Velp locatie IJsselstraat 51-55

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Algemeen 6
1.2 Aanleiding bestemmingsplan 6
1.3 Doelstelling 7
1.4 Ligging plangebied 7
1.5 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beoogde planregeling **8**
2.1 Situatie 8
2.2 Uitvoering uitspraak Raad van State 9

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten **12**
3.1 Algemeen 12
3.2 Verbeelding en regels 12
3.3 Handhaving 12

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **13**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat.

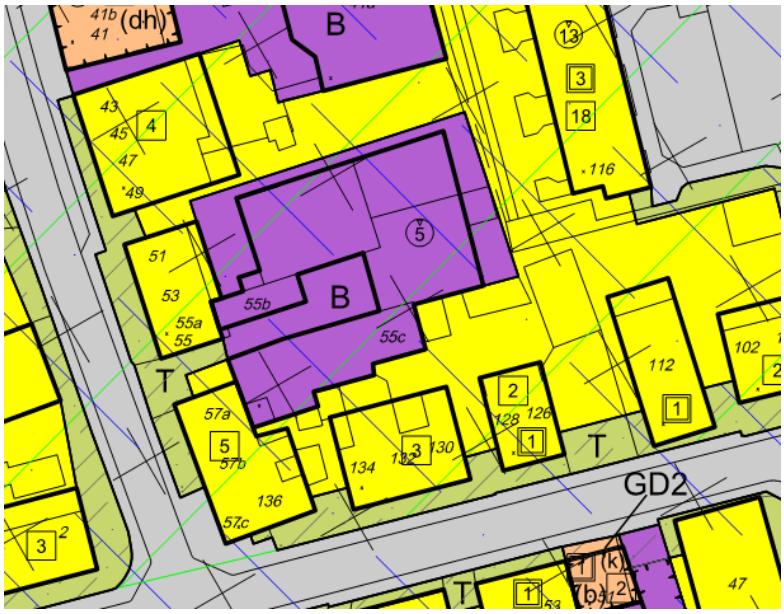
Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft en wat de mogelijkheden zijn.

Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend.

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuze en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Bij besluit van 30 mei 2017 heeft de raad van de gemeente Rheden het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep ingesteld. Onder andere door de eigenaar van onder meer het adres IJsselstraat 55 b en c te Velp. Op 27 maart 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in, onder andere, dit beroep. In dit geschil heeft de Afdeling, met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, het plandeel voor wat betreft de IJsselstraat 55 b en c vernietigd en de raad opgedragen voor dit plandeel een nieuw plan vast te stellen. De raad dient te voorzien in een uitsterfregeling, dan wel een andere passende regeling. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 26 maart 2015, overweegt de Afdeling dat in het geval sprake is van gebruik dat onder de werking van het (algemeen) overgangsrecht valt, het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht niet in alle omstandigheden ongeoorloofd is. 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.



Uitsnede bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' (vernietigd bij 55b en 55c)

Onderhavige uitspraak van de Afdeling is de aanleiding voor de raad voor het perceel IJsselstraat 55 b en c een nieuw juridisch planologisch regime vast stellen. Uitgaande van een uitsterfregeling.

De overwegingen die geleid hebben tot deze keuze voor een overgangsrecht worden weergegeven onder Hoofdstuk 2 Beoogde planregeling.

In bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' omvat het bouwvlak in de woonbestemming bij IJsselstraat 55 en 55a omvat ook de adressen van de woningen IJsselstraat 51 en 53. Daarom, en omdat in dat plan geen nadere aanduiding voor maximum aantal wooneenheden is opgenomen terwijl in het bouwvlak wel meerdere woningen aanwezig zijn, wordt in het nieuwe plan (de woonbestemming van) de adressen IJsselstraat 51 en 53 ook meegenomen.

1.3 Doelstelling

Het bestemmingsplan wil een juridisch-planologische kader bieden voor de mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan werden geboden. Daarnaast wil het uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2019. Verder wil het plan het ontbreken van een aanduiding voor maximum aantal wooneenheden bij de adressen IJsselstraat 51-55 corrigeren.

1.4 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de objecten IJsselstraat 51, 53 en het perceel behorende bij 55 te Velp (gemeente Rheden).

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Ten gevolge van het vernietigingsbesluit van de Afdeling geldt voor IJsselstraat 55 b en IJsselstraat 55c het hiervoor geldende bestemmiingsplan "Velp-Zuid" van toepassing. Voor het overige deel geldt bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'.

Hoofdstuk 2 Beoogde planregeling

2.1 Situatie

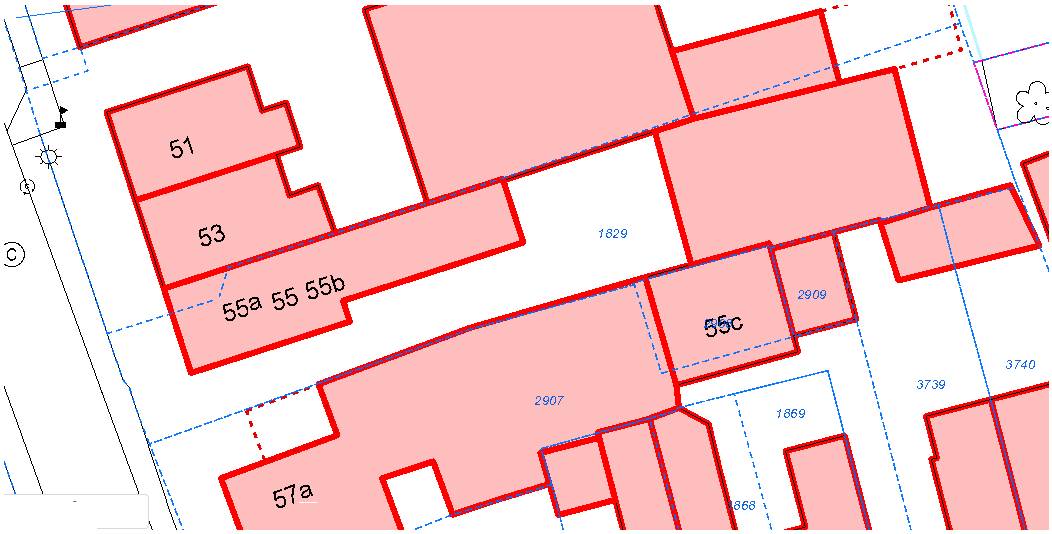
De adressen IJsselstraat 51, 53, 55, 55a, 55b en 55c worden bewoond. 55 ligt onder 55a en loopt door onder 55b. Huisnummer 55c ligt op een ander kadastraal perceel dan de overige bebouwing bij IJsselstraat 55, maar heeft wel dezelfde eigenaar.

Een smalle weg op het eigen perceel, met een breedte van ongeveer 2,5 meter, leidt naar de achterliggende bebouwing en een kleine binnenplaats.

De loods achter op het perceel van IJsselstraat 55 is hobbymatig in gebruik als opslag/werkplaats.



Obliekfoto



Aanduiding van bebouwing met huisnummers en kadastrale grenzen

2.2 Uitvoering uitspraak Raad van State

Uitkomst uitpraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

In de uitspraak van 27 maart 2019 over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) de juridisch planologische regeling betreffende de percelen IJsselstraat 55 b en c vernietigd. Tijdens de beroepsprocedure van het bestemmingsplan heeft de gemeente niet aangetoond dat er een illegale situatie is, waardoor in dit geval het gebruik ook zou kunnen vallen onder het algemeen overgangsrecht van het bestemmingsplan. De Afdeling heeft de raad opgedragen voor deze percelen een uitsterfregeling op te stellen, dan wel een andere passende regeling. Waarbij de Afdeling aangegeven heeft dat een persoonsgebonden overgangsrecht niet niet onder alle omstandigheden ongeoorloofd is. Voor een dergelijke planregeling dienen evenwel redenen te bestaan die zijn toegespitst op de omstandigheden van het geval. De raad moet eventuele toepassing van het persoonsgebonden overgangsrecht wel deugdelijk motiveren.



Positieve bestemming van wonen niet gewenst

Het onderhavige bestemmingsplan “Velp 2016, woongebieden zuid” is opgesteld in verband met de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente. Het bestemmingsplan is nagenoeg beleidsarm. Ten aanzien van dit plangedeelte heeft de raad gemeend de geldende bedrijfsbestemming te handhaven en de suggestie van eigenaren om op dit gebouw een woonbestemming te leggen niet over te nemen.

Een positieve bestemming is (nog steeds) onwenselijk want dit is een perceel waarbij de achterkant 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. In geval van een positieve bestemming zou overigens in ieder geval ook bodemonderzoek nodig zijn.

Hernieuwd algemeen overgangsrecht is geen optie

In de voorgaande bestemmingsplannen “Velp-Zuid” en “Grintakkers” was aan deze gebouwen ook al de bedrijfsbestemming gegeven. Desondanks heeft de huidige eigenaar het strijdige gebruik voortgezet. Het is niet toegestaan strijdig gebruik opnieuw onder de algemene overgangsregeling te laten vallen.

Persoonsgebonden versus objectgebonden overgangsrecht

Een persoonsgebonden overgangsrecht kan aan een persoon voortgezet gebruik (bijvoorbeeld wonen) van een bepaald object worden toegestaan. Na beëindigng van het gebruik vervalt dit recht.

Een objectgebonden overgangsrecht is een uitsterfregeling. Deze vorm van overgangsrecht staat los van de specifieke gebruiker. Als een gebruik in zijn geheel wordt beeindigd, dus los van een specifiek persoon, vervalt dit recht.

Indien aangetoond zou zijn dat de situatie op illegale wijze ontstaan is, ligt persoonsgebonden overgangsrecht in de rede. Dan is er geen reden om over te gaan tot een uitsterfregeling die gunstiger is voor de eigenaar.

Voor de eigenaar is er meer onzekerheid bij een persoonsgebonden overgangsrecht dan bij een objectgebonden overgangsrecht. Een uitsterfregeling betekent wel dat de situatie veel langer kan voortduren.

Overwegingen bij de keuze

Zoals hierboven al aangegeven is een positieve bestemming van het wonen niet gewenst. Stedenbouwkundig gezien hanteert de raad als uitgangspunt dat hoofgebouwen in zijn algemeenheid aan de openbare weg gesitueerd dienen te worden. Twee woningen op het achterterrein dan wel binnenterrein doen afbreuk aan dit uitgangspunt en leiden tot tweedelijns (hoofd) bebouwing. Hoewel bebouwing op achterterreinen denkbaar is, gaat het hier 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.

Op deze locatie zijn echter geen omgevingsaspecten op grond waarvan een spoedige beëindiging van de bewoning duidelijk gewenst is, wat aanleiding zou kunnen zijn om te kiezen voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Qua bereikbaarheid voor de hulpdiensten is de situatie niet optimaal, maar er wordt wel voldaan aan de geldende richtlijnen daarvoor. Qua milieuzonering is er ook geen situatie van strijdige functies in elkaars nabijheid. Aan weerszijden van de bedrijfsbestemming op het achterterrein IJsselstraat 55 hebben de gronden ook een bedrijfsbestemming. Op grond van het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'is hier alleen lichte bedrijvigheid toegestaan. Op het achterterrein van IJsselstraat 51/53 is een autobedrijf aanwezig, maar hier is geen (dusdanige) hinder te verwachten dat dit strijdig is met voortgezet gebruik van het wonen.

Omdat niet is aangetoond dat het gebruik op illegale wijze is ontstaan, geeft dat geen argument om voor persoonsgebonden of objectgebonden overgangsrecht te kiezen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er een objectgebonden overgangsrecht een passende regeling is voor het wonen op het achterrein van de IJsselstraat 55, gelet op de belangen van de eigenaar en er

onvoldoende aanleiding is om op deze locatie persoonsgebonden overgangsrecht in te stellen.

Daarom is er voor gekozen het huidige gebruik van de bebouwing met bedrijfsbestemming als zelfstandige woningen voort te laten zetten totdat het gebruik gedurende een jaar is gestaakt. Daarna dient het achterste deel van het perceel overeenkomstig het toegestane gebruik te worden gebruikt bedrijfsdoeleinden (zoals aangegeven in bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid').

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

3.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en vervat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wro* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden.

3.2 Verbeelding en regels

Met de verbeelding worden aan gronden bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen toegekend. Voor dit plangebied gaat het in ieder geval om de bestemming Wonen, Tuin en Bedrijf. Voor wat betreft wat wel/niet mag qua bouwen en gebruikt, verwijzen de regels van dit bestemmingsplan naar het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid', het moederplan genoemd, zoals aangegeven in de begripsbepalingen. In de regels van het voorliggend bestemmingsplan worden de regels uit het moederplan van toepassing verklaard. Daarnaast is in het overgangsrecht, een objectgebonden overgangsrecht opgenomen in aanvulling op het algemene overgangsrecht.

3.3 Handhaving

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld.

Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn uitspraak heeft de Afdeling aangegeven in overweging 21 dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet hoeft te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Omdat dit raadsbesluit betrekking heeft op het perceel van IJsselstraat 55 b en c en voor het overige alleen een correctie van het maximum aantal wooneenheden, is alleen de eigenaar van IJsselstraat 55 (en subnummers) in deze uitgenodigd om zienswijzen in te dienen.

In de *Nota van Zienswijzen* zoals die behoort bij het raadsbesluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeenteraad.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor beroep ter visie gelegd.

Velp locatie IJsselstraat 51-55

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 2	Algemeen	7
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**8**
Artikel 3	Algemeen	8
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**9**
Artikel 4	Overgangsrecht	9
Artikel 5	Slotregel	10

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Velp locatie IJsselstraat 51-55 met identificatienummer NL.IMRO.0275.BPVZ22ON01-VA01 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 moederplan

het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPVZ2016-VA02 zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017.

Op dit bestemmingsplan zijn de regels, welke deel uitmaken van het moederplan, van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Algemeen

Op dit bestemmingsplan zijn de regels, welke deel uitmaken van het moederplan, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Algemeen

Op dit bestemmingsplan zijn de regels, welke deel uitmaken van het moederplan, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Algemeen

Op dit bestemmingsplan zijn de regels, welke deel uitmaken van het moederplan van toepassing.

4.2 Objectgebonden overgangsrecht

In aanvulling van het bepaalde onder 4.1 is voortzetting van bewoning van IJsselstraat 55 voor zover gelegen binnen de bestemming Bedrijf, IJsselstraat 55b en IJsselstraat 55c wel toegestaan met inachtneming van het volgende:

a. Per adres is maximaal 1 wooneenheid toegestaan.
b. Indien langer dan 1 jaar aaneengesloten geen gebruik wordt gemaakt van het recht om een object te bewonen, vervalt dit recht voor dat object. Bij IJsselstraat 55 betreft dit het deel gelegen binnen de bestemming Bedrijf.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Velp locatie IJsselstraat 51-55.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van