

## Stedenbouwkundig plan Fokkenkamp

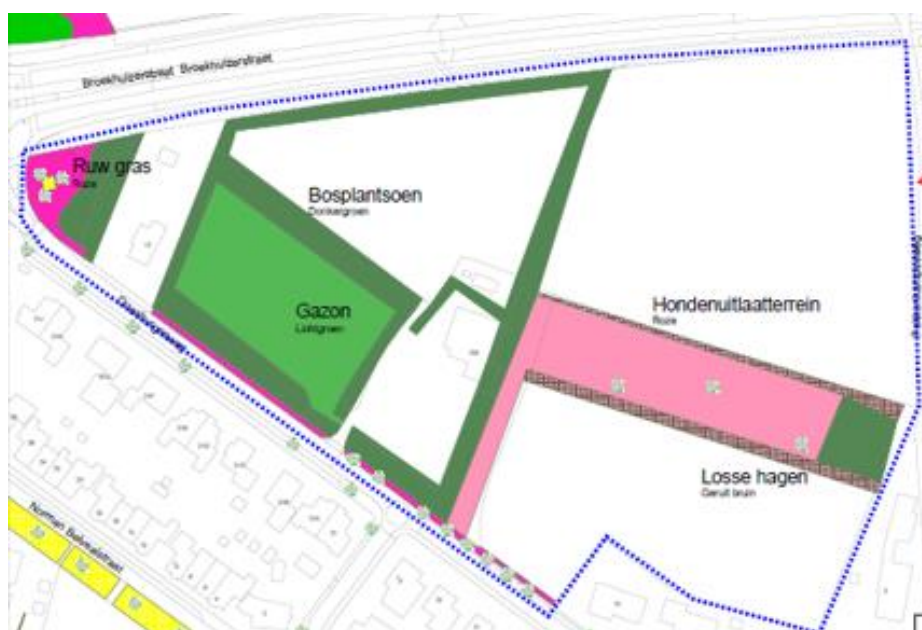
### **Ligging;**

Het gebied Fokkenkamp is een nieuw woongebied aan de noordzijde van Wehl. Het te ontwikkelen gebied is een driehoek welke wordt omsloten door de Doesburgseweg, de Fokkenkampsseweg en de Broekhuizerstraat (provinciale weg).

### **Huidige gebruik;**

Het gebied wordt ontsloten door de Doesburgseweg. Dit is een toegangsweg vanuit de richting Nieuw Wehl (en de provinciale weg) en is een verbindingroute tussen het dorp en de sportvelden aan de overzijde van de Broekhuizerstraat. Langs deze weg staan dan ook diverse woonhuizen. Het gebouw van de voormalige scouting staat al enige tijd leeg en wordt weggehaald. De paardrijvereniging is ook in dit gebied te vinden en gebruikt een perceel grond grenzend aan de Broekhuizerstraat.

Verder bestaat het gebied uit groensingels, onbebouwde terreinen en agrarische gronden. In het gebied is ook een hondenuitlaat- en losloopveld te vinden.



In het gebied ligt circa 3 ha gemeentegrond. De overige (onbebouwde) grond is van een agrariër.

### **Opdracht;**

In 2019 is door de werkgroep Wonen Wehl/Nieuw Wehl, bestaande uit de Dorpsraad, gemeente Doetinchem, Sité, en inwoners onder begeleiding van Companen een onderzoek gedaan naar de toekomstige woningbehoefte in Wehl en Nieuw-Wehl. Woonwensen onderzoek Wehl – Nieuw Wehl. Hieruit kwam onder andere naar voren dat mensen van 50 plus in t centrum willen wonen cq daar aangepast willen wonen. Dat kan dan in levensloopbestendige woningen en hofjeswoningen, welke al dan niet in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) worden gerealiseerd. En dat deze woningen met name gesitueerd moeten worden in een gebied dicht bij de voorzieningen in het centrum. Het projectgebied Fokkenkamp wordt daar ook met name door bewoners genoemd.

Deze behoefte is verwoord in het 'Woningbouwstrategie 2019' (rapport 'Wonen in Wehl en Nieuw-Wehl'). De geconstateerde behoefte is voor het college aanleiding geweest deze vraag te steunen en is de directe aanleiding tot het opstarten van dit project.

### **Randvoorwaarden en uitgangspunten;**

Naast de aangegeven woningbehoefte, is ook gesteld dat woningbouw ingepast moet

worden in de omgeving en rekening moet houden met de milieucirkel van de agrarier(s) aan de overzijde van de Broekhuizerstraat. Op basis van het uitgevoerde flora & fauna onderzoek is komen vast te staan dat de groenstructuur in het gebied een belangrijke rol speelt voor vleermuizen en kleine uilen. Daarom moet de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Ook moet een deel van het speelterrein behouden blijven binnen het gebied, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van de omwonenden.

### Op weg naar een stedenbouwkundige verkaveling;

Voor de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied zijn de bestaande groenstructuur in de vorm van singels met bomen en de genoemde begrenzing vanwege de milieuzonering als randvoorwaarden meegenomen. Daarnaast is de paardrijvereniging ingepast en is het hondenuitlaatterrein gehandhaafd als functie. Uiteraard blijft de bestaande woonbebouwing gehandhaafd en wordt opgenomen in het nieuwe plan.

### Omwonenden en betrokkenheid;

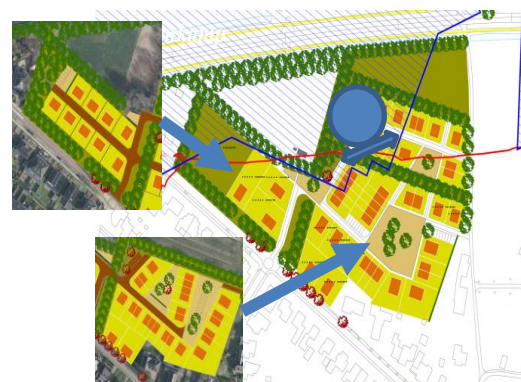
Nadat in november 2020 het college groen licht had gegeven (een GO-besluit) om verder te werken aan het project, is gestart met het opstellen van een traject waarin de omwonenden met name een rol zouden krijgen in het meedenken over de invulling. In verband met de geldende Corona-regels is dat geheel digitaal gedaan.

Middels een drietal duo-sessies (aanwonenden en er-op-uitkijkenden) zijn de omwonenden betrokken geweest bij het opstellen van de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling. In de eerste sessie (februari 2021) is met name het waarom van het project besproken en is gevraagd om de gemeente input te geven voor het uitwerken van het plan. Daartoe zijn de volgende vier vragen voorgelegd;

- Wat vindt U belangrijk aan het gebied?
- Wat moet behouden blijven in het gebied.....en waarom?
- Waar moeten we rekening mee houden.....en waarom?
- Wat mag wat u betreft direct weg.....en waarom?

Dit heeft geleid tot veel input, zowel tijdens de bijeenkomst als daarna in de geboden mogelijkheid om per mail te reageren. Ook is door een aantal mensen aangegeven niets te zien in het ontwikkelen van dit stukje buitengebied naar woningbouw. Deze input is opgenomen in bijlage 1.

Tijdens de tweede bijeenkomst (mei 2021) zijn een drietal verkavelingen getoond. Aan de hand van die drie verkavelingen zijn de (geanonimiseerde) opmerkingen van de omwonenden besproken en beantwoord. De vierde tekening laat zien dat de uiteindelijke verkaveling een samenvoeging zal zijn van alle drie.



### Keuzes;

Tijdens de tweede sessie is aan de omwonenden gevraagd om zich concreter uit te spreken; er is gevraagd om een reactie op de verwerking van de inbreng, welke delen in de diverse verkavelingen wel en welke niet aanspreken. Dat heeft geleid tot een aantal ontwerppunten voor de definitieve verkaveling. Met deze punten was een duidelijke meerderheid het eens.

Het betreft;

- Aansluiting ontsluiting nieuwe woongebied op de Doesburgseweg gebeurt middels een kruising bij de Akkerstraat;
- De groenstrook langs de Doesburgseweg behouden;
- Parkeren voor de nieuwbouw in het nieuwe gebied oplossen;
- Wel een trapveld/speelveld behouden in het gebied (bij voorkeur zo groot mogelijk);
- Het aanwezige groen maximaal behouden;
- De paardrijvereniging inpassen;
- Ruimte maken voor een rondlooppad en andere looppaden;
- Hondenuitlaatterrein behouden;

De veel gemaakte opmerking met betrekking tot het bouwen voor eigen inwoners is doorgegeven aan de collega van Volkshuisvesting, maar is geen op te lossen vraagstuk door of vanuit het project.

Tijdens de derde en laatste bijeenkomst (september 2021) is het stedenbouwkundige plan getoond zoals dat bedoeld is voor te leggen aan het college. Bij accordering zal dit plan de basis zijn voor de te voeren bestemmingsplanprocedure. Ook al strookt het plan met veel van hetgeen is ingebracht, zeker niet iedereen is blij met woningbouw überhaupt en in een aantal gevallen ook niet met keuzes in de uitwerking.



Dit plan is uiteindelijk niet voorgelegd aan het college, omdat na de laatste bijeenkomst zich twee zaken voordeden;

- De agrariër aan de noordzijde heeft definitief aangegeven dat hij het betreffende stuk grond in Fokkenkamp zelf wil ontwikkelen tot woningbouw, in afstemming met de gemeente en daarvoor zelf gaat zorgen voor het verleggen van de milieuzone over het plangebied;
- De uitkomst van de onderzoeken (mn flora en fauna) vergden een wijziging rondom de noord-zuid lopende groenstructuur midden door het gebied.



### Definitief Stedenbouwkundig plan (SP);

Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan op de kwaliteiten van het gebied en de input vanuit de omwonenden. Het gebied van de agrariër is in de uitwerking meegenomen.



Het definitieve stedenbouwkundig plan is in lijn met de eerdere verkaveling. Wel zijn, als hiervoor aangegeven, een aantal zaken gewijzigd naar aanleiding van uitkomsten van onderzoeken en beperkingen vanwege wetgeving.

De basis voor de verkaveling is de bestaande groen-singel structuur. Deze is opgenomen in het plan en wordt waar mogelijk versterkt. De bestaande bomen zijn zoveel als mogelijk behouden en opgenomen in het plan. Vanuit de flora en fauna toets wordt het behoudenswaardige aspect van de singels bevestigd. Ten aanzien van de singel tussen Doesburgseweg en Broekhuizerstraat is een versterking aan de oostzijde noodzakelijk om de bestaande vleermuis-vliegroute voldoende rust en minimaal kunstlicht te geven. Hiervoor is in dit plan de bestaande groenstrook verbreed.

Niet alle bomen en opschot zijn behoudenswaardig. Een nog uit te voeren Bomen Effect Analyse zal hier meer duidelijkheid over geven. Voor de ontsluiting van het gebied wordt een opening gemaakt in de groenstrook vanaf de Doesburgseweg. De bestaande opening (huidige toegang naar de paardrijvereniging) wordt gesloten. De paardrijvereniging wordt via de nieuwe aansluiting ontsloten.

De milieu-zone van de boerderijen aan de overzijde van de Broekhuizerstraat is in acht genomen. Inmiddels is ook duidelijk geworden dat binnen de milieu-zone géén tuinen mogen liggen (anders gelden er beperkingen ten aanzien van gebruik). Aan de westzijde is daarom de woningbouw teruggelegd om aan de contour te voldoen. Daardoor kan een stuk van het speelterrein behouden blijven op de huidige locatie (voorkeur bewoners). Aan de oostzijde is het plan aangepast omdat de grondeigenaar mee gaat doen in de woningbouwontwikkeling op zijn perceel. Daartoe zal de eigenaar de geldende milieucontour laten wijzigen, waardoor woningbouw op die plaats wel mogelijk wordt.

### Aantal woningen en typen:

Het gebied biedt ruimte aan 53 woningen, op basis van de proefverkaveling. Op dit moment loopt het archeologisch onderzoek. Het is nog niet bekend of dit gevolgen heeft voor verkaveling en/of uitgifte van gronden. Er is een woningbouwprogramma opgesteld, passend met de voorgestelde verkaveling.

categorie		aantal
Sociale huur toegankelijk	rij	13
Goedkope koop < 185.000	rij	3
Midden koop 185.000 – 250.000	rij	4
Koop toegankelijk 250.000 - 350.000	2-1	17
Koop toegankelijk > 350.000	vrij	16

De verkaveling laat het wel toe te schuiven met typen woningen. Met uitzondering van de woningen aan de Doesburgseweg. Verschuiven van typen woningen moet wel in goede afstemming gebeuren met de beschikbaarheid van parkeerplaatsen.

### Bouwvorm woningen:

Gelet op de insteek van dit plan, 50-plussers, zullen veel woningen leeftijdsbestendig zijn. De hoofdslaapkamer en de badkamer komen op de begane grond. De vormgeving van de woningen zal hier op afgestemd zijn.

Aan de Doesburgseweg komen woningen in twee lagen met kap, zoals de overige woningen aan deze straat ook zijn. De woningen op het binnengebied zullen in maximaal twee bouwlagen uitgevoerd worden, met uitzondering van de woningen op de kavels achter de bestaande woningen aan de Doesburgseweg en Fokkenkampseweg. Hier komen woningen met één bouwlaag met kap, zodat er een betere aansluiting ontstaat. Alle woningen dienen wel een duidelijke kapvorm te hebben, omdat dit ook het meest aansluit op de bebouwing in de directe omgeving. Deze kapvorm hoeft niet over het gehele gebouw te gaan.

In het gebied zullen ook tussen de 11 (20%) en 16 (30%) sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd moeten worden; met de 20 geplande woningen wordt daar ruimschoots aan voldaan. Sité Woondiensten heeft aangegeven de huurwoningen woningen te gaan realiseren.

### Verkeer en parkeren:

Het parkeren van de woningen, bepaald volgens de daarvoor geldende parkeernorm, is geheel opgelost in het plangebied. Bij meer woningen dient er ook rekening gehouden te worden met meer parkeerplaatsen. De twee woningen aan de Doesburgseweg zullen daar ook parkeren.

Het gebied wordt op één plaats ontsloten. Gelet op het aantal woningen en de te verwachten verkeersbewegingen die dit wijkje oproept (op basis van normen 5 à 6 verkeersbewegingen per woning per dag, oftewel 250 tot 300 autoritten per dag) is dit ruim voldoende. De Doesburgseweg is ook voldoende geschikt voor dit extra aantal verkeersbewegingen. De ontsluiting gebeurt door van de T-aansluiting Akkerstraat op de Doesburgseweg een kruispunt te maken. Verkeerskundig gezien is dit ook een veiliger en wenselijker oplossing dan twee T-aansluitingen na elkaar (Akkerstraat en iets verder de nieuwe ontsluiting). Tevens sluit dit aan bij de wens van de meeste bewoners.

De aangegeven verkeersintensiteit op de Doesburgseweg is voor dit plan een gegeven. Duidelijk is wel dat de bestaande Doesburgseweg voor dit plan niet verbreed hoeft en zal worden. Wel komen er aanvullende snelheidsremmende maatregelen. Ondanks dat Wehl formeel een 30 km/uur dorp is, wordt dat op een aantal wegen niet nageleefd. De Doesburgseweg is er daar één van (onderzoek van de gemeente bevestigt dat).

Snelheidsremmende maatregelen op de Doesburgseweg zijn een nadrukkelijke wens van de bewoners. Er kan gedacht worden aan een drempel of een punaise. De uitvoering van de snelheidsremmende maatregelen is iets voor een volgende stap; de bewoners worden hier bij betrokken, te meer omdat er geen eenheid was over drempels of andere oplossingen.

#### Groen en spelen;

De aanwezige groensingels blijven behouden. Van de twee singels op het oostelijke deel wordt de noordelijkste singel behouden en versterkt met beplanting uit de zuidelijke singel.

Het bestaande hondenlosloopterrein wordt bebouwd. Het huidige hondenlosloopterrein ligt namelijk buiten de milieu-zone. Het hondenlosloopterrein wordt verschoven naar een gemeentelijk perceel tegen de Broekhuizerstraat. De looppaden worden hier mede op aangepast. Ook komt er een looppad te liggen langs de Broekhuizerstraat, zodat een blokje om (al dan niet met een hond) mogelijk wordt. Het pad wordt afdoende afgeschermd richting de paardenvereniging (hek/groen) om ongewenste overlast te voorkomen.

De brede groenstrook langs de Doesburgseweg blijft behouden (westelijke deel). Er worden daar geen woningen ontsloten op de Doesburgseweg. Er komen wel twee doorsteken met een voetpad, waar dan tevens een snelheidsremmende maatregel op de Doesburgseweg komt. De verkaveling aan de oostzijde loopt wel door tot de Doesburgseweg; daar komen twee woningen direct ontsloten op deze weg.

Aan de westzijde, aansluitend op de bestaande woning aan de Doesburgseweg, blijft een deel van het speelterrein behouden. Over de invulling hiervan zal in een later stadium met de bewoners gesproken worden.

#### Openbaar gebied;

Bij de inrichting van het openbare gebied zal nadrukkelijk gekeken worden naar een inrichting die rekening houdt met de nu geldende zaken ten aanzien van klimaatbestendige oplossingen. Zo wordt het hemelwater in het plan vastgehouden om in het gebied in de bodem te kunnen zakken. Daartoe wordt langs de Broekhuizerstraat, in het hondenlosloopgebied, een wadi gerealiseerd van voldoende bergingscapaciteit.

De inrichting van de weg zal vergelijkbaar zijn met Heideslag. De breedte van de weg zal minimaal zijn om het verblijfskarakter van het gebied te onderstrepen. Er wordt zoveel als mogelijk gekeken naar duurzame alternatieven. De parkeerplaatsen en pleinen in het gebied zullen zo veel als mogelijk in halfverharding of andere waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd. Datzelfde geldt voor de wegen.

#### Uitvoering woningbouw;

In aansluiting op de klimaatbestendige aanpak in het openbaar gebied, zal ook op de bouwkavels daar meer dan nadrukkelijk aandacht voor moeten zijn. Hemelwater wordt op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd. De oppervlakte aan verharding rondom de woningen zal waar mogelijk niet meer als nodig zijn en van waterdoorlatende eigenschappen.

Bij de bouw van de woningen is er ruimte voor aanpassingen ten behoeve van vleermuizen en vogels. Denk aan nestvoorzieningen aan de gevel of middels speciale dakpannen.

Het betreft een gasloze wijk, dus de daken zullen ruim voorzien zijn van zonnepanelen. Daar het om nieuwbouw woningen gaat, zullen deze zonnepanelen op een zo goed mogelijke manier geïntegreerd zijn met de bebouwing.

Voor de wijk wordt uitgegaan van ondergrondse vuilcontainers bij de toegangsweg. Dat geldt dan alleen voor huishoudelijk afval en papier. Voor groenafval en pmd-afval krijgen de woningen nog wel rolcontainers.

## BIJLAGE 1; inbreng sessie 1

Opmerkingen welke gemaakt zijn door aanwonenden;

1. Ik zit niet te wachten op huizen zo direct achter mijn tuin, in mijn uitzicht.
2. Zit er voldoende ruimte tussen de huidige bebouwing en mijn woning.
3. Komt er een afscherming.
4. Waarom nu juist zo'n concentratie woningen achter onze woningen ri Fokkenkampseweg.
5. Alle gronden liggen toch dicht bij de kern, waarom dan concentratie in één hoek.
6. Eigenlijk liggen alle locaties om Wehl dicht bij het centrum.
7. Kan dit project alsnog een NO GO worden?
8. Wordt er rekening gehouden met evt waardevermindering van de bestaande woningen.
9. Bestaande groen moet blijven.
10. Er is al zo weinig groen en gebruiksgroen aan de noordzijde van Wehl....
11. Ik zie weinig groen terug in de concept verkaveling.
12. Hondenuitlaatterrein wordt wel gebruikt (enkeling geeft aan van discutabel), maar veel gepoept op de weg er naar toe.
13. De Doesburgseweg wordt wel drukker.
14. Huis net gekocht voor het uitzicht en nu dit!

Opmerkingen welke gemaakt zijn door de er op uitkijkende bewoners;

1. Waarom nu juist hier bouwen, zijn er alternatieven onderzocht?
2. Speelveld handhaven. Toestellen zijn vervallen. Mocht van de gemeente geen echte speeltuin worden. Wel gebruikt om te voetballen, maar ook andere activiteiten als kivada en parkeerplaats concordia bij toernooien.
3. Hoe zit het met de paardrijvereniging, blijft deze zitten en mogen deze activiteiten in de late uren doorgaan? Met name de grote verlichting wordt genoemd. Hun vergunning?
4. Leg een duidelijk/extra voetpad aan in noordelijke richting naar het hondenuitlaatveld.
5. Blijven er aan de Doesburgseweg vrijstaande woningen, in afstemming met de overkant als gebouwd in project Norman Belvealstraat? Nu wel aangegeven, moet zo blijven.
6. Op de belemmeringstekening lijkt t alsof er nu met een andere geluidcontour wordt gerekend als bij de laatste nieuwbouw (moesten suskasten aanbrengen, zouden nu buiten die contour vallen). Hoe zit dat?
7. Op de Doesburgseweg wordt hard gereden ondanks dat t een 30km-straat is (verkeer meting gedaan, tot 90 km/u; zou een drempel moeten komen, maar er is geen geld). Nadrukkelijke roep om snelheidsremmende maatregelen (drempels, bloembakken).
8. Overigens niet iedereen blij met een drempel voor de deur!!
9. De Doesburgseweg is een drukker ontsluitingsweg geworden en wordt nog drukker.
10. Veel vrachtverkeer, ook aangewezen als route voor de nieuwe PLUS en dan ook nog een nieuwe wijk erbij.
11. Angst dat de bestaande Doesburgseweg breder gemaakt gaat worden.
12. De Doesburgseweg is niet gestrooid! Wel de Didamseweg.
13. De toegangsweg naar de nieuwe wijk ligt voor een bestaand huis. Ongewenst en bewoners niet mee eens. Sluit aan op de T-aansluiting Akkerstraat.
14. Is één ontsluitingsweg wel voldoende en wordt het zo niet te druk op die ene aansluiting?
15. Er moet meer groen aan deze kant van het dorp zijn. Nu moeten bewoners erg ver wandelen om in het groen te zijn. Kan het bestaande groen behouden blijven of uitgebreid worden?
16. Er wordt gesproken over kleinere woningen; vergelijkbaar met de kleinere woningen zoals in de Akkerstraat?
17. In de concept-tekening staan geen 50-70 woningen.
18. Parkeergelegenheid van nieuwe wijk op eigen grond/gebied. Niet de parkeerstrook langs de Doesburgseweg mee belasten.



19. Wijk voor 50 plussers? Komen de bouwpercelen voor iedereen beschikbaar of krijgen Wehlenaren voorrang?
20. Indien niet alleen mensen uit het dorp er wonen, waarom gaan we dan bouwen? Alleen voor buitenstaanders (diverse publicaties in de krant over westerlingen die naar het oosten trekken)? Is geen bouwen voor Wehlse behoefte!
21. Karakter van het boerendorp is geheel weg. We zijn verstedelijkt.
22. Graag de groenstrook behouden langs de Doesburgseweg.
23. Waarom niet bouwen aan de Fokkenkampseweg op gronden die niet van gD zijn.
24. Als reguleren voor Wehlenaren boven 50 jaar haast onmogelijk is, komen de westerlingen en nemen het over.
25. Wordt er nog meer ontwikkeld (percelen boven huidige hondenuitlaatveld, percelen aan de oostzijde van de Fokkenkampseweg).

## BIJLAGE 2; Stedenbouwkundig Plan

