

Ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem

voor beeldvormende raad

naam opsteller: M. Steenbeek (proces),
C.J. de Rooi (inhoud)

telefoonnummer: 0314-399649

(M. Steenbeek) of 0314 – 399583 (C.J. de
Rooi)

e-mailadres: m.steenbeek@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. Kennis te nemen van het initiatief Koekendaalseweg voor het bouwen van één vrijstaande woning met natuurontwikkeling;
2. Het Omgevingsplan gemeente Doetinchem niet te wijzigen voor het perceel kadastraal bekend DTCC01L 5276.

Inleiding

Op 31 januari 2025 heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend om een woning te bouwen met natuurontwikkeling aan de Koekendaalseweg in Doetinchem. Het perceel is kadastraal bekend onder nummer DTC01L 5276.



locatie beoogde ontwikkeling Koekendaalseweg

Het verzoek is op 11 maart 2025 in de Omgevingskamer behandeld. De Omgevingskamer heeft negatief geadviseerd. Dit advies is aan de initiatiefnemer meegedeeld. Er zijn gesprekken geweest om uit te leggen waarom het advies negatief is. De initiatiefnemer kan zich niet verenigen met het ambtelijke standpunt en wil een appellabel besluit. De vertegenwoordiger van de initiatiefnemer heeft per brief van 25 september 2025 verzocht om een appellabel besluit. Hierop heeft de gemeente een reactie gestuurd op 2 oktober 2025. Hierin zijn de verschillende mogelijkheden uitgelegd. In de brief van 8 november 2025 heeft de vertegenwoordiger verzocht om het omgevingsplan te wijzigen voor het realiseren van één vrijstaande woning met natuurontwikkeling. Het initiatief om natuur te ontwikkelen is zeer te waarderen, echter de bouw van een woning past niet binnen de omgevingsvisie, waar ook de woonvisie en het groenstructuurplan onderdeel van uitmaken. De hiervoor genoemde stukken zijn allen door de gemeenteraad vastgesteld.

Argumenten

1.1 In de Omgevingsvisie het perceel, kadastraal bekend DTC01L 5276, niet is opgenomen voor toekomstige woningbouwontwikkeling

In de omgevingsvisie, zoals vastgesteld op 30 november 2023, maken de gronden van het initiatief onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Deze strook vormt de groene verbinding tussen Koekendaal, het landelijk gebied en de stad Doetinchem. De strook is in zijn huidige vorm al tamelijk smal. Het toevoegen van bebouwing (en versturende activiteiten en verlichting) doorbreken deze verbinding en vullen de open ruimte.

Het perceel is ongeveer 155 meter lang en verloopt van circa 30 tot 23 meter in de breedte. Aan de lange zijde bevindt zich ten zuidwesten de spoorlijn en in het noordoosten de Koekendaalseweg. De smalle zijde grenst aan een paardenweitje, de bredere zijde ligt aan de Dennenweg, zie bijlage 4 kaart 1 en 4.

1.2 In de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is het perceel, kadastraal bekend DTC01L 5276, niet aangemerkt als zoeklocatie of locatie waar gebouwd kan worden.

Het betreffende perceel is geen zoeklocatie of locatie waar gebouwd kan worden binnen de woonvisie. De woonvisie ansich biedt voldoende ontwikkelingsruimte om de ambities waar te maken.

In de woonvisie wordt de groenstructuur juist als leidend aangegeven, zie bijlage 4 kaart 2. Ruimtelijk is het wenselijk deze ruimte open en groen te houden. We willen voorkomen dat bebouwing aan elkaar geplakt wordt. De verschillende wijken moeten los van elkaar ervaren kunnen worden. Vooral groen-blauwe structuren, met open ruimtes en/of groene lanen en/of waterlopen zorgen daarvoor.

In dit geval zorgt de groenstructuur, inclusief spoorlijn, voor een duidelijke overgang tussen de wijken Vijverberg en Oosseld, met een duidelijke beleving richting het landelijk gebied.

1.3 Het groenstructuurplan 2017 heeft als doel het vastleggen van te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren.

Binnen de hoofdgroenstructuur bevinden zich de belangrijkste groen elementen van onze gemeente. Deze structuur vormt een netwerk, zodat de verschillende groene gebieden met elkaar verbonden zijn. Het groenstructuurplan is in 2017 opgesteld, zowel op kaart als in tekst is dit kader overgenomen in de recent opgestelde Woon- en Omgevingsvisie.

Het groenstructuurplan kent een aantal 'eenheden', die aangeven hoe met een ruimtelijke ontwikkeling wordt omgegaan. Voor de 'hoofd- en neven groenstructuur' geldt een '**nee, tenzij**'-principe. We staan **geen** ingrepen in deze structuren toe, tenzij deze op grond van een integrale afweging toch wenselijk is. De betreffende aanvraag ligt binnen deze eenheid met het nee-tenzij principe, zie bijlage 4 kaart 3. Het plan voor de realisatie van een woning met natuurontwikkeling past niet binnen deze eenheid.

1.4 De bovenregionale stresstest laat zien dat de wijk Oosseld/Vijverberg een aanzienlijke wateropgave heeft.

Het betreffende perceel ligt duidelijk dieper dan de omgeving, waarbij het feitelijk opgesloten wordt door het spoorwegtracé, de Koekendaalseweg en de Dennenweg. Vanwege de verdiepte ligging zal er bij flinke regenval water op het perceel komen te staan, zie bijlage 4 kaart 6. Bij het klimaat robuust maken van de stad is het van belang dat er ruimtes beschikbaar zijn om regenwater tijdelijk te kunnen bergen. Daarvoor zijn onbebouwde en bij voorkeur dieper gelegen plekken essentieel. Met het realiseren van een woning in dit gebied zou bergingscapaciteit verloren gaan en dit is niet wenselijk. In algemene zin geldt dat verloren capaciteit, door ophoging, gecompenseerd dient te worden.

1.5 Provinciaal beleid

In de 'Advies Brief..' van de initiatiefnemer (B2) wordt aangegeven dat het perceel aansluit op het Natuurnetwerk Gelderland. Dat is onjuist, provinciaal beleid is voor dit perceel niet van toepassing. De belangrijke provinciale groene (natuur)structuren bevinden zich aan de rand van de stad en in het landelijk gebied, zie bijlage 4 kaart 5. De enige structuur door de stad is de Oude IJssel. Het perceel ligt te ver weg van deze provinciale structuren. De provincie heeft in dezen geen provinciaal belang.

Financiën

De kosten die gemaakt zijn voor het in behandeling nemen van het verzoek worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Kanttekeningen

1.1 De bouw van woningen is belangrijk.

De bouw van woningen betekent niet dat iedere locatie geschikt is voor woningbouw. Behoud van bestaande natuur en groen en uitbreiding van natuur en groen is daarbij ook belangrijk. Dit gebied is daarvoor aangewezen in het door u vastgestelde groenstructuurplan.

1.2 Een alternatieve situering van de bebouwing biedt geen mogelijkheden.

Wij hebben onderzocht of een alternatieve situering van de bebouwing op de kavel mogelijkheden zou kunnen bieden. De kavel is echter dusdanig smal dat een enkele woning direct een negatieve impact heeft op de hoofdgroenstructuur, waarbij de doorlopende verbinding belangrijk is en dus niet moet worden doorbroken. Zeker doordat het perceel relatief smal is en daardoor de natuurverbinding voor flora en fauna kwetsbaar is.

Vervolg

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het genomen besluit. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Brief met toelichting Ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem
2. Beschrijving ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem
3. Concept inrichtingsplan Ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem
4. Kaarten overzicht Ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem

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

ir. J.A. Wannink mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over ontwikkeling Koekendaalseweg Doetinchem;

overwegende dat,

- De gemeenteraad op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet bevoegd is om het omgevingsplan vast te stellen voor de fysieke leefomgeving binnen de gemeente Doetinchem.

b e s l u i t :

Het Omgevingsplan gemeente Doetinchem niet te wijzigen voor het perceel kadastraal bekend DTCC01L 5276.

Aldus besloten in zijn vergadering van 16 juli 2026,

, griffier

, voorzitter