

Stedelijk gebied - voorjaar - 2020

Bijlagen toelichting



Ontwerp

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Bijlagen toelichting | 5 |
| Bijlage 1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen | 6 |
| Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West | 8 |
| Bijlage 3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl | 14 |
| Bijlage 4 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl | 18 |
| Bijlage 5 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Centrum | 20 |
| Bijlage 6 Functies in deelgebied Gaanderen | 23 |
| Bijlage 7 Functies in deelgebied Doetinchem West | 31 |
| Bijlage 8 Functies in deelgebied Wehl | 38 |
| Bijlage 9 Functies in deelgebied Nieuw-Wehl | 44 |
| Bijlage 10 Functies in deelgebied Doetinchem Centrum | 48 |
| Bijlage 11 Molenbiotopen | 53 |
| Bijlage 12 Gebiedstypen | 60 |
| Bijlage 13 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen | 62 |

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen

Gaanderen ligt ten noorden van de Oude IJssel, ongeveer 6 kilometer ten zuidoosten van de stad Doetinchem. De bebouwingsstructuur is bepaald door de oorspronkelijke loop van oude wegen. Hierlangs is vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw steeds meer lintbebouwing ontstaan. Aan het begin van de 20^{ste} eeuw zijn, met de komst van diverse ijzerindustrieën, de meeste tussenruimten opgevuld. In eerste instantie met vooral bedrijfsgebouwen, later ook met woningbouw. Sommige van die tussengebieden zijn echter nog altijd onbebouwd. Langs de Kerkstraat en de Rijksweg gaat de lintbebouwing op veel plaatsen gepaard met een doorkijk naar het landelijk gebied.

Aan de zuidzijde grenst Gaanderen aan Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De scheiding wordt gevormd door het dal van de Akkermansbeek, dat door het uitgroeien van de twee plaatsen in de loop der jaren steeds verder is versmald. Verder ligt Gaanderen ingebed in het karakteristieke landschap van de Achterhoek. Het is een kleinschalig parkachtig dekzandlandschap, dat door beekdalen wordt doorsneden. Een ander karakteristiek landschappelijk element is daarbij de rivierduinstrook die het noordelijk deel van het dorp doorsnijdt nabij de Waterpasweg en de Warnersstraat. Dit zijn stuifduinen van de Oude IJssel, die langs de hele noordelijke oever van deze rivier voorkomen. Landschappelijk waardevol is ook het dal van de Bielheimerbeek, dat aan de noordwestzijde van Gaanderen een markante overgang vormt tussen Gaanderen en het open landelijk gebied.

In Gaanderen zijn vijf woonwijken: Het Hartger, De Elshof, Het Nieuwe Pelgrim, Vulcaansoord en Richtersbos.



Woonwijken in Gaanderen

Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West

Bestaande uit de wijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen.

2.1 De Huet

Ruimtegebrek en de behoefte aan een in ruimtelijk opzicht meer evenwichtige ontwikkeling van de stad om het centrum heen vormde eind zestiger jaren het belangrijkste argument om het gebied ten westen van de Oude IJssel als woongebied (en als werkgebied) te ontwikkelen. De verbetering van de ontsluitingsstructuur vormde daarvoor de eerste stap.

Van groot belang voor die ontsluiting waren de aanleg van de Europaweg en de Liemersweg. De Europaweg werd aangelegd als de nieuwe westelijk ontsluitingsweg van Doetinchem in zuidelijke richting. Voor die weg werd ten westen van de bestaande brug een nieuwe brug over de Oude IJssel aangelegd. De Europaweg kreeg bij de kruising van de (eveneens nieuwe) A18 een aansluitpunt zodat het nieuwe woon- en werkgebied van Doetinchem goed op het nationale wegennet kon worden aangesloten.

De Liemersweg loopt vanaf de aansluiting op de Europaweg ten zuiden van het Sportpark-Zuid in westelijke richting via Wehl en Didam naar Zevenaar. Deze weg vormt de centrale ontsluitingsweg van de woonwijk en het bedrijventerrein De Huet. De woonwijk heeft op twee punten een hoofdontsluiting op de Liemersweg. Deze twee punten vormen beide het uiteinde van de Plattenburgstraat. Deze straat heeft -globaal gezien- een U-vorm en verbindt alle buurten van de wijk met elkaar.

Voor de woonwijk is aan de spoorlijn Arnhem-Winterswijk het station "Doetinchem - De Huet" aangelegd.

De wijk is in verschillende bouwfasen tot stand gekomen. Het grootste deel van de woningen is gebouwd tussen 1975 en 1995. Ruimtelijk gezien kunnen er binnen het woongebied acht buurten worden onderscheiden. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door de Plattenburgstraat en het langgerekte park dat is aangelegd aan weerszijden van de Wijnbergse Loopgraaf de wijk in twee - ongeveer gelijke - helften verdeelt.

De Plattenburgstraat is vormgegeven als wijkontsluitingsweg. De weg ligt nagenoeg vrij, is voorzien van ruime groene bermen en heeft slechts voor een beperkt aantal woningen een direct ontsluitende functie. De overige straten en hoven in de wijk hebben een direct ontsluitende functie voor de aanliggende woningen. Het noordelijke en oostelijke deel van de wijk zijn het eerst aangelegd. Bij de verkaveling van deze buurten is gekozen voor het bereiken van maximum aan ruimtelijke diversiteit. De ontsluitende straten en hoven vormen een grillig, bijna organisch lijkend, patroon. De straten hebben nauwelijks rechte hoeken. Veel van deze straten en hoven zijn verbonden door vrij liggende fiets- en wandelpaden.

Het zuidwestelijke deel van de wijk is het jongst. Voor de vormgeving van de verkavelingsstructuur is hier teruggegrepen op rechthoekige en symmetrische patronen. De grootste bouwdichtheid hebben het oostelijke en het zuidelijke deel van de wijk. In het zuidwesten van de wijk, waar de meeste vrijstaande woningen en twee-onder-éénkappers zijn gebouwd, is de bebouwingsdichtheid het laagst.

Groen gebied

Door het stroomdal van de Oude IJssel loopt in zuidoost-noordwestelijke richting een smalle stroomrug. Langs de ooststrand van deze stroomrug ligt de gekanaliseerde beek, de Wijnbergse Loopgraaf. Deze waterloop is op twee punten verbreed tot een grote vijver. Deze vijvers vormen een belangrijk structurend element van dit park. Het park is ontsloten door een aantal wandel- en fietspaden. Aan de noord en de oostzijde van de wijk is een groene zoom met een geluidswal aan gelegd om het woongebied in visuele en akoestische zin af te schermen voor het verkeer en het verkeerslawaai van de Liemersweg en de Europaweg. Ten noordoosten van de wijk de Huet ligt sportpark Zuid.

2.2 De Hoop

De Hoop is een rustige wijk ten zuiden van het centrum van Doetinchem, aan de overkant van de IJssel. Er staan veel vooroorlogse woningen en de straatnamen van de wijk herinneren aan de bevrijding van Doetinchem door het Canadese leger (regiment Fort Garry Horse) in 1945. De straatnamen en het wijkgebouw Fort Garry Horse herinneren ons aan de bevrijding van Doetinchem door dit Canadese leger. In het park is zelfs nog een Canadese Sherman tank te bezichtigen. De Hoop heeft een bruisend verenigingsleven waarbij het wijkgebouw Fort Garry Horse een grote rol speelt. In Fort Garry Horse huist nu de speeltuin- en ontspanningsvereniging 'De Hoop' welke een grote bijdrage levert aan het woonplezier in de wijk 'De Hoop' in Doetinchem.

Het gebied De Hoop maakte in het verleden onderdeel uit van Ambt Doetinchem en had voornamelijk een groen karakter. Er was enige bebouwing langs de Dichterense en de Wijnbergseweg. Pas in de jaren zeventig is de bouw begonnen van de overige woningen en ontstond de wijk De Hoop.

2.3 Dichteren

De woonwijk Dichteren bestaat uit twee gebieden, namelijk de oude kern van Dichteren met het open (agrarische) gebied in de nabijheid en de nieuwe woonwijk Dichteren met de voorzieningen.

De oude kern Dichteren en open gebieden

De oude kern Dichteren is een buurtschap die zich gevormd heeft rondom een driesprong van wegen. De bebouwing is vooral ontstaan door vestiging van aan de agrarische omgeving verwante bedrijvigheid en voorzieningen voor de bewoners, zoals een molen, een bakkerij, een smederij en een buurtcafé. De molen en het buurtcafé zijn er nog steeds en in het pand van de bakkerij zit nu een dierenkliniek. De bebouwing van de smederij is ook nog aanwezig. Deze is niet meer als zodanig in gebruik, maar als kantoorruimte. Ook zit tegen de oude kern aan een groot tuincentrum.

Eén van de uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Dichteren, was de instandhouding van de meest kenmerkende gegevens uit het toenmalige bestaande landschap, waaronder het patroon van bestaande landweggetjes en de kern Dichteren, waarbij de molen het sterkst opvalt. Omwille van de herkenbaarheid van de kern Dichteren is bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied rondom de kern een open ruimte in stand gehouden, die zoveel mogelijk gevrijwaard moet blijven van nieuwe bebouwing. Tussen de kern en de nieuwe wijk is deze open ruimte ingevuld met een sportcomplex. Wel is direct ten noorden en direct ten zuiden van de kern in beperkte mate woningbouw aan de kern toegevoegd die bijdraagt aan de ruimtelijke herkenbaarheid daarvan. Verdere verdichting van de bebouwing in de oude kern en langs de linten is niet meer gewenst.

Verder is nabij de oude kern ook nog een redelijk groot gebied aanwezig waar, ook na de ontwikkeling van de woonwijk Dichteren, het oorspronkelijke (agrarische) gebruik in stand is gebleven. Dit is ook in kleine gebieden aan de zuidzijde en aan de noordwestzijde van het deelgebied het geval. In het gebied ten noordoosten van de oude kern is een deel van de grond in gebruik als volkstuin.

Langs de Europaweg, in het open gebied, is een tankstation gesitueerd. Dit tankstation, met LPG, is een bovenwijkse voorziening.

Nieuwbouwwijk Dichteren

In het Structuurplan uit 1986 is de Dichteren voor het eerst op de kaart gezet voor ontwikkeling van woningbouw. Daarop volgde het bestemmingsplan Dichteren in 1993 en een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormde een leidraad voor de verkaveling, voor de vormgeving van de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door vier buurten, elk met een eigen identiteit. Deze vier buurten zijn op basis van de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven typering ontwikkeld en hebben grofweg de volgende naamgeving en kenmerken meegekregen:

- Het Stadskwartier: een formeel opgezette buurt met een stenig karakter en een overwegend rechthoekig verkavelingsbeeld.
- De Romantische Buurt: minder streng opgezet dan het Stadskwartier, licht gebogen straten en een verkaveling die doet denken aan de Engelse landschapsstijl.
- Het Landelijk Wonen; een landelijk dorpse sfeer, met daarbinnen de nodige afwisseling in de bebouwing, en een informele inrichting van de openbare ruimte.
- De Kleurrijke Buurt: een eigentijdse onorthodoxe architectuur en een specifieke veelkleurige kleurstelling.

Centraal in het nieuwe woongebied zijn een aantal wijkvoorzieningen gerealiseerd zoals een buurtsupermarkt, medische voorzieningen en schoollocatie voor basisonderwijs. De buurt supermarkt is geïntegreerd in een woonzorgcomplex met huisvesting voor senioren. Vlakbij het centrum ligt de buitensportvoorziening voor voetbalvereniging VIOD, gecombineerd met kinderdagopvang, tussen de oude kern Dichteren en de nieuwe wijk.

Groene wig

De Groene wig is de belangrijkste groene ruimte in de woonwijk. Door de centrale, langgerekte ligging snijdt het de hele wijk in twee delen. Tegelijkertijd vormt het de verbinding tussen de woonwijk en het open landschap aan de westzijde daarvan. In de ene richting een doorkijk op de oude kern Dichteren met de molen en in de andere richting een doorkijk naar het buitengebied richting het Montferland.

Door zijn lengte komt de Groene wig ook in aanraking met diverse delen van de wijk. Het zicht op de Auroramolen in de oude kern van Dichteren vormt een belangrijk oriëntatiepunt en is een uitgangspunt bij de uiteindelijke inrichting van het parkgebied. De Groene wig valt te verdelen in vier deelgebieden met ieder een eigen functie en betrokkenheid:

- natuur;
- beeldend landschap;
- spelen;
- sport.

Deze zones zijn van west naar oost gezien aanwezig. Het deelgebied 'natuur' ligt niet in het deelgebied van dit bestemmingsplan, maar ten oosten ervan. 'Beeldend landschap' ligt tussen de De Gasperilaan en de Bosstraat. De uitvoering van de definitieve inrichting van dit gebied vindt binnenkort plaats. Het 'spelen' concentreert zich tussen de Bosstraat en de Sicco Mansholtweg en 'sport' is gelegen tussen de Sicco Mansholtweg en de oude kern van Dichteren.

2.4 Wijnbergen

Wijnbergen is gelegen aan de zuidkant van Doetinchem. Het wordt globaal omsloten door de Europaweg, Bedrijvenweg, Oude IJssel en de Torontostraat. De kleine kern Wijnbergen vormt een opvallend element in het landschap. Wijnbergen is ontstaan rond het jaar 1728 langs de Doetinchemseweg op een rivierduin. In dat jaar werd de Sint Martinuskerk gebouwd. Hieromheen ontstond een clustering van vestigingen van aan de agrarische sector verwanten bedrijven en voorzieningen voor de bevolking. Langs het bebouwingslint van de kern Wijnbergen hebben zich ook aan de agrarische sector verwante bedrijven gevestigd (o.a. molen, smederij, café, winkel). De kern Wijnbergen heeft zich ontwikkeld als een zelfstandige eenheid met onder andere een eigen kerk en school. Langs de diverse landwegen en soms verspreid in het land is op de lagere gronden een dunne verspreide bebouwing van onder meer agrarische oorsprong te vinden.

In de loop van de 20e eeuw hebben de stedelijke ontwikkeling van Doetinchem en de aanleg van de A18 een stempel gedrukt op het landschap van het deelgebied. Een voorbeeld hiervan is de bouw van bedrijventerrein ten zuiden van het deelgebied, gelegen ten noorden van de A18. De bebouwing van dit bedrijventerrein schermt het deelgebied af van de A18.

Het glooiende landschap zorgt binnen het deelgebied voor opvallende hoogteverschillen. Het glooiend terrein met weilanden en akkers kent hoogteverschillen van circa 5 meter. De Kapperskolk is lager gelegen en is een verscholen water ingebed door opgaand groen.

Naast de kern Wijnbergen kende het overgrote deel van het gebied Wijnbergen een beperkt agrarisch gebruik maar met een reservering voor woningbouw. Deze reservering kreeg in 1999 ook een juridisch planologisch status met een bestemmingsplan. Ook is een ontwikkelprogramma opgesteld om de deelgebieden verder uit te werken. De eerste woningen van dit ontwikkelprogramma zijn eind 2012 opgeleverd. Nog niet alle woningen uit het ontwikkelprogramma zijn al gerealiseerd. Komende jaren worden er nog nieuwe woningen gebouwd. Meer hierover in onder andere de paragraaf woningbouwbeleid.



Legenda

Wijken in Doetinchem West

- De Hoop
- De Huet
- Dichteren - Kleurrijke buurt
- Dichteren - Landelijk wonen
- Dichteren - Oude kern en open gebieden
- Dichteren - Romantische buurt
- Dichteren - Stadskwartier
- Sportpark Zuid
- Wijnbergen

gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging van de wijken in Doetinchem West

Bijlage 3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl

3.1 Wehl

De naam Wehl (Weel) komt rond het jaar 1200 voor het eerst in akten voor. Archeologische vondsten dateren uit deze periode en ook de tufstenen geledingen van de toren van de rooms-katholieke kerk vindt haar oorsprong in deze tijd. Vanaf 1406 valt Wehl onder bestuur van de Kleefse graven. Wehl is sindsdien ongeveer vier eeuwen Kleefs gebleven. In 1816 is Wehl weer onder het staatsgezag van het nieuwe koninkrijk der Nederlanden gesteld. De oorspronkelijke bebouwing van Wehl is tot aan 1945 aan de doorgaande wegen gesitueerd. Het betreft de huidige Stationsstraat, Grotestraat, Didamseweg, Keppelseweg en Beekseweg. Het merendeel van deze historisch waardevolle bebouwing dateert uit de tijd na de grote dorpsbranden in 1840 en 1842. Langzaam zijn de open plekken tussen de linten met woonbebouwing ingevuld. Door deze organische groei zijn de oude linten van zeer grote invloed gebleven op de ruimtelijke beleving van het dorp. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw groeit Wehl snel.

Verschillende uitbreidingen vinden plaats aan zowel de oost- als westzijde van de historische kern. Veel oude panden in het dorps hart hebben momenteel de status van gemeentelijk- of rijksmonument.

De geschiedenis van Wehl is duidelijk afleesbaar aan de bebouwde omgeving. Oude lintbebouwing domineert het centrum, en de diverse uitbreidingen worden gekenmerkt door woonbebouwing uit verschillende perioden. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken kunnen binnen het dorp Wehl enkele deelgebieden onderscheiden worden.

3.2 Wehl-centrum

De doorgaande verkeersroutes, waaraan het dorp haar ontstaan ontleent, zijn eenvoudig binnen de dorpstructuur te herkennen. Met de karakteristieke lintbebouwing bepalen de oude linten voor een groot deel de contouren van het dorps hart. Grofweg wordt het deelgebied Wehl-centrum begrensd door de Jhr. De Bellefroidweg/Cingelwal, het Wilhelminaplein in noord-zuidelijke richting, en het Br. Alipiusplein en Beatrixplein in respectievelijk oostwestelijke richting. Het Raadhuisplein met omliggende bebouwing valt weliswaar buiten de oorspronkelijke lintbebouwing, maar door de recente herstructurering vormt het inmiddels een belangrijke schakel binnen het centrumgebied. Het Kerkplein met de rooms-katholieke kerk als herkenningspunt vormt het dorps hart. Het centrumgebied dat op die manier wordt omsloten vormt, aangevuld met de kleinschalige voorzieningen, dagwinkels en horeca, een helder leesbare ruimtelijke eenheid binnen de dorpstructuur.

De bebouwing binnen het centrum is in haar verschijningsvorm zeer gevarieerd. Verspringende rooilijnen, vrije noklijnen en bebouwing die afwisselend haaks en dwars op de weg is georiënteerd bepalen het straatbeeld. De aaneenschakeling van bebouwing die direct aan de straat is gesitueerd, draagt bij aan een sterke wandvorming.

Naast de historisch waardevolle bebouwing is er ook ruimte voor eigentijdse architectuur zoals het bankgebouw aan het Br. Alipiusplein en het voormalige gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Met de nieuwbouw van het woonzorgcomplex Oldershove is tevens een nieuwe maat en schaal geïntroduceerd in Wehl. Deze diversiteit geeft het centrum van Wehl een hoge belevingswaarde. De herprofilering van de centrumzone draagt hier zeker aan bij. Er is veel aandacht besteed aan de materialisering en detaillering van de herinrichting, waarmee de verblijfskwaliteit van het gebied wordt onderstreept.

3.3 Leemkuil

De Leemkuil ligt direct ten zuiden van het dorpscentrum en wordt omsloten door de Beekseweg, de spoorlijn en de Van Barneveldlaan. De wijk kan gezien worden als een eerste projectmatige uitbreiding van Wehl en is in de jaren zeventig tot stand gekomen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een voor deze periode typerende planmatige aanpak. Een groot deel van de woningen bestaat uit uniforme rijwoningen, vaak met verspringende rooilijnen. Met name in het zuidelijke deel van de wijk is deze typologie nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig. Naast de rijwoningen, die overigens ook rondom het woonzorgcomplex Oldershove te vinden zijn, zijn er binnen de Leemkuil ook twee-onder-eenkap woningen en een gering aantal seniorenwoningen gebouwd. Binnen de Leemkuil is geen sprake van een heldere hiërarchische opbouw in de bebouwingstructuur, of een duidelijk oriëntatierichting. De relatief uniforme bebouwingshoogte -twee lagen met kap- van de verschillende woningen en de toepassing van vergelijkbare architectonische elementen en materialen, geeft de bebouwing in de Leemkuil een duidelijke herkenbaarheid. Dit beeld wordt versterkt door de gelijksoortige inrichting van de openbare ruimte, die als sober en doelmatig gekwalificeerd kan worden.

3.4 Broekhuizen

Broekhuizen is gerealiseerd in de jaren tachtig, en heeft met uitsluitend woonbebouwing een woonerfachtig karakter. Ingesloten door de provinciale weg aan de noord- en oostzijde vormt de wijk aan deze kant een afronding van de bebouwde kom. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit traditionele twee-onder-een-kap woningen met een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Deze zijn met name aan de randen van de wijk gesitueerd. Daarnaast zijn er ook rijwoningen en een kleinschalig appartementenblok gerealiseerd. De rijwoningen hebben centraal in de wijk een plek gekregen, en zijn gegroepeerd rond informele woonhofjes. Het appartementenblok ligt als ruimtelijk accent aan de oostzijde van de wijk, nabij de provinciale weg. Het blok is opgedeeld in een drietal hoofdmassa's en wordt gekenmerkt door een geleding in het gevelbeeld. Daardoor heeft het een dorpse uitstraling die qua ruimtelijke beleving aansluit bij de omgeving. De bebouwingshoogte van het complex is maximaal drie lagen met een kap. Broekhuizen wordt aan drie zijden door het buitengebied omsloten. Het geeft de wijk met name aan de randen een groen karakter.

3.5 Hessenveld

Hessenveld betreft een uitbreidingswijk van Wehl. De wijk ligt ten westen van de Van Barneveldlaan en wordt gekenmerkt door een ruime opzet. De groene setting van het buitengebied is kenmerkend voor Hessenveld en is tot diep in de wijk te ervaren. Daarnaast zijn er binnen de wijk diverse groenvoorzieningen aangelegd. Wat dat betreft onderscheidt de wijk zich van bijvoorbeeld de Leemkuil en Broekhuizen, waar minder aandacht is besteed aan de openbare inrichting. De woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen in het duurdere segment. Het particuliere opdrachtgeverschap dat hier van toepassing was, heeft de wijk een gevarieerd straatbeeld gegeven. Daarnaast is er ook ruimte voor een aantal kleinere woningen voor starters of senioren.

3.6 Diepenbroek-Zuid

Naast woningbouw is er binnen de dorpskern van Wehl ook ruimte voor bedrijvigheid en industrie. Deze functies zijn geconcentreerd aan de zuidrand van het dorp, nabij het spoor. Diepenbroek-Zuid beslaat het gebied rondom de Nijverheidsweg, ten oosten van de Stationsstraat. Momenteel zijn hier verschillende bedrijven gevestigd in loodsachtige bebouwing. Deze gebouwen hebben een hoogte van maximaal twee bouwlagen, aansluitend op de laagbouw van Wehl. Bovendien hebben de bedrijven een duidelijke oriëntatie op de Nijverheidsweg, wat de leesbaarheid van het straatbeeld ten goede komt.

3.7 Heideslag

Heideslag is gelegen aan de zuidzijde van de bestaande kern Wehl. Aan de noordzijde wordt Heideslag begrensd door de spoorlijn. De Weemstraat is de begrenzing aan de oostzijde, de Plantage Allee aan de zuidzijde en de Beekseweg aan de westzijde. In het gebied zijn diverse woningen en - voormalige - agrarische bedrijven met bedrijfswoning aanwezig. Het gebied is sinds 2009 volop in ontwikkeling waarbij er nieuwe woonbebouwing wordt gerealiseerd. De te realiseren bebouwing bestaat uit een landelijk dorps karakter.

3.8 Overige delen van Wehl

De overige bebouwing van Wehl die buiten de hierboven beschreven deelgebieden valt, betreft over het algemeen woningbouw uit de jaren vijftig. Deze is met name geconcentreerd aan de randen van het dorpscentrum. De hoofdmoot bestaat in dit geval uit traditionele twee-ondereen-kap of vrijstaande woningen. Daarnaast komt op bepaalde plekken ook seriële woningbouw van bescheiden omvang voor. Ook deze woningen vinden hun basis in een traditionele en kleinschalige opzet met twee lagen en een kap en een duidelijke oriëntatie op de straat. Incidenteel is in de dorpskern nieuwbouw binnen uitbreidingslocaties gerealiseerd. Het betreft veelal vrijstaande woningbouw van beperkte maat en schaal.

Bijlage 4 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl

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 (destijds 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 Roomkatholieke 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.

Het dorp Nieuw-Wehl telt ongeveer 130 woningen, exclusief de woningen op het terrein van woongemeenschap Elver.

Bijlage 5 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Centrum

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Centrum

4.1 Binnenstad

De eerste stukken met de vermelding van de naam Doetinchem, zijn terug te voeren tot 838 na Christus. Het zal toen om niet veel meer dan een (boeren)hof zijn gegaan, dat zich echter geleidelijk ontwikkelde. Tegelijkertijd ontstond er rond de Boliestraat een handelsnederzetting waardoor stadsvorming plaats vond. Aan het einde van de dertiende eeuw werd de typerende "ei-structuur" zichtbaar. De stad werd voorzien van een bakstenen stadsmuur met aan de buitenzijde een brede gracht. In die muur bevonden zich vier stadspoorten. Binnen de muur werd het ei als het ware in vieren opgedeeld met de poorten bepalend voor de oriëntatie.

Historische bronnen geven aan dat het verdedigingsstelsel rond de stad in de zestiende eeuw is vernieuwd. Aan het begin van de zestiende eeuw werd voor de gracht een aarden wal opgeworpen en een buitengracht gegraven. Mogelijk werd de oude gracht opnieuw uitgediept en vóór de poorten kwamen buitenpoorten. Halverwege de zestiende eeuw werden er langs de wal nog een zevental rondelen (aarden werken) toegevoegd.

In de loop van de jaren is Doetinchem getroffen door brand, oorlog en schermutselingen waardoor de verdedigingswerken steeds verder aan verval ten prooi zijn geraakt. Van sloop is pas sprake in de tweede helft van de negentiende eeuw. De hoofdvorm van het zogenaamde ei, gevormd door de middeleeuwse stadsmuur en opgenomen in de ringbebouwing van het centrum in de vorm van muurhuizen blijft echter bestaan. Door de jaren heen worden de grachten gedempt, maar de buitengracht blijft in de vorm van een haven nog tot na de Tweede Wereldoorlog in tact.

In 1945 wordt een belangrijk deel van het stadscentrum gebombardeerd, maar bij de wederopbouw wordt het originele stratenpatroon grotendeels gehandhaafd. De muurhuisjes vallen zo'n twintig jaar later op één na ten prooi aan de slopershamer.

De middeleeuwse ei-structuur is dus door de eeuwen heen blijven bestaan ondanks de toevoeging van één straat (Catharinastraat) en de vervanging van een belangrijk deel van de oude bebouwing. De laat negentiende eeuwse uitbreidingen van de stad, in de vorm van singels en plantsoenen met daaraan gelegen villa's en herenhuizen hebben de ei-structuur als het ware omhelsd en daarmee ook benadrukt. Het water van de gracht is aan de noordoostkant en de zuidwestkant vervangen door gras en de oriëntatie is gelijk gebleven. Van Hamburgerstraat naar Terborgseweg, van Waterstraat naar IJssel, van Grutstraat naar Keppelseweg en van Heezenstraat naar Dr Huber Noodtstraat.

5.2 De Veentjes

De Veentjes was, omstreeks 1944, een onbebouwde agrarische enclave in de stad. De omringende straten waren aan weerszijden bebouwd met woningen: Nieuweweg, Paul Krugerlaan, Rozengaardseweg, Dr. Huber Noodtstraat, Hovenstraatje en Hofstraat. Deze situatie bleef min of meer zo tot ver in de jaren zestig. Protestantse kerken stonden aan de Nieuweweg en aan de kruising van de Hofstraat met de Dominee van Dijkweg (bij de begraafplaats).

'De Veentjes' was - zoals de naam doet vermoeden - vanouds een drassig gebied dat tot in de jaren vijftig vrijwel onbebouwd beeld: een lege enclave in de stad. Na de tweede wereldoorlog bleek deze restruimte een geschenk want de stad had zo de beschikking over gunstig gelegen gronden voor de uitbreiding van het centrum. De relatief grote ruimte die direct ten noorden van de oude binnenstad aanwezig is, maakt het in Doetinchem mogelijk de permanente fase van overgang waarin ieder centrum van een groeiende stad zich bevindt, eenvoudiger te laten verlopen dan in de meeste andere steden het geval was. Het plan 'De Veentjes' beoogde een beter economisch en cultureel klimaat in Doetinchem te scheppen om zo vertrek van mensen naar het westen van Nederland tegen te houden. Het plan was vooral ontworpen om ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst veilig te stellen.

Het plan 'De Veentjes' beoogde primair het vergroten van de binnenstad in noordoostelijke richting met ruimte voor stedelijke voorzieningen. Om een rechtstreekse verbinding tot stand te brengen werd een doorbraak geforceerd in het verlengde van de Dr. Huber Noodtstraat. Ten zuiden hiervan was plek voor kantoren, banken, hotels, cafés en winkels in gesloten bouwblokken rond ruime binnenterreinen met expeditiestraten en parkeervoorzieningen. Ten noorden van de nieuwe dwarsroute (Dr. Huber Noordstraat) was ruimte gereserveerd voor openbare en bijzondere gebouwen zoals een schouwburg, bijzondere scholen en een wijkcentrum. Hiervoor zou bestaande bebouwing aan de Nieuweweg moeten wijken. De parkeervoorzieningen in het gebied waren gunstig gesitueerd tussen de binnenstad en de veemarkt van destijds.

Bijlage 6 Functies in deelgebied Gaanderen

Functies in deelgebied Gaanderen

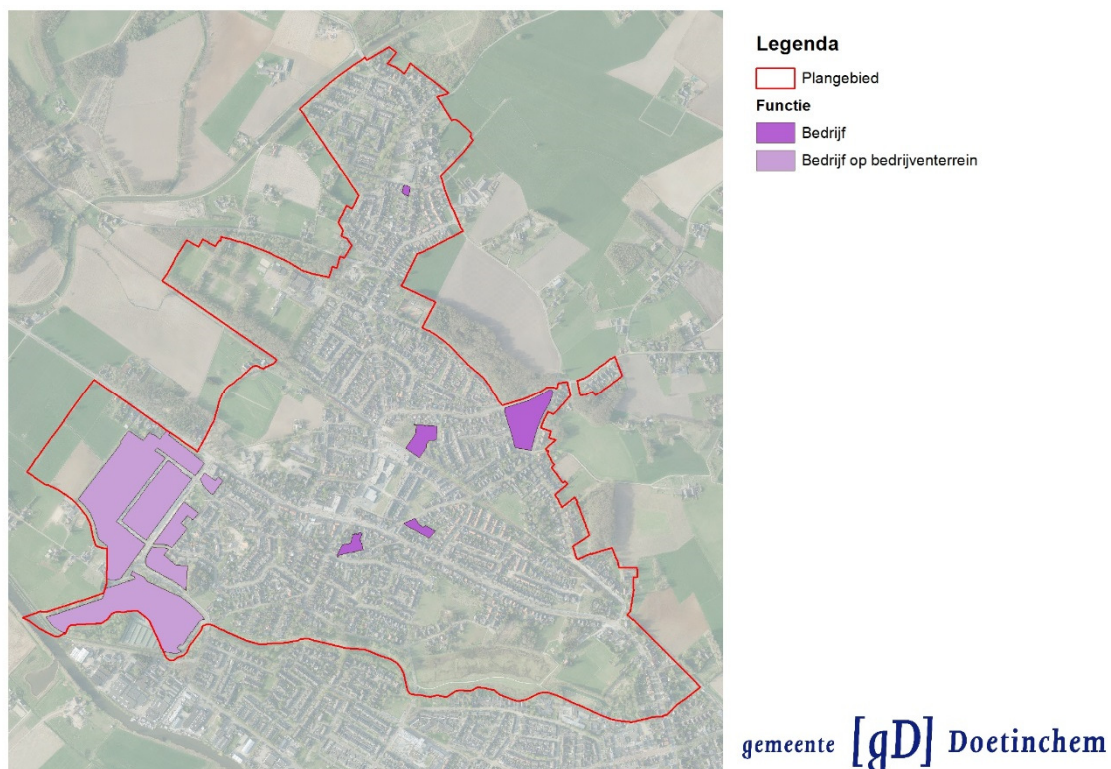
Gaanderen heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Gaanderen. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In Gaanderen zijn verschillende bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein Akkermansweide aan de zuidwestkant van het dorp. Op dit bedrijventerrein zitten diverse bedrijven die thuishoren op een bedrijventerrein.

Meer verspreid in het dorp zijn nog vijf bedrijven gevestigd. Dit zijn:

- een installatiebedrijf aan de Hoofdstraat 109;
- een bouwbedrijf aan de Ribesstraat 2;
- een oppervlaktemetaalbewerkingsbedrijf (Ferro) aan de Bremstraat 1;
- een bouwbedrijf aan de Akkerstraat 6;
- het voormalige metaalwarenfabriek (Senten) achter Rijksweg 154.



Ligging van de verschillende bedrijven binnen het deelgebied

Centrum en Gemengd

In het centrum van Gaanderen op het kruispunt van de Rijksweg met de Hoofdstraat en de Vulkaanstraat zijn verschillende centrumfuncties geconcentreerd. De functies die voorkomen lopen uiteen van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca tot maatschappelijke functies. Je moet hierbij denken aan een bakkerij, een supermarkt, een drogisterij, een kledingwinkel, een elektronicazaak, een zorgverlener en dergelijke. De functies kunnen ook in combinatie met elkaar voorkomen.



Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Centrum

gemeente [gD] Doetinchem

De centrumfuncties rondom het kruispunt aan de Rijksweg/Hoofdstraat

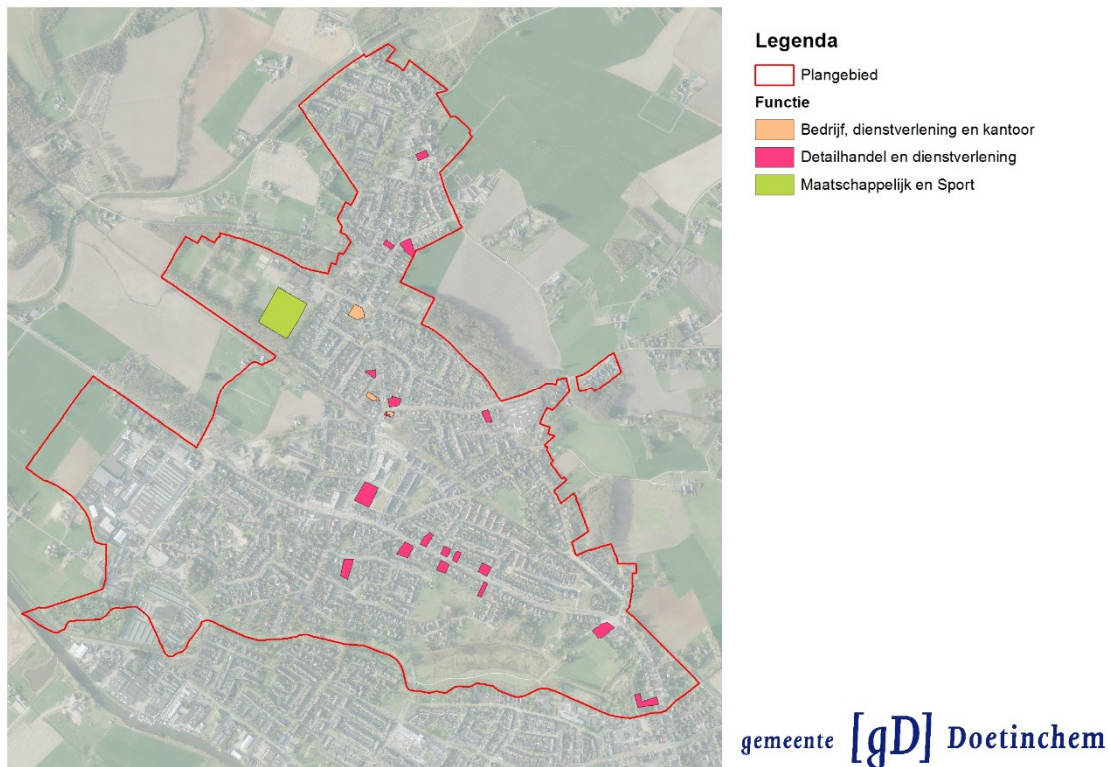
Gemengde functies

Buiten het centrumgebied van Gaanderen komen op verschillende plekken ook gemengde functies voor. Het zijn veelal combinaties van twee of drie functies:

- bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijk en sport.

Zo valt onder de laatste categorie het nieuwe MFA gebouw bij De Pol. Een combinatie van een aantal maatschappelijke functies (peuterspeelzaal, kinderopvang, basisonderwijs) met sport (voetbalvereniging). Het is de bedoeling dat in de toekomst alle basisscholen in Gaanderen naar de locatie van het nieuwe MFA gebouw gaan. In de nieuwbouw zullen nu al twee van de drie basisscholen samengaan.

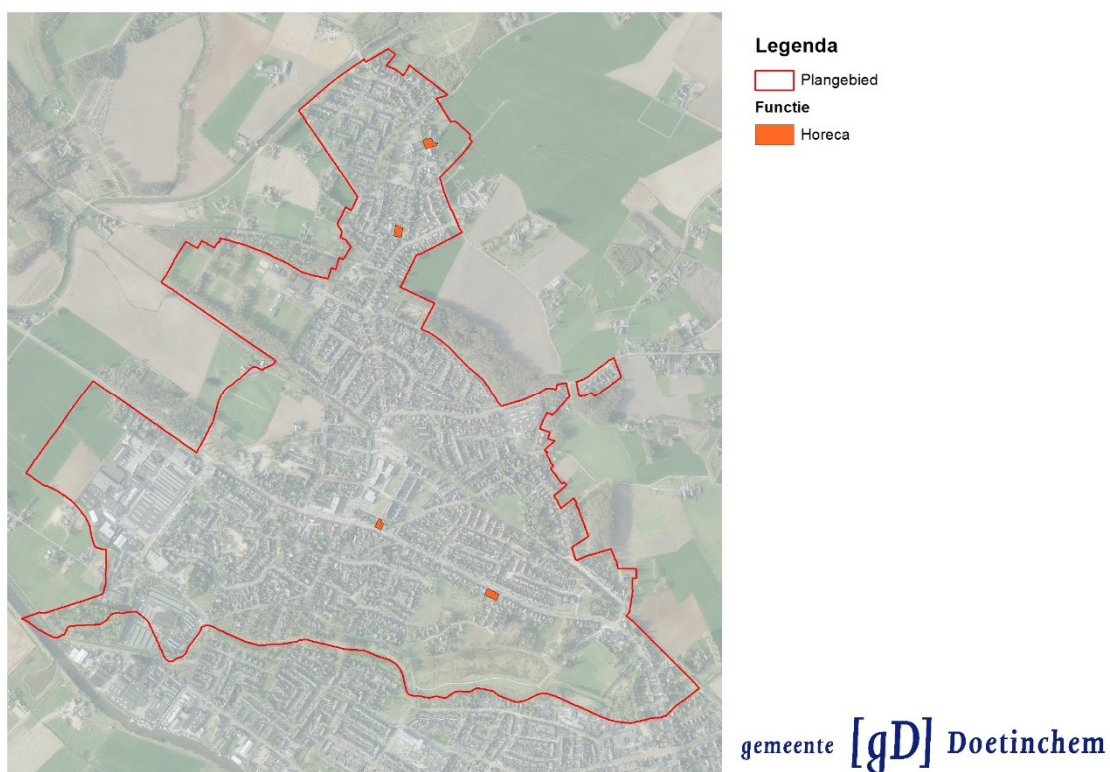
Op Het Nieuwe Pelgrim, aansluitend op het centrum is een supermarkt aanwezig. Op de overige locaties verspreid door Gaanderen zijn ook gemengde functies mogelijk van detailhandel en dienstverlening of bedrijf, dienstverlening en kantoor.



De gemengde functies in Gaanderen

Horeca

In Gaanderen zijn 4 horecabedrijven aanwezig. In het noorden van Gaanderen aan de Kerkstraat 27 is de 47ste Heerlijkheid gevestigd, een combinatie van restaurant, hotel en kunstgalerij. Aan de Hoofdstraat 91 is cafetaria de Snacknees gevestigd. Aan de Rijksweg 131 is café, restaurant en zaal gelegenheid De Holle Bus gevestigd. Verderop aan de Rijksweg 226 zit Café-Restaurant Zalen Hartjes.



Ligging van de horecafuncties in Gaanderen

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies komen op meerdere plekken in het dorp voor. Aan de Van Damstraat 17 ligt de St. Augustinuskerk. Aangrenzend aan de Rijksweg 65 ligt het voormalige verzorgingstehuis van Sensire St. Josef. Aan de Van Damstraat 19 is (nu nog) de basisschool Augustinus gevestigd. Aan de Merelstraat 2 is een verzorgingshuis gevestigd. Ook een klein gedeelte van het verzorgingstehuis Antionia - Azora in Terborg ligt binnen de gemeentegrens van Doetinchem.

Aan de Pelgrimstraat 59-61 maken meerdere verenigingen gebruik van sport- en cultureelcentrum De Pol. Wijkservicecentrum De Trefkuul is daar ook aanwezig, net zoals een huisartsenpraktijk.

Meer noordelijk aan de Watertapweg 1 ligt (nu nog) de basisschool Wis en Wierig. De scouting in Gaanderen is gevestigd aan de Hamminkstraat 21. Tot slot is de Sint Martinuskerk gelegen aan de Kerkstraat 70. De kerk heeft een pastorie en rondom de kerk ligt het kerkhof.



Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

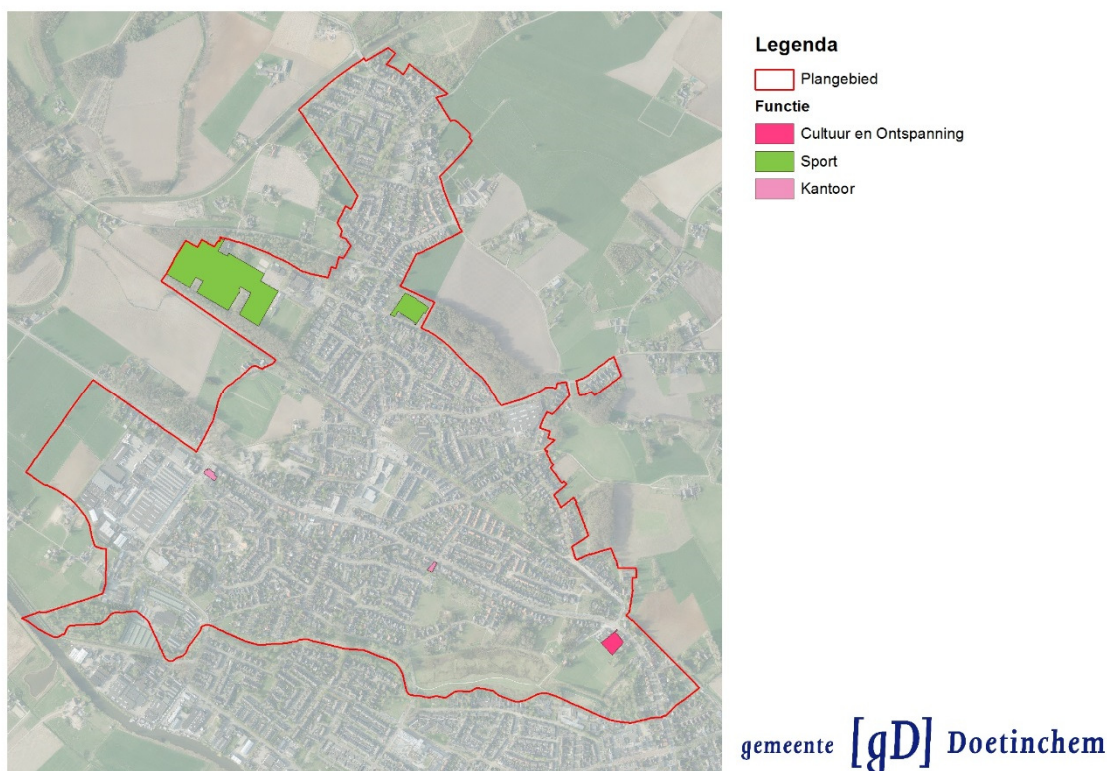
De verschillende maatschappelijke functies in Gaanderen

Cultuur en ontspanning, Sport en Kantoor

De functie van cultuur en ontspanning is gelegen aan de Rijksweg 288. Hier is een dansstudio gevestigd.

In het dorp zijn twee locaties waar sport beoefend wordt. De eerste locatie is bij sporthal De Pol. Hier wordt onder andere voetbal op de buitenvelden. In de sporthal worden verschillende indoor sporten beoefend. De tweede locatie ligt aan de Warnesstraat 5 hier is een tennisvereniging gevestigd.

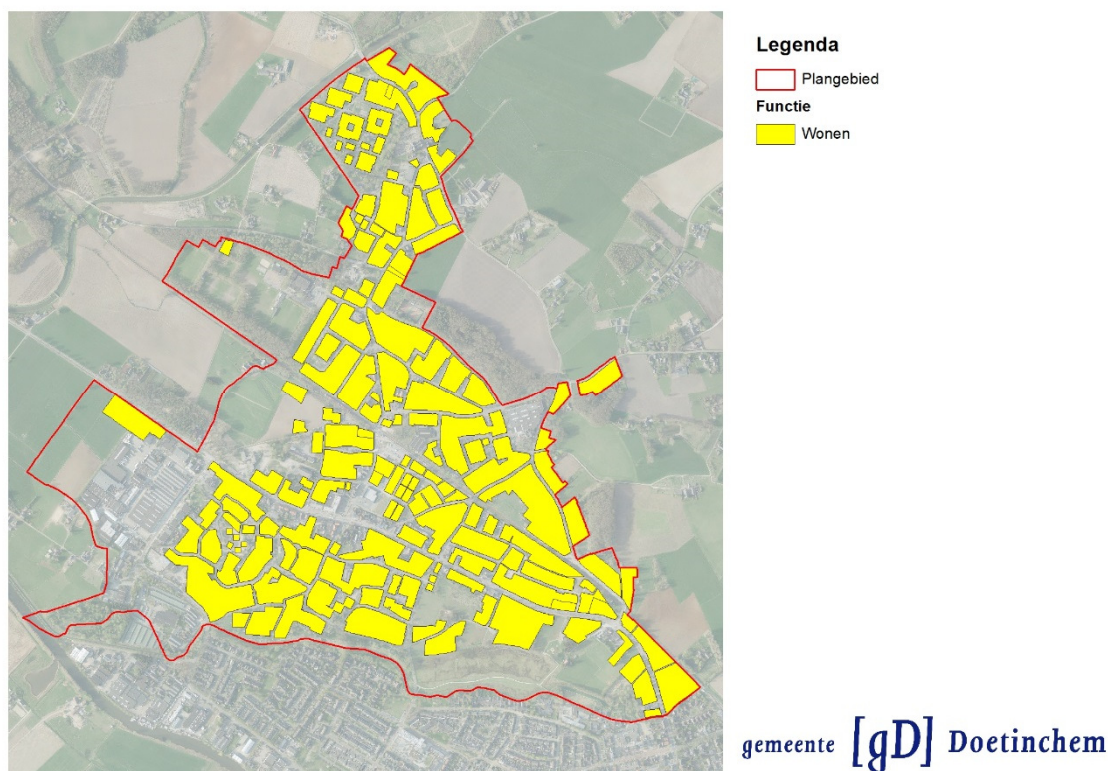
Aan de Slakweg 5-7 en aan de Rijksweg 192 is een kantoorfunctie toegestaan.



De locaties met een cultuur en ontspannings-, sport- of kantoorfunctie

Wonen

De meest voorkomende functie in Gaanderen is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. Op de locatie van het Nieuwe Pelgrim is Sensire Pelgrim gevestigd met onder andere 39 zorgappartementen en 14 woningen voor mensen met dementie. De hoofdfunctie van het Nieuwe Pelgrim is wonen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Gaanderen

Bijlage 7 Functies in deelgebied Doetinchem West

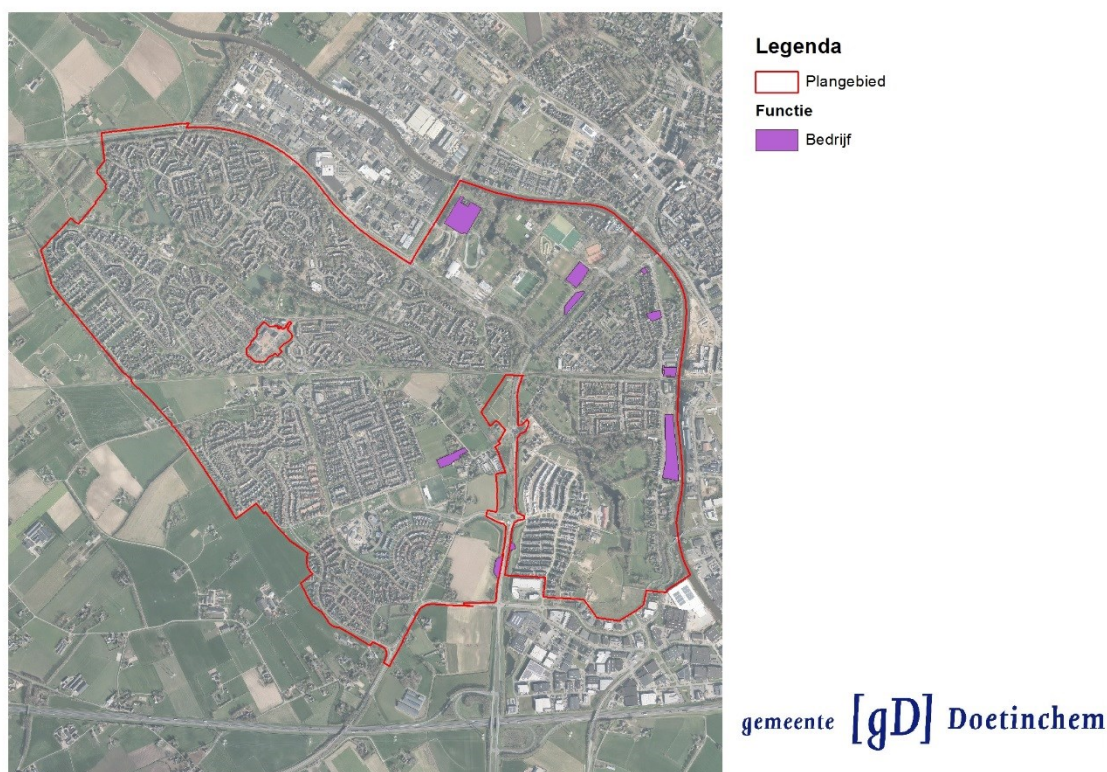
Functies in deelgebied Doetinchem West

Het deelgebied Doetinchem West heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Dit geldt voor de functies bedrijven, horeca, maatschappelijk, kantoor en detailhandel. De functies cultuur en ontspanning, recreatie en sport komt niet in combinatie met wonen voor. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In het deelgebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Er zijn vier tankstations in het deelgebied aanwezig, aan de Europaweg 10 en 30, Wijnbergseweg 40a (incl. taxibedrijf) en één tankstation aan de Wijnbergseweg 39-41 (incl. garagebedrijf). De brandweerkazerne Doetinchem zit aan de Stokhorstweg 1. Op het eind van de Stokhorstweg, achter het waterschapskantoor aan de Liemwerseweg 2, zit de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de Europaweg 1 zit het rioolgemaal van het waterschap.

Op de Dichterseweg 1 zat een motorenrevisiebedrijf. Op dit moment is er geen bedrijf op dit adres gevestigd. Aan de Oude Wehlseweg 5 zit een bouwbedrijf. Aan de Wijnbergseweg 105a staat een loods waar opslag van goederen plaatsvindt.



Ligging van de verschillende bedrijven binnen het deelgebied

Horeca

Aan de Auroraweg 6 zit horecagelegenheid Happerij het Dichtertje.

Aan de Wijnbergseweg 86 zit cafetaria Wijnbergen met café-, restaurant- en hotelfunctie.

Het Pannenkoekschip zit aan de Stokhorstweg 2.



Legenda

 Plangebied

Functie

 Horeca

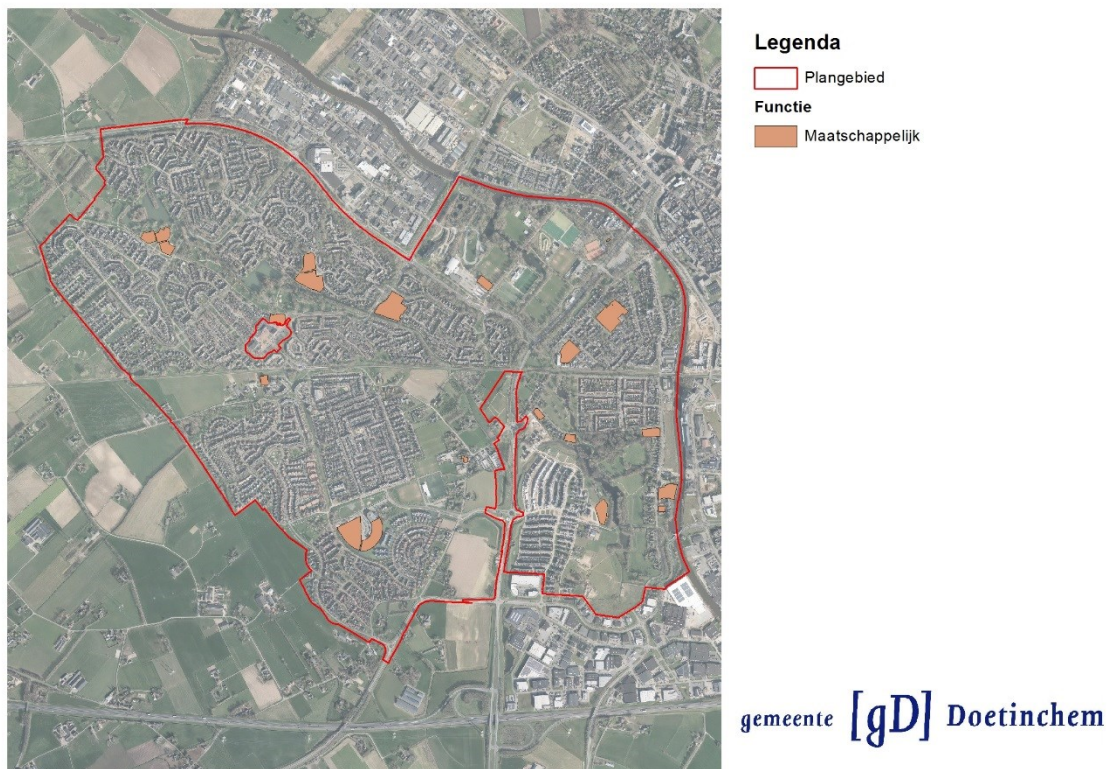
gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging van de horecafuncties in Doetinchem West

Maatschappelijk

Verspreid door het deelgebied komen meerdere maatschappelijke functies voor.

De functies zijn zowel onderwijs, religie als ook gezondheidszorg. In de navolgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar een maatschappelijk functie zit.

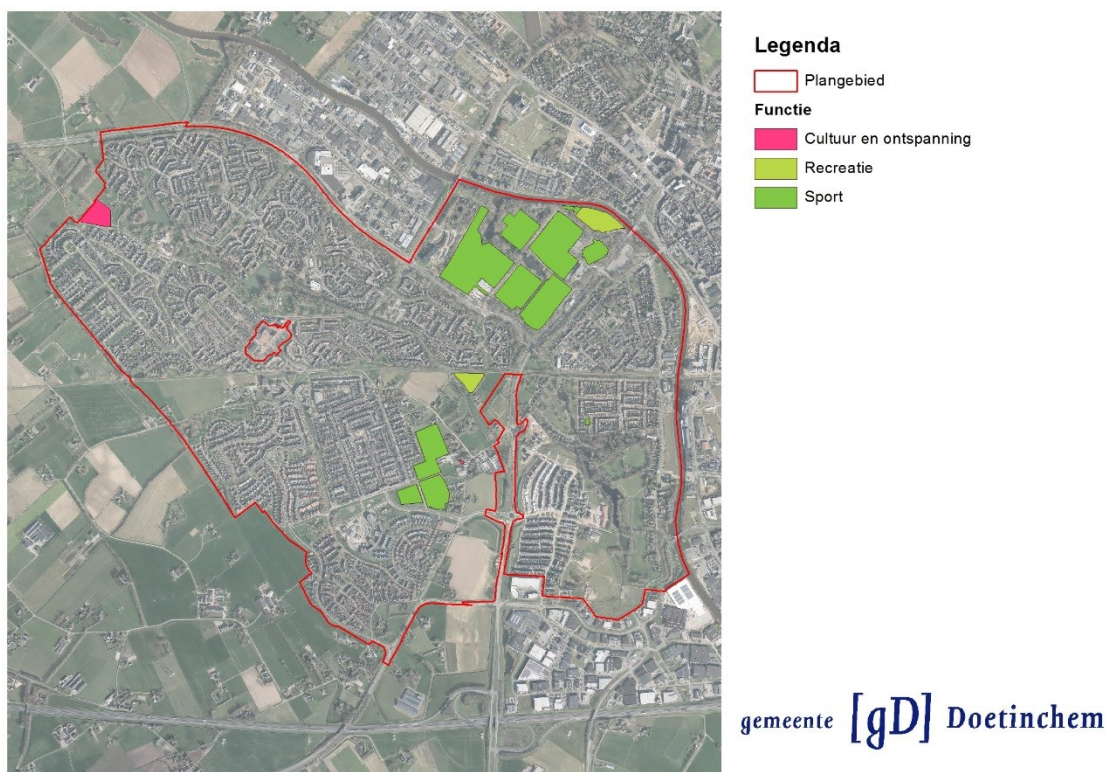


De verschillende maatschappelijke functies in Doetinchem West

Cultuur en ontspanning, recreatie en sport

In het westen van het deelgebied in de woonwijk de Huet zit een kinderboerderij. Van Sportpark Zuid, in het noorden van het deelgebied, maken verschillende sportclubs gebruik. De sporten die beoefend worden zijn voetbal, tennis, badminton, korfbal, gymnastiek enz. Op Sportpark Zuid ligt ook de topsporthal Achterhoek. Aan de rand met de Oude IJssel komt ook watersport en recreatie voor.

Aan de Wielstraat ligt een volkstuincomplex. Midden in Oud-Dichteren ligt de Auroramolen (Auroraweg 6a). Ten westen van de molen zit de plaatselijke voetbalvereniging. Aan de Ottawastraat 25 in de wijk de Hoop zit een sporthal.



De locaties met een cultuur en ontspannings-, recreatie- en sportfuncties

Kantoor en detailhandel

Aan de Liemersweg 2 zit het kantoor van waterschap Rijn en IJssel. Op het hoekpand van de Ontariostraat 8 zit een kantoorfunctie. Het voormalige stationshuisje aan de Winnipegstraat 2 is in gebruik als stoffeerdiersbedrijf. Aan de Kolonel Wilsonstraat 27 zit een detailhandelsbedrijf.

Verspreid door het deelgebied is detailhandel aanwezig. Supermarkten zijn aanwezig op:

- Slotlaan 37;
- Willy Brandtplein 63.

In het pand aan het Willy Brandtplein 14-16 zit een medisch centrum waaronder een apotheek, fysiotherapeut als ook een huisartsenpost. Een tuincentrum is gevestigd aan de Auroraweg 5. Aan de Wijnbergseweg 23 is een elektrogroothandel gevestigd. Een horecagroothandel is aanwezig aan de Wijnbergseweg 37. Aan de andere kant van het spoor op het perceel aan de Wijnbergseweg 53 zit ook een detailhandelsfunctie.



Legenda

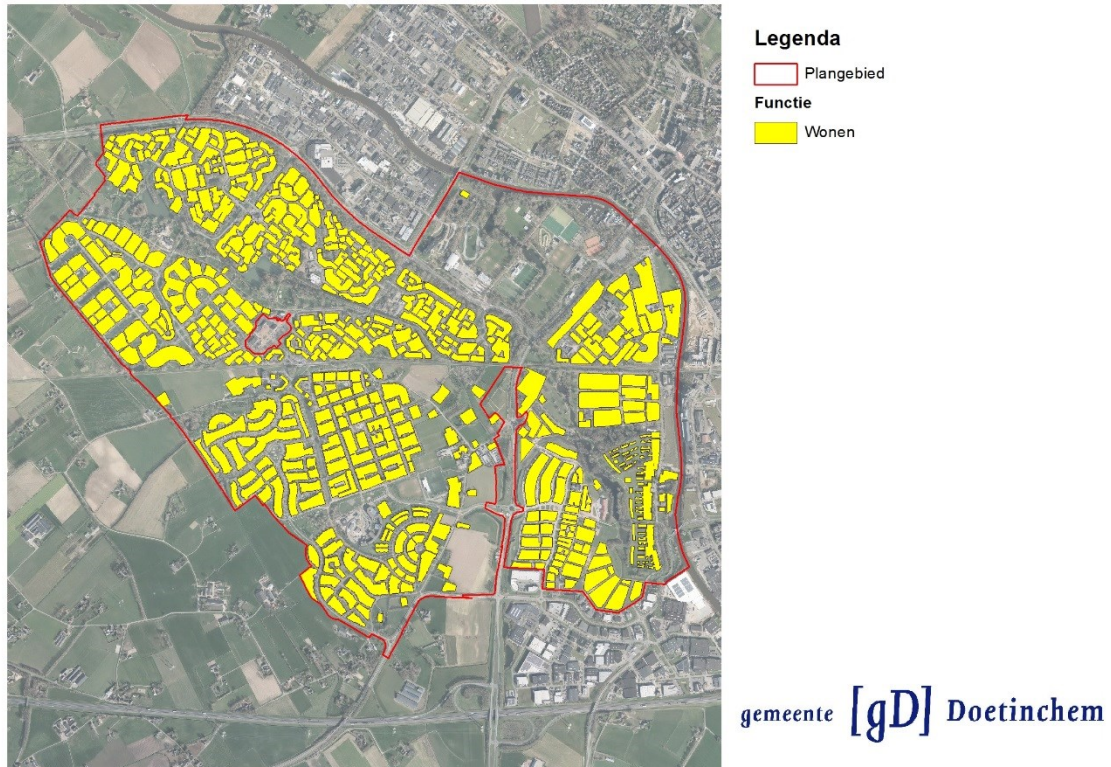
- Plangebied
- Functie**
- Detailhandel
- Kantoor

gemeente [gD] Doetinchem

De locaties met een kantoor- of detailhandelsfunctie

Wonen

De meest voorkomende functie in het deelgebied is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem West

Bijlage 8 Functies in deelgebied Wehl

Functies in deelgebied Wehl

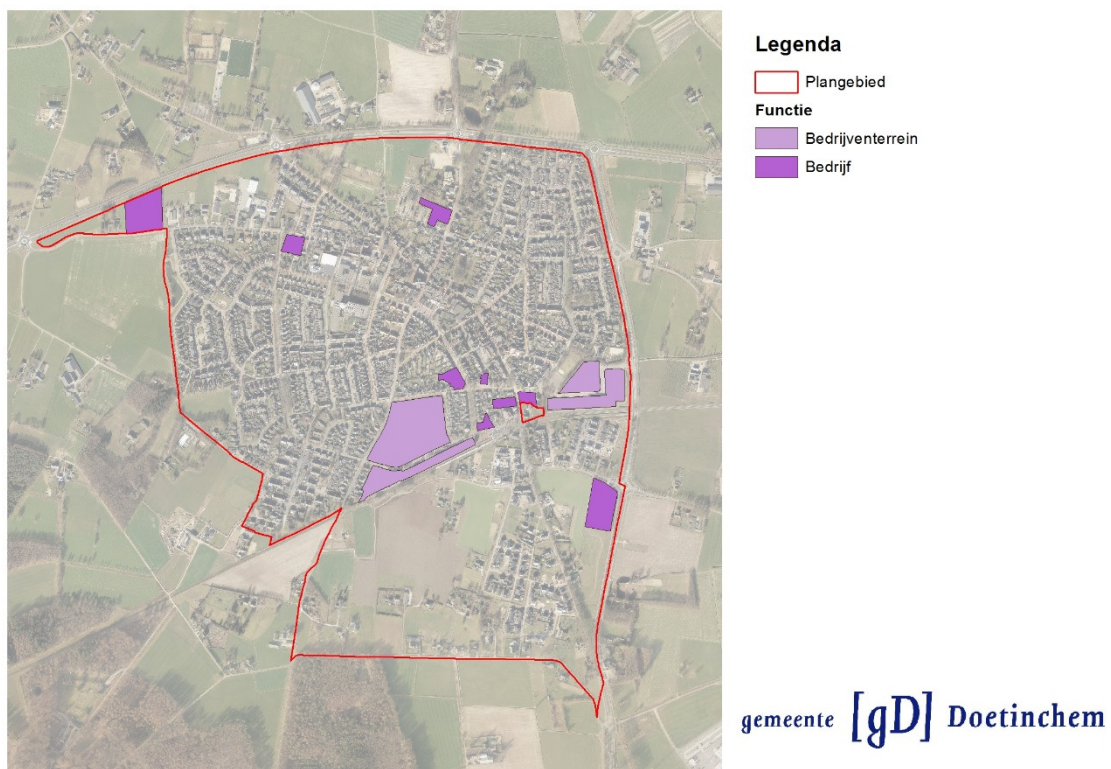
Naast de woonfuncties zijn er ook verschillende andere functies aanwezig in Wehl. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Wehl. De hoofdfunctie kan gecombineerd zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen is beschreven in paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In Wehl zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op het bedrijventerrein Diepenbroek Zuid zijn voornamelijk grootschalige bedrijven gevestigd. Op het bedrijventerrein zijn verwerking- en maakbedrijven gevestigd, onder andere een eierhandel en een interieurbouwer. Ook zijn er dienstverlenende bedrijven en verkooppunten van volumineuze goederen aanwezig.

Meer verspreid in Wehl zitten nog een aantal bedrijven. Dit zijn:

- hoveniersbedrijf aan de Didamseweg;
- een sierteler van planten aan de Doetinchemseweg;
- een fietsenzaak aan de Catharinastraat;
- een tuinmeubelen/decoratie winkel aan de Keppelseweg.

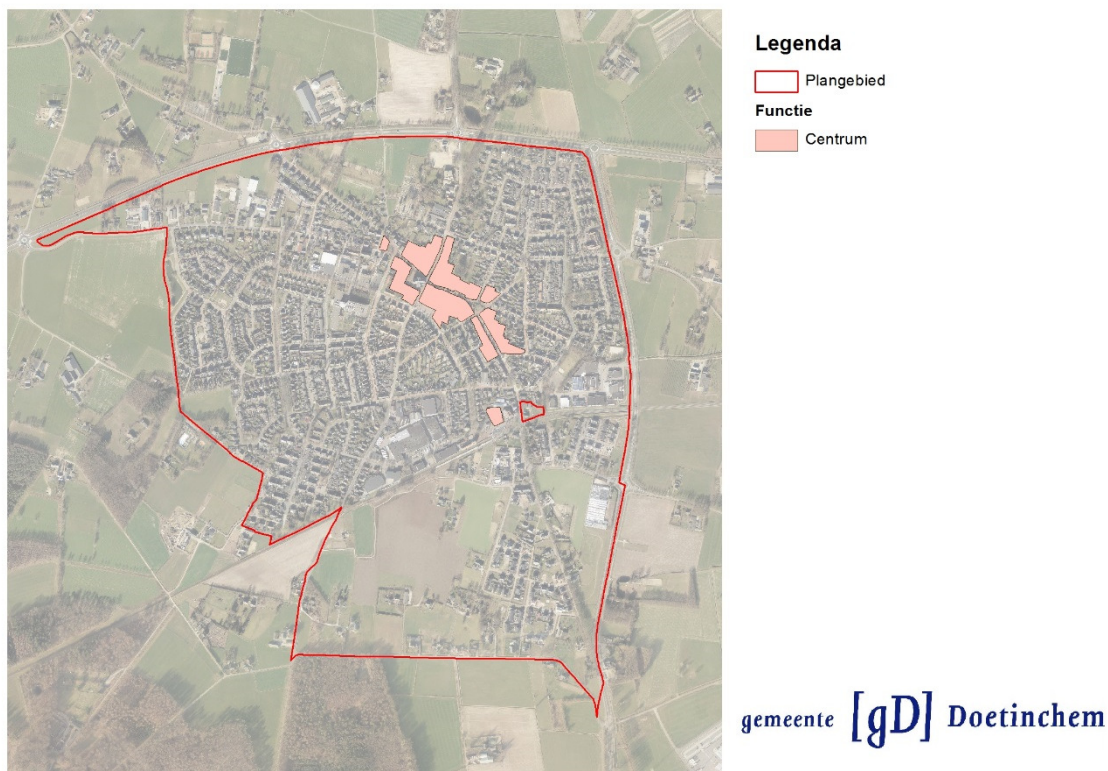


De ligging van bedrijven in Wehl

Centrum

Aan de Keppelseweg, Stationsstraat, Grotestraat en Koningin Wilhelminaplein zijn de centrumfuncties van Wehl gesitueerd. De centrumfuncties bestaan onder andere uit detailhandel, horeca, dienstverlening.

Aan het Koningin Wilhelminastraat is een supermarkt, warenhuis en een drogisterij gevestigd. Aan de Grotestraat zit onder andere een bakker, een harpenwinkel, een meubelwinkel en een dierenwinkel. Ook is er een protestantse kerk en een café met zaaltje gevestigd aan de Grotestraat. Aan de Stationsstraat zit een supermarkt, makelaar, computerwinkel en een kapper. Op de hoek van de Stationsstraat en Steengrachtstraat zit een bloemist. In het historische pand aan de Stationsstraat 30 zat een meubelwinkel. Op dit moment is er geen bedrijf/winkel op dit adres gevestigd. Aan de Dokter Blomstraat zat bankfiliaal met kantoren en een balie. Dit gebouw is in 2019 vervangen voor zorgappartementen voor begeleid wonen.



