

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Armgardstraat 2a Doesburg

Plan-ID	NL.IMRO.0221.TAM22EHMO
Datum	9 maart 2026

Inleiding

In deze nota reageert de gemeente op de ingekomen zienswijzen over de wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e Armgardstraat 2a Doesburg'. Daarnaast wordt aangegeven of er ambtshalve aanpassingen zijn aangebracht in de wijziging van het omgevingsplan nadat deze als ontwerp ter inzage is gelegd. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de ingediende zienswijze(n) met daarop de gemeentelijke reactie en een conclusie of de zienswijze aanleiding geeft om de wijziging van het omgevingsplan aan te passen;
- een overzicht van de aanpassingen ten opzichte van het ontwerp die ambtshalve zijn aangebracht (dat wil zeggen: wijzigingen die niet het gevolg zijn van zienswijzen).

Deze nota hoort bij het besluit over de wijziging van het omgevingsplan. Als de nota en de wijziging omgevingsplan worden vastgesteld, dan ontvangt elke indiener van een zienswijze na het besluit een brief met daarbij de zienswijzennota en het besluit van de gemeente.

Zichtbaarheid persoonsgegevens

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag de gemeente NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet openbaar maken. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

In de digitale versie van deze zienswijzennota zijn daarom NAW-gegevens die niet onder de uitzonderingen vallen, geanonimiseerd.

Weergave gevolgde procedure

De voormalige gymzaal aan de Armgardstraat 2a staat leeg. Het plan is om het gebouw te slopen en een geclusterde vorm van wonen met zorg terug te bouwen. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 6 november 2025 de kaders vastgesteld, bestaande uit stedenbouwkundige uitgangspunten en de beoogde doelgroep (wonen met zorg).

Het huidige omgevingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Op dit moment is het perceel volledig bestemd ten behoeve van sportdoeleinden. Het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogte zijn gebaseerd op de huidige gymzaal. Het omgevingsplan staat daarmee geen zorgwoningen toe en de bouwregels zijn onvoldoende ontoreikend voor de vastgestelde kaders. Daarom wordt er een wijziging van het omgevingsplan voorbereid.

Hieronder staan de verdere gegevens over het plan en de zienswijzentermijn.

<i>Plannaam</i>	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Armgardstraat 2a Doesburg
<i>Plan-ID ontwerp</i>	NL.IMRO.0221.TAM22EHXME-ON01
<i>Link naar publicatie in het Gemeentebblad</i>	Gemeentebblad 2025, 548165 Overheid.nl > Officiële bekendmakingen
<i>Datum bekendmaking</i>	17-12-2025
<i>Start zienswijzentermijn</i>	18-12-2025
<i>Einde zienswijzentermijn</i>	28-01-2026



Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. In onderstaand overzicht is aangegeven op welke datum en onder welk nummer de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd.

<i>Nr.</i>	<i>Naam</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Registratiekenmerk</i>
1	[geanonimiseerd]	13-01-2026	Z/26/065212
2	[geanonimiseerd]	23-01-2026	Z/26/065565

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Elke zienswijze wordt afgerond met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing. Er zijn twee soorten aanpassingen:

- Van de wijziging van het omgevingsplan: de wijziging bestaat uit regels en een verbeelding (werkingsgebieden).
- Van de motivering: de motivering maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het de wijziging van het omgevingsplan, maar onderbouwt waarom het besluit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ingediende zienswijzen zijn niet letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid zijn de teksten samengevat en worden punten samengevoegd die over hetzelfde onderwerp gaan. Dit betekent niet dat er inhoudelijke punten uit een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten. Bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden.

Als de gemeente vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens de gemeente bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.



Zienswijze 1

1a. Verleggen van de rooilijn en hoogte van het pand

Het naar voren plaatsen van het gebouw en de geplande hoogte hebben een directe negatieve impact op mijn woongenot. Door deze wijzigingen verlies ik een aanzienlijk deel van het zonlicht in mijn woning en tuin. Dit acht ik onacceptabel. Daarnaast zie ik een betere optie in de parkeerruimte aan de wegzijde van het pand (voorzijde), zodat er minder overlast is voor de omwonenden (van de Loddero en van Ubelstraat) door minder rijverkeer over het terrein langs achtertuinen van deze woningen.

Reactie gemeente

Het bouwvlak komt circa 4,6 meter noordelijker te liggen dan de huidige situatie. Daarmee wordt de minimale afstand van het nieuwe bouwvlak tot uw woning circa 17,0 meter. De afstanden zijn zichtbaar op onderstaande afbeelding.



Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte 10 meter, waar nu maximaal 7 meter is toegestaan. De bouwhoogte komt voort uit de afweging om het gebouw goed in te passen in de bestaande omgeving. Gelders Genootschap (ons onafhankelijk adviesorgaan voor onder andere stedenbouw) gekeken heeft hiervoor gekeken naar de bestaande bouwmassa's en reeds toegestane bouw mogelijkheden in de directe omgeving. Advies van het Gelders Genootschap is om in maximaal drie bouwlagen te bouwen en richting de Armgardstraat niet verder te bouwen dan de rooilijn van de zijkant van de woningen aan de Van Ubelstraat. De notitie van Gelders Genootschap is eerder met u gedeeld per brief en staat toegevoegd op www.onsdoesburg.nl. Deze kaders zijn vervolgens verwerkt in het ontwerp omgevingsplan naar bouwregels.

Tegelijkertijd is ook gekeken naar de minimale benodigde bouwmassa om voldoende huisvestingsmogelijkheden voor een zorginstelling te kunnen realiseren. Voor dit soort woonzorglocaties zijn voldoende wooneenheden nodig om personeel, begeleiding en gebouwbeheer te kunnen betalen. Omdat vanuit ruimtelijke kwaliteit (rekening houdend met privacy en schaduwwerking) drie bouwlagen als passend wordt gezien, wordt dit als maximum maatvoering gehanteerd. In het omgevingsplan is dit vertaald naar maximaal 10 meter hoog, daarbinnen kunnen niet meer dan 3 bouwlagen gerealiseerd worden. Het aantal wooneenheden dat past binnen drie bouwlagen, is op het terrein niet in twee bouwlagen in te passen omdat daarmee het bouwvlak in oppervlakte toeneemt en daardoor te weinig ruimte over blijft voor de gewenste groene uitstraling en voldoende parkeerplaatsen.

De onderlinge afstand en maximale bouwhoogte zijn niet dermate afwijkend van de bestaande stedelijke omgeving dat er onevenredige afname van zonlicht is. Om dit voor omwonenden beter inzichtelijk te maken is er naar aanleiding van de zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Ondanks dat de bestaande bomen (waarbij de voorkeur uitgaat om deze te behouden) al voor schaduwwerking zorgen, zijn die bij de analyse buiten beschouwing gelaten zodat alleen het effect van de nieuwbouw zichtbaar is. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische situatie (10 meter en volledige invulling van het bouwvlak). De feitelijke toekomstige situatie zal hoogstwaarschijnlijk niet exact 10 meter worden en niet het gehele bouwvlak omvatten. De bezonningsstudie is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Met een bezonningsstudie wordt de impact van de bouwhoogte van het gebouw op de zon/schaduwwerking op de omliggende woningen/tuinen inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is gemaakt op basis van de landelijk voorgeschreven methode van TNO. In de studie zijn bezonningstekeningen gemaakt voor de meest bepalende data binnen de maatgevende periode van het jaar:

- 21 december: het moment dat de zon het laagst staat
- 21 maart/september: de dag dat de zon recht boven de evenaar staat (stand halverwege de laagste zonnestand en hoogste zonnestand;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat.

Voor deze dagen zijn op tijdstippen verspreid over de dag berekeningen uitgevoerd om de bezonning goed in beeld te krijgen. Dit zijn de tijdstippen 11.00 uur, 14.00 uur, 17.00 uur en 19.00 uur.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar wordt door veel gemeenten wel als richtlijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruikt.

De conclusies van de bezonningsstudie zijn:

- De tuinen van de woningen aan oostkant aan de Van Ubelstraat liggen in het voor- en najaar aan het einde van de middag in de schaduw, maar dat is in de bestaande situatie ook al het geval en bovendien wordt de schaduw (ook) veroorzaakt door de bestaande schuurtjes.
- De woning aan de overzijde van de Armgardstraat heeft op de kortste dag van het jaar meer schaduw. In voor- en najaar en zomer is dat niet het geval.
- De woningen/tuinen ten westen van de locatie aan de Loddero hebben in het geheel geen last van schaduwwerking van het gebouw.

Daarmee wordt zowel voldaan aan de lichte en strenge TNO-norm. Hiermee is onderbouwd dat de afstanden groot genoeg zijn om onevenredige schaduwwerking te voorkomen.

Ten aanzien van parkeren heeft er - vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - een afweging plaats gevonden van de verschillende belangen. Daarbij zijn onder andere de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het effect door verkeer op de omgeving afgewogen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om de groene uitstraling aan de Armgardstraat te behouden, het 'grijs' uit het zicht te plaatsen en het woonzorggebouw in één bouwmassa te realiseren met de rooilijn aansluitend op de zijgevels van de woningen aan de Van Ubelstraat. Vanuit het beleid rondom parkeren volgt het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Door de lage snelheid op eigen terrein leiden die verkeersbewegingen bij initiatieven van beperkte omvang niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omgeving. Op basis van deze argumenten is de conclusie dat parkeren achter op het terrein de beste oplossing is.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

1b. Doelgroep van de nieuwbouw

Daarnaast maak ik mij zorgen over de beoogde doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Naar mijn mening zou het beter zijn om op deze locatie woningen te realiseren voor ouderen, starters, of een combinatie daarvan. Dit sluit beter aan bij de huidige behoefte in onze gemeente.

Reactie gemeente

De gemeentelijke behoefte aan woningen is inzichtelijk gemaakt in de Woonzorgwelzijnsvisie 2024-2028. In verschillende grote woningbouwontwikkelingen wordt gewerkt aan huisvesting voor onder andere starters en ouderen (Wemmerse Woerden, Stoerwoud) en specifiek ook voor kleinere huishoudens (Flora23 en Hart van Beinum). Naast de behoefte aan woningen voor ouderen en starters spant de gemeente zich in om het aanbod van wonen met zorg uit te breiden

om ook in die behoefte te voorzien. Doel is om één tot twee gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar te stellen waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd. De Armgardstraat wordt als geschikte locatie gezien voor wonen met zorg omdat het één van de weinige locaties is waar de gemeente eigenaar is en waarvan de locatie van voldoende omvang is om interessant te zijn voor zorginstanties.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

1c. Gebrek aan inspraak van omwonenden

Tot slot wil ik benadrukken dat omwonenden tot op heden niet gehoord zijn, ondanks herhaalde vragen in de gemeenteraad en de commissie VROM van Doesburg. Dit druist in tegen het principe van participatie en transparantie. Tot op heden is er namelijk nog geen gesprek geweest met de omwonenden, zoals beloofd in de Raads- en commissievergadering. Alleen een overzicht op de site Ons Doesburg kan geen gesprek met omwonenden vervangen.

Reactie gemeente

De gemeente probeert vanaf een zo vroeg mogelijke fase omwonenden te betrekken bij nieuwe initiatieven. Via een brief zijn omwonenden in september 2024 geïnformeerd over de herbestemming van de gymzaal. Daarin is aangegeven dat uit de woonzorgwelzijnsvisie volgt dat er in Doesburg behoefte is aan de combinatie van wonen met zorg. Dit kan zich richten op mensen met een verstandelijke handicap of mensen die begeleid moeten worden vanwege bijvoorbeeld psychische problematiek. Benoemd is dat de locatie van de gymzaal aan de Armgardstraat mogelijk in de toekomst hierin een rol kan spelen. Daarbij is aangegeven dat door het Gelders Genootschap is onderzocht hoe dat er uit zou kunnen zien en dat via www.onsdoesburg.nl gereageerd kan worden op de schetsen. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Zoals aangegeven in de brief zijn omwonenden vervolgens geïnformeerd over de behandeling van het onderwerp op de agenda van de gemeenteraad en de mogelijkheid om in te spreken. Hiervan is ook gebruik gemaakt. De vastgestelde kaders zijn verwerkt in een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan die voor zienswijzen ter inzage is gelegd. Dit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de gemeentelijke pagina in de Regiobode en op www.onsdoesburg.nl. Tijdens de bespreking van het onderwerp in de gemeenteraad is toegezegd dat omwonenden bij de verdere uitwerking van de plannen worden betrokken. Dit is als zodanig ook aangegeven in het raadsvoorstel: “In de verkoopovereenkomst t.z.t. wordt aan de kopende partij de voorwaardelijke verplichting meegegeven dat over de exacte invulling geparticipeerd dient te worden met de omgeving.”

