

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3, Wehl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Planologische situatie	4
1.3 Conclusie	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
Hoofdstuk 3 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse	9
4.1 Landschap	9
4.2 Bebouwing	9
Hoofdstuk 5 Beleidskader	11
5.1 Inleiding	12
5.2 Rijksbeleid	13
5.3 Provinciaal beleid	16
5.4 Regionaal beleid	18
5.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Bodem	30
6.3 Akoestiek	30
6.4 Luchtkwaliteit	31
6.5 Externe veiligheid	33
6.6 Bedrijven en milieuzonering	34
6.7 Flora en fauna	35
6.8 Water	38
6.9 Archeologie en cultuurhistorie	39
6.10 Verkeer en parkeren	42
6.11 Economische uitvoerbaarheid	44

Bijlagen **45**

Verkennd bodemonderzoek, Ecopart, rapportnr. 16309, dd. 22 12 2017;

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ecopart, rapportnr. 16306, dd. 22 11 2017;

Bureau- en Inventariserend veldonderzoek, Synthegra, rapportnr. S170099, dd. 16 04 2018;

Quickscan natuurtoets, Staring Advies, rapportnr. 1890, dd. 10 juli 2018;

Boombeschermende maatregelen Koksgoedweg (003), gemeente Doetinchem.

Ruimtelijke onderbouwing

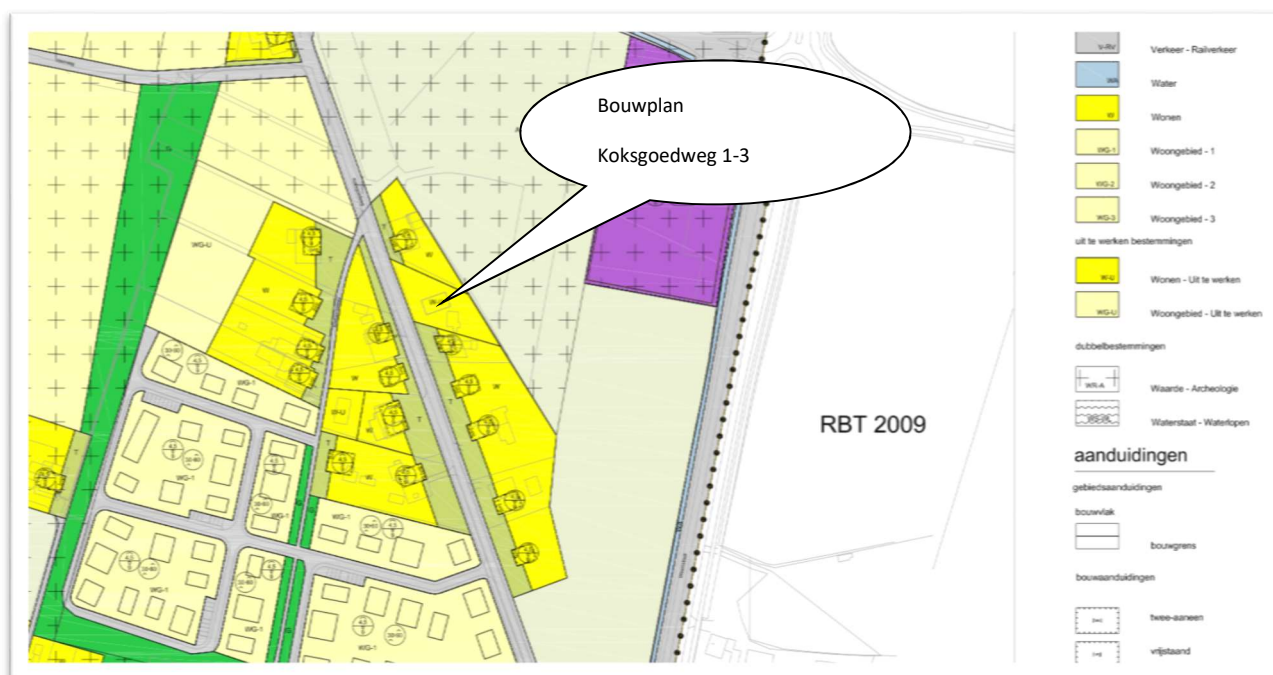
Hoofdstuk 1 Inleiding

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 (hierna bouwplan Koksgoedweg 1-3). Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

1.2 Planologische situatie

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.



Uitsnede bestemmingsplan Heideslag 2009

Bron: Website gemeente Doetinchem, portaal bestemmingsplannen

Deze ruimtelijke onderbouwing is geschreven ten behoeve van de uitwerking van het bestemmingsplan ten aanzien van de inpassing van het onderhavige bouwplan in de lintbebouwing langs de cultuurhistorische Koksgoedweg.

1.3 Conclusie

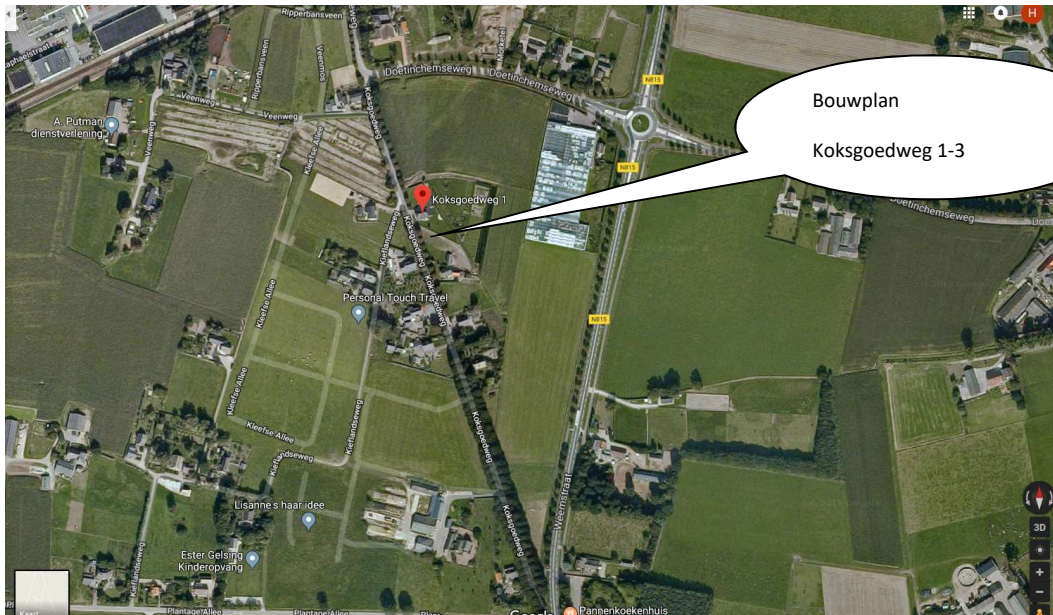
Met een concreet bouwplan zoals het voorliggende vindt invulling plaats van de bestemming “Wonen – uit te werken” met de inpassing van een woning in de lintbebouwing langs de cultuurhistorische Koksgoedweg.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie



Uitsnede Koksgoedweg Wehl

Bron: Google Maps

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 perceel bestaat uit een tweetal paardenweijtjes met een schuurtje. Het schuurtje zal worden gesloopt.



2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen tot realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw. In het bestemmingsplan "Heideslag 2009" is de Koksgoedweg voorzien als een weg met lintbebouwing, met een beoogde bouwkaavel tussen de bestaande woningen met huisnummers 1 en 3.

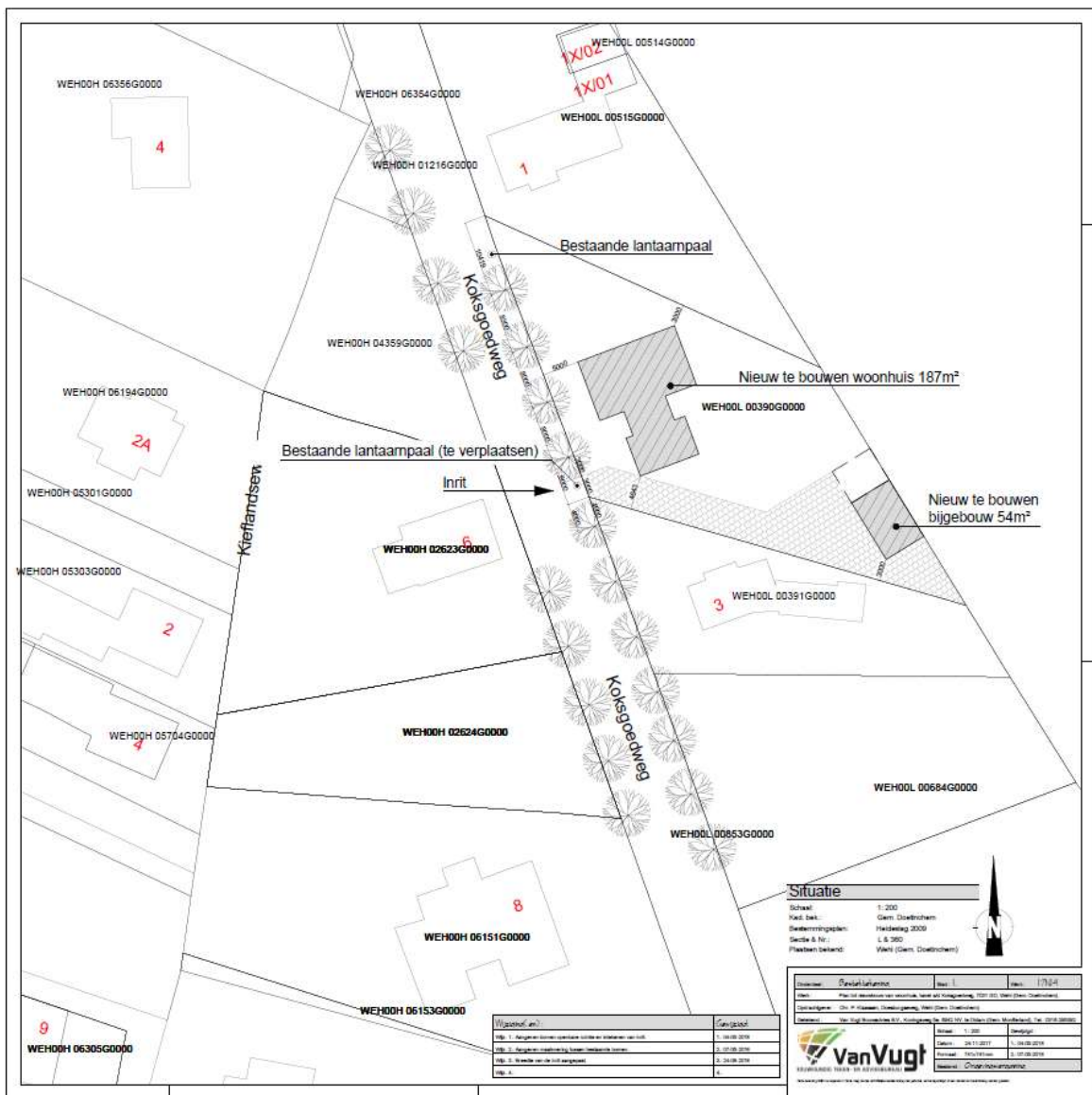
De bestaande situatie betreft 2 paardenweijtjes met een eenvoudige houten paardenstal van ca. 3x10m. met open kap en golfplaten.

Ruimtelijke Onderbouwing Bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3, Wehl



Zicht op het plangebied bouwplan Koksgoedweg 1-3 (weitjes met paardenstal)

Bron: Google Streetview



Situatie bouwplan Koksgoedweg 1-3, Koksgoedweg tussen de nrs. 1 en 3

Bron: Bouwkundig adviesbureau van Vugt

Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

Ruimtelijke analyse

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke structuur van de historische occupatiepatronen langs de Koksgoedweg met lintbebouwing aan deze oude, voormalige dorpsinvalsweg.

Beleidskader

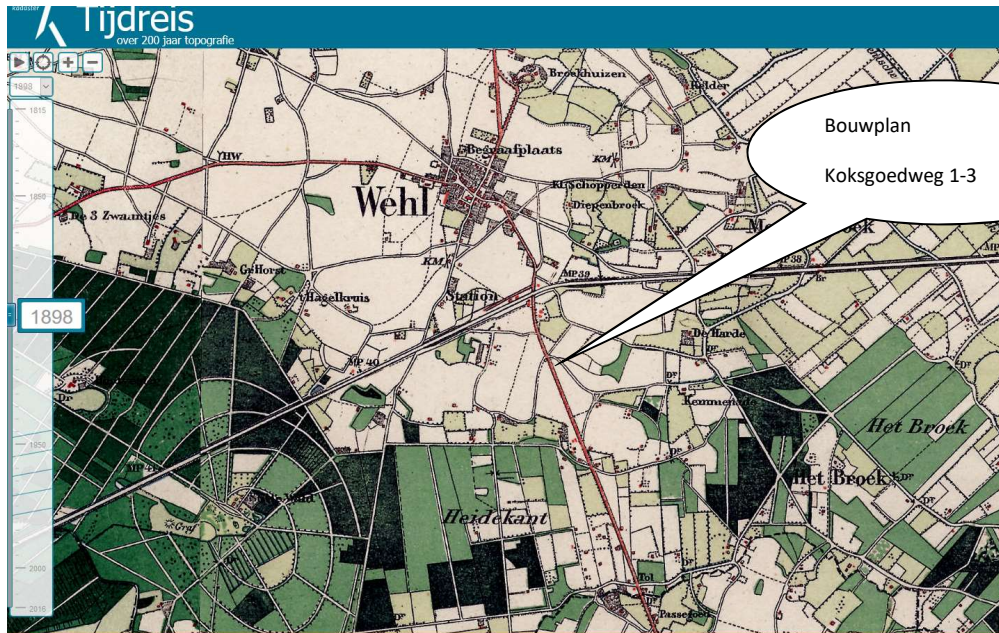
De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden en de ingezette lijn van woningbouw in het bestemmingsplan Heideslag.

Haalbaarheid

Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse

4.1 Landschap



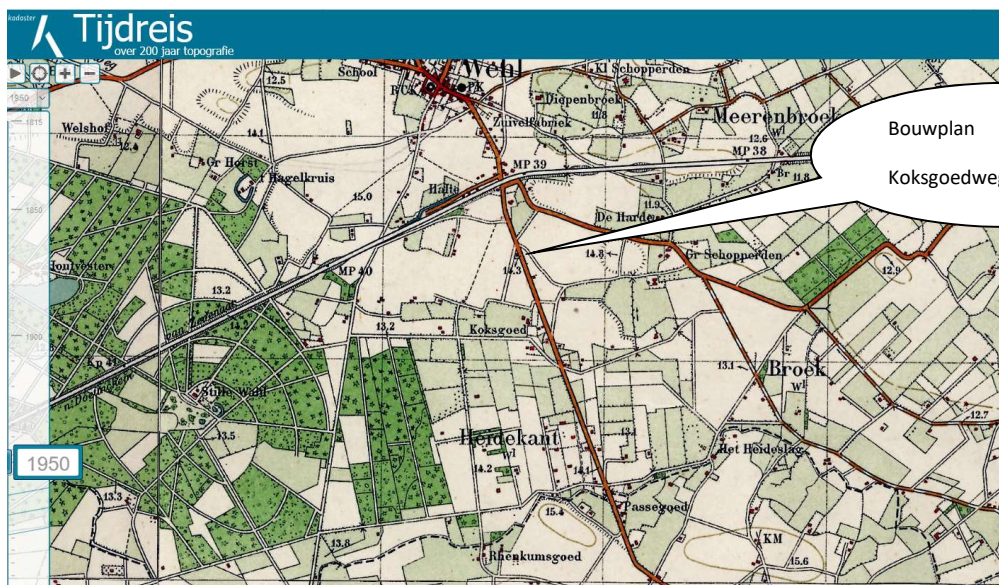
Het plangebied ligt in een oorspronkelijk agrarisch gebied van de enkgonden rond de kern Wehl aan de oude interlokale weg de Koksgoedweg, de verbinding met Kilder via de boerderij "Koksgoed en verder richting 's-Heerenbergh.

De enkgonden liggen/lagen in een cirkel rond het dorp. Langs de Koksgoedweg ontstonden enkele kleine boerderijtjes en woningen in een zone met kleinere akkers op "kampen" met tussenliggende lagere weidegronden. Ten westen van het plangebied ligt het bosgebied Stillewald en het voormalige heidegebied "Heidekant".

4.2 Bebouwing

Rond 1950 waren in een cluster langs de weg en verspreid over het "Koksgoed" agrarisch geïntendeerde woningen gebouwd verspreid over het gebied op de overgang tussen de hogere akkers en de lagere weidegronden langs de Plantage Allee.

Het plangebied ligt op de voormalige enkgonden tussen 2 oudere woningen.





Op de topografische kaart van 2000 is de situatie van het plangebied verdicht met een cluster van woningen en ontstaat lintbebouwing. Rond het plangebied was de grond behoudens weiljes vooral in gebruik als kwekerijgrond. Langs de Koksgoedweg is een zware boombeplanting aanwezig. De doorgaande weg is in functie komen te vervallen met de realisatie van de Weemstraat in de zeventiger jaren van de vorige eeuw als rondweg om het dorp Wehl.

In de stedenbouwkundige visie voor het plangebied “Heideslag 2009” is de Koksgoedweg voorzien om zich verder te ontwikkelen met lintbebouwing. De Koksgoedweg is de cultuurhistorische oude dorpsinvalsweg. Hierlangs stonden al een aantal woningen in lintstructuur en deze wordt versterkt op basis van het bestemmingsplan met groene tuinen langs de weg met bermen en fraaie oude bomen. Het bouwplan voegt zich in deze lintbebouwing en de karakteristiek van het landschap in de dorpsrand van Wehl. De woonwijk Heideslag is in ontwikkeling waardoor de lintbebouwing langs de Koksgoedweg met de laanbomen en de tuinen de groene afronding van het dorp vormt aan de zuidrand van Wehl. Met de inpassing van het bouwplan ontstaat een regelmatig verkaveling.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de gronden agrarisch bestemd, deels bedrijf (kwekerij).





Heideslag: bewust dorps, bewust Wehl

Het dorp Wehl krijgt er met Heideslag een nieuwe wijk bij. In het gebied net even ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk herrijzen de komende jaren tweehonderd tot vierhonderd woningen. Bewust dorps, bewust Wehl is het motto bij de realisatie van het woongebied.

Heideslag wordt begrensd door de Weemstraat, Plantage Allee, de Beekseweg en de spoorlijn. Binnen de wijk zijn straks diverse deelgebieden te onderscheiden met een eigen naam zoals Ripperbansveen, Koksgoed, Kiefland en Motketel.

Dorps wonen Wanneer je bewust kiest voor dorps, dan kies je voor Heideslag. Door voort te borduren op het bestaande karakter en de groene landelijke omgeving van het gebied wordt Heideslag een wijk met een dorpsse uitstraling. Zo komen de woningen niet op een vaste rooilijn te staan om een afwisselend los en landelijk straatbeeld te creëren. Ook de mix van verschillende woningtypen in Heideslag draagt bij aan dit dorpsse gevoel.

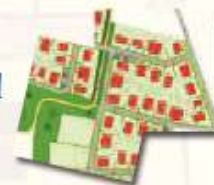
Huidig landschap centraal De kenmerken uit het bestaande landschap staan centraal bij de inrichting van de nieuwe wijk. Zo worden bijvoorbeeld zoveel mogelijk de bestaande kavelgrenzen gehandhaafd en bestaande wegen zoals landweggetjes en kerkpaden gebruikt. De nieuwe weggetjes vallen niet altijd exact samen

met de oude kavelgrenzen maar het vroegere agrarisch patroon blijft herkenbaar.

Ook de bestaande woningbouw en een aantal weilanden die van oudsher in het gebied aanwezig zijn, worden ingepast. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige percelen en de situering van de bestaande woning. De nieuwe woningen moeten dan ook passen bij het huidige landelijke dorps beeld van Wehl.

Groen karakter Het lint van landschapserven met deels groen van de particuliere erven en weideperceeltjes en deels van het daarop aansluitend openbaar groen vormen het centrale groengebied van de wijk. Daarnaast wordt het groene beeld voornamelijk gevormd door de bermen langs de weggetjes en de daarop aansluitende particuliere tuinen van de nieuwe kavels. Verspreid komen in het openbare gebied enkele kleine ruimtes die ingericht kunnen worden als groenplek met speeltoestellen of als pleintjes die vooral ook een ontmoetingsfunctie krijgen. Van oudsher werden in het landschap de kavelscheidingen onder meer gevormd door hagen. Hagen zijn dan ook een onmisbaar element in de vormgeving van een landelijk dorps beeld. Zij ondersteunen de groene uitstraling van Heideslag.

HEIDESLAG bewust dorps, bewust Wehl



De wijk Heideslag krijgt een inrichting met gebiedseigen karakter dat getypeerd is als "bewust dorps, bewust Wehl". Het is een woonwijk met een groene landelijke uitstraling met particuliere erven en weideperceeltjes.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleer het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling Bouwplan Koksgoedweg 1-3, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma. Het betreft hier een uitwerking van het bestaande bestemmingsplan. Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 past daarom in het Rijksbeleid.

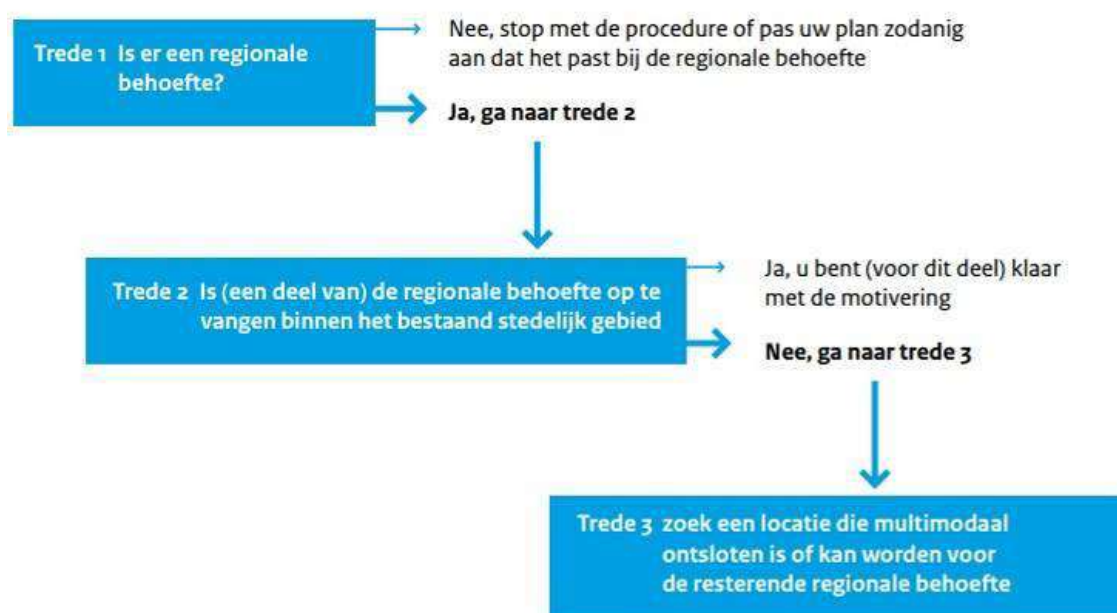
5.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. De Ladder bestaat uit drie treden:

1. trede 1: Behoefte:
voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
2. trede 2: Binnen- of buitenstedelijk:
als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:
als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De navolgende afbeelding toont een schematisch overzicht van de treden van de Ladder.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Trede 0

Bij deze manier van presenteren lijkt het of de eerste stap die genomen moet worden het aantonen van de actuele regionale behoefte is. Maar daaraan vooraf gaat natuurlijk de vraag of de Ladder wel van toepassing is. Daarmee wordt bedoeld dat eerste vast moet staan of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij een "strenge uitleg" van het begrip "stedelijke ontwikkeling" zou nagenoeg ieder bouwplan daaronder vallen. Dat is echter nooit de bedoeling geweest.

In de eerste plaats blijkt dat uit de achtergrond van en motivatie bij de Ladder, zoals die is opgenomen in de SVIR. De Ladder is bedoeld om een goede afweging te kunnen maken bij de regionale planning van met name nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

In de tweede plaats blijkt dit uit de publicatie van de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" op de website de Rijksoverheid. In de Handreiking wordt een nadere omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" gegeven. Het gaat daarbij om:

- werken: (1) bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, (2) industrieterreinen (3) gemengde terreinen, (4) zeehaventerreinen en (5) kantoorlocaties;
- detailhandel: de Ladder richt zich op initiatieven voor stedelijke detailhandel in stedelijke centra, subcentra en in woonomgevingen en op de grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandelsvestigingen (woonboulevards, bouwmarkten, factory outlet, retailparken, et cetera);
- overige stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om overprogrammering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

In de derde plaats blijkt dit uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Na de inwerkingtreding van de Ladder in 2012 is er een stroom uitspraken van de ABRS op gang gekomen, waarbij op veel punten een nadere interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten, die nu als richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor negen woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling kan geconcludeerd worden, dat de voorliggende ontwikkeling waarbij een vrijstaande woning gebouwd wordt, niet gerekend kan worden tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Hiermee voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien is het bouwplan een uitwerking van een bestaand bestemmingsplan, een voorziene inpassing en passend in de regionale woningbehoefte.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de -verordening Gelderland in werking getreden. Daarna zijn een aantal besluiten genomen waardoor de omgevingsverordening aangepast is. De Omgevingsverordening Gelderland van 11 november 2015 geldt nu als uitgangspunt.

Momenteel is de provincie bezig om een nieuwe Omgevingsverordening op te stellen. Deze nieuwe Omgevingsverordening is op 12 juli 2016 ter inzage gegaan. De nieuwe Omgevingsverordening bevat geen wijzigingen voor het plangebied ten opzichte van de huidig geldende Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Via co-creatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie er naar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

Onderzoek en conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing:

Nieuwe woonlocaties

De uitwerking van het bestemmingsplan en het voorliggende bouwplan passen in het vigerende bestemmingsplan en in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

5.3.2 Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de Omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Omdat de ladder van toepassing is op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, komt de ladder hier apart aan de orde.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie paragraaf 5.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan is in deze paragraaf getoetst aan de landelijke ladder.

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebieden en gebouwen te benutten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe gebieden of gebouwen. Een goede afweging vraagt om kennis van de bestaande voorraad, gekoppeld aan kennis over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland?
- zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Belangrijk is het voorkomen van het vastleggen van bijvoorbeeld woningbouwcapaciteit in uitleglocaties, waardoor transformatie van gebieden en/of (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte:

- alle nieuwe woningen dienen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda te passen,
- er moet een aangetoonde (regionale) behoefte zijn en de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is verder het volgende van belang:

- bij grootschalige ontwikkelingen is een afweging op grond van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik nodig. Een ontwikkeling is grootschalig als de situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (zoals milieuhinder, verkeersaantrekkende werking) het karakter van het betreffende buitengebied verandert.
- bij kleinschalige ontwikkelingen is een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig.

Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Deze woning is regionaal afgestemd in het woningbouwprogramma, zie hiervoor paragraaf 5.5.2 Herziene woningbouwstrategie 2015. De woning kan gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling waardoor een verdere toetsing aan Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig is.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor een nieuwe vrijstaande woning in een bestaande woonwijk en in een uit te werken zone van het bestemmingsplan.

Voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke ontwikkelingen beschreven voor de ontwikkeling.

5.3.3 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Gelderland op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling Bouwplan Koksgoedweg 1-3 zijn de volgende regels in de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

Nieuwe woonlocaties

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Het onderhavige bouwplan past in de omgevingsverordening door nadere invulling en uitwerking van een bestaande zonering in het geldende bestemmingsplan.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

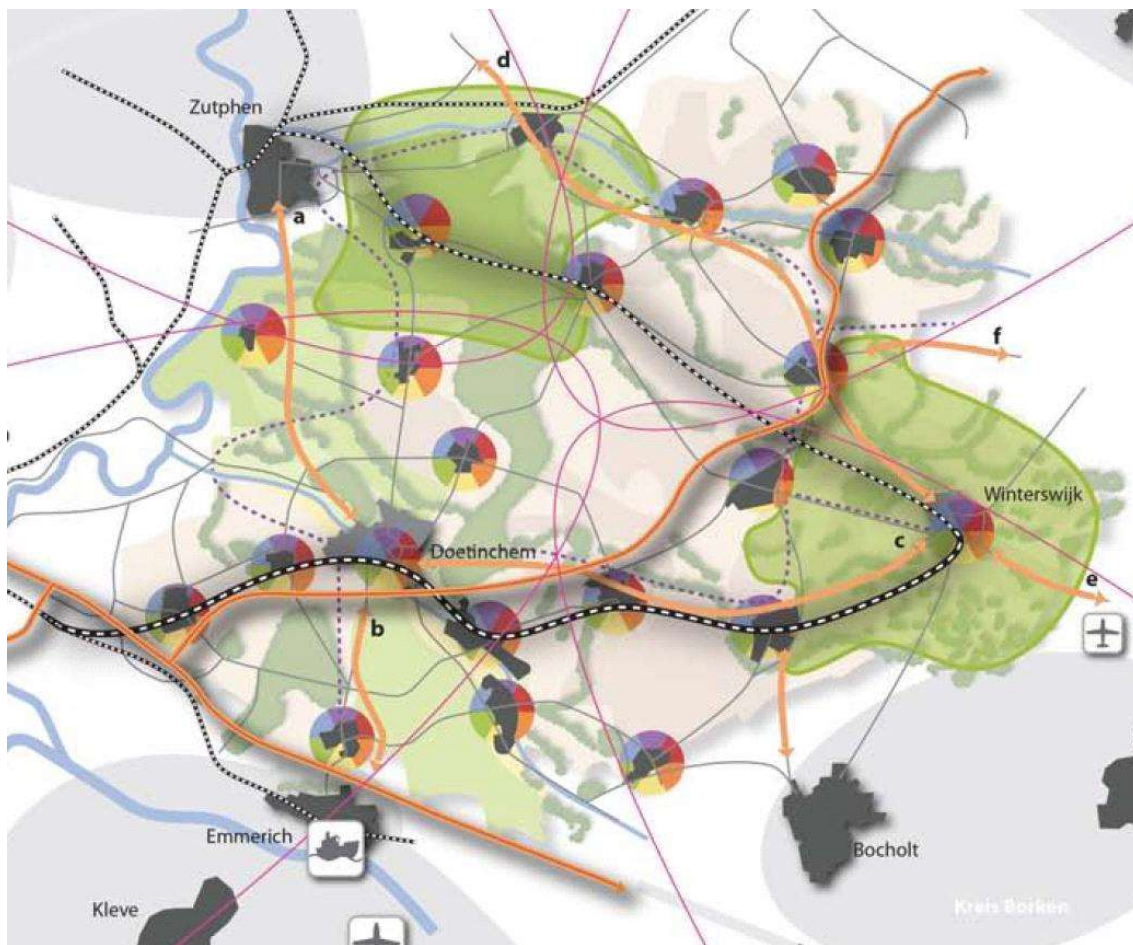
5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 ligt in een bestaand woongebied en heeft geen invloed op het omliggende landschap buiten de woonwijk.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is. Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 ligt nabij de spoorlijn Arnhem-Doetinchem-Winterswijk maar heeft hier geen invloed op.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Uft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in

voorbereiding. Het bouwplan voegt zich in bestaand woongebied Wehl en toekomstige bewoners maken van het lokale voorzieningenniveau.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd. Het bouwplan heeft geen invloed op dit beleidsveld.

5.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbesteden zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025, maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de lokale woonagenda, verder uitgewerkt. Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 past in de Regionale woonagenda en is voorzien in het bestemmingsplan Heideslag 2009.

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 5.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2015 en paragraaf 5.5.4 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving in het buitengebied;
- economische kansen.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van

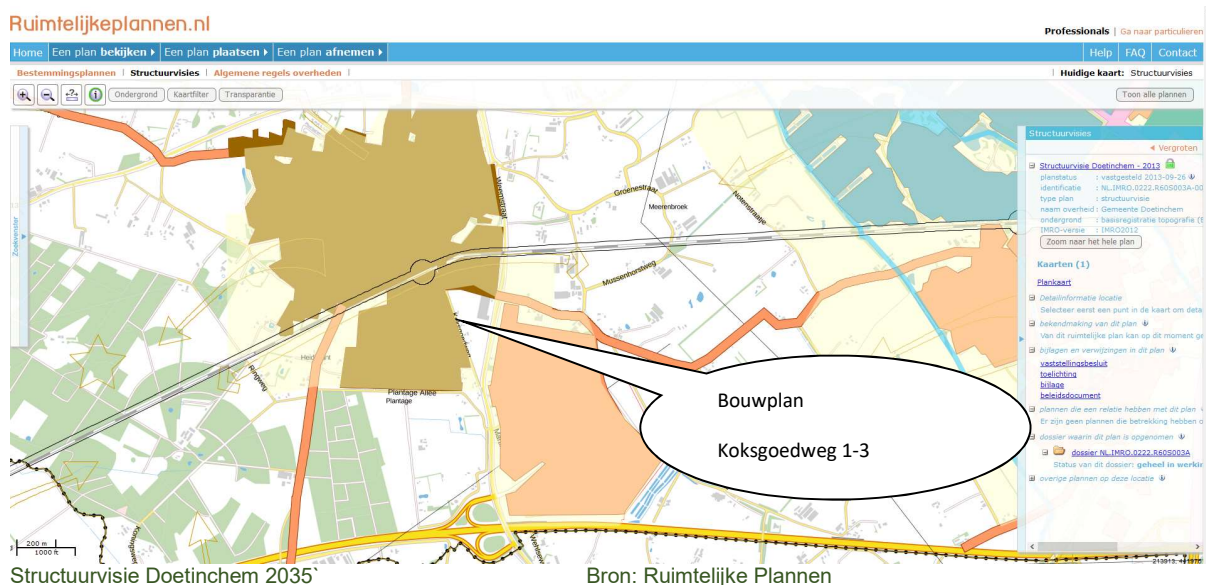
bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving in het buitengebied

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.



Onderzoek en conclusie

Het plangebied bouwplan Koksgoedweg 1-3 past in de Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente met de visie op woningbouw Heideslag tussen kern Wehl, Koksgoedweg en de Plantage Allee.

5.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote "winsten" behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

In het bestemmingsplan Heideslag 2009 heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 20 m² op de grond gerealiseerd worden. Hiermee is de maximale oppervlakte maat op de grond voldoende. In het bestemmingsplan is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden.

Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 zal duurzaam worden ontwikkeld en met plaatsing van vergunningsvrije zonnepanelen en andere voorzieningen die bijdragen aan de energieneutraliteit.

5.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2015

De gemeente Doetinchem heeft het kwantitatieve deel van de regionale woonagenda uitgewerkt in de Herziene woningbouwstrategie 2015. Deze is op 5 november 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Ongebruikte woningbouw mogelijkheden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten verdwijnen. Zodat de gemeente kan sturen, welke woningen wanneer en waar gebouwd worden. Hierdoor krijgt de gemeente de regie over het bouwen van nieuwe woningen. In de herziene woningbouwstrategie is vastgelegd, dat in Doetinchem tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen mogen worden toegevoegd.

Kortom, met de herziene woningbouwstrategie wordt geregeld dat niet passende woningbouwinitiatieven geschrapt of tegengehouden kunnen worden, terwijl daartegenover de mogelijkheid gecreëerd wordt om mee te kunnen werken aan gewenste initiatieven. De gemeente krijgt hierdoor meer sturing op de woningbouwmarkt en daarmee op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

De herziene woningbouwstrategie is nader uitgewerkt met de uitvoering herziene woningbouwstrategie, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 22 september 2016.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 past in de herziene woningbouwstrategie 2015 met de voorziene uitwerkingszone in het bestemmingsplan Heideslag.

5.5.5 Planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- b. de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers,

toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

De onderstaande uitgangspunten van het Planologisch beleid 2011 zijn relevant voor de omgevingsvergunning van Bouwplan Koksgoedweg 1-3.

5.5.5.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen (woningen) moeten in een bouwvlak worden gerealiseerd. De bouwvlakdiepte is bij rijwoningen in principe 13 meter en bij vrijstaande en dubbele woningen 15 meter. Voorwaarde is wel, dat een afstand van minimaal 8 meter resteert tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens.

In situaties, waarbij de achterste perceelsgrens niet evenwijdig loopt aan (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (een 'schuin lopende' perceelsgrens), moet maatwerk worden geleverd en is eventuele medewerking aan een uitbreidingsplan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie ter plekke. Medewerking kan in dat geval slechts worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking.

Hoofdgebouwen moeten in principe minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Langs openbaar gebied kan echter 2 meter voldoende zijn. De grond(en) in kwestie draagt/dragen dan de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een vergelijkbare bestemming. Dit is acceptabel omdat de openheid opzij van de bebouwing is gegarandeerd. Er ontstaat dan geen aaneengesloten bebouwing.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels om het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in principe 6 respectievelijk 10 m. Als er sprake is van een bijzondere bouwstijl, dan worden in het bestemmingsplan afwijkende hoogtenormen opgenomen (maatwerk).

Om in de toekomst levensloopbestendige woningen mogelijk te maken is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning in elk geval een minimale voorgevelbreedte van 6 meter hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw.

Bijbehorende bouwwerken

Situering

In het bestemmingsplan is een bouwperceel opgedeeld in twee bestemmingsvlakken: "Wonen" en "Tuin". Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) kunnen in de regel slechts op grond met de bestemming "Wonen" worden gerealiseerd, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Met 'voorkant' wordt hier de voorgevel van het hoofdgebouw bedoeld en niet de voorzijde van bijvoorbeeld een erker of een toegangspartij.

De voortuin moet in principe gevrijwaard blijven van bijbehorende bouwwerken. Er geldt een uitzondering voor erkers, toegangspartijen en overkappingen (zie paragraaf 5.5.5.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen). Voor het overige kunnen slechts zogenaamde andere bouwwerken geen gebouwen zijnde in de voortuin worden gerealiseerd.

Bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Bij hoekwoningen moet meestal maatwerk worden geleverd. Dat gebeurt in het bestemmingsplan in kwestie.

Maatvoering

Per woning mag een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Als de bouw mogelijkheden bij recht voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken zonder dat dit ten koste gaat van deze 100 m².

Naast de genoemde oppervlakenorm, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van het totale bouwperceel in de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 meter. Als een bijbehorend bouwwerk wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, geldt als goothoogte maximaal de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van dat gebouw, verhoogd met 30 centimeter (voor de dakconstructie). De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 meter zijn.

Gebruik als woonruimte

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonruimte. Daarbij mag (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouw grens worden overschreden. Uit oogpunt van privacy moet bij bouwwerken buiten het bouwvlak wel een afstand van minimaal 8 meter in acht genomen worden tussen woonruimte en de achterste perceelsgrens. Van deze bepaling kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het gebruik tot een afstand van minimaal 3 meter uit de achterste perceelsgrens. Een afwijking kan uitsluitend worden verleend als op de aangrenzende grond(en), ter hoogte van het geplande bijbehorende bouwwerk, geen woningbouw mogelijk is doordat daarop een groen-, natuur-, water, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Bij een schuin lopende perceelsgrens geldt maatwerk.

De bouwvoorschriften voor bijbehorende bouwwerken zijn in die gevallen onverminderd van toepassing. Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

5.5.5.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

Erkers en toegangspartijen

De erker/toegangspartij moet qua omvang en vormgeving duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Het bouwwerk moet daarom aan de volgende eisen voldoen. Een erker of toegangspartij mag maximaal 1,50 meter diep zijn. Voorts mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn, vermeerderd met 30 centimeter (voor de dakconstructie). Om esthetische redenen mag de erker/toegangspartij nooit hoger zijn dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw. Tot slot mag het bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.

In hoeksituaties, waar op grond van het bestemmingsplan sprake is van twee voorgevels kunnen desgewenst twee erkers worden geplaatst.

Overkappingen

Voor een overkapping (veelal gebruikt als carport) geldt dat deze onder bepaalde voorwaarden ook mag worden gebouwd naast en vóór de woning, op plekken waar geen bijbehorende bouwwerken ('bijgebouwen') zijn toegestaan. Het gaat dan om gronden met zowel de bestemming "Wonen" als "Tuin". Een overkapping is er toelaatbaar vanwege het open karakter. Een overkapping mag dan ook maximaal drie wanden hebben. En die wanden mogen uitsluitend worden gevormd door bestaande constructies. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zijgevel van een woning, een voorgevel van een garage/berging en/of een erfscheiding. Een overkapping kan en mag dus nooit 'eigen' wanden hebben. Een vrijstaande overkapping is dus geheel open.

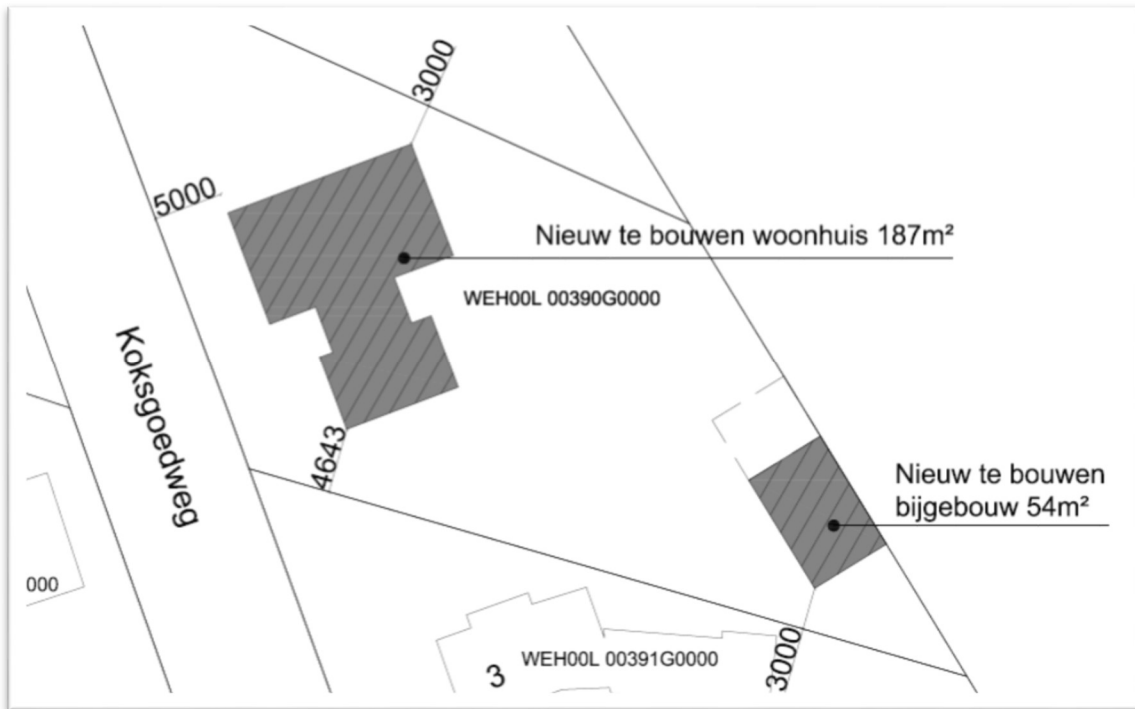
Een overkapping mag een oppervlakte hebben van maximaal 30 m², met dien verstande dat een bebouwingspercentage geldt van 50%. Voor grond met de bestemming "Tuin" mag maximaal 50% van het gehele bouwperceelsgedeelte worden bebouwd dat die bestemming heeft. De oppervlakte van een overkapping binnen de bestemming "Wonen" telt gewoon mee met de per woning toelaatbare oppervlakenorm van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Voor een overkapping geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Deze hoogte is veelal voldoende om een camper onder de overkapping te kunnen stallen. Als de overkapping wordt aangebouwd aan een bestaand gebouw, dan gelden afwijkende hoogtenormen.

Wordt een overkapping aangebouwd aan een hoofdgebouw (woning), dan geldt als maximale goothoogte de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van dat gebouw, vermeerderd met 30 centimeter. Als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk als maximum goothoogte. Als in de bovengeschetste gevallen de goothoogte hoger wordt dan 3 meter, dan geldt een bouwhoogte die 50 centimeter ligt boven de 'nieuwe' goothoogte.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken tot een bouwhoogte van 3,5 meter. Afwijken kan alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend als de situatie ter plaatse (grootte en situering van het bouwperceel, omvang van de woning en afstand tot de openbare ruimte) er zich voor leent.

Het bouwplan in relatie tot het planologisch beleid 2011



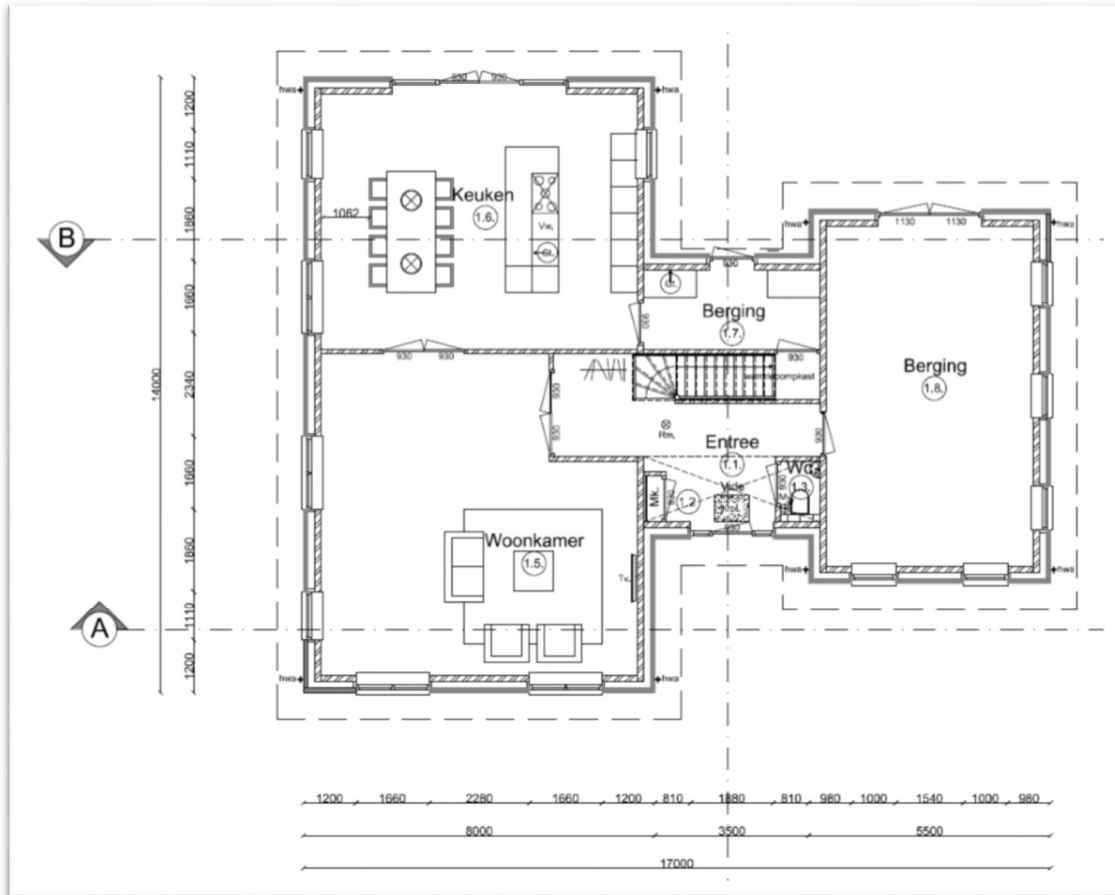
- ✓ Eis: hoofdgebouw >8m achtergrens, min 3m. zijgrens, max 50% bebouwd, -> voldoet



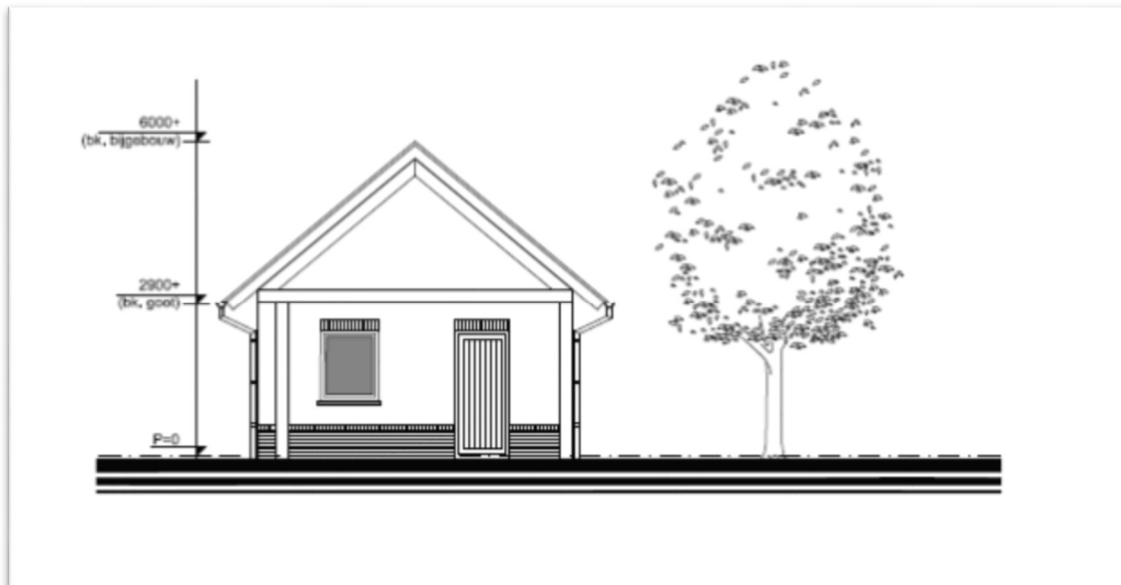
Vooranzicht woonhuis (Nieuw)

- ✓ Eis: hoofdgebouw max 6m goot, max 10m nok -> voldoet

Ruimtelijke Onderbouwing Bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3, Wehl



✓ Eis: hoofdbouw min 6m breed, bouwdiepte max 15m -> voldoet



✓ Eis: bijgebouw tot op de perceelgrens, max 100 m2, hoogte max 6m -> voldoet

Onderzoek en conclusie

De uitgangspunten van het Planologisch beleid 2011 zijn verwerkt in de omgevingsvergunning van Bouwplan Koksgoedweg 1-3 (zie ook tekeningen paragraaf 2.2, blz. 5 en verder)

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 woning. Voor de bouw moet rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals beschreven in deze paragraaf. Hiermee is het plan in overeenstemming met het Planologisch beleid 2011.

5.5.7 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden. Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen.

Het Waterplan Doetinchem is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen. In het Waterplan Doetinchem zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan Doetinchem uit 2003 vormt samen met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 6.8 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Waterplan Doetinchem.

5.5.8 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

Onderzoek en conclusie

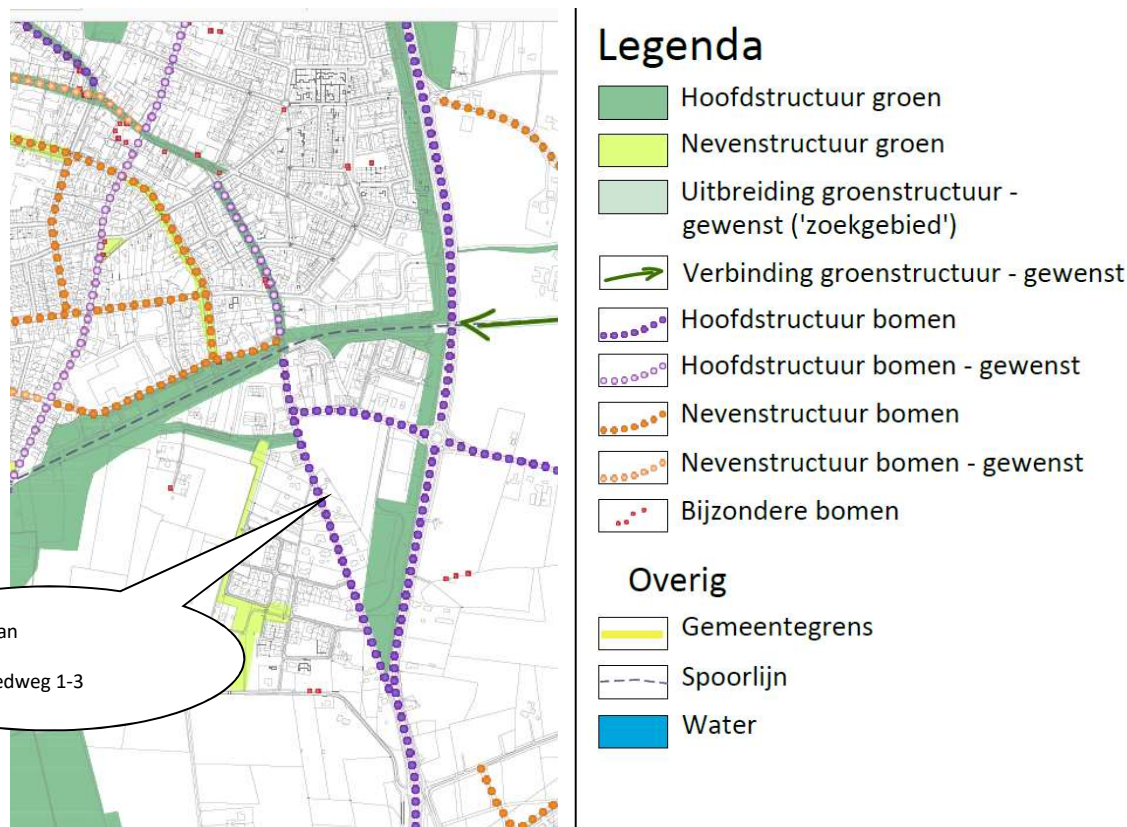
De groenstructuur in het plangebied Bouwplan Koksgoedweg 1-3 bestaat uit de laanbomen en

bermen langs de Koksgoedweg. In het bestemmingsplan Heideslag 2009 is al rekening gehouden met de inpassing en bescherming van deze kernkwaliteiten voor de wijk en de groene omgeving. Het bouwplan heeft geen invloed op de groenstructuur. De woning voegt zich in de bestaande lintbebouwing langs de Koksgoedweg. De inrit naar de woning wordt ingepast tussen de bestaande bomen.

5.5.9 Bomenbeleid en de Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.



Fragment kaart Groenstructuurplan, Wehl

bron: Gemeente Doetinchem

Onderzoek en conclusie

De aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de kapverordening en de eisen van een kapvergunning. De inrit wordt tussen de bomen op voldoende afstand ingepast en zonder schade aan de wortels van de bomen.

De bomen langs de Koksgoedweg zijn beschermd in het Bomenbeleid en de Bomenverordening. Het bouwplan schaadt de kwaliteiten niet.

5.5.13 Continuïteit in Karakter Cultuurhistorie Doetinchem

Najaar 2017 is de nota Continuïteit in Karakter Cultuurhistorie Doetinchem vastgesteld door de gemeenteraad. De nota vormt de leidraad voor het cultuurhistorisch beleid van Doetinchem in de komende jaren. Speerpunten uit de nota zijn:

- het vergroten van besef, waardering en inzet bij onze inwoners voor cultuurhistorisch erfgoed
- de zorg voor duurzame instandhouding en herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed
- aandacht voor visualisatie en exposure van erfgoed
- het vervullen van een inspiratierol van cultuurhistorie bij planontwikkeling

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over onder meer de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem en het landelijk gebied. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden en structuren, onder en boven de grond. Voor een aantal panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor andere loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die niet in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Dit kan door de aanwijzing als beeldbepalend pand of als karakteristieke boerderij als voortvloeisel uit de Erfgoedverordening, of via het bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status. Meer hierover in de paragraaf Cultuurhistorisch erfgoed.

Onderzoek en conclusie

Het Bouwplan Koksgoedweg 1-3 voegt zich in de lintbebouwing langs de Koksgoedweg en draagt bij aan de accentuering van de historische dorpsontsluitingsweg met clusters historische bebouwing (zie ook paragraaf 6.9.2).

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten 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. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

6.2 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk. Daarom is voor het onderhavig plan een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door bureau Ecopart, zie bijlage. 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.

Conclusie

Voor dit plan is een bodemonderzoek verricht. Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat vanuit de bodemkwaliteit er geen belemmering is voor de doorgang van de voorliggende ontwikkeling.

6.3 Akoestiek

6.3.1 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.

Onderzoek en conclusie

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.

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.

6.3.2 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.

Onderzoek en conclusie

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 noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan Koksgoedweg 1-3.

6.3.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

Het onderhavige plangebied Bouwplan Koksgoedweg 1-3 ligt op ca. 500 m van de rand van het regionale A18 Bedrijvenpark. Het bedrijvenpark heeft geen invloed op het plangebied.

6.4 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 de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert.

Onderzoek en conclusie

Omdat het voorliggende bouwplan een uitwerking is van de zoning in het bestemmingsplan en geen nieuwe ontwikkelingen bevat die niet al via een eerdere procedure zijn toegelaten, is de NIBM-toets niet relevant. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Input

De CROW-richtlijnen (ASVV 2012, 6.3.3.2 en publicatie 317) geven voor een *vrijstaande koopwoning in een weinig stedelijk gebied en de categorie 'rest bebouwde kom'* een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal aan.

Het gaat hierbij om een gemiddelde per woning per weekdag, voor omrekening naar werkdaggemiddelden moet een factor 1,11 worden gehanteerd.

Zie onderstaande tabel:

*Wegontwerp bibeko met ASVV/ASVV 2012
Deze tekst is gepubliceerd op 30-10-2012*

6.3.3.2 Hoofdgroep wonen

koop, vrijstaand									
	Parkeercijfers (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	
sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6	
matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6	
weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	
niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft I en M in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 15-05-2018

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke

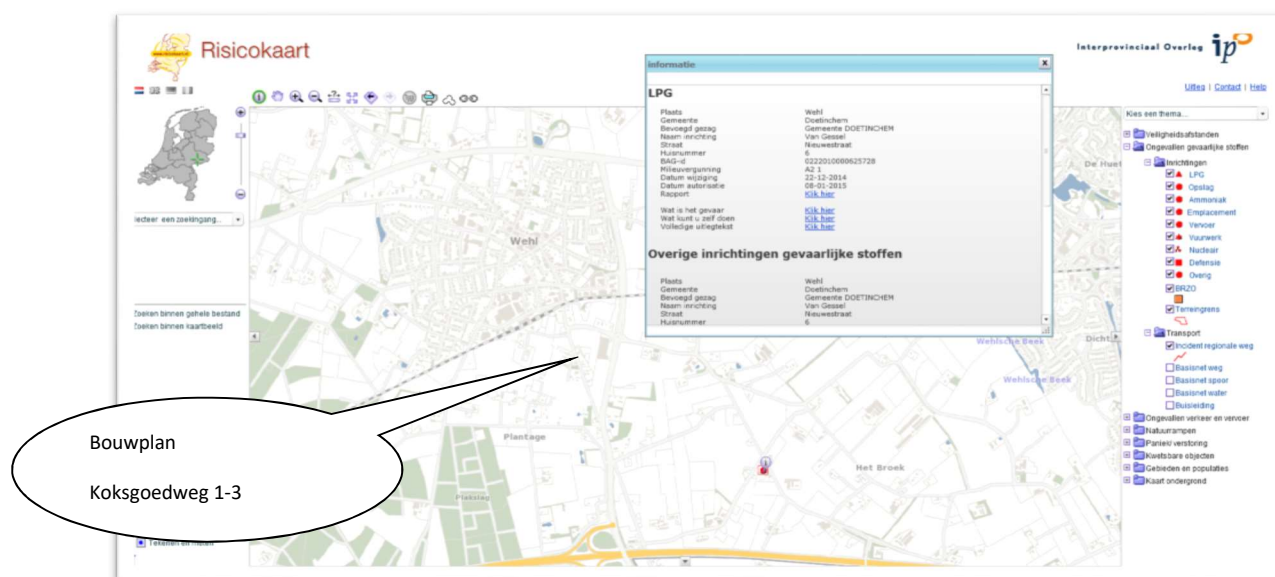
stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Onderzoek

Nabij het plangebied liggen geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen.

Het LPG vulstation aan de Nieuwestraat 6 ligt op ca. 1 km en vormt geen belemmering.



Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Koksgoedweg 1-3 ten aanzien van het beleidsaspect externe veiligheid.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het meest nabije bedrijf met een milieuzonering is de Plantenkwekerij met kassen aan de Doetinchemseweg op ca. 100m. Deze vormt met een grootste hindercirkel van 50m. geen belemmering. Rond het plangebied zijn bedrijven gevestigd die een bedrijfsbestemming hebben en houden. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen. Bij hergebruik van gebouwen moet rekening gehouden worden met de richtafstanden van bestaande bedrijven. Omdat het bestemmingsplan niet rechtstreeks andere functies toelaat, zal dit, indien van toepassing, bij de nieuwe planvorming van de herontwikkeling aan de orde komen. Voor het voorliggende bouwplan Koksgoedweg 1-3 vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering.

6.7 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Ruimtelijke Onderbouwing Bouwplan Koksgoedweg tussen 1 en 3, Wehl

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wehl en ten oosten van het bosgebied Stillewald.

Het plangebied valt buiten de Europese vogel- en habitatrictlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden en ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.



Zicht op het plangebied vanaf de Koksgoedweg

Onderzoek en conclusie

In 2008 is door Stichting Staringadvies een Natuuronderzoek uitgevoerd voor Wehl Zuid in het kader van de voorgenomen woningbouwplannen Heideslag. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de Flora en Faunawet. (voorloper van de huidige Wet natuurbescherming) De voor het plangebied aangetroffen beschermde soorten en ecologische kwaliteiten zijn:

8 Conclusies Flora- en faunawet

8.1 Flora

Een ontheffing voor de aangetroffen tabel 1 soorten is in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk

8.2 Fauna

8.2.1 Broedvogels

Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren of ruim voor het broedseizoen starten zodat vestiging voorkomen kan worden. Er vindt dan geen verstoring van broedvogels plaats.

Voor steenuilen is een ontheffing noodzakelijk en moeten compenserende maatregelen genomen worden.

8.2.2 Vleermuizen

Verblijfplaatsen (zomerverblijven en kraamkolonies) van vleermuizen (tabel 3) zullen door de werkzaamheden niet vernietigd worden. Door de inrichting zal op enkele plekken in het plangebied een verschuiving van de kwaliteit ontstaan. Op locaties met sterke verstening en toename van verlichting zal de kwaliteit verminderen. Om dit te mitigeren worden enkele aanbevelingen gedaan als het aanbrengen van sterke groenstructuren en realisatie van vleermuisverblijven voor het versterken van de lokale populatie. Door realisering van beide aanbevelingen blijft het gebied geschikt voor vleermuizen.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

8.2.3 Overige zoogdieren

Een ontheffing voor de aangetroffen tabel 1 soorten is in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk

8.2.4 Amfibieën

Een ontheffing voor de aangetroffen tabel 1 soorten is in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk

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.

6.8 Water

6.8.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 zijn door het Waterschap Rijn en IJssel opgestelde uitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodem en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Voor de omgeving van het plangebied Bouwplan Koksgoedweg 1-3 staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

De ontwikkeling sluit aan op de algemene doelstellingen zoals aangegeven in het waterbeheerplan.

6.8.2 Watersysteem

Het bouwplan ligt binnen de bebouwde kom van Wehl ten zuiden van de kern op de zandige hogere delen (15.00 m. + NAP) op het zogenaamde "Oost-Nederlandse Plateau" In de directe omgeving van het plangebied is geen waterloop van het waterschap aanwezig. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting Oude IJssel in noordelijke richting.

6.8.3 Waterplan

In paragraaf Waterplan Doetinchem is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

6.8.4 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 in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee

Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater- kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Aandachtsthema's		
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 in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig aspect

Het initiatief betreft de realisatie van 1 nieuwe woning met dakoppervlak en oprit met beperkt gevolg voor de waterhuishoudkundige situatie

Conclusie:

Het hemelwater van dakoppervlakte en oprit zal op de eigen tuin worden afgewaterd en geïnfiltreerd. Dit voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap.

6.9 Archeologie en 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.

6.9.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

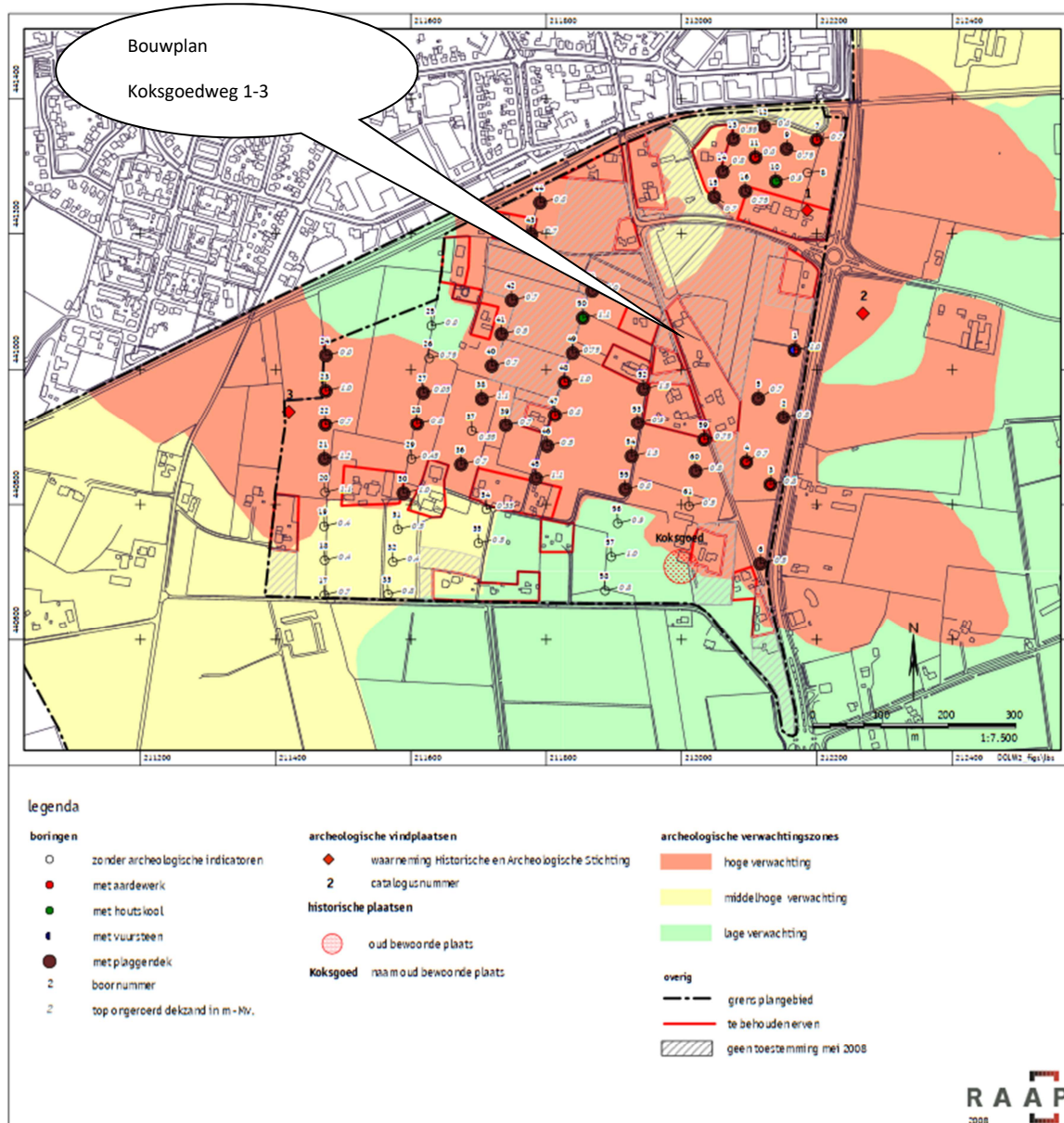
De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek. De geldende meest recente versie van de kaarten is terug te vinden op

http://www.doetinchem.nl/cultuurhistorie/rapporten_43307/item/archeologische-waarden-en-verwachtingskaarten_45965.html

De uitgangspunten voor het archeologiebeleid sluiten al aan op het nieuwe beleid, die regionaal is opgesteld. Dit beleid staat in de nota 'Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek' (vastgesteld in 2013). Dit beleid geeft een verlichting van de grenzen voor archeologisch onderzoek. De gebieden zoals deze in de archeologische beleidskaarten onderscheiden zijn, veranderen hier niet door. Wel zijn er nu in de basis 5 verschillende niveaus van bescherming.

Het plangebied bouwplan Koksgoedweg 1-3 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.



Figuur 1. Resultaten verkennend booronderzoek op verwachtingskaart Land van Wehl (van Straten, 2007).

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.

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.

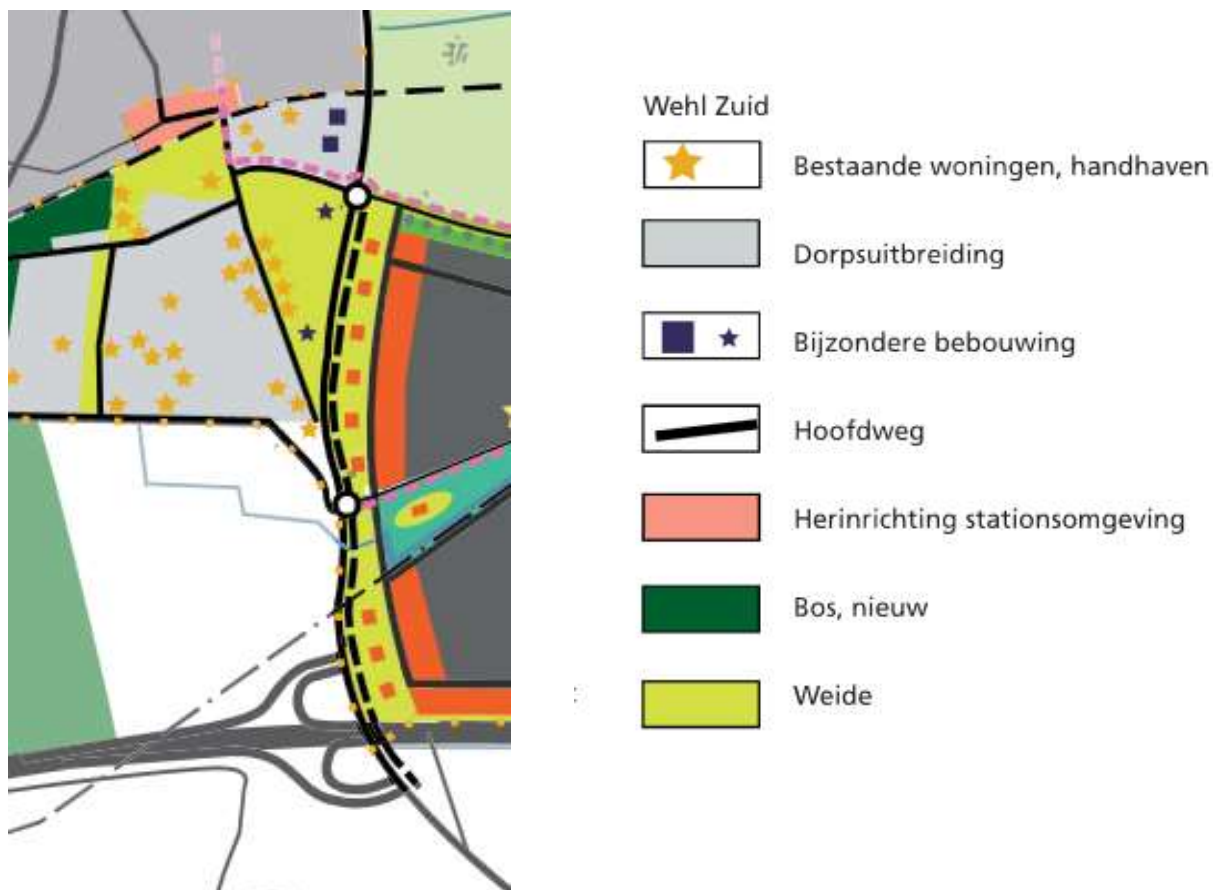
Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10):

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.9.2 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.

In het structuurplan Land van Wehl (2007) is de omgeving plangebied bouwplan Koksgoedweg 1-3 en de woonwijk Heideslag opgenomen als "Wehl zuid".



De bestaande bebouwing is voorzien om als te handhaven opgenomen te worden in structuurvisie. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Het bouwplan Koksgoedweg 1-3 voegt zich in het ensemble van de historische bebouwing langs de Koksgoedweg en versterkt de lintbebouwing.

6.10 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zijn:

- de functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30km/h en voor ontsluitingswegen 50 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingsstraten waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Kunstmatig ingepaste maatregelen, zoals veel borden en bloembakken op de weg hebben vaak wel een kort effect op de rijsnelheid, maar zijn geen duurzame oplossingen. De omgeving en weg als geheel moeten zorgen voor het gewenste rijgedrag

zodat deze kunstingrepen overbodig zijn.

Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijnsnelheid.

Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillingshinder en toename van de geluidsoverlast. Met deze bijeffecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten. Voorbeelden zijn: een smaller wegprofiel, toepassing van andere materialen en kleuren, afwisselend parkeren aan weerszijden van de weg, afwisseling met groen, doorzicht beperken, beperken van rechtstanden enzovoort. Drempels en plateaus die op een logische plaats zijn gesitueerd (rekening houdend met de afstand tot de woning) en volgens de richtlijnen van het CROW (publicatie 172) zijn aangelegd kunnen bij uitzondering worden toegepast.

Het plangebied ligt aan de Koksgoedweg, een historische dorpsontsluitingsweg. De weg is na de aanleg van de Weemstraat in de zeventigerjaren van de vorige eeuw al afgesloten voor doorgaand verkeer. Aan de weg lagen al clusters woningen en deze zijn nu binnen het bestemmingsplan voorzien te ontwikkelen tot een lintbebouwing van vrijstaande woningen. Er is nu sprake van gebiedsontsluiting van de woonbuurt Heideslag. De inrichting van de weg en aftakkende wegen zijn ingericht voor dit doel en het beoogde verkeersregiem van 30 km zodra de woonwijk afgerond is. Momenteel is de weg onderdeel van de woonwijk in aanbouw en aangewezen als bouwweg.



Voetgangers

De Koksgoedweg is onderdeel van de woonbuurt Heideslag. Deze is ingericht met woonstraten van voldoende breedte en geschikt voor alle verkeer en met vrijliggende voetpaden/trottoirs voor voetgangers. Er is in de woonbuurt alleen sprake van bestemmingsverkeer.

Fietsstructuur

De omgeving van het plangebied is in ontwikkeling en onderdeel van de woonbuurt Heideslag. Dit is een voor fietsers aantrekkelijk ingerichte woonbuurt met woonstraten en goede verbinding met het centrum van Wehl en het buitengebied.

Openbaar vervoer

Het treinstation ligt op 250 m. en is (in de nabije toekomst na afronding woonbuurt) te voet bereikbaar over vrij- liggende voetpaden.

Parkeren

De normering uit het gemeentelijk parkeerbeleid, vastgelegd in de parkeernota van Doetinchem (vastgesteld op 8 juni 2017 door de gemeenteraad), zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden.

Het initiatief betreft een vrijstaande woning op een kavel met een uit te werken bestemming wonen binnen een bestaand bestemmingsplan (Heideslag 2009). Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Er zijn ruime mogelijkheden op het perceel voor parkeren voor ca. 4 tot 5 auto's. Daarmee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

6.11 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Koksgoedweg 1-3 is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Ook de kosten die afgesproken zijn tussen de vorige eigenaar en de gemeente zijn nog steeds van toepassing en zullen door de nieuwe eigenaar aan de gemeente voldaan moeten worden. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Een en ander zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Voor de gemeente Doetinchem zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van aanvragers. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

Bijlagen

Verkennend bodemonderzoek, Ecopart, rapportnr. 16309, dd. 22 12 2017;

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Ecopart, rapportnr. 16306, dd. 22 11 2017;

Bureau- en Inventariserend veldonderzoek, Synthegra, rapportnr. S170099, dd. 16 04 2018;

Quickscan natuurtoets, Staring Advies, rapportnr. 1890, dd. 10 07 2018;

Boombeschermende maatregelen Koksgoedweg (003) .