

Wehl en Nieuw-Wehl (bijlage bij de factsheet)

Karakterisering Kern

Wehl

Woondorp met basisvoorzieningen

De ontstaansgeschiedenis van Wehl ligt aan de basis van een kruispunt van twee doorgaande wegen; van Doesburg naar Doetinchem en van Keppel naar Beek. Het historische hart van Wehl is ook nu nog waarneembaar. Daarnaast kan Wehl vanuit het verleden als een arbeidersdorp worden gekenmerkt, waarbij het agrarisch buitengebied een belangrijke rol heeft gespeeld. Het postcodegebied 7031 (Wehl en Nieuw-Wehl) telt nu bijna 7000 inwoners. In Wehl zijn alle voorzieningen aanwezig om aan de primaire levensbehoeften te kunnen voldoen (bakker, slager, supermarkt etc.). Belangrijke ontmoetingspunten in Wehl zijn De Lommen, Ons Huis, Oldershove, het Koningin Beatrixcentrum en het Timpaan. In Wehl is op dit moment 1 basisschool aanwezig. Verzorgd Wonen Oldershove is gevestigd in Wehl. In Oldershove is o.a. ook een restaurant gevestigd en een ruimte voor dagactiviteiten. Het buitengebied van Wehl speelt een belangrijke rol in de beleving van Wehl als leefomgeving. De oude essen en het Stille Wald zijn voorbeelden van aantrekkelijke landschappen in de omgeving van Wehl. Wehl vervult ten opzichte van Nieuw-Wehl een belangrijke rol als centrale plek van voorzieningen. In Wehl is een station aanwezig met verbindingen richting Arnhem en Doetinchem/Winterswijk. In Wehl wonen relatief veel forensen door de goede bereikbaarheid per spoor en per auto. In Wehl is relatief veel zorg aanwezig naast woonzorgcentrum Oldershove.

Nieuw-Wehl

Woondorp

De bouw van een kerk en een klooster en daarna de vestiging van de zorginstelling FatimaZorg zijn kenmerkend voor Nieuw-Wehl. De ontwikkeling van Nieuw-Wehl hangt dan ook nauw samen met zorginstelling FatimaZorg. FatimaZorg biedt hoogwaardige en innovatieve zorg voor mensen met een matige tot zeer ernstige verstandelijke beperking, vaak met een complexe zorgvraag. Door toevoeging van bebouwing buiten de zorginstelling heeft Nieuw-Wehl niet meer het karakter van een buurtschap, maar meer van een klein dorp. Dit dorp telt nu ongeveer 800 inwoners. In Nieuw-Wehl zijn nagenoeg geen voorzieningen. Op dit moment is er één basisschool aanwezig in Nieuw-Wehl. Deze zal in 2015 gaan sluiten. Het dorps huis heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie in Nieuw-Wehl. De accommodatie van FatimaZorg heeft onder andere door het winkeltje een geringe ontmoetingsfunctie voor Nieuw-Wehl. Nieuw-Wehl is te bereiken per bus, die één maal per uur in het dorp stopt.

Karakterisering bewoners

Wehl

Wehl heeft een relatief rijk verenigingsleven. In totaal 12 sportverenigingen en 7 recreatieve verenigingen. Er is veel diversiteit in het aanbod van verenigingen. Daarnaast kenmerkt de gemeenschap zich door een grote sociale samenhang. De Wehlenaar voelt zich betrokken bij zijn/haar dorp (Wehl is geen Doetinchem; discussie Bedrijvenpark A18). Wehl en Nieuw-Wehl hebben een actieve dorpsraad. De inwoners van Wehl hebben overwegend een gemiddeld maandinkomen. Het opleidingsniveau van de inwoners is gemiddeld genomen goed, waarbij duidelijk een relatie is te zien met het maandinkomen.

Uit de factsheet blijkt dat er in vergelijking met de gemeente Doetinchem en de Regio Achterhoek in Wehl sprake is van een ondervertegenwoordiging van het aantal 20- tot 40-jarigen en een oververtegenwoordiging van het aantal mensen in de leeftijdsgroepen 40-55 en 65-80. Gezien het feit dat de inwoners graag in Wehl blijven wonen, ligt hier in de toekomst mogelijk een opgave wanneer de laatstgenoemde groepen zorgbehoevend zullen worden. Daarnaast is bekend dat de jongeren die nu in Wehl wonen ook graag in de toekomst in Wehl willen (blijven) wonen.

Nieuw-Wehl

Het dorp Nieuw-Wehl is ontstaan doordat in 1907 de toenmalige inwoners zelf een verzoek indienden bij de gemeenteraad van Wehl om een buurtschap en school te stichten. Het initiatiefnemende karakter komt nu ook nog terug in de activiteiten die het hele jaar door worden georganiseerd. Er zijn verschillende verenigingen actief in Nieuw-Wehl. Het saamhorigheidsgevoel is groot. In vergelijking met Wehl hebben de inwoners van Nieuw-Wehl een hoog fiscaal maandinkomen. De mensen in Nieuw-Wehl zijn gemiddeld genomen goed opgeleid.

		Wehl
Demografie	Totaal aantal inwoners	6875
	Aantal 0-14	16,58%
	Aantal 15-24	11,40%
	Aantal 25-44	20,16%
	Aantal 45-64	31,94%
	Aantal 65+	19,91%
Betrokkenheid bij eigen buurt	Heel/enigszins betrokken	92%
	Niet/nauwelijks betrokken	12%
Ontvangen informele ondersteuning	Mantelzorg	7%
	Hulp van vrijwilliger	3%
Buurtparticipatie	Inzet voor sfeer	49%
	Inzet voor leefbaarheid en veiligheid	28%
	Deelname leuke activiteiten	66%

Bron: Wijkprofiel inventarisatie/SGBO Benchmark juni 2013

Toelichting leegstand

Begin 2014 is gestart met de uitvoering van beleid op het vlak van leegstand en herbestemming. Het betreft leegstand van alle gebouwen, woningen uitgezonderd. Het leegstandspercentage bedraagt in die sector 2% wat overeenkomt met frictieleegstand en dus (nog) geen prioriteit heeft. Het Team Leegstand inventariseert de leegstand en werkt met een dynamische kaart. Het team werkt aan instrumenten om leegstand of de negatieve effecten daarvan tegen te gaan. Denk aan deregulering, procesverfijning, programmaverkenning, etc. Een en ander gebeurt met interne en externe partijen. Het team probeert leegstand op de meest cruciale locaties in Doetinchem te voorkomen en oplossingen aan te dragen voor locaties waar leegstand een structureel gegeven is. Het is de bedoeling in de toekomst ook de dorpen in deze werkwijze te betrekken. Het accent ligt nu nog in de stad Doetinchem

Wat betreft leegstand van woningen is het Gruttersveld een opmerkelijke locatie. Aan het Gruttersveld staan in één specifiek appartementengebouw veel woningen te koop. Dit complex is destijds gebouwd voor een specifieke doelgroep. Nu is er wel een doelgroep voor, maar de prijs van de woningen aan het Gruttersveld sluit niet aan bij de financiële mogelijkheden van de beoogde doelgroep (starters). Ook zal de prijs eventueel moeten worden aangepast aan het type woningen/kwaliteit van de woningen aldaar. Voor het overige is leegstand van woningen in zowel Wehl als Nieuw Wehl niet opmerkelijk.

Detailhandel/dienstverlening die niet voorziet in een primaire levensbehoefte, heeft het moeilijk om economisch levensvatbaar te blijven. Internetshoppen en de aanwezigheid van deze functies in naburige grotere centra (Didam en Doetinchem) zijn hier mede de oorzaak van. Belangrijke aspecten in Wehl zijn tevens versnippering van voorzieningen en opvolging. In Wehl is op dit moment een gebrek aan synergie tussen de voorzieningen/sprake van versnippering. Hierdoor kunnen de voorzieningen niet profiteren van elkaars onderlinge nabijheid. Eventuele leegstand kan dit gebrek aan synergie versterken en een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het kernwinkelgebied.

Kwaliteit woningen

Over het algemeen kunnen we stellen dat het onderhoud van de woningen in Wehl en Nieuw-Wehl goed is, mogelijk mede door het hoge percentage eigenwoningbezit. Daarnaast zijn de huurwoningen die in het bezit zijn geweest van de SGBB in Wehl in goede staat van onderhoud. De huurwoningen die gemeentelijk bezit zijn geweest, zijn in vergelijking tot de voormalige SGBB-woningen kwalitatief minder goed. Veel woningen in Wehl zijn gebouwd voor 2000. Nieuwbouw vindt plaats aan de Norman Belvealstraat in en Heideslag. De potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen is op twee manieren te benaderen; vanuit de definitie NultredenAchterhoek en op basis van de Doorzonscan (2008). Op basis van de definitie NultredenAchterhoek zijn 322 van 2690 woningen een nultredenwoning. In 2008 is er een lokale woningscan uitgevoerd (De Doorzonscan) om op basis van een aantal (bouwtechnische) kenmerken de potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen te inventariseren. Uit deze inventarisatie blijkt dat relatief veel (40%) woningen in Wehl potentieel geschikt zijn. Maar wat betekent dat voor de woningvoorraad? Allereerst hebben niet alle ouderen een aangepaste woning nodig. Zaak is om de potentieel geschikte woningen in te zetten voor diegenen die ze nodig hebben. Dit houdt in dat wat betreft de koopsector voorlichting zou kunnen plaatsvinden. De verantwoordelijkheid ligt bij de woningeigenaren zelf. Wat betreft de huursector kunnen prestatieafspraken gemaakt worden met als uitgangspunt dat niet alle woningen geschikt hoeven te zijn, maar dat degenen die een voor ouderen geschikte woning nodig hebben ook gestimuleerd worden naar zo'n woning te verhuizen. Dat betekent dat niet alle woningen hoeven worden aangepast.



Afbeelding 1: potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood)



Afbeelding 2: Potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood) in relatie tot woonlocatie 65+ inwoners (groen)



Afbeelding 3: nultredenwoningen definitie Achterhoek Wehl en Nieuw-Wehl

Bouwjaar woningen

Kern	Wehl
Bouwjaar	woningen
1900-1909	86
1910-1919	31
1920-1929	63
1930-1939	123
1940-1949	42
1950-1959	173
1960-1969	473
1970-1979	428
1980-1989	479
1990-1999	347
2000-2009	294
2010-2014	127

Woonomgeving

Op basis van gesprekken met wijkregisseurs en wijkbeheerders kan worden geconcludeerd dat de woonomgeving in Wehl en Nieuw-Wehl over het algemeen als goed wordt gezien. Dit blijkt ook uit de Lemon-enquete, waarin de woonomgeving wordt beoordeeld met een 7,3. Zowel Wehl als Nieuw-Wehl zijn schoon, heel en veilig. Er zijn geen delen van Wehl of Nieuw-Wehl die in negatieve zin opvallen. In Wehl en Nieuw-Wehl is de kwaliteit van de openbare ruimte over het algemeen goed. Het gat van Nieuw-Wehl vormt het enigste aandachtsgebied. Op dit moment is er reeds een project gaande op de locatie van het gat van Nieuw-Wehl. De kwaliteit van deze locatie zal daarmee worden verbeterd.

Verwachte vraaguitval in komende 10 jaar

Op basis van het saldo van verhuizingen en de verhuisgeneigdheid is een vestigingsoverschot te verwachten in Wehl. Dit komt mede door de uitstroom van Doetinchemmers die o.a. in Wehl naar een ruimere woning zoeken. We verwachten dat het aantal inwoners in Wehl de komende tien jaar licht zal toenemen of gelijk zal blijven. Als gevolg van verdere gezinsverdunding verwachten we daarnaast dat het aantal huishoudens nog iets sterker zal toenemen dan het aantal inwoners. Tot 2025 gaan we uit van een groei van ongeveer ruim 100 huishoudens.