Omdat vanuit de omgeving is aangegeven dat er behoefte is aan persoonlijk contact, is er op 18 februari 2026 een extra informatiebijeenkomst georganiseerd. De uitnodiging is als bijlage bij deze nota gevoegd. Bij de bijeenkomst zijn afspraken gemaakt over de communicatie bij het verdere proces en over het zorgvuldig borgen van participatie in de voorwaarden voor uiteindelijke verkoop van de grond.

In het uiteindelijke besluit wordt benoemd hoe omwonenden en andere overheden bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de participatie zoals de Omgevingswet het beoogt en de gemaakte afspraken met omwonenden tijdens de informatieavond van 18 februari 2026.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

Zienswijze 2

2a. De natuurtoets

Bij de onderliggende stukken bevindt zich de Quicksan natuurtoets van Staring Advies. Met dit stuk moet aangetoond worden dat met het voorliggende omgevingsplan geen beschermde plant- en diersoorten worden aangetast. Wat allereerst opvalt is dat er slechts 1 keer een veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 10-2-2025 om 10:15 uur. Dat is wat mij betreft een veel te beperkt onderzoek. Er had op meerdere dagen en op verschillende tijden veldonderzoek moeten plaatsvinden. Verder wordt op pagina 19 van de natuurtoets beschreven dat tijdens het veldonderzoek in het plangebied of in de directe omgeving daarvan de volgende vogelsoorten zijn waargenomen: de boomkruiper, houtduif, kauw en koolmees. In deze weergave ontbreekt de beschermde soort: roek. Zoals u weet zit er op de begraafplaats tegenover de Loddero een grote kolonie roeken, die voor veel overlast zorgt. Deze kolonie breidt zich steeds verder uit en er worden inmiddels ook nesten gebouwd in bomen buiten de begraafplaats. In het voorjaar van 2025 was er bijvoorbeeld veel overlast aan de Meipoort in de bomen aldaar. Uit eigen ervaring weet ik dat de roeken ook in onze wijk oprukken en in de bomen op de Armgardstraat zitten. Het is moeilijk voor te stellen dat in de natuurtoets de roeken niet zijn waargenomen. Wellicht heeft dat te maken met het tijdstip van het veldonderzoek, want de roeken bevinden zich overdag meestal bij de afvalverwerking in Duiven. Ten onrechte wordt op pagina 21 ten aanzien van de roek gesteld dat niet verwacht wordt dat het plangebied een essentieel belang vormt voor de roek. Dat is in strijd met de dagelijkse werkelijkheid.

Op de rode lijst van de grondgebonden zoogdieren ontbreekt m.i. de steenmarter. Wij hebben, net als andere buurtgenoten, helaas slechte ervaringen (kapotte auto) met de steenmarter. Dat lijkt te worden bevestigd door de volgende opmerking op pagina 23: "het is niet uit te sluiten dat een steenmarter tijdens het foerageren het plangebied doorkruist".

Op pagina 25 van de Natuurtoets wordt ten aanzien van de vleermuis gesteld dat de groenstructuren rondom het plangebied geschikt zijn als foerageergebieden en dat aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden om de vliegroute in kaart te brengen. Dat aanvullende onderzoek ontbreekt. Daarmee is de onderbouwing niet volledig. Negatieve gevolgen voor de vleermuis zijn dus niet uitgesloten.

Reactie gemeente

De ecologische quickscan is uitgevoerd door een bureau dat lid is van Het Netwerk Groene Bureaus. Dit is de brancheorganisatie voor ecologisch advies en onderzoek. Deze organisaties werken via protocollen die de kwaliteit van de onderzoeken waarborgt. Het uitgevoerde onderzoek voldoet hieraan. Een quickscan heeft niet tot doel om meteen een volledig beeld te hebben, maar is bedoeld om in kaart te brengen of er beschermde soorten voor kunnen komen. Indien er aanleiding is om te denken dat er beschermde soorten voor kunnen komen, dan wordt er vervolgonderzoek uitgevoerd. Voor die onderzoeken zijn meer veldbezoeken nodig.

Ten aanzien van de roeken is in de quickscan benoemd dat er eerdere waarnemingen in de directe omgeving zijn opgenomen in de landelijke database (NDFF). Deze waarnemingen zijn gedaan ten westen (100 m) van het plangebied op een begraafplaats. Hier zijn ook nestlocaties waargenomen in de bomen. Vervolgens is aangegeven waarom het plangebied zelf ongeschikt is als broedlocatie. De roeken zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen, maar op basis van eerdere waarnemingen in de omgeving en het effect van de plannen (de grote bomen blijven behouden) is duidelijk dat de locatie van de nieuwbouw niet van essentieel belang is voor het foerageren door de roeken.

De steenmarter komt niet voor op de rode lijst met bedreigde diersoorten, maar is zoals in de zienswijze ook wordt aangegeven wel meegenomen in de beoordeling van beschermde diersoorten. Voor de steenmarter geldt de conclusie die in het rapport staat over beschermde zoogdiersoorten: *“Beschermde zoogdiersoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht, doordat potentiële verblijfplaatsen ontbreken. Het plangebied maakt tevens geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van beschermde soorten. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren en/of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze soortgroep is dan ook niet noodzakelijk.”*

Het aanvullende vleermuisonderzoek was helaas niet gereed en beoordeeld door de specialisten van de omgevingsdienst, voordat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd werd. Inmiddels is dit wel het geval. Het aanvullend onderzoek is als bijlage bij de motivering van de definitieve wijziging van het omgevingsplan gevoegd en de conclusie is verwerkt in de motivering. Het onderzoek bevestigt wat in de motivering al was opgenomen: er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde vergunningen (mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd) niet verkregen zouden kunnen worden.

Er zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in het plangebied. Deze verblijfplaatsen kunnen niet worden behouden tijdens de geplande sloopwerkzaamheden. Daarom is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit en is het aanvragen van een Omgevingsvergunning noodzakelijk. Buiten het plangebied is nog een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats bevindt zich op zodanige afstand dat de onderhavige werkzaamheden geen invloed hebben op de functionaliteit van de verblijfplaatsen. De kraamverblijfplaats van de laatvlieger die tijdens de quickscan in 2024 was vastgesteld, is bij het aanvullend onderzoek niet opnieuw vastgesteld. Omdat deze verblijfplaats nog wel gebruikt kan worden is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit en is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk. Er zijn geen essentiële functies van het leefgebied van de andere vleermuissoorten en steenmarter aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten op steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen, met uitzondering van gewone dwergvleermuis, kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten en het aanvragen van een Omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is daarom niet noodzakelijk voor deze soorten.

