

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Dorpsstraat 43 in Bemmelt
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1436384

Beslisapunten

1. De Reactienota zienswijzen (incl. ambtshalve wijzigingen) vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43 in Bemmelt' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Reactienota zienswijzen (en de Staat van Wijzigingen) opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, onder planidentificatie NL.IMRO.1705.329-VG01;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Dorpsstraat 43 te Bemmelt bevindt zich een gebouw dat decennialang in gebruik is geweest als woning. In het voormalige bestemmingsplan "Kom Bemmelt" (hierna te noemen: bestemmingsplan) was het betreffende gebouw voorzien van een woonbestemming. Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2011 is de bestemming per abuis gewijzigd in "Centrum". Deze functiewijziging heeft tot gevolg dat bewoning op de begane grond - op basis van het vigerende bestemmingsplan - niet langer is toegestaan

Uit archiefonderzoek is niet gebleken welke reden ten grondslag ligt aan deze wijziging. Immers was de actualisatie gericht op procedurele vernieuwing van het bestemmingsplan. Hierbij was het bestemmingsplan conserverend van aard en niet gericht op nieuwe ontwikkelingen.

Middels dit voorstel wordt verzocht om in te stemmen met het ontwerp TAM-IMRO-plan ten behoeve van het toekennen van een woonbestemming aan het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 43 te Bemmelt. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse heeft betrekking op het realiseren van een nieuwe woning. De eerdere woning is inmiddels gesloopt.

Het Omgevingsplan van de gemeente Lingewaard – waarvan dit vigerende bestemmingsplan deel van uitmaakt – voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal het omgevingsplan worden gewijzigd middels een TAM-IMRO-plan.

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan lag ter inzage van 19 juni tot en met 30 juli 2025. Binnen die termijn zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zijn in de bijgevoegde reactienota van een reactie voorzien.

De zienswijzen geven aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen, met name waar het gaat over het meer in lijn brengen van de bouw mogelijkheden met de historische situatie. Dit wil zeggen dat de mogelijkheden op het perceel beperkt blijven tot het bouwen van een woning met een bouwlaag met een bijbehorend bouwwerk van beperkte omvang. Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. artikel 6.4.2 lid e (inhoudsmaat van 850 m³) jo. artikel 6.6 (afwijkende goot- en bouwhoogte) te laten vervallen;

2. 6.4.2 lid e (inhoudsmaat woning) te laten vervallen;
3. de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan-en uitbouwen (artikel 6.4.3 lid c) terug te brengen naar 40 m²;
4. de maximale goothoogte op de afbeelding te schrappen;
5. de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 4,5 meter;
6. artikel 6.3 komt in zijn geheel te vervallen. Als gevolg daarvan worden de opvolgende paragrafen vernummerd.

Daar waar aan de orde dit ook aan te passen in de toelichting op het plan (motivering wijzigingsbesluit) en het kavelpaspoort.

Beoogd effect

Vaststelling van een juridisch-planologisch kader waarmee de mogelijkheid voor de bouw van een woning op het perceel Dorpsstraat 43 in Bemmelen wordt hersteld.

Argumenten

1.1 en 2.1 Hiermee wordt de woonbestemming terug gebracht.

De woonbestemming is per abuis weg bestemd bij de actualisatie van het bestemmingsplan, terwijl de actualisatie enkel gericht was op procedurele vernieuwing en niet op nieuwe ontwikkelingen dan wel inhoudelijke wijzigingen.

2.2 Hiermee wordt voldaan aan de overeenkomst die gesloten is.

Het college is op 19 november 2024 (ZS-103563) besloten een overeenkomst aangegaan met de eigenaar van het perceel in verband met sloop van het gebouw en het wijzigen van het omgevingsplan.

2.3 Uit de motivering van het TAM-Omgevingsplan volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de motivering wordt ingegaan op het plan en verschillende relevante aspecten zoals verkeer alsmede de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel juridisch planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Er is dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en deze is integraal onderbouwd.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De beoogde ontwikkeling maakt dat in het TAM-Omgevingsplan kostenverhaalsregels moeten worden opgenomen voor het kostenverhaal in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiervan is sprake nu de kosten kunnen worden betaald uit bestaande budgetten voor ruimtelijke ordening en handhaving.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

De kosten verband houdend met omgevingsplan en sloop komen voor rekening van de gemeente. De kosten van de ambtshalve wijziging van het Omgevingsplan komen ten laste van kostenplaats 60801 ruimtelijke ordening. En de kosten van sloop komen ten laste van kostenplaats bouwen handhaving 60806.

Communicatie en participatie

De indieners worden op de hoogte gebracht

Voortgang

Na vaststelling ligt het plan zes weken ter inzage. Bij het uitblijven van beroep wordt het plan onherroepelijk en kan met de uitvoering worden gestart.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
2. Regels TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
3. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
4. Bijlagen bij ruimtelijke motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
5. Bijlagen bij de regels TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
6. Concept Raadsbesluit vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Dorpsstraat 43, Bemmelse
7. Reactienota TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Dorpsstraat 43 in Bemmelse (en zienswijzen)

Bemmelse, 28 oktober 2025

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

drs. I.P. van der Valk

R.T.H.M. Derksen