

Nieuw Wehl 2008

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Functies	11
2.3 Ontwikkelingen	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Regionaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Milieuaspecten	25
4.3 Overige aspecten	27
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Dit bestemmingsplan	33
5.3 Toelichting op de regels	33
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Procedure	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Overleg	41
7.3 Zienswijzen	41

Regels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
Artikel 1 Begrippen	45
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Bedrijf	55
Artikel 4 Gemengd	58
Artikel 5 Groen	60
Artikel 6 Horeca	62
Artikel 7 Maatschappelijk	64
Artikel 8 Tuin	66
Artikel 9 Verkeer	68
Artikel 10 Wonen	70
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie	74
Artikel 12 Waarde - Archeologie	76
Hoofdstuk 3 Algemene regels	79
Artikel 13 Antidubbeltelbepaling	79
Artikel 14 Algemene bouwregels	80
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	82
Artikel 16 Algemene ontheffingsregels	84
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 18 Algemene procedureregels	86
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	87
Artikel 19 Overgangsrecht	87
Artikel 20 Slotregel	88
Bijlagen	89
Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten	91

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Doetinchem is bezig met de actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden op haar grondgebied. In de huidige situatie gelden er verschillende bestemmingsplannen. Veel van die bestemmingsplannen zijn verouderd, waardoor ze niet meer overeenkomen met de huidige situatie en evenmin voldoen aan de eisen en wensen van de tegenwoordige tijd. Met de actualisatie van de bestemmingsplannen zal voor alle woongebieden van het hele gemeentelijke grondgebied dezelfde plansystematiek worden gehanteerd. Hiermee zullen in elk bestemmingsplan voor dezelfde bestemmingen grotendeels dezelfde regels gelden. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot. Daarnaast betekent de actualisering door het samenvoegen van verschillende bestemmingsplannen een sterke reductie van het aantal bestemmingsplannen, hetgeen de overzichtelijkheid bevordert.

De actualisering moet tevens gezien worden in het licht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin een extra belang wordt toegekend aan het zorg dragen voor actuele bestemmingsplannen. Indien een bestemmingsplan ouder is dan tien jaar mogen op grond van deze nieuwe wet geen leges meer worden geheven over bouwvergunningen, aanlegvergunningen en projectbesluiten (was artikel 19 lid 1 en lid 2 WRO).

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt het volgende in het bestemmingsplan vastgelegd:

- de bestaande situatie;
- ontwikkelingen die reeds een eigen planologische procedure hebben doorlopen;
- nieuwe ontwikkelingen in bestaand beleid met ruimtelijke gevolgen die niet in de geldende bestemmingsplannen passen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die:
 1. voor de komende tien jaar te voorzien zijn;
 2. geen aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigen;
 3. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben;
- nieuw geformuleerd ruimtelijk beleid met name het gemeentelijk Planologisch Beleid 2007 (ruimtelijke beleidskader voor woningen en bijgebouwen).

Nieuwe 'grote' ontwikkelingen die wel bekend zijn qua hoofdlijn/idee maar nog niet verder zijn uitgekristalliseerd (te denken valt aan nieuwe woningbouwlocaties en nieuwe hoofdinfrastructuur) worden niet opgenomen. Deze rechtvaardigen in alle opzichten een aparte planologische procedure. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat alle te actualiseren plannen qua tijd vertraagd worden door nieuwe, maar nog niet uitgekristalliseerde, ontwikkelingen.

De geactualiseerde bestemmingsplannen voldoen grotendeels aan de normen zoals die zijn vastgelegd in de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP) en de normen voor digitale uitwisselbaarheid die zijn vastgelegd in het 'Digitale handboek van de provincie Gelderland' (DURP).

Met het voorliggende bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 wordt inhoud gegeven aan een deel van de actualiseringslag. Het overige grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in separate actualiseringsplannen opgenomen.

1.2 Plangebied

De Kern Nieuw Wehl ligt meest westelijk op het grondgebied van de gemeente Doetinchem. Tot 1 januari 2005 vormde het samen met het buurdorp Wehl en de buurschappen Wehlse Broek en Meerenbroek de gemeente Wehl. Door de gemeentelijke herindelingen is Nieuw-Wehl echter bij de gemeente Doetinchem gevoegd.

Nieuw Wehl ligt op een kruispunt van wegen. Van noord naar zuid loopt de Nieuwe Kerkweg. Vanuit het oosten dringt de Nieuw Wehlseweg de kom binnen en gaat halverwege de kom over in de Mgr. Hendriksenstraat.

Nieuw Wehl wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van Stichting Fatima, een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Het terrein dat deze stichting in eigendom heeft beslaat circa de helft van de kom Nieuwe Wehl. Karakteristiek aan het terrein is de groene uitstraling naar de omgeving en het grote kantoorpand dat gesitueerd is aan de Nieuw Wehlseweg.

De woonbebouwing is gelegen op ruime kavels en bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. Aan de zuidwestzijde wordt op dit moment gebouwd aan de uitbreiding van Nieuw Wehl: Lage Horst III.



Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 is een algehele herziening van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Voor Nieuw Wehl gelden op dit moment 4 bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan al dan niet ten dele zullen komen te vervallen:

- Bestemmingsplan Wehl en Nieuw Wehl 1991, vastgesteld door de raad van de gemeente Wehl op 19 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 12 juni 1992;
- Bestemmingsplan Nieuwe Kerkweg 30 Nieuw Wehl - 2004, vastgesteld door de raad van de gemeente Wehl op 9 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 4 februari 2005;

- Bestemmingsplan Lage Horst III Nieuw-Wehl 2005, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 1 juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 28 november 2006;
- Parapluherziening Voorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 9 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 februari 2007;
- Parapluherziening Planologisch beleid 2000 (bijgebouwenregeling c.a.), gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 13 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 mei 2002.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Nieuw-Wehl heeft zich ontwikkeld aan de kruising van 2 wegen. Het ontstaan van de parochie en dus het dorp Nieuw-Wehl krijgt zijn vorm in 1907 doordat een aantal inwoners in het toenmalige gebied bekend als Achter-Wehl een verzoek richten aan de gemeenteraad van Wehl om in de buurtschap een school te stichten. Na veel problemen wordt er in 1914 gestart met het bouwen van een school. In 1921 wordt er een actiecomité opgericht dat zich inzet voor de bouw van een kerk in het toen nog genaamde Achter-Wehl. In 1925 kreeg het dorp wat meer status omdat er een Room-katholieke kerk werd gebouwd.

Eerst heette het dorp Achter-Wehl, dat na een raadsbesluit van 27 juni 1933 echter in de huidige naam werd veranderd. Dit op verzoek van de pastoor, die vond dat een dorp met zoveel nieuwbouw niet door kon gaan onder de naam Achter. De naam werd ook veranderd omdat mensen er mee spotten, ze zeiden namelijk Achterlijk Wehl (dit omdat er een gehandicapentehuis is).

