



Gebiedsvisie | **Nieuw-Wehl met buitengebied**



oktober 2020

gemeente **[gD]** Doetinchem

Gemeente Doetinchem
Raadhuisstraat 2
7001 EW Doetinchem

Tel: 0314 - 377 377
www.doetinchem.nl

omgevingswet@doetinchem.nl
www.omgevingswetdoetinchem.nl



LOS stadomland B.V.
Postbus 142 5201 AC 's
Hertogenbosch
Reutsedijk 9, 5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 De gebiedsvisie
- 1.2 Een bouwsteen
- 1.3 Ontwerpend onderzoek, wat is het?
- 1.4 De achtergrond

2 Samen naar een visie in coronatijd

3 Over het gebied

- 3.1 Historische opbouw en ruimtelijke kenmerken
- 3.2 De kwaliteiten
- 3.3 De knelpunten
- 3.4 De opgaven

5 4 Visie: versterk de (ver)banden! 25

- 5 4.1 Versterkte (ver)banden tussen inwoners 27
- 6 4.2 Versterkte banden tussen buurten 31
- 6 4.3 Versterkte banden tussen dorp en omgeving 37
- 6 4.4 De band tussen Wehl en Nieuw-Wehl 43
- 4.5 Versterkte band tussen de landbouw en het dorp 45
- 4.6 Versterkte band tussen dorp en Elver 49
- 13 4.7 Visiekaart 51

13 5 De agenda en de bouwstenen voor de omgevingsvisie 53

- 21 5.1 Vraaggestuurd bouwen 53
- 22 5.2 Woonkansen opnemen in het woonwensenonderzoek 54
- 5.3 Versterken van de groenstructuur 54
- 5.4 Combinatie van doelen bij routes met historisch besef 54
- 5.5 Veilig verbonden 55
- 5.6 De erven 55
- 5.7 Beheer van groen 57
- 5.8 Naar een lokale strategie voor duurzaamheid 57



1 Inleiding

1.1 De gebiedsvisie

In het eerste half jaar van 2020 is samen met een aantal inwoners en een kerngroep met ambtenaren, het ontwerp bureau LOS stadomland en een vertegenwoordiging van de dorpsraad gewerkt aan deze toekomstvisie voor Nieuw-Wehl met het buitengebied. Het algemene beeld wat is opgehaald is dat de inwoners van Nieuw-Wehl en het buitengebied heel positief zijn over hun woonomgeving. Het is in Nieuw-Wehl lekker rustig wonen voor jong en oud met een levendig verenigingsleven. Nieuw-Wehl is een plek waar je je terug kunt trekken maar ook met elkaar kunt verbinden, waar mensen graag wandelen en fietsen. Maar met De Elver, de kerk en de pastorie wel een dorp met allure. Een plek waar inwoners trots op zijn!

Er is tevredenheid, maar men ziet ook dat de bevolkingssamenstelling aan het veranderen is waardoor samenhang en de verbintenissen minder vanzelfsprekend zijn.

Met deze visie willen de inwoners en het kernteam een beeld schetsen van de toekomst en de weg er naartoe. Over hoe samenhang en draagvlak kunnen verbeteren en waar nieuwe verbindingen kunnen ontstaan.

Achtergrondinformatie gebiedsvisies

Over de afgeronde gebiedsvisies wordt door het college van B&W of de gemeenteraad geen besluit genomen. Ze hebben daarmee geen formele status en er

kunnen daarmee ook geen rechten worden ontleend aan de gebiedsvisies. De afgeronde gebiedsvisies zijn, met dank aan iedereen die aan de gebiedsvisies een bijdrage heeft geleverd en/of heeft gereageerd op het concept, wel belangrijke en waardevolle input voor de omgevingsvisie die voor heel de gemeente Doetinchem wordt opgesteld. Deze omgevingsvisie wordt uiteindelijk wel ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Het proces dat doorlopen wordt om tot die omgevingsvisie te komen, zal eveneens een aantal momenten kennen waarop een ieder zijn/haar mening c.q. reactie ook kan geven. Tegelijkertijd maken zowel de gebiedsvisies als de omgevingsvisie niet direct ontwikkelingen mogelijk, zoals bijvoorbeeld de bouw van woningen, ontwikkeling van natuur of recreatie. De gebiedsvisies hebben, zoals aangegeven, geen formele status en de omgevingsvisie is (evenals een gebiedsvisie) niet het instrument waarmee een ontwikkeling juridisch al dan niet daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt. De omgevingsvisie is wel een document dat (voor de lange termijn) richting c.q. een kader geeft voor de ontwikkeling van de omgeving om ons heen. Daarmee stelt het ook een kader voor bijv. uitvoeringsprogramma's die uit de omgevingsvisie voortkomen. Meer informatie over de Omgevingswet en de invoering er van door de gemeente Doetinchem is te vinden via www.omgevingswetdoetinchem.nl.

1.2 Een bouwsteen

Deze gebiedsvisie vormt een bouwsteen voor de gemeentelijke omgevingsvisie, die in 2020 wordt opgesteld en een basis voor een uitvoeringsprogramma van het dorp zelf. Een omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de fysieke leefomgeving voor de hele gemeente. De gemeente Doetinchem heeft ervoor gekozen om als voorbereiding op de omgevingsvisie het grondgebied van de gemeente in elf deelgebieden op te delen en voor elk deelgebied een eigen proces te voeren. Daarmee hoopt de gemeente de betrokkenheid van inwoners te vergroten en de inwoners de mogelijkheid te geven over hun eigen woon- en leefomgeving mee te denken. De wensen en ideeën van inwoners vormen zo de basis voor de visie en het beleid van gemeente als geheel. Daarmee vormt deze gebiedsvisie een schakel tussen de wensen en ideeën in een deelgebied van de gemeente en het gemeentelijke beleid.

1.3 Ontwerpend onderzoek, wat is het?

De gebiedsvisie wordt gemaakt door middel van ontwerpend onderzoek. Ontwerpend onderzoek houdt in dat je door het letterlijk tekenen op kaarten een steeds beter beeld krijgt van de kansen voor de toekomst. Gedurende het proces zijn de kaarten waarmee mensen aan de slag gingen steeds verder ingevuld met richtingen en ideeën.

1.4 De achtergrond

Het opstellen van een omgevingsvisie voor de gemeente Doetinchem staat niet op zichzelf. Er is een aantal beleidsdocumenten dat invloed heeft op deels sturend is op de inhoud van de nieuwe omgevingsvisie. Hieronder staan enkele van deze achtergronden, die we hebben meegenomen in de gebiedsvisie voor Nieuw-Wehl met het buitengebied.

Thema's uit het coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2018-2022 zijn de drie thema's Doetinchem Centrumstad, Sterke samenleving en Veranderende leefomgeving geformuleerd. Voor Nieuw-Wehl is vooral het thema 'Veranderende leefomgeving' van belang.

De opgave 'veranderende leefomgeving' gaat over het vormgeven van een duurzame toekomst. In Nieuw-Wehl heeft er al een pilot plaatsgevonden voor een warmteplan dat samen is opgesteld door een bewonerswerkgroep, ondersteund door de gemeente. Het warmteplan zelf is daarom geen onderdeel van de gebiedsvisie. De noodzaak van het verduurzamen is hierdoor al bekend onder de inwoners. Daarnaast zijn er veranderingen op komst voor de agrarische sector die sterk is vertegenwoordigd in dit gebied en moet er ingespeeld worden op de demografische ontwikkelingen. Deze onderwerpen zijn dan ook belangrijke thema's in de gebiedsvisie.

Beleidsclusters uit het koersdocument

Het koersdocument beschrijft op hoofdlijnen de richting van het gemeentelijk beleid. Er zijn zeven beleidsclusters benoemd, waarvan per gebied een prioritering is gegeven. De dominante beleidsclusters voor de gebiedsvisie Nieuw-Wehl met het buitengebied zijn:

- Duurzaamheid: er doen zich kansen voor waar het gaat om verduurzaming en energieopwekking, klimaatadaptatie en circulaire landbouw waarbij de samenhang van aanwezige natuurwaarden van belang zijn.
- Gezonde samenleving: Hierbij gaat het om een samenleving waarin iedereen met of zonder beperking naar eigen vermogen mee kan doen. Daarnaast is dit deels een agrarisch gebied waarbij een gezonde luchtkwaliteit en aandacht voor de asbestproblematiek een grote rol speelt.

Structuurvisie Doetinchem 2035

In de structuurvisie heeft de gemeente allerlei hoofdrichtingen benoemd voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor Nieuw-Wehl met het buitengebied gaat het daarbij om de volgende hoofdrichtingen:

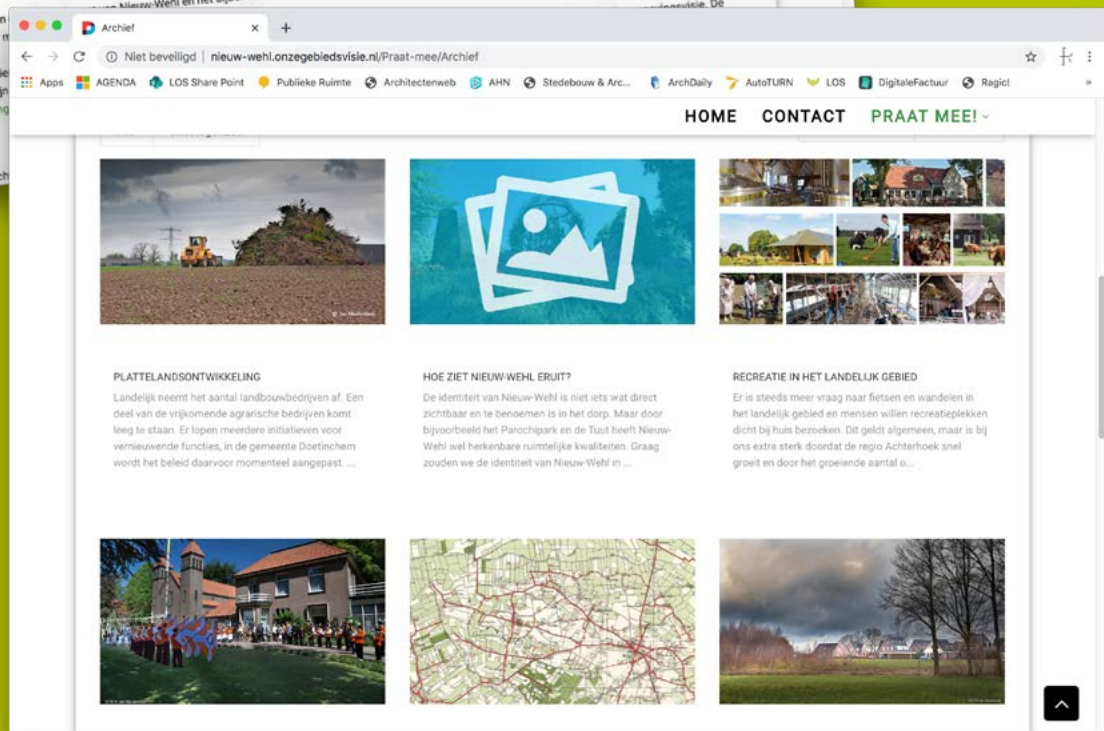
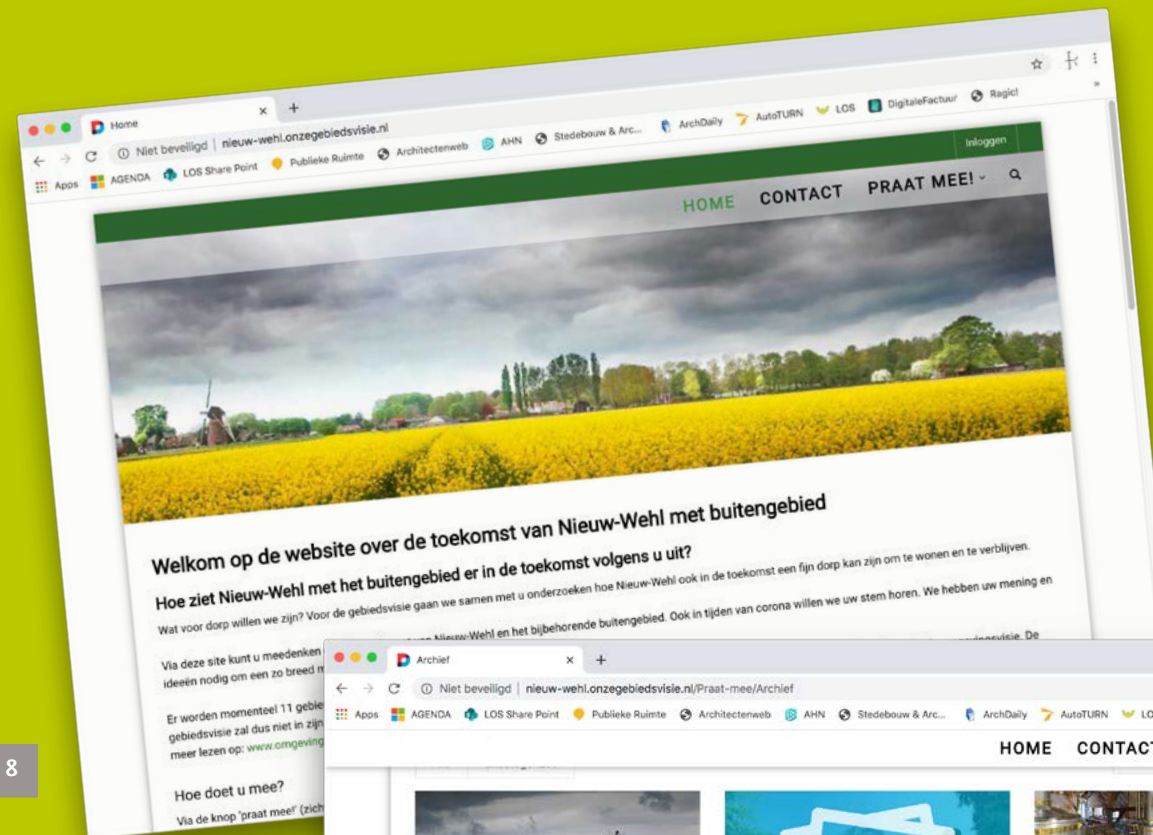
- Behouden en versterken van de bestaande landschapskaracteristieken.
- Groene verbindingen maken of repareren om het imago van Doetinchem als groene gemeente verder te versterken.
- Nadenken over de functie van een deel van het gebied rond de Wehlse Beek en de Doesburgseweg. Dit vanwege de verschillende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Ruimte reserveren voor waterberging op plaatsen waar dat kan, waterberging rond de beken.
- Onderzoek naar recreatieve kansen door aantakking op aantrekkelijke routes

Woonbehoefte onderzoek

De conclusies uit het woonbehoefte onderzoek zijn zowel voor Wehl als Nieuw-Wehl. Tijdens het proces voor de gebiedsvisie Nieuw-Wehl hebben we een aantal punten uit het onderzoek meegenomen en die specifiek voor Nieuw-Wehl gemaakt namelijk:

- Het aantal ouderen in Nieuw-Wehl zal naar verwachting niet echt gaan toenemen doordat ouderen veelal verhuizen naar Wehl door de nabijheid van voorzieningen.
- Nieuw-Wehl heeft een eenzijdig woningaanbod, veelal grotere woningen. Er is daarom wel behoefte aan kleinere woningen.
- Nieuw-Wehl is geen groeikern. Geen grootschalige woningbouwprojecten maar kleinschalige vraag gestuurde maatwerk projecten zijn gewenst.

In de eerste stap van het proces hebben we opgehaald dat de deelname aan het woonbehoefte onderzoek vanuit Nieuw-Wehl relatief klein was. Daarom hebben we geïnventariseerd of de conclusies uit het woonbehoefte onderzoek gedeeld worden. Dat bleek op één punt niet het geval. Door inwoners van Nieuw-Wehl is de kennis gegeven dat er toch enige vraag naar ouderenwoningen en woningen voor jonge gezinnen wordt verwacht. Hierop wordt in paragraaf 4.1 verder ingegaan.



2 Samen naar een visie in coronatijd

Het proces om te komen tot de gebiedsvisie bestond uit 3 stappen:

1. Vraagstukken en opgaven ophalen
2. Oplossingen en ideeën bedenken
3. Visievorming

Deze stappen zouden we doormiddel van interviews, bewonersavonden en een aantal keukentafelgesprekken samen gaan doorlopen maar tijdens het proces voor de gebiedsvisie heeft het coronavirus ervoor gezorgd dat we een andere manier moesten bedenken om samen met inwoners tot een visie te komen.

In de eerste stap is met ongeveer 15 mensen uit het gebied een interview gehouden*. Door de interviews kregen we zicht op de thema's die er spelen en een eerste beeld van de vraagstukken en opgaven voor het dorp Nieuw-Wehl en het buitengebied. Met deze eerste bevindingen in beeld zou er een brede bewonersavond komen waarbij alle andere inwoners van het gebied konden meedenken en meepraten over de opgehaalde informatie uit de interviews. Helaas kon deze avond niet plaatsvinden door het coronavirus.

Als alternatief heeft iedereen uit het gebied een uitnodiging per post gehad met de oproep mee te doen aan de internet enquête. Voor de gebiedsvisie is een

website ingericht: www.nieuw-wehl.onzegebiedsvisie.nl waarop inwoners van het plangebied aan de hand van stellingen en openvragen hun ideeën en mening konden delen. Als alternatief was het mogelijk een schriftelijke enquête op te vragen, hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn zo'n 100 individuele bezoekers geweest die meegedaan hebben met de internet enquête waardoor we toch een goed beeld opgehaald hebben (in relatie tot het totaal aantal inwoners).

Naar aanleiding van de resultaten uit de internet enquête hebben er twee verdiepingssessies plaatsgevonden. Een sessie over Verhalen, plekken en routes om oplossingen en ideeën bij dit thema te onderzoeken en een verdiepingssessie met een aantal agrariërs omdat we hier nog onvoldoende informatie over hadden opgehaald.

* We hebben geprobeerd zo veel mogelijk verschillende doelgroepen te interviewen. Jongeren, medewerkers van Elver, actief betrokken personen uit het verenigingsleven, personen die pas enkele jaren woonachtig zijn in Nieuw-Wehl, personen die al lang wonen in Nieuw-Wehl en agrariërs. Kortom een diverse groep mensen met verschillende belangen en meningen.



Via de website hebben we betrokken inwoners uitgenodigd mee te praten over de twee thema's. Daarnaast hebben we een aantal betrokken inwoners actief benaderd om zo toch voldoende kennis 'aan tafel' te hebben tijdens de sessies. De sessies hebben plaatsgevonden via Teams, een online vergader programma. In totaal hebben 13 mensen deelgenomen aan deze themasessies. Daarnaast zijn nog enkele telefoongesprekken gehouden met inwoners en organisaties ter verdieping op sommige onderwerpen.

Na de themasessies is deze conceptvisie opgesteld, welke in juli voor vier weken ter inzage ligt. En bewoners hun reactie en opmerkingen kunnen indienen per mail. In totaal zijn er 123 reacties binnengekomen. Deze hebben geleid tot aanpassing van het stuk op een aantal punten o.a. over de uitleg van vraaggestuurd en kleinschalig bouwen, de verkeersverbinding met Wehl en de verkeersveiligheid rond het sportpark. Ook is de visual van de verbinding tussen de Tuut en het Parochipark gewijzigd omdat deze in de ogen van inwoners de suggestie wekte van projectmatige woningbouw, wat niet overeenkomt met de visie op het gebied.

De kerngroep met ambtenaren van de gemeente en twee leden van de dorpsraad die tevens ook inwoners zijn van Nieuw-Wehl fungeerde als rode draad door het proces. Met de kerngroep zijn alle ideeën en keuzes en tussenresultaten doorgenomen en de interne enquête voorbereid. Ook hebben de leden van de kerngroep gezorgd voor afstemming binnen de gemeentelijke organisatie. Om de verschillende gebiedsvisies onderling af te stemmen vinden er 'breinaaldsessies' plaats, waarin de tussenresultaten van elk deelgebied aan elkaar worden gepresenteerd.



3 Over het gebied

In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken, de kwaliteiten en de opgaven in het deelgebied Nieuw-Wehl met buitengebied.

3.1 Historische opbouw en ruimtelijke kenmerken

Het gebied kent twee type ondergronden; het beek en broekgebied rond de Wehlse beek aan de noordzijde en de zandrug waarop de eerste linten en bebouwing zijn ontstaan. De Wehlse Beek was van oorsprong een nevengeul van de Rijn. In de middeleeuwen is de beek vergraven tot een rechte afwateringsloot. De haakse verkaveling op de Wehlse Beek is nog steeds aanwezig. Aan de westzijde van het gebied loopt de Didamse Leigraaf, deze waterloop vormt de ecologische verbindingszone.

Op het zand is de verkaveling meer gevarieerd. De erven in het gebied zijn rijk beplant maar de kenmerken de landschapselementen van het kampenlandschap zoals meidoornhagen, fruitboomhagen en knotbomen zijn nauwelijks aanwezig.

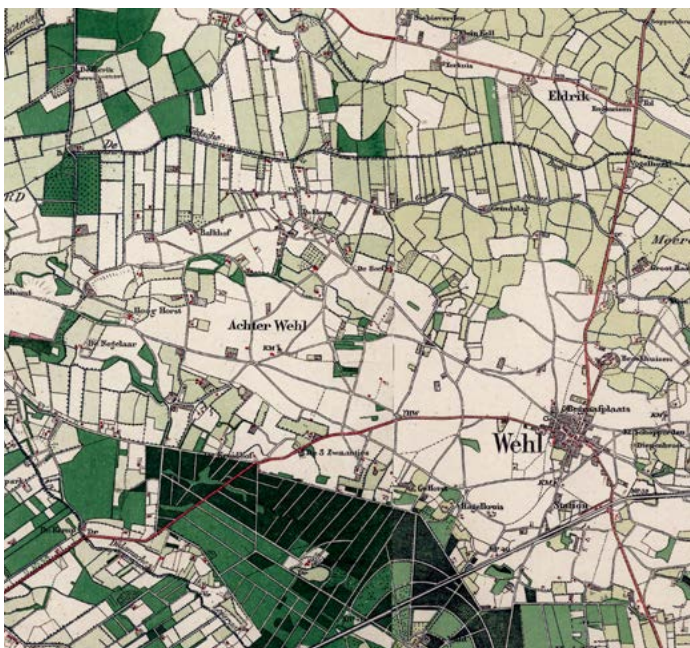
Het landschap is reliëfrijk met steilranden langs essen en bebouwing op verhoogde erven. De namen 'Hoge Horst' op het hoger gelegen rivierplateau, 'Midden Horst' en het lager gelegen 'Lage Horst' komen voort uit de hoogteverschillen.

Het gebied rond Nieuw-Wehl is gevarieerd, met een afwisseling van een open en halfopen landschap. De oude linten worden veelal begeleid door bomenrijen. Een voorbeeld daarvan is de Grindstraat, een slingerende weg met gevarieerde beplanting van elzensingels, knotwilgen.

Het dorp Nieuw-Wehl

Oorspronkelijk werd het gebied rondom Nieuw-Wehl "Achterwehl" genoemd, een buurtschap die eeuwenlang enkel uit verspreid gelegen boerderijen bestond, en de in 1855 gebouwde korenmolen "Bernadette". Van een dorpskern was lange tijd geen sprake.

Vanaf begin 20e eeuw ontwikkelde zich een kerkdorp met een lagere school met onderwijzerswoning (1914), een R.K.kerk met pastorie (1925), een parochiehuis met kleuterschool (1934) en een tweetal café's. De bebouwing concentreerde zich rond de kruising van de Nieuwe Kerkweg en de Monseigneur Hendriksenstraat (voorm. Deutseweg) en de Nieuw-Wehlseweg. De verzelfstandiging van het dorp kwam

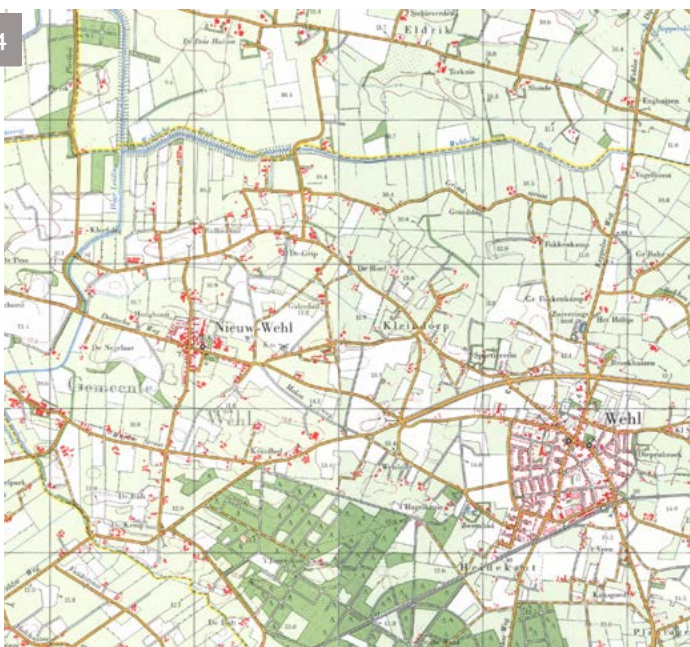


1900, Buurtschap met boerderijen en de molen

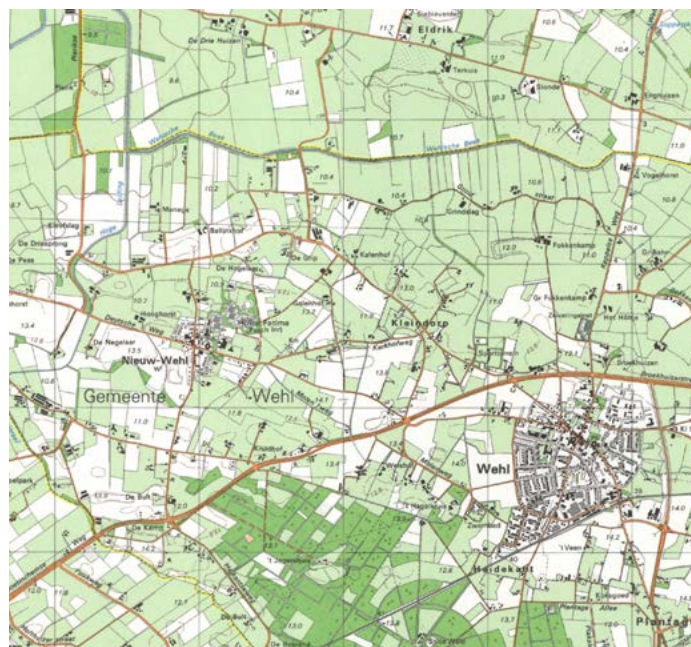


1930, Komst kerk en school

14



1985, Groei van het dorp en het terrein van Elver



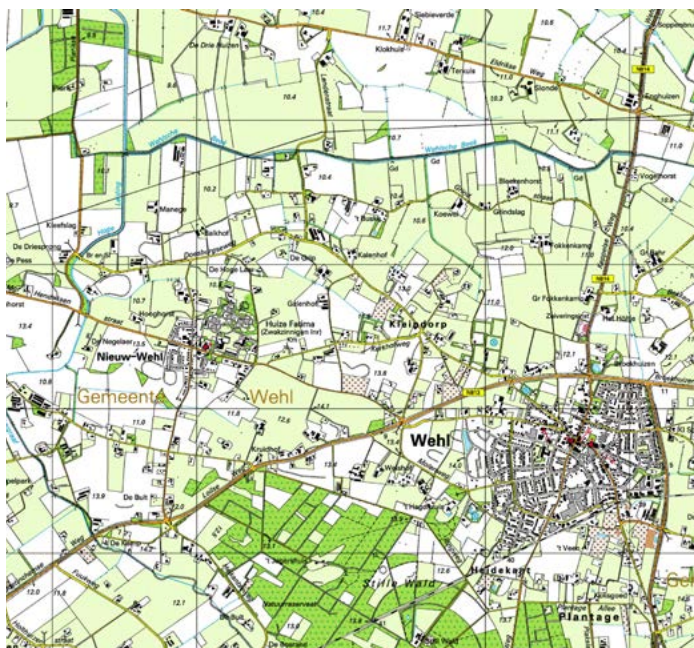
1990, woonclusters Elver groeien harder dan de rest van het dorp



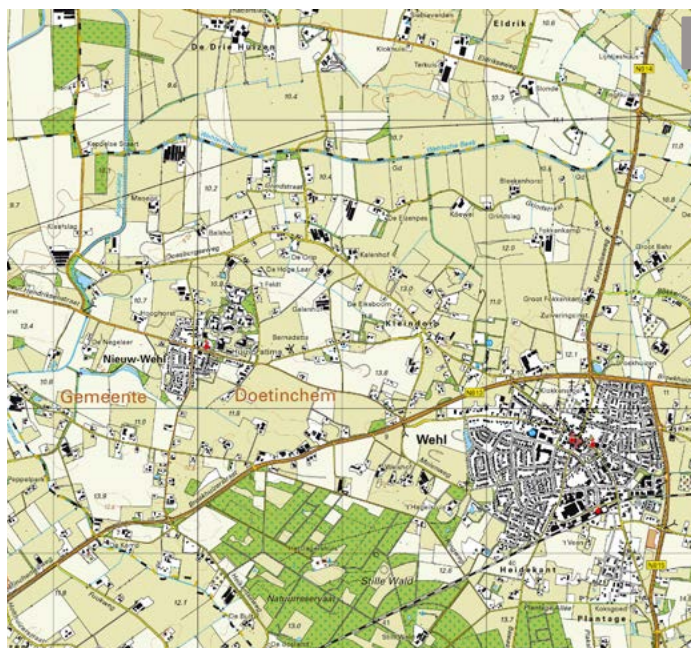
1955, Klooster met Parochie park



1965, dorp groeit gestaag

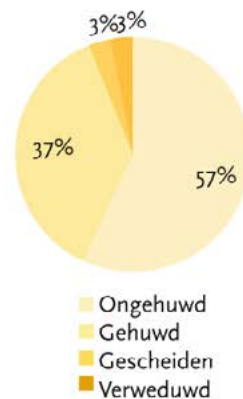
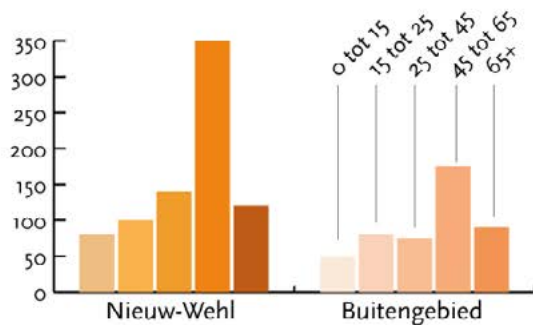
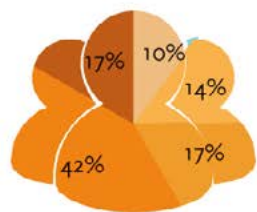


2000, Komst Banningshof en het dorp groeit langzaam mee

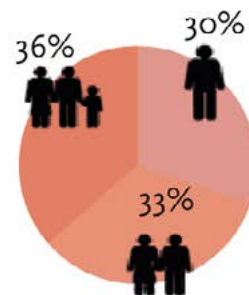
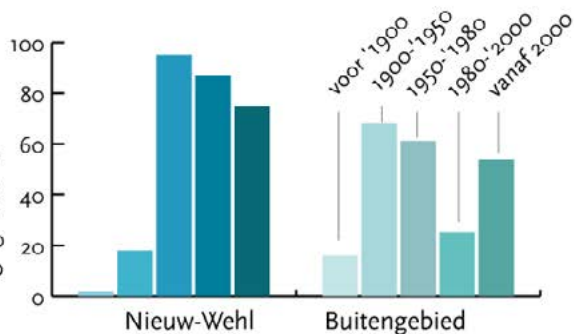
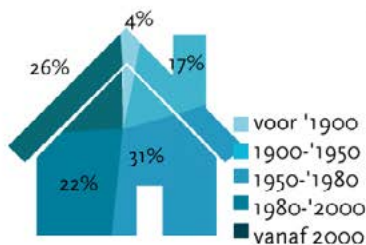


2015, buurt de lage horst waardoor Nieuw-Wehl groeit

Leeftijdsofbouw inwoners

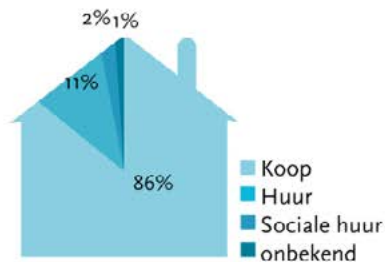


Bouwperiode

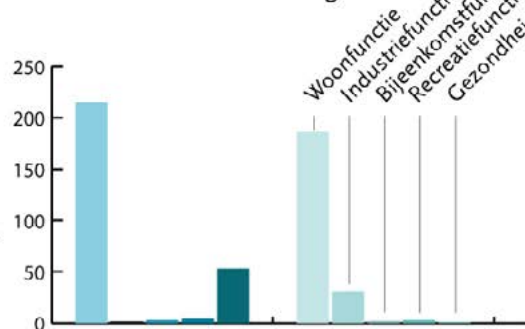


Gemiddelde
WOZ waarde

Type woning



Functies van de bebouwing



Nieuw-Wehl



Buitengebied

in 1930 tot uiting in de oprichting van een eigen afdeling van de Boerenbond, en de bouw van een bijbehorend pakhuis met maalinrichting.

De kruising van de verschillende linten is nog altijd aanwezig het dorp heeft hierdoor een 'quadrantachtige' opbouw met duidelijke verschillen maar ook samenhang. Aan de Nieuwe Kerkweg zijn in de kern de gebouwen van de kerk, het parochiehuis en het klooster nog intact en vormen samen met het Parochie park en de aanwezige bomen het ruimtelijke beeld van Nieuw-Wehl waar de Nieuw-Wehlenaren veel waarde aan hechten.

Op initiatief van pastoor Henricus van Ooijen werd in 1932 nabij de kerk een tweeklassige meisjesschool gebouwd, waarbij het onderwijs verzorgd werd door de zusters van de congregatie van Julie Postel uit Zevenaar. Dit leidde ertoe dat de zusters zich permanent in Nieuw-Wehl vestigden in het voor de meisjesschool gebouwde zusterhuis. Dit groeit later uit tot het omvangrijke Fatima-complex (nu Elver).

Na deze periode is Nieuw-Wehl eind jaren '70 gaan uitbreiden. Eerst op de hoge horst, tussen de mgr. Hendriksenstraat en de Nieuwe Kerkweg. Later, eind jaren '80 tussen de Nieuw Welseweg en de Nieuwe Kerkweg. En uiteindelijk is het laatste quadrant in de jaren '90 gebouwd.

In de jaren zestig kreeg Nieuw-Wehl een nieuwe lagere school, de Hoeksteen en er kwam een sport- en dorpsaccommodatie. Ook nu nog is er een levendige dorpsgemeenschap met een eigen schutterij (de Eendracht), actief bij vele feesten, en een eigen carnavalsvereniging, de molledraeijers.





Wehlse Beek

Histo
kenn

18

Evenemententerrein

de Horst

Verenigingsleven

Kern Nieuw-Wehl met kerk
klooster en school

Elver

Parochie Park

Bernadette molen

Natuurgebied de Tuut

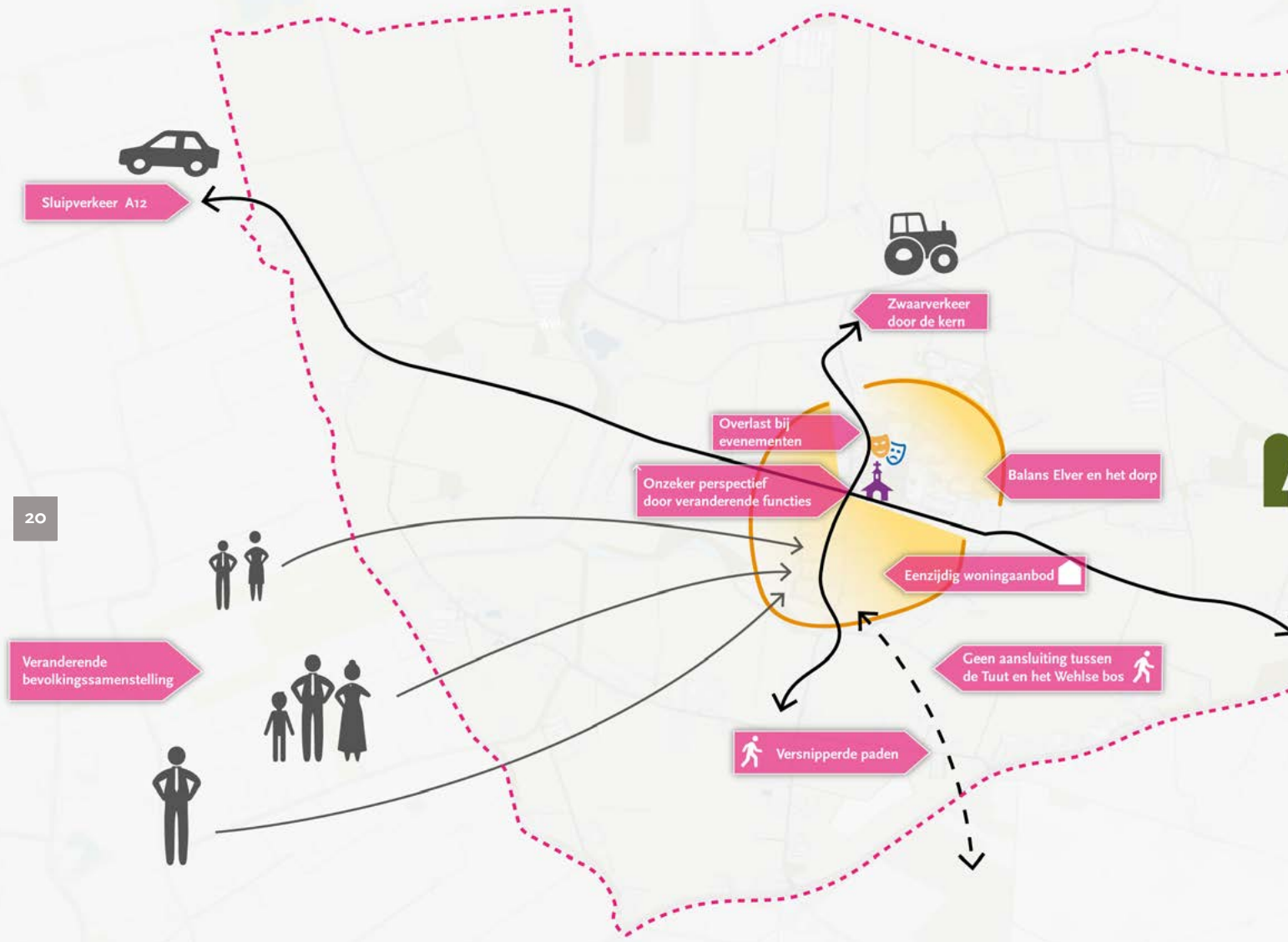
Erven met
bijbehorende
beplanting

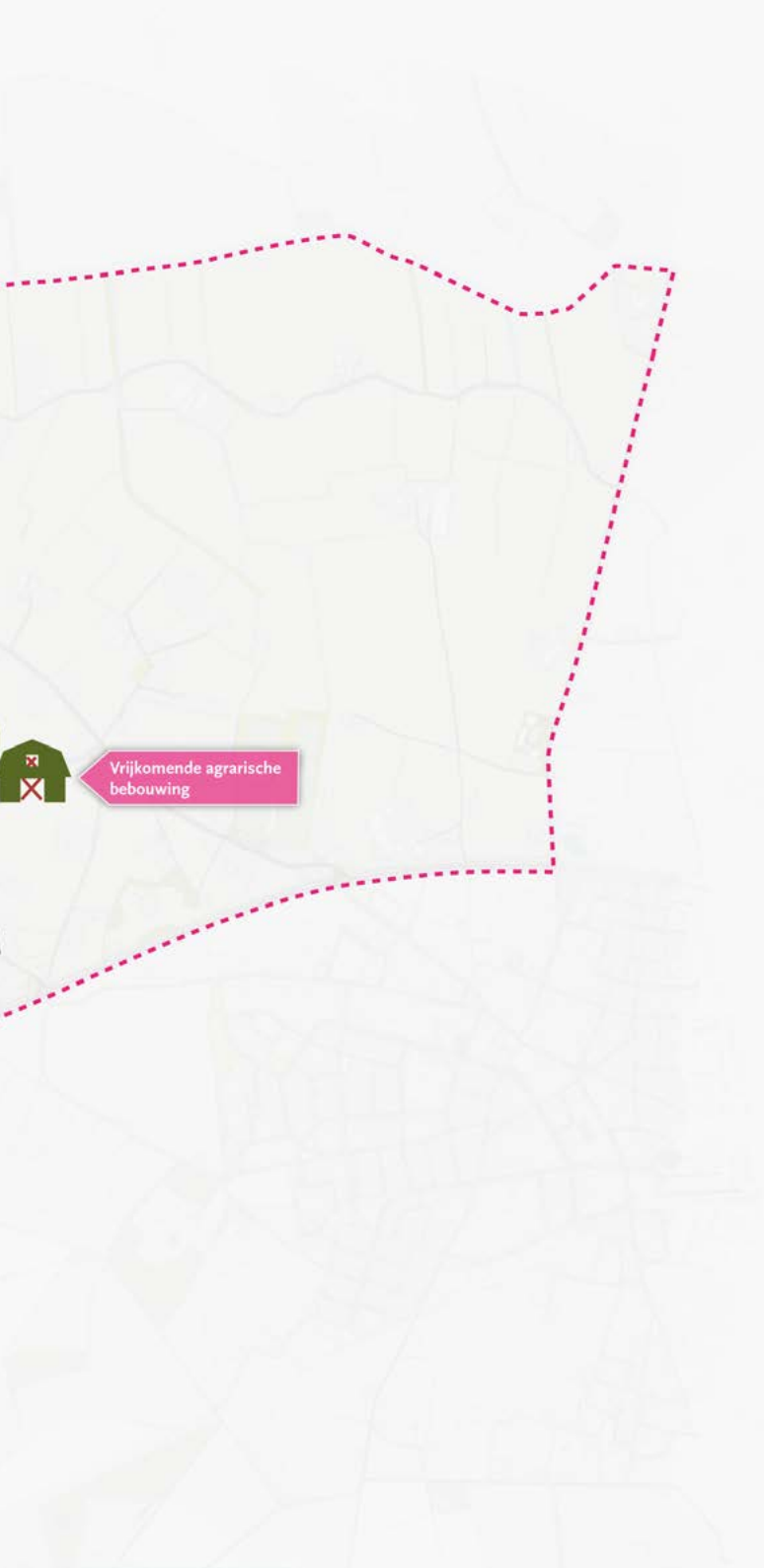
N813

Didamsche Leijgraaf

Wehlse bos

Kwaliteitenkaart





3.3 De knelpunten

Naast de vele kwaliteiten zijn er ook verschillende knelpunten benoemt. Nieuw-Wehl kent vele historische plekken en verhalen. Door de veranderende bevolkingssamenstelling is het belangrijk dat deze verhalen gekoesterd en doorverteld worden waardoor ook de nieuwe inwoners binding met de plek houden en de saamhorigheid kan blijven bestaan. Daarnaast worden er zorgen uitgesproken over de balans tussen Elver en het dorp. Het woningaanbod is eenzijdig in Nieuw-Wehl wat niet direct leidt tot een knelpunt maar welke wel onder de aandacht gebracht moet worden. Ook de leegkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan leiden tot een onzeker beeld in het buitengebied. In de kaart hiernaast zijn de belangrijkste ruimtelijke knelpunten weergegeven.





3.4 De opgaven

Om de knelpunten in Nieuw-Wehl en omgeving aan te pakken en daarbij de kwaliteiten te gebruiken, hebben de inwoners een aantal hoofdopgaven benoemd:

Minder homogeniteit van het woningaanbod

Met deze opgave willen inwoners meer ruimte scheppen voor doelgroepen, die graag in Nieuw-Wehl willen blijven wonen, maar waarvoor nu het aanbod ontbreekt. Veel woningen zijn wat grotere, duurdere vrijstaande woningen. Met name voor (jongere) gezinnen en voor ouderen die in Nieuw-Wehl willen blijven wonen, zijn deze woningen niet altijd geschikt, terwijl ze wel belangrijk zijn voor het sociale leven in het dorp.

Sociaal leven dat inspeelt op inwoners met nieuwe wensen

Met deze opgave wil Nieuw-Wehl meer (nieuwe) inwoners opnemen in de sociale structuur van het dorp. Hoe houden we iedereen betrokken? Hoe behouden we de saamhorigheid? Elkaar kennen is een belangrijke waarde in een klein dorp. Bovendien kan door gedeelde interesses meer worden bereikt voor het dorp als geheel.

Vergroten van de verkeersveiligheid in het dorp

Met deze opgave wil Nieuw-Wehl de soms gevoelde opdeling door hoofdwegen verminderen en het hele dorp toegankelijker maken om te wandelen en te spelen. Er komt bij tijd en wijle veel sluipverkeer door het dorp en ook is sprake van zwaar (landbouw) verkeer. Ook is er een dagelijkse pendel van en naar Elver.

Behoud van het fraaie dorpsbeeld

Nieuw-Wehl heeft voor een klein dorp een stevig dorpsbeeld door het kerkgebouw, de pastorie, parochituin en het hoofdgebouw van De Elver. De mix aan functies, ook de voormalige school staat aan de Nieuw-Wehlseweg, zorgde ook voor een bepaalde levendigheid in het dorp. De inwoners hopen dat ondanks het vertrek aan functies en het concentreren van het eigendom van gebouwen bij De Elver de sfeer en allure van het dorp blijft bestaan.

Levend houden van de historische plekken rondom Nieuw-Wehl

Met deze opgave willen inwoners de historische kenmerken van Nieuw-Wehl nieuw leven in te blazen. Nieuw-Wehl kent veel historie. De kennis van historische plekken, zoals de vele boerenerven en de molen dreigt verloren te gaan of minder bekend te worden. Inwoners willen deze locaties graag een nieuwe betekenis geven.

Versterken en verduurzamen van het landschap

Met deze opgave wil Nieuw-Wehl de herkenbaarheid van het landschap vergroten en bijdragen aan de duurzame toekomst. Door de schaalvergroting door o.a. de ruilverkaveling en de veranderingen in de landbouw zijn veel landschapselementen verloren gegaan. Het versterken van het landschap draagt bij aan grotere herkenbaarheid. Hiermee vergroten we de biodiversiteit, het woongenot, de beleving en de binding van de inwoners met het buitengebied.

Ruimte voor de landbouw behouden

Nieuw-Wehl en het noordelijk gelegen Eldrik (gemeente Bronckhorst) zijn van oudsher een echt agrarisch buurtschap. De agrarische sector is nog altijd aanwezig, dan wel in mindere mate, maar hoort echt bij de cultuur van Nieuw-Wehl. De inwoners en onder-

nemers vinden het belangrijk dat de landbouw in dit gebied de ruimte blijft houden om zich te ontwikkelen en waar kan een bijdrage te leveren aan de toegankelijkheid en de kwaliteit van het buitengebied. De opgave hiervoor is om goede voorwaarden te scheppen om de kwaliteit van het buitengebied te vergroten en om aan de ontwikkelingen in de landbouw tegemoet te kunnen komen.

Omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing

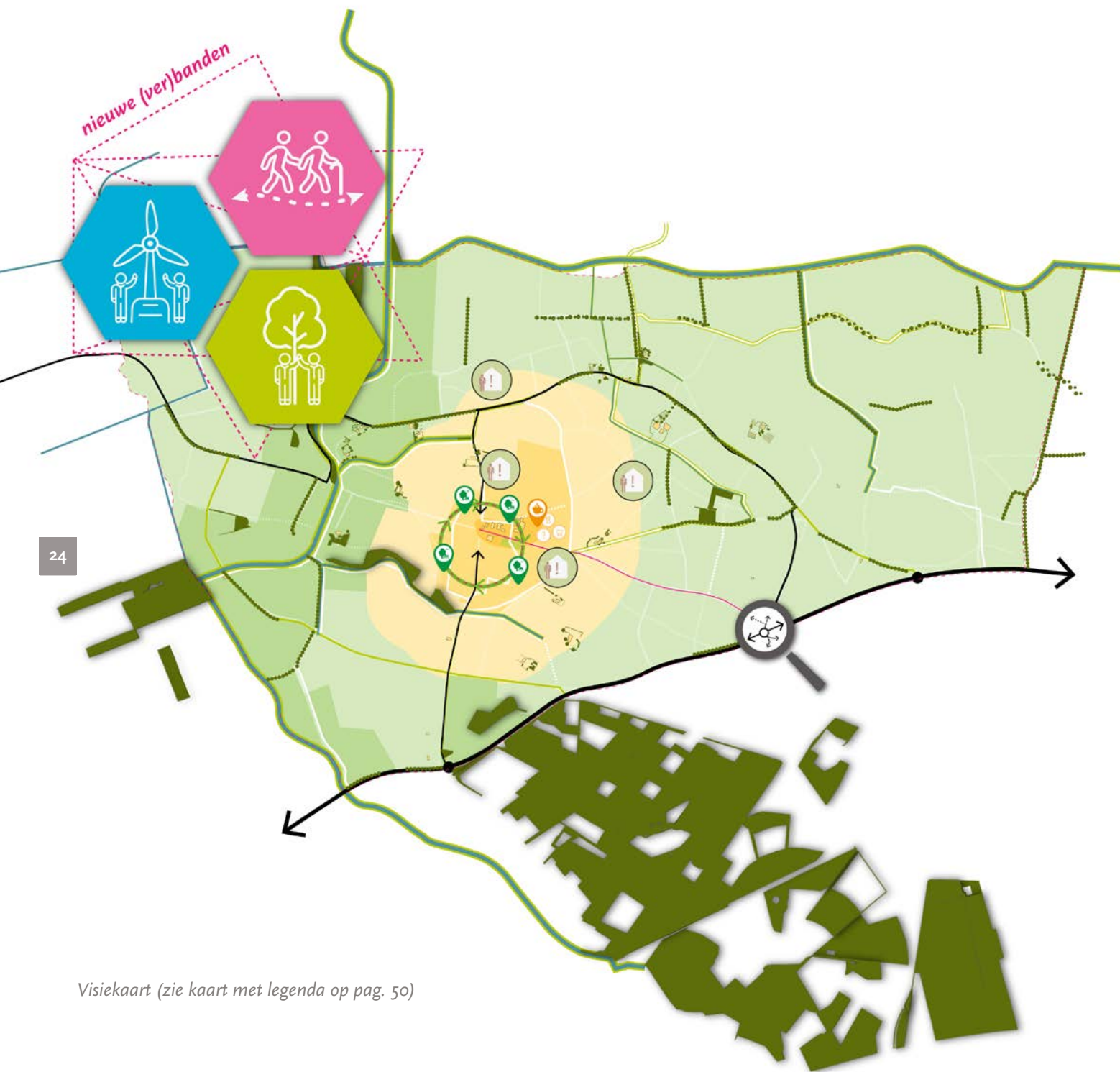
Met deze opgave wil het dorp voorkomen dat locaties in het buitengebied verrommelen of illegale activiteiten aantrekken. Tegelijk willen inwoners niet overal nieuwe woningen als gevolg van de rood voor rood regeling. Het is dus zaak om zinvolle stimulansen voor de sloop of hergebruik van bebouwing te vinden.

Samenwerken aan de energieopgaven

Door het traject van het warmteplan zijn de inwoners van Nieuw-Wehl zich zeker bewust van de opgaven die er spelen op het gebied van energieopwekking en besparing. Ze willen graag verduurzamen maar willen het wel samen doen! Zon op alle daken is zeker een kans maar er liggen ook kansen voor andere samenwerkingsverbanden.

Behouden van de balans tussen Elver en het Dorp
In de huidige situatie is er geen grote disbalans tussen Elver en het Dorp. Er zijn wel zorgen bij de inwoners van het dorp of dat ook zo blijft in de toekomst. Opgave is om een goede balans tussen Elver en het dorp te houden.





Visiekaart (zie kaart met legenda op pag. 50)

4 Visie: versterk de (ver)banden!

Nieuw-Wehl is geen traditioneel dorp en dat is bijzonder. Het dorp is niet organisch gegroeid. Haar huidige omvang is deels te verklaren door de vestiging van een zorginstelling en de verhouding tussen het hoeveelheid werk en het aantal woningen in het dorp is nog altijd atypisch. Ook voelt een groot deel van de inwoners zich net zo goed verbonden met Wehl als met Nieuw-Wehl. Ouderen die zorgbehoevend worden, verhuizen vaak naar Wehl, waardoor de groep ouderen relatief klein is.

In Nieuw-Wehl wordt rustig wonen gecombineerd met een sterke zorg- en landbouwsector. En daar zijn de inwoners blij mee. De ambitie voor de toekomst is dan ook om het rustig wonen en een toekomstbestendige landbouw te behouden. En daarvoor moeten inwoners en ondernemers elkaar blijven opzoeken. Ook met de veranderende samenstelling van de bevolking en alle transities in de zorg, de landbouw, de energievraag en klimaat. Samen werken aan verandering door het versterken van de (ver)banden! De een wil bestaande, goed functionerende verbindingen behouden de ander wil nieuwe verbindingen maken. Ze hebben wel allemaal een ding gemeen; het is heel fijn en rustig wonen in Nieuw-Wehl. Met deze visie willen we de (ver)banden versterken tussen:

Inwoners

In de visie versterkt Nieuw-Wehl haar sociale kracht en het naoberschap door klein te blijven met kansen voor kleinschalig, vraaggestuurd bouwen voor inwoners en het uitbouwen van sociale verbanden met nieuwe activiteiten.

Buurtten

In de visie zorgt Nieuw-Wehl voor een groter gevoel van eenheid door oversteekplaatsen en uitbouwen van groenstructuren.

Dorp en omgeving

In de visie versterkt Nieuw-Wehl de toegankelijkheid van en haar band met het buitengebied door routes gekoppeld aan historische kwaliteiten en het versterken van de ecologie. Ook de band met Wehl wordt versterkt door het versterken van de verkeersveiligheid.

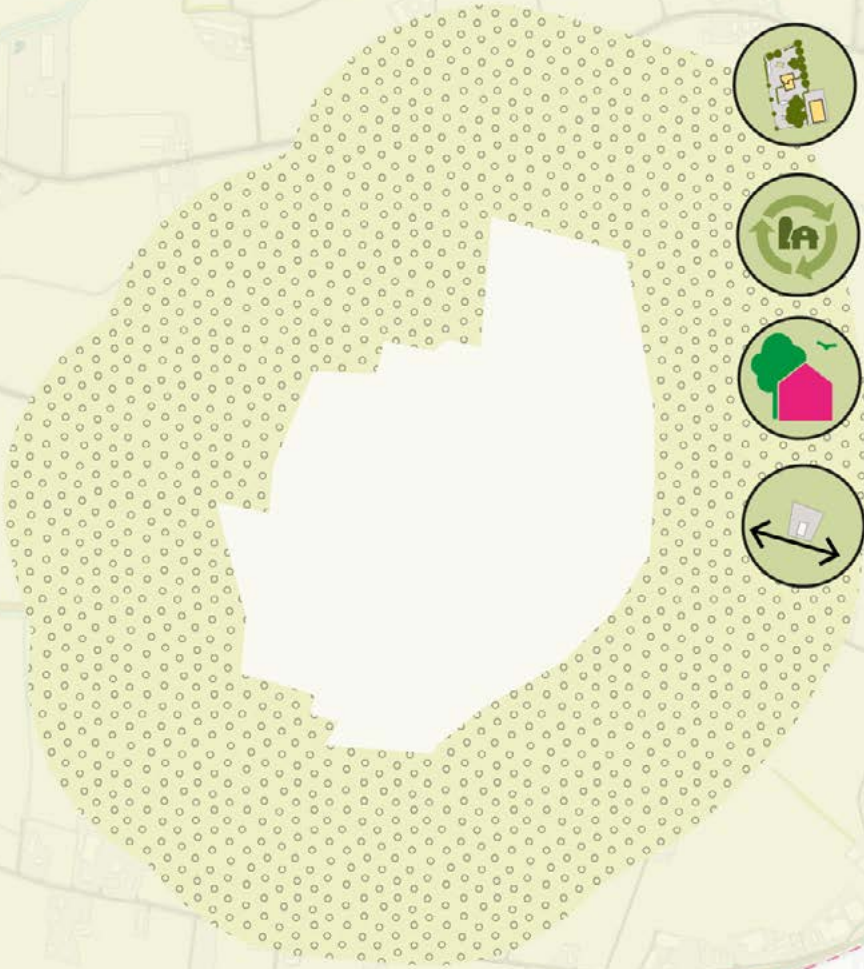
Landbouw en het dorp

In de visie wordt de historische band tussen de agrariërs en het dorp aangehaald en kansen gepakt voor gezamenlijke projecten.

Het dorp en Elver

In de visie delen het dorp en Elver het dorpse beeld en werken ze samen om dit beeld sterk te houden. Ook de voorzieningen bieden kansen voor het wonen in





Nieuwe erven (CPO)

Transformatie van erven (VAB's)

Rood met groen

Kleinschalige verdichting aan een lint

Mogelijkheden om kleinschalig vraaggericht te bouwen

4.1 Versterkte (ver)banden tussen inwoners

In de visie versterkt Nieuw-Wehl haar sociale kracht door klein te blijven met kansen voor kleine bouwprojecten voor inwoners en het uitbouwen van sociale verbanden met nieuwe activiteiten.

Kleinschalige vraaggericht bouwen

In de visie blijft Nieuw-Wehl een rustig groen woon-dorp. Er is geen behoefte om te groeien. Nieuw-Wehl wil woningbouw wel aangrijpen om kleinschalig¹ in te spelen op de veranderende bevolking. Met als doel, het behouden van een prettige mix van jong en oud en nieuwe inwoners en inwoners met historische wortels in het gebied. Daarmee kan een te snelle verandering van de bevolking worden voorkomen. Een geleidelijke verandering in de bevolkingssamenstelling geeft de kans om de sociale cohesie en kracht mee te laten ontwikkelen. Met nieuwe sociale verbanden die de oude aanvullen. Daarom wordt ingezet op kleinschalige vraaggerichte² woningbouwprojecten, die gericht zijn op de doelgroepen ouderen en jonge gezinnen. Voor deze twee groepen is het woningaanbod beperkt. Tegelijk willen we woningbouw aangrijpen om specifieke dorpse kansen te grijpen, zoals hergebruik van vrijkomende agrarische erven of het realiseren en verbeteren van groenstructuren. In de visie zien we de volgende kansen:

- Een rood met groen ontwikkeling betekent dat er enkele woningen gerealiseerd kunnen worden met het doel meer groen te realiseren.
- Kleinschalige verdichtingen van de oude linten. Veel woningen in de linten zijn vrijstaande woningen. Een uitbreiding of verdichting van het lint of het splitsen van een woning is op enkele plekken denkbaar. Daarmee kunnen enkele woningen worden gerealiseerd zonder dat het karakter van het dorp verdwijnt.
- Transformatie van (voormalige) agrarische erven of het realiseren van nieuwe erven door middel van de rood voor rood regeling³.

¹ met kleinschalig bedoelen we enkele woningen passend bij de maat en schaal van het dorp. Grote bouwprojecten zijn hier dus uitgesloten.

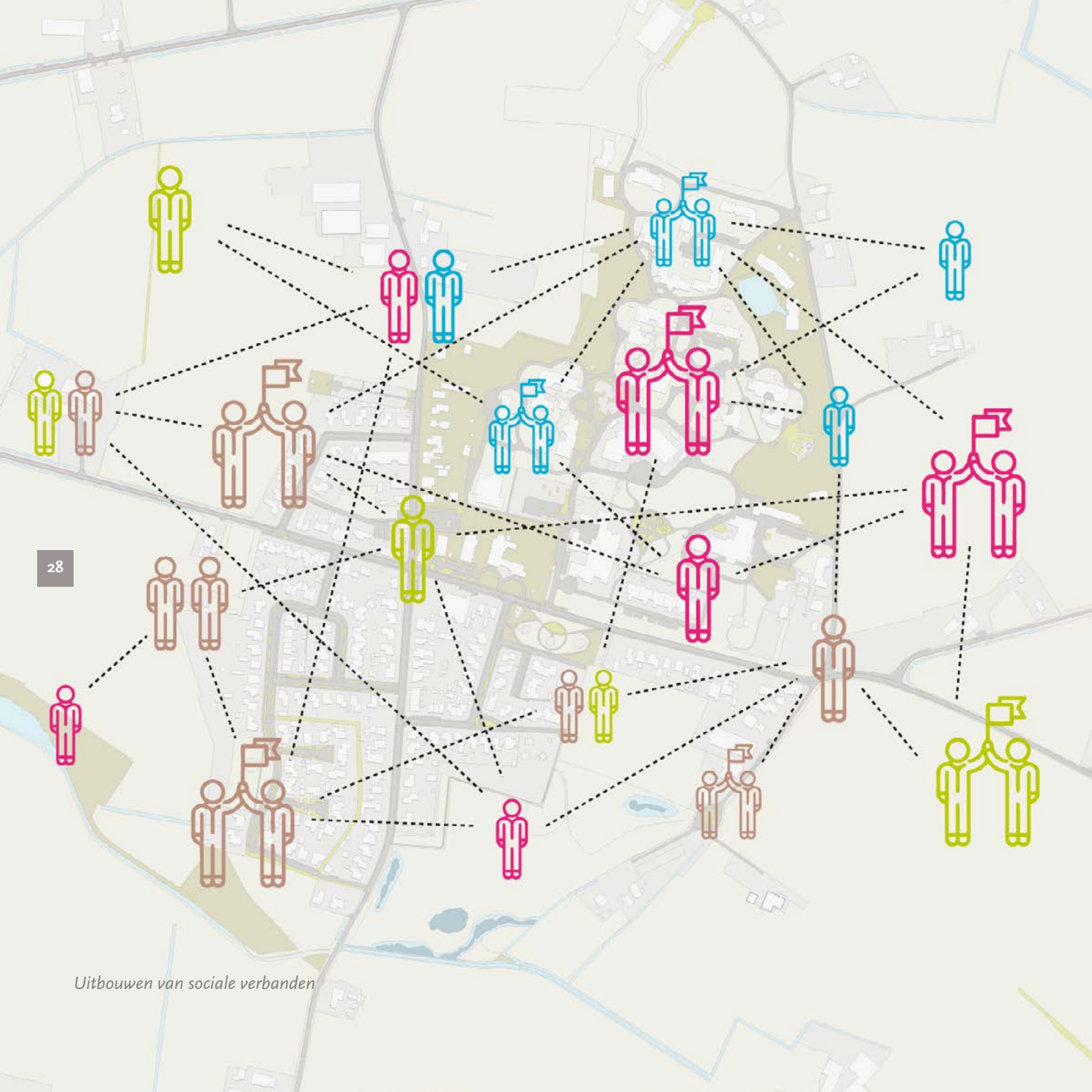
² met vraaggericht bedoelen we alleen bouwen wanneer daar een concrete vraag en behoefte naar is binnen het dorp.

³ De rood-voor-rood regeling gaat uit van het slopen van bestaande stallen waarbij een aantal m² mag worden teruggebouwd met een maximaal aantal woningen. De uitgebreide regels zijn te vinden in het beleid van de gemeente.

(Nieuwe) woonerven in het buitengebied

Rondom Nieuw-Wehl in de kernrandzone geeft de visie de optie om een (klein) deel van de woningbouw-opgave te realiseren op 'nieuwe erven'. Uitgangspunt daarbij is echter dat het landschap wordt versterkt, dat





de woningbouw vraaggericht is en met veel aandacht voor de historische context en architectuur wordt gedaan. Sloop van bestaande stallen wordt gezien als 1 van de manieren om kwaliteitswinst te maken.

Voor de transformatie van bestaande erven wordt in de visie geen extra versterking toegelaten, maar wordt bestaand 'steen' hergebruikt of herbouwd. Ook gaat de visie uit van de mogelijkheid om nieuwe erven te realiseren met gebruikmaking van rood voor rood 'meters' van elders in het buitengebied. In het 'agrarische' buitengebied zijn veel nieuwe woningen niet gewenst. Als er agrarische bedrijven stoppen, zouden de meters die gesloopt kunnen worden, gecompenseerd kunnen worden door de bouw van een woning in de kernrand. Dit dient dan wel te passen bij de stedenbouwkundige structuur van de kernrand en mag niet leiden tot een uitbreidingswijkje. Opties zijn de verlenging van bestaande lintbebouwing met solitaire woningen of het realiseren van een nieuw erf dat enigszins losligt van de dorpskern. Hier kunnen bijzondere projecten met meerdere wooneenheden worden gerealiseerd, zoals groepswonen of 'tiny houses'. Maar ook kleinere wooneenheden in de vorm van een oude stal is een optie. Mits de vraag tevoren is aangetoond.

Uitbouwen van sociale verbanden

In de visie voor Nieuw-Wehl wordt het sociale leven versterkt door telkens nieuwe verbanden te leggen. Het sociale leven moet aansluiten bij de behoeftes en past zich aan de veranderende bevolking aan. Waar naast de verbindende werking van de Schutterij en de Carnaval, de kerk altijd een belangrijke rol speelde, is die van de kerk door de sluiting in Nieuw-Wehl intussen vermindert. Toch kan dit prima worden opgevan-

gen. Ook het verdwijnen van de twee cafés in het dorp in de jaren '80 is in het sociale leven opgevangen, evenals het samengaan van de basisschool met die in Wehl. Als inwoners elkaar blijven opzoeken om activiteiten te ontplooien, ontstaan (nieuw) verbanden, waar bijvoorbeeld ook nieuwe inwoners aansluiting bij kunnen vinden, mochten ze zich niet bij een van de bestaande verenigingen aansluiten. Nieuwe kansen liggen er op het vlak van natuur- en recreatieontwikkelingen en coöperatieve verbanden rondom de energietransitie. Zodra er een gezamenlijk belang is, weten inwoners elkaar te vinden en ontstaat de energie om aan de slag te gaan.

Uitbouwen van het routenetwerk

Veel inwoners houden van wandelen en van de natuur. De aanleg van de Tuut bleek nieuwe verbanden tussen inwoners te brengen, aanvullend op het verenigingsleven waar ook veel inwoners lid van zijn.

Kansen voor coöperatieve verbanden

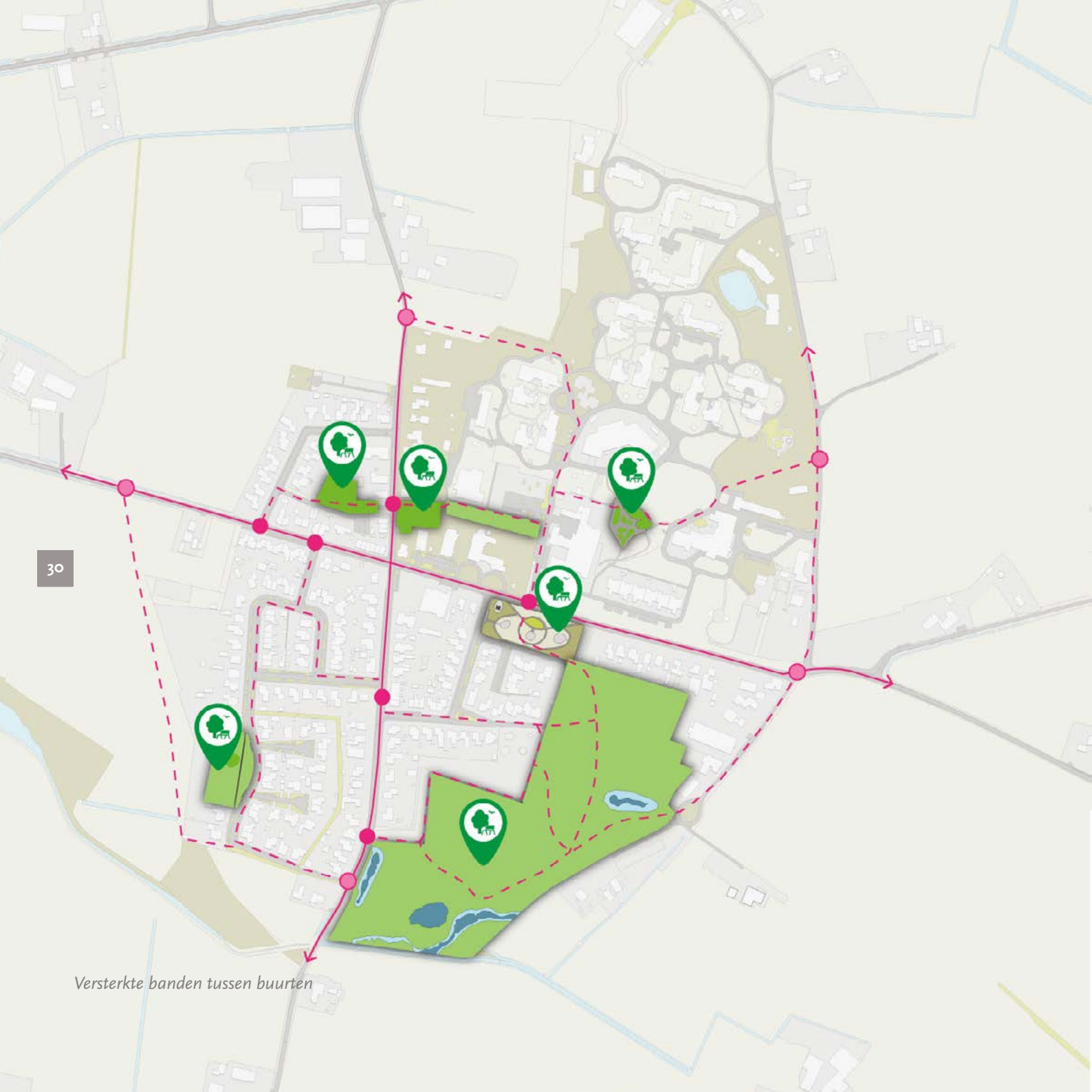
In de visie komen we kansen tegen voor nieuwe samenwerkingsvormen of zelfs coöperatieve verbanden. Rondom de warmtevisie zijn al ideeën ontstaan om samen een proeftuin te starten voor projecten richting het ontkoppelen van het gasnetwerk. Een andere kans is een energicoöperatie. Vanuit een gezamenlijk belang kunnen nieuwe verbanden tussen inwoners ontstaan.

Samenwerking tussen verenigingen

In de visie kunnen verenigingen inspelen op veranderende behoeftes en wensen en een veranderende bevolking door kennis en ideeën uit te wisselen. Ook het contact met de gemeente of andere organisaties kan worden bevorderd door onderling af te stemmen en gezamenlijk op te treden.

30

Versterkte banden tussen buurten



4.2 Versterkte banden tussen buurten

Het doel voor Nieuw-Wehl is om de buurten van het dorp meer aan elkaar te verbinden.

Hoewel Nieuw-Wehl klein en rustig is, toch liggen de buurten door het assenkruis aan uitvalswegen enigszins los van elkaar. Dat gevoel wordt aan de noordkant nog versterkt door de grote gebouwen van de Elver, die nu naast het hoofdgebouw ook het kerkgebouw en de pastorie bevat. Gevoelsmatig ligt er een nieuwe grens, terwijl het gebied in werkelijkheid openbaar toegankelijk is en de gebouwen Nieuw-Wehl een prachtig aanzicht geven.

In de visie wordt ingezet op een logische verbinding van de buurten, waarbij het groen en voetgangersverbindingen zichtbaar doorlopen. De mogelijkheden daarvoor hangen samen met de toekomstige verkeersdruk op de Nieuw-Wehlseweg, Monseigneur Hendriksenstraat en de Nieuwe Kerkweg, waar in paragraaf 4.3 nader op wordt ingegaan.





32

Visual, vergroenen van het Boerenbondplein

Naast het vergroenen ligt er ook een kans om enkele 'rustpunten' te maken in het dorp. Een plekje waar mensen even kunnen zitten. We denken hierbij niet aan speciale bankjes maar aan een omgevallen boomstam of leunpaal. Dit om ontmoeting en het buiten zijn te stimuleren.

Doorlopende groenstructuren

In de visie wordt het groen in Nieuw-Wehl versterkt en verbonden. Genieten van het groen begint in de eigen wijk. Bovendien is groen in de wijk de plek voor ontmoeting wat bijdraagt aan de sociale cohesie. Het leidende principe voor Nieuw-Wehl is daarom, dat nieuwe stedelijke ontwikkeling mag niet ten koste gaan van bestaande groenstructuren en gecombineerd moet worden met nieuw groen. Kansen in Nieuw-Wehl liggen in:

- **Het verbinden van de Tuut en het Parochiepark** via de weide tussen de Nieuw-Wehlseweg, de Hoekhorsterweg en de Tuut.
- **Het vergroenen van het Boerenbondplein.** Hier is een groenstructuur met pad aansluitend op het pad tussen de sporthal en de kerk een sterk beeld. Het aantal parkeerplaatsen moet wel voldoende blijven en er moet rekening gehouden worden met ruimte voor eventuele activiteiten. Dit kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van grastegels of halfverharding.
- **Realiseren van een parkje op plek van het voormalige Eiermijn.** Deze groenstrook kan een natuurlijk ingerichte speelplek zijn voor kinderen en een wandelverbinding vormen, veel betrokkenheid genereren van de inwoners van omliggende woningen. Deze groenontwikkeling kan eventueel gecombineerd (en gefinancierd) worden door de realisatie van een kleinschalig woonproject.
- **Het opener maken van het groen rondom de kerk en de pastorie voor wandelaars.** Nu wordt dit deel nog afgesloten met een hek. Door het hek te verwijderen en het pad te verbreden ontstaat een aantrekkelijke wandelroute richting de entree van de Elver en het parochiepark.



Doorlopende groene loper



Zichtbare routes

De kern van het verbinden van buurten zijn logische routes door het dorp. Door routes in het dorp meer los te koppelen van de hoofdwegen en te koppelen aan het groen in en om het dorp ontstaan aantrekkelijke ommetjes en verbindingen tussen de buurten. Zo worden parken, speelplekken en natuurgebieden meer van het hele dorp. En dragen bij aan de gezonde samenleving. Er zijn veel kansen om deze routes herkenbaar te maken en te versterken:

- Een doorlopende route van de Tuut naar het parochiepark.
- Een zichtbare route van het parochiepark, langs de pastorie naar de Horst.
- Een nieuwe groene route tussen de Horst via nieuw groen naar het parkje aan de achterzijde van de Horststraat.

- Routes buitenom via de Hoekhorsterweg en de Oude Doesburgseweg en het terrein van de Elver.
- Route aan de westzijde van het dorp van het zandpad vanaf de Monseigneur Hendriksenstraat (deze komt uit achter de woningen van de Lage Horst), die langs kavelranden aansluit op het pad langs de Leigraaf.
- Routes aantrekkelijker maken voor hardlopers en/of bootcamp groepen

Veilig oversteken

Naast het verbinden van de routes en groene plekken wordt er in de visie ook ingezet op het herkenbaar maken van logische oversteekplekken. Een groot deel van de dag is het vrij rustig, ook op de uitvalswegen in Nieuw-Wehl. Echter, door de drukte tijdens de spits (sluipverkeer vanuit Wehl/Kilder/Doetinchem naar



Visual verbinden van plekken

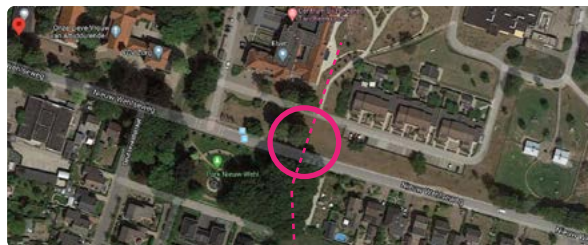


A12-oprit nabij Lathum) en incidenteel zwaar landbouwverkeer is er een gevoel van onveiligheid. Door enkele locaties voor oversteken herkenbaarder te maken, hoef je relatief weinig te veranderen en creëer je toch alertheid bij het verkeer. De belangrijkste locaties om herkenbare oversteken te maken zijn:

- Het markeren van de zuidelijke entree van de Nieuwe Kerkweg. De entree van het dorp voelt hier 'geleidelijk' te ontstaan, waardoor mensen geneigd zijn pas af te remmen als ze het dorp al binnenrijden. Een sterke verbetering is om de rijbaan hier visueel te versmallen en de paden langs de Leigraaf en in de Tuut precies tegenover elkaar te leggen. Via een marking verplaats je als het ware het 'afremmen' van verkeer naar buiten het dorp.
- Oversteek tussen het Parochiepark en een pad ter hoogte van de pastorie en de entree van de Elver.



Zuidelijke entree



Oversteek Parochiepark en Elver





4.3 Versterkte banden tussen dorp en omgeving

In de visie versterkt Nieuw-Wehl haar band met het buitengebied door de toegankelijkheid te vergroten. Dit doen we door routes te koppelen aan historische kwaliteiten en in te zetten om het verbeteren van de ecologie.

Ook de band met Wehl wordt versterkt door het versterken van de verkeersveiligheid. Voor de lange termijn is het belangrijk dat agrariërs en andere inwoners elkaar blijven kennen en in gesprek blijven over de ontwikkelingen in dorp en buitengebied. Een deel van die band ontstaat vanuit de toegankelijkheid van het landelijk gebied. Het vergroot de betrokkenheid van de inwoners bij het buitengebied en het gezamenlijk belang van het in standhouden van het agrarische cultuurlandschap. Een ander gezamenlijk belang is de ecologische kwaliteit van het buitengebied. Het buitengebied tenslotte is ook de oorsprong van Nieuw-Wehl. Met talloze oude gebouwen en structuren is deze historie zichtbaar en levend te maken. In de visie is het landelijke gebied van Nieuw-Wehl een sterke agrarische productieruimte waarin agrariërs en inwoners samenwerken aan routes, natuur en de zichtbare oorsprong van Nieuw-Wehl.

Routes met historisch besef

In de visie realiseert Nieuw-Wehl een toegankelijk landelijk gebied. Met nieuwe routes kan het dorp historische plekken met een verhaal aan elkaar verbinden. Op bijgaande kaart ziet u de kansen voor het zichtbaar maken van de historische locaties.

Om het buitengebied toegankelijk te maken wordt ingezet op twee belangrijke structuren; de waterlopen en verdwenen paden. Langs de waterlopen kunnen in samenspraak met het Waterschap paden worden uitgespaard (en gecombineerd met onderhoudspaden). De waterlopen vormen doorlopende structuren en zijn educatief in het verhaal van de ecologie en het watersysteem van Nieuw-Wehl. De terugbrengen van verdwenen paden geeft de kans om het verhaal van de historische opbouw van Nieuw-Wehl te vertellen.

Nieuw-Wehl knoopt omliggende routes aan elkaar

Door niet alleen rondjes bij Nieuw-Wehl te koppelen aan de historie, maar ook aan routes in de omgeving, creëert Nieuw-Wehl een netwerk. Via Nieuw-Wehl kunnen de volgende routes worden verknoopt en aansluiting gemaakt worden op:

- het ommetje van Loil
- de Wehlse Bossen
- Angerlo richting de oude IJssel

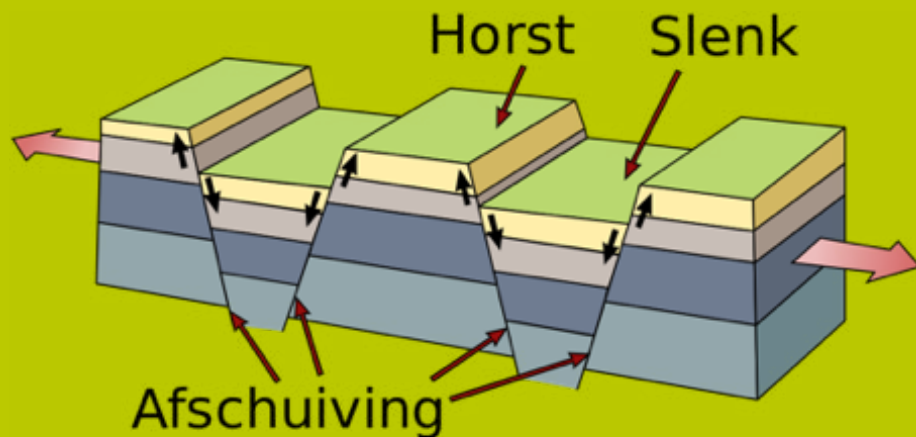




Indicatieve weergave van nieuwe ommetjes door paden te verknopen en nieuwe paden te maken

Een aantal historische plekken:

- Middelhorst en Hoge Horst. Twee van de vier boerderijen rond Nieuw-Wehl met de naam Horst. Een Horst is een stuk grond dat door beweging in de ondergrond omhoog gedrukt is. Een Horst gaat altijd gepaard met slenken, die juist omlaaggedrukt zijn. Het leidt tot hoogteverschillen. De boerderijen liggen op verschillende hoogtes, wat in de naamgeving terug komt.
- De Hoge Horst wordt al in 1735 in de boeken genoemd. Het is het geboortehuis van Mgr. Hendriksen.
- Karnemelksgoed (Doesburgseweg 53). Deze historische boerderij wordt in 1722 genoemd. Langs het Karnemelksgoed liep een weg, die in de ruilverkaveling van 1980 is verdwenen. In plaats daarvan is meer westelijk een nieuwe weg aangelegd, welke Karnemelksweg is genoemd.
- Negelaar, historische boerderij. Heette in 1722 de Negelaar en wordt in 1735 op een tekening vermeld als Der Negelder. Hierin is terug te zien, dat het gebied lange tijd niet bij Nederland hoorde, maar onderdeel was van Kleef.
- De Nichtenhorst. Is een leengoed en werd al in 1403 beleend door de Hertog van Gelre.
- Korenmolen Kerkhofweg 12. Deze molen werd in 1861 gebouwd door een horlogemaker en werd een later alweer verkocht. Hij droeg eerst de naam 'de Welvaart', na de Tweede Wereldoorlog kreeg ze haar naam 'Bernadettmolen'.
- Het buurtschap Kleindorp ligt direct noordwest van Wehl en ten oosten van Nieuw-Wehl ruim rond de kruising van de Kleindorpsweg, Doesburgseweg en Kerkhofweg ten noorden van de Broekhuizerstraat. Het buurtschap bestaat uit zo'n 200 inwoners en ca. 80 woningen en een handvol bedrijfsgebouwen.
- En nog veel meer....



Bron: wikipedia

Wehlse Beek

Didamsche Leigraaf



Ecologische kansen

In de visie krijgt Nieuw-Wehl een sterkere ecologische kwaliteit, die goed inpasbaar is in de agrarische productiestructuur. Kansen hiervoor sluiten aan bij de kleinschalige afwisseling van landschappen rondom Nieuw-Wehl:

- **Inrichten van natuurlijke zones langs beken en waterlopen.** Nieuw-Wehl kent rondom meerdere doorlopende waterlopen. Deze bieden niet alleen een kans om routes te realiseren, maar ook om via bloemrijke waterkanten en bosjes de biodiversiteit te vergroten.
- **Verbreden van de beken en waterlopen.** Naast het verbreden en verdiepen van beken en waterlopen daar waar het kan, is ook het vasthouden van water belangrijk om verdroging van het gebied tegen te gaan.
- **Versterken van groene kwaliteiten op en rondom de erven.** Boerenerven liggen verspreid door het agrarische landschap. Door het aanbrengen van poelen, de natuurlijke inrichting van overhoekjes of de aanleg van bomenrijen en erfbeplantingen, kunnen specifieke soorten profiteren.
- **Vergroten van de biodiversiteit op akkers en bermen.** Door het inzaaien van bermen en akker-randen met bloemrijke mengsels. Dit geeft meer mogelijkheden voor insecten en vlinders en kleine zoogdieren als muizen. Daarvan profiteren weer allerlei soorten (roof)vogels, maar ook de landbouw kan hiervan voordeel hebben (natuurlijke gewasbescherming), hoewel dit vooral van toepassing is voor de akkerbouw, die hier relatief weinig voorkomt.
- **Vergroten van de biodiversiteit op erven.** Het aanbrengen van broedkasten op erven en schuren biedt kansen voor meer ruimte voor erfbewonende soorten zoals zwaluw, mus, uil en vleermuis. Doordat boerenerven in de afgelopen decennia steeds 'netter' zijn geworden en meer zijn verhard voor machines en gebouwen, zijn ze nu minder geschikt voor diersoorten.



Een aantal voorbeelden



Omleidingsroute

4.4 De band tussen Wehl en Nieuw-Wehl

Nieuw-Wehl is van oudsher vervlochten met Wehl. Ze maken samen gebruik van de winkels, verenigingen, maatschappelijke en gezondheidsvoorzieningen en sinds kort ook weer de basisschool en de kerk. Maar, zoals inwoners ons vertelden, voor feesten kom je naar Nieuw-Wehl!

De band tussen Nieuw-Wehl is altijd aan verandering onderhevig geweest. En ook nu verandert deze. Hoewel veel oudere inwoners zullen blijven kiezen voor een woning in Wehl, is er ook groeiende groep die graag in Nieuw-Wehl wil blijven wonen. Ook het benutten van de gezamenlijke voorzieningen blijft in de visie van Nieuw-Wehl overeind. Wel ziet het dorp graag een prettiger (fiets)verbinding met Wehl zodat de Wehl goed bereikbaar blijft.

Een goede fietsverbinding tussen Wehl en Nieuw-Wehl

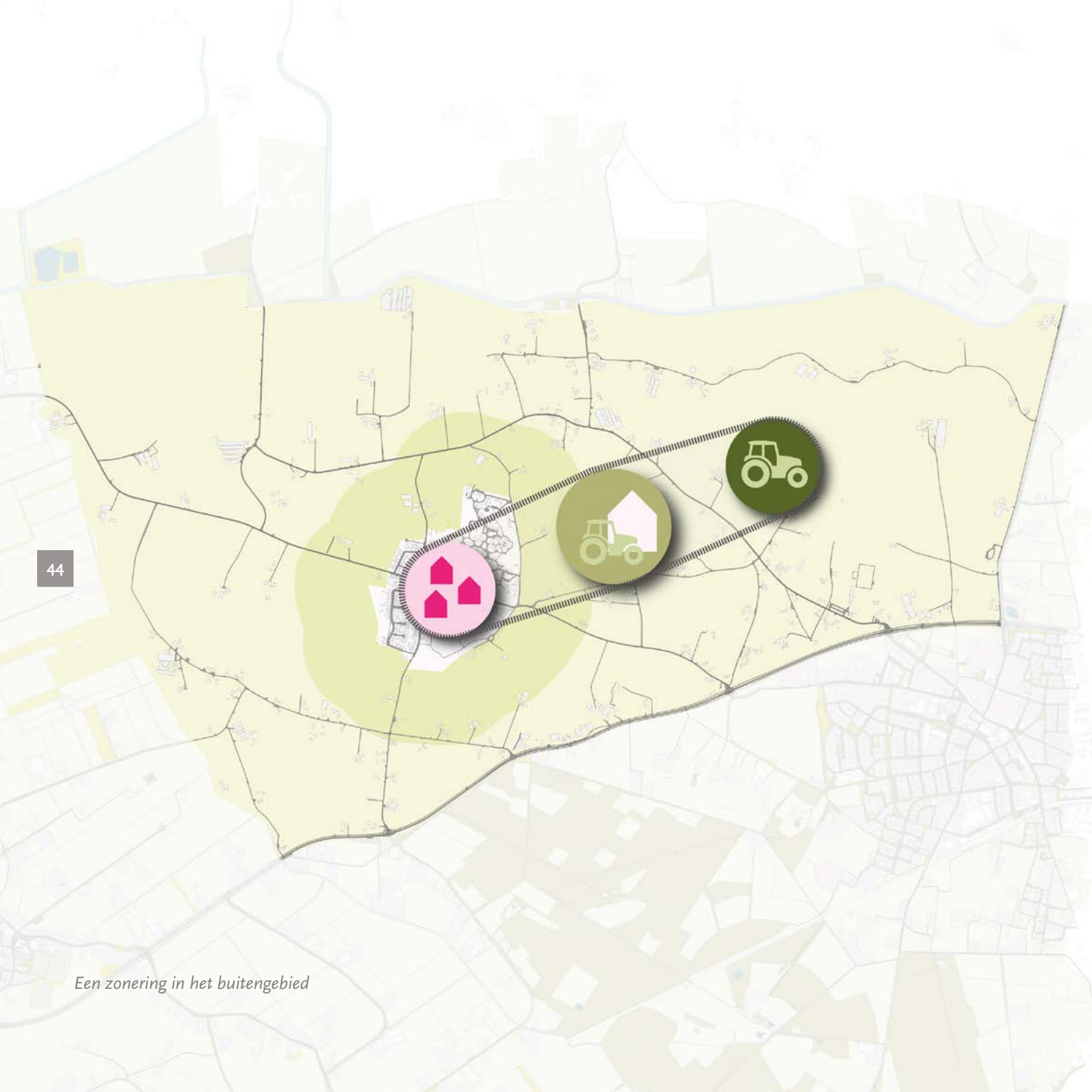
Om de fysieke verbinding te verbeteren van en naar Wehl willen we de Nieuw Wehlseweg zo comfortabel mogelijk maken voor de fietser.

Momenteel wachten we op twee ontwikkelingen die naar verwachting het autoverkeer (sluipverkeer) over de Nieuw-Wehlseweg doen afnemen. Dit zijn de geplande verkeersremmende maatregelen en de aanpassing met verbreding aan de oprit bij de A12.

Wanneer er minder autoverkeer over de Nieuw-Wehlseweg komt kan deze comfortabeler en veiliger voor de fiets worden ingericht bijvoorbeeld door bredere fietssuggestiestroken waarbij de auto in het midden rijdt en bij tegenliggend autoverkeer op elkaar moet wachten.

Daarnaast willen we extra aandacht voor de verkeersveiligheid bij het sportpark. Idealiter komt hier ruimte voor een vrijliggend fietspad en een goede oversteek nabij het sportterrein. In het huidige profiel van de weg is hiervoor echter nog geen ruimte.





Een zonering in het buitengebied

4.5 Versterkte band tussen de landbouw en het dorp

In de visie wordt de historische band tussen de agrariërs en het dorp aangehaald en kansen gepakt voor gezamenlijke projecten.