Omdat er sprake is van verblijfplaatsen van de beschermde vleermuissoort laatvlieger in de gymzaal, is het aanvragen van een vergunning en de realisatie van verblijfplaatsen ter compensatie van de te verliezen verblijfplaatsen noodzakelijk. Het proces vindt plaats conform het landelijke kennisdocument voor de laagvlieger. Een kennisdocument geeft een overzicht van maatregelen die genomen kunnen worden als een beschermde soort aanwezig is in of nabij een gebied waar ruimtelijke activiteiten gaan plaatsvinden. Hiermee wordt gewaarborgd dat voldaan wordt aan de wettelijke zorgplicht. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat de benodigde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verkregen kan worden en dat daarmee ten aanzien van soortenbescherming sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

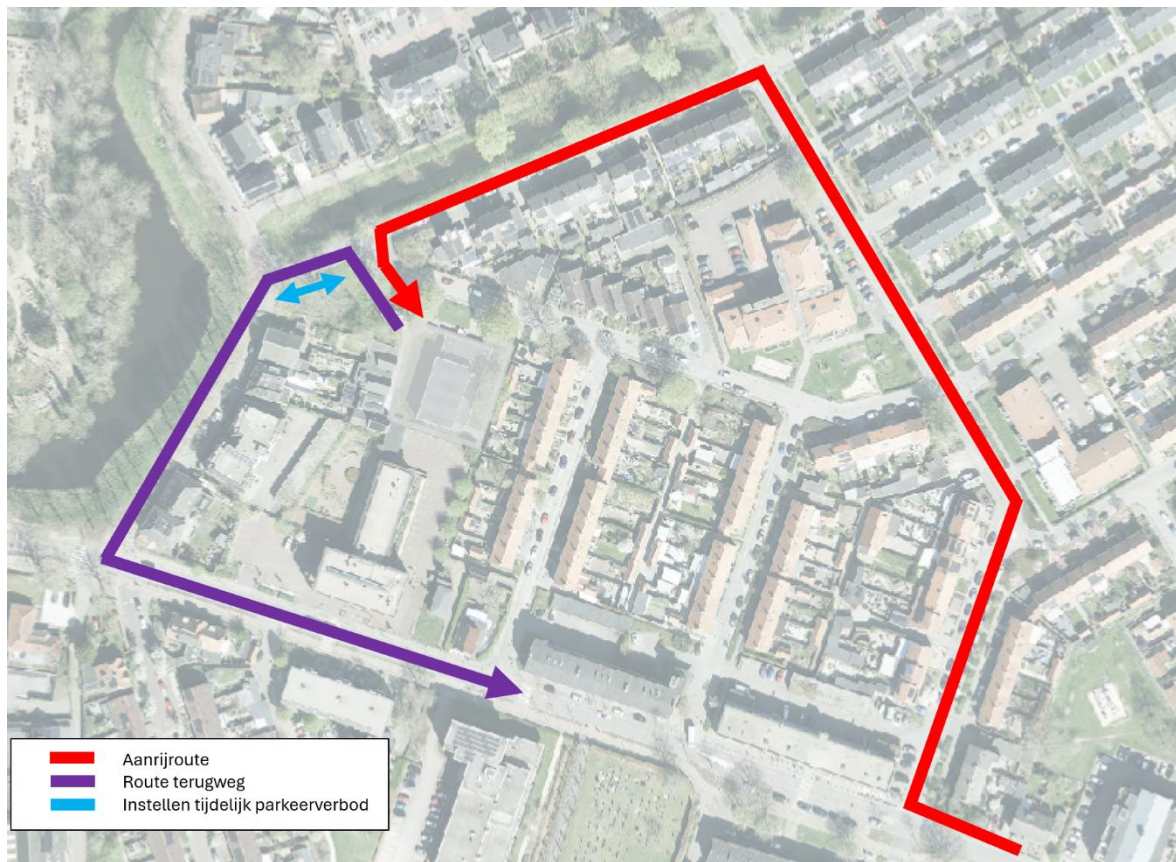
De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.

2b. Voortoets stikstofdepositie

Op pagina 13 wordt allereerst vooropgesteld dat bouwverkeer via de Loddero niet wenselijk is, omdat het een fietsstraat is. Gesteld wordt dat tijdens de aanlegfase het bouwverkeer op de heenweg naar het bouwplan alleen via de Van Ubelstraat kan rijden en terug alleen via de Van Brakellaan. Daarmee wordt de feitelijke situatie in beide straten miskend, namelijk dat deze niet geschikt zijn voor bouwverkeer. De Van Ubelstraat is een smalle straat met aan 1 zijde geparkeerde auto's (op elk moment van de dag). Zelfs voor een normale personenauto is die straat erg smal. Bovendien is de bocht naar de Armgardstraat voor een personenauto lastig te maken, vanwege geparkeerde auto's op de Armgardstraat. Voor bouwverkeer een onmogelijk te nemen bocht, ook omdat erop de hoek een paaltje staat. Mede om die reden staat er een verbodsbord voor vrachtwagens aan het begin van die straat. Ook de van Brakellaan is erg smal met veel geparkeerde auto's met aan het eind een verkeersheuvel en een onoverzichtelijke haakse bocht naar links. Daarmee kunnen dus vraagtekens worden gezet bij deze voortoets. De opsteller van deze toets heeft onvoldoende kennis van de situatie ter plaatse.

Reactie gemeente

Om een berekening uit te kunnen voeren voor de effecten van het bouwverkeer op Natura 2000-gebieden is in bijlage 5 (voortoets stikstofdepositie) een mogelijke route gehanteerd. Het staat hiermee niet vast dat dit ook de daadwerkelijke route wordt. Dit zal voorafgaand aan de uitvoeringsfase bepaald worden wanneer het bouwplan verder is uitgewerkt en er meer zicht is op het daadwerkelijke bouwverkeer en eventueel benodigde tijdelijke maatregelen (zoals bescherming van bomen en rijplaten). Om in de fase van de wijziging omgevingsplan toch zicht te hebben op de effecten op Natura 2000-gebieden is door de verkeerskundigen bekeken wat de variant met de langste rijroutes zou zijn. Deze is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Bijlage 5 (voortoets stikstofdepositie) is hierop aangepast. Ook voor deze maximale variant is de uitkomst dat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn tijdens de aanlegfase.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing in de motivering van de wijziging van het omgevingsplan:

In bijlage 5 van de motivering is de volgende tekst op pagina 13 aangepast (groen is toegevoegd):

Verkeersbewegingen worden in AERIUS als lijnbronnen weergegeven. Deze lijnbronnen worden ingetekend van de locatie van de werkzaamheden tot het punt waar de verkeersbewegingen opgaan in het algemene verkeersbeeld. De snelste manier om op een doorgaande weg te komen is via de Kraakselaan naar de rotonde met de Rijksweg. ~~Door éénrichtingsverkeer kan dat heen alleen via de Van Ubbelstraat, terug alleen via de Van Brakellaan. Bouwverkeer via het Loddero is niet wenselijk omdat het een fietsstraat is. Om die reden is het verkeer opgegaan in het algemene verkeersbeeld als het op de Rijksweg op snelheid is gekomen.~~ Het staat nog niet vast wat in de wijk de rijroutes voor het bouwverkeer worden. Dit zal voorafgaand aan de uitvoeringsfase bepaald worden wanneer het bouwplan verder is uitgewerkt en er meer zicht is op het daadwerkelijke bouwverkeer en eventueel benodigde tijdelijke maatregelen (zoals bescherming van bomen en rijplaten). Om in de fase van de wijziging omgevingsplan toch zicht te hebben op de effecten op Natura 2000-gebieden is door de verkeerskundigen bekeken wat de variant met de langste

rijroutes zou zijn. Deze rijroutes zijn als uitgangspunt voor de berekeningen gebruikt. Het verkeer gaat op in het algemene verkeersbeeld als het op de Rijksweg op snelheid is gekomen. Voor de lengte van de segmenten op de weg waar het verkeer opgaat in het algemene verkeersbeeld wordt gebruik gemaakt van de volgende vuistregel die door meerdere provincies wordt gehanteerd:

- *Binnen de bebouwde kom: 50 meter voor personenauto's en 150 m voor vrachtverkeer.*
- *Buiten de bebouwde kom: 80 meter voor personenauto's en 250 m voor vrachtverkeer.*

Daarnaast is de afbeelding op pagina 18 met de bronnen voor de aanlegfase geactualiseerd en zijn de nieuwe routes verwerkt in de berekening.

2c. Motivering en regels ontwerp

Wij hebben grote bezwaren tegen de positionering van het bouwvlak en de hoogte van het te realiseren gebouw. In het nieuwe omgevingsplan worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- maximaal 3 bouwlagen
- parkeren achter op het eigen terrein
- de rooilijn van de nieuwe bebouwing loopt gelijk aan de zijgevels van de woningen aan de Van Ubelstraat.

In de motivering wordt op pagina 9 gesteld dat rekening wordt gehouden met de afstanden tot omliggende woningen. Echter daarbij worden alleen de woningen aan de Loddero en Van Ubelstraat betrokken. Onze woning en naastgelegen woning, die beide de meeste last hebben van het bouwvolume, worden niet genoemd en betrokken bij de afwegingen die hebben geleid tot de vastgestelde randvoorwaarden. Zoals eerder gezegd is de afstand tot deze beide woningen ongeveer 10 meter. De overlast die dat zal opleveren voor onze privacy is niet betrokken bij uw afweging. Bovendien is de afstand tot onze woning, net als de naastgelegen woning, onvoldoende om onevenredige schaduwwerking te voorkomen. Wij vinden daarom dat het bouwvolume zou moeten worden beperkt tot 2 bouwlagen. Voor zover u ons hierin niet kunt volgen, willen wij pleiten voor een andere situering van het bouwvlak, in die zin dat het bouwvlak zo ver mogelijk naar achteren wordt verplaatst en dat er aan de voorkant (d.w.z. aan wegzijde) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee worden de nadelige gevolgen voor onze privacy en de schaduwwerking voorkomen.

Het plangebied kent 2 functies: wonen en tuin. De woonfunctie krijgt een aanduiding 'maatschappelijk'. Met deze aanduiding wordt aangegeven dat er specifiek ook zorgwoningen zijn toegestaan. Op pagina 15 van de onderbouwing worden de 2 doelgroepen beschreven. Dit zijn de doelgroep Verstandelijk Gehandicaptenzorg (VG) en mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Die laatste groep betreft de woonvorm Beschermd Wonen (BW). Wij kunnen ons niet vinden in de aanduiding maatschappelijk. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag wat de grootste woonbehoefte is binnen de gemeente. Gelet op de verhoudingsgewijs bovenmatige vergrijzing binnen de gemeente ligt een reguliere woonbestemming meer voor de hand dan een maatschappelijke.

Op pagina 33 van de motivering wordt overigens ook nog vermeld dat er aanvullende onderzoeken vereist zijn naar de bodemkwaliteit en naar vleermuizen en dat de verwachting is dat eventueel benodigde maatregelen (sanering, mitigerende maatregelen) uitvoerbaar zijn. Het is voor mij niet duidelijk waar die verwachting op gebaseerd is en aanvullende onderzoeken zijn er niet. Ook in zoverre is de onderbouwing niet voldoende.

Reactie gemeente

Bij de afweging van de ligging van het bouwvlak is rekening gehouden met alle omliggende woningen. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en het bouwvlak van uw woning bedraagt circa 19,4 meter. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en uw perceelgrens bedraagt circa 14,6 meter. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de woning naast u aan de Armgardstraat bedraagt circa 17,0 meter. Het bouwvlak komt circa 4,6 meter noordelijker te liggen dan de huidige situatie. De afstanden zijn zichtbaar op onderstaande afbeelding.



Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte 10 meter, waar nu maximaal 7 meter is toegestaan. De bouwhoogte komt voort uit de afweging om het gebouw goed in te passen in de bestaande omgeving. Gelders Genootschap (ons onafhankelijk adviesorgaan voor onder andere stedenbouw) gekeken heeft hiervoor gekeken naar de bestaande bouwmassa's en reeds toegestane bouw mogelijkheden in de directe omgeving. Advies van het Gelders Genootschap is om in maximaal drie bouwlagen te bouwen en richting de Armgardstraat niet verder te bouwen dan de rooilijn van de zijkant van de woningen aan de Van Ubelstraat. De notitie van Gelders Genootschap is eerder met u gedeeld per brief en staat toegevoegd op www.onsdoesburg.nl. Deze kaders zijn vervolgens verwerkt in het ontwerp omgevingsplan naar bouwregels.



Tegelijkertijd is ook gekeken naar de minimale benodigde bouwmassa om voldoende huisvestingsmogelijkheden voor een zorginstelling te kunnen realiseren. Voor dit soort woonzorglocaties zijn voldoende wooneenheden nodig om personeel, begeleiding en gebouwbeheer te kunnen betalen. Omdat vanuit ruimtelijke kwaliteit (rekening houdend met privacy en schaduwwerking) drie bouwlagen als passend wordt gezien, wordt dit als maximum maatvoering gehanteerd. In het omgevingsplan is dit vertaald naar maximaal 10 meter hoog, daarbinnen kunnen niet meer dan 3 bouwlagen gerealiseerd worden. Het aantal wooneenheden dat past binnen drie bouwlagen, is op het terrein niet in twee bouwlagen in te passen omdat daarmee het bouwvlak in oppervlakte toeneemt en daardoor te weinig ruimte over blijft voor de gewenste groene uitstraling en voldoende parkeerplaatsen.

De onderlinge afstand en maximale bouwhoogte zijn niet dermate afwijkend van de bestaande stedelijke omgeving dat er onevenredige afname van zonlicht is. Om dit voor omwonenden beter inzichtelijk te maken is er naar aanleiding van de zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Ondanks dat de bestaande bomen (waarbij de voorkeur uitgaat om deze te behouden) al voor schaduwwerking zorgen, zijn die bij de analyse buiten beschouwing gelaten zodat alleen het effect van de nieuwbouw zichtbaar is. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische situatie (10 meter en volledige invulling van het bouwvlak). De feitelijke toekomstige situatie zal hoogstwaarschijnlijk niet exact 10 meter worden en niet het gehele bouwvlak omvatten. De bezonningsstudie is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Met een bezonningsstudie wordt de impact van de bouwhoogte van het gebouw op de zon/schaduwwerking op de omliggende woningen/tuinen inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is gemaakt op basis van de landelijk voorgeschreven methode van TNO. In de studie zijn bezonningstekeningen gemaakt voor de meest bepalende data binnen de maatgevende periode van het jaar:

- 21 december: het moment dat de zon het laagst staat
- 21 maart/september: de dag dat de zon recht boven de evenaar staat (stand halverwege de laagste zonnestand en hoogste zonnestand;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat.

Voor deze dagen zijn op tijdstippen verspreid over de dag berekeningen uitgevoerd om de bezonning goed in beeld te krijgen. Dit zijn de tijdstippen 11.00 uur, 14.00 uur, 17.00 uur en 19.00 uur.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar wordt door veel gemeenten wel als richtlijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruikt.

De conclusies van de bezonningsstudie zijn:

- De tuinen van de woningen aan oostkant aan de Van Ubelstraat liggen in het voor- en najaar aan het einde van de middag in de schaduw, maar dat is in de bestaande situatie ook al het geval en bovendien wordt de schaduw (ook) veroorzaakt door de bestaande schuurtjes.
- De woning aan de overzijde van de Armgardstraat heeft op de kortste dag van het jaar meer schaduw. In voor- en najaar en zomer is dat niet het geval.
- De woningen/tuinen ten westen van de locatie aan de Loddero hebben in het geheel geen last van schaduwwerking van het gebouw.

Daarmee wordt zowel voldaan aan de lichte en strenge TNO-norm. Hiermee is onderbouwd dat de afstanden groot genoeg zijn om onevenredige schaduwwerking te voorkomen.

De onderlinge afstand en maximale bouwhoogte zijn niet dermate afwijkend van de bestaande stedelijke omgeving dat er onevenredige aantasting van uw privacy of uitzicht plaats vindt. In de directe omgeving komen meerdere gebouwen met drie bouwlagen voor, waarbij vanuit de dakramen in de kap zicht is op de omgeving en waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot omliggende percelen minder of gelijk is aan 15 meter. De afstand tot de nieuwbouw in combinatie met de tussenliggende bomen en de aanwezige erfafscheidingen zorgen er voor dat de inkijk op uw perceel zeer beperkt is. Enige mate van inkijk is in een stedelijke omgeving niet te voorkomen, de inkijk zal minder zijn dan die van uw directe burens. De toename in bouwhoogte in combinatie met de afstand zorgt er niet voor dat het uitzicht vanaf uw perceel onevenredig wordt beperkt. In de directe omgeving komt een onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen van 15 meter in combinatie met drie bouwlagen veelvuldig voor. Door de keuze om de groenstrook aan de noordzijde te behouden houdt de nieuwbouw gezien vanaf uw woning een groene uitstraling.

Ten aanzien van parkeren heeft er - vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - een afweging plaats gevonden van de verschillende belangen. Daarbij zijn onder andere de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het effect door verkeer op de omgeving afgewogen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om de groene uitstraling aan de Armgardstraat te behouden, het 'grijs' uit het zicht te plaatsen en het woonzorggebouw in één bouwmassa te realiseren met de rooilijn aansluitend op de zijgevels van de woningen aan de Van Ubelstraat. Vanuit het beleid rondom parkeren volgt het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Door de lage snelheid op eigen terrein leiden die verkeersbewegingen bij initiatieven van beperkte omvang niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omgeving. Op basis van deze argumenten is de conclusie dat parkeren achter op het terrein de beste oplossing is.

De gemeentelijke behoefte aan woningen is inzichtelijk gemaakt in de Woonzorgwelzijnsvisie 2024-2028. In verschillende grote woningbouwontwikkelingen wordt gewerkt aan huisvesting voor onder andere starters en ouderen (Wemmerse Woerden, Stoerwoud) en specifiek ook voor kleinere huishoudens (Flora23 en Hart van Beinum). Naast de behoefte aan woningen voor ouderen en starters spant de gemeente zich in om het aanbod van wonen met zorg uit te breiden om ook in die behoefte te voorzien. Doel is om één tot twee gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar te stellen waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd. De Armgardstraat wordt als geschikte locatie gezien voor wonen met zorg omdat het één van de weinige locaties is waar de gemeente eigenaar is en waarvan de locatie van voldoende omvang is om interessant te zijn voor zorginstanties.

De gemeente mag bij een wijziging van het omgevingsplan alleen redenen meewegen die ruimtelijk relevant zijn. Als de effecten op de fysieke leefomgeving van verschillende zorgdoelgroepen niet van elkaar verschillen, dan mag bij een wijziging van het omgevingsplan niet vastgelegd worden dat de ene doelgroep wel mag en de ander niet. Dit wordt gezien als discriminatie. Omdat de effecten op de fysieke leefomgeving voor de twee beoogde doelgroepen niet van elkaar verschillen, zijn deze doelgroepen niet benoemd in de regels. In de regels is wel (net als bij andere maatschappelijke functies in de omgeving al geldt) uitgesloten dat er een 24 uren voorzieningen voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden kan komen. Door de 24 uren aanloop heeft dit wel een ander effect op de fysieke leefomgeving. Omdat de gemeente bij de Armgardstraat eigenaar is van de grond, wordt via een privaatrechtelijke overeenkomst met de toekomstig planontwikkelaar wel specifiek gestuurd worden op doelgroepniveau. Daarbij speelt ook als kader discriminatie, maar voor zover de afspraken voortkomen uit vastgesteld beleid (voor de Armgardstraat de woonzorgwelzijnsvisie) biedt de overeenkomst aanvullende mogelijkheden op de wijziging van het omgevingsplan.

Voor de reactie op het aanvullende vleermuisonderzoek wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op onderdeel 2a. Het aanvullende bodemonderzoek was helaas niet gereed en beoordeeld door de specialisten van de omgevingsdienst, voordat het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd werd. Inmiddels is dit wel het geval. Het aanvullend onderzoek is als bijlage bij de motivering van de definitieve wijziging van het omgevingsplan gevoegd en de conclusie is verwerkt in de motivering. Omdat bij het nader onderzoek geen gehalten voor PAK en minerale olie meer zijn aangetoond boven de interventiewaarde bodemkwaliteit is de conclusie dat er geen sprake is van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit bodem (en daarmee geen saneringsnoodzaak). In het onderzoek is nog aangegeven dat bij de uitvoering grof materiaal uit de grond verwijderd kan worden. Dit is echter niet noodzakelijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het in de grond laten heeft geen effect voor omwonenden. De informatie wordt meegegeven aan de uiteindelijke ontwikkelaar.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.



2d. Participatie

Zoals u ongetwijfeld weet is participatie in de nieuwe Omgevingswet een belangrijke pijler. Dat betekent dat plannen tijdig bekend worden gemaakt en wordt meegedeeld hoe inwoners daarover kunnen meepraten. Op 16-9-2024 kregen wij een brief met informatie over de mogelijke nieuwe bestemming. Daarin wordt geen gelegenheid geboden om te participeren bij het maken van de plannen. Bij brief van 25-9-2025 zijn wij nader geïnformeerd over de herontwikkeling en de instemming van het college met de ruimtelijke kaders. Bij de behandeling van het voorstel in de raadscommissie werd er spreekrecht geboden. Helaas konden wij daar zelf niet bij aanwezig, maar wij weten dat andere omwonenden van die gelegenheid wel gebruik hebben gemaakt. In de Raads- en commissievergadering is steeds toegezegd dat er overleg zou komen met de omwonenden. Dit heeft helaas niet plaatsgevonden. Een overzicht op de site [OnsDoesburg.nl](https://onsdoesburg.nl) kan een gesprek en participatie met omwonenden niet vervangen.

Reactie gemeente

De gemeente probeert vanaf een zo vroeg mogelijke fase omwonenden te betrekken bij nieuwe initiatieven. Zoals u aangeeft zijn omwonenden in september 2024 via een brief geïnformeerd over de herbestemming van de gymzaal. Daarin is aangegeven dat uit de woonzorgwelzijnsvisie volgt dat er in Doesburg behoefte is aan de combinatie van wonen met zorg. Dit kan zich richten op mensen met een verstandelijke handicap of mensen die begeleid moeten worden vanwege bijvoorbeeld psychische problematiek. Benoemd is dat de locatie van de gymzaal aan de Armgardstraat mogelijk in de toekomst hierin een rol kan spelen. Daarbij is aangegeven dat door het Gelders Genootschap is onderzocht hoe dat er uit zou kunnen zien en dat via www.onsdoesburg.nl gereageerd kan worden op de schetsen. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Zoals aangegeven in de brief zijn omwonenden vervolgens geïnformeerd over de behandeling van het onderwerp op de agenda van de gemeenteraad en de mogelijkheid om in te spreken. Bij de vaststelling door de gemeenteraad zijn amendementen en een motie aangenomen. Al deze kaders zijn verwerkt in een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan die voor zienswijzen ter inzage is gelegd. Dit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de gemeentelijke pagina in de Regiobode en op www.onsdoesburg.nl. Tijdens de bespreking van het onderwerp in de gemeenteraad is toegezegd dat omwonenden bij de verdere uitwerking van de plannen worden betrokken. Dit is als zodanig ook aangegeven in het raadsvoorstel: "In de verkoopovereenkomst t.z.t. wordt aan de kopende partij de voorwaardelijke verplichting meegegeven dat over de exacte invulling geparticipeerd dient te worden met de omgeving."

Omdat vanuit de omgeving is aangegeven dat er behoefte is aan persoonlijk contact, is er op 18 februari 2026 een extra informatiebijeenkomst georganiseerd. De uitnodiging is als bijlage bij deze nota gevoegd. Bij de bijeenkomst zijn afspraken gemaakt over de communicatie bij het verdere proces en over het zorgvuldig borgen van participatie in de voorwaarden voor uiteindelijke verkoop van de grond.

In het uiteindelijke besluit wordt benoemd hoe omwonenden en andere overheden bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de participatie zoals de Omgevingswet het beoogt en de gemaakte afspraken met omwonenden tijdens de informatieavond van 18 februari 2026.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of de motivering.



Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, kunnen er andere redenen zijn om de wijziging van het omgevingsplan op onderdelen anders vast te stellen dan zoals het als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Voorbeelden zijn dat er een verzoek is binnen gekomen van de provincie of het waterschap of dat er een fout is gevonden. Deze aanpassingen die niet volgen uit zienswijzen worden ambtshalve aanpassingen genoemd.

Er zijn de volgende ambtshalve aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerp:

- Het nader bodemonderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd en de uitkomst van het onderzoek is verwerkt in paragraaf 4.2 (bodem) van de motivering.
- Het aanvullend soortgericht onderzoek voor vleermuizen is als bijlage bij de motivering gevoegd en de uitkomst van het onderzoek is verwerkt in paragraaf 4.8 (ecologie) van de motivering.

Hieronder staan de aangepaste onderdelen in de motivering. Daarnaast is in paragraaf 6.4 van de motivering verwerkt dat er zienswijzen zijn ingediend en welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Ook is deze nota als bijlage 9 toegevoegd aan de motivering.

