

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Beantwoording politieke vragen CDA – rechtspositie Tiny Houses Doetseweg Giessenburg
Datum : 18 oktober 2024
Zaaknummer : 1225358
Portefeuillehouder : Arco Blkker
Behandelend ambtenaar : Rens Verberkt

Beste meneer De Jong,

Op 7 oktober 2024 stelde u politieke vragen aan het college conform artikel 55 van het Reglement van Orde. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

Toelichting:

Geacht college,

Op 12 december 2023 heeft u besloten om – onder voorwaarden – medewerking te verlenen aan de bouw van drie micro woningen naast Doetseweg nr. 50 te Giessenburg. Volledigheidshalve voegen we het openbare besluit als bijlage toe.

Op dit moment adverteert Rotsvast Gouda op Funda met de drie woningen. Wij voegen de eerste drie pagina's van de advertentie toe, omdat we naar aanleiding van deze advertentietekst een aantal vragen hebben.

Vraag 1:

De tekst van uw collegebesluit is helder. Zijn er naast dit besluit door u toezeggingen gedaan of verwachtingen gewekt richting de 'verlenging met 5 jaar' of zelfs het 'permanent wonen'?

Antwoord:

Er zijn geen toezeggingen gedaan over de verlenging met 5 jaar. Er zal eerst een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor een termijn van 10 jaar conform de 'Menukaart tiny en small houses' en het eerder genomen principebesluit. Na deze 10 jaar zal er een evaluatie met de omgeving plaatsvinden, waarna het college kan beslissen om de termijn met 5 jaar te verlengen. Deze optie tot verlenging is met uw raad besproken tijdens de vaststelling van de menukaart. Dit geldt dus ook bij andere initiatieven voor deze woonvorm.

Vraag 2:

Het woord 'ondererfpachtovereenkomst' valt ons op. Blijkbaar zijn er 2 erfpachtovereenkomsten: de eerste is de overeenkomst tussen degene die het principeverzoek bij u aangevraagd heeft en Rotsvast Gouda, en de tweede is een erfpachtovereenkomst tussen Rotsvast Gouda en de kopers van de woningen. Rotsvast Gouda is niet de juridisch eigenaar van de grond, en wordt ook niet eigenaar van de woningen, maar blijft na realisatie op deze manier wel de spil tussen grondeigenaar en woningeigenaar; op een stuk grond dat volgens Rotsvast Gouda tot op heden nog geen duidelijke bestemming heeft gehad. Gouda Rotsvast is geen makelaar maar een ontwikkelaar, die na de verkoop bij het project betrokken blijft, ja zelfs de spil in het project blijft. Wekt dit alles bij u argwaan op, of denkt u dat Gouda Rotsvast er alles aan zal doen om de huidige bestemming na 10 jaar weer terug te geven aan het perceel?

Antwoord:

Met een (tijdelijke) omgevingsvergunning zal de bestemming van de gronden niet worden gewijzigd. Met een omgevingsvergunning wordt een specifieke afwijking op het bestemmingsplan toegestaan. In dit geval het plaatsen van 3 tiny houses voor een termijn van 10 jaar. Gezien het een tijdelijke afwijking betreft, hoeft dit niet in het omgevingsplan te worden verwerkt (artikel 4.17 Ow). Na het verlopen van de termijn van de omgevingsvergunning zal de grond weer als tuin in gebruik moeten worden genomen. Indien dit niet wordt gedaan, dan wordt hier bestuursrechtelijk op gehandhaafd. Zowel de grondeigenaar als de juridisch eigenaar van de tiny houses zal hierop worden aangeschreven. Beide partijen kunnen de overtreding beëindigen en de gronden weer in overeenstemming met het omgevingsplan brengen.

Vraag 3:

In de disclaimer wordt door Gouda Rotsvast helder geformuleerd dat aan de verstrekte informatie geen aansprakelijkheid aanvaard wordt. Als er geen toezegging bestaat over 'langer dan 5 jaar' of 'mogelijk permanent': is dan de door Rotsvast Gouda verstrekte informatie misleidend te noemen? Als dat inderdaad het geval is: wie is dan de gedupeerde van de misleiding? Is het dan de gemeenteraad van Molenlanden die in 2035 permanente bewoning moet toestaan om de gedupeerden alsnog bestaanszekerheid te geven, en zal in dat geval Gouda Rotsvast de lachende derde zijn?

Antwoord:

Voor zover Rotsvast Gouda uitspraken doet over publiekrechtelijke bevoegdheden is dat niet aan hen. Informatieverstreking over onze bevoegdheden ligt bij de gemeente en dit ligt voor vast in het door het college genomen principebesluit.

In de advertentie wordt aangegeven dat de vergunning mogelijk verlengd kan worden en dat dit afhangt van het succes van het initiatief. Ook staat er in de advertentie dat de omgevingsvergunning nog moet worden aangevraagd. De verkoper verstrekt veel informatie met onzekerheden terwijl er enkel een principebesluit aan ten grondslag ligt. Pas na vergunning is er zekerheid over de uitvoering.

Vraag 4:

‘Biedingen worden aangenomen tot 14 oktober 2024, 12:00 uur’. Er zijn dus nog geen handtekeningen gezet door potentiële kopers. Zou het verstandig zijn om zowel aan de vergunninghouder (grondeigenaar) als aan Gouda Rotsvast per omgaande te laten weten dat de voorwaarden van het door u op 12 december 2023 genomen besluit nog onverkort van kracht zijn? Het verbetert uw formele rechtspositie in een eventueel handhavingstraject in 2035 niet, maar het helpt de gemeenteraad in 2035 waarschijnlijk wel als overwogen wordt om niet tot legalisatie over te gaan.

Antwoord:

De gemeente heeft geen rol bij de verkoop. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Pas met het verlenen van de omgevingsvergunning mogen de gronden anders gebruikt worden dan nu met het omgevingsplan wordt geborgd. Bij een eventueel (publiekrechtelijk) handhavingstraject wordt er enkel naar het besluit gekeken en niet naar onder welke voorwaarden de gronden (privaatrechtelijk) worden verhuurd, verpacht of verkocht.

Vraag 5:

Naar aanleiding van vragen die wij gesteld hebben over de tiny houses aan de A.M.A. van Langeraadweg in Giessenburg, in mei 2024, heeft u ons laten weten dat u zich niet wenst te bemoeien met de afspraken die een vergunninghouder van tiny houses maakt met derden. Nu wij u met deze casus confronteren: bent u nog steeds van mening dat u geen aanvullende voorwaarden in een vergunning hoeft op te nemen over het toepassen van het vrijstellingsrecht om tiny houses ergens tijdelijk te mogen plaatsen?

Antwoord:

Door een instandhoudingstermijn in de omgevingsvergunning op te nemen hebben wij voldoende instrumenten om hierop te kunnen handhaven.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,

De secretaris,

De burgemeester,

Marko Does

Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden