

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 23 januari 2023 17:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Noordeinde

Beste [REDACTED], beste [REDACTED],

Ik heb nog even met onze juristen overlegt en ik kom tot onderstaande reactie op uw vragen en opmerkingen aan mij.

De opstallen zijn als bouwwerk ter plaatse toegestaan op grond van het bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden van deze opstallen zijn beperkt tot de in artikel 33.1 (Nooreinde), althans artikel 27.1 (Boompjes) van het bestemmingsplan genoemde gebruiksmogelijkheden. De beantwoording van de vraag over mogelijke gevolgen voor potentiële kopers en in hoeverre zij een hypotheek kunnen krijgen, kunnen wij niet voor u beantwoorden.

U vraagt meer specifiek of [REDACTED] deze registergoederen zou kunnen kopen. Ook vraagt u of [REDACTED] in het verleden mogelijk gehandeld heeft in strijd met het bestemmingsplan toen zij de panden verkochten. De verkoop van vastgoed staat los van de (planologische) bestemming. Het bestemmingsplan geeft slechts aan wat een opvolgend koper met het registergoed kan doen. In dit geval is wonen ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk SLS' en 'Bedrijventerrein MG' niet toegestaan. Voor zover u bedoelt te vragen of [REDACTED] op enigerlei wijze onrechtmatig heeft gehandeld jegens uw cliënt betreft dat een civielrechtelijke aangelegenheid waarbij de conformiteitsvraag centraal staat.

Eerder hebben wij de mogelijke oplossingen aangereikt, zie daarvoor de bij u bekende verslagen.

Ik hoop u zo van een volledig mogelijk antwoord te hebben voorzien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Regisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief
Gemeente Meppel | Postbus 501 | 7940AM Meppel

telefoon 14 0522
email [REDACTED]@meppel.nl
website www.meppel.nl

Aanwezig op: Ma Di Wo Do Vr-mo

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 23 januari 2023 09:09
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@meppel.nl>
Onderwerp: Noordeinde

Geachte [REDACTED], beste [REDACTED]

Dank voor de mail.

Begrijp ik het goed:

Het bestaan van de woningen als gebouw is dus overgangsrecht maar het gebruik van woonhuizen valt niet onder het overgangsrecht. Dit omdat het volgens de gemeente nooit wonen is geweest ? Ondanks het feit dat dus vanaf begin af aan bewoond is geweest.

Dat zou dus het volgende betekenen:

Het validatieinstituut voor taxaties geeft aan dat ze nooit taxatierapporten met deze bestemming zal valideren. Hetgeen betekent dat in mijn beleving deze 8 woningen als woning onverkoopbaar zijn geworden.

Een koper die koopt zonder een taxatie nodig te zijn is dan de enige mogelijkheid maar dan blijft dat als men het gaat verhuren of gebruiken als woning dit strijdig is met het bestemmingsplan.

Echter omdat het oorspronkelijk bedrijfswoningen waren van (de juridische voorgangers van [REDACTED]) zou deze partij als koper kunnen fungeren mits de woningen gebruikt worden als bedrijfswoning. Toch ?

Of heeft (de juridisch voorganger van [REDACTED]) indertijd toen ze de woningen als niet bedrijfswoning verkochten gehandeld in strijd met het bestemmingsplan ?

Ik heb de 3 opties bekeken die de vorige keer zijn aangereikt maar het lijkt me dat dit voor de eigenaren financieel niet haalbaar is. En te wachten tot 2029 is ook wel heel erg lang.

Hoe kunnen we deze bijzondere situatie, wat de eigenaren klaarblijkelijk buiten hun medeweten om overkomt, oplossen ?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

T [REDACTED]



Website: <https://www.█.nl/>

Voor onze Privacy Statement zie <https://www.█.nl/nl/privacy>

Van: █ <█@meppel.nl>

Datum: vrijdag, 20 januari 2023 12:47

Aan: █ <█>

Onderwerp: RE: Noordeinde █ versus de Boompjes █

Geachte █, beste █,

Ik heb deze mail nog niet beantwoord. Ik heb gisteren even kunnen afstemmen met juristen. Het is een drukke week.

Het overgangsrecht geldt voor wat betreft het bouwwerk, en dat is nog steeds van kracht. Voor het gebruik geldt dat het overgangsrecht niet meer van kracht is op grond van artikel 66.2 sub d.

Beide situaties verschillen in die zin dat de één de bestemming 'Bedrijventerrein – MG' heeft en de ander de bestemming 'Maatschappelijk – SLS'. Qua overgangsrecht geldt in beide gevallen echter dezelfde conclusie volgens de juristen.

Ik heb geen contact gehad met de door u genoemde collega. Zij heeft op dit moment een andere functie.

Met vriendelijke groet,

█

Regisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief
Gemeente Meppel | Postbus 501 | 7940AM Meppel

telefoon 14 0522

email █@meppel.nl

website www.meppel.nl

Aanwezig op: Ma Di Wo Do Vr-mo

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 16 januari 2023 15:19
Aan: [redacted] <[redacted]@meppel.nl>
Onderwerp: Noordeinde [redacted] versus de Boompjes [redacted]

Geachte [redacted], beste [redacted]

Ik noemde zostraks in ons telefoongesprek als vergelijking de Boompjes. (Nabij Noordeinde).
Hier is de bestemming bedrijventerrein.

Vervolgens zag ik dat collega [redacted] daar vorig jaar een woning had verkocht. Navraag leerde mij dat zij tegen hetzelfde probleem als ik aanliepen.
Zij hebben overleg gehad met de gemeente en kregen onderstaande mail waarop het validatie-instituut de noodzakelijke taxatie voor financiering goedkeurde.

Als ik kijk naar de ondertekenaar van de mail en met name de afdeling is het een directe collega van je.

Volgens mij is dit een vergelijkbare casus.

Ik zie met belangstelling je reactie tegemoet

Met vriendelijke groet,

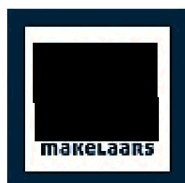
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

T [redacted]



Website: [https://www.\[redacted\].nl/](https://www.[redacted].nl/)

Voor onze Privacy Statement zie [https://www.\[redacted\].nl/nl/privacy](https://www.[redacted].nl/nl/privacy)

Van: [redacted] <[redacted]>

Datum: maandag, 16 januari 2023 15:03

Aan: [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: Fwd: [redacted] [ML104167-13105356]

[redacted],

Hierbij de informatie welke ik van de gemeente Meppel heb ontvangen inzake De Boompjes [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Van: [REDACTED] Gemeente Meppel <postbus@meppel.nl>

Datum: woensdag, 8 december 2021 14:25

Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]>

Onderwerp: De Boompjes [REDACTED]

Goedemiddag,

Naar aanleiding van je vraag, hierbij de informatie waar ik naar verwees.

De woning De boompjes [REDACTED] valt binnen het bestemmingsplan "Meppel – transformatiegebied Noordpoort" en heeft hierin de enkelbestemming "bedrijventerrein – MG" en de dubbelbestemming "waarde – Archeologie". Verder kent dit perceel het maatvoeringsvoorschrift "maximale bouwhoogte: 10 m" en de gebiedsaanduiding "overige zone – gezoneerd industrieterrein" en "vrijwaringszone – laagvliegroute". De plankaart en voorschriften zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De woning(en) zijn legaal via een bouwvergunning gebouwd. Hierdoor valt de woning onder de overgangsregeling van dit bestemmingsplan, dit is geregeld in artikel 66.1 van het bestemmingsplan, zie onderstaande tekst van dit artikel.

66.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

66.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Ik ga ervan uit dat je vraag hiermee voldoende is beantwoord.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Uitvoeringsregisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief
Gemeente Meppel | Postbus 501 | 7940AM Meppel

telefoon 14 0522
fax [Redacted]
email [Redacted]@meppel.nl
website www.meppel.nl

Aanwezig op: ma t/m do



Denk aan ons milieu voordat je besluit om deze mail te printen.

DISCLAIMER: Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan informatie bevatten die persoonlijk en/of vertrouwelijk is en die niet openbaar mag worden gemaakt. Indien u niet zelf de geadresseerde bent, wordt u erop gewezen dat verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht verboden is. Indien u dit bericht per vergissing hebt ontvangen wordt u verzocht het te retourneren en te verwijderen.

Four horizontal lines for writing, with a vertical margin line on the left.