



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
9 februari 2021

Agendapunt
5

bijlage(n) ter inzage
3

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
16 maart 2021

agendapunt

raadsvergadering
30 maart 2021

agendapunt

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Velp, locatie IJsselstraat 51-55'.

INHOUD VOORSTEL

- Vast te stellen Nota van zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Velp, locatie IJsselstraat 51-55';
- vast te stellen van bestemmingsplan 'Velp, locatie IJsselstraat 51-55';
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling in opdracht van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Wat is de aanleiding?

Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' is deels vernietigd

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 maart 2019 uitspraak gedaan over bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'. De eigenaar van IJsselstraat 55 (en subnummers) in Velp was een van de indieners van een beroep tegen dit bestemmingsplan. Het betrof de bestemming van IJsselstraat 55b en 55c, gelegen aan de achterkant van de gronden, waarin in het vastgestelde bestemmingsplan een bedrijfsbestemming was toegekend in navolging van het daarvoor geldende bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in bovengenoemde uitspraak voor het perceel IJsselstraat 55b en 55c het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' vernietigd en de gemeenteraad opgedragen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Hierbij hoeft niet eerst een ontwerp ter inzage te worden gelegd.

Voorgeschiedenis en proces

Bij de voorbereiding van 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' is geconstateerd dat er wordt gewoond op IJsselstraat 55b en 55c en dat dit strijdig is met de bedrijfsbestemming in het voorgaande bestemmingsplan 'Velp-Zuid'. Vervolgens is na eerst een constateringsbrief te hebben gestuurd, handhaving ingezet.

De eigenaar heeft naar aanleiding hiervan een zienswijze ingediend op 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid', ingesproken bij de raad bij vaststelling en beroep ingesteld tegen vaststelling. Na een tussenuitspraak is de Afdeling bestuursrechtspraak tot haar einduitspraak gekomen op 27 maart 2019.

Tijdens de beroepsprocedure van het bestemmingsplan heeft de gemeente niet aangetoond dat er in dit geval een illegale situatie is, waardoor het gebruik ook zou kunnen vallen onder het algemeen overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan.

De handhaving is door de gemeente stopgezet toen duidelijk werd dat er een vorm van overgangsrecht ingesteld moest worden.

Zoals gezegd heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak bepaald dat de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen. De gemeente heeft in 2019 een concept van het bestemmingsplan voorgelegd aan (de vertegenwoordiger van) de eigenaar en daarbij gelegenheid gegeven hierop te reageren. Per mail van 22 september 2019 is namens de eigenaar een zienswijze ingediend. De eigenaar wil in essentie een positieve bestemming van het wonen.

In het concept was de insteek een persoonsgebonden overgangsrecht. Met het voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is het voorstel om te kiezen voor een objectgebonden overgangsrecht. Deze verandering is besproken met de eigenaar.

Keuze over objectgebonden of persoonsgebonden overgangsrecht

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat het bestemmingsplan met een uitsterfregeling, dan wel een andere regeling dient te worden opgesteld, ten behoeve van het bestaande gebruik als woning bij zowel IJsselstraat 55b als 55c. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht is in zijn algemeenheid een optie. Voor een dergelijke planregeling dienen evenwel redenen te bestaan die zijn toegespitst op de omstandigheden van het geval. Indien de raad voor persoonsgebonden overgangsrecht kiest in plaats van een uitsterfregeling, moet hij deze keuze deugdelijk motiveren, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

Een persoonsgebonden overgangsrecht kan aan een persoon voortgezet gebruik (bijvoorbeeld wonen) van een bepaald object worden toegestaan. Na beëindiging van het gebruik vervalt dit recht. Een uitsterfregeling kan de vorm aannemen van een objectgebonden overgangsrecht. Deze vorm van overgangsrecht staat los van de specifieke gebruiker. Als een gebruik in zijn geheel wordt beëindigd, dus los van een specifiek persoon, vervalt dit recht. Doordat het niet aan een specifieke persoon is gekoppeld, is het een 'ruimere' regeling dan een persoonsgebonden overgangsrecht.

Hoewel bebouwing op achterterreinen denkbaar is, gaat het bij de IJsselstraat 55 om een achterterrein dat slecht ontsloten is, er is niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, het is stedenbouwkundig ondoorzichtig en het achterterrein is ook niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Om deze redenen is een positieve bestemming van het wonen niet gewenst op het perceel.

Op deze locatie zijn echter geen omgevingsaspecten op grond waarvan een spoedige beëindiging van de bewoning duidelijk gewenst is. Een objectgebonden overgangsrecht is een passende regeling is voor het wonen op het achterterrein van de IJsselstraat 55, gelet op de belangen van de eigenaar en omdat er onvoldoende aanleiding is om op deze locatie persoonsgebonden overgangsrecht in te stellen.

IJsselstraat 51-55

IJsselstraat 55 maakt onderdeel uit van een rij met de woningen aan de IJsselstraat 51 en 53 (beide eigendom van de gemeente). Op grond van het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' is echter maar 1 woning hier toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan kan dit meteen worden aangepast. Vandaar dat de woningen aan de IJsselstraat 51 en 53 zijn opgenomen in het plangebied.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 maart 2019 over bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'.

4 Wat willen wij bereiken?

Een goede bestemmingsplanregeling die in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De eigenaar van de IJsselstraat 55 zal op de hoogte worden gebracht van de besluitvorming.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan na de termijn van terinzagelegging onherroepelijk.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden voor realisatie. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente. Hierbij wordt opgemerkt dat een regeling met objectgebonden overgangsrecht voor de eigenaar van IJsselstraat 55 gunstiger is dan persoonsgebonden overgangsrecht.

7 Wat zijn de risico's?

Tegen vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De eigenaar wil graag een positieve bestemming van het wonen, zoals aangegeven in de zienswijze. Dit is echter niet gewenst. Ten opzichte van het concept van het bestemmingsplan, zoals voorgelegd aan de eigenaar van het perceel IJsselstraat 55, is de nu voorgestelde regeling wel gunstiger. Voor de huurders heeft het niet direct consequenties in die zin dat zij het gebruik kunnen voortzetten.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Ook zullen eigenaar en betrokken bewoners worden geïnformeerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 9 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.