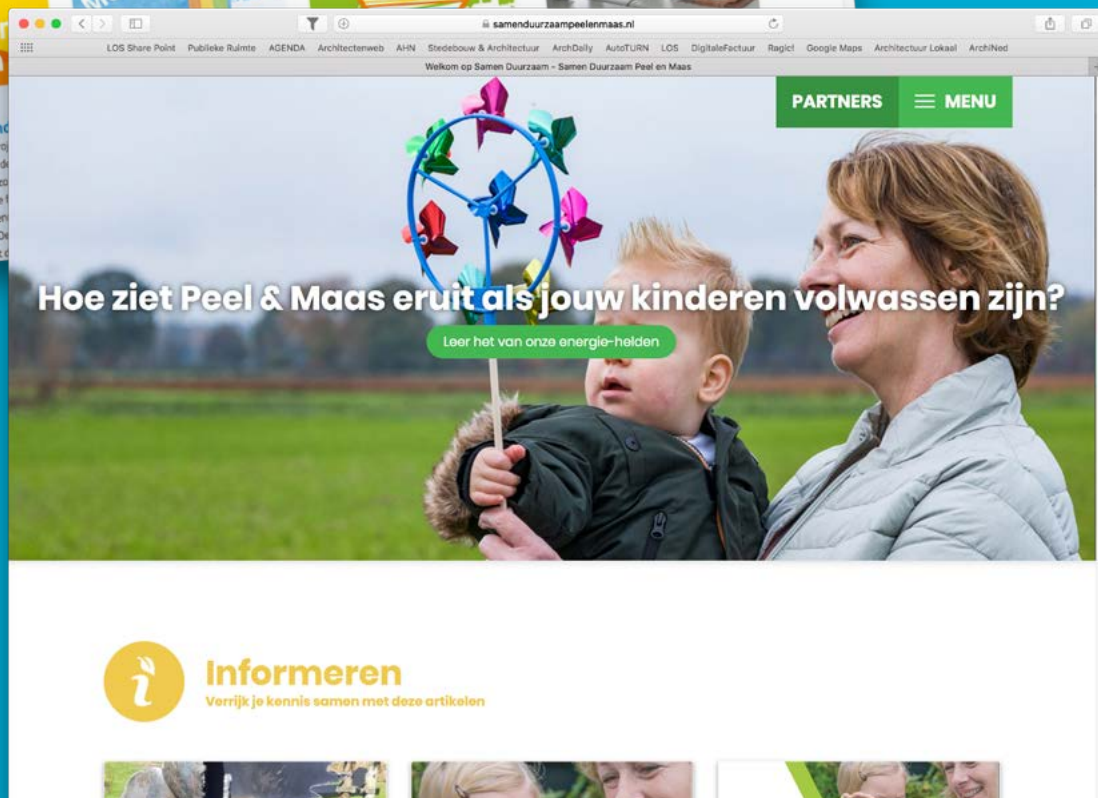
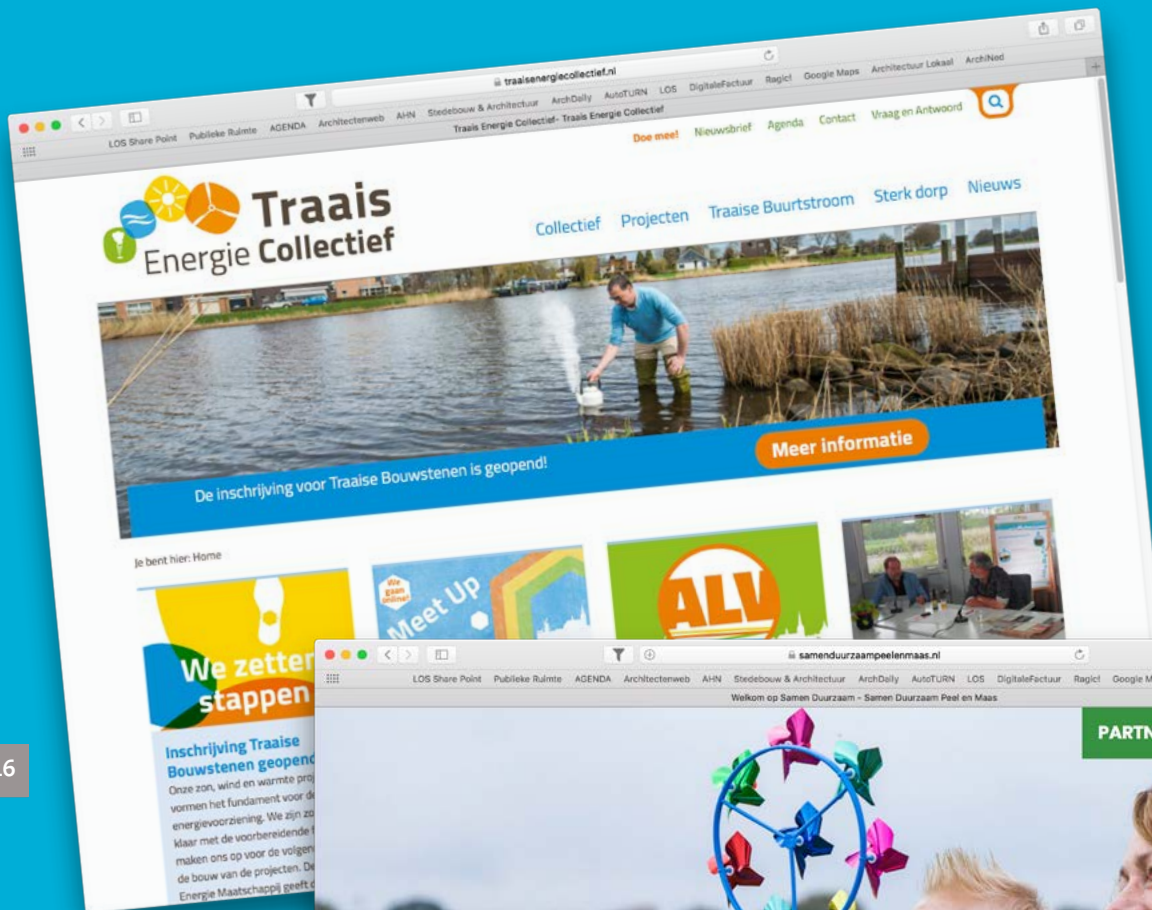
De blijvende band tussen agrariërs en andere inwoners Nieuw-Wehl is van oorsprong een agrarische gemeenschap. Bijna alle inwoners hadden een historische band met de agrarische bedrijven in de omgeving, ze werkten bij een of meerdere boerenbedrijven of waren familie. Ook nu wordt de band tussen het dorp en de agrariërs nog zo gevoelt, maar deze band wordt door de veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderingen in de landbouw wel minder sterk. Van agrarisch buurtschap is Nieuw-Wehl uitgegroeid naar een rustig woondorp in een agrarische omgeving. Toch is de steun voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijven nog altijd groot. Tot de jaren '80 waren niet alleen de sociale verbanden tussen dorp en buitengebied heel sterk, ook de fysieke verbanden waren groot. Overal liepen zandpaden, soms ook over de erven, en andere routes tussen de weilanden door en ze verbonden de boerderijen met Nieuw-Wehl. In de jaren '80 zijn veel paden mede door de ruilverkaveling verdwenen. De ontwikkeling van agrarische bedrijven is erdoor bevorderd, maar de verweving tussen dorp en buitengebied is wel verkleind. In de visie wordt de sociale samenhang benut om gezamenlijke projecten op te zetten.

Een zonering in het buitengebied

Voor Nieuw-Wehl is het hele buitengebied waardevol en geschikt voor agrarische ontwikkeling. In de visie blijft een groot deel van het buitengebied een gebied waar de agrarische bedrijven zich kunnen ontwikkelen. In een zone rond de kern Nieuw-Wehl gaat de visie uit van een multifunctionele ontwikkeling. Er is ruimte voor transformatie van erven, recreatie en een agrarische ontwikkeling, die geen extra milieubelasting met zich meebrengt. Dit sluit op de huidige aanwijzing als 'extensiveringsgebied'. In de zone rond het kernrandgebied, landbouwontwikkelingsgebied, staat agrarische ontwikkeling voorop, maar wordt ook samen gezocht naar het realiseren van routes en het versterken van de biodiversiteit, waar dat in de bedrijfsvoering inpasbaar is. Dat ook weer zorgt voor draagvlak bij de inwoners van het dorp waardoor de band tussen agrariërs en het dorp kan worden versterkt.

We stellen voor om in het landbouwontwikkelingsgebied beperkt ruimte te maken voor de rood voor rood regeling, maar daarnaast extra ruimte te geven aan rood voor rood kavels in de kernrandzone. Bijvoorbeeld in de vorm van solitaire woningen in de linten of meerdere woningen in erfvorm. Op die manier kan altijd de keuze worden gemaakt om solitaire woningen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toe te voegen of de sloop van extra grote oppervlaktes stalruimte te stimuleren door extra woningen op deze manier mogelijk te maken.





De energietransitie als gezamenlijke kans

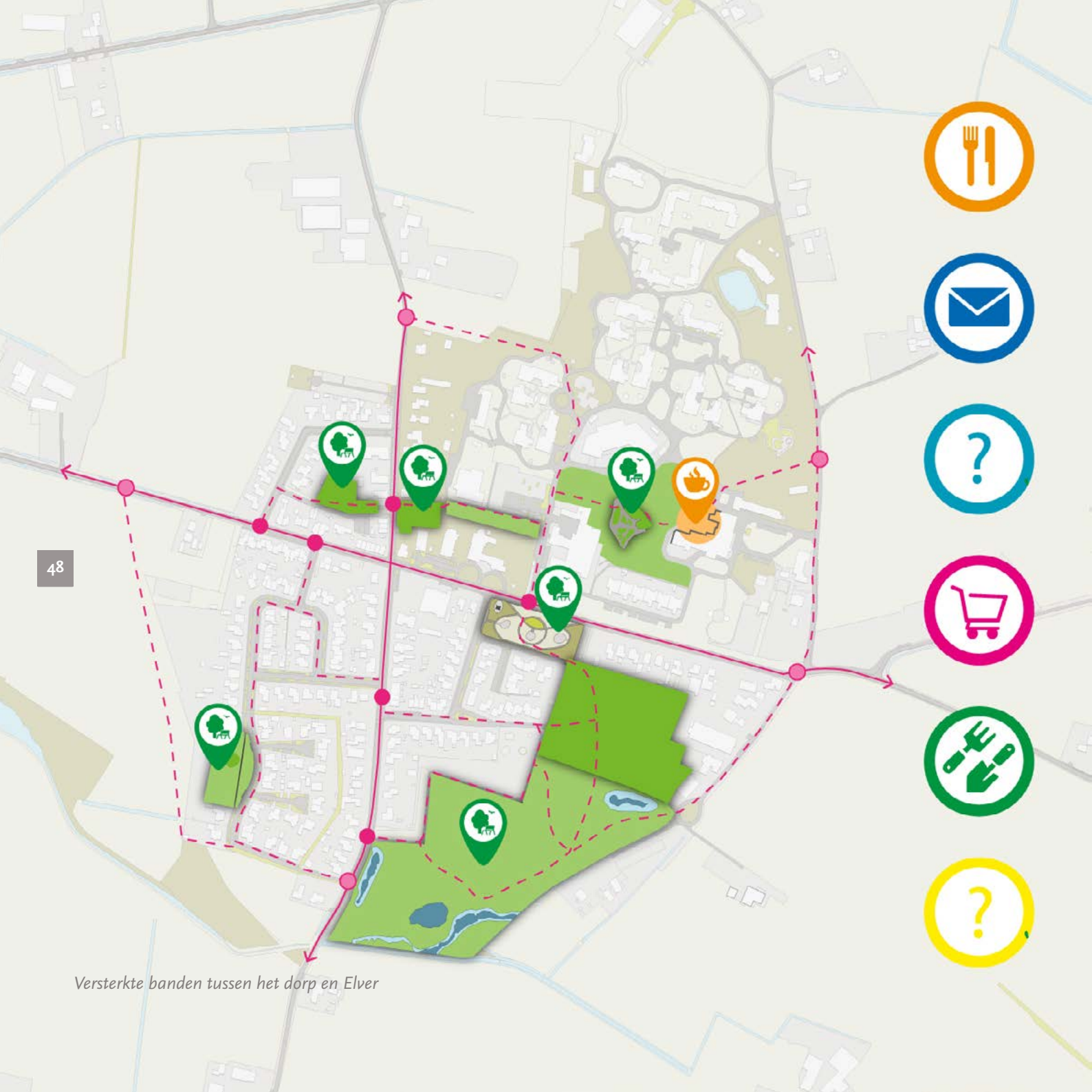
In de visie zet Nieuw-Wehl in op een integrale ontwikkeling van de energietransitie. Er is in Nieuw-Wehl een besef dat de energietransitie voor iedereen en voor de toekomst van belang is, dat de grond grotendeels van agrariërs is, maar het uitzicht van iedereen. Daarom heeft het dorp de voorkeur om eerst de daken van woningen en bedrijfsgebouwen te benutten. Daarnaast is er een grote investering nodig in het elektriciteitsnetwerk om de energietransitie mogelijk te maken. Er is daarom een gedeeld belang om samen te werken aan de energietransitie. Nu deze gedachte eenmaal gemeengoed is, ligt er ook een bijzondere kans. De combinatie van middelen maakt de energietransitie veel haalbaarder. Eén middel zorgt voor veel fluctuatie in het energienetwerk. Met een combinatie van middelen, zoals zon en wind, kan een stabielere energievoorzieningen tot stand komen. Een gezamenlijke opzet geeft het voordeel van een gezamenlijke inzet van opbrengsten (b.v. voor maatschappelijke projecten in Nieuw-Wehl), iedereen kan er iets aan verdienen, waaronder ook de grondeigenaren. Er is eenvoudiger draagvlak te realiseren en er kan een zorgvuldig inpassingsplan worden gemaakt.

Energiecoöperatie

Een goede manier om dit te realiseren is het opzetten van een energiecoöperatie. Een energiecoöperatie is een samenwerkingsverband tussen burgers, bedrijven en/of gemeenten die zich inzetten voor het opwekken, transport en gebruik van duurzame energie. De oprichting van energiecoöperaties bestaat al lang, maar nam na 2000 een grote vlucht. Er zijn verschillende vormen. Soms gaat het om een lidmaatschap, waarbij door een lidmaatschap goedkope energie kan worden verkregen. Andere keren gaat het om een meer bedrijfsmatig initiatief, waarbij de opbrengsten niet alleen terugvloeien naar de leden, maar ook naar maatschappelijke projecten in nabijgelegen dorpen. Soms is een compleet dorp de initiatiefnemer. In de visie voor Nieuw-Wehl worden deze opties gezamenlijk onderzocht.

Voor het produceren van energie is het belangrijk dat er een aansluitpunt en voldoende netcapaciteit wordt gerealiseerd. De kans op een rendabel project wordt groter als er een grotere hoeveelheid energie wordt opgewekt als er sprake is van een mix aan middelen wordt ingezet. Zo vullen zonne-energie en windenergie elkaar goed aan, omdat ze op samen voor een meer constantie energielevering kunnen worden.





Versterkte banden tussen het dorp en Elver

4.6 Versterkte band tussen dorp en Elver

We willen de banden tussen het dorp en Elver versterken door routes te verbinden en in te zetten op een betere samenwerking waardoor het ook in de toekomst prettig wonen blijft.

Het dorp en Elver (voorm. Fatima) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; de groei, historie, verhalen, inwoners en de medewerkers. De belangen zijn soms wel verschillend, Elver heeft met name belangen vanuit professionele gedachten terwijl de belangen van de inwoners van Nieuw-Wehl vanuit een emotioneel standpunt gevormd worden. Op verschillende vlakken kunnen ze elkaar wel helpen en versterken.

Kop koffie op het terras

In de paragraaf 4.2 worden er een aantal mogelijkheden geschetst om een ommetje door het dorp te maken. Hierin is ook te zien dat het terrein van Elver mogelijkheden biedt met name richting de tuut maar ook achter de kerk door richting het Boerenbondplein. Naast de kansen voor de inwoners zien we hier ook kansen voor het maken van een ommetje met de cliënten.

Het terrein is nu niet ingericht op het maken van een ommetje maar om het ommetje mogelijk te maken wil Elver over het terrein een toegankelijke route ma-

ken voor voetgangers. In de komende 10 tot 15 jaar wil Elver op het terrein een aantal gebouwen en de openbare ruimte gaan vernieuwen. Met deze vernieuwing kan Elver aansluiten bij de wensen van het dorp voor het maken van een ommetje en daar ook een kleinschalige functie als horeca met een terras aan koppelen. Om op het terrein van Elver de dorpsfeer te behouden hou je ook de band tussen Elver en het dorp sterk.

Langer thuis wonen

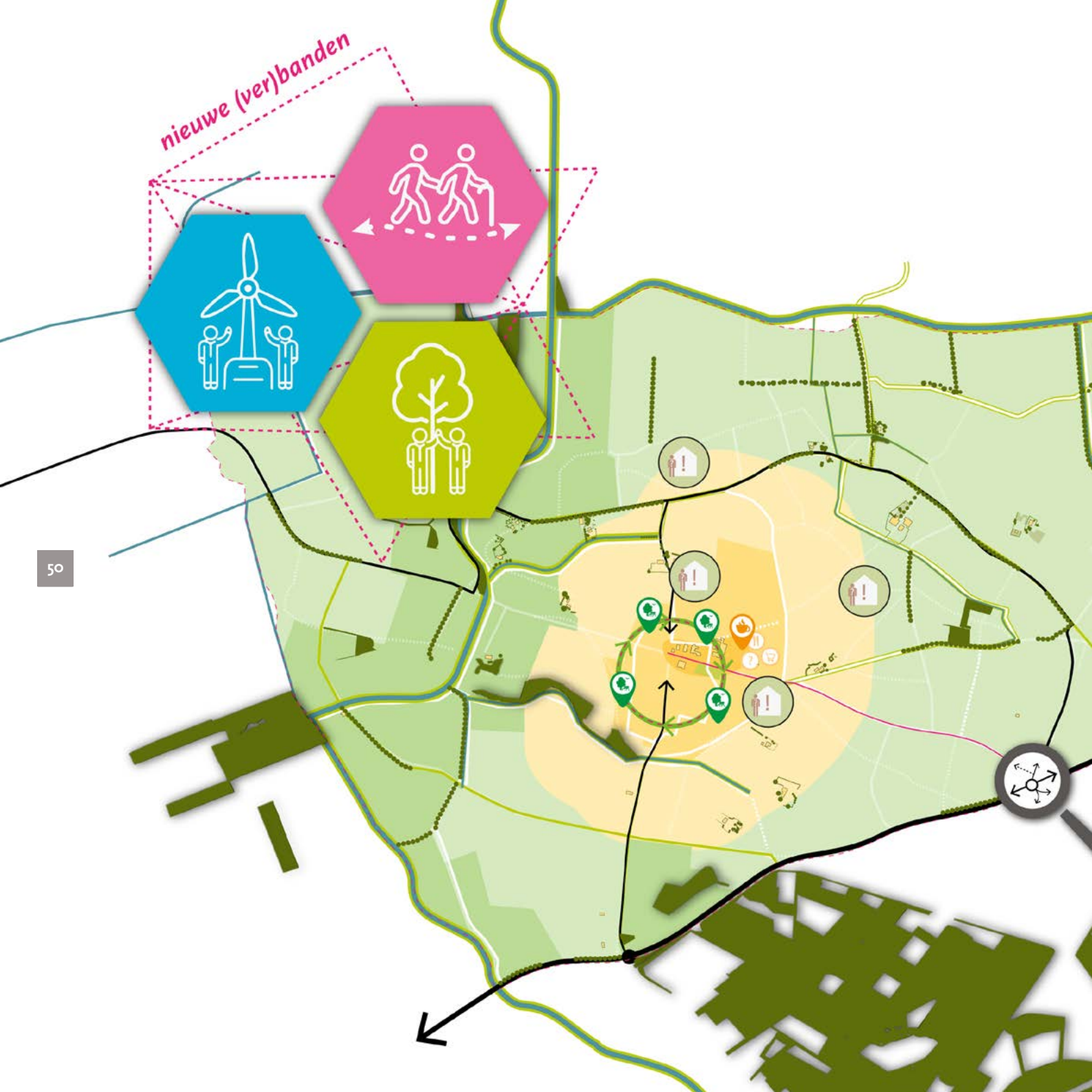
Veel ouderen uit Nieuw-Wehl verhuizen uiteindelijk naar Wehl vanwege de aanwezigheid van voorzieningen zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Om ook in Nieuw-Wehl meer ingericht te zijn voor mensen die langer willen thuis wonen kan Elver een steentje bijdragen. Denk bijvoorbeeld aan een maaltijdservice. De keuken van Elver is iedere dag open, wanneer er behoefte is kan Elver extra maaltijden aanbieden om mensen te ontlasten. Maar ook voor mensen die slechter ter been zijn kan Elver boodschappen thuisbezorgen. Naast deze twee voorbeelden zijn er nog tal van voorbeelden te bedenken. We laten dit dan ook over aan Elver en de samenleving om te kijken wat passend is op welk moment. Met deze visie willen we vooral de kansen aanreiken zodat het dorp zelf aan de slag kan.



nieuwe (ver)banden



50



4.7 Visiekaart

Verbeter de (ver)banden tussen:

Inwoners



Kleinschalig vraaggericht bouwen



Uitbouwen van sociale verbanden

Buurtten



Buurten aan elkaar verbinden

Dorp en omgeving



Routes aan elkaar knopen



Routes langs beken



Maken van ommetjes



Ecologische kansen: erven



Ecologische kansen: bermen



Ecologische kansen: waterlopen



Ecologische verbindingszone

Dorp en Wehl



Goede fietsverbinding



Sluipverkeer vooraan omleiden

Landbouw en het dorp



Zonering: woonkern



Zonering: kernrand, multifunctioneel platteland



Zonering: landbouw ontwikkelingsgebied

Het dorp en Elver



Voorzieningen t.b.v. ommetjes



Voorzieningen t.b.v. langer thuiswonen





5 De agenda en de bouwstenen voor de omgevingsvisie

De gebiedsvisie voor Nieuw-Wehl geeft enerzijds inzicht in de kansen voor projecten in Nieuw-Wehl en anderzijds bouwstenen voor de omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem. In dit hoofdstuk staan de kansen voor Nieuw-Wehl en benoemen we de bouwstenen voor de omgevingsvisie. De agenda en de bouwstenen zijn mogelijke en/of voorbeelduitwerkingen van de visie. Het kan zijn dat bij het maken van de omgevingsvisie of het uitwerken van projecten nog betere ideeën naar voren komen of andere ideeën beter haalbaar blijken te zijn. Vanuit de eerste vier hoofdstukken kan altijd worden bekeken of daarmee het hetzelfde gedragen doel wordt behaald. In de volgende paragrafen komen de kansen en bouwstenen per thema aan bod.

5.1 Vraaggestuurd bouwen

In het coalitieakkoord en het koersdocument wordt telkens benoemd dat het belangrijk is in Nieuw-Wehl dat iedereen mee moet kunnen doen. Dit samen met de uitkomsten vanuit de participatiemomenten met bewoners maakt dat we willen inzetten op nieuwe mogelijkheden voor sociale activiteiten en verbanden.

De visie geeft een aantal woningbouwmogelijkheden, die voor het dorp een meerwaarde kunnen hebben.

De gemeente wordt gevraagd deze mogelijkheden te scheppen in haar beleid en samen met de inwoners bij te dragen aan de uitvoering.

Een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie is om vanuit een visie op de woonbehoefte, per kern of deelgebied, woningbouwlocaties aan te wijzen en duidelijke accenten te leggen in de woningbehoefte. Nieuw-Wehl wil het vraaggestuurd bouwen graag in het beleid van de gemeente terugzien. Ook beleidsmatig liggen er wensen om randvoorwaarden te borgen:

- Beleidsmatig koppelen van (kleinschalige woningbouw) aan een investering van groen rond het dorp.
- Beleidsmatig mogelijk maken van woonerven door hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven in de kernrandzone. Ook willen inwoners graag de mogelijkheid om vrijkomend rood in het landbouw ontwikkelingsgebied in te zetten voor incidentele woningbouw in de kernrandzone, bijvoorbeeld in de vorm van verdichtingen of uitbreidingen van het lint of door nieuwe erven.

5.2 Woonkansen opnemen in het woonwensenonderzoek

In het woonwensenonderzoek dat de gemeente in 2019 heeft uitgevoerd in Wehl en Nieuw-Wehl kwam geen specifieke woonwens uit Nieuw-Wehl naar voren. Omdat bleek dat relatief weinig mensen uit Nieuw-Wehl hebben deelgenomen aan het woonwensenonderzoek, is deze vraag nadrukkelijk aan de orden geweest in de gebiedsvisie. Hieruit is een specifieke behoefte naar voren gekomen, zoals verwoord in paragraaf 4.1. De inwoners en de dorpsraad pleiten ervoor om die specifieke behoefte toe te voegen aan het woonwensenonderzoek uit 2019.

5.3 Versterken van de groenstructuur

Om de groenstructuur te versterken zijn verschillende kansen en bouwstenen denkbaar. Hieronder benoemen we een aantal kansen voor het gebied maar ook bouwstenen die richting kunnen geven aan andere gebieden van de gemeente Doetinchem.

- Realiseren van nieuwe groene plekken in en om het dorp, eventueel met behulp van (enige) woningbouw.
- (nieuwe) Groene plekken in de bebouwde kom aanwijzen en beschermen. Een mogelijkheid is om bij nieuwbouw een vast percentage groene openbare ruimte op te nemen.
- In het beleid (LIOR) opnemen dat nieuwe parkeerplaatsen altijd groen moeten worden vormgegeven.
- Mogelijkheden creëren in het gemeentelijke groenbeleid voor groenadoptie en/of burgerinitiatieven.

- Aansluiten bij de toekomstplannen van Elver. Ook bij Elver is behoefte aan paden. Door de paden in de directe omgeving aan te sluiten op paden op en rond Elver ontstaan meerdere ommetjes, die zowel door bewoners en klanten op Elver als in het dorp benut kunnen worden.

5.4 Combinatie van doelen bij routes met historisch besef

De belangrijkste kans voor Nieuw-Wehl is de aanleg van routes. Met dit project worden meerdere doelen tegelijk gerealiseerd. Zowel educatie, ecologie en gezondheidsdoelen komen in het idee aan bod. Meerdere inwoners en agrariërs hebben al te kennen gegeven, dat ze hieraan graag meewerken. Om de aanleg van routes tot een succes te maken zijn daarnaast echter de inspanningen van meerdere organisaties en zijn financiële middelen nodig:

- Voor aanleg, beheer en onderhoud van de paden.
- Voor het maken van informatievoorzieningen, waarin de historische kenmerken en verhalen zichtbaar worden voor de wandelaars.
- Voor de medewerking van het waterschap en andere grondeigenaren om routes aan te leggen (langs de waterlopen liggen mogelijkheden).
- Voor een ecologische inrichting van delen van de routes.

Voor de lokale kennis van de historie en de ecologie kan gebruik gemaakt worden van de kennis van de oudheidkundige vereniging en de vrienden van het Wehlse Bos. Er is een coördinerende functie voor de gemeente voorzien om partijen en middelen (subsidies) bijeen te brengen.

5.5 Veilig verbonden

Veiligheid en goede verbindingen zijn thema's die voor de hele gemeente gelden. Er zijn meerdere bouwstenen benoemd om de veiligheid voor fietsers en wandelaars in Nieuw-Wehl en omgeving te verbeteren. Uitgangspunt is het denken vanuit het principe 'de fiets voorop'. Ook binnen Nieuw-Wehl kan de bereikbaarheid door 'de fiets voorop te zetten' worden verbeterd, waardoor ook het fietsgebruik aantrekkelijker gemaakt wordt. Kansen daarbij zijn:

- Het markeren van enkele 'logische' oversteekplekken in het dorp.
- Het maken van een logische route voor zwaar verkeer om het dorp. In de visie is hiervoor het voorstel gedaan om de Doesburgseweg daarvoor in te richten.
- Het maken van een veilige oversteek en een goede fietsverbinding ter hoogte van de sportvelden.

De inrichtingsmaatregelen voor de Nieuw-Wehlseweg hangen sterk samen met de ontwikkelingen rond de A18 en de A12. Als deze snelwegen goed doorstromen, heeft dat direct positieve consequenties voor het sluipverkeer door Nieuw-Wehl. Voorgesteld wordt om deze ontwikkelingen goed te blijven volgen en eventuele lokale maatregelen hiervan af te laten hangen.

5.6 De erven

Om de transformatie van erven in het buitengebied als kans te zien om extra kwaliteit te realiseren en gewenste functies te huisvesten, is een goede vereveningsconstructie nodig. In de omgevingsvisie kan de constructie worden vastgelegd om functieverandering of de bouw van woningen mogelijk te maken onder de voorwaarde dat:

- Er een plan wordt gemaakt dat aansluit bij de vroegere principes voor erfindelingen. Zo blijft er een relatie met het boerenerf in stand.
- Er in het landbouwonwikkelingsgebied niet meer dan 1 woning kan worden gerealiseerd en dat daartegen het bouwen van woningen in de kernrandzone wordt gestimuleerd. En daarnaast dat de bouw van meerdere woningen op een erf alleen mogelijk gemaakt wordt in de kernrandzone.
- Er een investering wordt gedaan in het landschap. Waar dit niet kan, kan de gemeente het huidige beleid aanhouden (rood voor rood inclusief sloopverplichting). In andere gevallen wordt sloop gezien als 1 van de mogelijke kwaliteitsinvesteringen, maar is het ook mogelijk om houtsingels, historische beplantingen (zoals boomgaarden), natuurwaarden of bijzondere architectuur te maken.
- De afspraken worden dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- Er geen gebiedsvreemde erfafscheidingen worden gemaakt om verrommeling tegen te gaan.

5.7 Beheer van groen

Er zijn veel landschapselementen in het buitengebied van Nieuw-Wehl. Deze staan er al van oudsher, maar hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Ook bij nieuwe functies wordt een investering in het landschap gevraagd. Maar hoe onderhoud je dit op lange termijn? Het onderhoud is een particuliere zaak en hierin ligt ook zorg van inwoners. Een belangrijke bouwsteen voor gemeentelijk beleid is het bijeenbrengen van kennis en middelen om het onderhoud voor de lange termijn te organiseren. Het stimuleren van vrijwilligersgroepen, die samen bijdragen aan het onderhoud van landschapselementen kan een kans zijn om dit te realiseren. Elders in het land zijn voorbeelden bekend van knotploegen voor het jaarlijks knotten van wilgen en hoogstambrigades voor het onderhoud van hoogstamboomgaarden. Ook het beheer en onderhoud wordt vaak bij vrijwilligers ondergebracht mits zij daarvoor enige middelen ter beschikking hebben.

5.8 Naar een lokale strategie voor duurzaamheid

Nieuw-Wehl is graag betrokken bij het uitwerken van een lokale energiestrategie. Zelfstandige en incidentele uitrol van energieprojecten wordt niet gewaardeerd, maar voor een collectieve aanpak lijkt er animo. Een proeftuinfunctie voor het opwekken van energie lijkt, in het verlengde met het proces dat voor de warmtevisie is doorlopen, kansrijk. Vanuit de warmtevisie heeft Nieuw-Wehl zich opgeworpen als proeftuin om verschillende technieken voor het isoleren van woningen en alternatieve warmtebronnen uit te onderzoeken. Een coöperatieve opzet is een mogelijkheid, omdat hiermee de belangen van veel mensen kunnen worden behartigd en aan een combinatie van middelen kan worden gedacht. Zo moet worden gedacht aan de capaciteit van het net en een combinatie van zon en wind en mogelijk andere middelen.

De opzet start met het bijeenbrengen van verschillende partijen, zoals Agem, de gemeente en een groep inwoners.



