

**Te besluiten om:**

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' vast te stellen als definitief bestemmingsplan, onder voorwaarden dat:
  - a. er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend;
  - b. er na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen redenen zijn om het plan te wijzigen.
2. Het besluit onder 1. in werking te laten treden op 30 november 2023.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**

Het agrarisch (rundvee)bedrijf aan Over de Beek 12-12a in Gaanderen is beëindigd. Er is een verzoek ingediend om de agrarische bedrijfsgebouwen (bijna 1.800 m<sup>2</sup>) te slopen en daarvoor twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te bouwen. Het agrarisch bouwvlak komt daarmee te vervallen. En de bedrijfswoning (Over de Beek 12) wordt een gewone woning. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Om de plannen mogelijk te kunnen, maken is een bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' opgesteld.

De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), zoals opgenomen in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (vastgesteld op 17 december 2020 en aangepast op 2 maart 2023).

In de raadsvergadering van 8 juli 2021 hebt u de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021' vastgesteld. Daarbij is een versnelde route vastgesteld voor de behandeling van bestemmingsplannen die hierin passen. Dat geldt ook voor bestemmingsplannen die gebaseerd zijn op de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Voor een overzicht van de versnelde procedure verwijzen wij naar de bijgevoegde notitie 'Versnelde procedure vaststelling bestemmingsplannen' (bijlage 2). Hierin is de doorlooptijd van de versnelde procedure ten opzichte van de reguliere procedure uiteengezet. Het raadsbesluit van 8 juli 2021 (2021-60) is te vinden in bijlage 3 bij dit voorstel.

Het bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' ligt vanaf 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 als ontwerp ter inzage.

**Argumenten**

*1.1 De gevraagde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.*

De notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld door uw raad op 17 december 2020 en aangepast op 2 maart 2023, voorziet in de mogelijkheden om onder voorwaarden mee te werken aan verzoeken om functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar wonen. De gevraagde ontwikkeling past binnen deze voorwaarden.

Het agrarische bedrijf is gestopt en in ruil voor sloop van alle voormalige agrarische gebouwen (bijna 1800 m<sup>2</sup>) kunnen twee vrijstaande woningen met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> per woning en bijgebouwen (100 m<sup>2</sup>) worden teruggebouwd. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming met in pandige bijgebouwen.

Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaraan diverse onderzoeken ten grondslag hebben gelegen. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de landschappelijke inpassing van de nieuwe erfindeling met streekeigen beplanting. Hierbij is aansluiting gezocht bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en blijft de hoeveelheid verharding beperkt. De ruimtelijke onderbouwing is de basis voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' dat nu bij u voorligt.

*1.2 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 8 juli 2021, nummer 2021-60.*

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij nu aan u voor om inhoudelijk kennis te nemen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de voorwaarden uit de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' en het is geen politiek-bestuurlijk gevoelige ontwikkeling. Door nu al een besluit te nemen op het ontwerpbestemmingsplan, kan de vaststelling worden versneld. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 8 juli 2021, nummer 2021-60 (zie bijlage 3). Wel onder de voorwaarden dat er geen zienswijzen worden ingediend en er ook geen andere redenen zijn het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als niet aan één van deze voorwaarden kan worden voldaan, zal de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in uw raad op de reguliere wijze plaatsvinden.

*2.1 Wanneer wordt het definitieve bestemmingsplan geacht te zijn vastgesteld door uw raad?*

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' ter inzage. Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de eerstvolgende datum van de raadsvergadering de datum van vaststelling van het definitieve bestemmingsplan. De termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' eindigt op 8 november a.s. Het bestemmingsplan wordt dan in de raadsvergadering van 30 november 2023 geacht te zijn vastgesteld.

*3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

Volgens artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, volgens artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten volgens 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

## **Financiën**

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Voor het bestemmingsplan zijn leges in rekening gebracht. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Er kunnen toch nog zienswijzen worden ingediend.*

Als tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze wordt ingediend, dan kan het voorliggende raadsbesluit niet uitgevoerd worden. Want u moet als raad de zienswijze beoordelen en over de afhandeling een besluit nemen. Dus dan zullen wij de zienswijze samen met het vast te stellen bestemmingsplan voor besluitvorming aan u voorleggen. Het is dan niet haalbaar om het bestemmingsplan in de raad van 30 november 2023 aan u voor te leggen. De procedure wordt dan langer.

*1.2 Er kunnen redenen zijn om het plan ambtshalve te wijzigen.*

Gedurende de procedure kunnen er zich nog zaken voordoen die ertoe leiden dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog moet worden aangepast. Echter, dit is niet te verwachten en daarmee kan worden voldaan aan de voorwaarden van het bijgevoegde raadsbesluit (bijlage 3). Mocht dit wel het geval zijn dan zullen wij het gewijzigde vast te stellen bestemmingsplan voor besluitvorming aan u voorleggen.

**Vervolg**

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023'
2. Notitie 'Versnelde procedure vaststelling bestemmingsplannen in het landelijk gebied'
3. Raadsbesluit van 8 juli 2021 met betrekking tot vaststelling 'Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021'

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM