

# Heideslag 2009 2e uitwerking (Koksgoedweg tussen 1 en 3)

Toelichting



Ontwerp



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>	<b>19</b>
7.1 Algemeen	19
7.2 Overleg	19
7.3 Inspraak	19



## **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

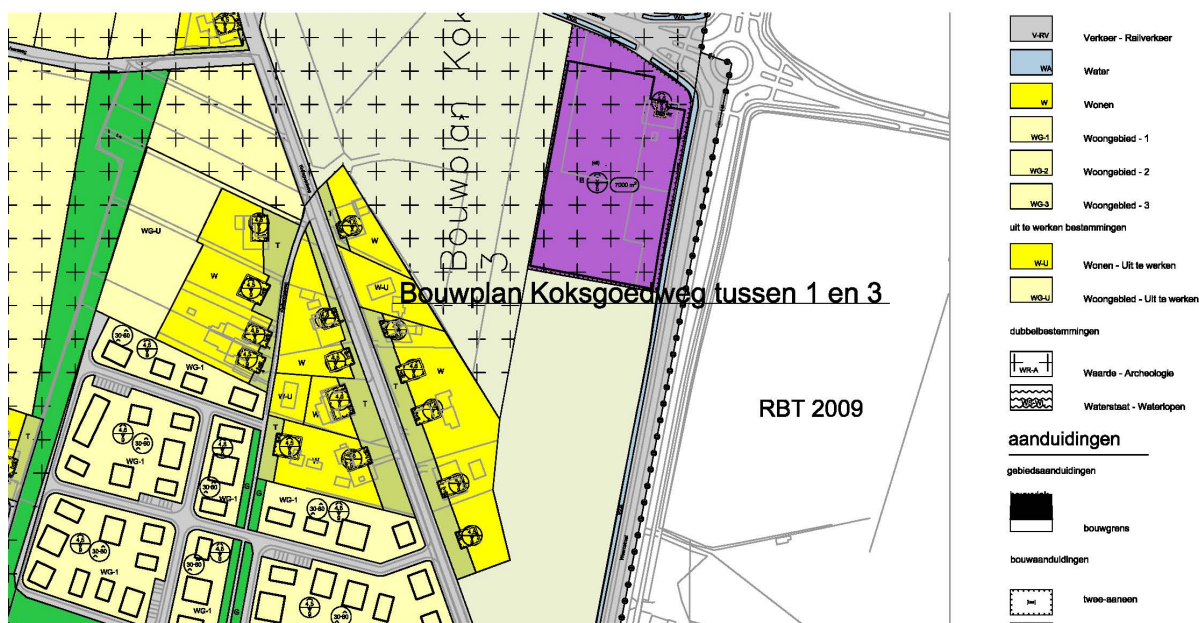
De initiatiefnemer heeft het voornemen een vrijstaande woning te bouwen op een perceel aan de Koksgoedweg tussen de huisnummers 1 en 3. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden uitgewerkt. Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan Heideslag 2009 in de bestemming "Wonen-Uit te werken". Het bouwplan past daarom (nog) niet in het bestemmingsplan maar deze kan met een uitwerking hiervan worden ingepast.

Deze toelichting is geschreven ten behoeve van de uitwerking van het uitwerkingsplan Heideslag 2009 2e uitwerking om de inpassing van het onderhavige bouwplan in de lintbebouwing langs de cultuurhistorische Koksgoedweg te realiseren.

De ontwikkeling van bouwplan koksgoedweg tussen 1 en 3 is (nog) niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een uitwerking van dat plan is daarom noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Heideslag 2009 2e uitwerking (Koksgoedweg tussen 1 en 3)' opgesteld.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan een oude dorpsinvalsweg ten zuiden van de kern Wehl. Aan de Koksgoedweg ligt een cluster van woningen met daarachter de ontwikkelingen van de woonwijk Heideslag. Het plangebied ligt in de driehoek, Weemstraat, Koksgoedweg en Doetinchemseweg.



## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Heideslag 2009 2e uitwerking (Koksgoedweg tussen 1 en 3)' is een uitwerking van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen.

Het nu geldende bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 4 februari 2010. Daarbij gelden ook de volgende parapluherzieningen:

- 'Parapluherziening Planologisch beleid 2011', vastgesteld op 30 juni 2011;
- 'Parapluherziening Parkeren 2018', vastgesteld op 1 november 2018.

De uitwerkings wijzigingsbevoegdheid waarvan in het voorliggende plan gebruik wordt gemaakt, is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Heideslag 2009'.

#### **1.4 Leeswijzer**

Voordat het voorliggende bestemmingsplan opgesteld is, is er een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan 'Heideslag 2009 2e uitwerking (Koksgoedweg tussen 1 en 3)'. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 1 opgenomen in dit bestemmingsplan. De hoofdstukken planbeschrijving, beleidskader en haalbaarheid komen overeen met dezelfde hoofdstukken uit de ruimtelijke onderbouwing. Om dubbelingen te voorkomen is daarom in deze hoofdstukken een verwijzing opgenomen naar de ruimtelijke onderbouwing.



## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

Voor de planbeschrijving zie hoofdstuk 2 Planbeschrijving uit bijlage 1 "Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3 Wehl"



## **Hoofdstuk 3    Beleidskader**

Voor het relevante overheidsbeleid zie hoofdstuk 3 Beleidskader uit bijlage 1 "Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3 Wehl".

Daarin wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling passend is, binnen het vastgestelde overheidsbeleid.



## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing (zie hoofdstuk 4 Haalbaarheid uit bijlage 1 "Ruimtelijke onderbouwing Koksgoedweg tussen 1 en 3 Wehl" is de haalbaarheid van het plan aangegeven. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid wordt voor dit deel daarnaar verwezen.

Als gevolg van de haalbaarheidsonderzoeken zijn de volgende onderdelen bij de verdere planuitwerking van belang:

### **Bodem**

Het plan Koksgoedweg tussen 1 en 3 maakt bouwwerken mogelijk. Daarom is voor het onderhavig plan een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd, zie bijlage 6. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht verontreinigd is met lood, minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond bleek niet te zijn verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater is een lichte verontreiniging vastgesteld voor barium. De onderzoeksresultaten geven gelet op de licht verhoogde gehalten vanuit hygiënisch oogpunt geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

### **Akoestiek**

#### Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden. Aangezien de voorliggende ontwikkeling een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van een nieuwe woning binnen de geluidszone van de Koksgoedweg is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door bureau Ancoor, zie bijlage 3. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidaspect geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling.

#### Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter. Het bouwplan ligt op ca. 250 m. van de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. Het initiatief betreft de inpassing van 1 woning in een uit te werken zone van het bestaande bestemmingsplan en buiten de genoemde zone van 100 meter. Een akoestisch onderzoek is dus niet nodig.

#### Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om onder andere de verkeersgerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als deluchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert. Omdat het voorliggende bouwplan een uitwerking is van de zonering in het bestemmingsplan en geen nieuwe ontwikkelingen bevat die niet al via een eerdere procedure zijn toegelaten, is de

NIBM-toets niet relevant. zie ook hoofdstuk 6.4 ROB) Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan

### **Archeologie - cultuurhistorie:**

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie. Het plangebied bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3 heeft een hoge archeologische verwachting. Voor het bestemmingsplan Heideslag is door Archeologisch Adviesbureau RAAP in 2009 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn er 125 proefsleuven met een lengte van 20 meter en een breedte van 4 meter gegraven. De afstand tussen de raaien bedroeg 30 meter. De afstand tussen de proefsleuven in een raai bedroeg 50 meter. Op basis van de resultaten van het booronderzoek werd aanbevolen in gebieden met een hoge archeologische verwachting nader onderzoek uit te laten voeren. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door bureau Synthegra, rapportnr. S170099 dd. 16 april 2018, zie bijlage 5. Uit het bureau- en inventariserend booronderzoek en op basis van de voorgenomen diepte van de grondroeringen wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd. Dit zal op basis van een Programma van Eisen (PvE) plaatsvinden en naar keuze door het bevoegd gezag (gemeente Doetinchem) in de vorm van archeologische begeleiding bij het graven van de bouwput. Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevallsvondsten.

#### Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota Continuïteit in Karakter Cultuurhistorie Doetinchem (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). Rond het plangebied zijn geen panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol. De bestaande bebouwing is voorzien om als te handhaven opgenomen te worden in structuurvisie. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Het bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3 voegt zich in het ensemble van de historische bebouwing langs de Koksgoedweg en versterkt de lintbebouwing.

### **Flora en fauna**

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wehl en ten oosten van het bosgebied Stillewald. Het plangebied valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden en ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone. Het natuuronderzoek van 2008 door bureau Staring is verouderd. Voor het plangebied is daarom een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De rapportage van bureau Staring advies met rapportnr. 1890 is als bijlage toegevoegd. Er worden geen ecologische kwaliteiten geschaad, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

#### Bomenbeschermende maatregelen

De Koksgoedweg is rijk als lanenstructuur. Omdat er tussen deze bomen een inrit nodig is zijn de voorwaarden beschreven in bijlage 7. Hierin wordt omschreven hoe te werk gaan om een inrit aan te leggen om geen schade aan te richten aan de bomen zowel boven als ondergronds.

## **Hoofdstuk 5    Wijze van bestemmen**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het uitwerken van het bestemmingsplan Heideslag 2009. De regels van het bestemmingsplan Heideslag 2009 met plannummer R50B216A, zijn van toepassing.





## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de (vergoeding van de )infrastructuele kosten is een posterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook het verhaal van eventuele tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst is er geen financieel risico voor de gemeente.



## **Hoofdstuk 7 Procedure**

### **7.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook moet het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd worden met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld, alsmede de inspraak.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het BenW besluit omtrent de vaststelling.

### **7.2 Overleg**

Op basis van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden

De provincie en het rijk hebben richtlijnen afgegeven wanneer een plan overlegd moet worden met deze instanties. Het voorliggende bestemmingsplan is van dien aard, dat vooroverleg met provincie en rijk niet nodig is.

Waterschap Rijn en IJssel heeft aangeven dat er geen vooroverleg nodig is.

### **7.3 Inspraak**

Er is geen officiële inspraakprocedure. De initiatiefnemer heeft de burens en omwonende ingelicht over de uit te voeren bouwplannen.

