

Raadsbrief

| | |
|---------------------------|---|
| Onderwerp | Beantwoorden vragen PvdA-fractie over een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toevoegen van 6 extra appartementen aan een nog te bouwen appartementencomplex aan het Burgemeester de Beaufortplein in Markelo. |
| Zaaknummer | 601045 |
| Datum | 11 juni 2024 |
| Portefeuillehouder | E. Scheperman |
| Medewerker | Jannink, G (Gijs) |

Doel

Deze raadsbrief dient als addendum op het raadsvoorstel over het toevoegen van 6 extra appartementen aan een nog te bouwen appartementencomplex aan het Burgemeester de Beaufortplein in Markelo. Dit naar aanleiding van vragen die door de PvdA-fractie zijn gesteld in de vergadering van 28 mei 2024.

Inhoudelijke boodschap

De vragen:

- 1. In de Toelichting Bestemmingsplan Herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11 staan in o.a. paragraaf 3.1.2. en 3.4.2. duidelijke aanwijzingen dat de doelgroep voor de appartementen senioren zijn en zo is dat door omwonenden ook opgevat. Het project is inmiddels overgenomen door woningbouwcoöperatie Viverion, die zich hieraan niet gebonden acht. Vragen: Waarom is in de omgevingsvergunning niet vastgelegd wat de doelgroep moet zijn? Of algemener: In hoeverre en hoe worden uitgangspunten uit een bestemmingsplan(-wijziging) doorvertaald naar en vastgelegd in de omgevingsvergunning?**

De juridische grondslag van omgevingsvergunningen is gericht op ruimtelijke ordening en het gebruik van de fysieke omgeving, niet specifiek op het reguleren van wie gebruik maakt van de ruimte. Het vastleggen van een doelgroep valt buiten de juridische reikwijdte van de vergunning. Het is moeilijk om doelgroepen effectief te handhaven. Controleren of een gebouw daadwerkelijk door een specifieke doelgroep wordt gebruikt, kan complex en inefficiënt zijn.

- 2. Omwonenden hebben hun bezwaren 'op hold' gezet na een oplegnotitie van de gemeente, waarin onder andere toezeggingen staan over betrokkenheid van omwonenden bij de verdere uitwerking van architectuur. Vragen: Waarom zijn deze afspraken (lees toezeggingen aan omwonenden) niet vastgelegd in de omgevingsvergunning? Of algemener: in hoeverre en hoe worden uitkomsten van een participatietraject, dat verplicht is voor elke initiatiefnemer (inclusief de gemeente), doorvertaald naar en vastgelegd in de omgevingsvergunning?**

In de oplegnotitie wordt aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt tussen de ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in mei 2023 omwonenden geïnformeerd en uitgenodigd voor een bijeenkomst. Bij deze bijeenkomst waren de initiatiefnemer, de woningbouwcoöperatie en de gemeente aanwezig. De gemaakte afspraak in de oplegnotitie is tussen de ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen, de gemeente is hierin geen partij.

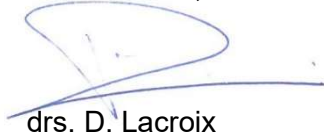
3. Als afspraken en/of toezeggingen niet worden opgenomen in de omgevingsvergunning, op welke wijze wordt dan geborgd dat deze worden nagekomen door de initiatiefnemer (handhaving)?

In het algemeen kan gesteld worden dat Initiatiefnemers en overheden privaatrechtelijke overeenkomsten kunnen sluiten, waarin specifieke afspraken en toezeggingen worden vastgelegd. Deze overeenkomsten zijn juridisch bindend en kunnen worden afgedwongen via civielrechtelijke procedures. Een veelvoorkomend voorbeeld is een anterieure overeenkomst, die vaak voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt gesloten.

4. Idem als een bouwproject wordt 'doorverkocht' aan een andere, nieuwe, partij?

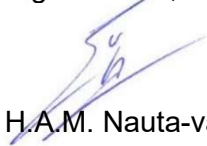
Het staat een exploitant niet vrij om het geheel van haar rechten en verplichtingen uit bovengenoemde overeenkomst aan derden over te dragen behoudens schriftelijke instemming van de gemeente. Vanaf het moment dat een nieuwe contractpartner zich jegens de gemeente heeft verbonden tot nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is de exploitant van deze verplichtingen bevrijd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM