

**Te besluiten om:**

1. Het voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg - 2025' ex artikel 4.14 Omgevingswet te nemen voor het gebied zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart (bijlage 1).
2. Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet voorbeschermingsregels (bijlage 2) toe te voegen aan het omgevingsplan waarin wordt bepaald dat het binnen het gebied zoals opgenomen in bijlage 1 verboden is om zonder omgevingsvergunning:
  - (bouwwerken) te bouwen; en/of;
  - werken, geen bouwwerken 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 4.14 te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning af kunnen wijken van voornoemde verboden onder besluitpunt 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;
  - het uitsluitend gaat om een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn, waarbij de termijn wordt bepaald door het tijdsplan van de herontwikkeling van het besluitgebied; en
  - op basis van de inhoud van de aangevraagde omgevingsvergunning advies wordt gevraagd bij relevante deskundige(n); en deze uitkomst(en) zijn betrokken bij de besluitvorming over de aangevraagde omgevingsvergunning.
4. Het voorbereidingsbesluit en de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels in werking te laten treden op 1 juli 2025, de dag na bekendmaking (30 juni 2025).

**Inleiding**

Op 29 september 2022 heeft uw raad 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 en was een jaar geldig. Omdat er binnen het jaar geen verkoop heeft plaatsgevonden en er nog geen ruimtelijke procedure is gestart, is er een nieuw voorbereidingsbesluit genomen. Deze geldt tot 1 juli 2025.

In september 2023 heeft er een openbare inschrijvingsprocedure plaatsgevonden voor de verkoop van de voormalige PI De Kruisberg onder verantwoordelijkheid van de eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf. Er zijn op basis van de Nota van uitgangspunten enkele projectplannen door verschillende partijen ingediend. Door een voorselectie is een aantal inschrijvers in de gelegenheid gesteld een onvoorwaardelijke bieding uit te brengen, maar er is geen onvoorwaardelijke bod uitgebracht. Omdat de procedure niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, is het proces aangepast. Hier bent u eerder met een raadsmededeling van op de hoogte gebracht (2024-85 bijlage 3). De openbare verkoopprocedure bevindt zich nu in een gevorderd stadium. Het streven is om begin september 2025 het eigendom over te dragen.

Omdat er voor 1 juli 2025 nog geen ruimtelijke procedure is doorlopen, stellen wij voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

## **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 omgevingsplan toestaat, dus ook de niet wenselijke. Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden 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 er dan ook een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Dat moet dan een juridisch-planologische vertaling zijn van de herontwikkelpunten 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 de wijziging van het omgevingsplan 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 en 20 september 2023.

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 omgevingsplan, 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 omgevingsplan 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.*

Het huidige voorbereidingsbesluit is genomen op 20 september 2023 en is op 20 oktober 2023 in werking getreden. Met de invoering van de Omgevingswet is de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit automatisch met 18 maanden verlengd tot 1 juli 2025.

De wet staat geen verlenging van een voorbereidingsbesluit toe. Om het gewenste effect te bereiken, namelijk het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het noodzakelijk dat het nieuwe voorbereidingsbesluit naadloos aansluit op het huidige voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat het nieuwe voorbereidingsbesluit op 30 juni bekend wordt gemaakt en op 1 juli 2025 in werking treedt. Het nieuwe voorbereidingsbesluit geldt onder de Omgevingswet voor maximaal anderhalf jaar, dus tot 1 januari 2027.

*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 bevriest de planologische situatie dermate dat er een weigeringsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningaanvragen die passen binnen het van kracht zijnde omgevingsplan moeten worden geweigerd. Het omgevingsplan biedt ook ruimte voor het wijzigen van het gebruik; er ligt namelijk een functie 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 besluitgebied 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 de 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.

*4.1. Een spoedige inwerkingtreding is noodzakelijk om het beoogde effect van een voorbereidingsbesluit te bereiken.*

Met een spoedige inwerkingtreding kan worden voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de doelen uit de Nota van uitgangspunten 'Voormalig PI De Kruisberg'. Aangezien een voorbereidingsbesluit niet open staat voor bezwaar of beroep kan dit besluit al op de dag na bedenkmaking in werking treden. Vanaf dat moment geldt de voorbereidingsbescherming. Het is dus relatief snel toepasbaar.

## **Financiën**

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

## **Kanttelingen**

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

Een voorbereidingsbesluit is een besluit met consequenties voor de eigenaar van het perceel. De eigenaar kan namelijk beperkt worden in zijn planologische mogelijkheden. In dit geval is de eigenaar nog 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 30 juni 2025 worden gepubliceerd, zodat het een dag daarna op 1 juli 2025 in werking treedt.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft vanaf 27 mei (datum inleveren biedingen) formeel 8 weken de tijd om tot gunning over te gaan. Daarna wordt de koopovereenkomst getekend en het streven is dat begin september 2025 het eigendom daadwerkelijk wordt overgedragen.

Na de gunning moeten plannen worden ingediend en beoordeeld en moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. 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.

## **Bijlagen**

1. Kaart besluitgebied voorbereidingsbesluit 'Voormalig PI De Kruisberg – 2025'
2. Regeling Voorbeschermingsregels Voormalig PI De Kruisberg
3. Raadsmededeling 2024-85

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM