

ALDUS VASTGESTELD 30 MAART 2026

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente
Doetinchem 2025-2G

Te besluiten om:

1. De nota van zienswijzen en de nota van aanpassingen vast te stellen.
2. Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G', zoals opgenomen in 'Bijlage A' (bijlage 1 raadsvoorstel)', gewijzigd vast te stellen.
3. Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' de dag na afloop van de beroepstermijn in werking te laten treden.
4. De delen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' en de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022', die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende Pons met identificatie /join/id/regdata/gm0222/2025/f7cad47be1d84b9e835f9c4f0f0eb60b/nld@2026-02-13;12053246, te laten vervallen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Bij de Elshof Gaanderen vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota 'Welstand Doetinchem'.

Inleiding

Voor u ligt het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' (bijlage 1 en digitaal te bekijken via [Digitale viewer](#)). Dit is de vierde wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem.

Het voorliggende wijzigingsbesluit gaat over de volgende locaties/planonderdelen:

1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem: splitsing van een bestaande woning naar twee zelfstandige woningen;
2. Akkerhof, Gaanderen: realisatie van maximaal 18 woningen;
3. Heijendaalseweg 3, Wehl: Beëindiging van het varkensbedrijf en starten van een akkerbouwbedrijf met hovenierswerkzaamheden als nevenactiviteit;
4. Notestraatje 1, Wehl: Beëindiging van de varkenshouderij en het opstarten van een akker- en weidebouwbedrijf;
5. Ribesstraat 4, Gaanderen: Realisatie van maximaal 27 woningen en het slopen van de bedrijfshallen;
6. Rijksweg 288, Gaanderen: Realisatie van maximaal 10 woningen. Hiervoor wordt de voormalige dansschool 'Berentsen' met de naastgelegen bedrijfswoning gesloopt;
7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl: Realisatie van vier nieuwe woningen in twee woongebouwen met bijbehorende bijgebouwen. Hiervoor wordt de agrarische bebouwing gesloopt.
8. Kilderseweg naast 39, Doetinchem: Realisatie van vijf woningen;
9. Laborijnlocatie, Doetinchem: Mogelijk maken om deze locatie binnen de Spoorzone te ontwikkelen in een hoogstedelijk gemengd gebied. Er komt zowel ruimte voor wonen (maximaal 472 woningen) als voor werken, gecombineerd met onder andere maatschappelijke en culturele functies;
10. Cultuur en ontspanning: Het beleidsarm omzetten van de functie cultuur & ontspanning naar het nieuwe deel van het omgevingsplan;
11. Evenemententerreinen: Het beleidsarm omzetten van de evenemententerreinen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan en het toevoegen van drie al in gebruik zijnde evenemententerreinen;

Doetinchem, 20 maart 2026

12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem: Het omzetten van een aantal percelen naar de functie natuur;
13. Wonen landelijk gebied: Het opnemen van drie beleidsregels uit het vastgestelde programma 'Wonen landelijk gebied'.

Het wijzigingsbesluit heeft van donderdag 27 november 2025 tot en met woensdag 7 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 52 zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerp wijzigingsbesluit zijn 52 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende vier planonderdelen:

- Akkerhof, Gaanderen;
- Ribesstraat 4, Gaanderen;
- Kilderseweg naast 39, Doetinchem;
- Heijendaalseweg 3, Wehl.

Tegen de overige planonderdelen zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de nota van zienswijzen (bijlagen 2 en 3). In de nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het wijzigingsbesluit wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

1.2 De nota van aanpassingen geeft de voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit weer.

De nota van aanpassingen (bijlage 4) geeft de aanpassingen in het vast te stellen wijzigingsbesluit ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit weer. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het wijzigingsbesluit aan te passen. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen, ten opzichte van het ontwerp, doorgevoerd. Dit betreffen onder meer technische en beperkte inhoudelijke aanpassingen die vanuit de ambtelijke organisatie naar voren zijn gebracht.

2.1 Dit is de vierde wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem.

Het omgevingsplan gemeente Doetinchem bestaat uit een nieuw deel en een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals de bestemmingsplannen en de rijksregels over activiteiten. Het nieuwe deel van het omgevingsplan was eerst nog leeg. Met het vaststellen van de eerste drie wijzigingsbesluiten (oktober 2024, maart en september 2025) is een start gemaakt met het vullen van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Met het voorliggende wijzigingsbesluit wordt het nieuwe deel verder aangevuld. Het betreft alleen het toevoegen/wijzigen van de regels en het laten vervallen van de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de dertien genoemde planonderdelen. Voor de rest van het gemeentelijk grondgebied blijft de bestaande planologische regeling zoals opgenomen in het omgevingsplan gelden.

2.2 Er zijn negen planonderdelen in dit wijzigingsbesluit opgenomen om een ontwikkeling mogelijk te maken.

In dit wijzigingsbesluit zijn negen planonderdelen opgenomen om een ontwikkeling mogelijk te maken. Dit betreft de planonderdelen:

1. De Oude Terborgseweg 313, Doetinchem;
2. Akkerhof, Gaanderen;
3. Heijendaalseweg 3, Wehl;

Doetinchem, 20 maart 2026

4. Notenstraatje 1, Wehl;
5. Ribesstraat 4, Gaanderen;
6. Rijksweg 288, Gaanderen;
7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl;
8. Kilderseweg naast 39, Doetinchem;
9. Laborijnlocatie, Doetinchem.

De planonderdelen 1 t/m 8 zijn opgenomen op verzoek van derden. Het planonderdeel Laborijnlocatie, Doetinchem is opgenomen op initiatief van de gemeente. De initiatieven voor deze negen locaties passen niet in het geldende planologische regime. Met dit wijzigingsbesluit worden de regels gewijzigd om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Een uitgebreide toelichting met argumenten waarom de regels worden gewijzigd, is opgenomen in bijlage 5 'toelichting planonderdelen'. In deze bijlage zijn de ontwikkeling specifieke argumenten en eventuele kanttekeningen opgenomen voor het wijzigen van het omgevingsplan op de genoemde locatie.

2.3 De overige vier planonderdelen zijn opgenomen op initiatief van de gemeente op basis van verschillende argumenten.

De planonderdelen 'cultuur en ontspanning', 'evenemententerreinen', 'percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg' en 'wonen landelijk gebied' zijn opgenomen op initiatief van de gemeente. Er zijn verschillende argumenten om deze vier planonderdelen op te nemen in dit wijzigingsbesluit. De planonderdelen 'cultuur en ontspanning' en 'evenemententerreinen' zijn opgenomen in het kader van de transitie. Met dit wijzigingsbesluit wordt de functie 'cultuur en ontspanning' en de gebiedsaanduiding 'evenemententerreinen' beleidsarm omgezet van het tijdelijke deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Het planonderdeel 'Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem' is opgenomen vanwege het verwerken van vergunningen en bestuursopdrachten en om de regels in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Het planonderdeel 'wonen landelijk gebied' is opgenomen om het vastgestelde programma 'wonen landelijk gebied' om te zetten naar regels in het omgevingsplan.

Naast de genoemde planonderdelen zijn in dit wijzigingsbesluit ook enkele ambtshalve ondergeschikte correcties verwerkt, zoals het herstellen van verschrijvingen, typefouten of aanpassingen in de technische systematiek, maar dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen.

2.4 Uit de opgestelde onderbouwingen en bijbehorende onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De initiatiefnemers van de planonderdelen, waardoor een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, hebben een onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwingen/motiveringen geven een beschrijving van de huidige situatie, de gewenste situatie, het bestaande relevante beleid en de uitgevoerde onderzoeken (bijlage 6 t/m 14). Op basis van de opgestelde onderbouwingen en bijbehorende bijlagen is geconcludeerd dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarmee zijn er geen belemmeringen om het omgevingsplan voor de negen planonderdelen te wijzigen om daar een ontwikkeling mogelijk te maken.

2.5 Relevante bestuursorganen zijn door de gemeente betrokken.

Artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat bij de vaststelling van een omgevingsplan gemotiveerd moet worden hoe bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarom is er voorafgaand aan voorliggend wijzigingsbesluit afstemming geweest met de relevante bestuursorganen, onder andere met de provincie en het waterschap.

Voor de planonderdelen die een ontwikkeling mogelijk maken (argument 1.2) heeft de afstemming plaatsgevonden op basis van de opgestelde onderbouwingen (bijlagen 6 t/m 14). De uitkomst van de afstemming met de relevante bestuursorganen is per planonderdeel na te lezen in de toelichting planonderdelen (bijlage 5).

2.6 De manier van participatie door initiatiefnemers en de uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de onderbouwingen.

Artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit bepaalt ook dat bij de vaststelling van een omgevingsplan wordt gemotiveerd hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Meer informatie over de wijze van participatie van de initiatiefnemers van de planonderdelen 1 t/m 9 is opgenomen in de opgestelde onderbouwingen (bijlage 6 t/m 14). Ook de uitkomsten zijn daarin opgenomen.

3.1 Zodoende is bij inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit duidelijk of de juridische regels ook onherroepelijk zijn.

Artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet bepaalt dat het omgevingsplan 4 weken na bekendmaking in werking treedt. Echter binnen 6 weken na bekendmaking kan beroep worden ingesteld tegen de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan. Daarmee zou een wijziging van het omgevingsplan al in werking kunnen treden, terwijl er nog beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid (artikel 16.78 lid 1) om als gemeente een later tijdstip te bepalen dan 4 weken na bekendmaking waarop de wijziging van het omgevingsplan in werking treedt. Wij stellen voor om de wijziging van het omgevingsplan in werking te laten treden na afloop van de beroepstermijn.

4.1 Delen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' en de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022', komen te vervallen door toepassing van de pons.

Gemeenten hebben tot uiterlijk 2032 de tijd om te komen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente dat volledig voldoet aan de Omgevingswet. Gedurende deze overgangsfase worden geleidelijk de bestaande ruimtelijke plannen, die als tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden, vervangen door regels in het permanente deel van het omgevingsplan.

Door het vaststellen van nieuwe regels voor een plangebied vervallen voor dat gebied regels uit het tijdelijk deel, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Het (gedeeltelijk) laten vervallen van deze tijdelijke regels kan door de zogenaamde 'pons'.

Door het toepassen van de pons zijn deze vervallen regels voor de betreffende locatie niet meer zichtbaar in Regels op de kaart. Op die locatie zijn dan alleen de regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan zichtbaar. Er is één pons bij het omgevingsplan, die in de loop van de tijd steeds groter wordt naarmate meer wijzigingsbesluiten worden vastgesteld (en wellicht door een rechterlijke uitspraak ook tijdelijk weer wat kleiner).

Met ingang van dit wijzigingsbesluit wordt de pons ingezet voor het omgevingsplan gemeente Doetinchem. De pons bevat de werkingsgebieden van de planonderdelen 1 t/m 10 en 12, zodat daar de tijdelijke regels komen te vervallen. Aanvullend zijn dit keer ook de werkingsgebieden opgenomen van de planonderdelen uit vorige wijzigingsbesluiten waarvoor de tijdelijke regels zijn komen te vervallen. In bijlage 16 is zichtbaar welke werkingsgebieden zijn toegevoegd aan de pons.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan Bij de Elshof Gaanderen dient als toetsingskader voor welstand.

Voor het planonderdeel Ribbestraat 4 Gaanderen is een beeldkwaliteitsplan 'Bij de Elshof Gaanderen' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt, na vaststelling, het toetsingskader voor welstand. Het is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van het project. 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 en het wijzigingsbesluit zijn in lijn met elkaar opgesteld.

Financiën

De kosten voor het wijzigen van de regels in het omgevingsplan (beslispunten 2 en 3) passen binnen het jaarplan van het team leefomgeving. Voor de planonderdelen 1 t/m 8 heeft de gemeente met de initiatiefnemers (financiële) afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het bouwrijp maken en de verkoop van de woningen. Voor het planonderdeel Laborijnlocatie, Doetinchem heeft de gemeenteraad op 19 december 2024 de grondexploitatie Laborijnlocatie vastgesteld. Daarin is aangetoond dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. De kosten voor planvoorbereiding, openbare ruimte en waterberging worden verhaald via grondverkoop en anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen.

Kanttekeningen

2.1 De bijlagen in de besluitpunten verwijzen naar de bijlagen in de plansoftware.

Het raadsbesluit van het vastgestelde wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet worden gepubliceerd in het Gemeenteblad via de wettelijk voorgeschreven standaarden. De besluitpunten in het raadsbesluit moeten overeenkomen met de besluitpunten in de besluittekst die gepubliceerd wordt in het Gemeenteblad. In de voorgeschreven standaarden is in besluitpunt 1 een verwijzing opgenomen naar 'Bijlage A'. In de plansoftware is 'Bijlage A' het gehele omgevingsplan. In dit raadsvoorstel is dit opgenomen als bijlage 1.

3.1 Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt het wijzigingsbesluit voorlopig niet of gedeeltelijk in werking.

Om te voorkomen dat onomkeerbare gevolgen ontstaan, doordat een omgevingsplan op korte termijn wordt uitgevoerd, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van een voorlopige voorziening zorgt er niet meer automatisch voor dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Vervolg

Als u akkoord gaat met dit voorstel dan wordt het wijzigingsbesluit bekendgemaakt in het digitale Gemeenteblad en worden de bijbehorende stukken digitaal ter inzage gelegd. Vanaf dat moment kan tegen het vastgestelde wijzigingsbesluit gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Over de bekendmaking van het wijzigingsbesluit, de terinzagelegging van bijbehorende stukken en mogelijkheid van beroep wordt ook een bericht geplaatst in het digitale Gemeenteblad, het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website.

Doetinchem, 20 maart 2026

Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G
2. Nota van zienswijzen (niet anonieme versie)
3. Nota van zienswijzen (anonieme versie)
4. Nota van aanpassingen
5. Toelichting planonderdelen 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G
6. Onderbouwing De Oude Terborgseweg 313, Doetinchem en bijlagen
7. Onderbouwing Akkerhof, Gaanderen en bijlagen
8. Onderbouwing Heijendaalseweg 3, Wehl en bijlagen
9. Onderbouwing Notestraatje 1, Wehl en bijlagen
10. Onderbouwing Ribesstraat 4, Gaanderen en bijlagen
11. Onderbouwing Rijksweg 288, Gaanderen en bijlagen
12. Onderbouwing Kempsestraat 1 – 3, Wehl en bijlagen
13. Onderbouwing Kilderseweg naast 39, Doetinchem en bijlagen
14. Onderbouwing Laborijnlocatie, Doetinchem en bijlagen
15. Beeldkwaliteitsplan Bij de Elshof, Gaanderen
16. Werkingsgebieden van de pons

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A. Wannink

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G';

overwegende dat,

- gelet op het bepaalde in artikel 2.4 Omgevingswet de gemeenteraad bevoegd is het omgevingsplan gemeente Doetinchem te wijzigen;
- het wijzigingsbesluit betrekking heeft op de volgende 13 planonderdelen:
 1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem;
 2. Akkerhof, Gaanderen;
 3. Heijendaalseweg 3, Wehl;
 4. Notenstraatje 1, Wehl;
 5. Ribesstraat 4, Gaanderen;
 6. Rijksweg 288, Gaanderen;
 7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl;
 8. Kilderseweg naast 39, Doetinchem;
 9. Laborijnlocatie, Doetinchem;
 10. Cultuur en ontspanning;
 11. Evenemententerreinen;
 12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem;
 13. Wonen landelijk gebied;
- het ontwerpwijzigingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 27 november 2025 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpwijzigingsbesluit 52 zienswijzen zijn ingediend;
- er naar aanleiding van zienswijzen aanpassingen zijn doorgevoerd in het wijzigingsbesluit;
- er ambtshalve ook aanleiding is het wijzigingsbesluit aan te passen;
- de onderliggende regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen te vervallen voor de locaties van de planonderdelen 1 t/m 10 en 12, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende pons;
- de financiën van de planonderdelen 1 t/m 8 zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- de financiën van planonderdeel 9 zijn vastgelegd in een grondexploitatie;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 12 maart 2026 kennis heeft genomen van het wijzigingsbesluit.

b e s l u i t :

1. De nota van zienswijzen en de nota van aanpassingen vast te stellen.
2. Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G', zoals opgenomen in 'Bijlage A' (bijlage 1 raadsvoorstel), gewijzigd vast te stellen.
3. Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' de dag na afloop van de beroepstermijn in werking te laten treden.
4. De delen van het bestemmingsplan stedelijk gebied – 2021 en de beheersverordening landelijk gebied – 2020, reparatie 2022, die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende pons met identificatie /join/id/regdata/gm0222/2025/f7cad47be1d84b9e835f9c4f0f0eb60b/nld@2026-02-13;12053246, te laten vervallen.

5. Het beeldkwaliteitsplan Bij de Elshof Gaanderen vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota 'Welstand Doetinchem'.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 maart 2026,

, griffier

, voorzitter