

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2802202
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2771501
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verzoek Molenweg 22.

Voorstel

Medewerking te verlenen aan de wijziging van functie van de woning aan de Molenweg 22 in Stramproy naar 'Wonen' en een en ander te zijner tijd te regelen tijdens de eerst volgende wijziging van het Omgevingsplan.

Inleiding

Initiatiefnemer/eigenaar heeft verzocht om de functie van de woning aan de Molenweg 22 in Stramproy aan te passen naar 'Wonen' middels een correctie van het omgevingsplan.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De woning mag ingevolge deze functie op grond van het geldende omgevingsplan niet als burgerwoning worden gebruikt.

Doel(en)

Het planologisch mogelijk maken dat de woning aan de Molenweg 22 gebruikt mag worden als burgerwoning.

Resultaten

Het gewenste gebruik wordt geregeld bij de wijziging van het omgevingsplan.

Activiteiten

Initiatiefnemer informeren dat wordt ingestemd met het aanpassen van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan.

Argumenten

De woning is al jaren in gebruik als burgerwoning.

Volgens initiatiefnemer is de woning al sinds 1988 in gebruik als burgerwoning, waarbij er geen binding was met een bedrijf. In de brief van 20 november 2023 heeft de gemeente aan initiatiefnemer reeds ambtelijk laten weten dat het verzoek mee kan liften bij de eerste volgende wijziging van het omgevingsplan.

Initiatiefnemer heeft in zijn brief aangegeven dat de gemeente Stramproy had kunnen weten dat er geen sprake meer was van een bedrijfswoning, maar heeft zelf geen zienswijze ingediend bij de twee bestemmingsplanherzieningen die sinds die tijd hebben plaats gevonden. Het gebruik valt daarbij niet onder het overgangsrecht.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-02-2025

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 11

De secretaris,

Het verzoek kan, zoals eerder aangegeven, worden meegenomen in de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 dienen alle bestemmingsplannen omgezet te worden in één Omgevingsplan. Dit dient vóór 31 december 2031 te gebeuren. We kunnen nog niet aangeven op welke termijn het omgevingsplan wordt gewijzigd. Dit is overigens een bevoegdheid van de gemeenteraad. Benodigde onderbouwing, inclusief onderzoeken (zoals een verkennend bodemonderzoek) moeten bovendien worden aangeleverd door initiatiefnemer.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor het meeliften bij de wijziging van het omgevingsplan zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Bij het wijzigen van het omgevingsplan wordt hierbij uitgegaan van de legesverordening die geldt als de wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt.

Overeenkomst nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan bij het volgen van de omgevingsplanprocedure.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht om te zijner tijd als het omgevingsplan wordt gewijzigd met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

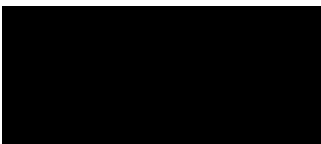
Het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan wordt aangepast. De planning hiervan is echter nog niet bekend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principe verzoek tot correctie omgevingsplan_Finaal_241230
2. Antwoordbrief Molenweg 22



Gemeente Weert
Wilhelminasingel 101
6001 GS WEERT

Amsterdam, 30 december 2024

Betreft: principe verzoek tot correctie omgevingsplan

Geachte gemeente Weert,

Deze toelichting beschrijft het principe verzoek tot correctie van het omgevingsplan dat ik graag onder protest wil indienen voor de woning, gelegen aan de Molenweg 22 te Stramproy ('De Woning').

Aanleiding

Door de verkoopplannen van De Woning, is duidelijk geworden dat deze woning volgens het omgevingsplan niet mag worden bewoond als burgerwoning. Dit initiatief heeft tot doel te beschrijven hoe deze situatie 36 jaar geleden is ontstaan en welke informatie daarbij bij de voormalige gemeente Stramproy bekend moet zijn geweest.

De Woning is sinds de aankoop in 1988 in gebruik geweest als woning waarbij er geen sprake was van enige binding met het bedrijf (Champignonkwekerij). Bij de aankoop in 1988 heeft de notaris geconcludeerd dat de aankoop/verkoop van de woning qua gebruik als woning geen bezwaar kende.

Informatiemomenten gemeente (bevoegd gezag)

Vanaf de aankoop van De Woning zijn er tal van momenten geweest waarop de toenmalige gemeente Stramproy (thans gemeente Weert) direct of indirect op de hoogte is gebracht was van het nieuwe gebruik als burgerwoning.

- Tijdens het splitsen van de kadastrale percelen (jaar 1988) wordt de gemeente hier standaard van in kennis gesteld. De afsplitsing van het kadastrale perceel met daarop een gebouw (woning) betekent dat bedrijf en bedrijfswoning zijn gesplitst. (*Bron: Kadaster*)
- Volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) was het gebruiksdoel van het verblijfsadres Molenweg 22 al in 1971 "woonfunctie". Dit gebruiksdoel is sinds 1971 voor het perceel waarop de woning ligt, niet gewijzigd. (*Bron: BAG*)
- De 2 verblijfsadressen Molenweg 22 en Molenweg 22a zijn door de voormalige gemeente Stramproy uitgegeven. Met het verstrekken van 2 verblijfsadressen is ook duidelijk dat bedrijf en woning waren gescheiden en de eigenaren gebruikers van het bedrijf niet in de woning wonen. (*Bron: BAG*)

- Uit de betalingen inzake gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting blijkt dat er sinds 1988 bij de heffing (Molenweg 22) uitgegaan is van een woning (2 persoons huishouden). Voor het adres Molenweg 22a is er geen gemeentelijke belasting betaald door de eigenaar/gebruiker van de woning Molenweg 22. (*Bron: BsGW gegevens Molenweg 22*)
- Uit de verleende bouwvergunningen (o.a. 22 maart 1988, 30 januari 1990 en 19 maart 1996) volgt uit de situatieschetsen dat de woning Molenweg 22 geen deel meer uitmaakte van het bedrijf op huisnummer 22a. (*Bron: situatieschets drielal Bouwvergunningen*)
- De bouwvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning is opgevraagd bij de gemeente Weert. Deze bouwvergunning is in het archief niet meer vindbaar. (*Bron: navraag gemeentelijk archief*)

Indien u meer informatie wenst over het bovenstaande, is de aanvrager bereid deze te verstrekken. Het bevoegd gezag kan ook de in dit schrijven genoemde informatie inzien. Uit het bovenstaande blijkt dat het bevoegd gezag sinds 1988 op de hoogte was dat de woning als burgerwoning in gebruik was.

Overgangsrecht

Voor De Woning is (volgens het BAG) in 1971 bouwvergunning verleend. Volgens de toenmalige jurisprudentie gold er in 1988 een overgangsrecht voor het bestaande gebruik van de woning Molenweg 22.

Uit het bovenstaande blijkt dat het gebruik als burgerwoning redelijkerwijs bekend moet zijn geweest bij de voormalige gemeente Stramproy, Verondersteld wordt dat het gebruik als burgerwoning destijds onder het overgangsrecht viel.

Het is niet duidelijk waarom het feitelijke gebruik bij de herziening van het bestemmingsplan niet is meegenomen.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande, verzoek ik uw medewerking en toezegging om bij de eerstvolgende planherziening het gebruik als burgerwoning in te passen. Voor het (kunnen) verkopen van de woning is tevens een schrijven nodig waaruit blijkt dat het bevoegd gezag (gemeente Weert) gaat meewerken om deze situatie bij de volgende planherziening mee te nemen.

In de Omgevingsregeling staan geen speciale aanvraagvereisten voor een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid die de gemeente primair ambtshalve kan uitoefenen.

Mocht u nog eventuele vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze toelichting, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Weert, 25 februari 2025

Onderwerp: Molenweg 22
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2771501 / 2811619

Beste [REDACTED]

Op 16 januari 2025 hebben wij uw verzoek ontvangen om de functie van het perceel aan de Molenweg 22 te wijzigen naar Wonen middels een correctie van het omgevingsplan.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De woning mag ingevolge deze functie op grond van het geldende omgevingsplan niet als burgerwoning worden gebruikt.

Besluit

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan uw verzoek en we zijn voornemens een en ander te zijner tijd mee te nemen tijdens de eerst volgende wijziging van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 dienen alle bestemmingsplannen omgezet te worden in één Omgevingsplan. Dit dient vóór 31 december 2031 te gebeuren. We kunnen nog niet aangeven op welke termijn het omgevingsplan wordt gewijzigd. Dit is overigens een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Benodigde onderbouwing voor deze wijziging, inclusief onderzoeken (zoals een verkennend bodemonderzoek) dienen te zijner tijd door u aangeleverd te worden. Als de procedure omtrent het omgevingsplan zover is dan nemen wij contact met u op en wordt u nader geïnformeerd over de procedure.

Argumenten

De woning is al jaren in gebruik als burgerwoning.

De woning is sinds 1988 in gebruik als burgerwoning, waarbij er geen binding was met een bedrijf. In de brief van 20 november 2023 heeft de gemeente u reeds ambtelijk laten weten dat het verzoek mee kan liften bij de eerste volgende wijziging van het omgevingsplan.

In uw brief heeft u aangegeven dat de gemeente Stramproy had kunnen weten dat er geen sprake meer was van een bedrijfswoning en dat de gemeente het bestemmingsplan had moeten aanpassen. U heeft echter zelf ook geen zienswijze ingediend bij de twee bestemmingsplan-herzieningen die sinds die tijd hebben plaats gevonden. Het gebruik valt daarbij niet onder het overgangsrecht.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij te zijner tijd een overeenkomst nadeelcompensatie met u aangaan.

Leges

Voor het meeliften bij de wijziging van het omgevingsplan zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Bij het wijzigen van het omgevingsplan wordt hierbij uitgegaan van de legesverordening die geldt als de wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt.

Participatie

U wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren over uw verzoek. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

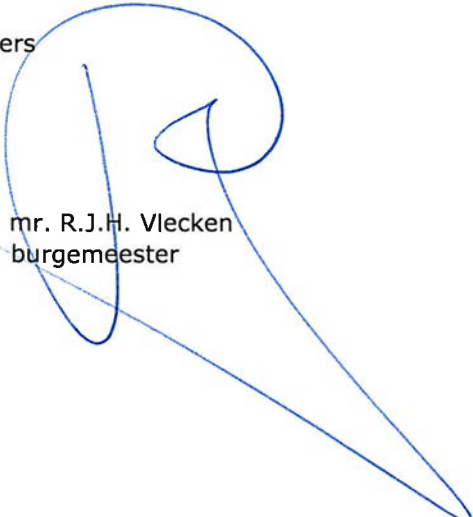
Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Anouk Beurskens. Zij is bereikbaar per mail a.beurskens@weert.nl of per telefoon 06 – 4845 6650 (maandag-dinsdag-donderdag).

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester