Memo

Aan	Gemeenteraad
Van	College
Datum	27 november 2025
Zaaknummer	ZS-1464652

Onderwerp
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22 c Dorpsstraat 43 Bemmel

Kennisnemen van
- Bestemmingsplan Bemmel 1981, inclusief kaart bestaande toestand.
- Bestemmingsplan Kom Bemmel 1990.
- Overeenkomst d.d. 19 november 2024.
- Kostenoverzicht TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 c Dorpsstraat 43 Bemmel.
- Kostenoverzicht sloop pand Dorpstraat 43 Bemmel.

De bijlagen liggen ter inzage bij de griffie.

Toelichting
Naar aanleiding van de informatieronde op 19 november jl. treft u bijgaand gevraagde stukken aan. De gevraagde stukken kunt u inzien bij de griffie. Naar aanleiding van hetgeen in de vergadering van 19 november aan de orde is geweest voorzien wij deze stukken graag van onderstaande context.

Planologische situatie
In de jaren vijftig is een woning gebouwd op het perceel Dorpsstraat 43 in Bemmel. Deze woning werd vanaf 1974 tot 2020 bewoond door dezelfde bewoonster, de moeder van de huidige eigenaresse. In het bestemmingplan Kom Bemmel 1981 was het perceel Dorpsstraat 43 bestemd tot Centrumbebouwing (bijlage 1). Op een bij het bestemmingsplan behorende kaart ‘bestaande toestand’ is de woning Dorpsstraat 43 aangeduid als een woning. Systematiek was destijds dat percelen werden bestemd binnen een hoofdgroep en dat functies die hiervan afweken op een bij het bestemmingsplan behorende kaart werden aangeduid. Het overgangsrecht was van toepassing op deze afwijkend functies. Hieronder ziet u een uitsnede van de kaart ‘bestaande toestand’.



Na de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1985 werden functies overeenkomstig de bestaande situatie bestemd. In het bestemmingsplan Centrum Bemmel, vastgesteld op 26 april 1990, werd het perceel daarom bestemd tot Wonen. Hieronder ziet u een uitsnede uit de plankaart. De volledige plankaart is bijgevoegd (bijlage 2).





In 2011 zijn alle geldende bestemmingsplannen voor de kom Bemmel geactualiseerd. Op 30 juni 2011 stelde uw gemeenteraad het bestemmingsplan Kom Bemmel vast. Deze actualisatie betrof een procedurele vernieuwing van het bestemmingsplan, waarbij nieuwe ontwikkelingen niet werden meegenomen.
Van de actualisatie is een algemene mededeling gedaan in Het Gemeentenieuws en in de Staatscourant.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Bemmel is de bestemming van het perceel Dorpsstraat 43 gewijzigd van Wonen naar Centrum. Op grond van de bestemming Centrum is wonen op de begane grond niet toegestaan. Met de eigenaar die op dat moment in het op het perceel staande gebouwd woonde, is hierover *géén* overleg geweest. De eigenaar is over deze voor haar ingrijpende wijziging dan ook niet geïnformeerd. Uit de zeer algemene publicatie kon niet worden afgeleid dat de bestemming dit specifieke perceel – Dorpsstraat 43 – gewijzigd zou worden.

Het college is dan ook van oordeel, dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Kom Bemmel voor zover het betrekking heeft op het perceel Dorpsstraat 43 niet zorgvuldig tot stand is gekomen. De wijzing van de bestemming is nergens toegelicht of gemotiveerd. Er zijn geen stukken voorhanden waaruit blijkt om welke reden de bestemming is gewijzigd en overleg met de eigenaar van het perceel heeft niet plaatsgevonden. Daaruit leidt het college af dat de bestemming onbedoeld is gewijzigd en dat gesproken moet worden van een omissie.

Hierbij moet vervolgens worden opgemerkt dat het voortgezet gebruik van het perceel als woonperceel met de wijziging van de bestemming van wonen naar centrum niet strijdig was met het nieuwe bestemmingsplan. Omdat het perceel al sinds jaar en dag gebruikt werd in lijn met de bestemming wonen, viel dit onder het zogenoemde overgangsrecht. Pas nadat de woning, na het overlijden van de eigenaar, langer dan twaalf maanden aaneengesloten niet meer werd bewoond is dit overgangsrecht vervallen. Wanneer de huidige eigenaresse of ieder ander persoon na het overlijden van de moeder van de eigenaresse binnen twaalf maanden in de woning was gaan wonen, was dit gebruik op het overgangsrecht toegestaan. De gemeente had in dat geval de bestemming bij de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan voor Bemmel opnieuw ambtshalve in lijn moeten brengen met het bestaande gebruik.

Het college is, met in achtneming van algemene beginselen van behoorlijk bestuur, op grond van bovenstaande historische ontwikkeling van oordeel dat de omissie uit 2011 hersteld moet worden en dat de kosten hiervan redelijkerwijs voor rekening van de gemeente komen.

Hierbij is overwogen dat naar het oordeel van het college de belangen van omliggende eigenaren niet worden geschaad. Immers, de herziening ziet louter en alleen op het perceel Dorpsstraat 43. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming die gold van 1990 tot 2011. Van de omliggende percelen

wordt de bestemming niet gewijzigd en deze behouden de bestaande bouw- en gebruiksrechten. Legitieme zorgen die in zienswijze naar voren gebracht zijn over de bouwmogelijkheden op het perceel zijn in de definitieve versie van het TAM-omgevingsplan verwerkt, zodat zonder meer sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locatie en een juiste afweging van alle aan de orde zijnde belangen. Noch de eigenaar van de percelen Dorpsstraat 39-41, noch eigenaren van andere omliggende percelen, worden in de gebruiks- en bouwmogelijkheden op hun perceel beperkt.

De zakelijke rechten van overpad en het recht tot parkeren staan los van deze planherziening en blijven ongeacht welke bestemming er op het perceel rust bestaan. Op grond van de huidige bestemming toegestane functies – zoals bijvoorbeeld een kapsalon, nagelsalon of pedicurepraktijk – hebben bovendien een significant grotere verkeers-aantrekkende werking dan een woning.

De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn in te zien via griffie.

Handhaving

Aanvankelijk was het de bedoeling de omissie te herstellen met een omgevingsvergunning bouw. Deze vergunning zou zowel de verbouw van de woning mogelijk maken als het gebruik weer in lijn brengen met de historische situatie.

Tegen deze op 3 augustus 2023 verleende vergunning is bezwaar gemaakt. Tijdens de bezwarenprocedure bleek dat de bestaande woning niet overeenkomstig de in 1949 verleende vergunning is gebouwd. De grondslag voor de verleende omgevingsvergunning was gelet daarop niet juist en om die reden heeft het college het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning bouw herroepen en de aanvraag opnieuw in behandeling genomen. Bij de nieuwe beoordeling van de aanvraag is de vergunning om bouwtechnische redenen geweigerd. Hiermee was niet alleen de omissie niet hersteld, de eigenaar van het perceel Dorpsstraat 43 heeft ook kosten gemaakt ten dienste van deze vergunningaanvraag.

Naast bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning is door de bezwaarmaker op 8 april 2024 ook verzocht om handhavend op te treden tegen het illegaal in stand houden van het bouwwerk op het perceel Dorpsstraat 43 woning op het perceel.

Dit handhavingsverzoek is door het college afgewezen. Hoewel niet in geding was dat de bestaande woning niet kon worden gelegaliseerd, was het college van mening dat er om twee redenen sprake was van bijzondere omstandigheden. Ten eerste was het college van mening dat voornoemde omissie uit 2011 moest worden hersteld. Wanneer dat het geval zou zijn, zou er op het perceel een nieuwe woning gebouwd kunnen worden en zou de bestaande opstal op kosten van een nieuwe eigenaar worden verwijderd. Ten tweede werd het gebouw niet bewoond (of anderszins gebruikt) en was er daarom geen hinder van het nog enige tijd laten staan van een gebouw dat al tientallen jaren op deze plek stond.

Nadat door de indiener van het handhavingsverzoek bezwaar is gemaakt tegen het besluit van het college niet over te gaan tot handhaving, heeft de commissie van advies voor de bezwaarschriften geoordeeld dat voornoemde bijzondere omstandigheden naar zijn oordeel niet afdoende waren om af te wijken van de zogenoemde beginselplicht tot handhaving. Het college was dus gehouden om ervoor te zorgen dat de bestaande woning zou worden afgebroken.

Om te voorkomen dat een langdurige en voor alle betrokken partijen kostbare juridische strijd gevoerd zou moeten worden over een in onbruik geraakte woning heeft het college op 19 november 2024 besloten om de woning op kosten van de gemeente te slopen. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de eigenaresse van de woning. Om tot dit besluit te komen, heeft het college overwogen dat als het pand gesloopt zou worden op grond van een besluit tot handhaving, dit alleen mogelijk zou zijn door het toepassen van

bestuursdwang. Het college zou dan eigenstandig de opdracht tot sloop moeten geven, om de kosten later waar mogelijk te verhalen op de eigenaresse van het perceel. Omdat het college duidelijk was dat het alleszins denkbaar was dat deze kosten in de praktijk niet te verhalen zouden zijn en omdat ook een besluit tot last onder bestuursdwang aanleiding zou kunnen geven tot langdurige juridische procedures en daarmee samenhangende kosten is door het college de afweging gemaakt de opstal zelf te verwijderen.

De raad is van dit besluit op de hoogte gesteld via de wekelijkse besluitenlijst van het college. Op 13 februari 2025 is voorafgaand aan de politieke avond deze afweging bovendien mondeling aan de raad toegelicht naar aanleiding van vragen van fracties over dit besluit.

De woning is inmiddels gesloopt. De kosten van sloop zijn in te zien via griffie.

Over de sloop van de woning merkt het college graag nog het volgende op. Op grond van het notarieel vastgelegde recht van overpad en de overeenkomst tussen gemeente en eigenaar kon ten behoeve van de sloop van het pand gebruik gemaakt worden van de bestaande toegangsweg. Nadat de eigenaar van het buurperceel over de aanstaande sloop is geïnformeerd, heeft hij de toegang tot het perceel geblokkeerd, zodat de sloop geen doorgang kon vinden. Materieel kon immers het perceel niet op en afval kon het perceel niet af. Daarmee lag de sloop, nota bene het gevolg van het door dezelfde eigenaar van het buurperceel ingediend verzoek tot handhaving, korte tijd stil. Enkel de belangeloze medewerking van de eigenaar van een ander aan Dorpsstraat 43 grenzend perceel maakte het mogelijk de sloop voor t te zetten zonder de noodzaak van een aanvullend juridisch conflict over voornoemd recht van overpad. Dit alles heeft echter wel de kosten van de sloop van het pand nodeloos verhoogd,

Kernboodschap

- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Bemmel in 2011 is de bestemming van het perceel Dorpsstraat 43 in Bemmel gewijzigd. Deze herziening is, hoewel deze voor de eigenaar ingrijpend is, niet toegelicht en/of gemotiveerd en er heeft géén overleg plaatsgehad met de eigenaar van het perceel. Gelet op hierop kan worden gesteld dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover dat betrekking had op het perceel Dorpsstraat 43, in strijd was en is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- Er is sprake van een omissie en het is redelijk dat de oorspronkelijk planologische situatie wordt hersteld door het omgevingsplan te wijzigen, waarbij de kosten voor rekening van de gemeente komen. Kort gezegd: als de overheid een fout maakt is het aan diezelfde overheid die fout te herstellen.
- De belangen van omwonenden worden hierbij niet geschaad: enkel de bestemming van het perceel Dorpsstraat 43 wordt gewijzigd. De bestemming van omliggende percelen, en daarmee bouw en gebruiksmogelijkheden, blijven gelijk. In de huidige planologische situatie (bestemming Centrum) kan het perceel intensiever worden gebruikt dan in de nieuwe planologische situatie (bestemming Wonen) en heeft het perceel in potentie een grotere verkeers-aantrekkende werking.

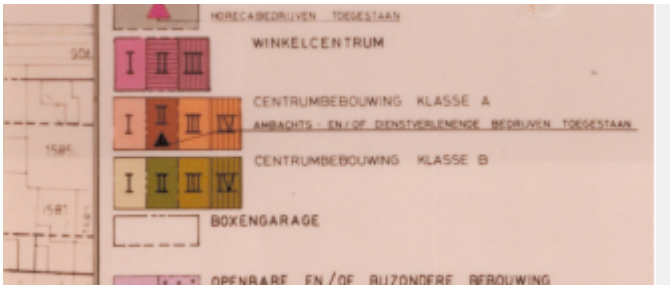
- Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen, wordt voorgesteld de bouw en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het ontwerpplan te beperken en daarmee in lijn te brengen met de historische situatie.

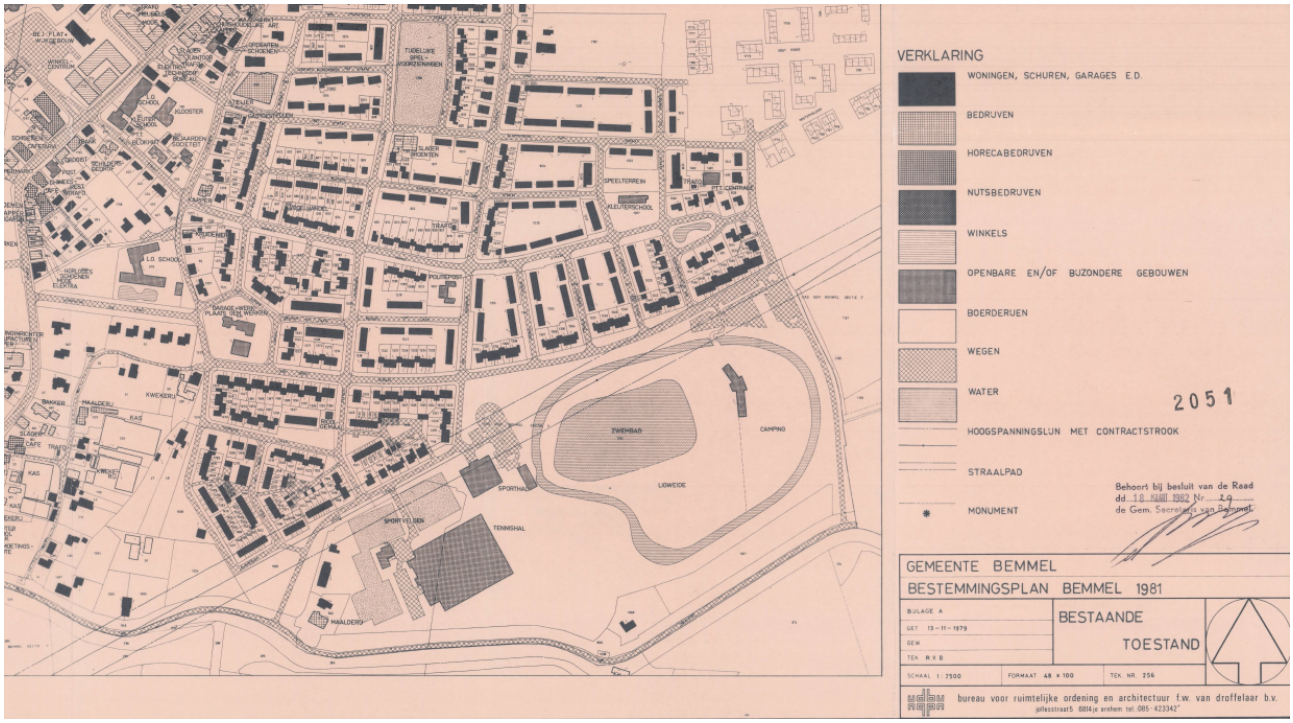
Bijlagen:

1. Uitsnede plankaart en legenda bestemmingsplan Bemmel 1981 en kaart bestaande toestand.
2. Plankaart Bestemmingsplan Centrum Bemmel 1990.

Bijlage 1. Uitsnede plankaart en legenda bestemmingsplan Bemmel 1981 en kaart bestaande toestand.







Bijlage 2. Plankaart Bestemmingsplan Centrum Bemmel 1990.

