem de woningbehoefte van starters te bekijken aan de hand van het WoON onderzoek.

Ten tijde van het onderzoek (2006) waren er circa 5500 verhuisgeneigde huishoudens (wens om binnen 2 jaar te verhuizen). Hiervan waren circa 3500 doorstromers, circa 500 migranten en circa 1500 starters. Ruim een kwart van de verhuisgeneigde huishoudens was dus een startershuishouden. Onder de starters was de eigendomswens 60 % huur en 40 % koop. De helft van de starters zocht een eengezinswoning en de andere helft een meergezinswoning (appartement). De wens van alle verhuisgeneigde huishoudens in Doetinchem was 56 % koop en 74 % eengezinswoning. Starters zoeken dus iets meer in de huur en appartementen categorie.

Indien we er vanuit gaan dat de verhuisgeneigdheid en de verhuiswensen op dit moment gelijk zijn aan die van het onderzoek in 2006 en indien er vanuitgegaan wordt dat de Wehse situatie niet wezenlijk verschilt van die van de gehele gemeente Doetinchem kan geconcludeerd worden dat een kwart van de woningzoekenden een starter is. Die zoekt iets meer in de huursector, waarbij het niet uitmaakt of dat een eengezinswoning of een meergezinswoning (appartement) is.

Recent landelijk onderzoek "Starters aan zet" onderkent dat "de starter" veelzijdig is en verdeelt "de starter" in 7 categorieën. Dit zijn: jeugdig mobiel, jong traditioneel, laاتبloeier, klimmer, vliegende starter, herstarter en bemiddelde herstarter. Elk heeft zijn eigen levensstijl, mogelijkheden, voorkeuren etc., en ze zijn absoluut niet als één en dezelfde groep te bestempelen. Zo zijn 'klimmers' en 'vliegende starters' vooral gericht op (groot) stedelijke woonmilieus terwijl de 'jong traditioneel' zich daar juist van afkeert.

Voor een dorpse woonomgeving zoals Wehl zou, volgens het onderzoek, moeten worden uitgegaan van

de 'jong traditioneel' en de 'laاتبloeier'. De jong traditioneel kenmerkt zich als jonge 20-er die vanuit het ouderlijk huis het liefst gaat samenwonen in een grondgebonden koopwoning in een dorp of kleine stad, heeft een modaal inkomen. De 'laاتبloeier' kenmerkt zich als 30-er die door de 'hoge' leeftijd iets meer te besteden heeft. De wens is een grondgebonden koopwoning en sociale contacten in de huidige woonplaats zijn erg belangrijk.

De starter in een centrum dorps woonmilieu is dus, volgens dit landelijke onderzoek, meer dan de gemiddelde starter georiënteerd op grondgebonden (koop)woningen en heeft daar ook meer middelen voor.

### Startersprobleem in Wehl?

Het is niet bekend hoe groot het startersprobleem is in Wehl. In het algemeen hebben starters het moeilijk op de woningmarkt, onder andere vanwege de sterk gestegen huizenprijzen en achterblijvende inkomensontwikkeling. Daarnaast wordt het startersprobleem versterkt door ontbreken van voldoende goedkope woningen en alternatieven in de huursector. In het RIGO onderzoek worden twee makelaars en corporatie Vestia aan het woord gelaten voor hun visie op de differentiatie. Hieruit wordt duidelijk dat er behoefte is aan goedkope koop- en huurwoningen, mede voor het behoud van jongeren. Zij allen noemen in hun differentiatie van het woningprogramma goedkope koopwoningen voor koopstarters.

In het plangebied Wehl Zuid lijken starterswoningen goed te passen. 'Dorpse' starters hebben volgens landelijk onderzoek meer dan andere starters behoefte aan grondgebonden woningen. Dit zouden het liefst goedkope koopwoningen moeten zijn, waarbij geldt max. €170.000, maar eventueel tot €200.000. Lokale bewerking van het WoON onderzoek laat echter ook zien dat 60% van de starters in de gemeente Doetinchem op zoek is naar een huurwoning. Bovendien zijn starters niet enkel op zoek naar grondgebonden woningen. De helft van de starters in de gemeente Doetinchem is op zoek naar een appartement. Hoewel dorpse starters dus meer georiënteerd lijken op grondgebonden koopwoningen betekent dit niet dat alle starterswoningen in het grondgebonden koopsegment moeten zitten.

Het gebied tegen de spoorlijn van Wehl-Zuid leent zich goed voor projectmatige bouw van starterswoningen in het grondgebonden koopsegment, maar ook in het huursegment en appartementensegment.

Verder hoeven de starterswoningen niet allemaal in de eerste fase te zitten. In de overige twee fasen zitten in principe eveneens mogelijkheden om starterswoningen te realiseren, eventueel met (collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO). Hiermee zijn elders voor starters inmiddels goede ervaringen opgedaan, waarbij de kosten tot 40% onder de marktwaarde van de woningen werden teruggebracht. De mogelijkheden hiervoor zouden meer uitgezocht moeten worden, zoals de animo onder Wehse starters voor CPO en eisen die bijvoorbeeld aan kavels gesteld kunnen worden.

Een gedifferentieerd woningbouwprogramma komt eigenlijk het meest ten goede aan starters. Dit betekent voldoende goedkope koop- en huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen, maar ook dure woningen (of PO), waarmee de doorstroming wordt bevorderd en er elders in Wehl (meer) goedkopere woningen beschikbaar komen. RIGO adviseerde in haar onderzoek eveneens een gedifferentieerd woningbouwprogramma toe te passen.

Vooralnsg wordt beperkt ingestoken op appartementen in Wehl-Zuid (zie tabel aan het begin van deze paragraaf). De reden is dat deze vooral in de dorpskern gebouwd zouden kunnen worden. Hiervoor zijn echter geen specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van mogelijke

woningbouwlocaties. Bovendien ligt het noordelijke deel van Wehl Zuid relatief centraal als de gehele wijk ontwikkeld wordt, zowel ten opzichte van de dorpskern als ten opzichte van het station (lets dat ook in dit SPvE wordt onderkent). Dit maakt de locatie juist geschikt voor appartementen.

Bovendien is de bijstelling van de appartementen zodanig dat alleen de dure huur voornamelijk zal worden gerealiseerd (5 % van de totale woningbouw in Wehl Zuid). Uit recente onderzoeken blijkt echter dat de vraag naar dure huur verzadigd lijkt. Bij dure huur moet gedacht worden aan maximaal € 800,- per maand.

Verder blijkt uit de opvatting van onder andere Vestia dat er ruimte is voor sociale huurwoningen. Het lijkt dan ook onlogisch om alle sociale huurappartementen te schrappen in Wehl Zuid en alleen de dure huurappartementen te ontwikkelen.

Een andere reden voor het toevoegen van meer huurwoningen zou gezocht kunnen worden in het nog te realiseren RBT. In het RI&O is hiervoor eveneens de extra woningbehoefte binnen Wehl berekend. De vraag is welke werkgelegenheid, en daarmee welke bewoners, dit bedrijventerrein aan gaat trekken. Zullen dit mensen zijn die zich voor langere tijd vestigen in Wehl of bestaat dit vooral uit tijdelijke mensen/contracten van buiten de regio, zonder intentie om te kopen? Voldoende aanbod van huurwoningen zou wellicht ten goede kunnen komen aan het aantrekken van personeel in het RBT.

Verder behelst het plan Wehl Zuid veel particulier opdrachtgeverschap (PO). Het bijgestelde programma is veelal ten gunste van dit segment gekomen. Naar verwachting trekt het PO voornamelijk doorstromende huishoudens uit Wehl en wellicht nieuw in Wehl te vestigen huishoudens. Voor PO bestaat landelijk, regionaal en lokaal veel aandacht. Woningen die in PO worden gerealiseerd voldoen meer aan de kwalitatieve woonwensen dan woningen die in projectbouw worden gerealiseerd. De focus op de kwaliteit wordt steeds belangrijker, zeker bij een afnemende bevolking, waar Wehl in de toekomst waarschijnlijk mee te maken gaat krijgen. Bovendien kunnen Wehlse inwoners binnen eigen dorp hun woonwensen realiseren en laten zij hun huidige woning achter. Hierdoor komen er hoogstwaarschijnlijk meer starterswoningen vrij.

In het verleden heeft de gemeente Wehl een lijst met inwoners bijgehouden die belangstelling hadden voor vrije kavels. Uit recente inventarisatie lijkt de animo nog steeds omvangrijk te zijn. Dit geeft weliswaar aan dat er behoefte is aan particulier opdrachtgeverschap, maar hierbij moet bedacht worden dat deze inventarisatie selectief is geweest.

#### **Blijvende aandacht voor starters**

Er is over het algemeen veel aandacht voor de startersproblematiek. Zo is de gemeente Doetinchem voornamelijk de Starterslening in te voeren en is er met de provincie het convenant Stimulerend Goedkope Woningbouw (SGW) gesloten. Dit is niet persé voor starters, maar impliceert het wel een beetje. Beide hierboven genoemde intenties hebben als uitgangspunt dat de kosten van een koopwoning maximaal € 170.000,- mag zijn. Daarnaast is er binnen het convenant SGW ook aandacht voor sociale huur. Beide intenties hebben dan ook als consequentie dat de gemeente ervoor moeten zorgen dat de woningen er ook daadwerkelijk komen.

Anderszids is het bouwen van goedkope koopwoningen één ding, het behouden van de lage prijs is de andere kant. Vaak worden goedkope woningen gerealiseerd door de grondprijs te verlagen. Bij doorverkoop van de woning speelt deze 'subsidie' niet meer en heeft de grond haar werkelijke waarde waardoor de woning een stuk duurder is. Een andere mogelijkheid is het bouwen van kleine

goedkope woningen. Deze worden vaak door de eigenaar toch weer uitgebouwd, waardoor de woning veel meer waard is geworden en het starterssegment overstijgt. De toevoeging van starterswoningen heeft daarom vaak, zeker bij grondsubsidiering, maar een eenmalig effect.

Mogelijkheden om dit tegen te gaan en de woningen betaalbaar te houden zijn verscheidene huur- en koopvarianten, bijvoorbeeld door terugkoopgarantie of maatschappelijk gebonden eigendom. Vooral van de kant van corporaties is veel aandacht voor dergelijk constructies. Het feit dat er een intentieovereenkomst is met Vestia maakt het mogelijk om samen naar dergelijke constructies te kijken.

#### **Programmering Woningbouw Wehl Zuid**

Om Wehl Zuid een wijk voor de "Wehlenaren" te laten zijn is een gedifferentieerd woningbouwprogramma nodig. Dit moet er op gericht zijn om reeds gevestigde inwoners een kans te geven om hun woonwensen te realiseren, waarmee doorstroming wordt bevorderd. Anderszids moet het ook kansen bieden voor (koop)starters, waarmee voorkomen wordt dat jongeren bij gebrek aan mogelijkheden uit het dorp vertrekken. Dat leidt tot een enigszins aangepast woningbouwprogramma.

Een programmering met 25 % starterswoningen lijkt, op basis van lokale gegevens uit 2006, zeker op zijn plaats. De starter is het meest geboort bij een goede differentiatie van het woningbouwprogramma. Dit wil zeggen een differentiatie van grondgebonden woningen in koopklasse tot € 170.000,- en tot € 200.000,- maar ook realiseren van voldoende goedkope en middeldure huurwoningen en koop- en huurappartementen is daarom raadzaam. Daarnaast zal het particulier opdrachtgeverschap waarschijnlijk voor doorstroming zorgen en de starter voorzien van bestaande starterswoningen.

#### **Aangepast woningbouwprogramma Wehl-Zuid (indicatief)**

Woningtype	percentage	Aantal
Eengezins koop (merendeel vrijstaand)	60	240
Eengezins koop (starters)	15	60
- tot 170.000,- => 50 %		
- tot 200.000,- => 50 %		
Eengezins huur (tot aftoppingsgrens)	5	20
Eengezins huur (tot huurtoeslaggrens)	5	20
Appartementen koop	5	20
Appartementen huur (tot aftoppingsgrens) *	5	20
Appartementen huur (tot huurtoeslaggrens)*	5	20
<b>Totaal Wehl</b>	<b>100 %</b>	<b>400</b>

\*) Indien de behoefte aan deze woningen niet of in mindere mate aanwezig is, zal deze ruimte ingevuld worden door "Eengezins koop (starters)"-woningen.

Nog uit te voeren onderzoek voor de hele gemeente, met aandacht voor de specifieke woningmarkt in Wehl en Gaanderen, zal eind 2008 een beter beeld van de woningbehoefte in Wehl geven.

## Openbare ruimte

Voor alle inrichtingen en voorzieningen in de openbare ruimte geldt dat deze dienen te voldoen aan het Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte (23 november 2006).

### Speelvoorzieningen

De verdeling van speelplekken over de wijken is gebaseerd op toekomstige doelgroepen/gebruikers. De verdeling van de speelplekken dient te voldoen aan de volgende actieradius eisen:

- Straat-/blokspeelplekken: actieradius van 100 meter, inrichting voor 0-6-jarigen.
- Buurtspeelplekken: actieradius van 300 - 400 meter, inrichting voor 6-12-jarigen.
- Wijkspiegelplekken: actieradius 800 - 1000 meter, inrichting voor 12-18-jarigen.

Op 300-800 meter afstand van elkaar moeten plekken worden gerealiseerd voor bewegingsspel (sportief en balspel). Hiervoor is een ruimte nodig van ca. 30 x 100 meter. Deze ruimte dient vrij te zijn van obstakels. Als alternatief voor de kleine verspreid liggende speelplekken kan ook worden gekozen voor een paar grote speelplekken. Uitgangspunt is dat het ruimtebeslag voor deze grote speelplekken minimaal gelijk blijft aan het gecumuleerde ruimtebeslag voor de kleine speelplekken.

Bij speelvoorzieningen dient te worden gestreefd naar een inrichting met meer spelaanleiding (terreinsituaties en/of vormgevingselementen die uitnodigen tot spelen) en minder speeltoestellen. Er wordt naar gestreefd de keuze van de speelelementen/-toestellen in overleg met de omwonenden te kiezen. In verband met de sociale controle moeten speelvoorzieningen zoveel mogelijk in het zicht liggen. Situering langs een looproute verdient de voorkeur.

### Hondenuitlaatplekken

Er zijn verschillende voorzieningen voor het uitlaten van honden mogelijk, zoals hondenuitlaatplaatsen, -uitlaatroutes, -poepbakken en losloopterreinen. Deze dienen te worden aangegeven door middel van houten paaltjes met bordjes. Buiten deze voorzieningen geldt aanlijn- en opruimplicht.

Hondenuitlaatplaatsen, -routes en -losloopterreinen worden in het groen gesitueerd, waarbij uitzicht vanuit woningen op uitlaatplaatsen zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Binnen een straat van 200 meter vanuit de woningen dient ruimte voor minimaal één hondenuitlaatplaats, -route of losloopterrein aanwezig te zijn. Voor uitlaatroutes en losloopterreinen geldt een minimale grootte van 1000 m<sup>2</sup>. Daarbij worden hondenuitlaatbakken geplaatst voor het opruimen van de uitwerpselen. Hondenuitlaatbakken moeten op een redelijke afstand van huizen en tuinen in het groen worden geplaatst.

### Hulp- en nooddiensten

Door hulp- en nooddiensten worden specifieke eisen aan de inrichting van de openbare wegen gesteld. Deze zijn reeds eerder aan de orde geweest. Daarnaast gelden ook voorwaarden ten aanzien van de bereikbaarheid van woningen c.q. de situering van brandkranen. Zo gelden de volgende afstanden:

- afstand blusvoertuig tot eengezinswoning maximaal 40 m;
- afstand blusvoertuig tot meergezinswoning maximaal 15 m.

### Afvalinzameling

Voor verschillende woningtypen zijn verschillende wijzen van afvalberging en afvalaanbieding gedefinieerd. Grondgebonden woningen krijgen vanwege de grotere hoeveelheid aangeboden tuinafval kliko's. Hiervoor dienen opstelplekken gerealiseerd te worden (per aangeboden container rekening houden met een breedte van 1,10 meter (containerbreedte plus 0,30 meter)). De containers dienen naast elkaar geplaatst te kunnen worden. De plaats moet in het zicht liggen in verband met de sociale controle en de locatie moet gerelateerd zijn aan de gebruikers.

Gestapelde woningen kunnen hun afval aanbieden via een ondergrondse container in het (semi-) openbare gebied. De maximale loopafstand naar of met containers is 75 meter.

Eventuele winkels en bedrijven (geldt voor Wehl-Zuid met name voor aan-huis-gebonden-bedrijvigheid) dienen zorg te dragen voor hun eigen inpanning gestalde containers.

### Situering kunstwerken

Bij het toepassen van zakgreppels en afvoer van regenwater via sloten, zullen onder de wegen duikers dienen te komen om deze sloten met elkaar te verbinden. Deze duikers dienen bestand te zijn tegen verkeersklasse 4 (dat wil zeggen vrachtwagens met een bepaalde maximale asdruk; vuilniswaggen en verhuishuizen vallen binnen deze klasse).

Het bouwen van 200 tot 400 woningen vereist de oprichting van een traforuimte. De afmeting van een dergelijke trafo is 2 x 2 x 2 meter. Het benodigd grondoppervlak is 4 x 4 meter. Deze grond dient aan de energieleverancier (hier Nuon) overgedragen te worden.

Om het afvalwater uit het plangebied af te kunnen voeren dient een pompput toegepast te worden. Deze vereist een ondergrondse ruimte van 1,50 x 1,50 meter.

### Nuts infra - standaardprofielen

Binnen de gemeente Doetinchem wordt gewerkt met zogenaamde standaardprofielen voor nutsvoorzieningen. De benodigde ondergrondse ruimte om de nutsvoorzieningen aan te kunnen leggen is een strook van minimaal 1,80 meter breed.

Daarnaast zal riolering worden aangelegd. Voor Wehl Zuid wordt gekozen voor alleen een vuilwaterriool. Het ondergrondse profiel bedraagt hierbij 3,00 meter.

Voor de afvoer van het hemelwater wordt gekozen voor alternatieve regenwateropvang en -afvoer, waarbij regenwater oppervlakkig geborgen, geïnfiltreerd en afgevoerd wordt. Deze optie zal in hoofdzaak voor Wehl-Zuid worden toegepast omdat dit het meest het beoogde ruimtelijke beeld benadert.

Voor het vuilwaterriool is een strook van 1,10 meter (doorsnede inspectieput) nodig.

## **Civieltechnische en milieuaspecten**

In dit hoofdstuk wordt nadrukkelijker ingezoomd op de uitgangspunten en randvoorwaarden alsmede de ambities ten aanzien van civieltechnische- en milieuaspecten ten aanzien van de nieuw te realiseren (woon)bebouwing in het gebied alsmede de nieuw in te richten openbare ruimte.

### ***Waterhuishouding***

De gemeente wil regenwater, vervuild regenwater en afvalwater gescheiden inzamelen. Door de lage verkeersintensiteit zal de hoeveelheid vervuild regenwater beperkt zijn.

Vrijstaande woningen dienen hun regenwater op eigen terrein te infiltreren. Regenwater aan de achterzijde van woningen dient te allen tijde op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Aan de voorzijde van de woningen is dit ook het streven, maar wanneer dit wegens ruimte- of capaciteitsgebrek niet mogelijk is, kan dit regenwater op straatniveau aangeboden worden. Dit dient zichtbaar en herleidbaar te gebeuren.

Om vervuiling van het regenwater te voorkomen is het niet toegestaan bij dakgoten of daken gebruik te maken van zink, koper of lood, tenzij deze zodanig bewerkt is dat er geen uitlozing plaats kan vinden.

Voor het afvoeren van afvalwater wordt er momenteel in overleg met het Waterschap een tweetal opties uitgewerkt. In het eerste geval zal het afvalwater onder het spoor door en via het bestaande rioolsysteem in Wehl naar de rioolzuivering Wehl worden gevoerd. De capaciteit van deze rioolzuivering is voldoende om de theoretische hoeveelheid afvalwater uit Wehl-Zuid te verwerken. Mogelijk beperkende factor hierin is de transportcapaciteit van het bestaande rioolsysteem in Wehl.

In het andere geval zal afvalwater via en in combinatie met het systeem op het nog aan te leggen RBT worden afgevoerd. In het RBT komt een pompgemaal te staan dat het afvalwater in principe verpompt naar de rioolzuivering Wehl. Met het Waterschap loopt momenteel nog de discussie of de rioolzuivering voldoende capaciteit heeft voor zowel het afvalwater uit Wehl-Zuid als het RBT. Momenteel is het pompgemaal in het RBT nog tegen de A18 aan geprojecteerd. Deze locatie zal, wanneer de rioolberekeningen in combinatie met Wehl-Zuid zijn uitgevoerd, mogelijk heroverwogen moeten worden.

Er dient rekening gehouden te worden met het aanbrengen van een extra pompput om het afvalwater vanuit het woongebied onder het spoor of onder de Weemstraat door te pompen.

### ***Infrastructuur***

Wegens de keuze voor smalle straten, is er in het ondergrondse profiel weinig ruimte voor nutsvoorzieningen. Deze komen onder de rijbaan te liggen. Gevolg hiervan is dat er voor deze wegen gekozen dient te worden voor elementenverhardingen. In de bredere gebiedstoegangsstraten, waar kabels en leidingen onder trottoir of berm kunnen liggen kan indien gewenst asfalt toegepast worden.

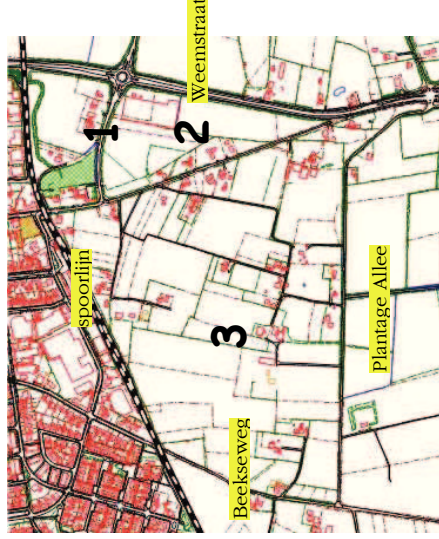


## Visie en ontwerp

Binnen het plangebied is een drietal gebieden te herkennen en van elkaar te onderscheiden:

1. het gebied ten noorden van de Doetinchemseweg
2. het gebied ten zuiden van de Doetinchemseweg
3. het gebied tussen de Koksoedweg en de Beekseweg.

De drie gebieden kennen een duidelijk eigen verschijningsvorm, waarop bij de verdere invulling zal worden aangesloten.



## Planisatie

De verschillende inventarisatiegegevens laten uiteindelijk de onmogelijkheden en mogelijkheden van het betreffende gebied goed zien en worden uiteindelijk gebruikt om te komen tot een zo goed mogelijke invulling van het gebied Wehl-Zuid tot een nieuwe woonwijk voor Wehl. Het uiteindelijke product is een plankaart waarop het SPvE gevisualiseerd is middels een ontsluitingsstructuur met verkaveling.

Kaart 13 "Plankaart" geeft de basis van de nieuwe ontwikkeling aan. De verkeersstructuur en de uit te geven woonvelden zijn daarop aangegeven. De concrete invulling van de woonvelden (verkaveling) kan nog wijzigen. Deze flexibiliteit is ook noodzakelijk gelet op de looptijd van het totale plangebied.

In de vervolgfase, waarin een deel zal worden uitgewerkt naar een Stedenbouwkundig Plan (SP), zal een definitieve verkaveling van de woonvelden plaatsvinden.

### Het gebied ten noorden van de Doetinchemseweg:

Dit betreft een gebied van bijna 5 ha, waarvan circa 2,5 ha gemeente eigendom is. Een bestaand perceel midden in het gebied splitst het gebied als het ware in tweeën. De bestaande bebouwing alsmede de huidige percelen worden gehandhaafd. De oude kronkelweg door het gebied zal niet alleen als ontsluitingsweg gebruikt gaan worden maar tevens een doorgaande langzaamverkeerverbinding vormen van de rotonde in de Weemstraat naar de spoorwegovergang richting het dorp.

In het gebied zal in ieder geval ruimte dienen te zijn voor de vestiging van een AHOED (apotheker en huisartsen onder een dak), hetgeen een perceelsruimte van circa 2500 m<sup>2</sup> vergt, goede ontsluiting en bereikbaarheid, met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

De in het Structuurplan aangegeven mogelijkheid voor beeldbepalende bebouwing aan de Weemstraat is beperkt tot de plek bij de overweg alsmede bij de rotonde. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Wel dient bebouwing zich te beperken tot een duidelijk solitair gebouw, dat best enige omvang en hoogte mag hebben, maar duidelijk in een groene ruimte dient te worden gesitueerd, om het zicht op Wehl vast te houden.

### Het gebied ten zuiden van de Doetinchemseweg

Dit betreft een gebied van bijna 7 ha. In het Structuurplan wordt al aangegeven dat het de bedoeling is dat dit gebied zoveel mogelijk geschoond blijft van bebouwing in verband met het gewenste zicht op het dorp Wehl. De bestaande bebouwing alsmede de huidige percelen worden gehandhaafd. Langs de Koksoedweg wordt incidentele bebouwing tussen de bestaande woningen als optie mogelijk.

De in het Structuurplan aangegeven mogelijkheid van beeldbepalende bebouwing dient beperkt te blijven tot de meest zuidelijke plek van het gebied alsmede bij de rotonde. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Wel dient bebouwing zich te beperken tot een duidelijk solitair gebouw, dat best enige omvang en hoogte mag hebben, maar duidelijk in een groene ruimte dient te worden gesitueerd, om het zicht op Wehl vast te houden.



### Het gebied tussen de Koksoedweg en de Beekseweg

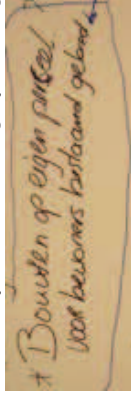
Dit betreft een gebied van circa 40 ha. Hier zal het nieuwe Wehl-Zuid een gezicht dienen te krijgen. Met name bij de invulling van dit gebied zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt van en ingespeeld moeten worden op de in de voorgaande hoofdstukken beschreven aanwezige kwaliteiten van en in het gebied.

De aanvankelijke opzet om de bestaande wegen en kerkepaden in het gebied te gebruiken voor de ontsluiting van de nieuwbouwgebieden is losgelaten. Juist de kwaliteit van deze bestaande, overwegend smalle en onverharde wegen vraagt er om niet gebruikt te worden voor de ontsluiting. Primair kunnen deze in gebruik blijven voor de ontsluiting van de bestaande woningen, wellicht aangevuld met een beperkte nieuwbouw. Daarnaast kunnen deze bestaande wegen een belangrijke rol spelen in de ontsluitingsstructuur voor het langzame verkeer.

Het gebied wordt primair ontsloten richting de beide overwegen en niet richting de Plantage Allee. Reden hiervoor is dat voorkomen moet worden dat er sluiptverkeer door de nieuwe woonwijk komt en dat de Plantage Allee het leeuwendeel van het autoverkeer van- en naar de nieuwe woonwijk te verwerken krijgt. Behalve dat de Plantage Allee niet op dergelijke verkeersstromen is gedimensioneerd, speelt ook de aansluiting op de Weemstraat hierin een belangrijke rol. De primaire toegang via de Doetinchemseweg verloopt middels de aanwezige rotonde.

Bij de ontsluiting binnen het gebied zal in ieder geval voorkomen dienen te worden dat er doorgaand, en dus niet wijkgebonden verkeer door de nieuwe woonwijk zijn weg gaat zoeken. Bij de verdere uitwerking wordt dit idee geconcretiseerd, rekening houdend met de eigenheid van het gebied en de eisen die qua beheer en onderhoud aan een woongebied gesteld worden.

De bestaande woningbouw in het gebied wordt ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige huiscellen en de situering van de bestaande woning. Daarnaast wordt reeds nu gekeken naar eventuele bouw mogelijkheden op eigen terrein van bestaande en te handhaven woningen in het gebied.



De opzet is om de dichtheid van de woningbouw naar de rand van het gebied (de Beekseweg, de Plantage Allee en het zuidelijke deel van de Koksgoedweg) te doen afnemen. Wel zal er gestreefd worden naar een continue mix van de verschillende woningtypologieën, teneinde het beoogde levendige en dorps karakter zoveel mogelijk vorm en inhoud te geven.

Gestreefd wordt naar een bebouwingsaccent (qua dichtheid c.q. verschijningsvorm) bij het huidige station met een mogelijkheid om direct vanuit het nieuwe woongebied te voet het Perron te bereiken. Daartoe zal een voorziening voor het stallen van fietsen en een vorm van kiss-and-ride aan de zuidzijde tot de mogelijkheden behoren en zal in ieder geval nader bekeken worden. De stationsomgeving met alle voorzieningen (grote stalling, parkeerplaatsen en busvoorziening) blijft aan de noordzijde van het spoor.

In het gebied bevindt zich een locatie voor kinderopvang tussen Kieflandseweg en Plantage Allee. Deze functie past prima in de nieuwe woonwijk en zal dan ook worden ingepast. De bereikbaarheid per auto ("van buiten") en per fiets ("van binnen uit") dient goed geregeld te zijn. Verder wordt er in het gebied geen ruimte gereserveerd voor andere voorzieningen. Daartoe zal de nieuwe wijk aangewezen zijn op de voorzieningen in het dorp. Via de interne routes naar de spoorwegovergangen in de Beekseweg en de Doetinchemseweg zijn alle voorzieningen als basisschool en winkels binnen handbereik.

Een belangrijk en steeds weer terugkerend item vanuit de bewoners is de vraag of het toegestaan wordt c.q. blijft om in de nieuwe woonwijk Wehl-Zuid hobby-matig dieren te mogen houden. In het algemeen geldt dat het in de buurt mogelijk zal zijn om op hobbymatige manier dieren te houden. In bijlage A is weergegeven welke grenzen in algemene zin gehanteerd moeten worden. Hiervoor zijn geen vaste, eenduidige afspraken te maken, maar daarvoor moet maatwerk bepaald worden per geval.

## Ontwerp

In de inleidende paragrafen zijn de ambities geschetst die er vanuit de verschillende beleidsdocumenten liggen voor het toekomstige woongebied. Zij vormen een eerste basis die richting geeft aan de verdere visie op de inrichting van het gebied.

In grote lijnen gaat het in de ambities om de ontwikkeling van een woonbuurt met een landelijk dorps karakter en een omvang van minimaal 200 en maximaal 400 woningen. Daarbij ligt een

belangrijk accent op de realisatie van vrijstaande woningen via particulier opdrachtgeverschap. Bestaande landschappelijke elementen en eigendommen dienen leidend te zijn. Daarbij moet gedacht worden aan bestaande wegen en paden, kavelgrenzen, de inpassing van bestaande erven e.d. De openbare ruimte dient te worden beperkt en parkeren dient in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Binnen een duurzame inrichting van de wijk neemt het thema water een belangrijke plek in.

De geschetste beleidsrelevante ambities zijn, in synthese met de in dit SPVE per onderwerp geformuleerde uitgangspunten en met de kwaliteiten en kansen in het gebied zelf, vertaald in een schets met een mogelijke verkaveling. Daarmee wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het gebied zou kunnen worden ingericht en worden uitgangspunten voor het vervolg aangegeven. De voorbeeldverkkaveling betreft in dit stadium zeker nog geen eindplaatje. Dus niet zo *wordt het*, maar *zo zou het wellicht kunnen*. Wel vormt het een belangrijke opmaat voor het definitieve stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

### Hoofdpijncipes voor het ruimtelijk ontwerp

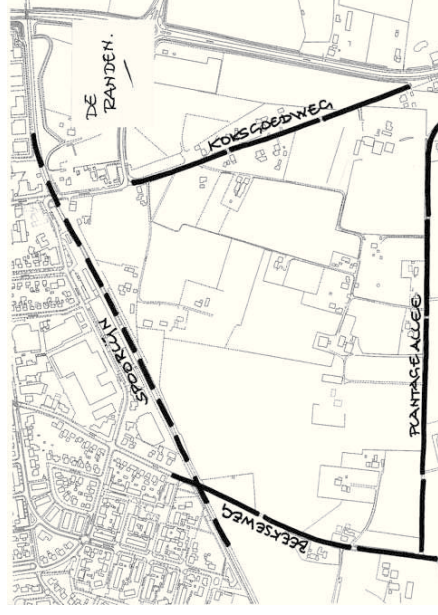
In de ruimtelijke opbouw van de nieuwe woonbuurt staat de opbouw van het bestaande landschap centraal. De richting van de bestaande (agrarische) verkaveling, de te handhaven bestaande erven met woonhuizen en het patroon van bestaande landweggetjes binnen het gebied worden gebruikt als de onderlegger voor de inrichting van het nieuwe woongebied. De kwaliteit komt dus van binnenuit. Evenwel zonder de aandacht te verliezen voor de kwaliteit van de randen. Tezamen vormen de kenmerken uit het bestaande landschap de dragers van het plan.

### De randen

De randen van het plangebied (de Beekseweg, de spoorlijnzone, de Koksgoedweg en de Plantage Allee) vormen die dragers waartussen het gehele plangebied is opgespannen. Zij zijn bepalend voor de wijze waarop de nieuwe wijk van buitenaf wordt beleefd.

In die beleving dient de verwevenheid van de nieuwe woonwijk met de bestaande landschappelijke elementen tot uitdrukking te komen.

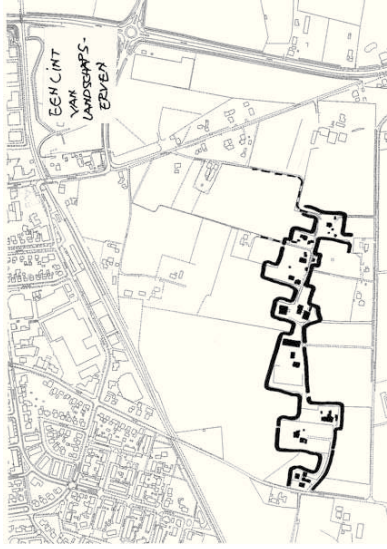
Het gebiedje tussen de Doetinchemseweg en de spoorlijn neemt hierbij een wat meer op zichzelf staande positie in.



### Een lint van landschapserven

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen tussen de Koksgoedweg en de Beekseweg. Verspreid in dit gebied liggen verschillende bestaande erven met (woon)bebouwing. Op de scheidslijn tussen het hogere noordelijke deel en het lagere zuidelijke deel van het gebied (zie ook

blz. 14, historisch landschappelijk erfgoed) valt evenwel een, als in een kralenketting aaneen geregen, lint van dergelijke erven te herkennen. Binnen het plangebied vormt dit lint van 'landschapserven' een geheel eigen kwaliteit en neemt het een geheel eigen positie. In die zin is het dan ook als een drager met een eigen identiteit doorvertaald in het planconcept. Het manifesteert zich als een karakteristiek groen lint met bebouwing in een relatief open setting.

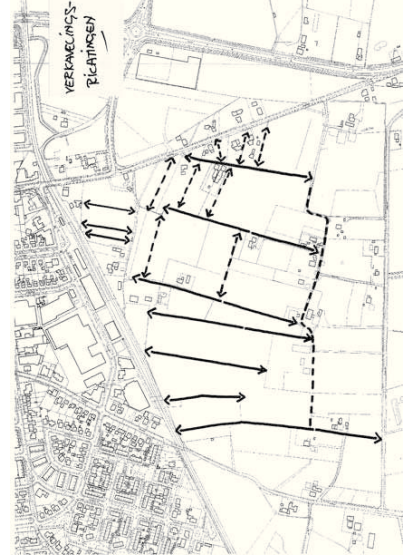


In het nieuwe plan wordt het groene beeld enerzijds bepaald door de onbebouwde delen van de erven, met soms daarbij behorende weideperceeltjes en anderzijds door op een deel van het lint aansluitend toekomstig openbaar groen. Vanuit dit lint loopt, welhaast als een poliep, in noordelijke richting een (openbare) groenzone rondom het oude kerkenpad.

Als er behoefte mocht zijn aan enkele relatief grote kavels (tot 5000 m<sup>2</sup>) dan zouden deze onder meer complementair aan het lint met landschapserven, respectievelijk aan het beeld daarvan, kunnen worden ingezet. Bijvoorbeeld in de omgeving van het Baakmanspacje.

#### Het bestaande verkavelingspatroon

Vrijwel haaks op het lint van landschapserven, ofwel de scheidslijn tussen het hoger gelegen noordelijk deel en het lagere zuiden, lopen in noordelijke richting verschillende lange lijnen van bestaande kavelgrenzen, wegen en paden. In een deel van het gebied, met name tussen de Koksgoedweg en de Veenweg, is een tussen deze lijnen opgespannen oost/westverkaveling herkenbaar.



Het bestaande verkavelingsbeeld bepaald, tezamen met het patroon van de bestaande paden en weggetjes en de daaraan langs gesitueerde bestaande erven met woonhuizen, in belangrijke mate de organisatie en de opbouw van het nieuwe woongebied.

Hierop is de basisstructuur van nieuwe eenvoudige weggetjes gebaseerd dat successievelijk het raamwerk voor de verdere verkaveling vormt. De nieuwe weggetjes in het plangebied vallen niet altijd exact samen met oude

kavelgrenzen, maar tezamen met de ingepaste bestaande weggetjes en paden houden ze wel de hoofdrichting uit de oude verkaveling zichtbaar en blijft het oude agrarisch patroon herkenbaar.

Het beeld van de noord/zuidlijnen zet zich enigszins door in het plandeel ten noorden van de Veenweg. In het gebied ten noorden van de Doetinchemseweg is het huidige verkavelingspatroon wat onregelmatiger. Ook in deze gebiedjes is de huidige structuur evenwel mede richtinggevend aan de nieuwe invulling.

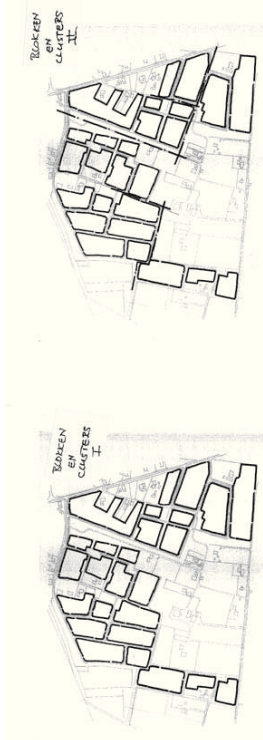
#### Nieuwe weggetjes

In de opzet van het nieuwe woongebied is gepoogd om de (lange) lijnen, de nieuwe weggetjes, zo consequent mogelijk door te trekken tot zij weer één van de onderdelen in de dragerstructuur raken. Dat wil zeggen in het ruimtelijk beeld. Wat functie betreft kunnen zij, om verkeerstechnische redenen, een aaneenschakeling zijn van gewone weggetjes (voor alle verkeer) en van delen die alleen een verbinding vormen voor langzaam verkeer. De continuïteit van de lijnen brengt de huiskavels in het nieuwe woongebied dichterbij de dragers in de wijk en dichterbij het omringende landschap. Bovendien wordt, daar waar zichtlijnen samenvallen met de wegen en paden, ook de continuïteit daarvan zoveel mogelijk gewaarborgd.

Opmerkelijk is dat de in het kader van het archeologisch onderzoek verrichte verkennende boringen, respectievelijk de daaruit voortvloeiende locaties met mogelijke verwachtingen ten aanzien van bewoningssporen, zich ragenoeg op de bestaande kavelgrenzen bevinden. Doordat verschillende ontsluitingsweggetjes ook hiermee samenvallen, of juist er net naast, lijken er interessante kansen te bestaan voor inpassen van archeologisch waardevolle locaties. Op basis van de zeer voorlopige verwachtingen is op enkele plaatsen in de verkaveling hiermee zeer indicatief rekening gehouden.

#### Blokken en clusters

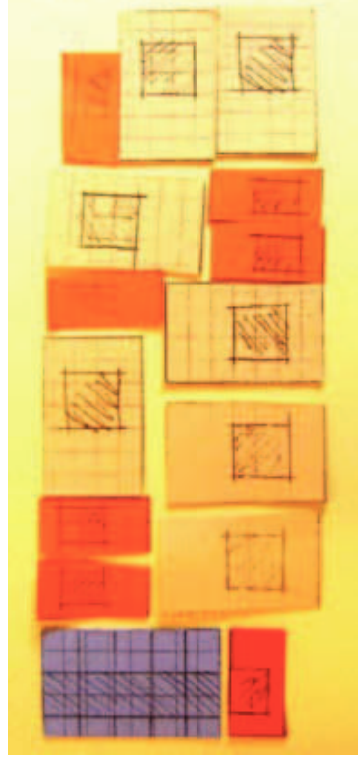
De wegen en paden omsluiten blokken. Deze blokken zijn verschillend van formaat. Dit heeft onder meer te maken met het patroon van de bestaande wegen en paden, de kavelstructuur, de eigendomsituatie rondom de in te passen bestaande erven en met de uitgangspunten en gangbare verhoudingen ten aanzien van de kavelformingen (zie ook blz. 6, bestuursopdracht).



Binnen de dragerstructuur ontstaan clusters van blokken. Het is niet de bedoeling dat met deze blokken en clusters het gebied uiteenvalt in verschillende deelgebiedjes met een eigen identiteit. Wel wordt voor de gebiedjes aan de noordzijde van de Veenweg en de Doetinchemseweg ingezet op voornamelijk projectmatige bouw. De invulling van het overige, grootste, deel van het gebied vindt voornamelijk plaats via particulier opdrachtgeverschap met vooral vrijstaande woningen.

## Verkaveling

Op basis van het uit de beleidskaders voortvloeiende woningbouwprogramma en algemene richtlijnen ten aanzien van de kavelafmetingen is een aanname gedaan voor een wat meer concretere weergave van de verschillende kavelgroottes. Deze is vertaald naar een grof model waarin het programma in de kleinst mogelijke verhouding is weergegeven. Daarmee wordt het hoge aantal relatief grote kavels ook nog eens in het ruimtegebruik benadrukt. Het model is gebruikt als hulpmiddel in de verkavelingsopzet.



Uitgangspunt is dat de gesloten bebouwing alleen in het noordelijk deel van het plan gebied wordt gerealiseerd. Echter, de omvang van deze gebiedjes lijkt niet voldoende om alle projectmatige woningbouw uit het programma een plek te geven. Daardoor is verspreid in het overige gebied ook enige projectmatige woningbouw opgenomen. Juist doordat deze woningen projectmatig worden ontwikkeld lijkt de architectuur te kunnen bijdragen aan een landelijk dorps beeld (zie verderop onder het kopje "referentiebeelden").

Door het projecteren van het relatief beperkte aandeel gesloten bebouwing (waaronder rijenwoningen) in voornamelijk het noordelijk deel van het plangebied, tussen spoorlijn en Doetichemseweg/Veenweg, en door het lint van landschapserven in het zuiden van het plangebied, ontstaat er, zeer globaal, een verloop vanuit het dorps wonen in het middengebied, met een min of meer gelijkmatig verspreide bebouwing, naar een wat geconcentreerder beeld in het noorden en een opener setting in zuidelijke richting.

## De openbare ruimte

### Wegen en paden

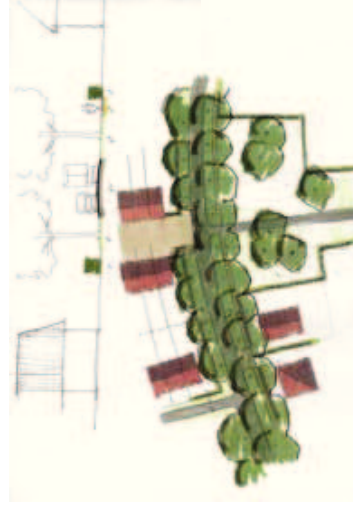
De gehele ontsluitingsstructuur wordt gekenmerkt door een min of meer diffuse opzet. Er zijn nauwelijks hiërarchische verschillen binnen het patroon van weggetjes. Er is slechts een beperkt onderscheid gemaakt tussen de weggetjes binnen het plan die de kavels ontsluiten en twee relatief korte weggedeeltes van en naar de randen van het plangebied die als het ware de entrees en uitgangen van het gebied vormen.

Voor de entrees en uitgangen wordt gebruik gemaakt van een gedeelte van de Veenweg en de Koksoedweg (dit voor het verkeer in en uit de richting Doetichemseweg) en van een nieuw aan te leggen verbinding met de Beekseweg.

Het profiel van de Koksoedweg blijft ongewijzigd. Het gedeelte Veenweg en de nieuwe ontsluiting richting Beekseweg krijgen een rijloper van asfalt met een breedte van 5 meter met aan weerszijden een berm van 3,5 meter breed. In deze bermen komen bomen in een laanstructuur. In principe zal aan één zijde van deze wegen, achter de berm, een voetpad worden aangelegd van 1,5 meter breed.

De kavels binnen het plangebied worden ontsloten door relatief smalle weggetjes. Er zijn geen trottoirs. Er worden smalle weggetjes van asfalt voorgesteld met een rijloper van 3,5 meter breed en met aan weerszijden een relatief smalle grasberm van 2 meter breed. In deze bermen komen geen bomen. De doorstreken door de berm naar de inritten op de kavels maken het passeren van auto's mogelijk. De bermen dienen ook voor de infiltratie van regenwater.

Daar waar weggetjes in het ruimtelijk beeld doorlopen, doch qua functie overgaan in een verbinding voor fietsers en voetgangers wordt de verharding wat smaller en de bermen (of één daarvan) wat breder. Afsluiting van de fiets/voetverbinding voor gemotoriseerd verkeer kan eenvoudig met een paal.



*Weggedeeltes van en naar de randen van het plangebied*



*Weggetjes binnen het plangebied*

De Kieflandseweg behoudt vooral een functie voor de ontsluiting van de bestaande huiskavels en voor langzaam verkeer. Zeer incidenteel worden langs deze weg nieuwe kavels gesitueerd die ook daarop ontsloten worden. Tussen de Kieflandseweg en de nieuwe verkaveling is wat ruimte gehouden, zodat het beperkte doch zichtbare hoogteverschil dat door deze weg wordt gemarkeerd, ook zichtbaar blijft.

Parkeren vindt overeenkomstig de gestelde norm elders in dit SPvE vooral plaats op eigen terrein. Incidenteel, meestal op hoeken van weggetjes, zijn parkeerplekken in het openbaar gebied gesitueerd. Deze zijn vooral bedoeld voor de woningbouw waarbij niet op eigen erf kan worden geparkeerd en voor bezoekers.

#### Groen, water en spelen

Het lint van landschapserven met deels groen van de particuliere erven en weideperceeltjes en deels van daarop aansluitend openbaar groen, waaronder ook de zone rondom het in noordelijke richting lopende kerkpad, vormen het centrale groengebied van de wijk. De zone wordt slechts aan één zijde begeleid met een weggetje en voorzijden van nieuwe kavels. In de omgeving van het bestaande lint van landschapserven is dat welhaast evident.

Langs het kerkpad is daar bewust voor gekozen, zodat ook hier de andere zijde met achterkanten wordt begeleid. De achterzijden leveren een zachtere begrenzing op. Een weg aan weerszijden van de groene zone zou een te 'stratig' stads beeld oproepen. Met beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van struweel, kan een eventuele vrees voor een verrommeld beeld van achterzijden worden weggenomen.

Binnen het gebied wordt het groene beeld voornamelijk gevormd door de berm langs de weggetjes en de daarop aansluitende particuliere tuinen van de nieuwe kavels. Verspreid komen in het openbare gebied wat kleine ruimtes die ingericht kunnen worden als groenplek met spelen of als pleintje en die vooral ook een ontmoetingsfunctie krijgen.

Zoals al opgemerkt dienen de berm en de infiltratie van het regenwater. Het geïnfiltreerde water dient uiteindelijk te worden verzameld in de lage delen langs de Plantage Allee. In eerste instantie komt het water daar in de bestaande sloot langs deze weg, die het water naar een retentieveld brengt. Afhankelijk van de hoeveelheid te bergen, respectievelijk af te voeren water zal de vormgeving van de bestaande sloot worden aangepast. Onderzocht wordt nog of voor het retentieveld binnen het plangebied een plek kan worden gevonden of net even daarbuiten aan de overzijde van de Plantage Allee.

#### **De woonbebouwing**

##### Landelijk dorps wonen

De nieuw te bouwen woningen dienen zich te voegen in het landelijke dorps beeld dat wordt beoogd. Landelijk dorps wonen gaat over het algemeen vaak over rust, ingetogenheid, eenvoud, kleinschaligheid, variatie en dergelijke. De bestaande bebouwing in de omgeving (ook buiten het plangebied) verwijst regelmatig naar de agrarische historie van het gebied. In het algemeen is deze bebouwing architectonisch weinig opvallend. Wel zijn vaak aan de streek gebonden materialen toegepast. Soms is in de loop der tijd door aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen op verschillende erven een samengesteld geheel aan bebouwing ontstaan.

Gelet op de tijdens de bewonersraadpleging (zie ook blz. 7) samengestelde moodboards lijkt dorps wonen soms ook iets representatiefs te hebben. Vol in beeld, prominent op de kavel aan de straat en in één keer afgebouwd. En er bestaat een wens voor individuele vrijheid wat betreft bouwstijl, echter dit moet niet omslaan in anonimiteit en daarmee volstrekte onherkenbaarheid.

Een kenmerkend element in een dorps woonmilieu is ook juist de individualiteit in de verschijningsvorm van de bebouwing. Het is evenwel van belang te voorkomen dat een (te) grote variatie in verschijningsvormen ontstaat die leidt tot een moeilijk te definiëren woongebied waar de landelijke dorps identiteit ontbreekt en eerder lijkt op een locatie voor vrijstaande woningen in een doorsnee uitbreidingswijk.

Het SPvE doet dan ook voorstellen voor een landelijk dorps woonmilieu; in die zin dat in het hierna verschillende aanknopingspunten zijn benoemd voor wat bouwen in een dergelijke sfeer is.

##### De verschijningsvorm

De verschijningsvorm dient vooral geïnspireerd te zijn op bestaande gebiedseigen dorps, landelijke bebouwing in de omgeving en dient aan te sluiten op een dorps, landelijke maat en schaal. De woningen hebben een eenvoudige heldere veelal rechthoekig grondplan en een heldere duidelijke eenvoudige kap. Doorgaans een zadeldak met een lage goot. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, waarbij wel bij het voorgaande moet worden aangesloten. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering. Bij materialen kan gedacht worden aan baksteen (bij voorkeur verwant aan de omgeving), hout, (gebakken) dakpannen en riet. Andere materialen zijn per definitie niet uitgesloten. De bebouwing straalt wel een zekere ingetogenheid uit. Terughoudendheid in kleurgebruik is dan ook van belang.

##### De plaats van de woning op de kavel

Individuele woningen hebben de neiging om zoveel mogelijk een plek bij de voorste perceelgrens te zoeken. Daardoor ontstaat veelal een eenzijdig, meer stedelijk beeld van een gewone straat met woningen op één rij. Er zal dan ook enige richting gegeven moeten worden aan het bepalen van de plaats van de woning op de kavel. Belangrijk motief daarvoor is het verkrijgen van een afwisselend straatbeeld door het naar voren of naar achteren plaatsen van de woning op de kavel (in combinatie met wat verder weg of wat dichterbij de zijdelingse perceelgrens). Daarmee ontstaat een los en enigszins argeloos landelijk dorps beeld. De woningen staan dus niet in één rooilijn. Bij de verdere uitwerking zal per kavel de plaats van de woning nader worden bezien, waarbij ook rekening wordt gehouden met een gunstige positie ten aanzien van bezomming.

##### Erfafscheidingen

Van oudsher werden in het landschap kavelscheidingen onder meer gevormd door hagen. Hagen lijken dan ook een onmisbaar element in de vormgeving van een landelijk dorps beeld. Hagen scherpen de individuele inrichting van de tuinen af en bieden daarmee grote individuele vrijheid bovendien de onderling verschillende erven aanéén. Daarbij kunnen de hagen zelf per erf evenwel verschillen. Wel zal gebruik gemaakt moeten worden van bladverliezende bij voorkeur gebiedseigen soorten.



### Tenslotte...

De navolgende verkavelingen zijn indicatief en bedoeld om de haalbaarheid en mogelijkheden van de SPvE-plankaart (kaart 13) te onderbouwen. De plankaart laat duidelijk de wegenstructuur zien alsmede de woonvelden.



Het beeld hierboven geeft de indicatieve verkaveling weer van het gebied ten noorden van de Veenweg - Doetinchemseweg. De roze gebieden met gele vlekken betreft te handhaven percelen met de daarop aanwezige bebouwing. Het groen betreft (openbaar) groen in brede zin; dit kan dus ook particuliere weide of bosgebied zijn.

Het navolgende beeld geeft de indicatieve verkaveling weer van het gebied ten zuiden van de Veenweg. Ook hier geldt dat de roze gebieden met gele vlekken te handhaven percelen met de daarop aanwezige bebouwing betreft. Het groen (voor zover aangegeven) betreft (openbaar) groen in brede zin; dit kan dus ook particuliere weide of bosgebied zijn. Bij de definitieve uitwerking van het SPvE zal naar mogelijkheden gezocht worden om in de zuidoost en zuidwest kant tot een luchtiger verkaveling te komen, zodat het oorspronkelijke landschap beter leesbaar blijft en de relatie met de omgeving beter herkenbaar blijft.



### Studielocaties

In de verkavelingschets zijn een aantal locaties met een gebroken lijn aangegeven. Het gaat hierbij om onder meer een aantal eventuele bouwmogelijkheden op bestaande erven in de omgeving Koksgoedweg, Kieflandseweg en Plantage Allee. Stedenbouwkundig is hiermee aangegeven dat een extra woning op die locaties aanvaardbaar is, maar dat het initiatief daartoe bij de eigenaar van het perceel ligt. Daarnaast gaat het om de realisatie van enkele landschapserven met woonbebouwing in groene zone tussen het nieuwe woongebied en de Beekseweg. Een geheel uitgekristalliseerd idee over de mogelijkheden ontbreekt op dit moment. Overigens zal ook nog nader worden gestudeerd op de verdere (groene) invulling van de groenzone langs de Beekseweg. Aan de Plantage Allee is inmiddels een tijdelijke voorziening (inclusief parkeren) gerealiseerd voor kinderdagopvang. Het is de bedoeling dat op dit perceel ook de definitieve bebouwing voor deze voorziening zal worden gebouwd. Over de plaats en vormgeving daarvan vindt nog overleg met de initiatiefnemers plaats. Indicatief is de toekomstige locatie al wel in de verkavelingschets aangegeven.

### Referentiebeelden

Achterin dit rapport is een bijlage opgenomen met diverse referentiebeelden; van bestaande woningen in Wehl en elders. De referentiebeelden voor landelijk dorps wonen dienen vooral ter oriëntatie en ter inspiratie van de nieuwe bewoner om op basis daarvan tot een eigen meningsvorming te komen. Zij zijn niet bedoeld om evenvuldigweg te worden geïmiteerd.

## Planning en fasering

### Planontwikkeling

Het (concept) SPvE voor woongebied Wehl-Zuid ligt op dit moment voor. Dit plan zal via de gebruikelijke inspraakprocedure uiteindelijk (in al dan niet gewijzigde vorm) door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het college zal vervolgens de verdere uitwerking van het gebied in een (deel)stedenbouwkundig plan uitvoeren, binnen het vastgestelde kader.

In de als bijlage D bijgevoegde planning is een en ander concreet weergegeven.

Het (concept) SPvE is eind september 2008 door het college besproken en na instemming van de raadscommissie in oktober 2008, vanaf 15 oktober gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens de tervisielegging is er tevens een inloop-avond gehouden.

Ondertussen is reeds gestart met de voorbereidingen voor het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het eerste deelgebied en voor het op te stellen bestemmingsplan. Zo worden op basis van onderzoeken, welke reeds in het kader van het SPvE waren uitgevoerd, vervolg-onderzoeken gehouden naar bodem en archeologie. Beiden kunnen pas na vaststelling van het SPvE uitgewerkt en afgerond worden.

Uitgegaan wordt van het vaststellen van het SPvE in de raadsvergadering van 19 maart 2009. Het bestemmingsplan voor het totale gebied zal aansluitend in maart het vooroverleg met de provincie in gaan. Net voor of na de zomervakantie 2009 zal het plan ter visie kunnen gaan, om circa in november of december 2009 door de raad te worden vastgesteld (12 weken na de ter visie legging). Een en ander is mede afhankelijk van ingediende bezwaren.

### Haalbaarheid.

Er zijn twee haalbaarheidsberekeningen gemaakt, één voor het gebied ten noorden van de Doetinchemseweg (gelegen tussen de spoorlijn Arnhem - Winterswijk, de Weemstraat en de Doetinchemseweg) en één voor het gebied ten westen van de Koksgoedweg (spoorlijn Arnhem - Winterswijk, de Koksgoedweg, de Plantage Allee en de Beekseweg).

Beide berekeningen laten een positief resultaat zien op basis van netto contante waarde (september 2008). De berekeningen zijn gebaseerd op de woonvelden als aangegeven in het SPvE alsmede op de eerste inrichtingsschetsen van de betreffende (deel)gebieden, het woningbouwprogramma voor Weh-Zuid en normatieve kengetallen.

Omdat de berekeningen zijn gebaseerd op een eerste inrichtingsschets kunnen kosten één opbrengsten nog sterk fluctueren, een en ander mede afhankelijk van de reacties op het concept SPvE. De uitkomst van beide exploitatieopzettingen hebben een indicatief karakter om de financiële haalbaarheid van de deelplannen aan te tonen.

### Fasering

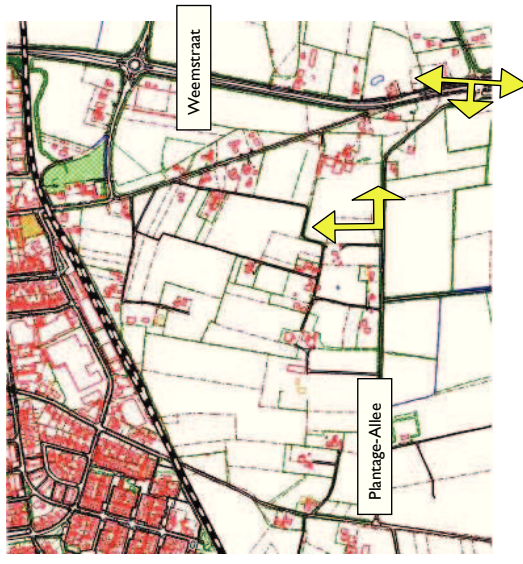
De fasering voor de bouw is, dat begonnen gaat worden met het gedeelte ten noorden van de Doetinchemseweg en een gebied aansluitend aan de Koksgoedweg, zoals op onderstaande tekening is weergegeven. Het gedeelte tussen de Doetinchemseweg en de spoorlijn doorloopt een aparte procedure op basis van de oude artikel 19 WRO, waardoor hier op kortere termijn bouwruimte kan zijn. Binnen de totale eerste fase wordt voorzien in een divers aanbod, van starterswoningen tot ruime kavels.



### Uitvoeringsfase

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal het plangebied bouwrijp worden gemaakt. Hierbij worden de nutsvoorzieningen, rioleringen en bouwwegen aangelegd. De bouwwegen blijven als zodanig in gebruik zolang er bouwwerkzaamheden in het (deel-)plangebied plaats vinden.

Waar mogelijk zal het plangebied zo spoedig mogelijk woonrijp worden gemaakt. Woonrijp gemaakte delen worden afgesloten voor bouwverkeer.



Het voornemen is de ontsluiting voor bouwverkeer via de Weemstraat en vervolgens via de bestaande aansluiting van de Plantage-Allee te laten verlopen.

Vervolgens zal vanaf de Plantage-Allee een insteek naar het toekomstige Wehl-Zuid gerealiseerd worden.

De Plantage-Allee is niet geschikt voor laden en lossen, dus alle vrachtverkeer zal ruimte daarvoor, en om te manoeuvreren, moeten krijgen in het gebied. Dit voornemen zal nog verder uitgewerkt en nader afgestemd moeten worden. Zo zal de route nadrukkelijk bebod moet worden.

worden en wellicht zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk om alternatieven te ontmoedigen c.q. onmogelijk te maken, vandaar de nadere uitwerking.

Wegens de te verwachten gefaseerde en versnipperde bouwplanning dient er rekening te worden gehouden met een langere bouwrijpperiode. Aan nieuwe bewoners dient ook gecommuniceerd te worden rekening te houden met een langere periode dat er gebruik moet worden gemaakt van de bouwwegen, alvorens de wegen woonrijp worden gemaakt. Om de overlast voor vroege bewoners beperkt te houden dient de bouwweg voor hen goed begaanbaar te zijn/blijven. Dit zal mogelijk een extra tijdelijke investering in verlichting en ontwatering kunnen vergen.

Afhankelijk van de gekozen definitieve verharding zal het type bouwweg worden vastgesteld. Bij klinkerverharding wordt de bouwweg ook in klinkers uitgevoerd. Bij asfaltverharding kan de onderlaag hiervan dienst doen als bouwweg. Gezien de mogelijke keuze voor nutstracé's onder de rijbaan gaat de voorkeur uit naar klinkerverharding.

Wegens de meestal langere bouwduur bij vrije kavels is het uitvoeren van de bouwweg als puinverharding geen optie, een dergelijke weg zal door de langere gebruiksduur te veel onderhoud vergen.



## BIJLAGE A: Overzicht van de resultaten van de inspraak Structuurplan.

Het resultaat van de inspraak is vastgelegd in de "Nota van zienswijzen" d.d. 25 april 2007. De ontvangen reacties hebben toen niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp-Structuurplan. Wel zijn er diverse zaken die nadrukkelijk een rol spelen c.q. gaan spelen in de vervolgfases van de uitwerking van onder andere het woongebied Wehl-Zuid. In bijlage A is een overzicht van de betreffende onderdelen opgenomen.

NvB = Nota van Bezwaren  
 NvZ = Nota van Zienswijzen  
 LvW = Land van Wehl  
 RBT = Regionaal bedrijventerrein  
 GIOS = Groen in en om de stad  
 WZ = Wehl-Zuid

Nvb 0.3.5 <sup>b</sup> bullet	In een aantal groene zones te weten de dorpsweide tussen Koksgoedweg en Weenstraat en de groene zone onder de hoogspanningsleiding worden zeer bescheiden bebouwingsmogelijkheden geboden. E.e.a. zal in het kader van de betreffende bestemmingsplannen verder worden uitgewerkt.	LvW RBT
Nvb 1.7	Archeologie. Van belang is dat naast een inventarisatie van archeologische waarden wordt nagedacht hoe met archeologische waarden en belangen wordt omgegaan (1-14). Delen van het plangebied beschikken over een hoge archeologische verwachtingswaarde, zie het OSP par. 2.1 (en plan-MER par. 6.2.2.) <i>Parallel met het opstellen van bestemmingsplannen voor de betreffende planonderdelen zal archeologisch vooronderzoek moeten plaats vinden. Indien er daadwerkelijk archeologische vondsten gedaan worden, kan dat grote gevolgen hebben voor de bouwplannen. Het is inderdaad goed daar tijdig over na te denken.</i>	LvW RBT GIOS
Nvz 1.3	Archeologie. Van belang is dat naast een inventarisatie van archeologische waarden wordt nagedacht hoe met archeologische waarden en belangen wordt omgegaan. Delen van het plangebied beschikken over een hoge archeologische verwachtingswaarde, zie het Structuurplan par. 2.1. (en plan-MER par. 6.2.2.) <i>Parallel met het opstellen van bestemmingsplannen voor de betreffende planonderdelen zal archeologisch vooronderzoek moeten plaatsvinden. Indien er daadwerkelijk archeologische vondsten gedaan worden, kan dat grote gevolgen hebben voor de bouwplannen. Het is inderdaad goed daar tijdig over na te denken.</i>	LvW RBT GIOS
Nvz 4.2.4	Bedoeling was een wijk voor Wehlse mensen (starterswoningen). Hoe waarborgen dat dit een wijk voor de inwoners van Wehl wordt? O.a. door betaalbare grondprijzen. Inwoners Wehl eerste aanbod perceel. Vraagt zich af of in het plan Wehl-zuid ook naar de bestaande wachttijst voor bouwpercelen gekeken zal worden. <i>Uit stedenbouwkundige overwegingen zien wij de starterswoningen (appartementen) eerder in Wehl zelf tot stand komen. Een deel van de locatie die vroeger beoogd werd als lokaal bedrijventerrein komt eveneens voor appartementenbouw in aanmerking. De plannen voor Wehl-zuid zijn nu nog flexibel genoeg om zowel grote (dure) kavels als kleine (goedkope) kavels te ontwikkelen. Daarbij zal ook gekeken worden hoe concreet met de</i>	WZ

Nvz 4.3.1	bestaande kavellijst omgegaan gaat worden (zie hieronder 4.5). In paragraaf 3.6. van het Structuurplan is deze lijst ook genoemd als onderbouwing van de behoefte. Verkeersontstuiting Wehl-zuid Capaciteit bestaande overgang is te krap voor aanpassingen. Maak een sociaal en verkeersveilige verbinding die uitmondt naast het spoorwegstation. Gevolgen van Wehl-zuid voor verkeersintensiteiten dorp Wehl en spoorwegovergangen. Beeksweg en Doetinchemseweg zijn slechte verbinding naar Wehl: druk, snel verkeer, geen aparte fiets- en voetpaden, veel kruispunten en T-splitsingen. Zodanige lokalisering van nieuwe ontsluitingswegen dat deze geen nadelige effecten meebrengen. <i>De gevolgen van de woonuitbreiding Wehl-zuid op de huidige wegen van en naar het dorp Wehl zijn beperkt. Bij de uitwerking van de plannen zal een nadere invulling worden gegeven aan de manier waarop de ontsluitende wegen zijn vorm te geven.</i>	WZ
Nvz 4.3.2	Hinder voorkomen Wij willen amper of geen hinder van het verkeer ondervinden. Woonwijk is gevoelig voor spoorweglawaai; niet onderschatten. Woningbouw: op een zodanige afstand situeren dat de bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering; overgangsgebied. <i>Wettelijk kaders geven garanties voor de woonkwaliteit van de leefomgeving. Wij nemen deze kaders in acht en zullen daar waar mogelijk de overlast zo veel mogelijk te beperken. Voor verkeerslawaai en spoorweglawaai is de wet Geluidhinder het kader. De bedrijfszonering (overgangsgebied) is een belangrijk aandachtspunt. Bij de planuitwerking zullen wij een verdiepingsonderzoek uitvoeren naar de bedrijfs-categorisering en de afstand van de bedrijven tot de woningbouw. Wij zullen de richtlijn bedrijven en milieuzonering (uitgave VNG) als richtsnoer gebruiken en de wet milieubeheer als wettelijk kader.</i>	WZ
Nvz 4.4.2	Voorstellen voor een goede ruimtelijke kwaliteit (ruimte tussen woningen, grote bouwkwavels, speel- en sportvoorzieningen voor kinderen, parkeren op openbaar terrein, 30 km wegen, hoogwaardige bestrating, openbaar groen en straatmeubilair, veel openbaar groen, materiaalgebruik opstellen). Ruimte voor groen (b.v. speelveldjes). Onvoldoende voorzien in parkeerplekken openbaar gebied (norm: 1,5/woning) <i>Wij stellen deze handreikingen bijzonder op prijs; ze geven aan dat het zaak is bij de realisatie van Wehl-zuid een hoogwaardig resultaat te bereiken. Dat is ook onze inzet. Dat betekent dat zorgvuldig met het ruimtegebruik moet worden omgegaan en het vraagt in onze optiek om een aantal consequente keuzes. Zo stellen wij de eis dat het parkeren op de eigen kavels plaatsvindt. Om dat te bewerkstelligen, zullen in het bestemmingsplan regels moeten worden opgenomen waardoor dit ook mogelijk wordt gemaakt en dit te handhaven is.</i> <i>M.b.t. straatmeubilair en het materiaalgebruik in de openbare ruimte en bij bebouwing zijn er mogelijkheden als een beeldkwaliteitsparagraaf of –plan te nemen in of bij het bestemmingsplan. Zoals al aangegeven in het voorontwerp stellen wij voor de boereelheid verhanding in het openbaar gebied zeer te minimaliseren; dat versterkt het groene karakter en renit de snelheid.</i>	WZ
Nvz 4.4.3	Ruimte voor eigen ontwerp; niet te strakke richtlijnen v.w.b. bouwstijl/ inrichting eigen bouwperceel. <i>Wij stellen ons voor veel ruimte te bieden aan particuliere ontwikkeling van</i>	WZ

Nvz 4.5	<p><i>kevels. Daarbij is het zaak met een minimum aan regels een maximum aan ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Deze is allereerst gewaarborgd via de Structuurplankaart en de daarin vastgelegde structuur van groene, open gebieden, bebouwing en ontsluitingswegen. Op een volgend niveau is deze kwaliteit gewaarborgd door zaken als bebouwingsdichtheid en bouwhoogte (dat regelt het bestemmingsplan) en door straatmeubilair en materiaalgebruik (dat regelt het beeldkwaliteitplan/c.q. paragraaf).</i></p> <p><i>Wij hebben in paragraaf 7.2. van het Structuurplan beschreven welke stedenbouwkundige plannen verder nog ontwikkeld worden en in welke volgorde.</i></p>	WZ
Nvz 4.6.1	<p>Individuele aangelegenheden</p> <p><i>Er zijn zo'n 15-20 opmerkingen binnengekomen die betrekking hebben op specifieke, individuele situaties. Deze hebben met name betrekking op de inpassing van bestaande kavels. Uitgangspunt is dat alle bestaande woonkavels in Wehl-zuid gehandhaafd blijven.</i></p> <p><i>In dit stadium van de planvorming zijn nog geen gedetailleerde verkaningsplannen aan de orde; dat gebeurt pas in de volgende fase, bij het opstellen van de stedenbouwkundige structuurschets. Ook dan geldt echter, dat wij streven naar een plan op hoofdlijnen, dat flexibel kan inspelen op vragen uit de markt. Voorbeelditueringen functioneren in die context als onderzoeksmiddel (kan het?) en illustratie (zo kan het). Verder zijn wij graag/zeer bereid om over individuele situaties in overleg te treden om tot een oplossing te komen.</i></p> <p><i>Ruim voordat de kaveltijfse in Wehl-Zuid zal starten zal de methode waarop de verkoop zal plaatsvinden bekend worden gemaakt. Dan zal ook duidelijk worden op welke wijze met de bestaande Wehlse kavellijst zal worden omgegaan. Wij hebben in paragraaf 7.2. van het Structuurplan beschreven welke stedenbouwkundige plannen verder nog ontwikkeld worden en in welke volgorde.</i></p>	WZ
Nvz 5.3.1	<p>Individuele belangen</p> <p>Daarnaast zijn er nog een aantal individuele belangen bij ons binnen gekomen. Het gaat hier met name over bewoners die nu langs een doodlopende weg wonen, de Koksgoedweg en Veenweg en rustige wegen waaronder de Kieflandseweg. Daarnaast is er de vraag hoe de nieuwe woonwijk ontsloten gaat worden, men hiervoor geen eigendom wil afstaan en dat de overlast beperkt moet blijven tijdens de realisatie van het RBT en Wehl-zuid.</p> <p><i>Uit de verdere planontwikkelingen zal moeten blijken hoe de nieuwe woonwijk ontsloten zal worden en/of hiervoor nog gronden nodig zijn. Bij het uitwerken van de plannen zullen de individuele belangen afgevoegen dienen te worden. Niet uitgesloten kan worden dat de realisatie van het RBT en Wehl-zuid geen overlast zal geven. Wel zullen wij ernaar streven om deze overlast tot een minimum te beperken.</i></p>	WZ RBT

## **BIJLAGE B: Het hobbymatig houden van dieren in de woonomgeving.**

Naar aanleiding van het verzoek van de inwoners in Wehl om in de nieuwe woonwijk Wehl Zuid ook hobbymatig dieren te mogen houden het volgende.

### **Wet milieubeheer**

Artikel 1.1 lid 1 van de Wet milieubeheer (Wm) bevat de definitie van het begrip inrichting. Een inrichting is "elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht." Behalve aan deze definitie moet de activiteit ook onder een categorie van het Inrichtingen en vergunningbesluit milieubeheer (Ivb) vallen. Voor agrarische bedrijven zijn doorgaans categorie 8 (houden van dieren), 9 (bewerken van dieren) en 1.1 (machinegeluid) van belang. Pas op het moment dat aan al deze vereisten is voldaan, is sprake van een vergunningplichtige activiteit voor het houden van dieren. Ofwel er moet een vergunning voor worden verleend, ofwel de activiteit valt onder een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 8.40 Wm.

Bij het hobbymatig of kleinschalig houden van dieren ligt het probleem veelal in de bedrijfsmatigheid. Indien op een bedrijf uitsluitend dieren hobbymatig worden gehouden, is de activiteit niet te beschouwen als een bedrijfsmatige activiteit. Wel kan het zo zijn dat de omvang van de activiteit zodanig is, dat deze activiteit een 'omvang alsof zij bedrijfsmatig was' heeft.

### **Brief VROM "kleinschalig houden van dieren"**

Het Ministerie van VROM heeft op 8 oktober 1999 een brief "Kleinschalig houden van dieren" verzonden naar de gemeenten. In deze brief wordt uitgelegd waarom er niet voor gekozen is om in een algemene maatregel van bestuur (amvb) voorschriften op te nemen over het kleinschalig houden van dieren en dat het niet mogelijk is om in een amvb of een richtlijn uitspraken te doen over wanneer er sprake is van een vergunningplicht voor het kleinschalig houden van dieren. Het bevoegde gezag zal zelf per geval moeten beoordelen of er sprake is van een inrichting in de zin van de Wm. De rechter heeft hierin echter het laatste woord (voorzover een dergelijke zaak voor de rechter komt).

In de brief is aangegeven welke factoren in de jurisprudentie een rol spelen bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit:

- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
- hinder die de activiteit veroorzaakt;
- omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort);
- huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- gebruik / de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);
- perceelgrootte;
- omgeving waar de dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).

Hoewel uit bovenstaande blijkt dat het aantal dieren alléén niet bepalend is voor de vraag of er sprake is van een vergunningplichtige activiteit (omvang alsof bedrijfsmatig) of niet, geeft het toch een globale indicatie waar die grens ongeveer ligt.

### **APV**

In artikel 2.4.20 van de Algemene Plaatselijke Verordening staat ten aanzien van het houden van hinderlijke of schadelijke dieren het volgende:

1. Het college is bevoegd gedeelten van de gemeente of bepaalde plaatsen aan te wijzen waar het ter voorkoming of opheffing van overlast of van schade aan de openbare gezondheid verboden is daarbij aangeduide dieren:
  - a. aanwezig te hebben danwel;
  - b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college ter voorkoming of opheffing van overlast of van schade aan de openbare gezondheid gestelde regels danwel;
  - c. aanwezig te hebben tot een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven of mede is aangegeven.
2. Het is verboden op een krachtens het eerste lid aangewezen plaats een daarbij aangeduid dier of daarbij aangeduide dieren aanwezig te hebben, danwel aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college gestelde regels, danwel aanwezig te hebben tot een groter aantal dan door het college is aangegeven.
3. Het college kan de rechthebbende op een onroerend goed gelegen binnen een krachtens het eerste lid aangewezen gedeelte van de gemeente ontheffing verlenen van het in het tweede lid gestelde verbod.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voorzover de Wet milieubeheer van toepassing is.

In artikel 2.4.23 staat ten aanzien van bijen:

1. Het is verboden bijen te houden:
  - a. binnen een afstand van 30 meter van woningen of andere gebouwen waar overdag mensen verblijven;
  - b. binnen een afstand van 30 meter van een weg.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet indien op een afstand van ten hoogste 6 meter vanaf de korven of kasten een afscheiding van 2 meter hoogte of zoveel hoger als noodzakelijk is om het laag uit- en invliegen van de bijen te voorkomen.
3. Het in het eerste lid, aanhef onder a gestelde verbod geldt niet voorzover de bijenhouder rechthebbende is op de woningen of gebouwen als bedoeld in dat lid.
4. Het in het eerste lid, aanhef onder b gestelde verbod geldt niet voorzover de Gelderse Wegenvoerordening van toepassing is.
5. Burgemeester en wethouders kunnen van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen.

Artikel 2.4.24 staat ten aanzien van overige hinder:

1. Onverminderd het bepaalde elders in deze verordening is het verboden handelingen te verrichten waardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving hinder wordt veroorzaakt, of toe te laten dat deze handelingen worden verricht.
2. Het college kan van het in het eerste lid bepaalde ontheffing verlenen.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover de Wet milieubeheer, de Wegenverkeerswet, de Zondagswet, het Wetboek van Strafrecht, de Luchtvaartwet of het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 van toepassing zijn.

### **Richtlijn**

Er is een richtlijn (ca 10 jaar oud) m.b.t. het houden van een bepaald maximaal aantal dieren tot wanneer sprake is van hobbydieren. Dit betreft echter een richtlijn het is dus geen wettelijk voorschrift. Het kan zo zijn dat iemand voldoet aan de richtlijn maar alsnog vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer. De richtlijn is opgenomen als bijlage op de volgende bladzijde.

### Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Dit besluit (ook wel het Activiteitenbesluit genoemd) geldt sinds 1 januari 2008. In de bijlage bij dit besluit is opgenomen dat sprake is van een vergunningplichtige inrichting bij inrichtingen voor:

- het houden van honden, roofvogels of servogels in de buitenlucht;
- dierentuinen in de zin van artikel 1 onder a van het Dierentuinenbesluit;
- het kweken van consumptie vis;
- het kweken van oppervlaktewater;
- het recreatievissen of het kweken van siervis in een bassin dat in contact staat met bodem, grondwater of oppervlaktewater;
- het kweken van ongewervelde dieren;
- het houden van meer dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen of 10 overige landbouwhuisdieren, voor zover het niet gaat om een landbouwinrichting;
- het verladen van landbouwhuisdieren;
- het slachten van meer dan 20 dieren per week en het verwerken van producten die bij het slachten vrijkomen;
- het vervaardigen of het industrieel verwerken van huiden, bont, leer of lederhalffabrikaten;
- activiteiten, waarvoor de verboden van artikel 5 van de Deconstructiewet gelden;

### Harmonisatie - actieprogramma landbouw APL

#### Harmonisatie = Actie Programma Landbouw = APL

Betreft: Hobbymatig/bedrijfsmatig houden van dieren	Nummer: APL-94-013
Naam opsteller: F. Spreuwenberg	Datum IWL behandeling: 20-04-1994
Bron/herkomst vraag: RIME-ZH, gemeenten	Datum paraaf KW: 20-04-1994
Datum opstelling: 27-12-1993	

#### Omschrijving vraag-/probleemstelling:

Volgens de Wm is het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig van houden, enz. van dieren vergunningplichtig. Deze begrippen zijn niet nader gedefinieerd.  
Vraag: "Wanneer is het houden van dieren niet meer te beschouwen als bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig van?"

#### Omschrijving antwoord/verwijzing:

Jurisprudentia geeft aan, dat niet van het bedrijfsmatig, enz. houden van een sprake is als het aantal dieren zo klein is, dat dit binnen de gezinsfeer (consumptief) wordt gebruikt. De overvoering "of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig van" geeft mijns inziens aan, dat ook de veroorzaakte hinder daarbij een rol speelt.

De volgende tabel is een indicatie bij het bepalen van het karakter van de diensthoudersij. In deze tabel wordt gesproken van het hobbymatig houden van dieren als niet meer dan het in de tabel genoemde maximale aantal dieren per soort wordt gehouden en in het geval dat meer dan deze diersoorten worden gehouden, zolang het maximale aantal van 50 dieren (cat. I & II) c.v. 100 dieren (cat. III & IV) niet wordt overschreden.

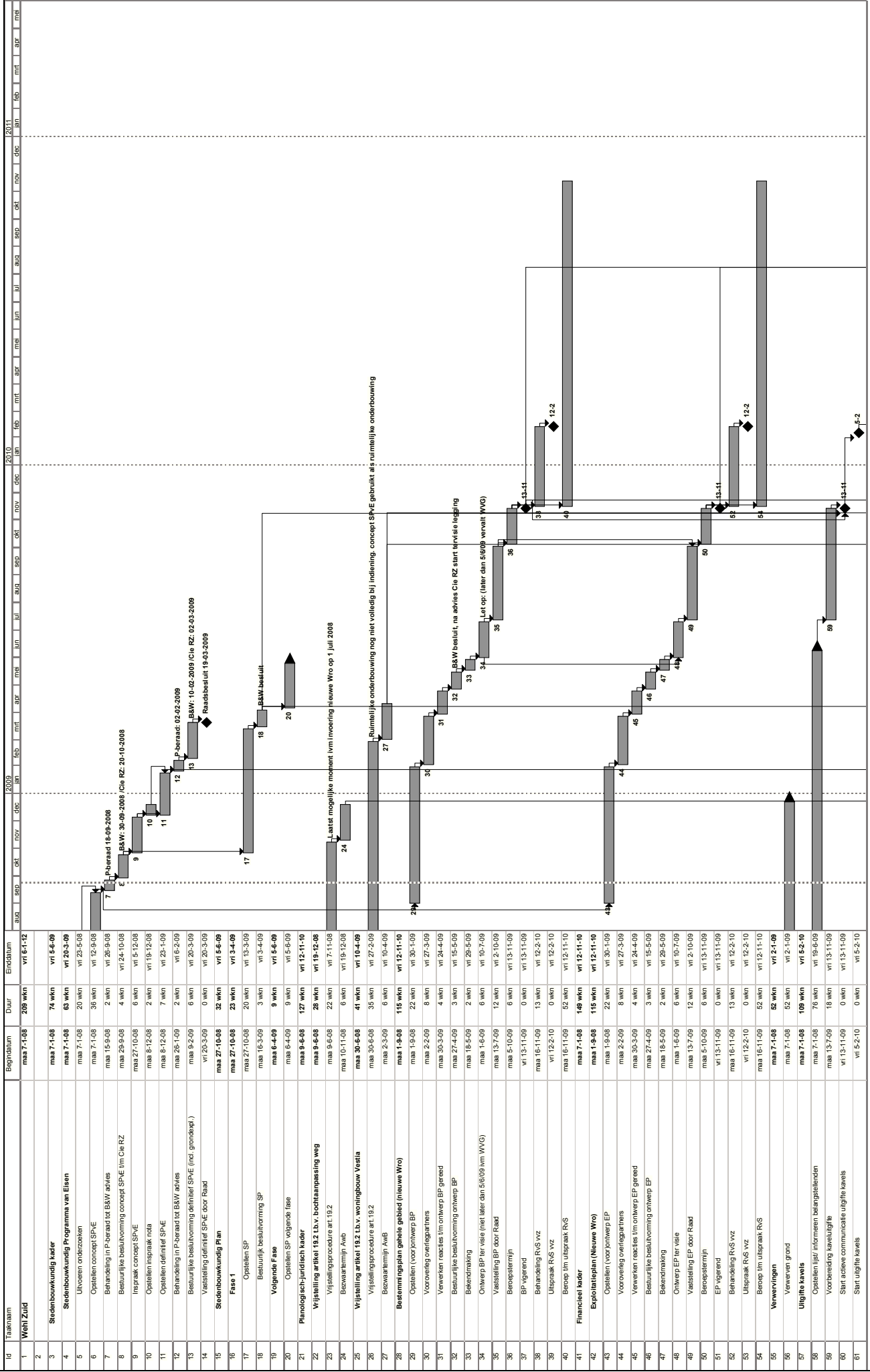
	maximaal per soort		punten per dier
	CAT 1; binnen bkk	CAT 2; buiten bkk	
melk-/zoogkoeien	2	4	10
jongvee/vleeskaalveren	5	10	5
stieren	2	4	10
varkens	5	10	8
leg-/sierkippen/kuikens	20	40	1
paarden	5	10	10
katten/honden	5	10	2
konijnen (voedsters)	10	20	1
eenden	10	20	2
fazanten	10	20	1
kalkoenen/ganzen	5	10	3
geiten	5	10	3
peisdieren	5	10	2
schapen (oaien)	10	20	2

#### Opmerkingen:

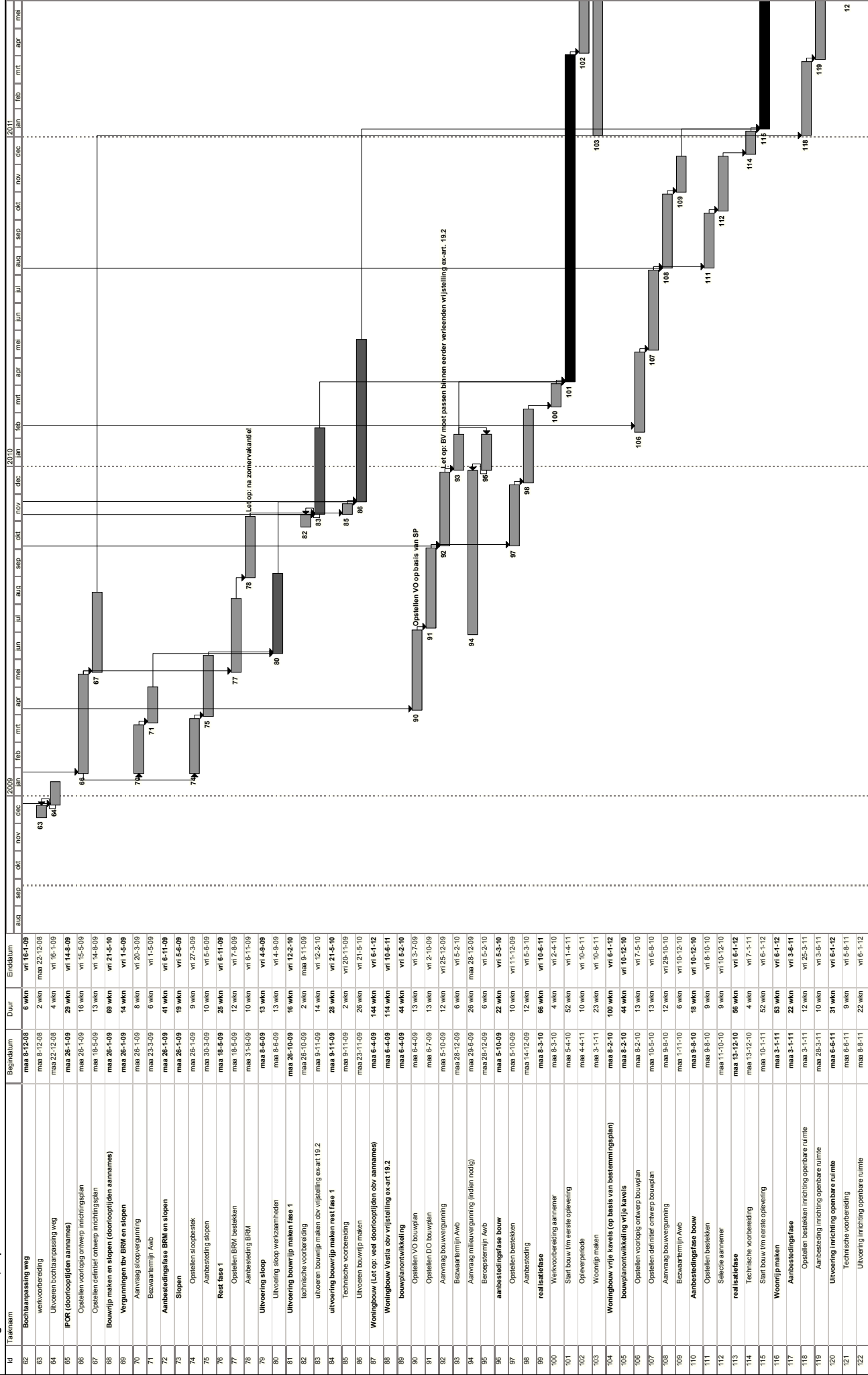
Per geval moet steeds weer worden onderzocht en beaardigd worden waarom in dat geval al dan niet sprake is van een bedrijfsmatige dan wel hobbymatige situatie.

**BIJLAGE C: Planning.**

**Planning Wehl Zuid, September 2008**



**Planning Wehl Zuid, September 2008**



**BIJLAGE D: Referentiebeelden.**

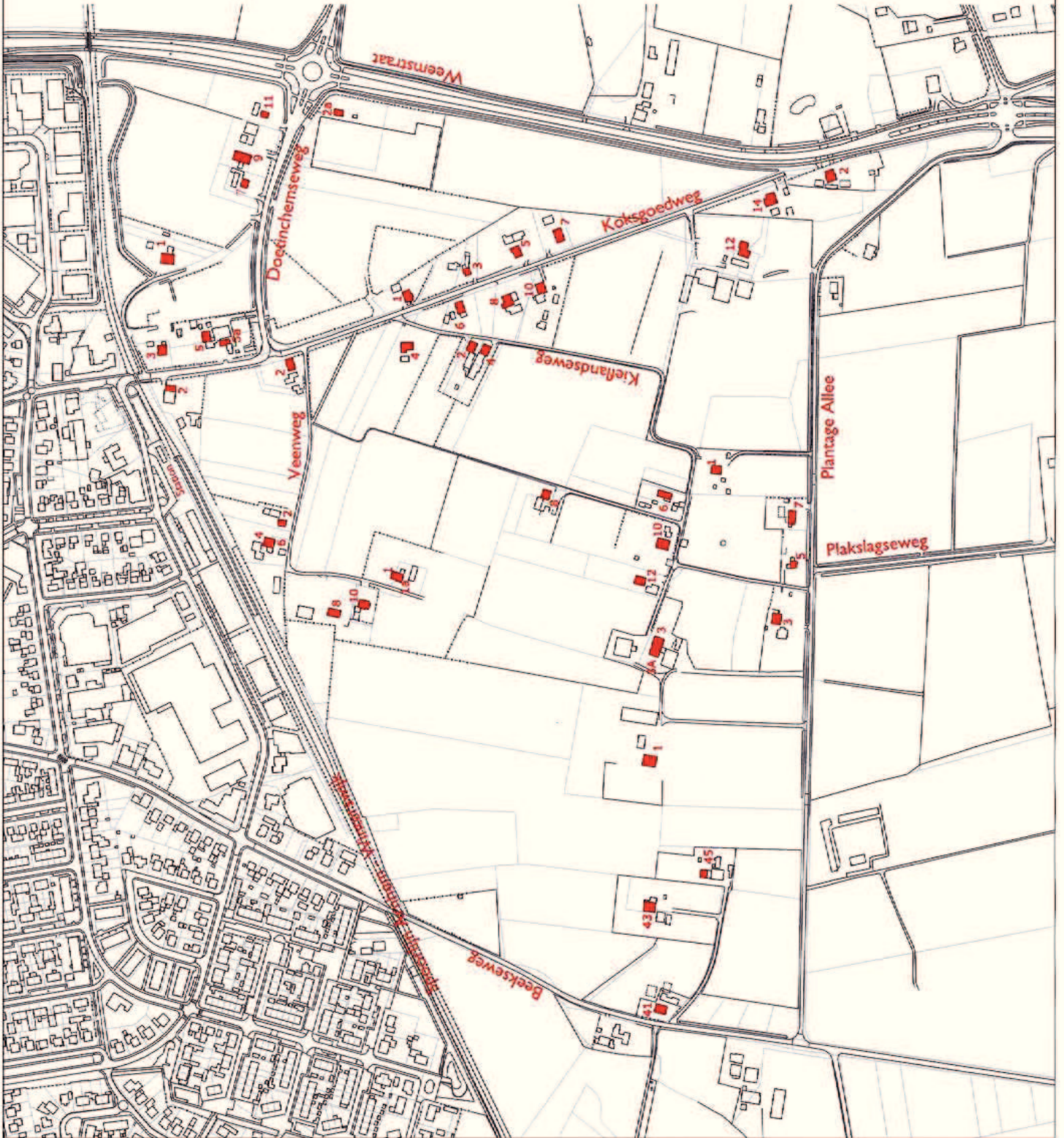


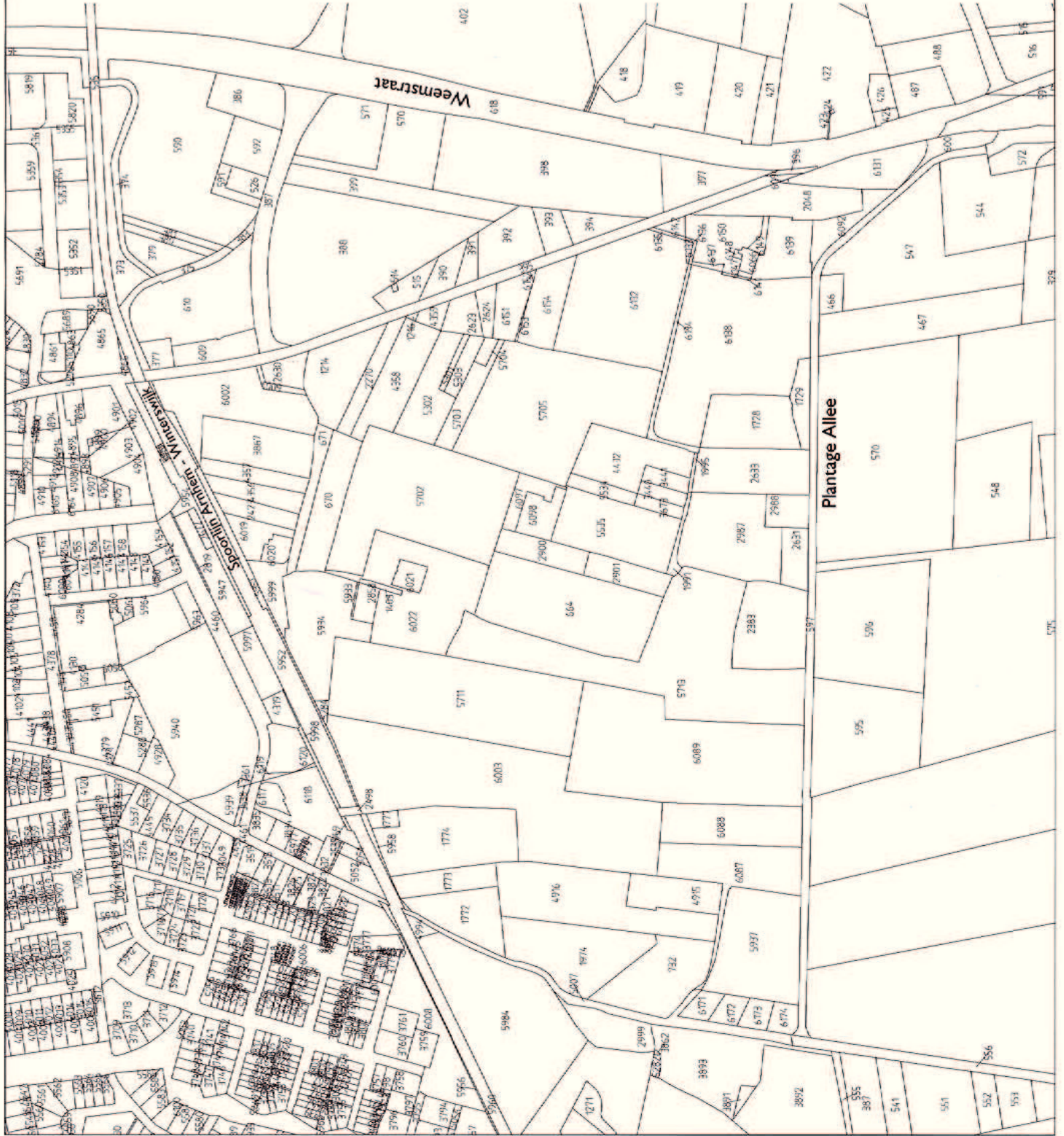


Referentiebeelden

## BIJLAGE E: De kaarten.

Kaart 1	Topografische gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huidige situatie</li> <li>- Huisnummers</li> </ul>
Kaart 2	Kadastrale gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Percelen met nummers</li> </ul>
Kaart 3	Luchtfoto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recente luchtfoto van het plangebied</li> </ul>
Kaart 4	Basiskaart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- WVG-gebied</li> <li>- Plangebied</li> <li>- Exploitatiegebied</li> </ul>
Kaart 5	Belemmeringen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Railverkeer- en Wegverkeerslawaaï</li> <li>- Kabels en leidingen</li> </ul>
Kaart 6	Hoogtelijnen	
Kaart 7	Cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boringen</li> <li>- Archeologische vindplaatsen</li> <li>- Archeologische verwachtingszones</li> <li>- Monumenten</li> </ul>
Kaart 8	Cultuurhistorische typologie	
Kaart 9	Historische overzicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaartbeeld 1903 onder huidige situatie</li> <li>- Kaartbeeld 1953 onder huidige situatie</li> </ul>
Kaart 10	Bomen en groenelementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waardevolle bomen en erven</li> <li>- Waardering bomen</li> </ul>
Kaart 11	Ruimtelijke context	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeldbepalende elementen</li> <li>- Ruimtegebruik</li> <li>- Watergangen</li> </ul>
Kaart 12	Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontsluitingsstructuur</li> <li>- Verbindingen</li> </ul>
Kaart 13	Plankaart	SPvE



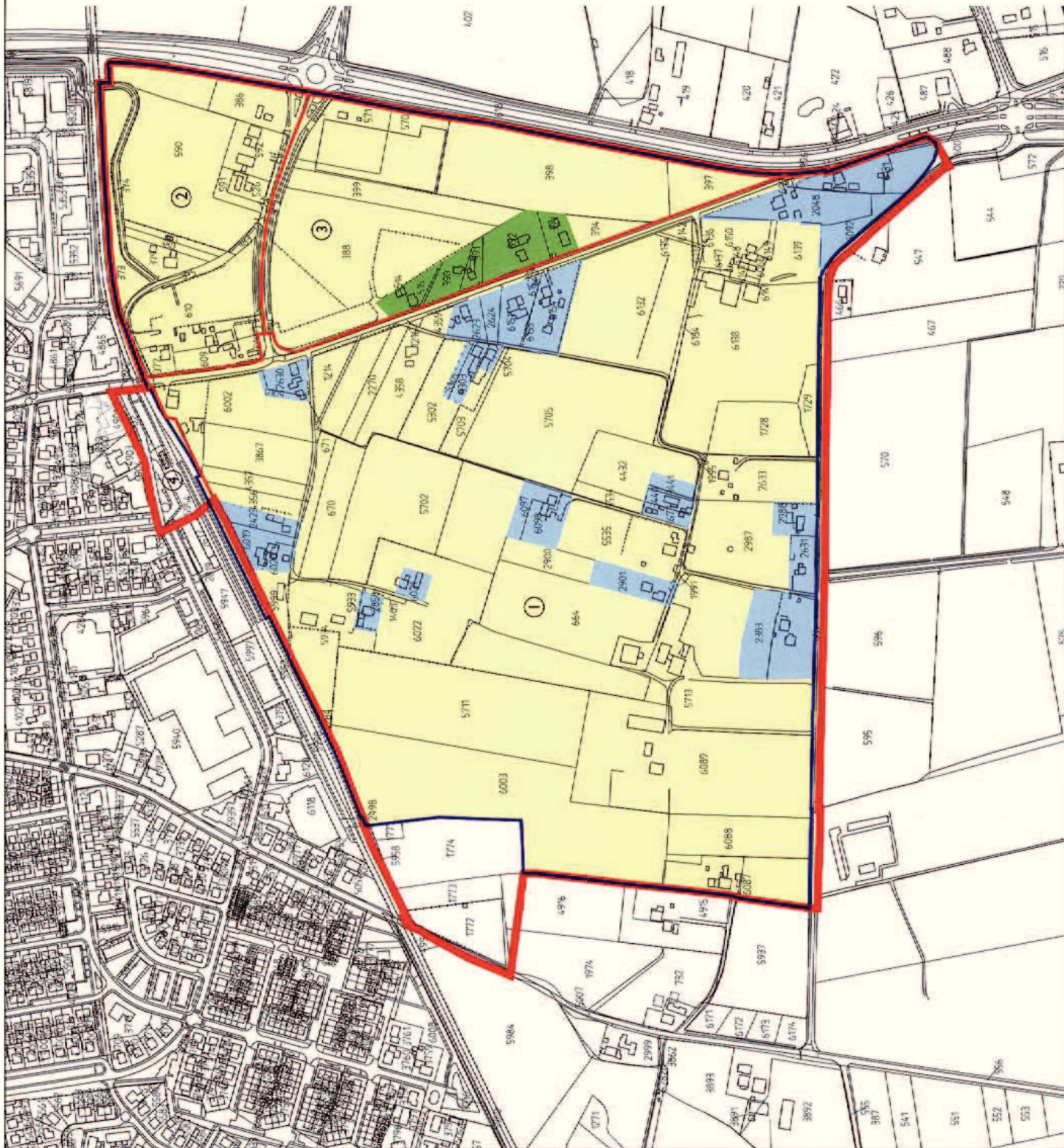




Kaart 3

Luchtfoto  
Situatie mei 2008





WVG-gebied  
 Grens wvg-gebied

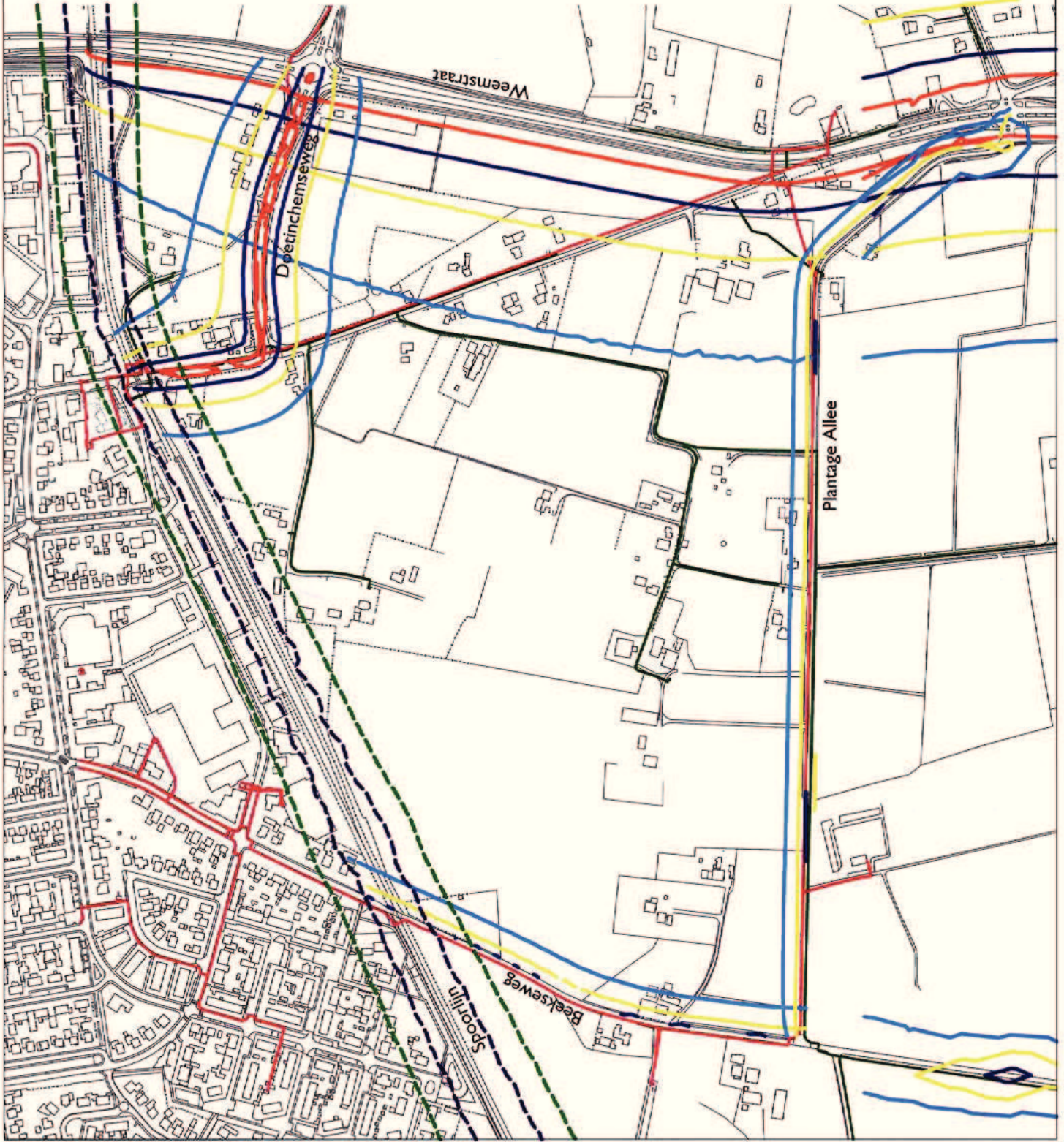
- ① Deelgebied 1 ± 373035 m<sup>2</sup>
- ② Deelgebied 2 ± 50325 m<sup>2</sup>
- ③ Deelgebied 3 ± 70920 m<sup>2</sup>
- ④ Deelgebied 4 ± 7020 m<sup>2</sup>
- Bruto plangebied ± 501300 m<sup>2</sup>

- Handhaven Deelgebied I ± 44220 m<sup>2</sup>
- Handhaven Deelgebied 3 ± 8320 m<sup>2</sup>

EXPLOITATIEGEBIED = PLANGEBIED

Basiskaart  
Situatie augustus 2008





**RAILVERKEER (situatie 2015)**

- 55 dB
- 60 dB

**WEGVERKEER (situatie 2020)**

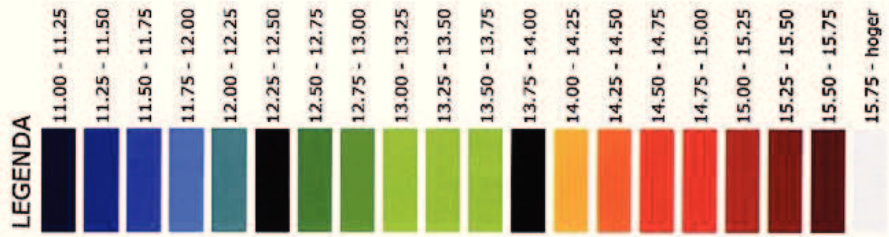
- 48 dB
- 53 dB
- 58 dB
- 63 dB

- Drukriolering
- Nuon middenspanning

Hier zijn slechts een deel van de kabels en lodingen die in het gebied liggen weergegeven. Voor een totaaloverzicht van de belemmeringen (o.a. huisaansluitingen en lagedruklijdingen) zie kaarten van het ingenieursbureau van de gemeente Doetinchem.

**Belemmeringen**





Hoogtelijnen





Kaart 7

**BORINGEN**

- zonder archeologische indicatoren
- met aardewerk
- met houtskool
- met vuursteen
- met plaggendek

**ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN**  
waarneming Historische  
en Archeologische Stichting

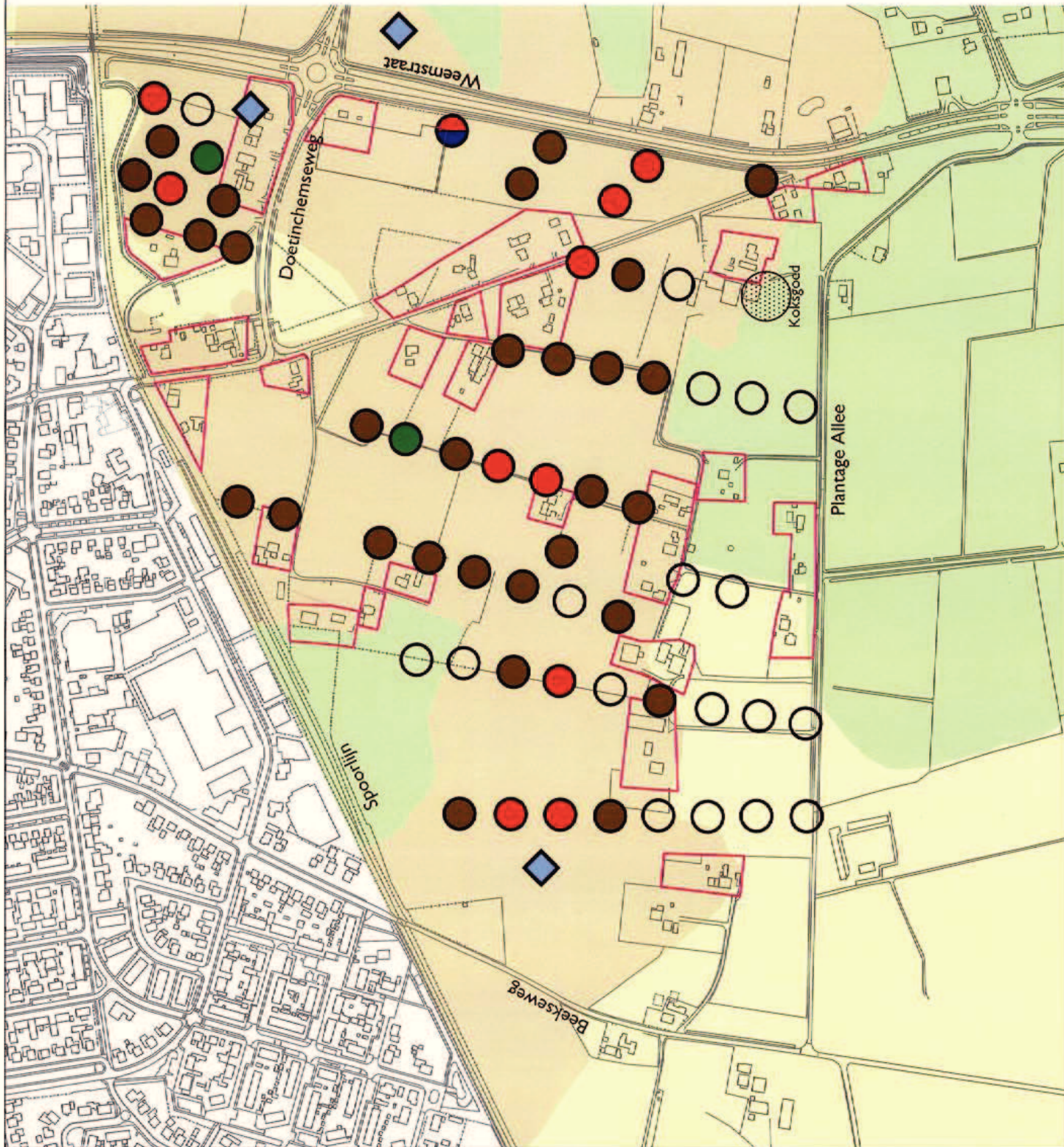
**HISTORISCHE PLAATSEN**  
oud bewoonde plaats

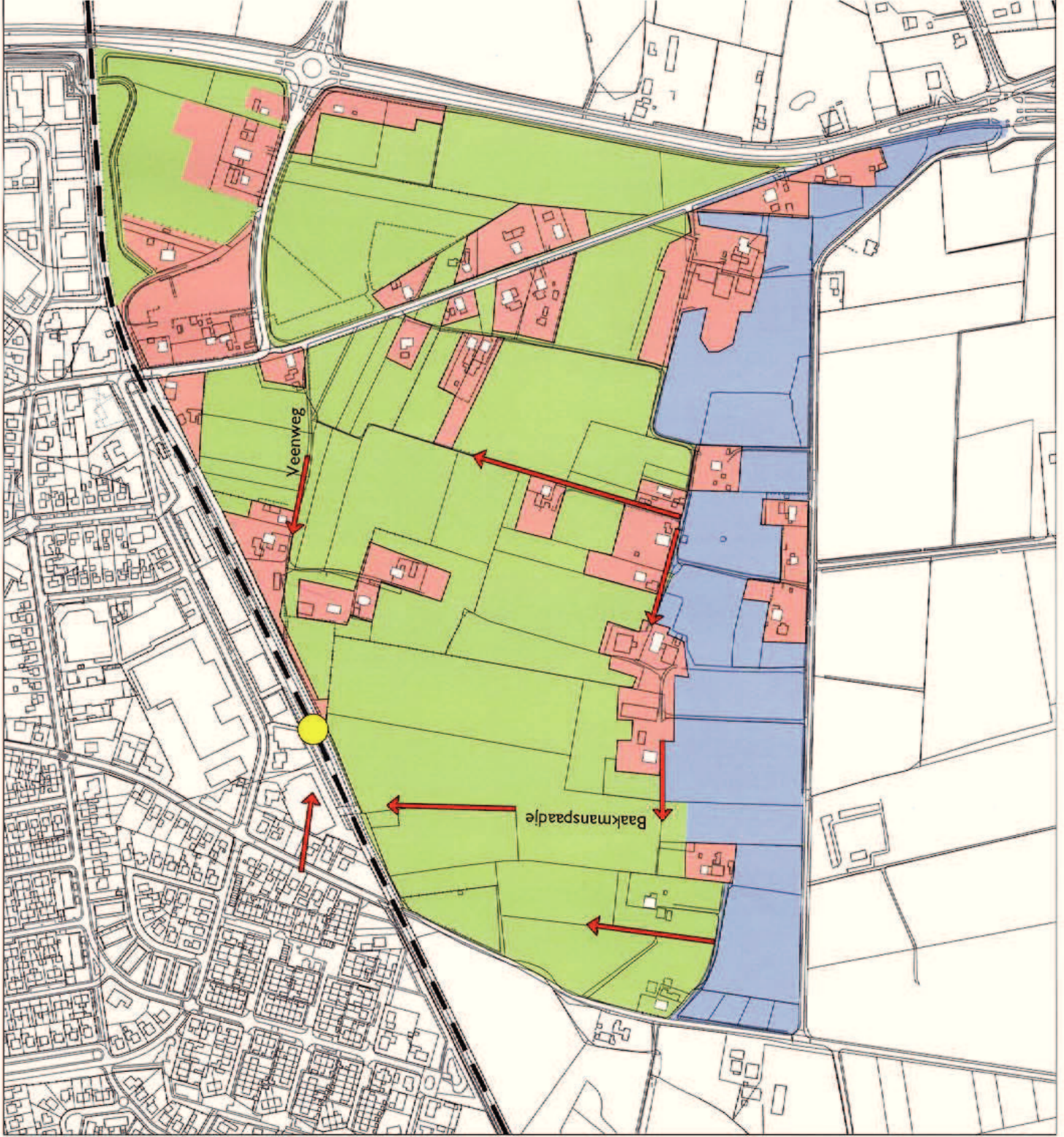
**ARCHEOLOGISCHE  
VERWACHTINGSZONES**

- hoge verwachting
- middelhoge verwachting
- lage verwachting
- te behouden erven

Er bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied.

**Cultuurhistorie en archeologie**  
(Bron - Raap, archeologisch adviesbureau)





spoorlijn Arnhem - Winterswijk

oude richtingen

koppelpunt Leemkuiseweg / Veenweg

historische bouwlocaties / erven  
hoger gelegen gebied,  
oorspronkelijk gebruik agrarisch  
lager gelegen gebied,  
oorspronkelijk bebost

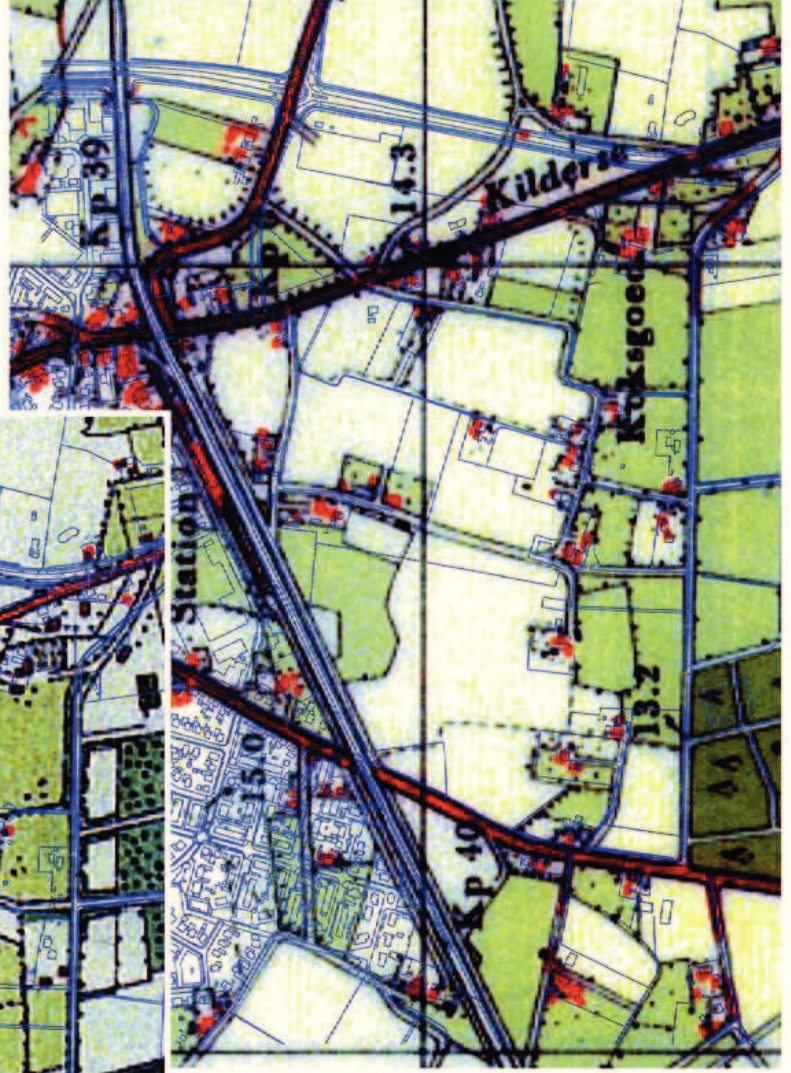
Cultuurhistorische typologie



situatie 1903 onder situatie 2008

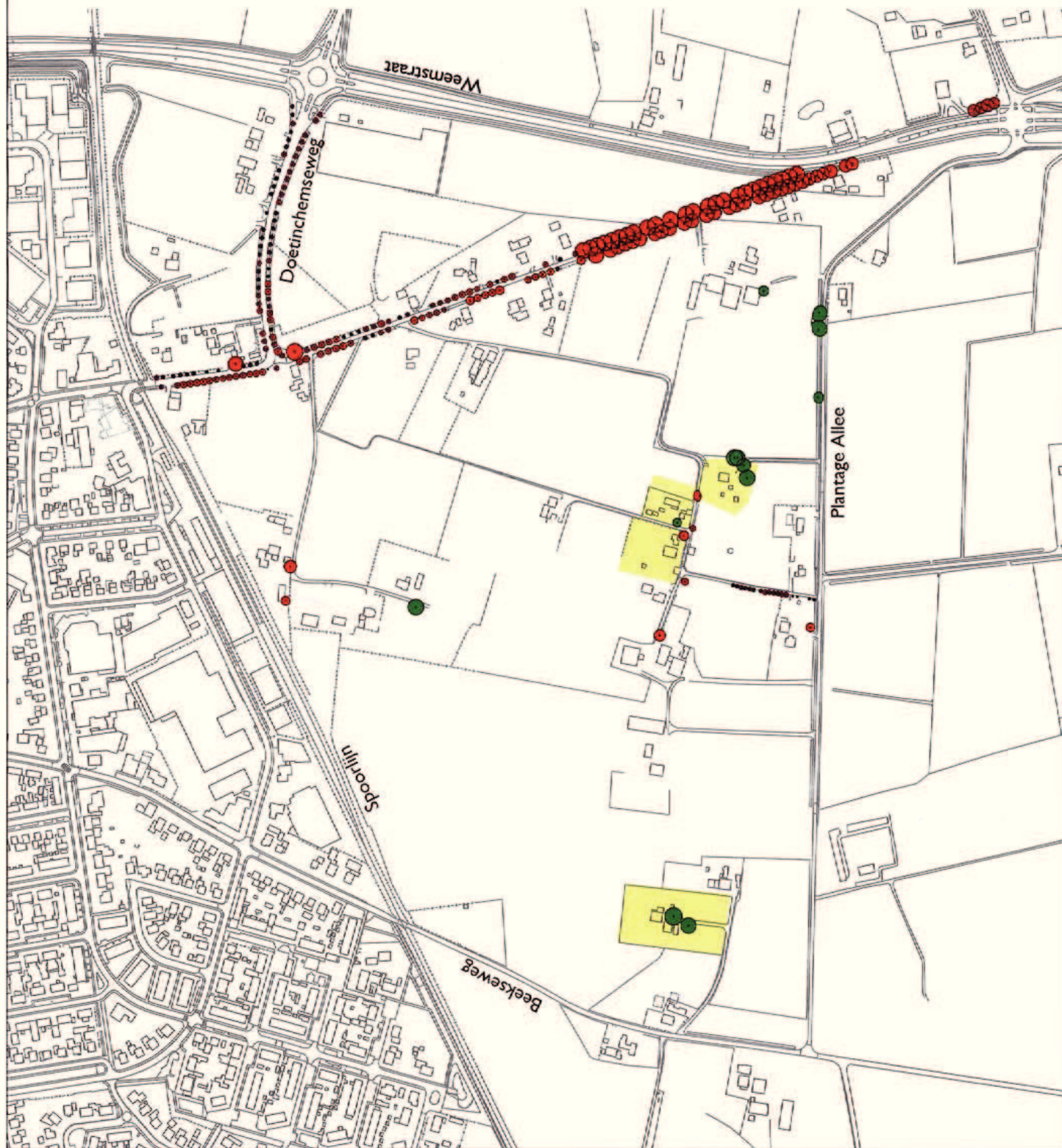


situatie 1957 onder situatie 2008



Historisch overzicht





ERVEN

waardevolle erbepplanting

WAARDERING BOMEN

bijzonder

waardevol

situering

omvang kroon











Bomen en groenelementen  
Situatie augustus 2008



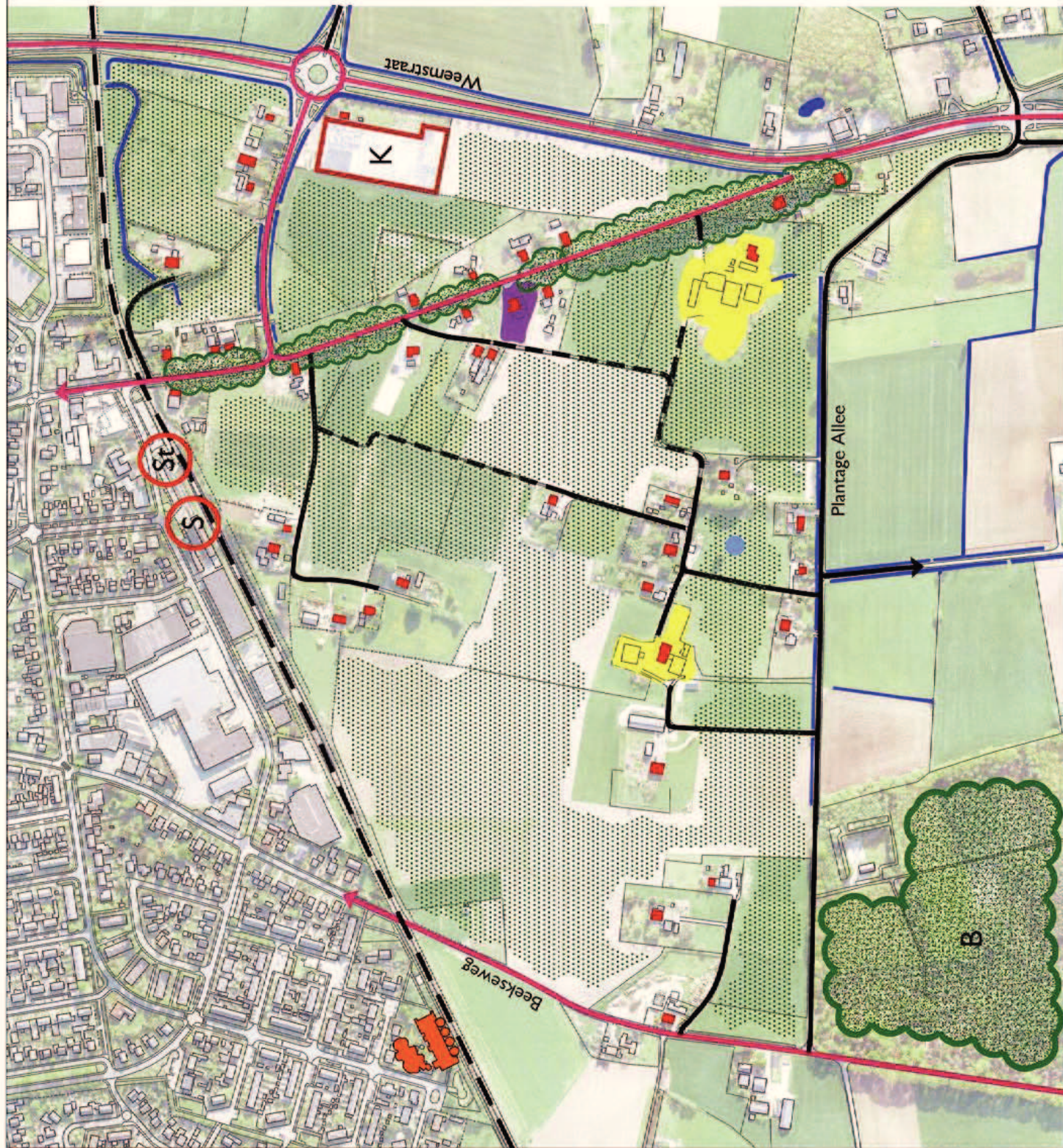
BEELDBEPALENDE ELEMENTEN

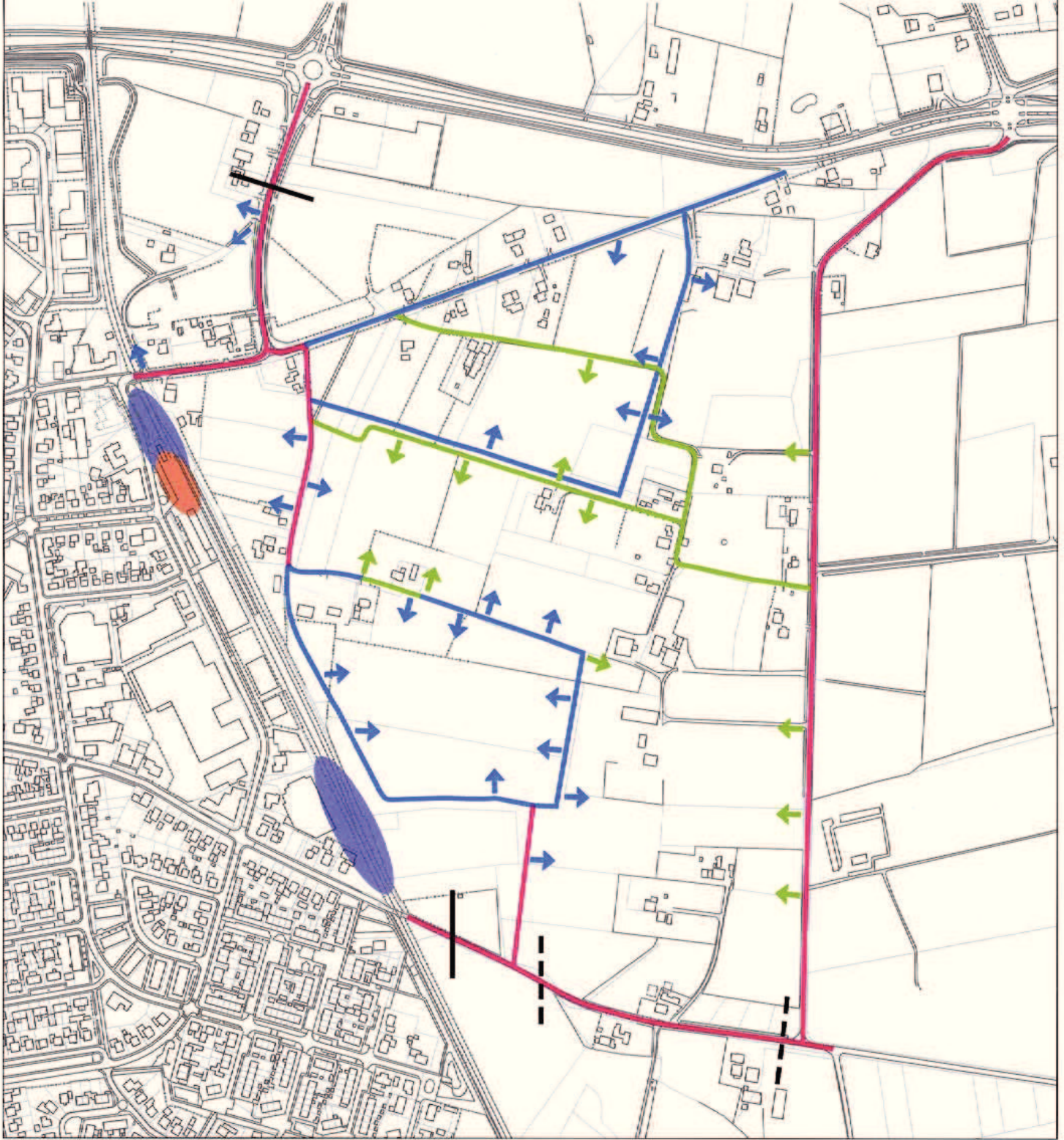
-  spoorlijn Arnhem - Winterswijk
-  rotonde
-  silo
-  station
-  laanbeplanting
-  bos

RUIMTEGEBRUIK

-  agrarisch erf
-  bedrijf
-  agrarisch gebied
-  kas
-  amfibieënpoel
-  woning
-  watergang
-  wegen verhard
-  wegen onverhard / paden
-  oude linten & hoofdwegstructuur

Ruimtelijke context  
Situatie augustus 2008





- Gebiedtoegangsstraat
- Erftoegangsstraat
- Langzaamverkeersroute
- Kongrens
- Aanpassing spoor
- Reserveren voor stationsvoorziening

Verkeer





woonvelden

bestaande erven

wegen

langzaamverkeer

ruimtelijk gezien woning mogelijk

geconcentreerder

dorps wonen

opener

Plankaart