Planspecifiek bodem (4.2)

Er is in dit geval sprake van de voorgenomen bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Er is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling een voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd, opgenomen in bijlage 2. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat er onder een asfaltlaagje sprake is van een plaatselijke verontreiniging naar voren met minerale olie en PAK tot boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. Een nader bodemonderzoek moet vaststellen of sprake is van overschrijding de toelaatbare kwaliteit en in welke omvang. ~~Dit aanvullende onderzoek is in uitvoering.~~

~~De aangetoonde gehalten in de overige grondmonsters zijn zodanig licht verhoogd dat de in het Omgevingsplan vastgelegde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het overige deel van de locatie geschikt geacht voor het toekomstige (woon)gebruik.~~

Het nader bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 7. Omdat bij het nader onderzoek geen gehalten voor PAK en minerale olie meer zijn aangetoond boven de interventiewaarde bodemkwaliteit is de conclusie dat er geen sprake is van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit bodem (en daarmee geen saneringsnoodzaak).

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in Paragraaf 4.15.

Planspecifiek ecologie (4.8)

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar deze aspecten, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie. Het perceel ligt op circa 550 m afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de afstand tot dit gebied zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Hiertoe is een voortoets stikstof uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusie is dat er geen depositie optreedt in noch de aanleg noch de gebruiksfase. Gezien de aard, omvang en afstand van de ontwikkeling tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is er ook geen sprake van overige effecten (geluid, optische verstoring, licht, trillingen).

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat voor de geplande flora- en fauna-activiteit, bestaande uit de sloop van de huidige bebouwing en de ontwikkeling van nieuwe appartementen/woningen, aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk is. ~~Dit aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd in de periode tussen 15 mei en 15 september. Er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde vergunningen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.~~

Het aanvullend vleermuisonderzoek is opgenomen in bijlage 8. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in het plangebied. Deze verblijfplaatsen kunnen niet worden behouden tijdens de geplande sloopwerkzaamheden. Daarom is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit en is het aanvragen van een Omgevingsvergunning noodzakelijk. Buiten het plangebied is nog een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats bevindt zich op zodanige afstand dat de onderhavige werkzaamheden geen invloed hebben op de functionaliteit van de verblijfplaatsen. De kraamverblijfplaats van de laatvlieger in 2024 is niet opnieuw vastgesteld tijdens dit onderzoek. Omdat deze verblijfplaats nog wel gebruikt kan worden is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit en is het aanvragen van een Omgevingsvergunning noodzakelijk. Er zijn geen essentiële functies van het leefgebied van de andere vleermuissoorten en steenmarter aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten op steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen, met uitzondering van gewone dwergvleermuis, kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten en het aanvragen van een Omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is daarom niet noodzakelijk voor deze soorten.

Omdat er sprake is van verblijfplaatsen van de beschermde vleermuissoort laatvlieger in de gymzaal, is het aanvragen van een vergunning en de realisatie van verblijfplaatsen ter compensatie van de te verliezen verblijfplaatsen noodzakelijk. Het proces vindt plaats conform het landelijke kennisdocument voor de laagvlieger. Een kennisdocument geeft een overzicht van maatregelen die genomen kunnen worden als een beschermde soort aanwezig is in of nabij een

gebied waar ruimtelijke activiteiten gaan plaatsvinden. Hiermee wordt gewaarborgd dat voldaan wordt aan de wettelijke zorgplicht.

Voor wat betreft andere beschermde planten- of diersoorten is geconcludeerd dat deze hier niet voorkomen dan wel dat het plangebied geen geschikt of essentieel leefgebied is.

Voor elke flora- en fauna-activiteit geldt de specifieke zorgplicht. In het kader hiervan moet voor het plangebied rekening gehouden worden met eventuele broedvogels. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kan worden voorkomen door de locatie buiten het broedseizoen bouwrijp te maken.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.15.



Bijlage 1: Bezonningsstudie



Armgardstraat 2a | Gemeente Doesburg

Bezonningsstudie maximale invulling bouwvlak | februari 2026





Armgardstraat 2a | Gemeente Doesburg

Bezonningsstudie maximale invulling bouwvlak | februari 2026





Armgardstraat 2a | Gemeente Doesburg

Bezonningsstudie maximale invulling bouwvlak | februari 2026





21 december 11:00



21 december 14:00



21 december 17:00



21 december 19:00

Armgardstraat 2a | Gemeente Doesburg

Bezonningsstudie maximale invulling bouwvlak | februari 2026





Bijlage 2: brief uitnodiging extra informatieavond



Aan de bewoner / gebruiker van dit pand

2 februari 2026

Onderwerp	Herontwikkeling Armgardstraat 2a	Behandeld door	J.R. Bloemendal
Ons kenmerk	Z/25/059745 - D/26/203355	Telefoonnummer	(0313) 48 14 31
Uw kenmerk	-	E-mailadres	jurgen.bloemendal@doesburg.nl

Geachte omwonenden,

Eerder hebben wij u geïnformeerd over de plannen voor de voormalige gymzaal aan de Armgardstraat 2a. Actuele informatie blijft beschikbaar via www.onsdoesburg.nl.

Omdat er behoefte is aan persoonlijk contact, organiseren wij een extra informatiebijeenkomst op **woensdag 18 februari van 20.00 tot 21.00 uur** in het stadskantoor. Aanmelden kan via jurgen.bloemendal@doesburg.nl.

Stand van zaken

- De gemeenteraad heeft op 6 november 2025 ingestemd met de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling (wonen met zorg). Omwonenden worden bij de verdere uitwerking betrokken; dit is een eis richting de toekomstige eigenaar. Er wordt eerst gezocht naar een partij die een woonlocatie voor mensen met een verstandelijke beperking wil realiseren.
- De ruimtelijke kaders zijn vertaald naar gebruik- en bouwregels in het omgevingsplan. Het ontwerp hiervan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden nu beoordeeld. Gekeken wordt of ze aanleiding geven om de plannen aan te passen. Eventuele aanpassingen worden meegenomen bij het definitieve besluit.
- De sloop van de gymzaal wordt voorbereid, inclusief maatregelen voor aanwezige vleermuizen. Nadat het pand is gesloopt en de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is, wordt het plan openbaar voor verkoop aangeboden.

Voor actuele informatie kunt u terecht op www.onsdoesburg.nl.



**GEMEENTE
DOESBURG**

Vragen?

Voor vragen kunt u contact opnemen met Jurgen Bloemendal. Zijn contactgegevens staan op de eerste pagina van deze brief opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Birgit van Veldhuizen | Wethouder

Dit document maakt onderdeel uit van een digitaal proces en is daarom niet ondertekend.

➤ *Afschrift aan de gemeenteraad van Doesburg*