

De gemeenteraad van Doetinchem
T.a.v. de griffier
Postbus 9020
7000HA Doetinchem

datum : 3 november 2025
ons kenmerk : RB 100.075_C_01
contactpersoon :
e-mail :
telefoonnummer:
bijlage(n) : 1

onderwerp : Aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan voor perceel kadastraal genummerd 5276, Koekendaalseweg, Doetinchem

Geachte gemeenteraad,

Deze brief ontvangt u namens de heer
 woonachtig aan de
 , postcode

1. Aanleiding en doel van de aanvraag

Indiener van de aanvraag is eigenaar van het bovengenoemde perceel aan de Koekendaalseweg. Deze aanvraag heeft tot doel wijziging van het omgevingsplan door de Agrarische bestemming van het terrein te wijzigen in Natuur, met uitzondering van de locatie als aangegeven op de bijgevoegd kaart, waarvoor wordt verzocht de bestemming Wonen toe te kennen. Het doel van dit initiatief is tevens het realiseren van één levensloopbestendige woning op een beperkte bouwlocatie binnen het perceel (zie de kaart), in samenhang met de omvorming van het grootste deel, circa 90% van het perceel, naar natuur. De wijze van invulling naar natuur wordt op bijgevoegd document uitgelegd.

Het verzoek wordt met spoed ingediend, conform de gemaakte afspraken tussen aanvrager en de gemeentelijke organisatie.

2. Huidige situatie

- Het perceel heeft thans de Agrarische bestemming;
- Het gebruik is beperkt tot veehouderij (thans verpacht);
- Het perceel ligt binnen de rode contour van Doetinchem;
- De omgeving wordt gekenmerkt door een overgang van stedelijk gebied naar landschappelijk groen;
- Nagenoeg aansluitend ligt het provinciaal natuurnetwerk (NNG).

3. Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling omvat

1. De realisatie van één levensloopbestendige woning op een zorgvuldig landschappelijk ingepaste bouwlocatie;

2. De bestemming en invulling van circa 90% van het perceel tot natuur, aansluitend op het Natuurnetwerk Gelderland;
3. Beheer en instandhouding van de natuur conform een nog op te stellen beheerplan, dat via notariële kettingbeding of kwalitatieve verplichting voor de lange termijn wordt geborgd in eigendomsoverdrachten.

De initiatiefnemer beschikt over kennis en ervaring in natuurbeheer en zal het beheer in eigen hand nemen en juridisch borgen bij opvolgende eigenaren.

4. Beleidskader en afweging

a. Woonvisie en groenstructuurplan

De woonvisie van de gemeente Doetinchem bevat een vlekkenplan voor toekomstige uitbreidingen en inbreidingen. Het onderhavige perceel ligt nagenoeg aansluitend (overzijde spoorlijn) aan de daarin opgenomen bouwvlekken, echter ook binnen de stedelijke rode contour. De woonvisie heeft geen bindende rechtskracht, maar vormt beleidskader ("geen bouwlocaties, tenzij"). Dit initiatief voldoet aan het "tenzij"-criterium omdat het:

- De ruimtelijke kwaliteit versterkt;
- bijdraagt aan klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- een maatschappelijk wenselijke woningvorm betreft (levensloopbestendig en duurzaam).

Het groenstructuurplan noemt het gebied onderdeel van de hoofdgroenstructuur, maar laat eveneens ruimte voor combinaties van beperkte woningbouw en natuur ("geen bouwlocaties, tenzij deze bijdragen aan versterking van de structuur"). Overigens kenmerkt de omgeving zich door de open, nieuwe bebouwing langs de Koekendaalseweg met in de nabije omgeving verspreid staande woningen in het groen.

b. Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft positief gereageerd en ziet kansen om het terrein te verweven met het provinciaal natuurnetwerk (NNG). Dit sluit aan bij de doelen van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

c. Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in meerdere uitspraken bevestigd dat beleidsdocumenten, zoals een woonvisie en groenstructuurplannen, geen absolute weigeringsgrond vormen; de gemeente dient een integrale belangenafweging te maken en kan maatwerk leveren als het plan ruimtelijk, natuurlijk of ecologisch positieve effecten en maatschappelijk meerwaarde biedt.

5. Toetsing aan de Omgevingswet

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet:

- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 Ow);
- Doelen fysieke leefomgeving (art. 1.3 Ow): verbetering van duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, kwaliteit van de leefomgeving en natuurontwikkeling;
- Integrale belangenafweging (art. 8.0 e.v. Ow).
- Voldoen aan en het bevorderen van de waterbeschermende functie die het omgevingsplan op het perceel legt (geen stikstofdepositie meer vanwege de bemestingen c.a.).
- De wijziging van het omgevingsplan betreft een beperkte ingreep met positieve ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke effecten.

6. Verzoek

Namens [REDACTED] verzoeken wij de gemeenteraad van Doetinchem om:

1. Het omgevingsplan zodanig te wijzigen dat:
 - voor het betreffende perceel de bestemming “natuur” wordt vastgesteld;
 - op een beperkte deelzone (kopse kant van het perceel, nabij Dennenweg) de bouw van één levensloopbestendige woning wordt toegestaan;
2. Deze wijziging met voorrang in procedure te brengen, zie het bestuurlijke e-mailbericht van 18 sept. '25.
3. Bij de uitwerking van de wijziging gebruik te maken van de documenten die in verband met de lopende contacten over dit onderwerp in het bezit zijn van de ambtelijke organisatie, deels weer bijgevoegd (ecologische onderbouwing, situatietekening en motivatie).

7. Bijlagen

1. Situatietekening en inrichtingsschets
2. Beschrijving natuurontwikkeling, beoogd beheer en onderbouwing integrale belangenafweging
3. E-mailbevestiging / brief overleg gemeente

Wij zien uw reactie op bijgaand verzoek met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet, namens de heer [REDACTED],



RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen