

**Bezelhorst/Ijkenberg 2007 - 1e wijziging (Themansstraat
46)**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Bodem	15
4.3 Akoestiek	15
4.4 Lucht	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Bedrijvigheid	16
4.7 Flora en fauna	17
4.8 Water	17
4.9 Cultuurhistorie	20
4.10 Verkeer en parkeren	21
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 6 Procedure	25
Bijlagen	27
Bijlage 1 Bodemonderzoek	29
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	61
Regels	117

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De ontwikkeling van een vrijstaande woning aan de Themansstraat op de kadastrale percelen Ambt-Doetinchem, sectie C, nummers 1057 en 3161 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van dat plan is daarom noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente hier inhoud aan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Themansstraat in de wijk IJkenberg op enige kilometers ten noorden van het stadscentrum. De straat loopt tussen het Van Zadelhoffplein in het noorden en de J.F. Kennedylaan in het zuiden. De straat en de woningen maken deel uit van een typische wijk uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw, bestaande uit eenvoudige geschakelde woningen en twee woningen onder één kap, opgetrokken in rode baksteen en bedekt met een pannendak. In de omgeving van het plangebied staan voornamelijk woningen. Aan de zuidzijde van de Themansstraat op de hoek met de J.F. Kennedylaan ligt een supermarkt. Het plangebied ligt aan de noordelijke deel van de Themansstraat bij het Van Zadelhoffplein. Ter hoogte van het plangebied maakt de straat een knik naar rechts om in een rechte hoek aan te kunnen sluiten op het Van Zadelhoffplein. Het terrein grenst aan de noordzijde aan de achtertuinen van de woningen die aan het Van Zadelhoffplein liggen. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de achtertuinen van woningen die aan de Oude Rozengaardseweg liggen en aan de zuidzijde aan het belendend perceel aan de Themansstraat.



Afb. 1 - ligging van het plangebied

Het te bebouwen terrein is momenteel begroeid met gras en wordt aan drie zijden begrensd door schuttingen. Aan de straatzijde ligt een parkeerplaats met een aantal waar haaks geparkeerd kan worden.



Afb. 2 - het braakliggend perceel (plangebied)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bezelhorst/Ijkenberg 2007, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 1 november 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 6 februari 2008).
- Parapluherziening Planologisch beleid 2011, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 6 januari 2011;
- Parapluherziening seksinrichtingen gemeente Doetinchem (geldt niet in voormalig Wehl), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 13 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 januari 2004.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Bezelhorst/Ijkenberg 2007 heeft het terrein de bestemming 'Wonen -W-'. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.

Voor elk bouwvlak is bepaald welk woningtype binnen het vlak mag voorkomen. Binnen het bouwvlak in het plangebied mag alleen een dubbele woning worden gebouwd. De daarvoor gebruikte aanduiding is (d). Deze 'd' betekent 'dubbel'.



Afb. 3 - fragment bestaande plankaart

De gemeente heeft zich bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het bouwplan van de nieuwe woning omdat dit plan aan de bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen voldoet. Het wijzigingsplan leidt ertoe dat de aanduiding (d) op de verbeelding ter plaatse van het plangebied wordt gewijzigd in de aanduiding ('v' van 'vrijstaand'). De bouwregels het vigerende bestemmingsplan en de parapluherziening blijven onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Op onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven (rood omkaderd).



Afb. 4 - plangebied

De wijk IJkenberg behoort tot de oudste aaneengesloten uitbreidingen van de stad buiten het centrum. De wijk is, zoals de naam al aangeeft, gebouwd op een relatief hoog gelegen terrein dat deel uitmaakt van de zone van oude rivierduinen langs de noordzijde van de Oude IJssel. Een aanzet van het huidige IJkenberg wordt gevormd door de oude lintbebouwing van de Haareweg. Tot de oudste bebouwing van de wijk in zijn huidige vorm behoort de Indische buurt die gelegen is rondom de Celebesstraat en het Javaplein en die gebouwd is in het eerste kwart van de vorige eeuw. De straten tussen de Nieuweweg en de Rozengaardseweg, waar ook de Themansstraat toe behoort, zijn aangelegd en bebouwd geraakt in de periode 1930-1960. De verkaveling van het grootste deel van dat deel van de wijk is rationeel en rechthoekig. Rijenwoningen overheersen het beeld. Het merendeel van de woningen bestaat uit huurwoningen.

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Themansstraat 46-48. Zoals is aangegeven in paragraaf 1.3 laat het geldige bestemmingsplan op deze locatie de bouw van een dubbele woning toe. De locatie laat deze ontwikkeling echter niet meer toe omdat een deel van de locatie in gebruik is en ook in de toekomst in gebruik moet blijven als parkeerterrein voor de buurt. De resterende ruimte is te gering om die te benutten voor de bouw van een dubbele woning.



Afb. 5 - Themansstraat met het zicht op het plangebied (rechts)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op grond van artikel 8.7 van het bestemmingsplan Bezelhorst/IJkenberg 2007 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bebouwingsklasse te wijzigen onder voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid. Op grond van genoemd artikel stellen B&W van Doetinchem het onderhavige wijzigingsplan vast.

De planologische wijziging betreft in dit geval uitsluitend de wijziging van de bebouwingsklasse W(d) voor een dubbel woonhuis in W(v) voor een vrijstaande woning.

De overige planologische beleidskaders - van lokaal tot landelijk niveau - is hierbij verder niet relevant.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

Bij een wijziging van het bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

In 2009 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht van het perceel met het kadastrale nummer Ambt Doetinchem C 1057. Het rapport is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Het perceel kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Bij het vooronderzoek en de veldwerkzaamheden zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Op basis van de analysesresultaten luidt de rapportconclusie dat de bovengrond licht verontreinigd is en dat in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In overleg met de gemeente is verder grondwateronderzoek uitgevoerd.

De bodem voor het naastliggende perceel met het kadastrale nummer Ambt Doetinchem C 3161 is in januari 2004 gesaneerd, waarbij de bovengrond tot 20 cm -maaiveld is ontgraven en aangevuld met schone grond. Er zijn daarbij geen restverontreinigingen in de bodem achtergebleven. Dit terreindeel is niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Er zijn daarnaast geen aanwijzingen dat dit terreindeel sinds januari 2004 door normaal gebruik of een calamiteit ernstig verontreinigd is geraakt. Als referentie voor de bodemkwaliteit hier gelden dan ook de achtergrondwaarden behorende bij de bodemkwaliteitszone "Wonen voor 1970" uit de geldende bodemkwaliteitskaart van de gemeente Doetinchem. Gelet op deze vastgestelde achtergrondwaarden, is deze deellocatie eveneens geschikt voor het beoogde gebruik.

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

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen. Van rechtswege ligt een zone langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

De woningbouwlocatie aan de Themansstraat maakt deel uit van een 30 km gebied. Het plangebied ligt wel binnen de wettelijk vastgestelde geluidzones van de J.F. Kennedylaan en de Rozengaardseweg/Bilderdijkstraat. De afstand tussen beide wegen en het plangebied bedraagt respectievelijk 170 en 80 meter. Van beide wegen is de verkeersintensiteit van de Kennedylaan het grootst. Het plangebied ligt midden in een wijk en wordt aan drie zijden omringd door andere woningen. Hierdoor wordt de nieuwe woning akoestisch volledig

afgeschermd van beide wegen en bedraagt de geluidsbelasting van de woning door het verkeer op de deze wegen minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een apart geluidsonderzoek naar het wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

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

4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter).

De locatie ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn. Onderzoek van de mogelijke geluidsbelasting van de woningen door het railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

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

4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone industrielawaai. Onderzoek van de mogelijke geluidsbelasting van de woningen door industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

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

4.4 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies - waaronder fijnstof en stikstofdioxide - te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden. Duidelijk moet zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert en dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 'niet in betekende mate' ligt bij een toename van de concentratie van CO₂ en fijn stof met 3% van de betreffende grenswaarde. Die toename wordt echter pas bereikt bij de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

Het bouwplan voor de Themansstraat 46 bestaat uit de bouw van slechts 1 woning en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's van bij het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt of opgeslagen. Verder liggen in de omgeving geen routes waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via de weg, per spoor, over water of via buisleidingen.

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

4.6 Bedrijvigheid

Bekeken moet worden of in de omgeving bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van planontwikkeling. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de planontwikkeling belemmert.

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven of instellingen waarvoor de nieuwe woning, als hindergevoelig object, een extra belemmering kan vormen bij de ontplooiing van de activiteiten van deze bedrijven of instellingen. Overlast van het verkeer naar en van de Jumbo supermarkt op de hoek van de Themansstraat-J.F. Kennedylaan hoeft niet verwacht te worden omdat het autoverkeer naar en van deze supermarkt geen gebruik maakt van het noordelijke deel van de Themansstraat.

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

4.7 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die inhoudt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten dient voorafgaand aan ontwikkelingen een inventarisatie plaats te vinden van de beschermde flora- en faunasoorten.

De gemeente heeft daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit wordt duidelijk dat rondom het plangebied drie soorten voorkomen die zijn beschermd. De soorten hebben geen directe binding met de aanwezige ruimte. De nieuwbouw zal dan ook geen significante negatieve gevolgen hebben voor de soorten vermeld in het gemeentelijke databestand.

Binnen het plangebied en direct grenzend aan het plangebied komen wel standvogels voor. Alle in het wild levende vogels zijn wettelijk beschermd. De belangrijkste zorg is dat er geen verontrusting mag plaats vinden tijdens het broedseizoen.

Daarom mogen geen struiken en bomen geveld worden in het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli en mogen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden in de periode van 15 augustus tot 1 november.

Op basis van de quick scan luidt zijn geen nadere en aanvullende veldverkenning- of natuuronderzoeken nodig zijn.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Water

4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is opgenomen in subparagraaf 4.8.4.

4.8.2 Watersysteem

De bovengrond bestaat overwegend uit slibhoudend middelfijn tot uiterst fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstanden schommelen tussen 2 en 3 meter beneden maaiveld. De bodem en ondergrond hebben een grote infiltratiecapaciteit. Het afvalwaterriool van de woning kan worden aangesloten op het bestaande riool in de straat.

4.8.3 Waterplan

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

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van de waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functie's en thema's. In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

Dit projectplan sluit aan op het gestelde in het waterplan. Het toekomstige waterbeheer van de woonpercelen is namelijk gebaseerd op de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water.

4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

In de "Handreiking Watertoets 2" zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die de basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In de onderstaande watertoetstabel zijn de voor het bestemmingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten van het plan opgenomen. Over de waterhuishoudkundige aspecten uit het waterplan is overleg gevoerd met het Waterschap.

Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRI	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee

Wateroverlast (oppervlakte-water)	<p>Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m²</p> <p>Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²</p> <p>Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?</p> <p>In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p>
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	<p>Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?</p> <p>Is in het plangebied sprake van kwel?</p> <p>Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	<p>Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?</p> <p>Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
Natte Natuur	<p>Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied voor die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?</p> <p>Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?</p> <p>Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?</p> <p>Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur</p> <p>Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee

Cultuurhistorie Zijn er cultuurhistorische waterobjecten Nee
in het plangebied aanwezig?

Toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)

De mogelijkheid moet worden onderzocht om het hemelwater van de daken van de nieuwe woning binnen het eigen terrein middels infiltratie te verwerken. De bodem is daar, gelet op de aard van de bodem en de grote gemiddelde grondwaterdiepte, geschikt voor. Op het perceel lijkt voldoende ruimte over te kunnen blijven voor de aanleg van de noodzakelijke infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld grindkoffers).

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

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Historisch landschappelijk erfgoed

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. Er is geen landschappelijke erfgoed van de gemeente aanwezig in en in de omgeving van het plangebied.

4.9.2 Historisch stedenbouwkundig erfgoed

De wijk IJkenberg wordt beschreven in het onderzoek Cultuurhistorische Verkenning Woonwijken Doetinchem 1940-1965 van maart 2010. Kenmerkend voor het stedenbouwkundige plan van deze typische wederopbouwwijk is de strokenverkaveling. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak bepaald. De bepaling van het vlak past goed in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van de wijk.

4.9.3 Archeologisch erfgoed

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen.

Daarom is in december 2011 in het kader van het bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek verricht in combinatie met een verkennend en karterend booronderzoek. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden.

Op basis van het selectieadvies worden binnen het plangebied resten verwacht die verband houden met de ontwikkeling van het plaggendeek, daterend uit de Nieuwe tijd. De informatiewaarde van een vervolgonderzoek naar deze resten zal, gezien de uitgebreide schaal waarop deze voorkomen, gering zijn. Daarom adviseren de onderzoekers om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.

Het archeologische onderzoeksrapport is door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan de regionaal archeoloog van de regio Achterhoek die het bovenvermelde selectieadvies onderschrijft. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht in verband met de mogelijkheid tot toevalsvondsten.

Afgezien van de meldingsplicht bij toevalsvondsten, vormt het aspect cultuurhistorie geen

belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Voetgangers

In drukke erftoegangsstraten (richtgetal > 1.000 mv/dag) heeft de voetganger een eigen verkeersruimte. Voor de voetgangersverplaatsingen is het wenselijk dat de paden goed toegankelijk (obstakelvrij) zijn en dat er voldoende rustpunten aanwezig zijn. Tenminste binnen de goudmerkcirkel moet er een barrière-vrije voetgangerscirkel van 500 meter zijn (nota ouderenbeleid). Het voetgangersverkeer door de Themansstraat is niet intensief. Het trottoir aan weerszijden van deze straat is breed genoeg om dit verkeer te verwerken.

Fietsstructuur

Doetinchem is een fietsstad. Uit de fietsbalans (2004) blijkt dat Doetinchem in vergelijking met andere gemeenten een hoog fietsgebruik kent. 47% van de verplaatsingen tot 7,5 kilometer gebeurt op de fiets. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door directe en veilige fietsverbindingen tussen woongebied, voorzieningen en werkgebieden. In het mobiliteitsplan is aangegeven dat er een netwerk van fietsverbindingen moet komen met een maaswijdte van 250 meter. De Themansstraat is ingericht als woonstraat en heeft slechts een erfontsluitende functie. De straat heeft geen functie voor het doorgaande fietsverkeer. Langs de woonstraat liggen geen aparte fietsstroken of vrij liggende fietspaden. Naar verwachting is het fietsverkeer door de straat weinig intensief.

Openbaar vervoer

Doetinchem is met het openbaar vervoer bereikbaar per trein en bus. De rol van het openbaar vervoer is echter beperkt. Vanuit het oogpunt van vervoer, stedenbouwkundige ontwikkelingen en de bereikbaarheid per fiets en auto, gaat de voorkeur uit naar een compact knooppunt van openbaar vervoer aan de centrumzijde van het spoor. Op de ontsluitingswegen rond de wijk rijden verschillende buslijnen. In het kader van de toegankelijkheid zullen de intensief gebruikte bushaltes aangepast worden aan de nieuwe eisen van toegankelijkheid. Het plangebied ligt in de nabijheid van de J.F. Kennedylaan en de Rozengaardseweg. Langs deze wegen liggen bushaltes die de nieuwe woningen met het openbaar vervoer bereikbaar maken.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Voor het parkeren hanteert de gemeente de parkeerkegetallen zoals genoemd in het CROW (publicatie 182). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. In de publicatie worden voor verschillende zones van het gemeentelijke grondgebied en verschillende woningtypen verschillende parkeernormen onderscheiden.

De locatie is binnen de gemeente Doetinchem gelegen in de zone "Rest bebouwde kom". De gemeente hanteert voor woningen in de middenklasse, zoals de onderhavige, een parkeernorm die varieert tussen 1,7-1,9 pp per woning maximaal. In de praktijk telt:

- een lange oprit als 1,0 parkeerplaats;
- een lange oprit met garage als 1,3 parkeerplaats;
- een garage met oprit als 1,0 parkeerplaats;
- een garage zonder oprit als 0,5 parkeerplaats.

Op het perceel van de te realiseren woning kan voldoende ruimte vrijgehouden worden om het parkeren van 2 auto's op eigen terrein mogelijk te maken. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen die de gemeente hanteert voor woningen in de middenklasse.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige plangebied is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

Het kostenverhaal is voor de gemeente voldoende verzekerd.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en heeft afspraken gemaakt over aanpassingen en afstemming.

Er wordt hier geen planschade verwacht. Een eventuele planschade wordt geregeld in een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 6 Procedure

Voor de vaststelling van dit wijzigingsplan wordt de procedure gevolgd die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