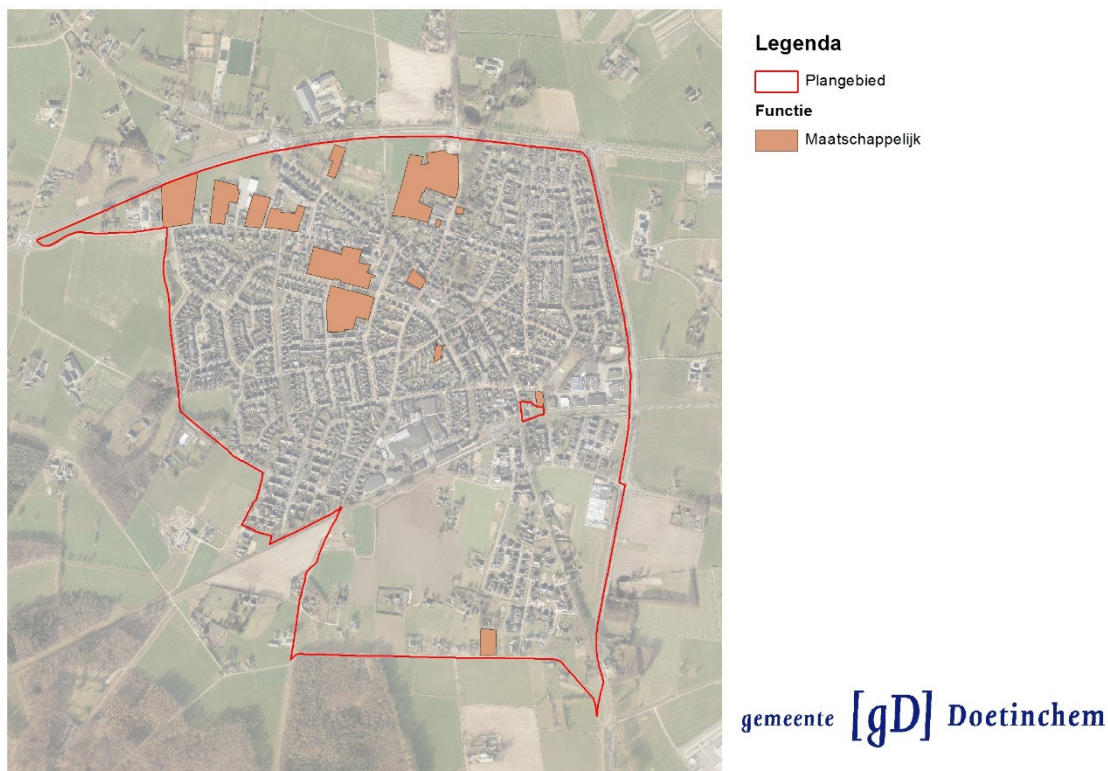
De centrumfuncties in Wehl zijn voornamelijk gevestigd aan de Keppelseweg, Grotestraat, Stationsstraat en Koningin Wilhelminaplein.

Maatschappelijke functies

Wehl heeft meerdere gemengde functies. Gemengde functies in Wehl zijn voornamelijk:

- bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijk en sport.

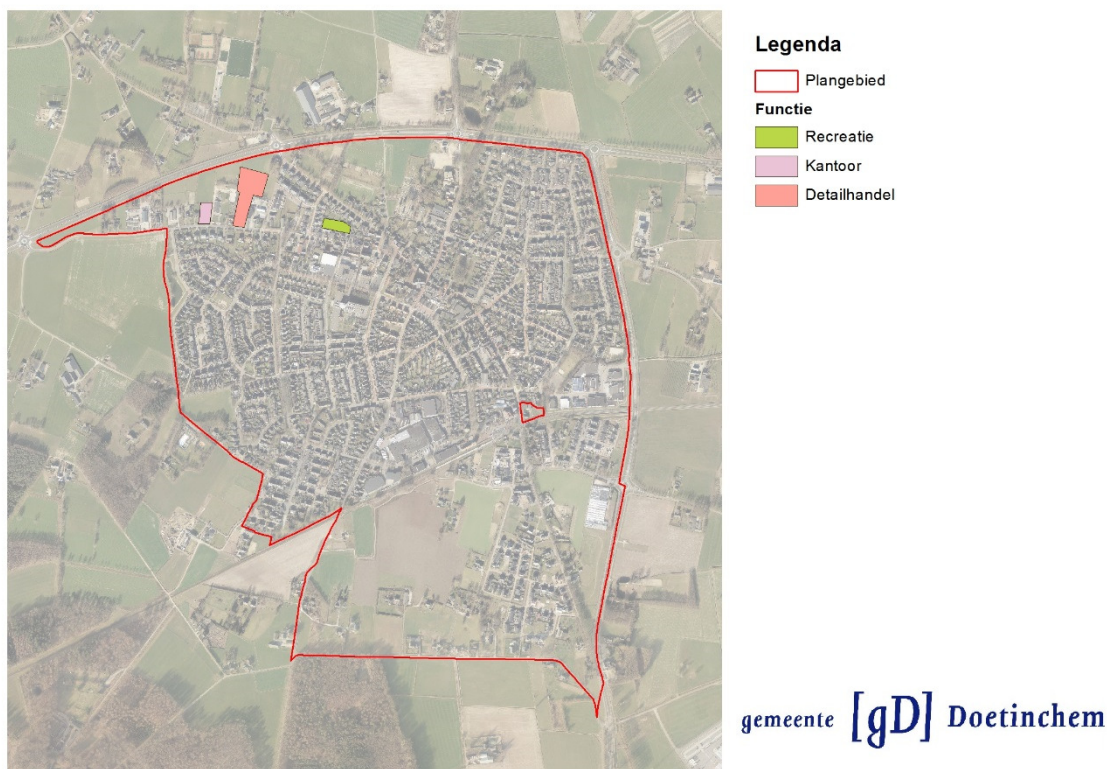
Midden in Wehl is de St. Martinus kerk gevestigd aan de Kerkplein 1. Aan de Didamseweg zijn onder andere een dierenarts, brandweerkazerne, protestantse begraafplaats en twee tandartspraktijken gevestigd. Aan de Jonkheer de Bellefroidweg is een rouwcentrum en katholieke begraafplaats. Aan de Koningin Wilhelminastraat is het sporthal Koningin Beatrixcentrum, basisschool Het Timpaan en woonzorgcomplex Oldershove gevestigd. Aan de Doesburgseweg zit de scouting en paardrijvereniging van Wehl. Daarnaast zit aan de Diepenbroekstraat het verenigingsgebouw van Schutterij St. Martinus. Aan de Plantage Alle zit een kinderopvang.



De ligging van maatschappelijke functies binnen het deelgebied Wehl

Overige functies

In Wehl zijn nog enkele overige functies. Aan de Didamseweg 28 zit Wildkamp een technische groothandel. Aan de Didamseweg 32 zit accountantskantoor. Ook is er in Wehl een volkstuin. Deze is te bereiken via de Akkerstraat.

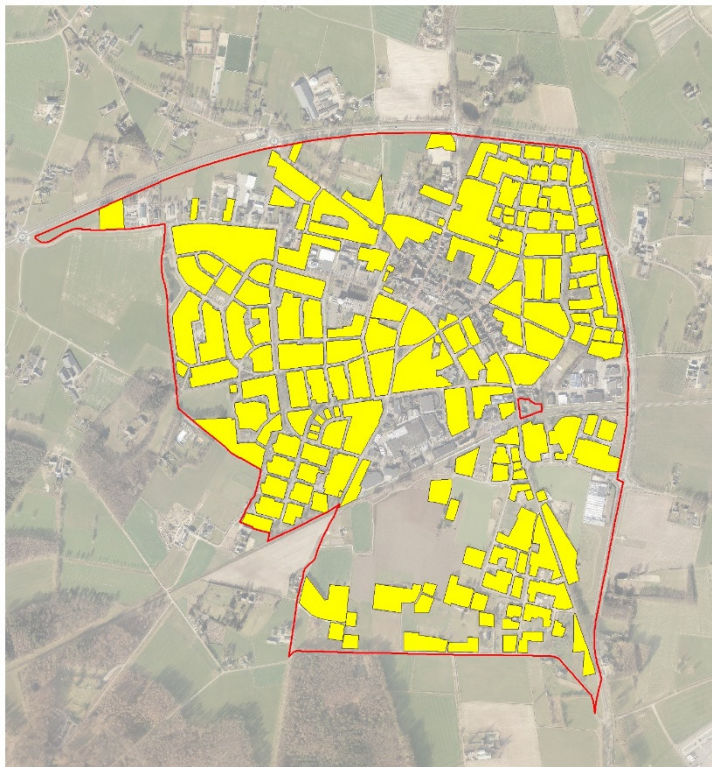


Aan de Didamseweg zit een kantoor en detailhandel. De volkstuin is te bereiken via de Akkerstraat.

Wonen

Wonen is de meeste voorkomende functie in Wehl. In Wehl zijn er zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. Heideslag is de meest recente nieuwbouwwijken in Wehl. Er worden nog woningen gebouwd op Heideslag. Bij actualisatie van het bestemmingsplan zullen de nieuwe woningen worden opgenomen in bij de functie Wonen.

De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd worden met de functie wonen.



Legenda

 Plangebied

Functie

 Wonen

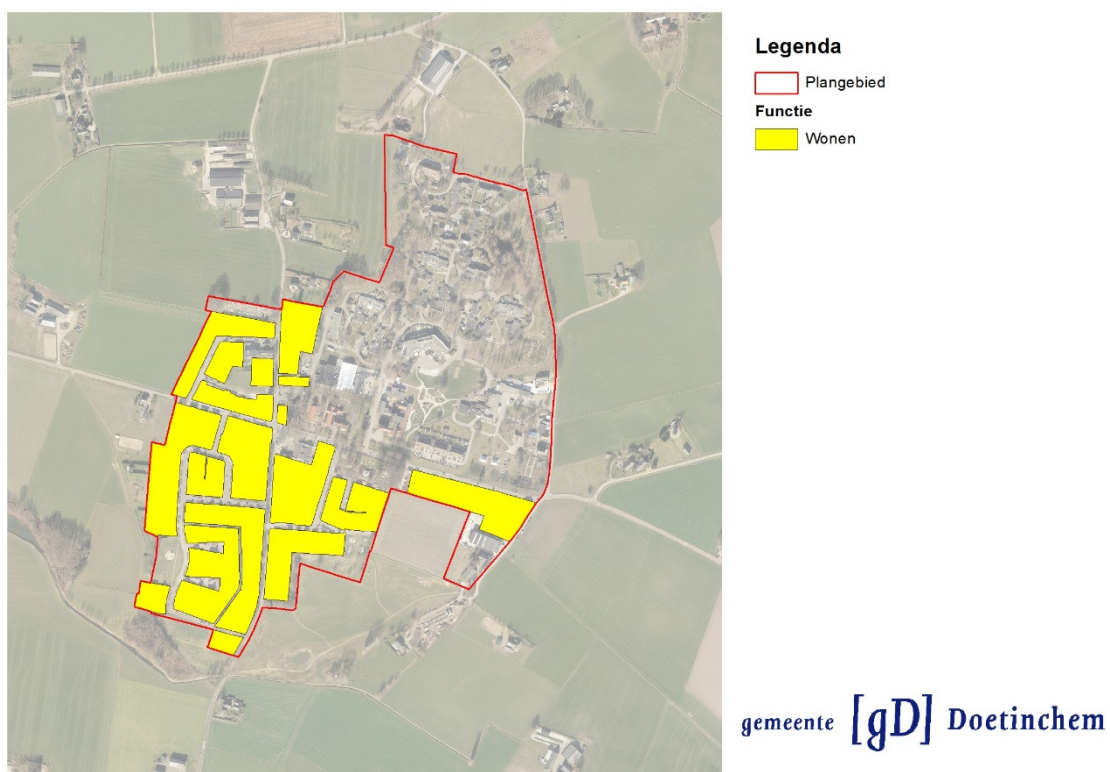
Bijlage 9 Functies in deelgebied Nieuw-Wehl

Functies in deelgebied Nieuw-Wehl

In Nieuw-Wehl is wonen en maatschappelijk de meeste voorkomende functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegevens van de verschillende functies die aanwezig zijn in Nieuw-Wehl.

Wonen

Nieuw-Wehl staat met name bekend om het landelijk wonen. Er zijn zowel rijtjeswoning, half vrijstaande woningen, vrijstaande woningen. Er zijn enkele gestapelde woningen in Nieuw-Wehl. Op de hoek van de Nieuw Wehlseweg en de Nieuwe Kerkweg is het meest recent wonen gebouwd.

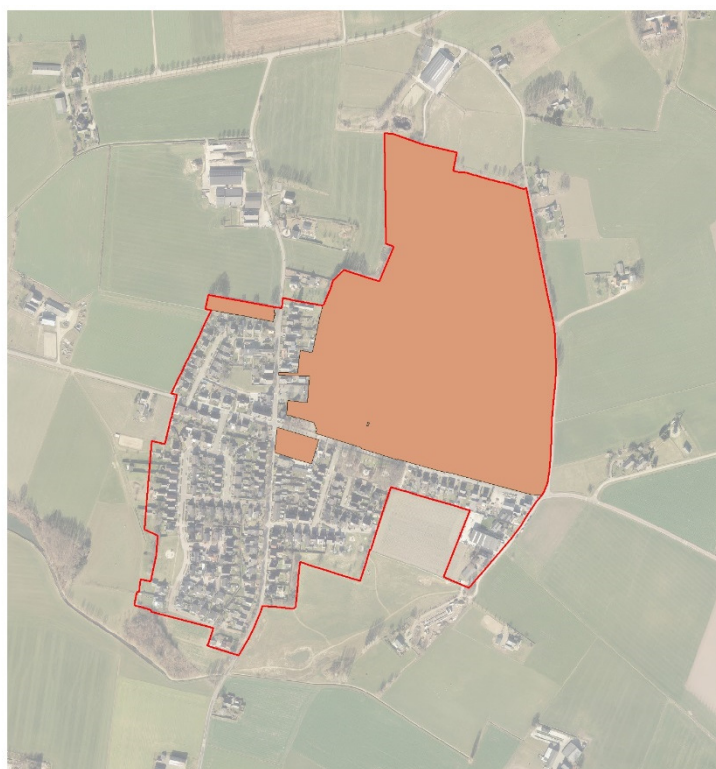


Ligging van de woningen binnen het deelgebied Nieuw-Wehl

Maatschappelijk

Nieuw-Wehl staat bekend om zijn maatschappelijke functies. Elver, voorheen Fatima, is al sinds 1963 gevestigd in Nieuw-Wehl aan de noordkant van het dorp. Elver is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Op het terrein van Elver zijn onder andere groepswoningen, een kinderboerderij en een keuken aanwezig.

Aan de Nieuw Wehlseweg staat een kerk met parochiehuis. Op de kruising van de Nieuw Wehlseweg en de Nieuw Kerkweg zit de voormalige basisschool van Nieuw-Wehl. De locatie wordt nu gebruikt voor dagbesteding voor cliënten van Elver. Aan de Boerenbondplein is de sporthal 'De Horst' van Nieuw-Wehl gelegen. Aan de Nieuwe Kerkweg ligt de begraafplaats van Nieuw-Wehl.



Legenda

 Plangebied

Functie

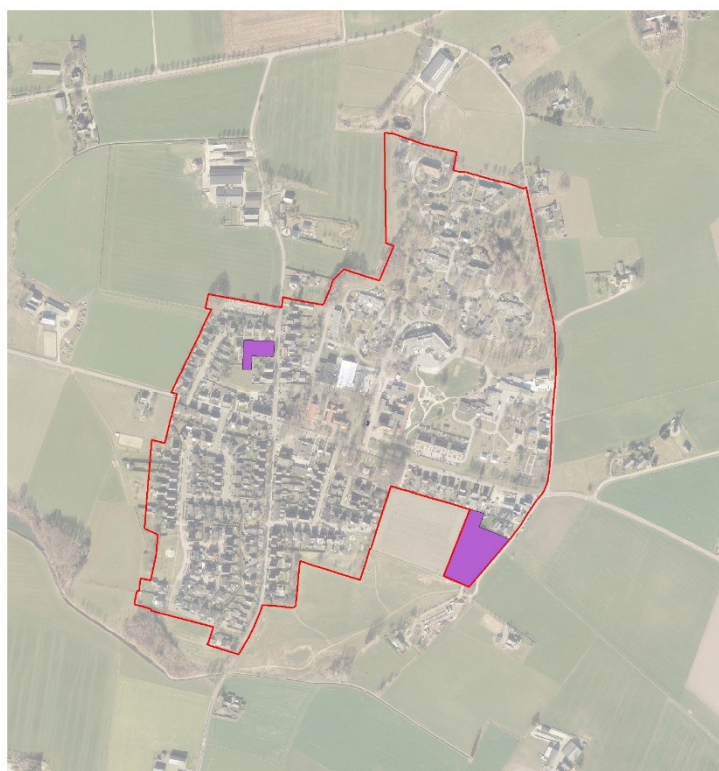
 Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

De maatschappelijke functies nemen een groot deel van Nieuw-Wehl in.

Bedrijven

De bedrijfsfunctie is, naast wonen en maatschappelijk, een kleine maar derde functie. Aan de Hoekhorsterweg zat het Aannemersbedrijf Teunissen Wehl bv. Aan de Horststraat is een installatiebedrijf gevestigd.



Legenda

Plangebied

Functie

Bedrijf

gemeente [gD] Doetinchem

De ligging van de bedrijven in Nieuw-Wehl.

Bijlage 10 Functies in deelgebied Doetinchem Centrum

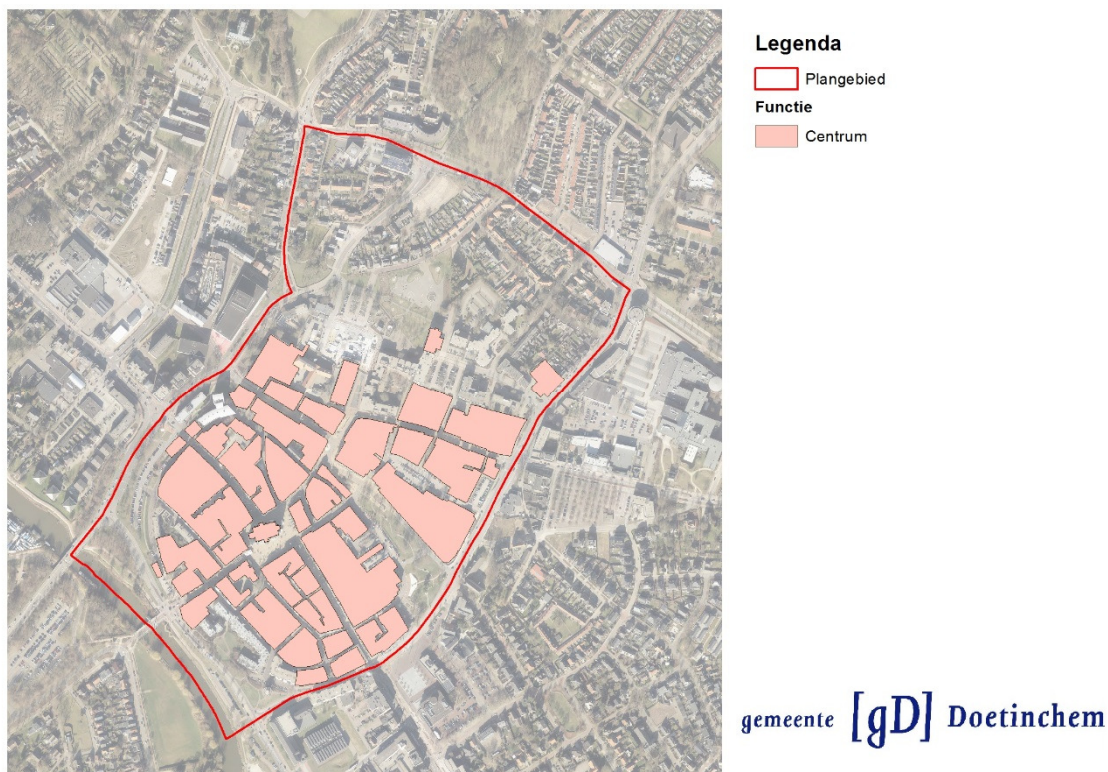
Functies in deelgebied Doetinchem Centrum

Doetinchem Centrum heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Gaanderen. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Centrum

De meest voorkomende functie in Doetinchem Centrum is centrum. Dit zijn zowel detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies, horecagelegenheden als dienstverlenende bedrijven. In de Hamburgerstraat zijn verschillende kleding- en schoenenwinkel te vinden. Daarnaast zijn er nog een tal van branches te vinden in de Hamburgerstraat. Ook in die Boliestraat is de winkelfunctie overheersend. In deze straat zijn ook lunchbarretjes en een ijsalon te vinden. Aan de Waterstraat en Simonsplein zitten horecagelegenheden, met een terras. Op het Simonsplein zit ook de Sint Catharinakerk. Ook zit er aan de Boliestraat een Evangelisch-Lutherse kerk. De Grutstraat kenmerkt zich door de vele horeca die daar gevestigd is. Dit zijn zowel cafés, restaurantjes als nachtclubs.

De Veentjes maakt een transformatie door van winkelgebied naar woongebied. Er wordt momenteel een appartementencomplex met 75 appartementen gebouwd. Ook zullen aan de Dr. Huber Noodtstraat, De Veentjes en Schouwburgplein woningen op de begane grond gerealiseerd worden. Hiervoor zat daar voornamelijk winkels en dienstverlenende bedrijven.

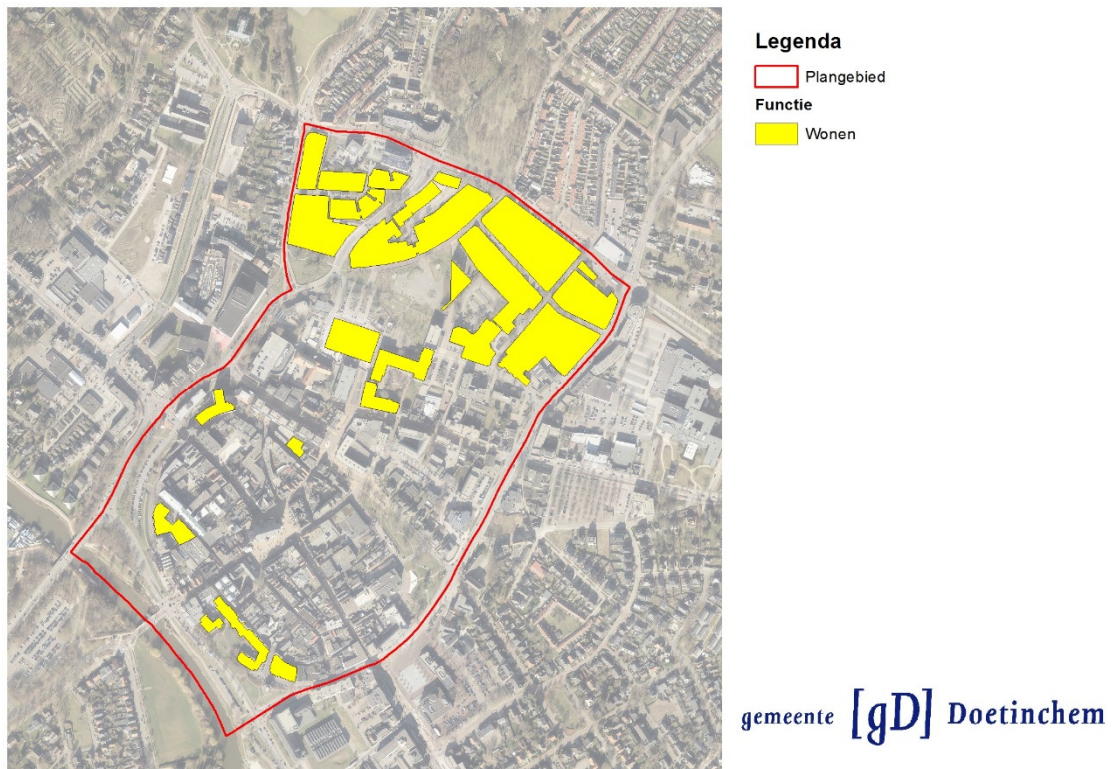


De centrumfuncties in deelgebied Doetinchem Centrum

Wonen

Naast de centrumfunctie is wonen ook een veel voorkomende functie in Doetinchem Centrum. Dit zijn voornamelijk gestapelde en geschakelde woningen. In het noorden van het deelgebied komen ook twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen voor.

Op de Veentjes wordt een appartementencomplex met 75 wooneenheden gebouwd. Ook zullen er woningen toegevoegd worden op de begane grond van bestaande woningen. Hierdoor zullen nog eens 63 woningen gerealiseerd worden.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem Centrum

Gemengd

In Doetinchem Centrum komen ook nog gemengde functies voor. Aan de IJsselkade 30 staat de Walmolen. De molen is kenmerkend voor de stad Doetinchem en nog steeds in gebruik. Na restauraties aan het einde van de 20^e eeuw werd de molen jarenlang is gebruikt als onderkomen voor VVV.

Aan de Hofstraat zit een complex waar voornamelijk kantoren zijn gevestigd. Aan de J.F. Kennedylaan is de Merkez Moskee gevestigd. Ook zit er een complex, Atrium 2000 genaamd, waar meerdere functies zoals wonen en kantoren gevestigd zijn.

Aan Hofstraat 2 zit het filmhuis 'De Gruitpoort'. Aan de Amphionstraat zit onder meer een verzorgingshuis 'Hof van Thebe' en therapie en support Centrum 'Amphitriion'.



Legenda

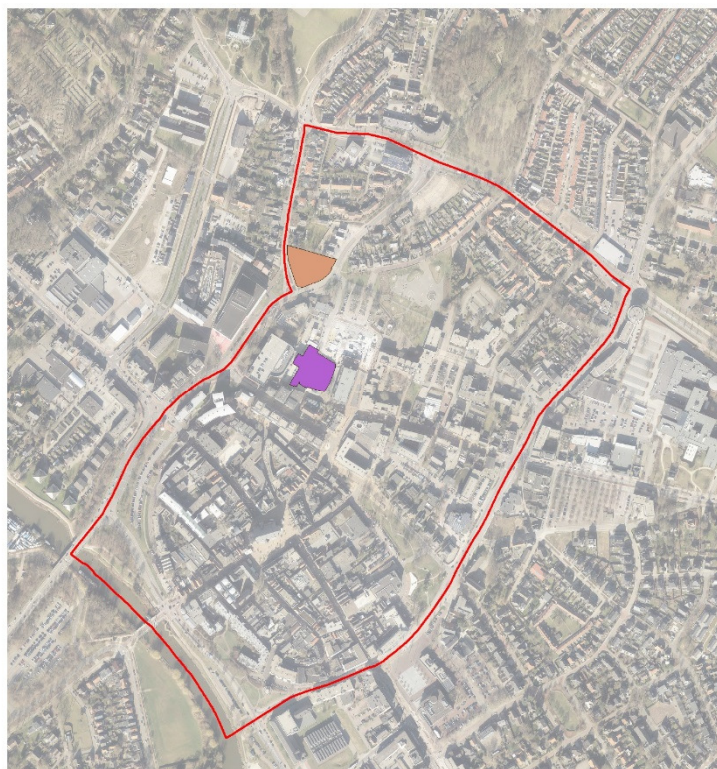
- Plangebied
- Functie**
- Gemengd

gemeente [gD] Doetinchem

Gemengde functies in deelgebied Doetinchem Centrum

Overige functies

Naast hiervoor genoemde functies zijn er nog enkele andere functies in Doetinchem Centrum. Aan het Hovenstraatje 8 is een bedrijf met nutsvoorziening gevestigd. Voorheen was dit een telefooncentrale van de PTT. Op de hoek van de Hofstraat en Dominee van Dijkweg zit een parkje.



Legenda

- Plangebied
- Functie
 - Bedrijf
 - Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

De ligging van overige functies in Doetinchem Centrum

Bijlage 11 Molenbiotopen

Biotooprapport: 51

Algemene informatie

Naam: Aurora
Plaats: Dichteren

Adres:
Auroraweg 6
7007 GZ Doetinchem



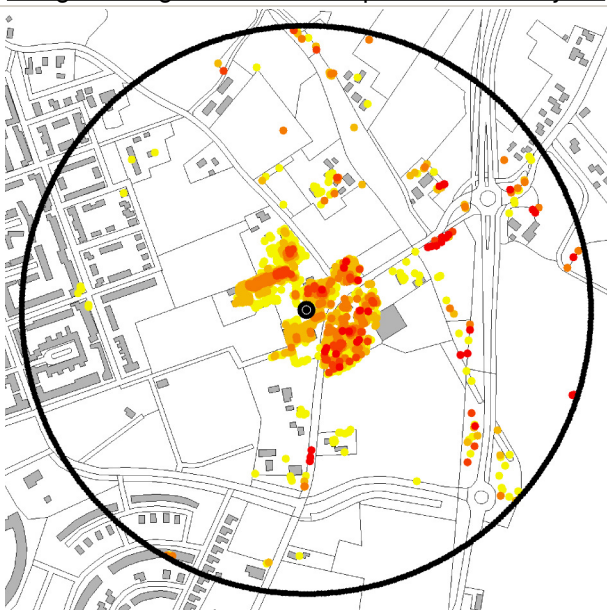
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 13,5 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 0 meter
Lengte van het gevluht: 20,66 meter

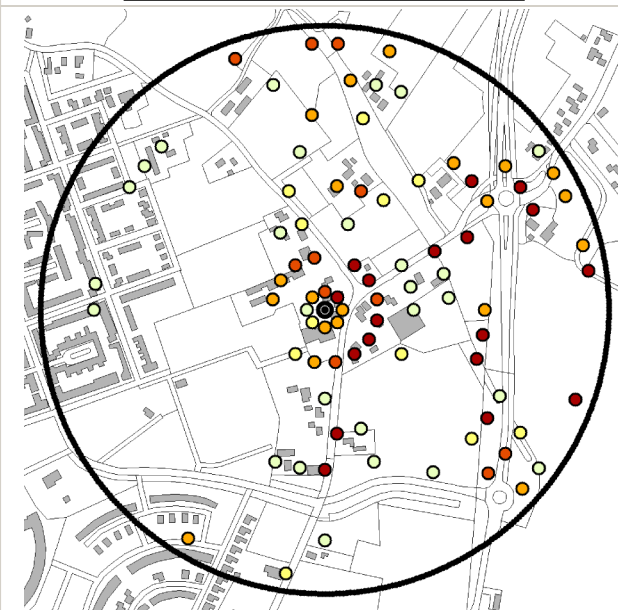
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 82202
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 1695

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

| categorie | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------|---|---|---|---|---|
| kleur | | | | | |

| sectorscore | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | rest |
|-------------|----|----|----|----|----|------|
| kleur | | | | | | |
| percentage | 9% | 4% | 7% | 4% | 6% | 70% |

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 47
Noordwest: 14
West: 6
Zuidwest: 7

Noordoost: 61
Oost: 42
Zuidoost: 38
Zuid: 28

Resultaten - totaal

Totaalscore: 243 = Aanvaardbaar

Biotooprapport: 51

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Biotooprapport: 53

Algemene informatie

Naam: De Walmolen
Plaats: Doetinchem

Adres:
IJsselkade 30
7001 AP Doetinchem



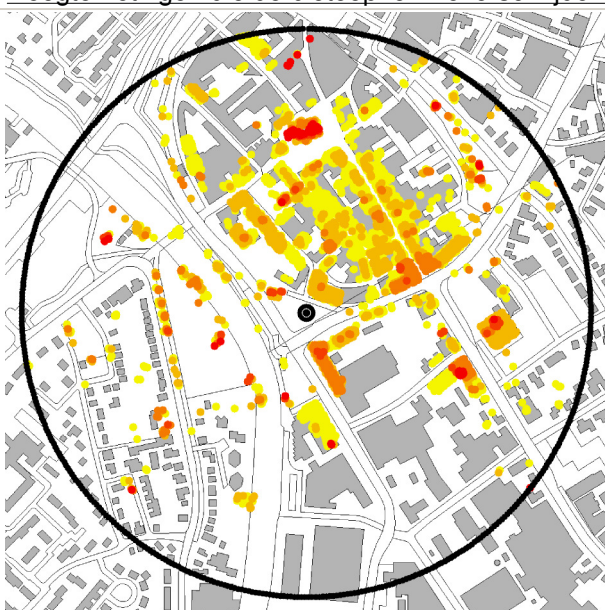
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 15,5 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 6,7 meter
Lengte van het gevlucht: 23 meter

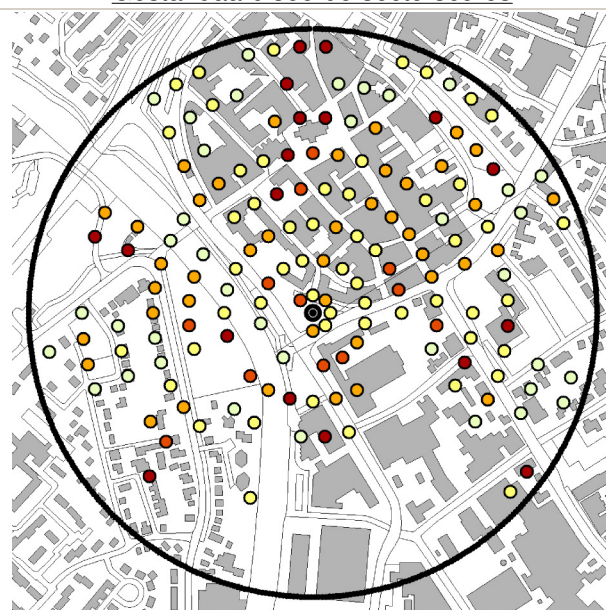
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 93593
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 5326

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

| categorie | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------|---|---|---|---|---|
| kleur | | | | | |

| sectorscore | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | rest |
|-------------|-----|-----|-----|----|----|------|
| kleur | | | | | | |
| percentage | 13% | 19% | 15% | 4% | 6% | 43% |

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 84
Noordwest: 53
West: 57
Zuidwest: 30

Noordoost: 77
Oost: 55
Zuidoost: 26
Zuid: 27

Resultaten - totaal

Totaalscore: 409 = Bedenklijk

Biotooprapport: 53

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Biotooprapport: 132

Algemene informatie

Naam: Bernadette
Plaats: Nieuw Wehl

Adres:
Kerkhofweg 12
7031 JE Wehl



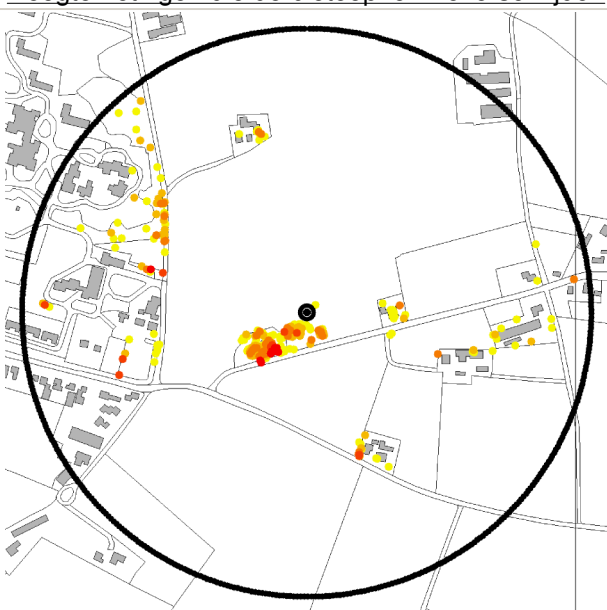
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 14,4 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 0 meter
Lengte van het gevlucht: 21,5 meter

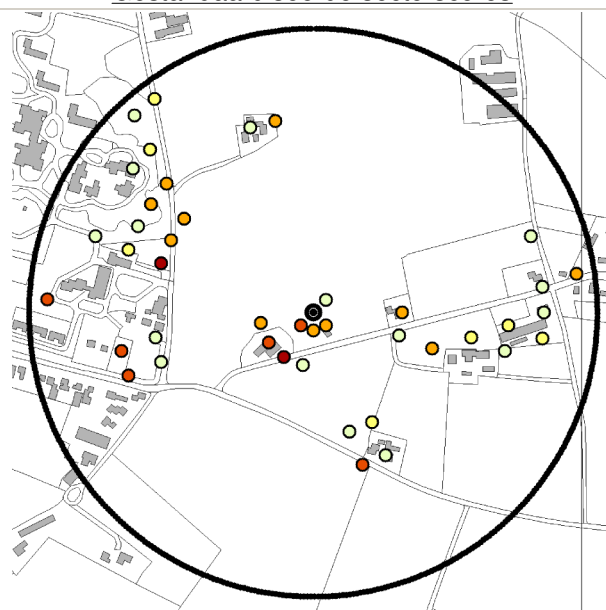
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 80320
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 248

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

| categorie | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------|---|---|---|---|---|
| kleur | | | | | |

| sectorscore | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | rest |
|-------------|----|----|----|----|----|------|
| kleur | | | | | | |
| percentage | 6% | 2% | 4% | 2% | 1% | 85% |

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 4
Noordwest: 19
West: 25
Zuidwest: 13

Noordoost: 1
Oost: 20
Zuidoost: 6
Zuid: 9

Resultaten - totaal

Totaalscore: 97 = Goed

Biotooprapport: 132

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W




NW

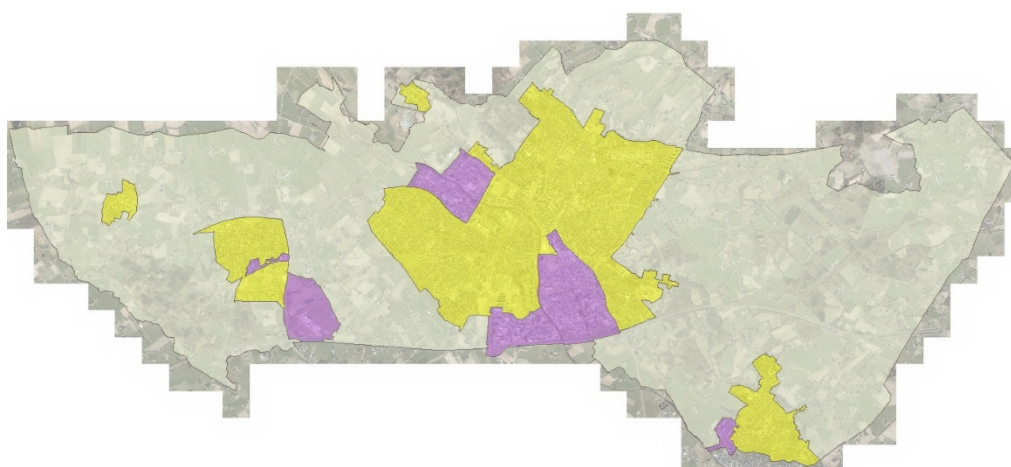


Bijlage 12 Gebiedstypen

Legenda

Gebiedstypen

-  Bedrijventerreinen
-  Buitengebied
-  Woongebieden



gemeente [gD] Doetinchem

Bijlage 13 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen

1. Richtafstandenlijsten

De tabellen zijn een selectie uit de lijsten zoals deze door het VNG is opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

2. Hoofdindeling

Lijst 1 (aanwezig bij dit bestemmingsplan) gaat uit van bedrijfsactiviteiten, gerangschikt naar SBI-codes van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Bij activiteiten kunnen daarnaast specifieke opslagen en installaties voorkomen. Lijst 2 (niet aanwezig bij dit bestemmingsplan), te vinden in 'Bedrijven en milieuzonering', bevat milieuaspecten en richtafstanden voor deze opslagen en installaties.

3. Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen (zie hierna). De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De activiteiten zijn zodanig gedefinieerd en geclusterd dat er in het licht van de soorten milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar) sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk zal binnen een activiteit variatie in de milieubelasting voorkomen.

In de tabel is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

| milieucategorie | richtafstand |
|-----------------|--------------|
| 1 | 10 m |
| 2 | 30 m |
| 3.1 | 50 m |
| 3.2 | 100 m |
| 4.1 | 200 m |
| 4.2 | 300 m |
| 5.1 | 500 m |

| | |
|-----|---------|
| 5.2 | 700 m |
| 5.3 | 1.000 m |
| 6 | 1.500 m |

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid: continu (C) en zonering (Z)

Bij bepaalde activiteiten is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is bij bepaalde activiteiten na de afstand voor geluid de letter Z van 'zonering' opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd) en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, moet in dat plan een geluidzone worden opgenomen.

5. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

Als de letter R van 'risico' is aangegeven, kunnen activiteiten onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dit altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, is de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

6. Milieucategorie: divers (D)

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van 'divers' opgenomen. Deze activiteiten kunnen een groter variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

7. Index voor verkeersaantrekkende werking: goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

8. Overige aandachtspunten: visuele hinder, bodemverontreiniging (B) en luchtverontreiniging (L)

Het aspect visueel hinder is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re) kantoorgebouwen index 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Het betreft alleen een signaalfunctie.

De index voor bodemverontreiniging (B) kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Deze index is opgenomen als een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora; bijvoorbeeld verzurende stoffen op natuurgebieden en zware metalen op groentes. Bij het gebruik van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van 'luchtverontreiniging' opgenomen.

9. Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de lijsten gebruikt, in aanvulling op de hiervoor genoemde en verklaarde afkortingen:

- : niet van toepassing of niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit

| | | |
|------|---|-----------------------|
| p.c. | : | productiecapaciteit |
| p.o. | : | productieoppervlak |
| b.o. | : | bedrijfsoppervlak |
| v.c. | : | verwerkingscapaciteit |
| u | : | uur |
| d | : | dag |
| w | : | week |
| j | : | jaar |

