

D66
t.a.v. dhr. A. Fonk

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen over BP Boerendijk Gieterveen

Gieten, 21 december 2023

No. : 320105
Bijlagen : -

Behandeld door : F. Zeldenrust
Doorkiesnummer : (0592) 48 23 86

Uw brief van : 13 dec 2023
Uw kenmerk : -

Geachte heer Fonk,

Op 13 december 2023 heeft u schriftelijke vragen gesteld over 'bestemmingsplan Boerendijk Gieterveen'. Besluitvorming over het genoemde bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 7 december 2023, waarop de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Wij zullen hierover puntsgewijs uw vragen beantwoorden. De beantwoording van vraag 4 is naar voren gehaald, nu dit antwoord relevant is voor de beantwoording van de andere vragen.

Vraag 1:

Welke acties gaat u ondernemen om er voor te zorgen dat de beplantingssingel er komt?

Beantwoording vraag 1:

De beplantingssingel is opgenomen om de beoogde bebouwing, de 3 twee-onder-één-kap woningen (in totaal 6 woningen) landschappelijk in te passen. Daarmee is in artikel 3.5 van het bestemmingsplan een '*voorwaardelijke verplichting*' opgenomen dit, kort gezegd, regelt dat:

- a) wanneer bouw van de woningen wordt aangevraagd ("de voorwaarde");
- b) de beplantingssingel moet worden gerealiseerd ("de verplichting").

Zodra er bebouwing zal plaatsvinden (er een bouwvergunning wordt aangevraagd), treedt de verplichting in werking. Daarmee is vastgelegd dat de realisatie van de beplantingssingel onlosmakelijk verbonden is aan de realisatie van de woningen (al dan niet binnen 1 jaar gelet op het praktische punt dat de aanplant van bomen niet samenvalt met de grondwerkzaamheden voor het bouwrijp maken van de bouwpercelen).

Vraag 4:

Wordt deze beperking bij het kadaster geregistreerd en in de koopovereenkomst opgenomen?

Beantwoording vraag 4:

Deze beperking (de aanleg en instandhouding van de beplantingssingel) wordt niet in het kadaster geregistreerd of opgenomen in de koopovereenkomst. Het omgevingsrecht kenmerkt zich door 'derde belanghebbenden', dat wil zeggen dat de rechtsgevolgen van een besluit verderstrekkend zijn dan alleen de aanvrager van het besluit.

Vanwege deze derde belanghebbenden moeten zij in het omgevingsrecht kennis kunnen nemen van ruimtelijke besluiten, en hiertegen rechtsbescherming hebben en/of een beroep op kunnen doen. De verplichting tot het aanleggen en in stand houden van de beplantingssingel, is door een derde afdwingbaar door bijvoorbeeld een verzoek tot handhaving. Inschrijven in het kadaster betreft weliswaar een openbaar register om een dergelijke verplichting op te vragen, maar is niet afdwingbaar. Eenzelfde geldt voor een private koopovereenkomst tussen twee partijen (welke niet in een openbaar register is opgenomen).

Conform de hiervoor geldende jurisprudentie is het vastleggen van dergelijke verplichtingen in beginsel gewenst in de daarvoor aangewezen bestuursrechtelijke middelen, en zelfs verplicht indien privaatrechtelijke middelen niet dezelfde rechtsbescherming bieden, zoals in deze het geval is.

Vraag 2:

Gaat u dit een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan controleren?

Beantwoording vraag 2:

Gelet op de systematiek van de voorwaardelijke verplichting (zie antwoord op vraag 1) is deze gekoppeld aan het moment van aanvragen van de bouwvergunning. Daarnaast is (zie antwoord op vraag 4) handhaving op deze regel afdwingbaar. De naleving van dergelijke verplichtingen is op basis van steekproeven.

Vraag 3:

Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat toekomstige eigenaren op de hoogte zijn van de verplichting tot behoud van de beplantingssingel?

Beantwoording vraag 3:

De onderzoekplicht bij de aankoop van een woning omvat eveneens dat men zich vergewist van het ter plaatse geldend planologisch kader, met daarin o.a. de bouw- en gebruiksmogelijkheden (of beperkingen) van het perceel.

Vraag 5:

Welke mogelijkheden ziet u om in toekomstige reacties op zienswijzen meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van de communicatie met onze inwoners?

Beantwoording vraag 5:

De ingekomen zienswijze is van een aanzienlijke juridische aard, waarop vergelijkbaar is geantwoord. Daarnaast is tevens van belang om onderdelen van een juridische procedure, zoals een zienswijze en het antwoord daarop, niet af te zwakken op juridische inhoud met het oog op een mogelijk vervolg.

Mocht u vragen hebben over de inhoud van deze brief dan kunt u contact opnemen met dhr. mr. F. Zeldenrust, medewerk ruimtelijk beleid. Dit kan via telefoonnummer (0592) 48 23 86.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester