

Memo

Kenmerk : 1752416/1771807
Aan : de raad
Van : het college
Datum : 30 mei 2023
Onderwerp : Wonen aan de Boompjes en het Noordeinde

Geachte (duo)raadsleden

Er bestond bij inwoners én college onduidelijkheid, of het bewonen van de panden aan de Boompjes en aan het Noordeinde te Meppel planologisch toegestaan is. Om deze onduidelijkheid weg te nemen, heeft het college zich laten adviseren door een onafhankelijke partij. Wij hebben op 30 mei 2023 besloten dit advies over te nemen. Het advies vindt u in de bijlage.

Aanleiding

Op de percelen van de panden gelegen aan de Boompjes en aan het Noordeinde rust geen bestemming 'Wonen'. Uit het bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' blijkt dat ter plaatse van Noordeinde bestemming 'maatschappelijk – SLS' geldt en bij de Boompjes de bestemming 'Bedrijventerrein – MG'. In beginsel mag op deze twee locaties dus niet gewoon worden. De bestaande gebouwen mogen planologisch ook niet als woning benoemd worden.

De panden aan het Noordeinde en aan de Boompjes zijn gebouwd voordat er wetgeving omtrent woningen is ontwikkeld (eerste Woningwet stamt uit 1901). Daarnaast was ruimtelijke ordening nog niet wettelijk geregeld. Pas in 1965 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van kracht geworden. De woningen bestonden toen al en het terrein was toen ook al in gebruik als bedrijventerrein.

De bestaande situatie is voor wat betreft het gebruik meerdere keren onder het overgangsrecht gebracht. Onder de WRO was dit juridisch gezien een mogelijkheid. Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) is het meerdere keren onder het overgangsrecht brengen niet meer toegestaan. Eén keer overgangsrecht is mogelijk. Daarna moet de strijdige situatie of positief 'inbestemd' worden of 'wegbestemd' worden. In deze situatie geeft de toelichting op het bestemmingsplan uit 1991 duidelijkheid. Daar staat geschreven dat voor wat betreft de woningen aan Noordeinde en De Boompjes er sprake is van een saneringssituatie.

Om duidelijkheid te verschaffen over de rechten van de huidige eigenaren, hebben wij advies opgevraagd en heeft het college op basis hiervan een bestuurlijk rechtsoordeel vastgesteld.

Een bestuurlijk rechtsoordeel kan worden gevraagd als er onduidelijkheid bestaat over de toepasselijkheid van bepaalde regels. Een dergelijk oordeel geeft informatie over de gevolgen van toepasselijke rechtsregels maar roept zelf geen (nieuw) rechtsgevolg in het leven. Dit betekent dat het niets verandert aan de rechten en plichten van één of meerdere individuen, omdat de informatie in beginsel geen rechtsgevolg heeft of omdat deze gevolgen reeds uit de wet of uit een andere beslissing van het bevoegd gezag volgen. Soms kan een bestuurlijk rechtsoordeel gelijk worden gesteld aan een besluit. Dit is het geval als het rechtsoordeel voldoet aan drie voorwaarden. Het oordeel moet zelfstandig en definitief zijn, er is op korte termijn geen besluit te verwachten of uit te lokken dat uitsluitel geeft over de situatie en het uitlokken van een besluit is onevenredig belastend. Omdat aan deze voorwaarden is voldaan, stellen wij het rechtsoordeel gelijk aan een besluit.

Onder voorwaarden is bewoning van de panden mogelijk

Het bestuurlijk rechtsoordeel luidt samengevat: indien de bewoning van de panden aan de Boompjes en aan het Noordeinde sinds 1991 is voortgezet en aantoonbaar niet langer dan een jaar is onderbroken, mag het gebruik onder het overgangsrecht worden voortgezet.

Hiermee 'ontneemt' het college rechthebbenden geen beroep op het overgangsrecht, zoals eerder was te lezen in de media. Het overgangsrecht is namelijk van toepassing. Het college poogt hiermee duidelijkheid én rust te brengen bij de eigenaren van de panden. Het is echter aan betrokkenen om aan te tonen dat de desbetreffende panden bewoond mogen worden in het kader van het overgangsrecht.

Rechtsbescherming

In het kader van de rechtsbescherming van de betrokkenen hebben wij het bestuurlijk rechtsoordeel gelijk gesteld aan een besluit zodat belanghebbenden bezwaar en/of beroep kunnen instellen als ze het er niet mee eens zijn.

Betrokkenen zijn op de hoogte gesteld van het bestuurlijk rechtsoordeel met een brief en worden uitgenodigd voor een inloophmoment om het bestuurlijk rechtsoordeel verder te duiden. Wethouder Van Ulzen zal hierbij namens het college aanwezig zijn.

Vervolg

In 1991 is het wonen aan de Boompjes en het Noordeinde 'wegbestemd'. Daarmee was juridisch gezien het doel om het gebruik van deze panden te beëindigen binnen de planperiode (tien jaar). De omgevingswet biedt hier mogelijk ruimte voor omdat gemeenten dan zelf (binnen een bandbreedte en eisen) milieunormen voor bijvoorbeeld geluid mogen toepassen (de bruidsschat). Als dit geen mogelijkheden geeft, dan zal naar andere oplossingen gezocht worden. Hierbij staan we in contact met bewoners, en proberen we samen te kijken naar deze al vele jaren bestaande ingewikkelde juridische situatie.

Bijlage

1. Advies Nysingh