

## Bestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 2023'

### **Te besluiten om:**

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 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 maart 2023.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding**

Voor het perceel aan de Pinnedijk 11 in Gaanderen is een verzoek ingediend om in ruil voor sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de varkenshouderij een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De intensieve veehouderij (varkensbedrijf) wordt hiermee beëindigd en het agrarische bouwvlak verdwijnt. De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Hiervoor dient een apart bestemmingsplan te worden 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). Ook wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning overeenkomstig de voorwaarden uit deze notitie gesplitst in twee woningen.

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 'Pinnedijk 11 – 2023' ligt van 2 februari tot en met 15 maart 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, voorziet in de mogelijkheden om onder voorwaarden mee te werken aan verzoeken om woningsplitsing en functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar wonen. De gevraagde ontwikkeling past binnen deze voorwaarden.

Het voormalige agrarische bedrijf (varkenshouderij) is gestopt en in ruil voor sloop van alle voormalige agrarische opstallen (1.217 m<sup>2</sup>) kan één vrijstaande woning van 750 m<sup>3</sup> inhoud en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Ten behoeve van de gesplitste woningen wordt één gezamenlijk bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

Doetinchem, 22 februari 2023

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. Hierbij is aansluiting gezocht bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied met aandacht voor streekeigen beplanting. De ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en heeft de basis gevormd voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Pinnedijk 11 – 2023' dat nu aan 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 'Pinnedijk 11 – 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 'Pinnedijk 11 – 2023' eindigt op 15 maart a.s. Het bestemmingsplan wordt dan in de raadsvergadering van 30 maart 2023 geacht te zijn vastgesteld.

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

Conform 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, conform 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 conform 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 en worden via de leges in rekening gebracht. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten voor eventueel overig kostenverhaal, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Doetinchem, 22 februari 2023

### **Kantttekeningen**

#### *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 maart 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 en als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, zal het ontwerpbestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij zullen u hierover met een raadsmededeling informeren.

Als niet aan één van de voorwaarden voldaan wordt, zullen wij een nieuw raadsvoorstel aan u voorleggen rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 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

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 2023.';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 2 februari 2023 zes weken ter inzage liggen;
- met ingang van 2 februari 2023 ook het ontwerp 'besluit hogere waarde geluid Pinnedijk 11 in Gaanderen' voor zes weken ter inzage ligt en als daarop geen zienswijzen worden ingebracht, dan wordt op 30 maart 2023 (onder mandaat) het 'besluit hogere waarde geluid Pinnedijk 11 in Gaanderen' definitief vastgesteld;
- het bestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 2023' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.NL.IMRO.0222.BgB006-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 01-07-2022 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-06-2022;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raadsvergadering van 16 februari 2023 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Pinnedijk 11 - 2023' vast te stellen als definitief bestemmingsplan, onder voorwaarden dat:
  - c. er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend;
  - d. 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 maart 2023.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 2 maart 2023

, griffier

, voorzitter