Nota van aanpassingen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G

Datum: 30 maart 2026

Voor de vaststelling van het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2025-2G' wordt een aantal aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Ondergeschikte aanpassingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota. Het gaat om de volgende aanpassingen:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)[1]	Wat	Reden
Algemeen		
(Artikel 4.98 lid 4)	De omgevingsvergunningplichtige activiteit voor het verharden van gronden verwijderd binnen het waardegebied 'Landschappelijke waarden'	De omgevingsvergunningplichtige activiteiten in overeenstemming gebracht met het omgevingsplan tijdelijk deel.
Artikel 7.12	Voormalig lid 2 is verwijderd en voormalig lid 5 is aangevuld en verplaatst naar lid 2.	Er ontbrak een planregel die vastlegt dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het gebied 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' mogen worden gebouwd. Deze planregel is toegevoegd.
Planonderdeel evenemententerreinen		
Paragraaf 4.3.1.3.10	Evenemententenlocatie IJzevoorde toevoegen aan het nieuwe deel van het omgevingsplan en de evenemententenlocaties Slangenburg en Ooijmanlaan laten vervallen.	Het beleidsarm omzetten van het evenemententerrein IJzevoorde naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De evenemententerreinen Slangenburg en Ooijmanlaan komen te vervallen. Deze drie terreinen waren niet opgenomen in bijlage 2 bij de evenementenvisie en daardoor niet in beeld.
Planonderdeel Kilderseweg naast 39, Doetinchem		
Artikel 6.97	De zinsnede 'voor het perceel Rijksweg 288' vervangen door de zinssnede 'voor het perceel Kilderseweg naast 39'	Verwijzing naar het verkeerde perceel.
Planonderdeel Laborijnlocatie, Doetinchem		
Artikel 6.36 Toegestaan gebruik functie Gemengd	Het anderszins aangeven van toegestane bedrijven in de functie Gemengd.	Gelet op de menging van wonen en bedrijvigheid binnen de functie Gemengd zijn niet zondermeer alle bedrijven toegestaan, waaronder begrepen categorie 2 bedrijven. Daarom is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor bedrijven groter dan categorie 1.

[1] De nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het vast te stellen wijzigingsbesluit, dit kan afwijken van de nummering in het ontwerp wijzigingsbesluit. De nummering van het ontwerp wijzigingsbesluit is, indien mogelijk, tussen "( )" weergegeven.

Waar (artikel)[1]	Wat	Reden
Paragraaf 6.10.5 Geboden	Het toevoegen van een gebod ten behoeve van het opstellen en accorderen van een compensatieplan conform het Regionaal Programma Werklocaties.	De provinciale instructieregel ten aanzien van Regionaal Programma Werklocaties is van toepassing. Derhalve dient een compensatieplan opgesteld te worden. Om dit te borgen wordt een gebod opgelegd.
Paragraaf: 6.10.4.6, 7.2.7.10, 7.2.7.11, 7.2.7.12, 7.2.7.13, 7.2.7.14	De regels zijn aangepast conform Programma Wonen Landelijk gebied.	De regels leken niet helemaal sluitend te zijn met wat in het Programma Wonen landelijk gebied is beoogd.

Wijzigingen in de bijlagen bij de regels

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Planonderdeel Akkerhof, Gaanderen		
Inrichtingsplan	Het inrichtingsplan Akkerhof is tekstueel en in de afbeeldingen aangepast dat het projectgebied wordt vormgegeven als een erf.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het projectgebied vormgegeven als een erf, waardoor trottoirs/voetgangerstroken niet noodzakelijk zijn en er een maximale rijsnelheid geldt van 15 km/uur. Daarnaast zijn er geen hoogteverschillen in de openbare ruimte binnen het projectgebied. Parkeren in de openbare ruimte is enkel toegestaan in parkeervakken welke voorzien zijn van de letter “P”.

Wijzigingen in de werkingsgebieden

Welke	Wat	Reden
Algemeen		
Openheid	Het werkingsgebied geschrapt uit artikel 4.98 lid 4	Aan de regels was een verkeerd gebied gekoppeld. De locatie is weer in overeenstemming gebracht met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Rivierduin	Het werkingsgebied toegevoegd aan artikel 4.98 lid 5	Aan de regels was een verkeerd gebied gekoppeld. De locatie is weer in overeenstemming gebracht met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Planonderdeel Laborijnlocatie, Doetinchem		
Archeologische (verwachtings)waarde	Archeologische (verwachtings)waarden geschrapt voor gebieden ter plaatse van planonderdeel Laborijnlocatie. Deze locatie is door de regio-archeoloog vrijgesteld van verdere onderzoeksverplichtingen.	Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is beoordeeld door de regioarcheoloog. Deze heeft geconcludeerd dat het gebied kan worden vrijgesteld van verdere onderzoeksverplichtingen.
Hoofdgebouw – bouwhoogte maximaal 15 meter	De maximum bouwhoogte van een gebouw binnen planonderdeel Laborijnlocatie gewijzigd van 10 naar 15 meter.	De maximum bouwhoogte van de nieuwbouw van Laborijn is in lijn gebracht met gewenste toekomstige uitbreidingen.
Bouwaanduiding – bebouwingspercentage maximaal 100%	Het toevoegen van bebouwingspercentages ter plaatse van de bouwvlakken van de Laborijnlocatie.	Per bouwvlak was niet aangegeven wat het betreffende maximale bebouwingspercentage is. Om hier duidelijkheid over te scheppen, worden maximale bebouwingspercentages toegevoegd.
Planonderdeel Oude Terborgseweg 313, Doetinchem		
Inhoud woning of bedrijfswoning - maximaal 1000 m^3	Norm max. inhoud woning en/of bedrijfswoning 1.000 m^3 verwijderen	Het betreft een splitsing van een bestaand pand van cultuurhistorische waarde die groter is dan 750 m^3.

Wijzigingen in de toelichting

Waar	Wat	Reden
Algemeen		
Artikelsgewijze toelichting Artikel 7.12	Toelichting over het uitsluiten van het vergunningsvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk aangepast.	De bestaande toelichting en het betreffende artikel kwamen door de aanpassing van het artikel niet meer overeen.

Wijzigingen in de stukken motivering besluit

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Planonderdeel Akkerhof, Gaanderen		
Onderbouwing 1.1, hoofdstuk 2, paragraaf 3.1, paragraaf 6.5.	In de onderbouwing is consistent onderscheid gemaakt tussen de bestaande ontsluiting (in- en uitrit) en de geplande toekomstige ontsluiting door een "gelijkwaardige kruising".	De aansluiting met de Akkerstraat wordt vormgegeven door een gelijkwaardige kruising, waarbij rechts voorrang heeft, en niet door een inritconstructie. Om die reden is dit aangepast in de motivering.
Onderbouwing paragraaf 3.1 en 6.5	In de onderbouwing is aangepast dat het projectgebied wordt vormgegeven als een erf, waardoor trottoirs/voetgangersstroken niet noodzakelijk zijn er een maximale rijsnelheid van 15 km/uur geldt.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het projectgebied vormgegeven als een erf (waar een maximale rijsnelheid van 15 km/uur geldt) en niet als een 30 km/uur zone.
Onderbouwing paragraaf 6.11	In de onderbouwing is de tekst over de warmtepompen aangescherpt: bij de nadere uitwerking van de planontwikkeling worden het type en de locatie van de warmtepompen nader bepaald. Hierbij wordt geborgd dat de warmtepompen zodanig worden gerealiseerd dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van geluid en situering.	Naar aanleiding van de zienswijzen is de tekst over de warmtepompen in paragraaf 6.11 aangescherpt.
Planonderdeel Kempsestraat 1-3, Wehl		
Onderbouwing paragraaf 6.13	De onderbouwing van de Kempsestraat is aangevuld met een tekst over 'spuitzones'.	De omliggende percelen hebben een agrarische functie. Vanuit jurisprudentie moet dit onderdeel worden onderbouwd.
Onderbouwing paragraaf 6.4	De onderbouwing van de Kempsestraat is aangevuld op het onderdeel Bodem. Ook de conclusie is aangepast.	Voor een functiewijziging van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor dit gebruik.
Bijlage 4 bij de onderbouwing	Het aanvullend bodemonderzoek voor de bestaande woningen van de Kempsestraat is toegevoegd.	Voor een functiewijziging van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor dit gebruik.

Planonderdeel Kilderseweg naast 39, Doetinchem		
Onderbouwing paragraaf 5.4.3	Aanpassing onderbouwing i.v.m. aandeel oppervlakte verharding (meer dan 1.500 m²).	Nieuwe resultatencheck van het Wateradvies (bijlage 4).
Onderbouwing paragraaf 6.9.3	Onderbouwing is aangepast met aanvullende tekst over waterschade.	Opnemen dat geen waterschade is te verwachten.
Onderbouwing paragraaf 6.13.2	De onderbouwing van de Kilderseweg naast 39, Doetinchem is aangevuld met een argumentatie over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende agrarische gronden.	Een aangrenzend perceel heeft een agrarische functie. Vanuit jurisprudentie moet het onderdeel 'spuitzones' nader worden onderbouwd.
Planonderdeel Laborijnlocatie, Doetinchem		
Onderbouwing subparagraaf 5.3.2	Woondeal toegevoegd aan de motivering van de Regionale Woonagenda.	De Regionale Woonagenda is verder vastgelegd en geactualiseerd in de Woondeal.
Onderbouwing subparagraaf 5.3.3	Het aanpassen van de motivering met betrekking tot het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028.	De motivering laten aansluiten bij de afspraken uit het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024–2028.
Onderbouwing subparagraaf 5.5.12	Uitbreiden motivering met het lopende de procedure vastgestelde Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem.	Het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem is vastgesteld. De motivering is uitgebreid met een toetsing aan het programma.
Onderbouwing subparagraaf 5.5.13	Uitbreiden motivering met het vastgestelde Omgevingsprogramma Economie 2036	Het Omgevingsprogramma Economie 2036 is vastgesteld. De motivering is uitgebreid met een toetsing aan het programma.
Onderbouwing paragraaf 6.9	Beoordeling van het archeologisch onderzoek door de regioarcheoloog verwerkt in de motivering.	De regioarcheoloog adviseert de gronden vrij te geven van archeologische waarden.
Bijlage 34 onderbouwing – beoordeling archeologisch vooronderzoek regioarcheoloog	Toevoegen van de beoordeling door de regioarcheoloog als bijlage bij de motivering.	De beoordeling door de regioarcheoloog voor de volledigheid bijgevoegd bij de motivering.
Planonderdeel Oude Terborgseweg 313, Doetinchem		
Onderbouwing paragraaf 6.13.3	De onderbouwing van de Oude Terborgseweg 313, Doetinchem is aangevuld met een tekst over 'spuitzones'.	Een aangrenzend perceel heeft een agrarische functie. Vanuit jurisprudentie moet dit onderdeel worden onderbouwd.
Planonderdeel Ribesstraat 4, Gaanderen		
Onderbouwing paragraaf 2.2.1 en bijlage 14	Uitbreiding onderbouwing met uitkomst bezonningsstudie en bezonningsstudie als bijlage toegevoegd.	Uitbreiding motivering op basis van ingekomen zienswijzen.
Onderbouwing paragraaf 5.1 en bijlage 15.	Uitbreiding onderbouwing met gecumuleerd geluid van installaties voor koude en warmteopwekking en berekening als bijlage toegevoegd.	Uitbreiding motivering op basis van ingekomen zienswijzen.

Planonderdeel Rijksweg 288, Gaanderen		
Onderbouwing paragraaf 6.14.3	De onderbouwing van de Rijksweg 288, Gaanderen is aangevuld met een argumentatie over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het aangrenzende agrarische perceel.	Een aangrenzend perceel heeft een agrarische functie. Vanuit jurisprudentie is het onderdeel 'spuitzones' verder onderbouwd.