

BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 413-6
Onderwerp : Omgevingsvergunning Havenstraat 21 Monnickendam
Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk
Datum : 11 juni 2024

Vragen van de fractie van JOUW Waterland aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 3 mei 2024) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders..

Aanleiding/toelichting:

JOUW Waterland heeft zijn bedenkingen bij de wijziging van de bedrijfsbestemming van bedrijfswoning naar woonbestemming. De reden van onze bedenkingen ligt volledig in het feit dat de toenmalige verkopers, de firma Hakvoort, met deze bedrijfsbestemming haar positie heeft veilig gesteld voor toekomstige eigenaren bewoners met betrekking tot de werkzaamheden van de werkzaamheden van de firma Hakvoort. Wij hebben hier wat vragen over.

Vraag 1

Omdat juist deze beperking herkenbaar is als een opgelegde beperking bij verkoop van de woning in het verleden vragen wij of af waarom er geen overleg is geweest met de opleggers van de beperking?

Antwoord 1

Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt voor een aanvraag omgevingsvergunning geen participatieplicht.

Vraag 2

De beperking bedrijfswoning zou beperkingen kunnen opleveren in de financiering van de aankoop behalve als er een volledige woonbestemming op het pand zit. Kunt u bevestigen dat de bestemming volledig wonen is?

Antwoord 2

Nee. Op dit moment heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' en dat blijft zo.

Vraag 3

Als die bestemming er niet op zit dan heeft dat beperkingen voor de financiering van de toekomstige koper. Is het geen betere oplossing de bestemming volledig wonen te maken, dan levert dat geen beperkingen op voor het verkrijgen van een particuliere financiering?

Antwoord 3

Het oorspronkelijke idee was om voor de locatie een apart (postzegel)bestemmingsplan te maken. Daarvoor was echter door de naderende invoeringsdatum van de Omgevingswet onvoldoende tijd. De aanvraagster heeft daarom besloten om de aanvraag in te dienen als een verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken.

Aanleiding/toelichting

Mogelijk heeft de toenmalige koper een financieel voordeel verkregen bij het kopen van deze bedrijfs-woning, door het opheffen van deze bepaling geven we de woning mogelijk een hogere waarde. Het is algemeen bekend dat de "zelfbewoningsverplichting" woningen onaantrekkelijk maken voor beleggers, we willen deze bepaling graag in de akte houden omdat we daarmee onze woningen beschermen. Maar ook de "opkoopregeling", waarbij verkopende partijen verplicht zijn de woning aan de gemeente aan te bieden is een verkoopbeperking die wel invloed heeft voor de verkoper op de opbrengst van de te verkopen woning, daarentegen hebben zij de woning voor minder dan de marktwaarde gekocht.

Vraag 4

Net als de benoeming bedrijfswoning in de eigendomsakte hebben deze bepalingen een beschermende functie voor het behoud van de woning in de kwalificatie waarvoor deze bestemd was. Hoe zou de wethouder het vinden als deze beperkende bepalingen worden verwijderd, zodat de gemeente geen controle meer heeft over zijn sociale woningbestand?

Antwoord 4

Er is geen sprake van verwijdering van een bepaling. De aanvraag heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan en niet om een wijziging ervan, zoals hiervoor aangegeven.

Aanleiding/toelichting:

In het verleden hebben we bij een woonproject op Marken bepalingen opgenomen die de in de buurt gevestigde onderneming beschermden tegen klachten over de aanwezigheid van dit bedrijf in de buurt van nog te bouwen woningen. Ook deze "Monddood"-clausule was bedoeld ter bescherming van.

Vraag 5

Is het een overweging de bestemming bedrijfswoning uit te ruilen tegen de monddood-bepalingen, zodat toekomstige kopers weten wie hun buurman is met de monddood-bepaling worden beperkt in het beklagen van de buurman.

Antwoord 5

De vragensteller gaat ervan uit dat het verzoek van de aanvrager een beperking oplevert voor Hakvoort B.V. Dat is, gezien het aanvullende memo van het college en de beantwoording van de bovenstaande vragen niet het geval.