

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmelt
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	1456327

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmelt met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.326 gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaresse (hierna: initiatiefnemer) van het perceel De Plak 80-80a te Bemmelt wenst de functie van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Ter plaatse wordt geen autobedrijf meer uitgeoefend en initiatiefnemer wenst de woning daarom als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken te gebruiken. Naar nu blijkt is de bedrijfswoning in het voormalige bestemmingsplan 'Kom Bemmelt' per abuis niet bestemd. Daarmee is de feitelijk aanwezige woning planologisch gezien niet aanwezig. Deze omissie wordt met onderhavig plan hersteld.

In de huidige situatie heeft het plangebied de functieaanduiding 'Bedrijf'. Ter plaatse staat een vrijstaande woning met bijgebouw. De woning is aangewezen als gemeentelijk monument. Het deel van het kadastraal perceel dat niet in het plangebied valt is bestemd voor agrarisch met waarden - oeverwallen.

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

De gronden van het beoogde woonperceel zijn op dit moment al in gebruik als woonperceel. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd bestaan. Het perceel is gelegen aan de De Plak, aan de noordelijke rand van de kern van Bemmelen waar de overgang naar het buitengebied begint. De nabijgelegen woningen zijn ruim opgezette vrijstaande woningen gebouwd in landelijke stijl. Aan de noordzijde van het kadastrale perceel waar het plangebied onderdeel van is bevinden zich agrarische gronden.

De functiewijziging van “Bedrijf” naar “Wonen” heeft tot gevolg dat er in de toekomst geen bedrijf meer gevestigd kan worden op het perceel.

Voor dit plan is een schadevergoedingsovereenkomst (bijlage 9) opgesteld om het risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie naar de initiatiefnemer van het plan te verleggen. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer en de initiatiefnemer is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is met het sluiten van de overeenkomst aangetoond.

Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Plak 80, Bemmelen heeft van donderdag 18 september 2025 tot en met woensdag 29 oktober 2025 ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het vastleggen van het huidige gebruik op het perceel Plak 80 Bemmelen door een functiewijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’.

Argumenten

1.1 In de Reactienota zienswijzen is beargumenteerd aangegeven hoe met de ingekomen zienswijze om te gaan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 18 september 2025 tot en met woensdag 29 oktober 2025. Tijdens deze terinzagelegging is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is behandeld in de Reactienota zienswijzen.

2.1 Met deze functiewijziging wordt een omissie hersteld en het bestaande gebruik vastgelegd

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijk omgevingsplan gemeente Bemmeloord, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het voormalig bestemmingsplan 'Kom Bemmeloord', vastgesteld op 21 juni 2011. Daarnaast omvat het eveneens het voormalig bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' zoals de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard dat heeft vastgesteld op 23 november 2017.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4'. In het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

Er is bij vaststelling van het bestemmingsplan per abuis geen bedrijfswoning bestemd, maar deze woning had wel als zodanig bestemd moeten zijn. Op basis van het overgangsrecht mag deze woning als bedrijfswoning worden gebruikt. Om de omissie met betrekking tot de bedrijfswoning te herstellen en tegelijkertijd deze bedrijfswoning om te kunnen zetten naar een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, zal van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden afgeweken om het bewonen van de feitelijk aanwezige woning als burgerwoning mogelijk te maken.

2.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onder de Omgevingswet worden wijzigingen van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het perceel aan De Plak 80-80a wordt voorzien van de woonfunctie, opdat het bestaande gebruik planologisch wordt vastgelegd. Het autobedrijf is niet meer aanwezig en de bedrijfsbestemming inclusief de bedrijfswoning zijn niet meer noodzakelijk en passend. Door de omzetting wordt voorkomen dat de bedrijfswoning in de toekomst leeg komt te staan. Burgerwoningen zijn ter plaatse geen gebiedsvreemde functie en juist passend in de omgeving.

Met de beoogde wijziging blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er vinden geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaats. Daarnaast blijft ook de huidige toegang tot het perceel bestaan. Wel wijzigt er door de aankoop van enkele restpercelen en de gemeentelijke voorwaarden voor medewerking (landschappelijke inpassing) aan de functiewijziging iets aan de inrichting van het perceel. Het perceel wordt getransformeerd naar en in overeenstemming gebracht met de woonfunctie. Zo wordt circa 400 m² aan terreinverharding verwijderd. Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Voor dit plan is een schadevergoedingsovereenkomst vastgesteld door het college

Er is een getekende overeenkomst vastgesteld door het college, om het risico op het moeten uitkeren van nadeelcompensatie naar de initiatiefnemer van het plan te verleggen. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd door met de initiatiefnemer een schadevergoedingsovereenkomst aan te gaan.

Communicatie en participatie

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 18 september 2025 tot en met woensdag 29 oktober 2025. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeentebblad. De fysieke stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Via de overbruggingsfunctie was het plan ook in de DSO Viewer via het Omgevingsloket te raadplegen.

Het definitieve TAM-Omgevingsplan zal ook voor een ieder ter inzage worden gelegd. Bekendmaking hiervan vindt wederom plaats in Het Gemeentenieuws en op de gemeentelijke website. De vastgestelde versie van het TAM-Omgevingsplan wordt via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden per brief geïnformeerd.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het TAM-Omgevingsplan zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het TAM-Omgevingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Reactienota zienwijzen
2. Ingekomen zienswijze
3. Motivering en regels ontwerp TAM-omgevingsplan De Plak 80, Bemmél
4. Verbeelding ontwerp TAM-omgevingsplan De Plak 80, Bemmél
5. Bijlagen bij motivering – Bodemonderzoek
6. Bijlagen bij motivering – Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaí
7. Bijlagen bij motivering – Advies veiligheidsregio
8. Bijlagen bij regels – Te verwijderen terreinverharding
9. Bijlagen bij regels – Lijst van bedrijven
10. Raadsbesluit

Bemmél, 25 november 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de locoburgemeester,

drs. I.P. van der Valk

R.T.H.M. Derksen