

**Toelichting planonderdelen**

**'wijzigingsbesluit omgevingsplan  
gemeente Doetinchem 2025-2G'**

Datum: 11 november 2025

## Inhoud

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                                                                           | 3  |
| ONDERDELEN OP VERZOEK VAN DERDEN .....                                                    | 4  |
| 1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem .....                                                | 4  |
| 2. Akkerhof, Gaanderen .....                                                              | 8  |
| 3. Heijendaalseweg 3, Wehl .....                                                          | 12 |
| 4. Notenstraatje 1, Wehl .....                                                            | 15 |
| 5. Ribesstraat 4, Gaanderen .....                                                         | 19 |
| 6. Rijksweg 288, Gaanderen .....                                                          | 22 |
| 7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl .....                                                         | 26 |
| ONDERDELEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE .....                                            | 35 |
| 9. Laborijnlocatie, Doetinchem .....                                                      | 35 |
| 10. Cultuur en ontspanning .....                                                          | 39 |
| 11. Evenemententerreinen .....                                                            | 40 |
| 12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem ..... | 43 |
| 13. Wonen landelijk gebied .....                                                          | 46 |

## ***Inleiding***

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). Dit is de vierde wijziging van het omgevingsplan en omvat 13 planonderdelen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de planonderdelen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de wijziging;
- de planonderdelen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van de wijziging.

### *Onderdelen op verzoek van derden*

Hieronder zijn de locaties opgenomen die op verzoek van derden onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit 2025-2G:

1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem;
2. Akkerhof, Gaanderen;
3. Heijendaalseweg 3, Wehl;
4. Notestraatje 1, Wehl;
5. Ribesstraat 4, Gaanderen;
6. Rijksweg 288, Gaanderen;
7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl;
8. Kilderseweg naast 39, Doetinchem.

### *Onderdelen op initiatief van de gemeente*

Hieronder zijn de locaties/onderwerpen opgenomen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit 2025-2G:

9. Laborijnlocatie, Doetinchem;
10. Cultuur en ontspanning;
11. Evenemententerreinen;
12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem;
13. Wonen landelijk gebied.

### *Informatie in dit document*

In dit document is per onderdeel de volgende informatie opgenomen:

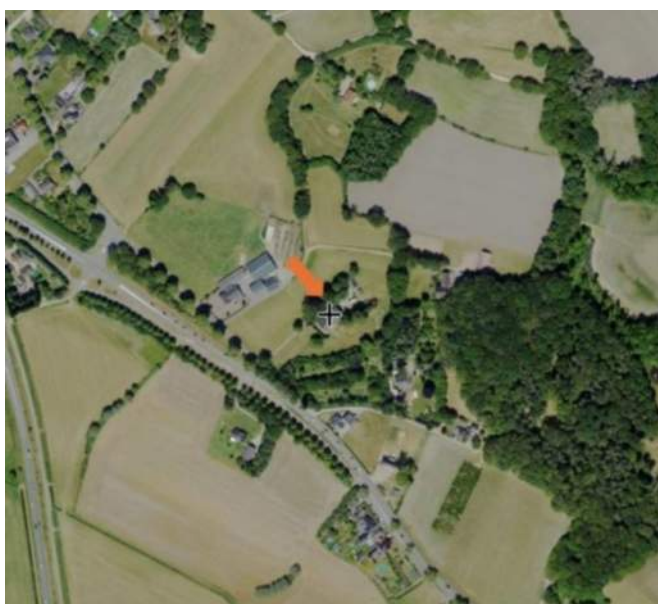
- A. Korte beschrijving van het plan met daarbij een beschrijving wat de wijziging van het omgevingsplan omvat;
- B. Ingeval van een verzoek van derden de argumenten waarom medewerking is verleend (via een principebesluit). Ingeval van een locatie/onderwerp op initiatief van de gemeente de motivering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

## ONDERDELEN OP VERZOEK VAN DERDEN

### 1. Oude Terborgseweg 313, Doetinchem

#### A. Planbeschrijving

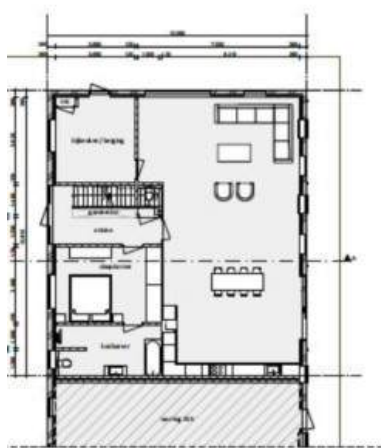
Het initiatief betreft de splitsing van een boerderij aan de Oude Terborgseweg 313 te Doetinchem in twee zelfstandige woningen. De bestaande hoofdbouwmassa blijft behouden; in het achterhuis wordt een tweede woning gerealiseerd. Het bestaande bijgebouw blijft behouden voor de gesplitste woning en ten behoeve van de huidige woning wordt een nieuw bijgebouw opgericht.



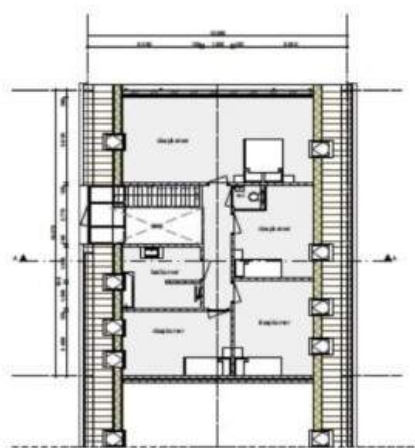
Diverse luchtfoto's Oude Terborgseweg 313, Doetinchem (bron: Streetsmart, 2023)



*Kadastrale ligging Oude Terborgseweg 313, Doetinchem (bron: Streetsmart, 2023)*



*Plattegrond*



*Verdieping*



*Beoogde situatie splitsing boerderij*



Erf- en landschappelijke inpassing

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Wonen'</li> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde Archeologische verwachting 3'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'overige zone – reliëf'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'milieuzone – ammoniakbuffergebied'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied'</li> <li>• Aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'</li> <li>• Aanduiding 'Bouwvlak'</li> <li>• Maatvoering 'maximum bouwhoogte 10m'</li> <li>• Maatvoering 'maximum goothoogte 4,5m'</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Agrarische gronden</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 3</li> <li>• Reliëf</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Ammoniakbuffergebied</li> <li>• Cultuurhistorische waarde</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 10m</li> <li>• Goothoogte maximaal 4,5m</li> <li>• Aantal woningen maximaal 2</li> <li>• Woningtype twee-aaneen</li> <li>• Maximale inhoud woning 1000 m3</li> <li>• Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken</li> <li>• Gebod bergingscapaciteit hemelwater</li> <li>• Gebod landschappelijke inpassing</li> <li>• Afwijken standaardwaarde wegverkeerslawaa</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## **B. Argumenten medewerking**

### *Het plan voldoet aan de notitie 'Wonen landelijk gebied'*

Het plan kan voldoen aan het gemeentelijke beleid 'Wonen Landelijk gebied'. In de onderbouwing is aangetoond dat aan alle voorwaarden voor het splitsen van burgerwoningen kan worden voldaan, waaronder de lokale woningbehoefte van twee generaties om binnen één erf te wonen.

### *Het initiatief draagt bij aan behoud van cultuurhistorisch erfgoed*

De splitsing zorgt ervoor dat de karakteristieke boerderij duurzaam behouden blijft. Door het gehele deel in te zetten ten behoeve van de woningsplitsing zal ook het achterhuis van het pand (en het onderhoud hiervan) bijdragen aan de uiteindelijke instandhouding van het pand.

### *De landschappelijke inpassing versterkt het omliggende landschap*

Met deze ontwikkeling worden leilindes, een heg langs de erftoegangsweg, een houtwal en een kleine boomgaard aangelegd. Hiermee wordt het omliggende bos- en landgoederenlandschap versterkt.

### *Het huidige woonvlak wordt met deze ontwikkeling geactualiseerd*

Het bestaande bijgebouw, dat onderdeel uitmaakt van deze ontwikkeling, ligt op dit moment deels buiten het huidige woonvlak, zoals opgenomen in de regeling van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Door het verschuiven van het woonvlak (functievak 'Wonen') komt dit bijgebouw in zijn geheel binnen de functie 'Wonen' te liggen. Hierdoor komt de bestaande situatie overeen met de nieuwe planologische situatie. De oppervlakte van het woonvlak wordt hierbij niet vergroot!

## **C. Kanttekeningen**

### *Er wordt afgeweken van de standaardwaarde geluid*

De huidige woning en de nieuwe woning zijn geluidgevoelige gebouwen en liggen in het geluidsaaandachtsgebied van verschillende wegen, waaronder de A18. Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat de standaardwaarde voor geluid door de A18 overschreden wordt, maar niet de grenswaarde. Ondanks de lichte overschrijding is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat er sprake is van het toestaan van een overschrijding van de standaardwaarde voor geluid moet het gezamenlijke geluid opgenomen worden in het omgevingsplan. Dit is een regel met een tabel met waarden van het gezamenlijke geluid per hoog belaste gevel.

Het afwijken van de standaardwaarde voor geluid door wegverkeerslawaaï moet gemotiveerd worden in het omgevingsplan. In de motivatie moet ingegaan worden in het al dan niet kunnen treffen van geluidbeperkende maatregelen. Ook moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken.

## **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

### *Provincie Gelderland*

De provinciale belangen Klimaatadaptatie, Wonen (<20 woningen) en Landschap zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet voorgelegd hoeft te worden voor advies.

### *Waterschap Rijn en IJssel*

Onderhavig plan is getoetst aan de 'Weging van het waterbelang'. De tabel voor de watertoets is daarvoor doorlopen. Op basis van de resultaten is geconcludeerd dat voorliggend plan niet als waterhuishoudkundig van belang kan worden beschouwd. Daarom is het plan in het kader van het vooroverleg niet apart voorgelegd aan het waterschap.

## 2. Akkerhof, Gaanderen

### A. Planbeschrijving

Op de locatie aan de Akkerstraat te Gaanderen is een terrein met overwegend grasland gelegen. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hierbij worden in totaal achttien woningen gerealiseerd inclusief de inrichting van het buitenterrein op het gebied van infrastructuur, groen en water. De nieuwe woningen bestaan uit diverse typen, bouwlagen en prijsklassen.

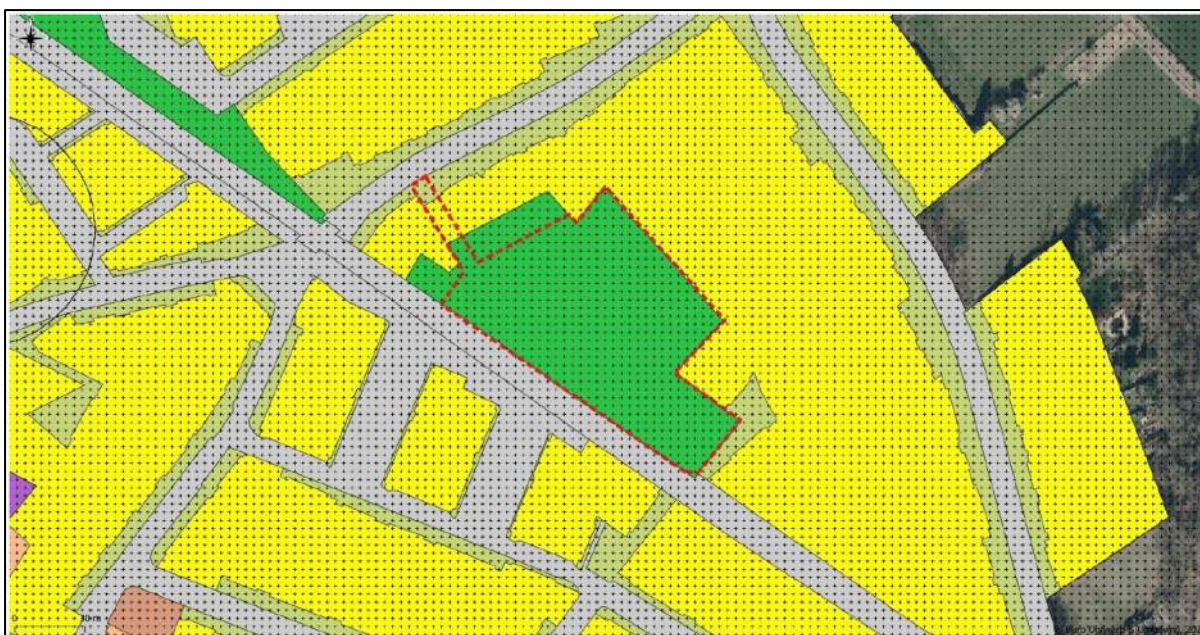


Globale begrenzing projectgebied



Impressie toekomstige situatie projectgebied

Toekomstige situatie



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'

Uitsnede geldend planologisch regime op basis van omgevingsplan van rechtswege

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                           | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Groen</li> <li>• Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3</li> <li>• Gebiedsaanduiding Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Verkeer</li> <li>• Groen</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Bergingscapaciteit hemelwater 80 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak</li> <li>• Trillingen</li> <li>• Gebod inrichtingsplan</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Woningtype</li> <li>• Maximum aantal wooneenheden</li> <li>• Bouwhoogte</li> <li>• Goothoogte</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                         |

## B. Argumenten medewerking

*Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de woonvisie.*

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036' vastgesteld. In de woonvisie zijn zones vastgelegd en de daarbij behorende woonmilieus. Dit plan moet voldoen aan het woonmilieu 'Dorps wonen'. Met het ingediende plan voldoet men aan de voorwaarden uit de woonvisie.

Bij de voortzetting van het plan zal het inrichtingsplan nader uitgewerkt worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuurinclusief en klimaat adaptief bouwen en inrichten. Bij meer dan 20 woningen gelden eisen aan het woningbouwprogramma, omdat het plan voorziet in 18 woningen hoeft het hier niet aan te voldoen. Gaanderen beschikt over relatief veel sociale huurwoningen. Er is echter een tekort aan koopwoningen voor jongeren en ouderen. Van de 18 woningen worden er 6 levensloopbestendig gemaakt. Deze zijn (ook) geschikt voor ouderen en daardoor erg wenselijk voor Gaanderen. Daarnaast valt de helft van de woningen in het project in het betaalbare koopsegment wat het erg aantrekkelijk maakt voor jongeren.

Dit plan sluit dan ook aan bij de woonwensen in Gaanderen en draagt ook bij aan onze woningbouwambities om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners.

*De motivering van de ontwikkeling toont aan dat er met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De wet schrijft voor dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarde van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Initiatiefnemer heeft gemotiveerd en met onderzoek onderbouwd dat het plan hieraan voldoet. De motivering omvat alle ruimtelijke aspecten die de wet voorschrijft en is door de gemeente goedgekeurd.

### **C. Kanttekeningen**

*De openbare ruimte wordt door de gemeente overgenomen.*

De kosten van de inrichting van de openbare ruimte zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Na oplevering wordt de openbare ruimte eigendom van de gemeente Doetinchem. In de anterieure overeenkomst is de afspraak vastgelegd dat het gebied, na oplevering, voor een symbolisch bedrag van € 1,- eigendom wordt van de gemeente. De beheer- en onderhoudskosten van de openbare ruimte worden vervolgens overgedragen aan BUHA middels het jaarlijks amendement.

*Er zijn bezwaren vanuit de omgeving.*

Bij omgevingsplanwijzigingen is participatie een verplicht onderdeel van de procedure. Initiatiefnemer heeft hiertoe een participatietraject opgezet en uitgevoerd. Er is gekozen voor een brede en laagdrempelige aanpak, met één-op-één gesprekken, inloopavonden en structureel overleg met de dorpsraad en dorpsverbinder. Bewoners en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd om zorgen, wensen en ideeën te delen. De opgehaalde inbreng is waar mogelijk verwerkt in het plan. Desondanks zijn er – vóór het formele moment waarop dit mogelijk is – al zeven bezwaren ingediend. De bezwaren gaan onder andere in op de locatiekeuze in relatie tot verkeersveiligheid, leefbaarheid en groen. Verder wordt aangegeven dat de participatie onvoldoende en onzorgvuldig heeft plaatsgevonden, dat er genoeg woningbouw in Gaanderen voorhanden is en dat directe aanwonenden als gevolg van de ontwikkeling onevenredig aangetast worden in hun woongenot.

### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

*Provincie Gelderland*

De provinciale belangen Klimaatadaptatie, Wonen <20 woningen en Landschap zijn op deze ontwikkeling van toepassing. Vanwege de omvang van het plan met 18 woningen hoeft het plan niet voorgelegd te worden voor advies. Deze belangen zijn in dit geval namelijk aan de gemeente zelf om te beoordelen (landschap en wonen onder de 20 woningen) en op te nemen (klimaatadaptatie).

*Waterschap Rijn en IJssel*

Naar aanleiding van de Digitale Watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Naar aanleiding van advies van het waterschap is voor de voorgenomen planontwikkeling een quickscan water opgesteld. Op basis van dit uitgevoerde onderzoek worden de volgende zaken geconcludeerd:

- op basis van het beleid van de gemeente Doetinchem en het Waterschap Rijn en IJssel is er een waterbergingseis van circa 309 m<sup>3</sup>;
- in het ontwerp wordt de waterbergingseis geborgd door de aanleg van een wadi, waterpasserende parkeerplaatsen en verlaagde groenzones;
- de ondergrond in het plangebied is zeer geschikt voor de infiltratie van hemelwater;
- het plan voorziet voldoende in waterberging conform het beleid van het waterschap;
- verdere uitwerking van de berging dient in overleg met het waterschap gedurende een latere fase (civieltechnisch) uitgewerkt te worden.

Waterschap Rijn en IJssel heeft dit onderschreven en zijn op deze punten akkoord. Wel is aanvullend aandacht gevraagd voor een onderbouwing van de waterkwaliteit, specifiek in relatie tot onderhoud en beheer van de wadi. Ook dient nog aangevuld te worden dat de

ruimtelijke ontwikkeling de wateroverlast niet mag afwentelen op de omgeving, hetgeen met voorliggend ontwerp niet gebeurt. Omwille van de planning worden deze kleine aanpassingen doorgevoerd bij uiteindelijke vaststelling van het plan. De belangen van het waterschap zijn voldoende onderbouwd en geborgd.

### 3. Heijendaalseweg 3, Wehl

#### A. Planbeschrijving

Initiatiefnemer heeft aan de Heijendaalseweg 3 te Wehl een vleesvarkenshouderij geëxploiteerd. Het bedrijf heeft zich aangemeld voor de LBV+ regeling en is voornemens om op deze locatie de gronden te blijven bewerken en door te starten als akkerbouwbedrijf. Naast de akkerbouwtak van initiatiefnemer zal zijn zoon (beoogd bedrijfsopvolger) zijn werkzaamheden als hovenier vanaf deze locatie uitoefenen.

Voor beide bedrijfstakken is de nodige ruimte nodig voor het stallen van machines en werktuigen, en voor de akkerbouwtak is opslagruimte gewenst om producten die van het land komen (o.a. graan, stro) op te kunnen slaan. De wens is om fouragehandel en hoveniersactiviteiten (totaal 500 m<sup>2</sup>) in de nieuw te bouwen bedrijfsruimte uit te kunnen voeren.

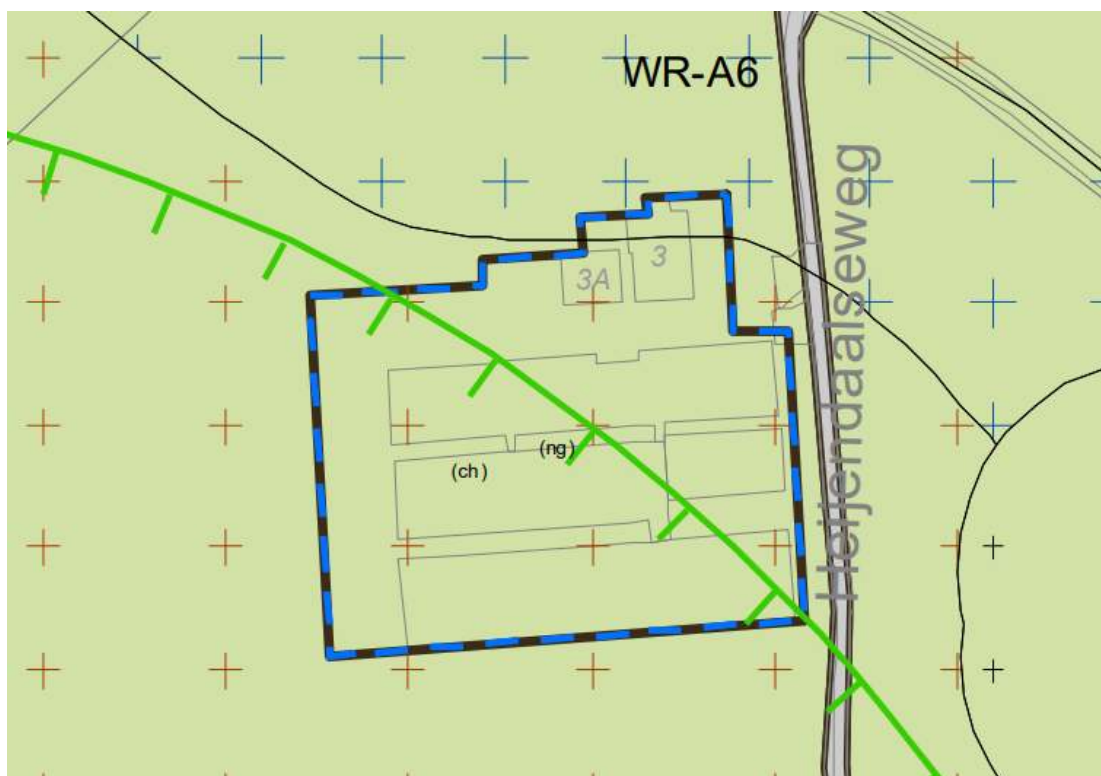
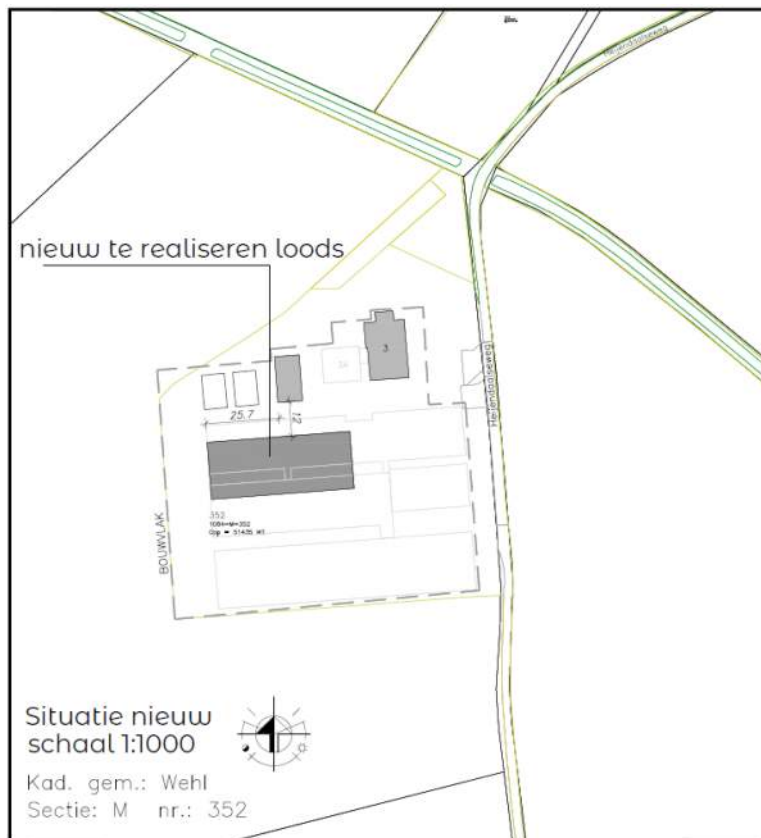
In de toekomstige situatie met de nieuwe activiteiten zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Er is hooguit sprake van een geringe toename van het aantal bewegingen met personenauto's, de verkeersbewegingen van zwaar verkeer zullen afnemen. De verkeersbewegingen vinden gespreid over de dag plaats, en kunnen via de openbare weg vlot worden afgewikkeld.

De gewenste uitsluiting voor het houden van landbouwhuisdieren en de benodigde ruimte (500 m<sup>2</sup>) voor fouragehandel en hoveniersactiviteiten passen niet binnen het bestaande omgevingsplan. Daarom moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

De bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt en er is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuw te bouwen bedrijfsruimte.



*Luchtfoto oude situatie*



| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Agrarisch met waarden</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3</li> <li>• Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 6</li> <li>• Functieaanduiding cultuurhistorie</li> <li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Functieaanduiding ‘niet grondgebonden’</li> <li>• Vrijwaringszone – molenbiotoop</li> <li>• Overige zone – openheid en reliëf</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrarisch met waarden</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Waarde – Archeologische verwachting 3</li> <li>• Waarde – Archeologische verwachting 6</li> <li>• Cultuurhistorie</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Molenbiotoop</li> <li>• Openheid</li> <li>• Reliëf</li> <li>• Nevenactiviteiten: regeling voor nevenactiviteiten overgenomen uit planologisch kader landelijk gebied in de regels van de functie agrarisch bedrijf</li> <li>• Landbouwhuisdieren uitgesloten</li> <li>• Gebod landschappelijke inpassing</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

*Met deze ontwikkeling wordt een piekbelasting van stikstofdepositie op natuurgebieden weggenomen.*

Initiatiefnemer is deelnemer aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV+). In deze regeling worden bedrijven met een hoge stikstofdepositie op natura2000 gebieden een subsidie verstrekt om de veehouderijlocatie te sluiten.

Op basis van deze regeling dient initiatiefnemer het omgevingsplan zodanig aan te laten passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd.

*Het plan voldoet aan het beleid.*

Het plan kan voldoen aan ons beleid ‘Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021’. In de onderbouwing is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarde voor een grotere oppervlakte voor nevenactiviteiten en huisverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten. De betreffende beleidsregels voor nevenactiviteiten zijn in de regels voor de functie Agrarisch bedrijf overgenomen, zodat initiatiefnemer na inwerkingtreding van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning kan aanvragen voor de nevenactiviteiten.

## C. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

## D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

*Provincie Gelderland*

De provinciale belangen molenbiotoop, landschap en klimaatadaptatie zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft per brief van 16 juli 2025 aangegeven dat de provinciale belangen voldoende zijn meegewogen.

*Waterschap Rijn en IJssel*

Het plan is toegestuurd aan het waterschap voor vooroverleg. Na enkele aanpassingen heeft het waterschap op 24 juli 2025 aangegeven akkoord te zijn met dit plan.

*Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)*

Het plan is voor vooroverleg toegezonden aan de VNOG. De VNOG heeft op 1 juli 2025 per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben.

#### 4. Notenstraatje 1, Wehl

##### A. Planbeschrijving

Initiatiefnemer is deelnemer aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV+). In deze regeling worden bedrijven met een hoge stikstofdepositie op natura2000 gebieden een subsidie verstrekt om de veehouderijlocatie te sluiten.

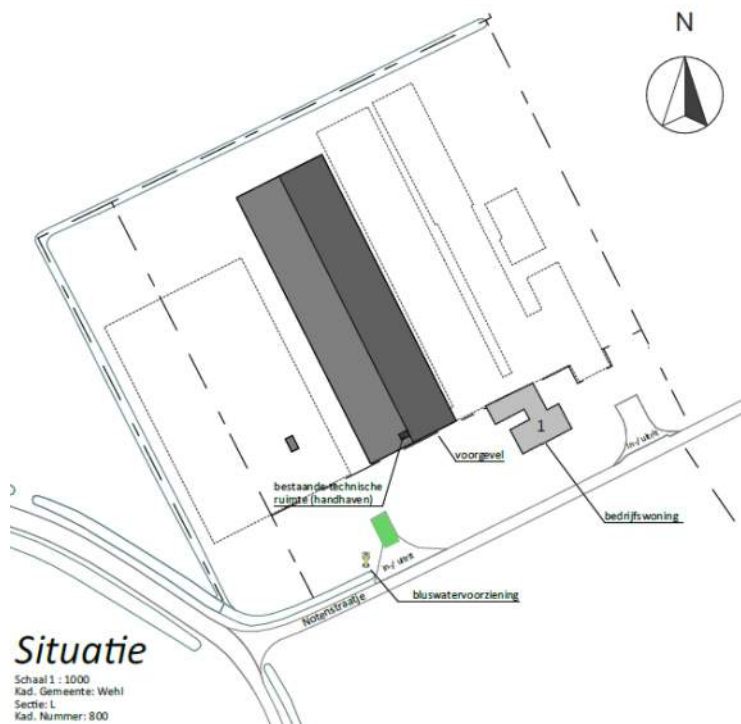
Op basis van deze regeling dient initiatiefnemer het omgevingsplan zodanig aan te laten passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd.

Het varkensbedrijf is beëindigd en er wordt een akker- en weidebouwbedrijf opgestart. Ten dienste van deze bedrijfstak zal er enige fouragehandel plaatsvinden en wordt de huisverkoop van producten van het eigen bedrijf opgestart. De uitsluiting voor het houden van landbouwhuisdieren en de totale omvang van de nevenactiviteiten (fouragehandel (500m<sup>2</sup>) en een verkoopruimte (125m<sup>2</sup>) voor eigen producten in een nieuw te bouwen bedrijfsruimte) past niet binnen het bestaande omgevingsplan, dus is een omgevingsplanwijziging benodigd.

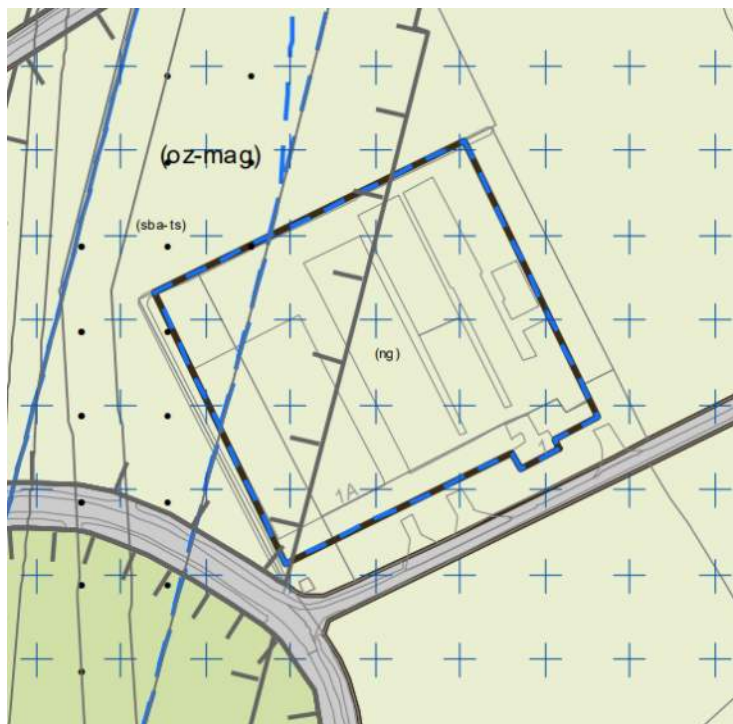
De bedrijfsgebouwen zijn al grotendeels gesloopt en voor de bouw van de berging en de batterij is op 21 januari 2025 de omgevingsvergunning verleend.



*Luchtfoto oude situatie*



*Situatietekening vergunde situatie*



*Uitsnede Beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6 (WR-A6)'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380kV'</li> <li>• specifieke bouwaanduiding - technische specificaties</li> <li>• Maximum goothoogte bedrijfsgebouwen 6 m</li> <li>• Maximum bouwhoogte bedrijfsgebouwen 11 m</li> <li>• Maximum goothoogte bedrijfswoningen 4,5 m</li> <li>• Maximum bouwhoogte bedrijfswoningen 10 m</li> <li>• Maximum bouwhoogte hoogspanningsverbinding 80 m</li> <li>• Aanduiding 'bouwvlak'</li> <li>• Functieaanduiding 'niet grondgebonden'</li> <li>• overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• overige zone - magneetveldzone</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrarisch</li> <li>• Waarde – Archeologische verwachting 6</li> <li>• Hoogspanningsverbinding - bovengronds</li> <li>• Maximum goothoogte bedrijfsgebouwen 6 m</li> <li>• Maximum bouwhoogte bedrijfsgebouwen 11 m</li> <li>• Maximum goothoogte bedrijfswoningen 4,5 m</li> <li>• Maximum bouwhoogte bedrijfswoningen 10 m</li> <li>• maximum bouwhoogte hoogspanningsverbinding 80 m</li> <li>• magneetveldzone</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Nevenactiviteiten: regeling voor nevenactiviteiten overgenomen uit planologisch kader landelijk gebied in de regels van de functie agrarisch bedrijf</li> <li>• Landbouwhuisdieren uitgesloten</li> <li>• Gebod landschappelijke inpassing</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

*Met deze ontwikkeling wordt een piekbelasting van stikstofdepositie op natuurgebieden weggelaten.*

Initiatiefnemer is deelnemer aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV+). In deze regeling worden bedrijven met een hoge stikstofdepositie op natura2000 gebieden een subsidie verstrekt om de veehouderijlocatie te sluiten.

Op basis van deze regeling dient initiatiefnemer het omgevingsplan zodanig aan te laten passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd.

*Het plan voldoet aan het beleid.*

Het plan kan voldoen aan ons beleid 'Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021'. In de onderbouwing is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarde voor een grotere oppervlakte voor nevenactiviteiten en huisverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten. De betreffende beleidsregels voor nevenactiviteiten zijn in de regels voor de functie Agrarisch bedrijf overgenomen, zodat initiatiefnemer na inwerkingtreding van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning kan aanvragen voor de nevenactiviteiten.

## C. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

## D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

*Provincie Gelderland*

De provinciale belangen landschap en klimaatadaptatie zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft per mail op 24 juni 2025 aangegeven dat beiden belangen worden benoemd en een positieve impuls krijgen. De provincie is akkoord.

*Waterschap Rijn en IJssel*

Het plan is toegestuurd aan het waterschap voor vooroverleg. Na enkele aanpassingen heeft het waterschap op 10 juli 2025 aangegeven akkoord te zijn met dit plan.

*Veligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)*

Het plan is voor vooroverleg toegezonden aan de VNOG. De VNOG heeft per mail op 23 juni 2025 aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn.

*TenneT*

Vanwege de hoogspanningsleiding is het plan voor vooroverleg toegestuurd aan Tennet. TenneT heeft wat aandachtspunten meegegeven voor het plan. De regels voor de hoogspanningsverbinding blijven ongewijzigd van kracht.

## 5. Ribesstraat 4, Gaanderen

### A. Planbeschrijving

Op het perceel aan de Ribesstraat 4 in Gaanderen zijn bedrijfshallen aanwezig. In 2021 heeft er een brand plaatsgevonden. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar 27 woningen. Het plan bestaat uit twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen. De rest van het plangebied wordt ingericht voor parkeren en groen. Alle bedrijfshallen worden gesloopt. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied.



*Luchtfoto met huidige situatie en plangrens*



*Situatietekening van de gewenste situatie*



*Uitsnede tijdelijk deel Omgevingsplan*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Bedrijf</li> <li>• Dubbelbestemming Waarde</li> <li>• Archeologische verwachting 3</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage 70%</li> <li>• Maximum bouwhoogte 9 m</li> <li>• Maximum goothoogte 7</li> <li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Verkeer</li> <li>• Groen</li> <li>• Twee bouwvlakken</li> <li>• Maximum bouwhoogte 14, 10 en 7 m</li> <li>• Maximum aantal wooneenheden 18 en 9</li> <li>• Maximum hoogte erfafscheidingen appartementengebouw 1 m</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Gebod beeldkwaliteitsplan</li> <li>• Gestapeld</li> <li>• Aaneengesloten</li> <li>• Gebod bergingscapaciteit hemelwater 80 mm per m<sup>2</sup></li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

*Het veranderen van de bedrijfslocatie naar woningen op deze plek is een kans.*

Op de locatie van de deels afgebrande bedrijfslocatie wil de initiatiefnemer woningen realiseren. De woningen passen goed op deze plek. Het betreft een transformatielocatie midden in de bebouwde kom die is omgeven door woningen. De locatie ligt dicht bij het station en dichtbij centrumvoorzieningen. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het plan kan groen ingepast worden. De behoefte aan woningen in Gaanderen is groot. Dit plan draagt daarmee ook bij aan onze woningbouwambities om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners.

*Het plan kan voldoen aan de voorwaarden uit de woonvisie.*

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 vastgesteld. In de woonvisie zijn zones en locaties vastgelegd en de daarbij behorende woonmilieus. In de woonvisie is het perceel aangeduid als kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden. Dit plan moet voldoen aan het woonmilieu dorps wonen. Met het ingediende plan kan men voldoen aan de voorwaarden uit de woonvisie. Bij meer dan 20 woningen gelden eisen aan het woningbouwprogramma. Het plan voorziet in 27 woningen bestaande uit

grondgebonden woningen en appartementen. De verdeling van de woningbouw categorieën is als volgt;

- 8 koopwoningen bestaande goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur.
- 6 koopwoningen in de betaalbare koop categorie 1 tot € 295.000.
- 4 koopwoningen in de betaalbare koop categorie 2 tot € 370.000.
- 9 koopwoningen in de dure koop boven € 370.000.

De woning categorieën voldoen aan het woningbouwprogramma uit de woonvisie en daarmee wordt voor alle doelgroepen gebouwd.

*Er ontstaat een aaneengesloten park.*

Volgens de woonvisie moet 35% van de locatie worden ingericht met openbaar groen. Door het openbare groen als gemeente aan te kopen is dit een mooie aanvulling op het bestaande park. Hiermee ontstaat een aaneengesloten park en een mooi ommetje voor de wijk met ontsluitingen aan de Hoofdstraat, Bloemenweg en Ribesstraat. Het park heeft een dermate openbaar karakter dat het belangrijk is om dit gebied in eigendom te verwerven.

### **C. Kanttekeningen**

*Waarom wordt niet dichterbij het transformatorhuisje gebouwd?*

Een belemmering op het perceel is het aanwezige transformatorhuisje. Landelijk geldt het zogenaamde voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur. Het voorzorgbeleid magneetvelden is erop gericht om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden, die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Voor een transformatorhuis moet bij voorkeur 4 meter rondom het transformatorhuisje vrijgehouden worden van wonen of tuin. Er kan dus een vrij brede strook rondom het transformatorhuisje niet benut worden voor woningbouw. Het plan is hierop aangepast.

*Koopt de gemeente geen openbaar groen met bodemvervuiling?*

Op de locatie is op enkele plekken bodemverontreiniging aanwezig. Er is een saneringsplan opgesteld die de goedkeuring heeft van de provincie. De bodem wordt functioneel gesaneerd en geschikt gemaakt voor de functie die het krijgt.

### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

*Provincie Gelderland*

De provinciale belangen woningbouw, landschap en klimaatadaptatie zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft per brief van 8 juli 2025 een aantal aandachtspunten meegegeven en aangegeven graag het ontwerp omgevingsplan te willen ontvangen.

*Waterschap Rijn en IJssel*

Het plan is toegestuurd aan het waterschap voor vooroverleg. Na enkele aanpassingen heeft het waterschap op 4 augustus 2025 aangegeven akkoord te zijn met dit plan.

*Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)*

Het plan is voor vooroverleg toegezonden aan de VNOG. De VNOG heeft op 3 juni 2025 aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn met betrekking tot veiligheid.

*ProRail*

Vanwege de ligging nabij het spoor is het plan toegezonden aan ProRail. Op 26 juni 2025 heeft ProRail per mail aangegeven akkoord te zijn met dit plan.

## 6. Rijksweg 288, Gaanderen

### A. Planbeschrijving

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 nieuwe woningen in twee blokken van vijf aaneengebouwde woningen per blok. De woningen hebben aan de achterzijde een lagere goot. Dit heeft een gunstig effect op de privacy en inzicht richting de omliggende bebouwing. Daarnaast worden er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd en een groenstrook tussen de twee bouwblokken.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de huidige bebouwing aan de Rijksweg 288 in Gaanderen volledig gesloopt. Zowel het pand van de voormalige dansschool als de bedrijfswoning zullen verdwijnen. Omdat het perceel in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan hoofdzakelijk de functie 'Cultuur en Ontspanning' heeft, is een wijziging van het Omgevingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.



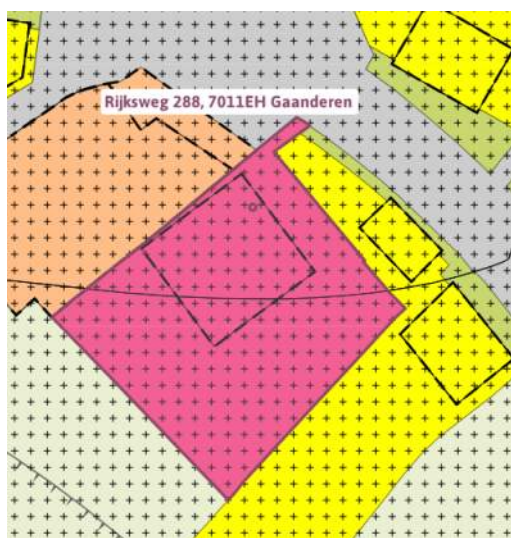
*Luchtfoto huidige situatie*



*Impressie toekomstige situatie*



*Impressie toekomstige woningen projectgebied*



*Huidige planologische regeling met de functie "Cultuur en ontspanning"*



*Planologische regeling na de wijziging*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultuur en ontspanning</li> <li>• Wonen</li> <li>• Tuin</li> <li>• Waarde archeologische verwachting 6</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage 70%</li> <li>• Maximum bouwhoogte 10 m</li> <li>• Maximum goothoogte 6 m</li> <li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Verkeer</li> <li>• Groen</li> <li>• Twee bouwvlakken</li> <li>• Maximum bouwhoogte 10 m</li> <li>• Voorzijde: maximum goothoogte 6 m</li> <li>• Achterzijde: maximum goothoogte 3,5 m</li> <li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Bouwaanduiding aaneengebouwd</li> <li>• Bouwaanduiding – aantal woningen maximaal 5 (2x)</li> <li>• Gebod inrichtingsplan</li> <li>• Gebod bergingscapaciteit hemelwater</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

*Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de woonvisie.*

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036' vastgesteld. Het initiatief Rijksweg 288 voldoet aan deze woonvisie. Alle woningen zullen vallen onder de noemer 'Betaalbare koopwoningen categorie 2', met een prijs tot € 355.000,-. Het initiatief voorziet in betaalbare koopwoningen waarmee doorstromers op de woningmarkt een mogelijkheid krijgen een woning te kopen in Gaanderen. Tevens worden de woningen binnen bestaand stedelijk milieu gerealiseerd, waarmee er sprake is van verdichting. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de sloop van een oude bedrijfswoning en bedrijfspand, waarmee het projectgebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

*De motivering van de ontwikkeling toont aan dat er met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De wet schrijft voor dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarde van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Initiatiefnemer heeft gemotiveerd en met onderzoek onderbouwd dat het plan hieraan voldoet. De motivering omvat alle ruimtelijke aspecten die de wet voorschrijft en is door de gemeente goedgekeurd.

## C. Kanttekeningen

*Er wordt afgeweken van de standaardwaarde geluid*

De 10 nieuwe woningen in het gebied zijn geluidgevoelige gebouwen en liggen in het geluidsaaandachtsgebied van de Rijksweg en de spoorweg. Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat de standaardwaarde voor geluid door de Rijksweg overschreden wordt, maar niet de grenswaarde. Ondanks de lichte overschrijding is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat er sprake is van het toestaan van een overschrijding van de standaardwaarde voor geluid moet het gezamenlijke geluid opgenomen worden in het omgevingsplan. Dit is een regel met een tabel met waarden van het gezamenlijke geluid per hoog belaste gevel. Het afwijken van de standaardwaarde voor geluid door wegverkeerslawaaï moet gemotiveerd worden in het omgevingsplan. In de motivatie moet ingegaan worden in het al dan niet kunnen treffen van geluidbeperkende maatregelen. Ook moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken.

#### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

##### *Provincie Gelderland*

De provinciale belangen Klimaatadaptatie en Wonen <20 woningen zijn op deze ontwikkeling van toepassing. Deze belangen zijn aan de gemeente zelf om te beoordelen (wonen onder de 20 woningen) en op te nemen (klimaatadaptatie). Aangezien het initiatief ook passend is binnen de woonagenda hoeft het plan zeker niet ter beoordeling te worden voorgelegd aan de provincie.

##### *Waterschap Rijn en IJssel*

Op 7 oktober 2025 heeft het waterschap per e-mail laten weten dat de waterbergingsopgave goed in de onderbouwing staat. Het waterschap heeft gevraagd om een tabel toe te voegen met de verschillende voorzieningen met de bergingscapaciteit inclusief een berekening. Door de initiatiefnemer is deze tabel toegevoegd aan de onderbouwing. Naar aanleiding van deze toevoeging heeft op donderdag 16 oktober 2025 een laatste overleg plaatsgevonden met het waterschap. Op 23 oktober 2025 heeft het Waterschap per e-mail laten weten dat het er goed uit ziet en dat het prima is voor nu.

## 7. Kempsestraat 1 – 3, Wehl

### A. Planbeschrijving

De eigenaren van het perceel behorende bij de Kempsestraat 1-3 in Wehl zijn voornemens om 4 nieuwe woningen te realiseren in twee woongebouwen. Deze ontwikkeling wordt mogelijk door sloop van (voormalig) agrarische bebouwing (stallen). De eigenaren van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf willen de agrarische activiteiten beëindigen. Samen met de bestaande twee woningen die behouden blijven, zal het aantal woningen op het erf in de toekomstige situatie in totaal zes woningen bedragen. Om agrarische activiteiten in de toekomst te voorkomen zal het hele plangebied een woonfunctie krijgen. Er is een landschappelijke inpassing voor het plan opgesteld.

### Huidige situatie



*Begrenzing plangebied*



*Huidige situatie plangebied*

## Beoogde situatie



*Overzicht te verwijderen bestrating en bebouwing (rode contour)*



*Toekomstige situatie ontwikkeling met landschappelijke inpassing*

### Huidige planologische regeling



*Uitsnede plankaart beheersverordening 'Landelijk gebied 2020 – reparatie 2022'*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Agrarisch</li><li>• Waarde – Archeologische verwachting 2</li><li>• Waarde – Archeologische verwachting 5</li><li>• Waarde – Archeologische verwachting 6</li><li>• Bouwaanduiding - bouwvlak</li><li>• Bouwaanduiding - maximaal aantal bedrijfswoningen 2</li><li>• Bouwaanduiding - niet-grondgebonden</li><li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• Archeologische verwachtingswaarde 2</li><li>• Archeologische verwachtingswaarde 5</li><li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li><li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li><li>• Bouwvlakken</li><li>• Vrijstaand</li><li>• Twee-aaneen</li><li>• Maximale inhoud woongebouw VAB</li><li>• Maximale aantal woningen</li><li>• Maximale goothoogte 4,5 m</li><li>• Maximale bouwhoogte 10 m</li><li>• Maximale oppervlakte bijgebouwen</li><li>• Gebod Landschappelijk inpassing</li><li>• Gebod Bergingscapaciteit hemelwater</li><li>• Bodemsanering/bodemonderzoek</li></ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

### **B. Argumenten medewerking**

*Er vindt op de locatie een flinke kwaliteitsverbetering plaats.*

Op de locatie Kempsestraat 1 - 3 is een varkenshouderij gevestigd. Het agrarisch bedrijf bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, een mestopslag en vijf schuren. De ontwikkeling betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf en de toevoeging van 4 woningen in 2 woongebouwen. Gezien het landschappelijk inpassingsplan is er sprake van een 1-erf-gedachte en worden maatregelen getroffen om het landschap en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Met deze ontwikkeling verdwijnt het agrarisch bouwvlak en de 2 bestaande woningen krijgt een woonfunctie. Er kan geen agrarisch bedrijf meer terugkomen. Met de omzetting van het agrarische bedrijf naar woningen ontstaat er een verbeterde situatie voor wat betreft o.a. de stikstof- en ammoniakemissie, geur, geluid en fijnstof. Verder resulteert de ontwikkeling in een afname van de bebouwde oppervlakte en bestrating. De landschappelijke inpassing draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

*Het plan past binnen de 'Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'.*

Het plangebied bestaat uit één agrarisch bouwvlak waarbij de bestaande bedrijfswoningen met agrarische opstallen onderdeel uitmaken van de transformatie van het erf. Uitgangspunt voor deze transformatie zijn de voorwaarden die genoemd staan in de 'Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (vastgesteld op 2 maart 2023 en gecorrigeerd op 28 september 2023). Op het perceel wordt 3.071 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt. Enkel 2 bestaande bijgebouwen blijven behouden voor de 2 bestaande woningen.

In ruil voor de te slopen agrarische bebouwing kunnen op basis van de voorwaarden voor functieverandering 2 woongebouw worden gebouwd (1 woongebouw van maximaal 1500 m<sup>3</sup> met 2 woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en 1 woongebouw van maximaal 750 m<sup>3</sup> met 2 woningen van maximaal 375 m<sup>3</sup>). Hiervoor moet minimaal 2850 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt (3 x 750m<sup>2</sup> voor de woningen + 6 x100m<sup>2</sup> bijgebouwen bestaand en nieuw). Elke zelfstandige woning (bestaand en nieuw) heeft recht op maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m<sup>2</sup> als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. E.e.a. is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

*De landschappelijke inrichting wordt beter.*

Als voorwaarde voor functieverandering naar wonen dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. Hieruit moet blijken hoe de percelen landschappelijk worden ingepast. Dit moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en verbetering van de natuur. Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld en getoetst aan de kernkwaliteiten die gelden voor de Gelderse streek Liemers. De schuren en verharding worden verwijderd. Daarvoor in de plaats komen kleinschaligere woongebouwen in een groene erfsetting. Daarbij is rekening gehouden met zo veel mogelijk plantmateriaal van streekeigen, autochtone herkomst. Groene erven zorgen voor een kleinschaliger landschapsbeleving en een aantrekkelijker beeld voor passanten.

De nieuwe woongebouwen komen ten westen van de bestaande woningen, om de compactheid van het erf te waarborgen. De bestaande bomenrij richting het erf kan worden versterkt wanneer de schuren worden gesloopt. Daarnaast zal meer kwaliteit worden toegevoegd aan de bestaande groenstructuren. De lage, natte delen in het plangebied zijn geschikt voor de aanleg van een amfibieënpool. Ook wordt er een wadi aangelegd in het noordelijk deel van het plangebied.

### **C. Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

*Provincie Gelderland*

De provinciale belangen Klimaatadaptatie, Wonen <20 woningen en Landschap zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft per mail op 30 mei 2025 aangegeven dat het plan niet voorgelegd hoeft te worden voor advies. Deze belangen zijn in dit geval namelijk aan de gemeente zelf om te beoordelen (landschap en wonen onder de 20 woningen) en op te nemen (klimaatadaptatie).

*Waterschap Rijn en IJssel*

Naar aanleiding van de Digitale Watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Op 4 augustus 2025 heeft het waterschap per e-mail laten weten dat de aanvullingen met betrekking tot de waterberging goed verwerkt zijn en dat ze akkoord te zijn met dit plan.

## 1. Kilderseweg naast 39, Doetinchem

### A. Planbeschrijving

Het plan betreft de realisatie van vijf woningen aan de zuidelijke stadsrand van Doetinchem, op twee agrarische percelen nabij Kilderseweg 39. Het gaat om drie vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kapwoning (totaal vijf woningen).



*Globale ligging en begrenzing besluitgebied (bron: PDOK-viewer).*

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden en is zowel in het stedelijk als landelijk gebied gelegen. Het westelijk deel ligt in het stedelijk gebied en daarvoor gelden de regels uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' als basis. Het perceel aan de oostkant van de Kilderseweg ligt in het landelijk gebied. Daarvoor is de regeling uit de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' van toepassing.



*Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' met daarop het westelijk perceel van het besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*



*Uitsnede uit de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' met daarop het oostelijk perceel van het besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



*Impressie toekomstige situatie erfindeling en schaalgrootte woningen (bron: Jan Jansen Bouwkundig adviseurs).*



*Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: Tim de Weerd landschapsarchitect).*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 2'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 5'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 6'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• Aanduiding 'Bouwvlak'</li> <li>• Maatvoering 'maximum bouwhoogte 10 m'</li> <li>• Maatvoering 'maximum goothoogte 4,5 m'</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Groen</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 2</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 5</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 10 m</li> <li>• Goothoogte maximaal 4,5 m</li> <li>• Aantal woningen maximaal 2</li> <li>• Aantal woningen maximaal 1</li> <li>• Woningtype twee-aaneen</li> <li>• Woningtype vrijstaand</li> <li>• Inhoud woning maximaal 750 m<sup>3</sup></li> <li>• Gebod bergingscapaciteit hemelwater</li> <li>• Gebod landschappelijke inpassing</li> <li>• Afwijken standaardwaarde wegverkeerslawaaï</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

*De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave van Doetinchem*

Met deze nieuwe woningen, waarvan er 4 in het stedelijk gebied zijn gelegen, wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke behoefte zoals beschreven in de Woonvisie. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd, met name in het dure koopsegment.

*De locatie sluit aan bij het gewenste woonmilieu aan de stadsrand*

Het plan past binnen het woonmilieu 'Wonen in het groen (lage dichtheid)' en vormt een logische afronding van de bestaande bebouwing langs de Kilderseweg. De helft van het besluitgebied wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing, die voor voorliggende ontwikkeling is opgesteld. Het gaat om circa 3.900 m<sup>2</sup> wat als openbaar groen zal fungeren. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat minimaal 45% groen ontwikkeld moet worden.

*De ruimtelijke inpassing is landschappelijk zorgvuldig*

De belangrijkste uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan zijn het creëren van een compact erf en het vergroten van het kwalitatief groen door aan te sluiten op de bestaande openbare ruimte. Hierbij wordt ook gekeken naar het behouden van open zichtlijnen richting het achterliggende landschap aan de oostzijde. Verder blijft de historisch waardevolle beplante kavelrand aan de zuidkant los in het landschap liggen. Ook sluit de mate van bebouwingsdichtheid aan bij de Oud Kilderseweg. Hier zijn namelijk overwegend vrijstaande woningen in het (agrarisch) groen aanwezig. Met voorliggend plan wordt aangesloten bij deze lage bebouwingsdichtheid die past bij het buitengebied van Doetinchem

## C. Kanttekeningen

*Er wordt afgeweken van de standaardwaarde voor geluid door wegverkeer*

De wegen (de Kilderseweg en de A18) veroorzaken een lichte overschrijding van de standaardwaarde, maar deze overschrijding blijft onder de grenswaarde. Ondanks de lichte overschrijding is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Maatregelen om de geluidbelasting onder de standaardwaarde te brengen zijn niet mogelijk of wenselijk, of zijn door de afstand tot de weg niet effectief. Er wordt daarom met een regel in het omgevingsplan afgeweken van de standaardwaarde voor geluid door wegverkeer.

#### **D. Betrokken bestuursorganen**

##### *Provincie Gelderland*

In het plan spelen de provinciale belangen landschap, klimaatadaptatie en wonen. De conclusie van de provincie is dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen in het plan.

##### *Waterschap Rijn en IJssel*

In het kader van voorliggend initiatief is het voornemen ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Zij zijn akkoord met het plan.

##### *Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)*

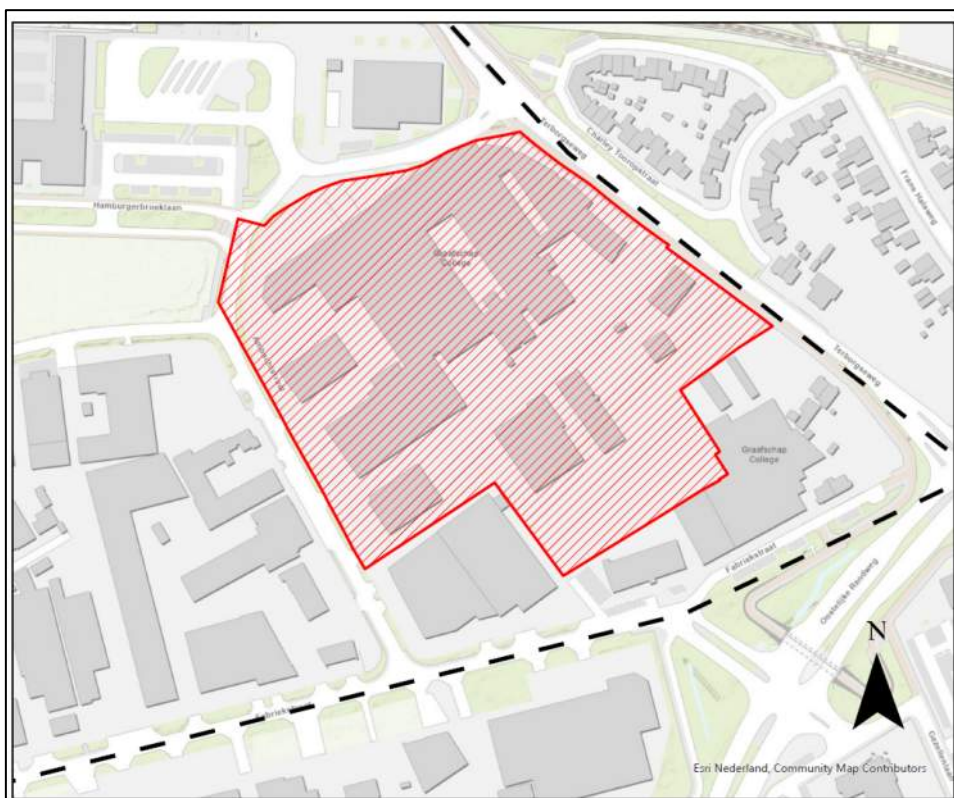
De VNOG is onder voorwaarden akkoord met het plan. De voorwaarden zijn dat de toegangsweg voldoende breed moet zijn, extra bluswatervoorzieningen getroffen moeten worden voor vier woningen en de bouw van de woningen moet voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hier zal in voorliggend plan aan worden voldaan door de realisatie van een brede inrit van circa 3 meter en een aan te leggen bluswatervoorziening.

## ONDERDELEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE

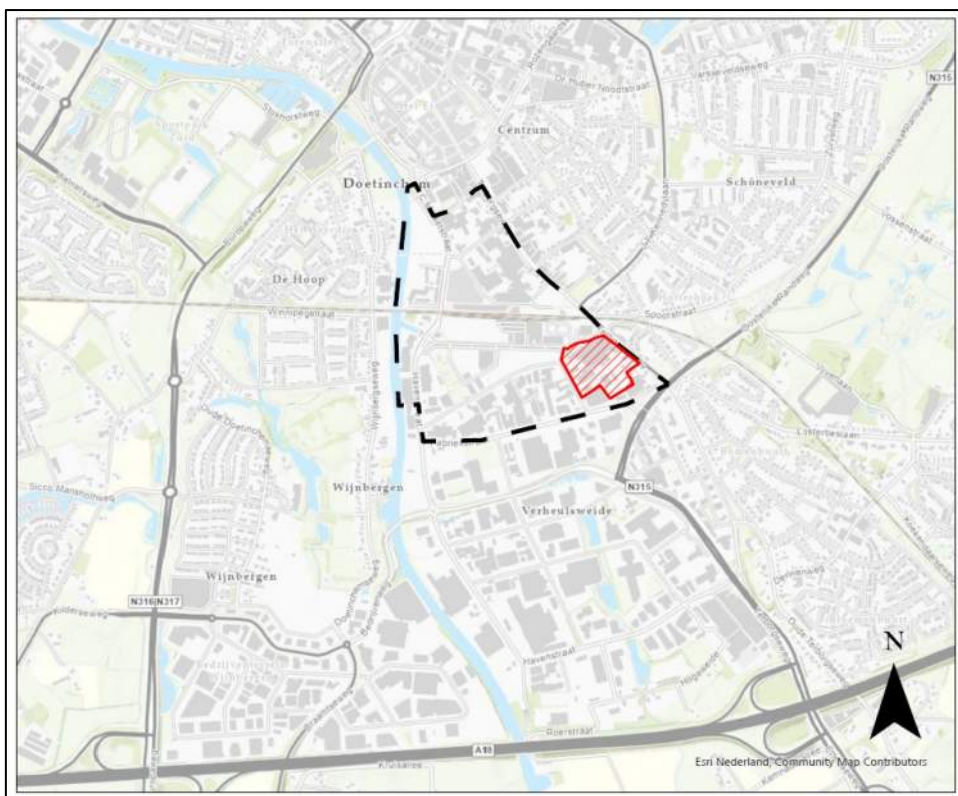
### 9. Laborijnlocatie, Doetinchem

#### A. Planbeschrijving

De Laborijnlocatie is een hoogstedelijke ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van de Spoorzone. De Laborijnlocatie maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk rondom de nieuwbouw van bedrijf Laborijn. Het gaat daarbij om een gebied waar wonen en werken gemengd worden met verschillende maatschappelijke en commerciële functies. Het is een vrij open ontwikkeling. Er worden kaders gesteld waarbinnen ruimte voor verdere uitwerking is. De nadruk in het gebied ligt op wonen, waarbij maximaal ruimte wordt gegeven voor 472 woningen van verschillende typen en prijsklassen.



*Globale begrenzing plangebied Laborijnlocatie*



*Ligging van het plangebied Laborijnlocatie binnen de Spoorzone*



*Huidige planologische regeling*



*Grofmazige toekomstige invulling Laborijnlocatie*

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Bedrijventerrein'</li> <li>• Dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 3'</li> <li>• Dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 6'</li> <li>• Functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'</li> <li>• Functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2'</li> <li>• Aanduiding 'Bouwvlak'</li> <li>• Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 80%'</li> <li>• Maatvoering 'maximum bouwhoogte 10m'</li> <li>• Maatvoering 'maximum goothoogte 10m'</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd</li> <li>• Bedrijf</li> <li>• Verkeer</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 3</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 10m</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 14m</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 21m</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 30m</li> <li>• Bouwhoogte maximaal 42m</li> <li>• Aantal woningen maximaal 472</li> <li>• Parkeergarage</li> <li>• Gebod bergingscapaciteit hemelwater</li> <li>• Onderzoeksverplichting hoogbouw</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## B. Argumenten

*De herontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de Spoorzone*

De herontwikkeling van de Laborijnlocatie past binnen de Structuurschets Spoorzone Doetinchem en sluit aan bij de omgevingsvisie. De locatie ligt op een strategische plek: direct naast het station en tussen het centrum en bedrijventerrein Verheulswede. Door de transformatie naar een hoogstedelijk, gemengd woon- en werkgebied wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk versterkt. De stedenbouwkundige opzet met duidelijke

zichtlijnen, hoogteaccenten tot twaalf lagen en groene dooradering zorgt voor een herkenbare stedelijke entree van Doetinchem. Daarmee wordt niet alleen de fysieke uitstraling verbeterd, maar ook de beleving van de Spoorzone als visitekaartje van de stad.

*De ontwikkeling draagt direct bij aan de woningbouwopgave van Doetinchem en de regio Achterhoek.*

Binnen het plangebied kunnen maximaal 472 woningen worden gerealiseerd, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar zal zijn. Dit zal in lijn zijn met de doelstellingen uit de Regionale Woonagenda 2023–2030 en de gemeentelijke Woonvisie 2023–2036. De beoogde verdeling (ongeveer 28% sociale huur en 32% betaalbare koop) zorgt voor een divers en evenwichtig woonprogramma.

*Het project heeft niet alleen een ruimtelijke, maar ook een sociale en economische meerwaarde.* Het sociaal werkbedrijf Laborijn blijft op de locatie aanwezig in een nieuw, compacter gebouw. Daarmee blijft werkgelegenheid behouden en wordt ruimte vrijgemaakt voor andere stedelijke functies. De nieuwe invulling met werken, wonen en maatschappelijke voorzieningen vergroot de economische vitaliteit van het gebied en versterkt de positie van Doetinchem als centrumgemeente in de Achterhoek.

### **C. Kanttekeningen**

*De effecten van hoogbouw op wind en schaduw moeten nog worden onderzocht.*

Voor gebouwen hoger dan dertig meter is daarom een aanvullend onderzoek verplicht gesteld. Omdat in dit stadium nog niet duidelijk is of een gebouw van een dergelijke hoogte er ook daadwerkelijk gaat komen, wordt deze onderzoeksplicht opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Uit een dergelijk onderzoek zal moeten blijken dat de hoge bebouwing niet leidt tot onevenredige hinder.

*Er wordt afgeweken van de standaardwaarden voor geluid*

De standaardwaarde wordt overschreden door geluid van de Ambachtsweg, Oostelijke Randweg en Terborgseweg, door de industrieterreinen Hamburgerbroek en Verheulsweide en door een individueel bedrijf. Er wordt daarom met een regel in het omgevingsplan afgeweken van de standaardwaarde. Voor de gevels waar de grenswaarde voor geluid wordt overschreden, wordt in het omgevingsplan vastgelegd dat dit 'niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen' zijn.

### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

*Provincie Gelderland*

De Provincie Gelderland is betrokken via de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. In dit kader is advies ingewonnen bij de provincie over de beleidsmatige inpassing van het plan binnen de provinciale en regionale ambities. Het plan past binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van de provincie Gelderland. In het bijzonder past de ontwikkeling binnen de provinciale en regionale afspraken ten aanzien van de programmering van woningen.

*Waterschap Rijn en IJssel*

Waterschap Rijn en IJssel is in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming om de waterhuishoudkundige inpassing te toetsen. In overleg zijn uitgangspunten opgesteld voor onder meer hemelwaterberging, waterveiligheid en klimaatadaptieve inrichting. Dit overleg heeft geleid tot een gezamenlijke afstemming over de wateropgave en duurzaam watersysteem in het plangebied. In het plan is de waterbergingsopgave geborgd doordat dit in de planregels is opgenomen. Voor het gehele gebied geldt een waterbergingseis van 80 mm.

*ProRail*

Daarnaast is ProRail betrokken vanwege de ligging van het plangebied in de buurt van het spoor. In het kader van het gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem heeft afstemming plaatsgevonden over de ontwikkelingen binnen de Spoorzone. De input van ProRail is meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

## 10. Cultuur en ontspanning

### 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 in lijn is met de Omgevingswet. Het beleidsarm omzetten van de bestemming 'Cultuur & Ontspanning' uit het omgevingsplan van rechtswege naar het nieuwe deel van het omgevingsplan is een stap binnen deze transitie.

Uitzondering hierop vormt de locatie Rijksweg 288 in Gaanderen. Voor deze locatie wordt parallel aan de transitie van de functie Cultuur & Ontspanning het omgevingsplan gewijzigd. Daarom is de bestemming Cultuur & Ontspanning voor deze locatie niet overgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning'</li><li>• Aanduiding 'Bouwvlak'</li><li>• Diverse maatvoeringen m.b.t. maximale bebouwingspercentages</li><li>• Diverse maatvoeringen m.b.t. maximale bouwhoogtes</li><li>• Diverse maatvoeringen m.b.t. maximale goothoogtes</li><li>• Maatvoering 'maximum bruto-vloeroppervlakte 216 m<sup>2</sup></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Cultuur en ontspanning</li><li>• Cultuur en ontspanning – landelijk gebied</li><li>• Cultuur en ontspanning – stedelijk gebied</li><li>• Bouwvlak</li><li>• Diverse bouwaanduidingen m.b.t. maximale bebouwingspercentages</li><li>• Diverse bouwaanduidingen m.b.t. maximale bouwhoogtes</li><li>• Diverse bouwaanduidingen m.b.t. maximale goothoogtes</li><li>• Bouwaanduiding - bruto-vloeroppervlakte maximaal 216 m<sup>2</sup></li><li>• Schoonheidscentrum</li></ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

### B. Motivatie

Binnen de functie 'Cultuur en ontspanning' zijn voorzieningen toegestaan zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, museum, muziekschool en wellness. Attractieparken en seksinrichtingen zijn nadrukkelijk uitgesloten. Ondersteunende detailhandel en horeca zijn toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De functieregels leggen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing vast.

### C. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

## 11. Evenemententerreinen

### 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 in lijn is met de Omgevingswet. Het beleidsarm omzetten van de gebiedsaanduiding 'Evenemententerreinen' uit het omgevingsplan van rechtswege naar het nieuwe deel van het omgevingsplan is een stap binnen deze transitie. Met het wijzigingsbesluit 2024-2G is reeds een eerste stap gezet voor deze transitie door de regels en werkingsgebieden voor de locaties "Binnenstad" en "Mark Tennantplantsoen" op te nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Bij de kanttekening was toen ook opgemerkt dat de overige evenemententerreinen in een volgend veegplan worden meegenomen.

### B. Motivatie

Nu de gemeenteraad van Doetinchem op 25 september 2025 de evenementenvisie heeft vastgesteld, worden de overige evenemententerreinen ook omgezet naar het nieuwe deel. De evenemententerreinen zijn gebaseerd op bijlage 2 "locatie- en evenementenprofielen" van de vastgestelde evenementenvisie. Bijlage 2 is door het college van B&W vastgesteld en de gemeenteraad heeft hier op 25 september 2025 kennis van genomen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de huidige planologische regeling en de regeling na de wijziging van het omgevingsplan.

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Tijdelijke deel van het omgevingsplan, voorheen, bestemmingsplan stedelijk gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auroraweg bij nr. 6 Doetinchem</li> <li>• Sportweg 1 t/m 7 Doetinchem (sportpark Zuid + Topsportal)</li> <li>• Naast Dichterseweg 80 Doetinchem (Varkensweide)</li> <li>• Naast Wijnbergseweg 1 Doetinchem (De Bleek)</li> <li>• T.o. IJsselkade 30 Doetinchem (Terrein bij de molen)</li> <li>• Naast Nieuweweg 40 Doetinchem (Amphionpark)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auroraweg bij nr. 6 Doetinchem</li> <li>• Sportweg 1 t/m 7 Doetinchem (sportpark Zuid + Topsportal)</li> <li>• Naast Dichterseweg 80 Doetinchem (Varkensweide)</li> <li>• Naast Wijnbergseweg 1 Doetinchem (De Bleek)</li> <li>• T.o. IJsselkade 30 Doetinchem (Terrein bij de molen)</li> <li>• Naast Nieuweweg 40 Doetinchem (Amphionpark): Door het plan Amphionpark (wijzigingsbesluit 2025-1G) is het gebied van dit evenemententerrein verkleind</li> </ul>                         |
| <p>Tijdelijke deel van het omgevingsplan, voorheen de beheersverordening Landelijk gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naast Raadhuisstraat 2 Doetinchem (Marktplaats)</li> <li>• Ruimzichtlaan 150 Doetinchem (Villa Ruimzicht/Arboretum)</li> <li>• Naast Nijverheidsweg 1A Wehl (IJsbaan Wehl/Diepenbroekstraat)</li> <li>• Nabij Kerkplein 1 Wehl (Centrum Wehl)</li> <li>• Naast Nieuwe Kerkweg 32 Wehl (Elver terrein)</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naast Raadhuisstraat 2 Doetinchem (Marktplaats)</li> <li>• Ruimzichtlaan 150 Doetinchem (Villa Ruimzicht/Arboretum)</li> <li>• Naast Nijverheidsweg 1A Wehl (IJsbaan Wehl/Diepenbroekstraat)</li> <li>• Nabij Kerkplein 1 Wehl (Centrum Wehl)</li> <li>• Naast Nieuwe Kerkweg 32 Wehl (Elver terrein)</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| <p>Permanente deel van het omgevingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnenstad (inclusief koopzondagen)</li> <li>• Mark Tennantplantsoen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monseigneur Hendriksenstraat 16 Wehl</li> <li>• Kerkstraat 71 Gaanderen</li> <li>• Kelderlaan 11 Doetinchem (Kasteel de Kelder)</li> <li>• Binnenstad (inclusief koopzondagen)</li> <li>• Mark Tennantplantsoen</li> <li>• Centrum Gaanderen</li> <li>• Binnenweg 13 Gaanderen</li> <li>• Peppelmansdijk 1a Gaanderen</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan</i></p> |

### C. Kanttekeningen

Met dit wijzigingsbesluit 2025-2G worden drie locaties toegevoegd aan de planologische regeling. Te weten:

- Centrum Gaanderen;
- Binnenweg 13 Gaanderen;
- Peppelmansdijk 1a Gaanderen.

Deze drie terreinen zijn al jarenlang in gebruik als evenemententerrein, maar dat was nog nooit planologisch geregeld. Met dit wijzigingsbesluit worden deze drie terreinen toegevoegd aan

het omgevingsplan om zodoende het omgevingsplan in overeenstemming te brengen met het gebruik. Ter onderbouwing hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kijken naar de geluidsbelasting aan de gevels van de omliggende woningen.

## 12. Percelen nabij Wrangelaan en Akkermansbeek/Hertelerweg, buitengebied Doetinchem

### 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 daadwerkelijk 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 omgezet naar de functie natuur.

### 1. Hertelerweg/Akkermansbeek Gaanderen

Het planonderdeel Hertelerweg/Akkermansbeek Gaanderen is een initiatief van de provincie Gelderland en heeft betrekking op de kadastrale percelen gemeente Doetinchem, sectie H, nummers 2013, 23, 944, 945 en 1708.



Kaart locatie Hertelerweg/Akkermansbeek

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 5'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – reliëf'</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 3</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 5</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Reliëf</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## 2. Wrangelaan Doetinchem

Het planonderdeel Wrangelaan Doetinchem is een particulier initiatief en heeft betrekking op het kadastrale perceel gemeente Doetinchem, sectie L, nummer 5305.



Kaart locatie Wrangelaan

| Huidige planologische regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Planologische regeling na wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groene ontwikkelingszone' (vervalt)</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – gelders natuurnetwerk' (vervalt)</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' (vervalt)</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ammoniakbuffergebied'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'Overige zone – reliëf'</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 2</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 3</li> <li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li> <li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li> <li>• Ammoniakbuffergebied</li> <li>• Reliëf</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p> |

## B. Argumenten medewerking

De wijziging ter plaatse van de gronden aangeduid als 'Hertelerweg/Akkermansbeek' is om de regels in overeenstemming te brengen met de ter plaatse aanwezige feitelijke situatie.

De gronden aangeduid als 'Hertelerweg/Akkermansbeek' zijn reeds een paar jaar ingericht als natuur. Deze inrichting was rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende planologische regels. De provincie Gelderland heeft de gronden ingericht als bos ter compensatie van elders gekapte bomen (bijv. t.b.v. wegenprojecten). De inrichting van bos op dit perceel past landschappelijk en draagt bij aan het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Het is de verwachting dat de locatie op enig moment door de provincie Gelderland wordt opgenomen in het Gelders Natuur Netwerk.

Voor de gronden aangeduid als 'Wrangelaan' is eerder een omgevingsvergunning afgegeven. Voor de gronden aangeduid als 'Wrangelaan' is op 21-01-2025 door B&W een omgevingsvergunning afgegeven (kenmerk gD2409000744). Met deze omgevingsvergunning is toestemming verleend voor het inrichten en gebruiken van de gronden ten behoeve van de functie 'Natuur'. Voor de inrichting als natuur maakt de eigenaar van de gronden gebruik van de subsidieregeling "kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL)" van de Provincie Gelderland. Onderdeel van de regeling is dat de gronden planologisch gewijzigd worden naar de functie 'Natuur'. Met voorliggende omgevingsplanwijziging worden de regels in het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de afgegeven vergunning.

## C. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

- Voor de gronden aangeduid als 'Hertelerweg/Akkermansbeek' geldt dat de inrichting van deze gronden als bos op initiatief van de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden. Uit afstemming met de gemeente is indertijd overeengekomen dat de gronden bij de actualisatie van het omgevingsplan de juiste functie zouden krijgen. 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 'Wrangelaan' 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.

## 13. Wonen landelijk gebied

### A. Planbeschrijving

Op 8 juli 2025 is de beleidsuitwerking 'Wonen Landelijk Gebied' vastgesteld door het college. Dit is een uitwerking van de vastgestelde kaders in de Woonvisie en Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem. Hierin staat het versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied centraal. Door demografische en economische veranderingen, zoals vergrijzing en het stoppen van agrarische bedrijven, ontstaat een toenemende behoefte aan passende woonvormen voor verschillende doelgroepen in het landelijk gebied.

Met deze wijziging worden in het omgevingsplan drie woonvormen uit de beleidsuitwerking 'Wonen Landelijk Gebied' opgenomen die breed toepasbaar zijn in het landelijk gebied. Dit betreft woningsplitsing, een kleine woning op een bestaand erf en transformatie van een bijgebouw tot één woning. Hiervoor worden regels opgesteld. Daarnaast worden de bouwregels voor woningen en bijbehorende bouwwerken verruimd.

### B. Motivatie

Voor de drie woonvormen uit de beleidsuitwerking 'Wonen Landelijk Gebied', die breed toepasbaar zijn voor het landelijk gebied, worden regels opgesteld in het omgevingsplan. Het gaat om de volgende woonvormen:

#### 1. Woningsplitsing

Een bestaande woning wordt gesplitst in twee kleinere wooneenheden. Deze woonvorm:

- Voorkomt extra bebouwing en behoudt het karakter van het landschap;
- Bevordert doorstroming tussen generaties;
- Maakt optimaal gebruik van bestaand vastgoed;
- Heeft een beperkte ruimtelijke impact en vereist geen aanvullende investeringsbijdrage, mits voldaan wordt aan de kwaliteitscriteria.

#### 2. Kleine woning op een bestaand woonerf

Op een bestaand woonperceel van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> mag één extra kleine woning worden gerealiseerd. Deze woonvorm:

- Versterkt sociale cohesie door huisvesting van familieleden;
- Bevordert doorstroming en biedt woonruimte voor jongeren en ouderen;
- Wordt landschappelijk ingepast.

#### 3. Transformatie van een bijgebouw tot één woning

Een bestaand bijgebouw (zoals een schuur of stal) wordt omgevormd tot een zelfstandige woning. Deze woonvorm:

- Voorkomt verrommeling en benut bestaande bebouwing;
- Draagt bij aan het behoud van karakteristieke erven;
- Versterkt de leefbaarheid en sociale samenhang.

### Aanpassing bouwregels

Daarnaast worden de bouwregels voor woningen en bijbehorende bouwwerken verruimd. Om beter aan te sluiten bij duurzaamheidsdoelen en toekomstige woonbehoeften worden de bouwregels aangepast:

- **Inhoudsmaat woningen** wordt vergroot van 750 m<sup>3</sup> naar **850 m<sup>3</sup>** voor reguliere woningen en van 375 m<sup>3</sup> naar **425 m<sup>3</sup>** voor kleine woningen;
- **Oppervlakte bijgebouwen** wordt vergroot tot maximaal **150 m<sup>2</sup>** voor een reguliere woning en **75 m<sup>2</sup>** voor een kleine woning;

Deze aanpassing sluit aan bij de wens om duurzaamheidsmaatregelen (zoals isolatie en installaties) mee te nemen in het ontwerp, zonder dat dit ten koste gaat van de woonruimte.

### C. (Eventuele) kanttekeningen

Niet van toepassing

### D. Betrokkenheid bestuursorganen

De provincie is bij de totstandkoming van het beleid betrokken geweest.