

Te besluiten om:

1. Het voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg – 2023' ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen (NL.IMRO.0222.DoV013-0001) voor het gebied zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende plankaart (bijlage 1) en digitaal opgenomen in het bestand (NL.IMRO.0222.DoV013-0001);
2. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen dit gebied zoals opgenomen in bijlage 1:
 - te bouwen en/of;
 - werken, geen gebouwen zijnde, dan wel werkzaamheden uit te voeren en/of;
 - bouwwerken te slopen en/of;
 - het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.
3. Op grond van artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning af kunnen wijken van voornoemde verboden onder beslispunt 2 voor aanvragen omgevingsvergunning, met betrekking tot ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de Nota van Uitgangspunten 'Voormalig PI De Kruisberg', vastgesteld op 29 september 2022.
4. Het voorbereidingsbesluit zoals genoemd onder beslispunt 1 in werking te laten treden op 20 oktober 2023, de dag na publicatie (19 oktober 2023).

Inleiding

Op 29 september 2022 heeft uw gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten van het Rijksvastgoedbedrijf voor de verkoop van voormalig PI De Kruisberg vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van buitenplaats De Kruisberg. Ook hebt u op 29 september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel De Kruisberg om te voorkomen dat ontwikkelingen op het perceel mogelijk zijn die niet passen binnen de Nota van Uitgangspunten. Dit voorbereidingsbesluit is op 20 oktober 2022 in werking getreden. Het Rijksvastgoedbedrijf is vervolgens bezig geweest met de voorbereidingen van de verkoop van voormalig PI De Kruisberg. Dit heeft langer geduurd dan verwacht. Er is nog geen potentiële koper. Het huidige voorbereidingsbesluit geldt voor maximaal 1 jaar, tot en met 19 oktober 2023. Omdat de verkoop nog niet heeft plaatsgevonden en er nog geen bestemmingsplan in voorbereiding is, is het belangrijk dat een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Argumenten

1.1. Met een voorbereidingsbesluit kunnen niet gewenste ontwikkelingen voorkomen worden. Zolang de buitenplaats PI De Kruisberg nog in eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf zullen niet wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen naar verwachting niet gerealiseerd worden. Na de verkoop kan de nieuwe eigenaar van De Kruisberg in principe alle ontwikkelingen realiseren die het geldende bestemmingsplan toestaat, dus ook de niet wenselijke. Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat geen ongewenste ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden die in strijd zijn met de Nota van Uitgangspunten tijdens de looptijd van het voorbereidingsbesluit. De situatie wordt als het ware bevroren. Na de aankoop dient de nieuwe eigenaar dan ook een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dat bestemmingsplan moet dan een juridisch-planologische vertaling zijn van de herontwikkelplannen waarmee de nieuwe eigenaar de buitenplaats van het Rijk kon kopen en die ook in overeenstemming is met de Nota van Uitgangspunten.

Het is daarom verstandig om vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan een nieuw voorbereidingsbesluit te laten nemen door uw raad, op basis van de Nota van Uitgangspunten. Dit voorbereidingsbesluit heeft exact hetzelfde plangebied als door u genomen op 29 september 2022.

Met een voorbereidingsbesluit is te voorkomen dat ontwikkelingen die niet passen binnen de uitgangspunten van de Nota, maar wel binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, doorgang kunnen vinden. Wij stellen u voor om het voorbereidingsbesluit te laten gelden voor het gebied dat het Rijk wil verkopen en voor die initiatieven die het huidige bestemmingsplan wel toelaat, maar niet passen binnen de uitgangspunten voor de verkoop van De Kruisberg.

1.2 Verlenging van het huidige voorbereidingsbesluit is juridisch niet mogelijk.

Een voorbereidingsbesluit gaat in op het moment van publicatie en geldt onder de Wet ruimtelijke ordening voor maximaal één jaar. Het huidige voorbereidingsbesluit is genomen op 29 september 2022 en is op 20 oktober 2022 ingegaan. Dit voorbereidingsbesluit is geldig tot en met 19 oktober 2023. De verkoop van PI de Kruisberg heeft nog niet plaatsgevonden en er is nog geen bestemmingsplan in voorbereiding. Om die reden is het belangrijk dat er nu een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen. De wet staat geen verlenging van een voorbereidingsbesluit toe. Om het beoogde effect te bereiken, namelijk voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het noodzakelijk dat het nieuwe voorbereidingsbesluit naadloos aansluit op het huidig voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat het nieuwe voorbereidingsbesluit op 19 oktober 2023 moet worden gepubliceerd en op 20 oktober 2023 in werking gaat.

1.3. Door de invoering van de Omgevingswet wordt de voorbereidingstijd verlengd.

Het voorbereidingsbesluit wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het omgevingsplan. Dat betekent dat, wanneer er vóór 1 januari 2024 géén ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, de termijn voor de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet gaat lopen (4.103, tweede lid Invoeringswet Omgevingswet). Een voorbereidingsbesluit dat onder huidig recht is vastgesteld en waarbij de Omgevingswet in werking treedt tijdens de geldingsduur, wordt dan automatisch verlengd met 18 maanden. Dit betekent dat een voorbereidingsbesluit genomen in september 2023 haar geldigheid kan behouden tot juli 2025.

2.1. We willen naast het verbod van het bouwen en aanleggen ook niet toestaan dat het gebruik wordt gewijzigd of dat gesloopt kan worden.

Het voorbereidingsbesluit bevestert de planologische situatie dermate dat er een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan niet mogen worden verleend. Het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor het wijzigen van het gebruik; er ligt namelijk een bestemming op die veel mogelijkheden biedt. Het wijzigen van het gebruik kan zonder een omgevingsvergunning. Ook kan in het voorbereidingsbesluit worden bepaald dat het verboden is om bouwwerken te slopen. Door deze verboden te regelen, worden ook ongewenste wijzigingen binnen het plangebied voorkomen.

3.1. Gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit kan er worden meegewerkt aan wenselijke initiatieven.

De Nota van Uitgangspunten 'Voormalig PI De Kruisberg' geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van buitenplaats De Kruisberg. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan de gemeente toetsen aan uitgangspunten in de Nota. Het is dus mogelijk om nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen de kaders van het vastgestelde beleid (Nota van Uitgangspunten 'Voormalig PI De Kruisberg'), ondanks dat het voorbereidingsbesluit geldt. Het voorbereidingsbesluit kan worden doorbroken.

Financiën

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

Kanttekeningen

1.1. Een voorbereidingsbesluit is een besluit met consequenties voor de eigenaar van het perceel.

Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat ingrijpende consequenties kan hebben voor een eigenaar van een perceel. De eigenaar kan namelijk beperkt worden in zijn planologische mogelijkheden. In dit geval is de eigenaar het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf is zelf ook voorstander van een voorbereidingsbesluit omdat zij ook wil dat de voormalige PI De Kruisberg straks gebruikt gaat worden in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten. Daar zullen de plannen van potentiële kopers ook op beoordeeld worden. Het nemen van een voorbereidingsbesluit in dit geval is dan ook goed te verantwoorden.

Vervolg

Het voorbereidingsbesluit zal op 19 oktober 2023 worden gepubliceerd, zodat het 1 dag daarna op 20 oktober 2023 in werking treedt. Het voorbereidingsbesluit wordt door de procesleider en de wijkregisseur toegelicht aan het bestuur van buurtcomité De Kruisberg.

In de tussentijd gaat het Rijksvastgoedbedrijf verder met de verkoop van voormalig PI De Kruisberg. Zoals eerder al besloten, neemt de gemeente deel in de commissie die de plannen van potentiële kopers beoordeelt. Wij zullen u informeren over de voortgang van het verkoopproces. Uiteraard zullen wij in het kader van een nieuwe planologische invulling de benodigde besluiten aan u voorleggen.

Bijlage

1. Kaart besluitgebied voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI de Kruisberg – 2023'

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 Voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg – 2023';

overwegende dat;

- de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een voorbereidingsbesluit te nemen op basis van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;
- met het nemen van het voorbereidingsbesluit en bijbehorende aanhoudingsplicht wordt voorkomen dat zich planologisch ongewenste ontwikkelingen voordoen die niet passen binnen de Nota van Uitgangspunten;
- het voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg – 2023' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoV013-0001, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 16-5-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 16-5-2023.

gelet op artikel 3.7 Wet op de Ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. Het voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg – 2023' ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen (NL.IMRO.0222.DoV013-0001) voor het gebied zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende plankaart (bijlage 1) en digitaal opgenomen in het bestand (NL.IMRO.0222.DoV013-0001);
2. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen dit gebied zoals opgenomen in bijlage 1:
 - te bouwen en/of;
 - werken, geen gebouwen zijnde, dan wel werkzaamheden uit te voeren en/of;
 - bouwwerken te slopen en/of;
 - het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.
3. Op grond van artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning af kunnen wijken van voornoemde verboden onder beslispoint 2 voor aanvragen omgevingsvergunning, met betrekking tot ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de Nota van Uitgangspunten 'Voormalig PI De Kruisberg', vastgesteld op 29 september 2022.
4. Het voorbereidingsbesluit zoals genoemd onder beslispoint 1 in werking te laten treden op 20 oktober 2023, de dag na publicatie (19 oktober 2023).

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 september,

, griffier

, voorzitter