Nota van Zienswijzen

Bijlage bij raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Velp locatie IJsselstraat 51-55'

(Imro codering NL.IMRO.0275.BPVZ22-VA01)

Algemeen

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 maart 2019 uitspraak gedaan over de vaststelling van bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'. In deze uitspraak heeft de Afdeling bepaald dat voor het perceel IJsselstraat 55b en 55c een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De Afdeling heeft daarbij aangegeven dat het bestemmingsplan met een uitsterfregeling, dan wel een andere regeling dient te worden opgesteld. Hierbij hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wat inhoudt dat een nieuw bestemmingsplan direct kan worden vastgesteld zonder voorafgaande terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft in 2019 een concept van het bestemmingsplan voorgelegd aan (de vertegenwoordiger van) de eigenaar van het perceel, die eerder ook beroep had ingesteld tegen bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'. Per mail van 22 september 2019 is namens de eigenaar een zienswijze ingediend. In het onderstaande wordt de zienswijze weergegeven en een reactie geformuleerd. Hierbij wordt opgemerkt dat het concept destijds een persoonsgebonden overgangsrecht bevatte voor voortzegging van het gebruik als wonen.

Ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

Zienswijze: Bij het kiezen voor een bestemming gaat het niet uitsluitend over de meest optimale bestemming. Maar het gaat ook om aanvaardbare bestemmingen, bij voorbeeld om recht te doen aan historie en bestaande rechten. Dat verklaart ook dat bestaande bedrijven in woongebieden worden ingepast/aanvaard.
Reactie: Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden gekeken welke invulling, ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, rekening houdend met verschillende (ook bestaande) belangen.

Zienswijze: Eigenaar van het perceel hecht niet aan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Hij staat een transformatie voor, naar 'wonen'. Het zou een stukje stadsvernieuwing betekenen in de buurt.
Reactie: Het standpunt van de eigenaar is bekend bij de gemeente. Het bestemmingsplan waar dit perceel in oorsprong deel van uitmaakte beoogde een actualisatie. Een positieve bestemming voor wonen is niet wenselijk op het achterterrein van (enkel) dit perceel dat slecht ontsloten is, niet voorzien is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een stedenbouwkundig ondoorzichtige situatie is en niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. In geval van een positieve bestemming zou overigens in ieder geval ook bodemonderzoek nodig zijn.

Zienswijze: Elders in omgeving is de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ wel omgezet naar ‘wonen’. Mogelijkheid tot omzetting naar wonen zou opgenomen moeten worden in het plan.
Reactie: Indien en voor zover daar elders sprake van is houdt dat niet bij definitie in dat dit dan voor alle situaties. Voor bestemmingswijzigingen worden per geval afwegingen gemaakt.

Zienswijze: Bij huisnummer 55b is kamerbewoning wel toegestaan. Het maakt ruimtelijk niet uit of er op deze locatie kamer bewoning is dan wel dat er gewoond wordt. Derhalve zou er net zo goed gewoond kunnen worden.
Reactie: Onder de regels van het bestemmingsplan ‘Velp 2016, Woongebieden-Zuid’ is kamerbewoning in aanvulling op een woning mogelijk indien aan die regels wordt voldaan. Opgemerkt wordt dat ten gevolge van de vernietiging van dat bestemmingsplan voor zover het huisnummer 55b betreft, de nieuwe regels niet van toepassing zijn.

Zienswijze: Indien toepassing zou worden gegeven aan de door de gemeente voorgestelde regeling, bestaat de kans dat de huidige situatie voor een lange periode voort blijft bestaan. De eigenaar vraagt zich af of dit wenselijk is. En na beëindiging moet het terrein gebruikt worden ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.
Reactie: Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voorgesteld om over te gaan op een uitsterfregeling. Daarvan is de lengte niet aan te geven (bij persoonsgebonden overgangsrecht overigens ook niet). Het feit dat het mogelijk lang gaat duren is in zich geen reden om deze regeling niet toe te passen. Zoals hiervoor aangegeven is een gebruik voor bedrijfsdoeleinden de geldende bestemming. Alleen lichte bedrijvigheid is hier toegestaan. Er is niet voldoende reden om een gebruik voor bedrijfsdoeleinden niet langer toe te staan.

Zienswijze: De eigenaar stelt voor om de functie alsnog te wijzigen. Het perceel zou ingericht kunnen worden als een hofje waarbij de bedrijfsmatige opstallen kunnen worden opgeknapt en beschikbaar kunnen komen voor gebruiksfuncties die binnen de bestemming wonen vallen.
Reactie: Zoals hiervoor aangegeven is een positieve woonbestemming op deze locatie gelet op de huidige situatie niet wenselijk.