

ALDUS VASTGESTELD 21 DECEMBER 2023

Vorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023'
GEHEIM (ARTIKEL 87 GEMW)

Te besluiten om:

1. Met inachtneming van besluitpunt 5 het voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het gebied zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart (bijlage 1) en digitaal opgenomen in het bestand NL.IMRO.0222.BtV006-0001.
2. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het binnen het gebied zoals opgenomen in bijlage 1 verboden is om zonder omgevingsvergunning:
 - te bouwen en/of;
 - werken, geen bouwwerken zijnde, dan wel werkzaamheden uit te voeren en/of;
 - het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.
3. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten 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 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem zoals vastgesteld op 21 december 2023.
4. Het voorbereidingsbesluit zoals genoemd onder besluitpunt 1 in werking te laten treden op 28 december 2023, de dag na bekendmaking (27 december 2023).
5. In navolging van de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding tot 28 december 2023 geheimhouding op te leggen voor het raadsvoorstel en raadsbesluit Voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' met bijbehorende bijlagen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met het belang, genoemd in artikel 5 lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid.

Inleiding

Uw raad neemt naar verwachting op 21 december 2023 een besluit over de vaststelling van het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem. Deze structuurschets geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van de spoorzone. Om de doelen uit de structuurschets te verwezenlijken, wordt te zijner tijd een omgevingsplanwijziging aan u voorgelegd. In de tussentijd moet worden voorkomen dat ontwikkelingen mogelijk blijven die niet passen binnen het nieuwe beleidskader. Om deze ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, moet een voorbereidingsbesluit worden genomen. Wél kan er worden meegewerkt aan ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met de in de structuurschets geschapen kaders (zie besluitpunt 3). Dit voorbereidingsbesluit wordt u voorgelegd direct na besluitvorming over het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem.

Argumenten

1.1 Hiermee kunnen ontwikkelingen die niet passen binnen het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem worden voorkomen.

Zonder een voorbereidingsbesluit kunnen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die niet passend zijn in het nieuwe beleidskader. De kans op ongewenste ontwikkelingen is het grootst op percelen waar geen bebouwing staat, maar die wel beschikken over bouw mogelijkheden op basis van het nu geldende bestemmingsplan.

Bouwen op deze onbebouwde percelen kan snel, aangezien er niet eerst een pand gesloopt hoeft te worden. Dit willen we voorkomen met het voorliggende voorbereidingsbesluit.

1.2 We achten het haalbaar binnen de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit een omgevingsplanwijziging in procedure te brengen.

Een voorbereidingsbesluit geldt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor maximaal 1 jaar. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt die termijn automatisch tot anderhalf jaar verlengd. Binnen die termijn (inclusief verlenging) moet de omgevingsplanwijziging in procedure worden gebracht. Het beleidskader wordt op 21 december 2023 aan u voorgelegd ter besluitvorming. De volgende stap is uitvoering geven aan de structuurschets met een masterplan en een ontwikkelstrategie. Onderdeel van de ontwikkelstrategie zijn de haalbaarheid en de planologische procedure. De voorbereidingen hiervoor zijn al gestart.

We achten het daarom haalbaar dat de omgevingsplanwijziging binnen de gestelde termijn in procedure wordt gebracht.

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

Het voorbereidingsbesluit bevriest de planologische situatie. Dat wil zeggen dat er een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan (per 1-1-2024 omgevingsplan) niet mogen worden verleend (tenzij er sprake is van initiatieven die passen binnen de structuurschets). 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. Door deze verboden expliciet te regelen, worden ongewenste wijzigingen binnen het plangebied voorkomen.

3.1 Gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit kan er worden meegewerkt aan initiatieven die passen binnen de structuurschets.

Het nieuwe beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van de spoorzone. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente aan dit beleidskader. Ondanks het voorbereidingsbesluit zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan, mits deze passen binnen het vastgestelde beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem.

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 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem. Dat risico is nu al in theorie aanwezig, maar wordt concreet op het moment dat het nieuwe beleidskader in de openbaarheid komt. 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.

5.1 Geheimhouding is noodzakelijk om het beoogde effect van een voorbereidingsbesluit te bereiken.

Zoals onder argument 1.1 aangegeven wordt met het nemen van een voorbereidingsbesluit een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten, het uitvoeren van werken/werkzaamheden en wijziging van het gebruik van de gronden. Als openbaar wordt dat een voorbereidingsbesluit in voorbereiding is/wordt genomen kan, vóór het van kracht worden van de aanhoudingsplicht, alsnog een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor op grond van de visie ongewenste ontwikkelingen die passend zijn binnen de huidige planologische mogelijkheden.

Om dat te voorkomen, hebben wij op grond artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met het belang, genoemd in artikel 5 lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid, besloten geheimhouding op te leggen op het raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' en bijbehorende bijlagen.

Omdat sinds 1 april 2023 de nieuwe geheimhoudingsbepalingen in de Gemeentewet van kracht zijn, hoeft u deze geheimhouding niet meer te bekrachtigen. Wel moet u de door ons opgelegde geheimhouding in acht nemen. Daarmee kan in principe volstaan worden met het besluit van het college van burgemeester en wethouders. Desalniettemin en volledigheidshalve wordt ook aan u voorgesteld zelf geheimhouding op te leggen op het raadsvoorstel. De Gemeentewet staat dat niet in de weg. Daarnaast moet u zelf ook geheimhouding leggen op het raadsbesluit en bijbehorende bijlagen.

Kort samengevat: op grond van artikel 89 lid 2 van de Gemeentewet wordt een verplichting tot geheimhouding in acht genomen door iedereen die van de informatie kennis draagt.

Financiën

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

Kantttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit heeft consequenties voor de eigenaren van de percelen.

Een eigenaar kan namelijk worden beperkt in zijn planologische mogelijkheden. De percelen waar het voorliggende voorbereidingsbesluit betrekking op heeft, liggen braak. Er zijn geen bedrijven op gevestigd. Het besluit heeft geen gevolgen voor bedrijfsvoering. Voor de gemeente is het van belang dat de spoorzone in de nabije toekomst bebouwd en gebruikt gaat worden in overeenstemming met het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem. Het nemen van een voorbereidingsbesluit in dit geval is dan ook goed te verantwoorden.

1.2 Waarom is niet de gehele spoorzone meegenomen in het voorbereidingsbesluit?

Het voorliggende voorbereidingsbesluit ligt op alle percelen in de spoorzone die niet in gemeentelijk eigendom zijn, nog niet bebouwd zijn, en waar ook nog geen concrete nieuwe invulling aan gegeven is. Deze percelen zijn uitstekend geschikt om snel tot ontwikkeling over te gaan. In onze optiek zou een nabije toekomstige ontwikkeling dan ook in overeenstemming moeten zijn met het nieuwe beleidskader. Voor de overige percelen wordt dit risico minder groot geacht.

Doetinchem, 13 december 2023

1.3 Waarom is het perceel van de Stationslocatie niet meegenomen in het voorbereidingsbesluit?

Voor dit project zijn de voorbereidingen voor de planologische procedure al gestart. Bovendien is het bouwplan dat de ontwikkelaar voor deze locatie voor ogen heeft in overeenstemming met het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem.

Vervolg

Het voorbereidingsbesluit zal op 27 december 2023 worden bekendgemaakt, zodat het 1 dag daarna in werking treedt. In het kader van een nieuwe planologische invulling worden de benodigde besluiten te zijner tijd aan u voorgelegd. De eigenaren van de betreffende percelen worden na inwerkingtreding van het besluit geïnformeerd.

Bijlage

1. Kaart besluitgebied voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 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 'Spoorzone - 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 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem;
- het voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.BtV006-0001, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Kadaster (BRK), versie 01-04-2023

gelet op:

- artikel 3.7 Wet op de Ruimtelijke ordening;
- artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5 lid 2, aanhef en onder i Wet open overheid;
- artikel 89 lid 2 Gemeentewet op grond waarvan een verplichting tot geheimhouding in acht wordt genomen door allen die van de informatie waarvoor geheimhouding is opgelegd kennis dragen;

b e s l u i t :

1. Met inachtneming van besluitpunt 5 het voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het gebied zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart (bijlage 1) en digitaal opgenomen in het bestand NL.IMRO.0222.BtV006-0001.
2. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het binnen het gebied zoals opgenomen in bijlage 1 verboden is om zonder omgevingsvergunning:
 - te bouwen en/of;
 - werken, geen bouwwerken zijnde, dan wel werkzaamheden uit te voeren en/of;
 - het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.
3. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten 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 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem zoals vastgesteld op 21 december 2023.
4. Het voorbereidingsbesluit zoals genoemd onder besluitpunt 1 in werking te laten treden op 28 december 2023, de dag na bekendmaking (27 december 2023).

5. In navolging van de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding tot 28 december 2023 geheimhouding op te leggen voor het raadsvoorstel en raadsbesluit Voorbereidingsbesluit 'Spoorzone - 2023' met bijbehorende bijlagen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met het belang, genoemd in artikel 5 lid 2, aanhef en onder i van de Wet open overheid.

Aldus besloten in

023,