

Toelichting planonderdelen 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-1G'

Vooraf

Dit document bevat een toelichting en beschrijving van de verschillende wijzigingen die onderdeel zijn van het genoemde wijzigingsbesluit van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem (de planonderdelen).

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-1G bevat de volgende planonderdelen:

1. Amphionpark, Doetinchem;
2. Dubbelfuncties en gebiedsaanduidingen;
3. Wijzigen percelen De Zumpe, Grote Beek, Ellegoor, Barlham, e.o;
4. Twee kavels Plantage Allee.

Informatie in dit document

In dit document is per planonderdeel de volgende informatie opgenomen:

- A. Korte beschrijving van het plan met daarbij een beschrijving wat de wijziging van het omgevingsplan omvat;
- B. Ingeval van een verzoek van derden de argumenten waarom medewerking is verleend (via een principebesluit). Ingeval van een locatie/onderwerp op initiatief van de gemeente de motivering waarom de locatie/het onderwerp is opgenomen;
- C. (eventuele) kanttekeningen;

PLANONDERDEEL 1: AMPHIONPARK, DOETINCHEM

A. Planbeschrijving

In 2022 heeft een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden voor het Amphionpark en omgeving en is deze verder uitgewerkt ten behoeve van woningbouw en de herinrichting van het park. Het plangebied omvat het huidige Amphionpark en de bestaande parkeerkuil achter de voormalige Aldi. Inmiddels is samen met de eigenaar van delen van het plangebied en een Klankbordgroep van omwonenden, een plan opgesteld. Dit plan gaat uit van maximaal 130 woningen verdeeld over zeven bouwblokken. Het woningbouwprogramma gaat uit van sociale woningbouw, appartementen in verschillende prijsklassen en een aantal grondgebonden woningen. Het parkeren vindt voor het overgrote deel plaats in de gedeeltelijk verdiepte parkeergarage. De bestaande parkeerkuil komt te vervallen en wordt deels ingericht voor parkeren op maaiveld ten behoeve van de nieuwe woningen. Een deel van het huidige park blijft behouden en wordt heringericht.

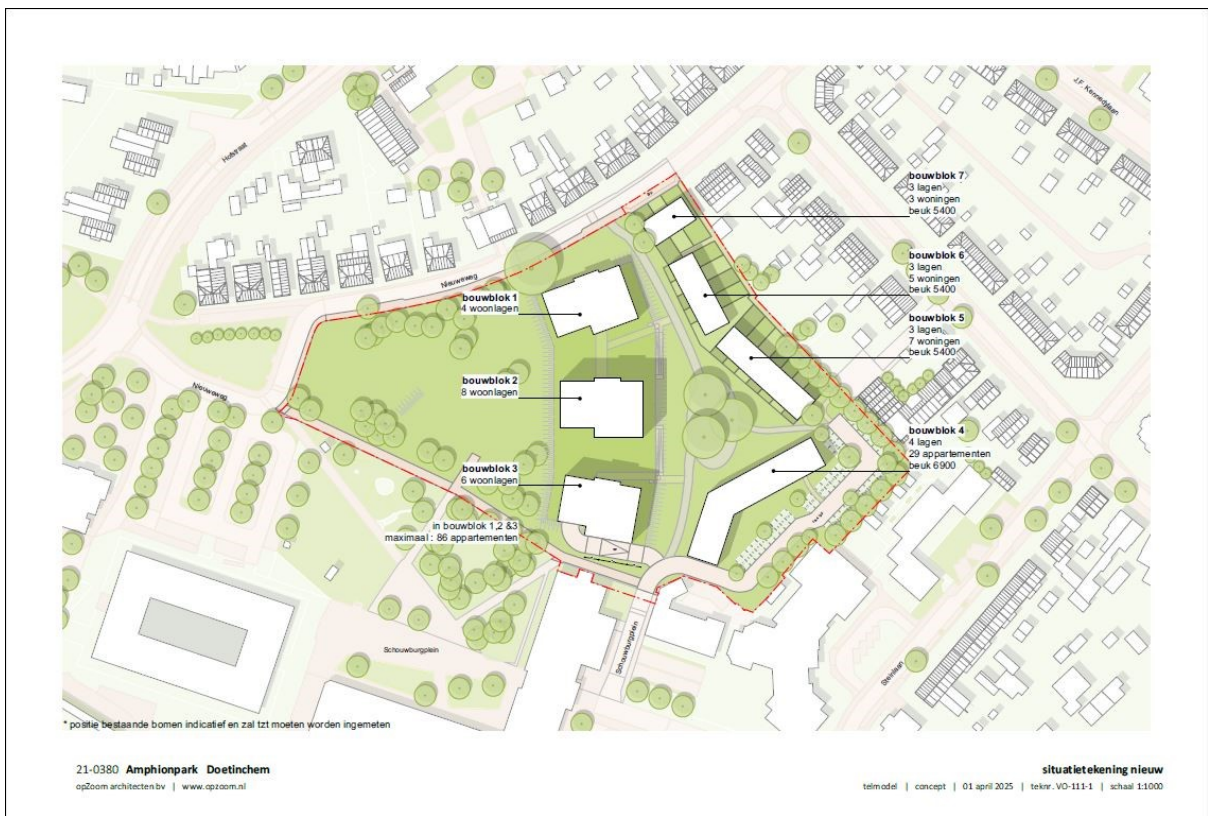
Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende planologische regime. Een aanpassing van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk.

Huidige situatie



Luchtfoto plangebied

Beoogde situatie



Situatietekening beoogde nieuwe situatie



Uitsnede plankaart 'Stedelijk gebied – 2021'

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Gemengd – 4' • Enkelbestemming 'Groen' • Enkelbestemming 'Tuin' • Enkelbestemming 'Verkeer' • Enkelbestemming 'Wonen' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' • Aanduiding 'Bouwvlak' • Bouwaanduiding 'Vrijstaand' • Functieaanduiding 'Cultuur en ontspanning' • Maatvoering 'Maximum bouwhoogte: 10 m' • Maatvoering 'Maximum bouwhoogte: 15 m' • Maatvoering 'Maximum goothoogte: 6 m' • Maatvoering 'Maximum bebouwingspercentage: 75%' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – evenemententerrein 7' • Gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – afwijkingsgebied speelautomatenhal'	• Groen • Verkeer • Wonen • Bouwvlak • Aaneengesloten • Gestapeld • Nieuwe risicobronnen uitgesloten • Maximum aantal woningen 15 • Maximum aantal woningen 29 • Maximum aantal woningen 86 • Bouwhoogte 3 m • Bouwhoogte 11 m • Bouwhoogte 15 m • Bouwhoogte 17 m • Bouwhoogte 23 m • Bouwhoogte 29 m • Goothoogte 6 m • Gedeeltelijk verdiepte parkeergarage • Woningdifferentiatie • Parkeren • Bergingscapaciteit hemelwater • Speelautomatenhal <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

B. Argumenten

1. Dit plan is inpasbaar binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied

Het Amphionpark ligt aan de noordkant van het centrum en is op dit moment deels groen en deels verhard. De kleinschalige bebouwing aan het lint (Nieuweweg) vormt een contrast met de meer stedelijke bebouwing aan de centrumkant. De nieuwe ontwikkeling gaat het park een nieuw gezicht geven door een duidelijke parkwand met bebouwing te creëren. De parkwand wordt gesplitst in drie volumes en wordt op deze manier verzacht. Aan de andere kant van deze wand ontstaat een collectief groen binnenhof, het Amphionhof. De grondgebonden koopwoningen zijn aan dit groene binnenhof gelegen. Door de verschillende hoogten van de parkgebouwen, maakt de parkwand een natuurlijke verbinding tussen de kleinschaligheid en het dorpse van de Nieuweweg en het stedelijke karakter aan Schouwburgplein/Amphionstraat. Het nieuwe plan zal zorgvuldig ingepast worden zodat het qua schaal en maat past binnen de omgeving en aansluit op het historische lint.

2. Groen neemt een centrale plek in bij dit plan

Uitgangspunt voor het ontwerp is wonen in het park. Groen staat centraal en neemt ook de centrale plek in bij dit plan. Het landschappelijk ontwerp zal in samenspraak met een landschapsarchitect ontworpen worden, in overleg met de gemeente en omwonenden en direct betrokkenen. Het versterken en verbeteren van het bestaande groen, de

verbinding maken met het omliggende groen, het vergroten van de biodiversiteit, het verbeteren van de waterhuishouding en het beperken van hittestress zullen hierbij centraal staan.

3. Het plan sluit aan bij de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'

In de Woonvisie is beschreven dat er in Doetinchem behoefte is aan diverse woningen in verschillende segmenten. Met het voorgenomen initiatief worden woningen voor meerdere doelgroepen gerealiseerd, bijvoorbeeld voor starters en het middensegment. Bovendien worden de woningen niet op het gasnet aangesloten en zal worden gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de bebouwde kom het woonmilieu stedelijk wonen.

Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat planvorming al plaatsvond voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie. Tot april 2023 was de 'Woningbouwstrategie 2019' van kracht. Via deze strategie werd gestuurd op minimaal 20% sociale huur en/of goedkope koop binnen de woningbouwontwikkeling. Met 22% sociale huur voldoet dit plan aan de op dat moment geldende woningbouwstrategie.

4. Het plan past binnen de groeiambities van de gemeente Doetinchem

Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Bij die ambitie hoort ook een groei van de woningvoorraad. Dit initiatief, met een toevoeging van maximaal 130 woningen, draagt daaraan bij.

5. Om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

De locatie kan op zichzelf gezien worden als een nieuwe identiteit, die een relatie aangaat met de recente ontwikkelingen rondom het park. Om de gewenste identiteit en stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan Amphionpark Doetinchem beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van het welstandsbeleid.

C. (Eventuele) kanttekeningen

Geen

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

Provincie

In het plan spelen de provinciale belangen landschap, wonen, mobiliteit en klimaatadaptatie. De provincie heeft op 15 november 2024 bij brief laten weten dat deze belangen goed meegewogen zijn in het plan. In dit plan is het belang klimaatadaptatie, landschap en wonen op heldere en concrete wijze onderbouwd. Het plan voldoet aan de afspraken die gemaakt zijn in de regionale woondeal/-agenda. Ook is uitgebreid ingegaan op de maatregelen die genomen worden om de risico's vanwege de klimaatveranderingen te beperken.

Vanuit het belang als wegbeheerder van de provinciale wegen N315 en N316 heeft de provincie aangegeven dat zij, vanwege het voorliggende plan, geen problemen zien ontstaan op de veiligheid en doorstroming van deze wegen. De regio Achterhoek werkt het principe STOMP uit in de aanpak Publieke Mobiliteit als onderdeel van de Regiodeal Achterhoek II. STOMP: eerst aandacht voor stimuleren reizen via Stappen-Trappen-Openbaar vervoer en slimme Mobiliteit

voordat we kijken wat er nodig is voor Personenauto bereikbaarheid. De provincie adviseert om met het voorliggende plan hierop in te spelen.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft op 10 maart 2025 per e-mail gereageerd op het plan. Daarbij is het volgende aangegeven:

- De minimale waterbergingseis van 80 mm is correct beschreven;
- Het infiltreren van hemelwater is mogelijk middels een voorziening op deze locaties kijkend naar de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en bodemopbouw. Mogelijkheden van de waterberging/infiltratie zijn indicatief ingetekend op locaties waar de k-waarde het hoogst is. Bij nadere uitwerking van het ontwerp wenst het waterschap betrokken te worden indien dit in verbinding staat met het watersysteem van het waterschap;
- Riolering: Is voor nu voldoende verwoord;
- De voorgenomen planontwikkeling mag niet tot wateroverlast zorgen in de omgeving.

GGD

GGD Noord- en Oost-Gelderland, afdeling Medische Milieukunde heeft op 19 november 2024 advies uitgebracht over het plan 'Amphionpark'. Daarin zijn een aantal adviezen gegeven om het plan op gezondheidskundig gebied verder te versterken:

1) Gezonde leefomgeving

- a) Zorg dat elke woning minimaal één aangename geluidluwe gevel heeft als buffer tussen verkeer en industrie, bijvoorbeeld door middel van een geluidswal of natuurlijk reliëf en omgeven door toegankelijk en aantrekkelijk groen;
- b) Saneer verontreinigde grond om blootstelling aan zware metalen te voorkomen;
- c) Probeer bewoners te beschermen tegen lichthinder, door middel van een brede groene buffer;
- d) Overweeg grotere maatregelen tegen de toepassing van particuliere houtstook, zoals een verbod op rookkanalen en/of voorlichting.

2) De GGD ondersteunt de groene invulling van het plan.

Aanvullend adviseert de GGD:

- a) Maak zo veel mogelijk gebruik van het bestaande groen. Vermijd indien mogelijk soorten die allergieën kunnen veroorzaken;
- b) Voorkom dat bijvoorbeeld honden in of vlak bij open water en wadi's hun behoefte doen, om zo het risico op infectieziekten te verkleinen. Probeer daarnaast stilstaand water in wadi's te voorkomen (in verband met het voorkomen van verontreiniging en muggen);
- c) Zorg tenslotte naast een klimaatadaptieve buitenruimte ook voor klimaatadaptieve woningen, door middel van voldoende ventilatie, dakoverstekken en/of zonwering.

PLANONDERDEEL 2: DUBBELFUNCTIES EN GEBIEDSAANDUIDINGEN

A. Planbeschrijving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft de gemeente de beschikking gekregen over het 'omgevingsplan van rechtswege'. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle op 31 december 2023 geldende ruimtelijke plannen en de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn komen te vallen (bruidsschat).

De gemeente heeft tot 1 januari 2032 de tijd om het 'omgevingsplan van rechtswege' om te vormen tot een definitief omgevingsplan dat volledig voldoet aan de Omgevingswet. Het beleidsarm omzetten van een groot deel van de dubbelfuncties en gebiedsaanduidingen uit het omgevingsplan van rechtswege naar het nieuwe deel van het omgevingsplan is een stap binnen deze transitie. Tenzij anders aangegeven in de toelichting zijn de beschermingszones die met dit wijzigingsbesluit in het nieuwe deel van het omgevingsplan terecht komen gelijk gebleven ten opzichte van de zones die zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging
• Leiding – Gas • Leiding – Riool • Leiding – Hoogspanningsverbinding bovengronds • Leiding – Hoogspanningsverbinding ondergronds • Leiding – Hoogspanningsverbinding • Leiding – Hoogspanningsverbinding 50 kV • Leiding – Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds • Leiding – Hoogspanningsverbinding 150/380kV en 380 kV • Waarde - Archeologisch monument • Waarde – Archeologie • Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m • Waarde – Archeologische verwachting 6 • Waarde – Archeologisch waardevol gebied rijksmonument • Waterstaat – Waterkering • Milieuzone – ammoniakbuffergebied • Overige zone – openheid • Overige zone – reliëf • Overige zone – openheid en reliëf • Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten • Overige zone – nieuwe risicobronnen toegestaan • Wetgevingszone – afwijkingsgebied speelautomatenhal • Vrijwaringszone – molenbiotoop	• Gasleiding • Rioolleiding • Hoogspanningsverbinding • Archeologie • Waterkering • Ammoniakbuffergebied • Landschappelijke waarden • Risicobronnen • Speelautomatenhal • Molenbiotoop <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

B. Toelichting

Gasleiding

In het omgevingsplan is rekening gehouden met gasleidingen door aan weerszijden van deze leidingen een beschermingszone in te stellen. Binnen deze zone is het onder andere verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren als het vellen of

rooien van beplanting, het verlagen van de bodem en het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Rioolleiding

In het omgevingsplan wordt rekening gehouden met de rioolleidingen door aan weerszijden van deze leidingen een beschermingszone in te stellen. De beschermingszone van de persleidingen is afhankelijk van de diameter van de buitenkant van de leiding. Binnen de beschermingszone is het onder andere verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren als: het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het aanleggen en/of vellen of rooien van beplanting en het verlagen en/of het dempen in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden.

Hoogspanningsverbinding

In het omgevingsplan wordt rekening gehouden met de hoogspanningsverbindingen door aan weerszijden van deze verbindingen een beschermingszone in te stellen. Er zijn boven- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Bovengronds zijn de hoogspanningsverbindingen bevestigd aan masten. De grootte van de beschermingszone is onder andere afhankelijk van de hoeveelheid elektrische spanning (kV) die door de hoogspanningsverbindingen wordt getransporteerd. Binnen de beschermingszone van de bovengrondse hoogspanningsverbindingen is het onder andere verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren als: het aanbrengen en/of kappen van hoog opgaande beplantingen. Binnen de beschermingszone van de ondergrondse hoogspanningsverbindingen is het onder andere verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren als: het indrijven van voorwerpen in de bodem en/of het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 80 centimeter onder maaiveld.

Archeologie

Regels voor archeologie worden opgenomen in het omgevingsplan, zodat archeologische waarden beschermd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is belangrijk om te voorkomen dat historische erfgoederen verloren gaan door bijvoorbeeld bouwprojecten, wegeaanleg of grondwerkzaamheden. Met de 'Parapluherziening Archeologie – 2020' is er een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is vertaald in verwachtingszones en wordt met dit wijzigingsbesluit opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het kan zo zijn dat naar aanleiding van archeologisch onderzoek een locatie door de regioarcheoloog is vrijgegeven. Voor deze locaties geldt geen verdere onderzoeksplicht.

Waterkering

De regels in het omgevingsplan voor de functie 'waterkering' zijn bedoeld ter behoud en bescherming van de aanwezige waterkering. Binnen de functie is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te verrichten zoals het aanleggen of verharden van wegen.

Ammoniakbuffergebied

Het ammoniakbuffergebied is een zone van 250 meter rondom zeer gevoelige natuur in het Gelders natuurnetwerk (GNN). Hier gelden aanvullende voorwaarden met betrekking tot nieuwvestiging en uitbreiding bij niet-grondgebonden veehouderijen. Oogmerk van deze aanvullende voorwaarden is dat de emissie van ammoniak niet toeneemt bij uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij. Binnen het ammoniakbuffergebied is nieuw- of hervestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan en mag bij uitbreiding van een bestaand bedrijf de emissie van ammoniak op de locatie niet toenemen.

Landschappelijke waarden

Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden worden met dit wijzigingsbesluit zones opgenomen. Deze zones zijn opgesplitst in drie categorieën, te weten reliëf, openheid en rivierduin.

De aanduiding reliëf is toegekend aan die gebieden waar hoogteverschillen voorkomen, die kenmerkend zijn voor dat deel van het landschap. Dit kunnen zowel glooiingen in het land zijn, maar ook stijlanden. Openheid is toegekend aan twee soorten openheid.

Enerzijds is dit toegekend aan gebieden waar ruimte kenmerkend is. Maar ook gebieden die voorzien zijn van veel bosgebieden kunnen deze aanduiding hebben. Dan is het juist kenmerkend dat tussen de bossen kenmerkende open gebieden aanwezig zijn, veelal weilanden, wat op die plek een openheid geeft die kenmerkend is voor dat gebied. Ook deze open stukken zijn met deze aanduiding vastgelegd en beschermd. De aanduiding rivierduin is toegekend aan diverse locaties binnen de gemeente waar rivierduinen voorkomen. De bescherming van deze rivierduinen is van belang vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische én ecologische betekenis.

Risicobronnen

Risicobronnen worden in het omgevingsplan gereguleerd om de veiligheid van mensen in de omgeving te waarborgen. Het doel is om de risico's die gepaard gaan met dergelijke bronnen, zoals de opslag van gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De regels in het omgevingsplan zijn erop gericht om de vestiging van nieuwe risicobronnen op locaties waar deze ongewenst zijn te voorkomen, (zeer) kwetsbare functies zoals woningen en scholen te beschermen, en om bij afwijkingen en vergunningaanvragen een zorgvuldige afweging van de veiligheidsaspecten mogelijk te maken. Binnen het gemeentelijk grondgebied wordt gewerkt met verschillende gebiedstypen, elk met een eigen veiligheidsregime. In woongebieden geldt een streng regime waarin geen nieuwe risicobronnen worden toegestaan, terwijl op het A18 Bedrijvenpark een soepeler regime van toepassing is waarin onder voorwaarden nieuwe risicobronnen mogelijk zijn. Door deze differentiatie wordt maatwerk geleverd en ontstaat er een balans tussen veiligheid en ruimtelijke ontwikkeling.

Speelautomatenhal

De vestiging van een speelautomatenhal heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving. Om ongewenste spreiding of concentratie van dergelijke voorzieningen te voorkomen, is ervoor gekozen de vestiging van een nieuwe speelautomatenhal planologisch te sturen. Alleen op locaties waar deze aanduiding van toepassing is, kan via een afwijkingsprocedure een nieuwe speelautomatenhal worden toegestaan. Buiten deze zone is vestiging niet mogelijk. Met deze regeling wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van speelautomatenhallen en wordt geborgd dat nieuwe vestigingen alleen plaatsvinden op zorgvuldig afgewogen en planologisch geschikte locaties.

Molenbiotoop

Ter waarborging van de windvang en het zicht op historische molens zijn door de provincie molenbiotopen vastgesteld. De molenbiotoop betreft het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met de windvang en het zicht op de molen.

PLANONDERDEEL 3: WIJZIGEN PERCELEN DE ZUMPE, GROTE BEEK, ELLEGOOR, BARLHAM E.O.

A. Planbeschrijving

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening Gelderland gebieden aangewezen ten behoeve van het ontwikkelen, beheren en behouden van natuur. Dit is gedaan in de vorm van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Voor gronden die binnen deze gebieden liggen werkt de provincie mee aan de ontwikkeling van natuur. De provincie biedt hierbij inhoudelijke en financiële steun (subsidies). Gronden die ingezet worden voor deze natuurontwikkeling – veelal agrarische gronden – moeten een andere functie krijgen. De daadwerkelijke functie – natuur – komt immers niet meer overeen met de functie zoals opgenomen in het omgevingsplan (van rechtswege).

Verschillende initiatieven zijn tot stand gekomen met behulp van de provinciale regeling. Daarnaast is voor een aantal gronden toestemming door de provincie verleend, maar moet de ontwikkeling nog plaatsvinden. Met voorliggend plan worden beide soorten gevallen meegenomen in het omgevingsplan. Hiermee worden de functies in overeenstemming gebracht met het feitelijke dan wel beoogde gebruik (natuur). De gronden worden voornamelijk omgezet naar de functie natuur. In enkele gevallen worden functies als water en groen toegepast.

De onderstaande gebieden maken deel uit van het plan. De gebieden zijn op kaarten weergegeven (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Per initiatief is aangegeven welke kaart hierbij hoort.

1. De Zumpe, Kaart 1;
2. Bezelhorst 93, Kaart 2;
3. Ellegoorsestraat, Kaart 3;
4. Rozengaardsebeek De Gaarde, Kaart 4;
5. Wonninkhaagseweg, Kaart 5;
6. Velswijkseweg, Kaart 6;
7. Barlhammerweg, Kaart 7;
8. De Sleeg Slagenweg, Kaart 8.

Het gaat hierbij om zowel particuliere initiatieven als initiatieven van de gemeente.

1. De Zumpe

Kaart in bijlage	Kaart 1
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden' naar 'Natuur'
Percelen	DTC01M 5410 (deels), DTC01M 5380 (deels), DTC01M 1991, DTC01M 3781 (deels), DTC01M 968, DTC01M 967, DTC01M 335, DTC01M 3798, DTC01M 4829 (deels), DTC01M 5024 (particulier eigendom), DTC01M 5275, DTC01M 4384, DTC01M 4487, DTC01M 4604 (eigendom provincie)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' • Enkelbestemming 'Water' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'	• 'Natuur' • 'Water' • 'Archeologische verwachtingswaarde 2' • 'Archeologische verwachtingswaarde 3' • 'Archeologische verwachtingswaarde 4' • 'Archeologische verwachtingswaarde 5' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6'

• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 5' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6' • Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' (vervalt) • Dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – gelders natuurnetwerk' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – relief' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied'	• 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Reliëf' • 'Ammoniakbuffergebied' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>
---	--

2. Bezelhorstweg 93

Kaart in bijlage	Kaart 2
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Percelen	DTC01C 2561, DTC01C 2562 (deels) en DTC01C 2564 (particulier eigendom)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – gelders natuurnetwerk' (vervalt)	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

3. Ellegoorsestraat

Kaart in bijlage	Kaart 3
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Perceel	DTC01 K1111 (deels Liander)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 5' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6'	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 5' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Ammoniakbuffergebied'

• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gelders natuurnetwerk' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – natte landnatuur' (vervalt)	<i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>
---	---

4. Rozengaardsebeek De Gaarde

Kaart in bijlage	Kaart 4
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Percelen	DTC01N 1013, DTC01 Z186 (deels)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gelders natuurnetwerk' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied'	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Ammoniakbuffergebied' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

5. Wonninkhaagseweg

Kaart in bijlage	Kaart 5
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Perceel	DTC01N 1170 (deels Waterschap)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groene ontwikkelingszone' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied'	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Ammoniakbuffergebied' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

6. Velswijkseweg

Kaart in bijlage	Kaart 6
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Percelen	DTC01C 3841, DTC01C 3843, DTC01Z 75, DTC01Z 76, DTC01C 2360

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 5' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6' • Dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groene ontwikkelingszone' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied' • Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – natte landnatuur' (vervalt)	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 5' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Ammoniakbuffergebied' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

7. Barlhammerweg

Kaart in bijlage	Kaart 7
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'
Percelen	DTC01A 1679 (deels Liander), DTC01A 1680 (deels Liander)

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 5' • Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gelders natuurnetwerk' (vervalt) • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – openheid' • Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 50 kV (L-H3)'	• 'Natuur' • 'Archeologische verwachtingswaarde 5' • 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Openheid' • 'Hoogspanningsverbinding' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>

8. De Sleeg Slagenweg

Kaart in bijlage	Kaart 8
Doel	Wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Groen'
Percelen	WEH00K 992 (deels TenneT) WEH00K 280

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
• Enkelbestemming 'Agrarisch'	• 'Groen'

• Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting 6' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Gebiedsaanduiding 'Overige zone – magneetveldzone' (vervalt) • Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380kV (L-H2)' • Bouwaanduiding 'Maximumbouwhoogte (m) = 80'	• 'Archeologische verwachtingswaarde 6' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Hoogspanningsverbinding' • 'Maximum bouwhoogte 80 meter' <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>
--	---

B. Argumenten medewerking

1. Het wijzigen van de gronden naar 'Natuur' hoort deels bij het pilotproject 'De Zumpe 2014-2018' waarvoor een bestuursopdracht is verleend.

De bestuursopdracht is door het college verleend op 25-02-2014. Onderdeel van de bestuursopdracht is de functieverandering van verschillende kavels ten behoeve van natuurontwikkeling. De volgende onderdelen van voorliggende omgevingsplanwijziging horen bij het pilotproject 'De Zumpe 2014-2018': De Zumpe, Ellegoorsestraat, Rozengaardsebeek De Gaarde, Wonninkhaagseweg, Velswijkseweg, en Barlhammerweg.

2. De wijziging ter plaatse van de gronden aangeduid als 'Bezelhorstweg 93' is om de regels in overeenstemming te brengen met de ter plaatse aanwezige feitelijke situatie.

De gronden aangeduid als 'Bezelhorstweg 93' zijn ingericht als natuur. Deze inrichting was rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende planologische regels. Voor de inrichting als natuur heeft de eigenaar van de gronden gebruik gemaakt van de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL) van Provincie Gelderland. Onderdeel van de regeling is dat de gronden planologisch gewijzigd worden naar de functie 'Natuur'. Met voorliggende omgevingsplanwijziging wordt hieraan meegewerkt.

3. Voor de gronden aangeduid als 'De Sleeg Slagenweg' is eerder een omgevingsvergunning afgegeven.

Voor de gronden aangeduid als 'De Sleeg Slagenweg' is op 23-06-2021 door B&W een omgevingsvergunning afgegeven (kenmerk 202110203). Met deze omgevingsvergunning is toestemming verleend voor het inrichten en gebruiken van de gronden ten behoeve van de functie 'Groen'. Hier is niet voor 'Natuur' gekozen, gelet op de situatie ter plaatse. Met voorliggende omgevingsplanwijziging worden de regels in het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de afgegeven vergunning en huidige feitelijke situatie ten behoeve van de functie 'Groen'.

C. (Eventuele) kanttekeningen

Geen.

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

Voorliggende planonderdelen zijn afgestemd met verschillende bestuursorganen.

- In het geval van de gronden behorend bij het pilotproject 'De Zumpe 2014-2018' geldt dat de gronden zijn ingericht ten behoeve van natuur in samenwerking met Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Staatsbosbeheer, en Koninklijke Nederlandse Natuurvereniging (KNNV).
- Voor de gronden aangeduid als 'Bezelhorstweg 93' geldt dat de ter plaatse ingerichte natuur tot stand is gekomen met behulp van de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL) van Provincie Gelderland. Hiervoor heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Voor deze gronden kwamen geen andere belangen van bestuursorganen in het geding, waardoor verder overleg in dat kader niet noodzakelijk was.

- Voor de gronden aangeduid als 'De Sleeg Slagenweg' geldt dat de inrichting is afgestemd met de Provincie Gelderland.

PLANONDERDEEL 4: TWEE KAVELS PLANTAGE ALLEE

A. Planbeschrijving

Als onderdeel van Heideslag fase II worden door de gemeente vier kavels uitgegeven aan de Plantage Allee. Deze vier kavels maken onderdeel uit van het stedenbouwkundige plan Heideslag fase II.



Stedenbouwkundig plan Wehl Heideslag fase II

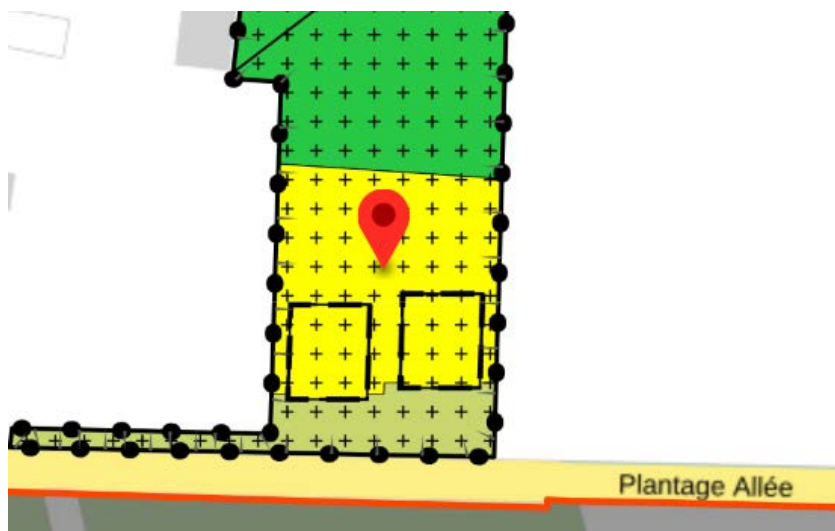
In de huidige situatie is het braakliggende grond. De grond is al bouwrijp gemaakt, maar er is nog niet gebouwd.



Luchtfoto huidige situatie

De vier kavels maken onderdeel uit van het zuidelijk deel van Heideslag fase II en de (stedenbouwkundige) opzet hiervoor is vastgelegd in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan voor Heideslag.

In het omgevingsplan van rechtswege hebben de vier kavels de functies 'wonen' en 'tuin' met een bouwvlak. De twee oostelijke kavels hebben deze functie gekregen met het vaststellen van uitwerkingsplan Stedelijk Gebied 2021, 1e uitwerking (Heideslag fase 2). Dit uitwerkingsplan was de juridische vertaling van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan.



Uitsnede van de geldende planologische situatie van de twee oostelijke kavels

De twee westelijke kavels hebben al eerder de functies 'wonen' en 'tuin' gekregen. Te weten bij het bestemmingsplan Heideslag 1^e uitwerking en wijziging (vastgesteld in 2013). Het stedenbouwkundige plan voor Heideslag fase II was toen nog niet gereed.



Uitsnede van de geldende planologische situatie van de twee westelijke kavels

Op basis van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor Heideslag fase II is het wenselijk om de planologische regeling voor de twee westelijke kavels minimaal te wijzigen. Om de twee westelijke kavels tevens goed aan te laten sluiten bij de twee oostelijke kavels is het gewenst om het bouwvlak minimaal te wijzigen en de maximale bouwhoogte aan te passen. Van het perceel WEH00H7009 (deels) wordt het bouwvlak langgerekt en iets verschoven en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 9 naar 11 meter.

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging
Wonen	Wonen
Tuin	Wonen
Bouwvlak	Bouwvlak
Bouwaanduiding vrijstaand	Bouwaanduiding vrijstaand
Maximum aantal wooneenheden: 1 (per bouwvlak)	Maximum aantal wooneenheden: 1 (per bouwvlak)
Maximum bouwhoogte: 9 m	Maximum bouwhoogte: 11 m
Maximum goothoogte 4,5 m	Maximum goothoogte 4,5 m
Waarde – Archeologische verwachting 5	Waarde – Archeologische verwachting 5

Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten	Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten <i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i>
--	--

B. Motivatie

Van de twee westelijke kavels (perceel WEH00H7009 (deels)) aan de Plantage Allee worden het bouwvlak en de bouwhoogte gewijzigd op initiatief van de gemeente. Het doel is om de planologische regels in overeenstemming te brengen met het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor Heideslag fase II en aan te laten sluiten bij de twee oostelijke kavels.

C. (Eventuele) kanttekeningen

In het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt de functie 'tuin' niet meer gebruikt. Om die reden wordt de functie 'tuin' in de huidige planologische regeling her bestemd als de functie 'wonen'.