In de jaren zestig werd de Horststraat aangelegd. In de jaren zeventig ontstond de Deutseveldstraat en in de jaren tachtig verrezen extra woningen aan de Mgr. Hendriksenstraat en Nieuwe Kerkweg. Uit het plan De Horst 1 en 2 zijn in de jaren 90 de Lage Horst en Middelhorst voortgekomen. Momenteel (in 2007) wordt op de Horst 3 ruim 30 woningen gebouwd, voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kap.

Anno 2007 telt het dorp nog 130 woningen, exclusief de woningen op het terrein van woongemeenschap Fatima. De zorg voor mensen met een verstandelijke beperking maakt nog altijd een belangrijk deel uit van het dorp. Fatima is ook de grootste werkgever van Nieuw-Wehl. Haar grootste locatie is gelegen midden in Nieuw Wehl.

Het aantal inwoners van Nieuw Wehl ligt, mede door Fatima, rond de 1000.

2.2 Functies

Wonen

Een van de belangrijkste functies in het plangebied is wonen. Nieuw Wehl is een compact dorp met een landelijke uitstraling. Vanuit het hele dorp is het omringende open essenlandschap tastbaar. Naast de overwegend agrarische bebouwing langs de oorspronkelijke linten, zijn ten zuiden van de Mgr. Hendriksenstraat/Nieuw-Wehlseweg enkele buurtjes ontstaan met nieuwbouwwoningen. Over het algemeen betreft het hier vrijstaande woningen, gesitueerd op ruime kavels. Ook zijn er twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. In het zuidwesten van het plangebied wordt de uitbreiding Lage Horst III verder afgerond. De woningen zijn qua vorm, afmetingen en uitstraling aansluitend op de reeds bestaande woningen in het plangebied.

Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied is de hoofdvestiging van stichting Fatima gelegen. Het betreft een groot terrein in een groene setting met verspreid liggend kantoren en woningen. Door de ligging van stichting Fatima is Nieuw Wehl bekend in de wijde omgeving tevens is stichting Fatima een belangrijke werkgever. Aansluitend aan het terrein van stichting Fatima ligt de Rooms-Katholieke kerk, een markant gebouw langs de Nieuw Wehlseweg. Het bescheiden dorpshart wordt gevormd door het plein bij de kerk en de aangrenzende groenvoorziening. Hier is ook de basisschool gevestigd en het voormalige klooster, thans het hoofdgebouw van stichting Fatima.

In Nieuw Wehl is 1 onderwijsvestiging gelegen in de vorm van een basisschool. Daarnaast kent het plangebied ook nog een begraafplaats aan de noordwestzijde van het plangebied.

Bedrijven

In het plangebied zijn geen industriële bedrijven gevestigd. Wel bevindt zich in de noordwesthoek (Horststraat) een loodgietersbedrijf en langs de Hoekhorsterweg een aannemersbedrijf. Buiten het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Deze bedrijven maken geen onderdeel uit van het plangebied maar hebben wat betreft hindercirkels wel invloed op het plangebied.

Groen

Het enige openbaar groengebied van betekenis ligt direct ten zuiden van de Deutseveldstraat en kent een eenvoudige, sober inrichting voornamelijk gericht op spelen. Meer bepalend voor de groenbeleving van Nieuw Wehl zijn het traditioneel ingerichte parkje en pastorietaan aan de Nieuw Wehlseweg, de begraafplaats aan de Nieuwe Kerkweg en het parkachtig ingerichte terrein van Stichting Fatima.

Aan de zuidzijde van Nieuw-Wehl - grenzend aan de kleinschalige woningbouwlocatie Lage Horst III - wordt momenteel een natuurterrein gerealiseerd bestaande uit een natuurlijk meanderende beek met een brede oeverzone. De bedoeling is dit gebied op termijn aan te laten sluiten op de ten westen van Nieuw-Wehl geprojecteerde ecologische verbindingszone Didamse Leigraaf.

Verkeer

In de kern Nieuw-Wehl vormen de Mgr. Hendriksenstraat en de Nieuw-Wehlseweg een traverse. De overige straten hebben geen betekenis in het verkeerssysteem. Deze straten hebben slechts een functie in de ontsluiting van de aangrenzende percelen.

Nieuw Wehl kent geen gebiedsontsluitingswegen. Dit betekent dat fietsverkeer gebruik maakt van de rijbaan. Bij straten die toch een beperkte verkeersfunctie hebben, wordt bij voorkeur een rode fietssuggestiestrook aangelegd.

De spoorlijn Arnhem – Winterswijk heeft in Wehl een station. De inwoners van Nieuw-Wehl kunnen gebruik maken van de regiotaaxi.

2.3 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Ook zijn op korte termijn in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

In de voorschriften is ten behoeve van het wonen in het gebied het planologisch beleid 2007 opgenomen zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 1 november 2007.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen en indien noodzakelijk op de plankaart en in de regels vertaald.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

Voor het plangebied Nieuw Wehl 2008, staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het nota.

3.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds september 2007 hebben we te maken met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het archeologisch erfgoed in situ (ter plekke). Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Wie ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek en opgravingen betalen. In de meeste gevallen is de gemeente bevoegd gezag (toetsing, goedkeuring). In het geval van provinciale en rijksmonumenten zijn dat de hogere overheden.

Eén van de gevolgen van de nieuwe wetgeving is de noodzaak voor gemeenten om de archeologische waarden in kaart te brengen en op grond hiervan beleid te maken. Naar verwachting zal de gemeente Doetinchem in 2009 over de benodigde archeologische waardenkaarten beschikken. Tot die tijd wordt gebruik gemaakt van de huidige gemeentelijke kaart (1997) in combinatie met andere bronnen. De gemeente is bevoegd gezag en bepaalt op basis van deze bronnen en in overleg met de regio-archeoloog of er al dan niet onderzoek gedaan moet worden bij bodemversturende activiteiten.

3.3 *Provinciaal beleid*

3.3.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, d.d. 29 juni 2005, (Concept herziening herbegrenzing EHS d.d. 13 februari 2008) bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.

Hoofddoel van het streekplan is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Concrete doelstellingen daarbij zijn:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologisch Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en waterafvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- Met ruimtelijke beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.



Streekplankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem

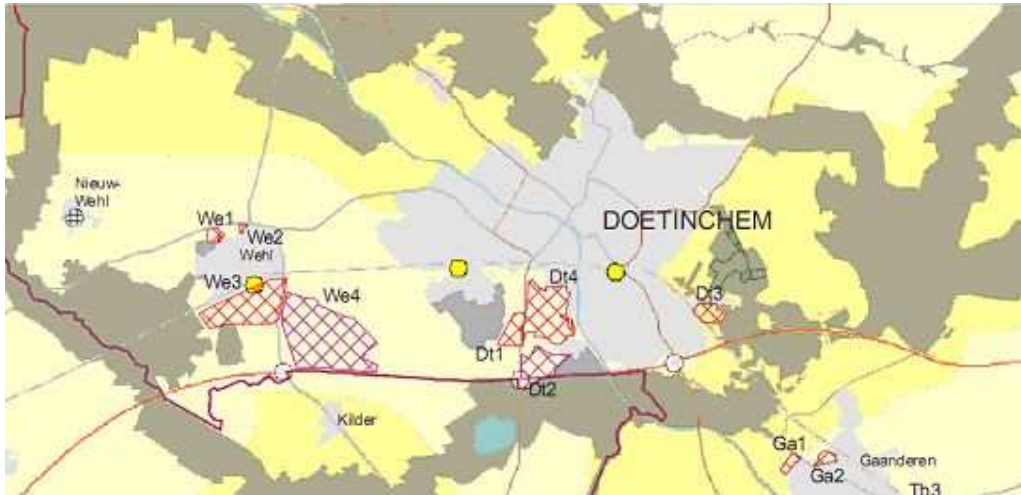
De ruimtelijke hoofdstructuur in het streekplan is tweeledig; het rode raamwerk en het groenblauwe raamwerk. De delen die buiten het rode en groenblauwe raamwerk vallen liggen in het multifunctioneel gebied. Op dit gebied wordt door de provincie geen expliciete provinciale sturing gericht. Wel worden handreikingen gegeven ten aanzien van landbouw, landschap, recreatie en toerisme, functieverandering, verevening, nieuwe landgoederen en bossen.

Voor het plangebied Nieuw Wehl 2008, staan in het Streekplan Gelderland 2005 geen specifieke ontwikkelingen beschreven. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.

3.3.2 Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

In de streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, d.d. 12 december 2006, wil de provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies en een kwaliteitsslag bevorderen in het landelijk gebied. Met de streekplanuitwerking wil de provincie de procedures voor gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones vereenvoudigen.

De zoekzones wonen, werken en kleine kernen zijn voor Doetinchem op onderstaande kaart weergegeven.



uitsnede streekplankaart, rood: zoekzones wonen, paars: zoekzones werken, zwart: zoekzones kleine kernen

Voor het plangebied Nieuw Wehl is een zoekzone kleine kernen opgenomen. Deze wordt op dit moment gerealiseerd in de vorm van Lage horst III. Verder staan in de streekplanuitwerking zoekzones geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.

3.3.3 Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009

In het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 –2009 wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dien “waterneutraal” te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

3.3.4 Archeologisch Beleidskader

Het concept-archeologisch Beleidskader van de provincie Gelderland beschrijft het provinciale beleid voor waardevolle archeologische gebieden die bepalend zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie.

Door een toenemende ruimtelijke dynamiek staat er een druk op het gebruik van de ruimte, hierdoor loopt het bodemarchief gevaar. Toch liggen er nog volop kansen om de rijkdom aan cultuurhistorie en bodemschatten een prominente rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door de Wet op de archeologische monumentenzorg, 1 september 2007, en de Wet ruimtelijke ordening worden daarvoor volop kansen geboden. De provincie wil deze kansen benutten door:

- gebieden aan te wijzen die van bijzonder belang zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie;
- gemeenten en waterschappen te ondersteunen bij de vertaling van archeologische belangen in hun ruimtelijke plannen en projecten;
- voor waardevolle gebieden richtlijnen geven voor verantwoord archeologisch onderzoek.

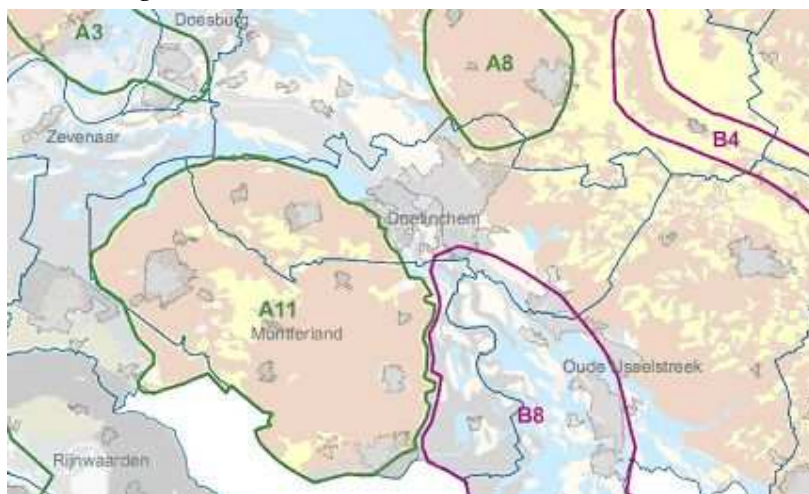
Het archeologisch beleidskader deelt Gelderland op in drie soorten archeologische gebieden:

- A-gebieden: De Gelderse parels;
- B-gebieden: de ruwe diamanten;
- C-gebieden: de rest van Gelderland.

In de A-gebieden stuurt de provincie via onderhandeling en indien mogelijk via samenwerking actief op bescherming, behoud door ontwikkeling en verantwoord onderzoek. In de B-gebieden laat de provincie de verantwoordelijkheid voor bescherming, behoud door ontwikkeling en verantwoord onderzoek in principe over aan de gemeente. De provincie neemt daarbij een stimulerende, faciliterende en adviserende rol in. In de C-gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologie volledig bij de gemeente.

De gemeente Doetinchem kent de volgende gebieden:

- A8 het gebied Achterhoek rond het natte midden;
- A11 het gebied Liemers;
- B8 het gebied Liemers.



Uitsnede plankaart Archeologisch beleidskader

Het plangebied Nieuw Wehl valt onder A11 en kan dus rekenen op warme belangstelling van de provincie.

3.3.5 Nota Belvoir 2

De provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vormgegeven in de nota Belvoir en bijbehorende uitvoeringsplannen. Het beleid richt zich op het behoud en beheer van cultuurhistorische waarden, alsmede het benutten van cultuurhistorie als inspiratiebron. Belvoir hanteert het instrument aandachtsgebieden op basis van karakteristieke en specifieke kwaliteiten. Het plangebied Nieuw Wehl valt binnen het cultuurhistorisch aandachtsgebied de Liemers. Voor dit gebied worden de “Eeuwenoude leegte”, het “Leven met de rivier” en de “Strategische ligging” benoemd als karakteristieken. Reliëfverschillen worden gewaardeerd (hoog en droog wonen), evenals oudere landerijen en afwateringsstromen.

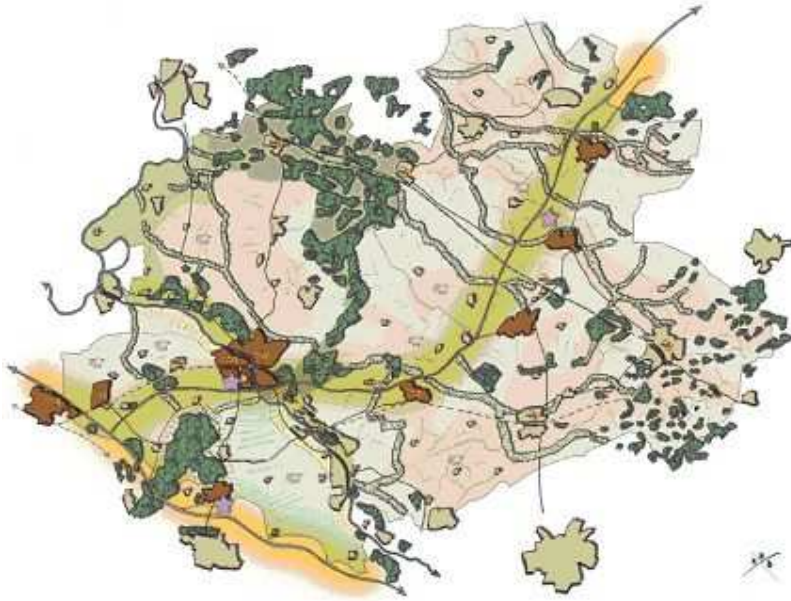
3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek

De Regionale Structuurvisie Achterhoek, d.d. 26 april 2004, is een document dat is opgesteld door de regio Achterhoek ten behoeve van het leveren van een gebiedsgerichte bijdrage aan het Streekplan Gelderland 2005. Op basis van de huidige ruimtelijke structuur en de ambities is nagedacht over hoe karakteristieke en kwaliteiten in de toekomst verder ontwikkeld moeten worden. Dit heeft geleid tot het strategisch ontwikkelingsbeeld. Centraal staat daarbij dat de regio de kenmerkende landschappelijke verschillend in de toekomst wenst te behouden en te versterken of te herstellen. De karakteristieke van de landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt de ecologische hoofdstructuur beschouwd als belangrijke structuurdrager van het landschap. Ook de verspreid liggende dorpen vormen een belangrijk onderdeel van het ontwikkelingsbeeld.

In de structuurvisie zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten. Enerzijds wordt een grotere dynamiek in de regio nagestreefd anderzijds is het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten een centrale doelstelling. Middels het gelaagd principe worden nieuwe ontwikkelingen zodanig gestuurd dat zij zo goed mogelijk passen in het strategisch ontwikkelingsbeeld. Er bestaan drie lagen:

- Het landelijk gebied met als doelstelling streven naar behoud van rust, ruimte en groen. Daarbij moet het unieke agrarische cultuurlandschap zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Daarnaast dient de realisatie van de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones te worden voortgezet. Dit betekent dat 'stenige' en hoogdynamische ontwikkelingen in het landelijk gebied beperkt worden. Als tweede doelstelling is het streven gericht op het landelijk gebied vitaal en levend te houden waarbij het teruglopen van de landbouw belangrijk aandachtspunt is. Daarbij moeten mogelijkheden worden geboden voor nieuwe economische functies in het landelijk gebied zonder dat hiermee de landelijke kwaliteit wordt aangetast;
- In het dorpenlandschap vormen de dorpen basis voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk gericht te zijn op concentratie in de bestaande kernen (buurtschappen, kerkdorpen en gehuchten);
- De dragerszone is bedoeld voor ontwikkelingen die van belang zijn voor de regionale economie of zelfstandigheid van de achterhoek maar die qua aard niet passen in het dorpenlandschap. Het gaat dan in principe om ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten. Als dragerszone is het gebied gekozen dat het best ontsloten is naar de rest van Nederland. De A18 vormt daarbij de ruggengraat en de stad Doetinchem speelt in deze zone een belangrijke rol.



Structuurvisie

Het plangebied Nieuw Wehl ligt in het Dorpenlandschap. Voor het plangebied, staan in de Structuurvisie Achterhoek geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Dit bestemmingsplan is een conserverend plan en voldoet aan hetgeen wat is beschreven.

3.4.2 Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010

In het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010 zijn door het Waterschap Rijn en IJssel opgestelde uitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodems en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het onderhavige bestemmingsplan Nieuw Wehl is een conserverend plan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met het beheersplan Waterschap Rijn en IJssel.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Mobiliteitsplan

Op 12 juli 2007 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft de hoofdlijnen van het te voeren verkeers en vervoersbeleid van de gemeente Doetinchem weer. Het Mobiliteitsplan beschrijft de verkeers en vervoerssituatie tot 2020 en geeft aan welke maatregelen nodig zijn voor een goede bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Voor het centrum en de industriegebieden ligt de prioriteit van het te voeren beleid bij een goede (auto)bereikbaarheid. Een vlotte doorstroming van het verkeer wordt nagestreefd alsmede het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen. Voor de wijken, de dorpen en het buitengebied ligt de prioriteit bij de veiligheid. Hier wordt vooral ingezet op het realiseren van grote verblijfsgebieden en een beperkt aantal verkeersgebieden.

De verkeersproblemen die opgepakt worden liggen vooral op het hoofdwegennet in de kern Doetinchem. Naast de aanpak van een aantal capaciteitsknelpunten in het huidige wegennet is ook voorzien in een uitbreiding van het wegennet met een Oostelijke randweg en een nieuwe verbinding tussen de Keppelseweg en de Ds. Van Dijkweg. Nog onderzoek zal worden verricht naar de mogelijkheden om op langere termijn tot de aanleg van een westelijke randweg te komen. Verder wil Doetinchem ook inzetten op het bevorderen van het fietsgebruik door het aanbieden van een fijnmazig, kwalitatief goed en sociaal veilig fietsnetwerk met stallingsvoorzieningen bij attractiepunten. Het faciliteren van fietsstallingsplaatsen bij openbaar vervoerhaltes zal moeten bijdragen tot een beter gebruik van fiets en openbaar vervoer. Het fietsbeleid zal nog verder worden uitgewerkt in een fietsnota. Vanuit haar rol als wegbeheerder zal Doetinchem streven naar een goede bereikbaarheid van de belangrijke buscorridors en het station. Bij de inrichting van het wegennet zal rekening gehouden worden met de bus. Verder zal Doetinchem insteken op het beter toegankelijk maken van intensief gebruikte bushaltes.

In het Mobiliteitsplan worden ten aanzien van verkeersregulering geen ingrijpende maatregelen genoemd voor de kern Nieuw Wehl. Voor het plangebied Nieuw Wehl 2008 zijn in het mobiliteitsplan geen specifieke actiepunten beschreven. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het beleid.

3.5.2 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem is op dit moment nog maar weinig in beeld van het

cultuurhistorisch erfgoed. Voor wat betreft het beter in beeld brengen van de cultuurhistorie is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar de ter plaatse aanwezige cultuurhistorie.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Nieuw Wehl 2008 is een bureau studie naar cultuurhistorie uitgevoerd. Deze studie is opgenomen in paragraaf 4.3.3 van dit bestemmingsplan. De voorgestane ontwikkeling sluit daarmee aan op hetgeen is opgenomen in de nota cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

3.5.3 Nota monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is neergelegd in de Nota monumentenbeleid, U moet ze zien, 1997. Wettelijk is het beleid verankerd in de monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

Het plangebied Nieuw Wehl kent 1 monumenten, de kerk aan de Nieuw Wehlseweg 16/18. Dit monument worden beschermd door de monumentenverordening en is derhalve niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Naast monumenten kent het plangebied ook enkele potentiële monumenten. Deze panden behoeven nog nader onderzoek naar het toekennen van een monumentenstatus dan wel als karakteriserend pand. In dit bestemmingsplan is hierop in gespeeld door middels de specifieke aanduiding 'cultuurhistorische waarde' de noodzaak van een sloopvergunning toe te kennen aan deze panden.

Het bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 sluit daarmee aan op het gemeentelijk monumentenbeleid.

3.5.4 Groenstructuurplan Doetinchem

Het Groenstructuurplan Doetinchem (1992) heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad. De hoofddoelstelling van het groenbeleid is het instandhouden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. De waarde van het groen wordt bepaald door de kwaliteit – gevormd door structurende betekenis, functionele betekenis en beplantings- en onderhoudstechnische aspecten – en de kwantiteit (aantal vierkante meters per inwoner).

Het enige openbaar groengebied van betekenis ligt direct ten zuiden van de Deutseveldstraat en kent een eenvoudige, sober inrichting voornamelijk gericht op spelen. Meer bepalend voor de groenbeleving van Nieuw Wehl zijn het traditioneel ingerichte parkje en pastorie-tuin aan de Nieuw Wehlseweg, de begraafplaats aan de Nieuwe Kerkweg en het parkachtig ingerichte terrein van Stichting Fatima.

Aan de zuidzijde van Nieuw Wehl - grenzend aan de kleinschalige woningbouwlocatie Lage Horst III - wordt momenteel een natuurterrein gerealiseerd bestaande uit een natuurlijk meanderende beek met een brede oeverzone. De bedoeling is dit gebied op termijn aan te laten sluiten op de ten westen van Nieuw Wehl geprojecteerde ecologische verbindingszone Didamse Leigraaf (zie ook figuur bijlage B).

Voor het bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 zijn in het groenstructuurplan geen concrete ontwikkelingen opgenomen. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

3.5.5 Waardevolle Bomenlijst en de nieuwe Bomenverordening

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Binnen het plangebied staan op diverse oude bomen en laanbeplantingen, zowel op openbaar als particulier terrein. Op dit moment wordt gewerkt aan gemeentelijk bomenbeleid in de vorm van een gemeentelijke Bijzondere bomenlijst en een Boomstructuurplan. Dit beleid richt zich op behoud van waardevolle bomen en boomstructuren.

De aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de kapverordening en de kapvergunning. In dit bestemmingsplan zijn derhalve geen maatregelen opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 sluit daarmee aan op dit nieuwe beleid.

3.5.6 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem, december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van het waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functies en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functies en thema's weergegeven:

	Func ties				Thema's		
Deelgebied	Wonen	Werke n	Natuur	Landbou w	Veilighei d	Recreati e	Communicati e
Oude IJssel	X	X		X	X		X
Rivierduin	X	X	X			X	X
Bielheimerbeek			X	X		X	
Grote Beek				X			

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functies en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

- toepassen drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- water van schoon naar minder schoon water laten stromen (geen afwenteling in watersysteem);
- met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat in 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- een aantrekkelijk woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In het Waterplan Doetinchem is het grondgebied van de voormalige gemeente Wehl niet benoemd, omdat dit gebied ten tijde van het opstellen van het plan nog niet was samengevoegd met de gemeente Doetinchem.

3.5.7 Planologisch Beleid 2009

In de nota Planologisch Beleid 2009 heeft de gemeente ruimtelijk beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Daarnaast voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis alleen en de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Ruimtelijke aspecten van de eerste categorie zijn onder meer de grootte van bijgebouwen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven en de positie van de voor- en achtergevelrooilijn. Ruimtelijke aspecten van de tweede categorie zijn bijvoorbeeld: de diepte van een bebouwingsvlak, de goothoogte en de maten van overkappingen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Dit bestemmingsplan omvat geen ontwikkelingen en legt alleen de bestaande situatie vast. Om deze reden kan er van worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.2 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functie veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen, die liggen binnen de zone van die weg, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

Voor zover dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Ingeval uitvoering wordt gegeven aan de mogelijkheid tot wijziging of uitwerking dient het aspect wegverkeerslawaai aan de orde te komen.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (de spoorlijn binnen de gemeentegrens Doetinchem bedraagt 100 meter). Voor zover de gronden van dit bestemmingsplan niet binnen de zone van de spoorlijn is gelegen, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Industrielawaai

In het plangebied liggen geen lawaaimakers. Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en er zijn dus geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige bestemmingen (binnen de geluidzone) gepland.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.2.3 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechterd c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 1% verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet voor het overig in het vastleggen van de bestaande situatie, nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Geconcludeerd kan dus worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmering voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.2.4 Externe veiligheid

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechterd c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 1% verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet voor het overig in het vastleggen van de bestaande situatie, nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Geconcludeerd kan dus worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmering voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.2.5 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor of van bedrijvigheid.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

Binnen de grenzen van de gemeente Doetinchem is de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. Overige beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is geïmplementeerd, zijn binnen de gemeente Doetinchem niet aanwezig.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In de wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor alle dieren en planten zijn in de Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet van 25 januari 2005 (Staatscourant, 2 februari 2005), drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen e.d. van beschermde soorten dient voorafgaand aan plan- en visievorming, uitvoering, verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en aanleg- of reconstructiewerken een inventarisatie plaats te vinden van de beschermde flora- en faunasoorten, met daaraan gekoppeld een beschrijving van de effecten en eventuele mitigerende (maatregelen om het fysische effect van barrières te verminderen) en compenserende maatregelen om de eventuele negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Op basis van de aangetroffen soorten dient er een afweging plaats vinden voor de instandhouding van de biodiversiteit en hun ecotoop.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantensoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten. Met name binnen de stedelijke omgeving dient aandacht te worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen. Tevens dient te worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaats vindt. Indien inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Flora- en faunawet zijn vastgesteld, kan een vrijstelling gelden of een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd.

4.3.2 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Het watersysteem van het plangebied

Het plangebied Nieuw Wehl ligt in het stroomgebied van de Didamse Leigraaf, dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als “basissysteem” is gekarakteriseerd. De kern Nieuw-Wehl liggen op hogere gronden (zandopduiking in rivierkleigebied). In het plangebied liggen geen waterlopen. Buiten het plangebied, ten zuidwesten van de kern Nieuw-Wehl, loopt een A-watergang, die in beheer is van het waterschap Rijn en IJssel, en afwatert naar de Didamse Leigraaf.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Door de relatief hoge ligging van de gronden en de lage grondwaterpeilen is in het plangebied voldoende drooglegging gegarandeerd. Het plangebied heeft een eigen rioolstelsel: het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie van het waterschap Rijn en IJssel aan de Keppelseweg in Wehl.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de “Handreiking Watertoets” is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	nee	De beleidslijn “Ruimte voor de rivier” is niet aan de orde.
Wateroverlast	nee	Het plan legt de bestaande situatie vast, voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert geen vergroting van het oppervlaktewater.
Riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren)
Watervoorziening	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening in en nabij het plangebied is niet aan de orde.
Volksgezondheid	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied zonder oppervlaktewater.
Bodemdaling	nee	Het plangebied heeft een draagkrachtige

		bodem. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Grondwateroverlast	nee	In Nieuw-Wehl is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	nee	In Nieuw-Wehl kan overstort plaatsvinden op het slotenstelsel in het buitengebied.
Grondwaterkwaliteit	nee	Er ligt geen waterwingebied in de omgeving. Er worden geen werken uitgevoerd die de grondwaterkwaliteit negatief beïnvloeden.
Verdroging/kwel	nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel
Natte natuur	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied zonder ecologische natuurwaarden.
Inrichting en beheer	nee	Binnen het plangebied liggen geen keurwatergangen van het waterschap.

Nadere toelichting riolering

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel: het ingezamelde afval water wordt via een pompput afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie van het waterschap Rijn en IJssel aan de Keppelseweg in Wehl. In Nieuw-Wehl is bij de overstort aan de Nieuwe Kerkweg een bergbezinkbassin aangelegd. Hiermee is voldaan aan de basisinspanning in dit gebied.

Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied wordt de onderstaande beleidslijn gevolgd.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Indien dit niet mogelijk is wordt het overtollige water tijdelijk geborgen of geïnfiltreerd. In de laatste plaats wordt het via het oppervlaktewater afgevoerd uit het gebied (vasthouden – bergen – infiltreren –afvoeren).

Het hemelwater dat in het openbare gebied valt wordt daar zoveel mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar nieuwe infiltratievoorzieningen.

Particulieren moeten het hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen en ter plaatse bergen of infiltreren.

4.3.3 Cultuurhistorie

Historisch landschappelijk erfgoed

Het dorp Nieuw Wehl ligt boven op een pakket van dikke eerdgronden en enkeerdgronden. Hoger gelegen gronden die zich uitermate goed lenen voor bebouwing en agrarisch gebruik. In het buurtschap zelf is daar niet zoveel meer te zien, maar aan de randen is heel goed zichtbaar hoe de ene es de andere afwisselt met her en der verspreid hoger gelegen gronden en kleine terpjes met bebouwing. Toen er nog slechts enkele woningen in de kern van Nieuw Wehl stonden, was de landschappelijke ondergrond ongetwijfeld ook rondom die huizen direct herkenbaar. Landschappelijk gezien is dus met name de directe omgeving van Nieuw Wehl, het zicht op de open gronden en het veranderende karakter langs de uitvalswegen van groot belang in cultuurhistorisch opzicht.

Historisch stedenbouwkundig erfgoed

Het huidige dorp Nieuw Wehl is aan het begin van de twintigste eeuw ontstaan rond de wegen 't Heerengoor (nu Nieuwe Kerkweg) en de Duitse weg (nu Nieuw Wehlseweg). Dit gebeurde met de vestiging van een openbare school. Voor die tijd was het gebied in die zin bewoond dat er rondom diverse boerderijen lagen en het land door boeren werd bewerkt. Het eerste grote bouwwerk in de omgeving was de molen Bernadet (1861), op dit moment een pand met de status van Rijksmonument.

In 1924 werd in het dorp een nieuwe parochie gesticht. In 1925 verrees de Rooms katholieke kerk in neo Romaanse stijl met bijbehorende pastorie. Er volgde een bewaarschool met woning en een meisjesschool. In 1930 werd een klooster gebouwd. Al deze panden vonden een plek langs de Nieuw Wehlse weg. Met de vestiging van deze kern is de ontwikkeling gestart van een klein woondorp. De gebouwen aan de Nieuw Wehlseweg werden (deels) in gebruik genomen voor de opvang van geestelijk gehandicapten en dit was het begin van de groei van een woongemeenschap voor deze doelgroep.

Vanaf de jaren zestig heeft Nieuw Wehl een forse uitbreiding gekregen met de aanleg van de Horststraat, De Deutseveldstraat en extra woningen aan de Nieuwe Kerkweg en de Mgr. Hendrikstraat. In de jaren negentig kwam er nog een wijkuitbreiding bij.

Alhoewel het dorp voor een heel groot deel nieuw is en weinig cultuurhistorische waarden bevat, zijn de elementen en structuren die aan de basis staan bijzonder. Daarnaast is hier en daar nog sprake van een interessant relict uit de naoorlogse stedenbouw of een schuur die verwijst naar het agrarisch verleden.

Bebouwing

Nieuw Wehl telt op dit moment slechts twee gemeentelijke monumenten, geregistreerd op de Nieuw Wehlse weg nummers 16 en 18 en eigendom van de Rooms Katholieke parochie van onze lieve vrouw van altijd durende bijstand Wehl. De komende tijd zullen meer panden bekeken worden op monumentale waarde.

