Gemeente Enschede

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Enschede

Nr. 294385

5 juli 2023

Voornemen tot het aangaan van een opstalovereenkomst met betrekking tot het plaatsen van geluidswering in vorm van zonnepanelen op dek 7 van de Parkeergarage Stationsplein aan de Stationsplein 6 te Enschede.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede maakt hierbij bekend dat zij met betrekking tot de hieronder vermelde onroerende zaak het voornemen heeft een overeenkomst aan te gaan.

Tot bezwaring van een perceel grond gelegen aan de Stationsplein 6, deel uitmakende van het perceel gemeente Enschede, sectie B, nummer 7948 ter grootte van circa 650 m², aan Vali Real Estate IV B.V. t.b.v. geluidswering in de vorm van een zonnepanelen(-installatie). Te plaatsen op een gedeelte van het zevende dek van het aldaar aanwezige parkeergebouw 'Stationsplein'.

Voor de gemeente is de betreffende ontwikkelaar op basis van de hierna genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde om op deze gemeentelijke grond een opstalrecht voor 15 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met telkens 5 jaar te verkrijgen, omdat:

1. Ontwikkelaar eigenaar is van meerdere percelen aan de Brammelerdwarsstraat, die direct gelegen zijn naast voornoemd perceel waarop het parkeergebouw 'Stationsplein' is gelegen. Ontwikkelaar heeft ten behoeve van de ontwikkeling van deze percelen met de gemeente afspraken gemaakt over de realisatie van een nieuw appartementencomplex op de percelen. Welke ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de gemeente in dit gebied, het zogenoemde Centrumkwadraat (zie het Ambitiedocument Centrumkwadraat, vastgesteld in de raadsvergadering van 3 februari 2020) en pas bij de ambities van de gemeente: vernieuwen van het centrum, vergroten van de kwaliteit en het vasthouden van talent (zie ook de Woonvisie, vastgesteld in de raadsvergadering van 17 juni 2019);
2. Ontwikkelaar en gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van de percelen van ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst met daarbij behorend addendum met elkaar hebben gesloten op grond waarvan ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de realisatie en instandhouding van een geluidsscherm. De afscherming van de bovenste dekken dient dusdanig te zijn dat het piekgeluid (i.v.m. de maatgevende nachtperiode) niet boven de 60 dB(A) uitkomt en zodat de piekbelasting voor een gedeelte van het appartementencomplex niet wordt overschreden. Wat enkel mogelijk blijkt te zijn als het betreffende opstalrecht kan worden gevestigd;
3. Ontwikkelaar conform het te wijzigen bestemmingsplan de verplichting krijgt zorg te dragen voor waarborging van een goed woon- en leefklimaat in het te realiseren appartementencomplex. Om dat te bereiken is ontwikkelaar (onder andere) genoodzaakt om geluidswering aan te brengen op een gedeelte van het zevende dek van het parkeergebouw 'Stationsplein'. Wat enkel mogelijk blijkt te zijn als het betreffende opstalrecht kan worden gevestigd;
4. Het vestigen van het recht van opstal t.b.v. de geluidswering in de vorm van een zonnepanelen(-installatie) in overeenstemming is met het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in de Beleidsregels zonne-energie (vastgesteld in de raadsvergadering van 27 oktober 2021) en de Energievisie d.d. 21 december 2021. Waaruit volgt dat de gemeente een bijdrage dient te leveren aan de nationale klimaatdoelen, wat vertaald is in het benutten van daken en gevels van gebouwen en onbenutte terreinen in bebouwd gebied voor het opwekken van zonne-energie enerzijds en circulair bouwen anderzijds. Middels vestiging van voornoemd opstalrecht geeft de gemeente uitvoering aan haar beleid;
5. Ontwikkelaar al kosten heeft gemaakt in verband met de realisatie van de geluidswering (ontwerpkosten en interne begeleidingskosten).

6. Gelet op het bovenstaande is er sprake van een situatie die het betreffende bedrijf in een ongelijke situatie plaatst ten opzichte van anderen, zodanig dat de Gemeente het betreffende bedrijf als de enige serieus gegadigde voor de verkrijging van een opstalrecht kan aanmerken en deze daarom één-op-één, rechtstreeks kan aanbieden en verlenen.

Vervaltermijn
Bent u het oneens met deze (voorgenomen) vestiging van een recht van opstal? Dan dient u binnen 20 kalenderdagen na deze publicatie, derhalve uiterlijk op 25 juli 2023, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, dan dient u ons dit tevens binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de Gemeente, e-mailadres: juristengpo@enschede.nl.

Indien binnen de 20 kalenderdagen na de publicatie geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aan te spannen, dan vervalt het recht om tegen de door de Gemeente aangegane of nog aan te gane overeenkomst(en) in rechte op te komen of daartegen enige vordering tot schadevergoeding of vergoeding van kosten en of welke andere aanspraak dan ook te baseren.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het zogenaamde Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Voor eventuele vragen en/of nadere inlichtingen met betrekking tot deze publicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling van de Gemeente. Dit ontslaat u niet van het tijdig aanhangig moeten maken van voornoemd kort geding.