Archeologisch erfgoed

In de zomer van 2009 komt naar verwachting de archeologische waarden- en verwachtingenkaart voor het buitengebied van de gemeente Doetinchem gereed. Dit is van uitermate groot belang omdat de oude waardenkaart (1997) van Doetinchem geen gegevens over Wehl en Nieuw Wehl laat zien. Wehl was in 1997 nog een zelfstandige gemeente. Aan de nieuwe kaart zal ook een beleidskaart gekoppeld zijn die voorziet in concrete maatregelen om het bodemarchief te beschermen. In de betreffende kaart zullen ook voor zover afgerond, de archeologische onderzoeken voor het plangebied zijn verwerkt. Alhoewel er nog geen concreet beleidsadvies ligt in de vorm van een archeologische beleidsadvieskaart, is op basis van de bodemkaart en de provinciale waardenkaart al te zeggen dat heel Nieuw Wehl een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en dat bij iedere verstoring van het bodemarchief archeologisch onderzoek gedaan moet worden, tenzij er eerder gedane verstoringen kunnen worden aangetoond.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zijn:

- de functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30km/h en ontsluitingswegen 50 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';

- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg dient na realisatie goed te beheren te zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedstoegangsstraten waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De kwaliteit van de leefomgeving dient centraal te staan. Kunstmatig ingepaste maatregelen, zoals veel borden, bloembakken op de weg hebben vaak wel een kort effect op de rijnsnelheid, maar zijn geen duurzame oplossingen. De omgeving en weg als geheel moeten zorgen voor het gewenste rijgedrag zodat deze kunstingrepen overbodig zijn.

Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van andere op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijnsnelheid.

Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillingshinder en toename van de geluidsoverlast. Met deze bij-effecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bij-effecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten. Voorbeelden zijn: een smaller wegprofiel, toepassing andere materialen en kleuren, afwisselend parkeren aan weerszijden van de weg, afwisseling met groen, doorzicht beperken, beperken rechtstanden etc. Drempels en plateaus die op een logische plaats zijn gesitueerd (rekening houdend met de afstand tot de woning) en volgens de richtlijnen van het CROW (publicatie 172) zijn aangelegd kunnen bij uitzondering worden toegepast.

Voetgangers

In drukke erftoegangsstraten (richtgetal > 1.000 mvt/dag) heeft de voetganger een eigen verkeersruimte. Voor de voetgangersverplaatsingen is het wenselijk dat de paden goed toegankelijk (obstakelvrij) zijn en dat er voldoende rustpunten aanwezig zijn. Tenminste binnen de goudmerkcirkel moet er een barrierevrije voetgangerscirkel van 500 meter zijn (nota ouderenbeleid).

Fietsstructuur

Doetinchem is een fietsstad. Uit de fietsbalans (2004) blijkt dat Doetinchem in vergelijking met andere gemeenten een hoog fietsgebruik kent. 47% van de verplaatsingen tot 7,5 kilometer gebeurt op de fiets. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door directe en veilige fietsverbindingen tussen woongebied, voorzieningen en werkgebieden. In het mobiliteitsplan is aangegeven dat er een netwerk van fietsverbindingen moet komen met een maaswijdte van 250 meter.

Openbaar vervoer

Doetinchem is met het openbaar vervoer bereikbaar per trein en bus. De rol van het openbaar vervoer is echter beperkt. Vanuit het oogpunt van vervoer, stedenbouwkundige ontwikkelingen en de bereikbaarheid per fiets en auto, gaat de voorkeur uit naar een compact knooppunt van openbaar vervoer aan de centrumzijde van het spoor. Op de ontsluitingswegen rond de wijk rijden verschillende buslijnen. In het kader van de toegankelijkheid zullen de intensief gebruikte bushaltes aangepast worden aan de nieuwe eisen van toegankelijkheid.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid is doorvertaald naar de plankaart en de planregels. De plankaart en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin de huidige bebouwing en het huidige gebruik worden vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden bedrijven of beroepen.

5.3 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig het Handboek van de provincie Gelderland (uitgave mei 2006) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

De te onderscheiden bestemmingen zijn:

Bestemming:	Nader onderscheiden in:
Bedrijf	(bw) bedrijfswoning (b< 2) bedrijf tot en met categorie 2 (sb-aa) aannemersbedrijf
Gemengd	(bw) bedrijfswoning
Groen	
Horeca	
Maatschappelijk	
Tuin	
Verkeer	
Wonen	[aeg] aaneengebouwd [gs] gestapeld [tae] twee-aaneen [vrij] vrijstaand

In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen voor toe te laten beroepen en bedrijven bij de bestemmingen Wonen en Bedrijf.

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter.

Bedrijf

De bestemming bedrijf is nader aangeduid met de hoofdletter B. In dit plangebied is één aannemersbedrijf gevestigd. Het aannemersbedrijf betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Ten opzicht van de nabijheid van de woonomgeving is dit een uitzondering. Derhalve is de specifieke aanduiding 'aannemersbedrijf' aan het perceel toegekend. Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Een hogere categorie is alleen toegestaan middels ontheffing.

Ondergeschikt aan de bestemming bedrijf is een kantoor en of detailhandel toegestaan. Deze functies moeten dan wel gelieerd zijn aan het bedrijf zelf. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen deze biedt ruimte voor kleine uitbreidingen. Maar biedt ook ruimte voor sloop en nieuwbouw op de locatie. Daarnaast is een goot- en bouwhoogte opgenomen deze refereert aan de reeds bestaande situatie. Zowel het bouwvlak, het bebouwingspercentage als de goot- en bouwhoogte vinden hun grondslag in het voorgaande bestemmingsplan.

In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken, zoals luifels en entreepartijen, ontheffing voor mogelijk.

Een bedrijfswoning is uitsluitend direct toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bedrijf kent ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan 1 bedrijfswoning. Daarnaast is een ontheffing opgenomen voor het realiseren van een bedrijfswoning. Op deze wijze wordt voorkomen dat gefrustreerde situaties ontstaan vanuit het milieurecht en het ruimtelijk ordeningsrecht. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze uitsluitend wordt gebruikt en bewoond door de eigenaar van het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het wel toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Het is mogelijk om de bestemming Bedrijf uitsluitend ter plaatse van de bedrijfswoning en omliggende tuinen te wijzigen in een woonbestemming. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden ten behoeve van het bedrijf.

In het voorgaande bestemmingsplan was het mogelijk om naast bedrijf ook woondoeleinden op het perceel te realiseren. Omdat de huidige milieuregelgeving dit niet toestaat is de directe mogelijkheid tot woningbouw in dit bestemmingsplan niet overgenomen. Wel is voor het bestemmingsgebied Bedrijf een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gehele bestemming in een keer te kunnen wijzigen naar Wonen en Tuin.

Gemengd

De bestemming Gemengd is nader aangeduid met de hoofdletters GD. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk te weten detailhandel, bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2 en wonen. Detailhandel moet beperkt blijven tot centrumgerelateerde detailhandel. In de woning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen. Grootchalige detailhandel als bouwmarkten, autoverkoopbedrijven en meubelwinkels zijn daarmee niet bedoeld. Wat betreft bedrijfscategorisering dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele woningen. In principe hoeven de functies elkaar niet te bijten aangezien het hier een gemengd gebied betreft.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen deze biedt ruimte voor kleine uitbreidingen. Maar biedt ook ruimte voor sloop en nieuwbouw op de locatie. Daarnaast is een goot- en bouwhoogte opgenomen deze refereert aan de reeds bestaande situatie. Zowel het bouwvlak, het bebouwingspercentage als de goot- en bouwhoogte vinden hun grondslag in het voorgaande bestemmingsplan.

In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken, zoals luifels en entreepartijen, ontheffing voor mogelijk. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Groen

Voor het bestemmen van de gronden waar groenvoorzieningen aanwezig zijn is gekozen voor een tweedeling:

- Functioneel groen;
- Structureel groen.

Functioneel groen is nader geregeld in de bestemming Verkeer. Structureel groen wordt geregeld in de bestemming Groen. In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, e.d.) ten behoeve van de bestemming. Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd zonder een direct verbindend karakter. Onder extensieve dagrecreatie wordt tevens verstaan het plaatsen van o.a. bankjes, tafels en prullenbakken.

Horeca

De bestemming Horeca is met de hoofdletter H aangeduid. De bestemming Horeca is toegekend aan de voormalige horecagelegdheid op de hoek Nieuwe kerkweg / Mgr. Hendriksenstraat. Overlast gevende horecafuncties, "nachthoreca", is niet toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een gefrustreerde situatie ontstaat ten opzicht van de woonomgeving.

Naast horeca is op de locatie woningen toegelaten. In de woning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen. Daartoe wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten bij de vestemming Wonen.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen deze biedt ruimte voor kleine uitbreidingen. Maar biedt ook ruimte voor sloop en nieuwbouw op de locatie. Daarnaast is een goot- en bouwhoogte opgenomen deze refereert aan de reeds bestaande situatie. Zowel het bouwvlak, het bebouwingspercentage als de goot- en bouwhoogte vinden hun grondslag in het voorgaande bestemmingsplan.

In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken, zoals luifels en entreepartijen, ontheffing voor mogelijk. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn met de hoofdletter M nader aangeduid. Op deze gronden en bijbehorende bouwwerken zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook zijn binnen deze bestemming bedrijfswoningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, te weten detailhandel, educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingmogelijkheden opgenomen. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen deze biedt ruimte voor kleine uitbreidingen. Maar biedt ook ruimte voor sloop en nieuwbouw op de locatie. Daarnaast is een goot- en bouwhoogte opgenomen deze refereert aan de reeds bestaande situatie. Zowel het bouwvlak, het bebouwingspercentage als de goot- en bouwhoogte vinden hun grondslag in het voorgaande bestemmingsplan.

In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken, zoals luifels en entreepartijen, ontheffing voor mogelijk. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

Binnen de bestemming is een ontheffing opgenomen voor de vestiging van een galerie of atelier. Deze functie dient dan wel gerelateerd te zijn aan de maatschappelijke bestemming.

Tuin

De gronden met de bestemming Tuin maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming Wonen.

De bestemming Tuin is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en drie meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen deze bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor het bouwen van vlaggenmasten, speeltoestellen, e.d. In principe zijn gebouwen op deze gronden dan ook niet toegestaan. Alleen middels een ontheffing is het mogelijk een erker, toegangspartij en overkapping voor de voorgevel van een woning te realiseren.

Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Tevens is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Tevens is ten behoeve van deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels zijn ontheffingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

Wonen

De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak ligt in principe om de bestaande bebouwing en heeft een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van drie meter. Het bouwvlak is 15 meter diep. Daarmee wordt aangesloten op het Planologisch Beleid 2009. Daarnaast wordt aangesloten op de reeds vigerende mogelijkheden.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter. Daar waar dit reeds wordt overschreden wordt die afstand aangehouden.

De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Middels een ontheffing van de bouwregels is het mogelijk om af te wijken van de bestaande goot- en bouwhoogte. Vanwege het behoud van het karakter van de woning zijn afwijkende maten, ook al zijn deze bestaand, niet direct toegestaan.

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak Wonen en het daarin gelegen bouwvlak. Zij dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk en voorkomt brede gevelaanzichten. Overdekte zwembaden (binnenbaden) zijn aan te merken als gebouwen. Op binnenbaden zijn daarom de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing.

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, het bouwen van een overkapping en de afstand van een bijgebouw tot de achterste perceelsgrens kan onder bepaalde voorwaarden ontheffing van het in het bestemmingsplan bepaalde worden verleend.

Op gronden met de bestemming Wonen is onder voorwaarden de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

Waarde-Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie beoogt de karakteristieke en cultuurhistorische waarden van bepaalde gebieden te behouden. Ongewenste ontwikkelingen, ontwikkelingen die afbreuk doen aan die waarde, dienen te worden voorkomen. Derhalve is voor die gebieden een aanlegvergunning opgenomen ter bescherming van de aanwezige groenvoorzieningen en de landschappelijke kenmerken en een sloopvergunning ter bescherming van daarop aanwezige bebouwing.

Bebouwing, groen en landschap vormen tezamen de aanwezige waarde. In geval van ontwikkelingen dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag al dan niet middels onderzoek.

Waarde-Archeologie

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie beoogt de aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde te beschermen. Daarmee wordt ingespeeld uit de regelgeving van de Wet archeologische monumentenzorg.

Een aanlegvergunning is benodigd wanneer ontwikkelingen plaatsvinden. Daarop zijn enkele uitzonderingen. Wanneer reeds onderzoek is uitgevoerd en aangetoond is dat archeologische waarden niet kunnen worden aangetast is bijvoorbeeld geen aanlegvergunning nodig.

Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. De algemene regels bestaan onder meer uit ontheffing- en wijzigingsbepalingen.

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De algemene ontheffingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een ontheffing.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen positief bestemd worden. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten ingevolge het in het bestemmingsplan neergelegde overgangsrecht als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Nieuw Wehl 2008 legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast en is daarnaast vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Door middel van ontheffingsregels en wijzigingsbevoegdheden wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten. Het plan voorziet echter niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment reeds financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het risico van planschade. In een aantal gevallen heeft dat ertoe geleid dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij regelingen uit de vigerende plannen, waarbij uiteraard de ruimtelijke aanvaardbaarheid voorop heeft gestaan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in de artikelen 23 tot en met 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tijdens deze procedure ligt het plan eenmaal ter inzage. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze inzaget termijn worden behandeld.

7.2 Overleg

De resultaten uit overleg zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

7.3 Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

