Behoort bij besluit van de raad
van 11 december 2025,
Mij bekend de griffier,

……..
(naam)

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Dorpsstraat 43 in Bemmel

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

TAM-Omgevingsplan
Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht gemeenten om één integraal omgevingsplan voor de gehele gemeente vast te stellen. Bestemmingsplannen die onder het oude recht zijn vastgesteld, zijn automatisch onderdeel van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Lingewaard (hierna te noemen: omgevingsplan).

In onderhavig geval passen de beoogde ontwikkelingen niet binnen de regels van het omgevingsplan. Daarom moet er een wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden. Om een wijziging mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) systematiek. Middels het TAM-omgevingsplan wordt een woonfunctie toegekend aan het perceel Dorpsstraat 43 in Bemmel. Het perceel had decennialang een woonbestemming. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan in 2011 is de bestemming gewijzigd in Centrum, met als gevolg dat er op het perceel niet meer op de begane grond gewoond mocht worden. Uit het archief blijkt niet wat de reden was van deze wijziging. De actualisatie was bedoeld om het bestemmingsplan procedureel te vernieuwen; het bestemmingsplan was conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen werden niet meegenomen. Ondanks de geldende bestemming destijds is de woonbestemming (het mogen wonen op de begane grond) onbedoeld wegbestemd. Na sloop van de huidige opstallen kan er een nieuwe woning worden teruggebouwd. De nieuw te bouwen woning past niet in het nu nog geldende omgevingsplan. Om deze bouw mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Kennisgeving terinzagelegging
Op 18 juni 2025 is - ingevolge artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit - een kennisgeving in het Gemeenteblad (2025, 259544) gepubliceerd van het ontwerp TAM-omgevingsplan.
Van 19 juni 2025 tot en met 30 juli 2025 lag het ontwerp TAM-omgevingsplan en bijbehorende documenten voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is eenieder de gelegenheid geboden zienswijze kenbaar te maken op dit ontwerpbesluit. Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn gedurende deze periode zes zienswijzen ingediend.

Opzet reactienota
In hoofdstuk 2 van deze reactienota wordt een overzicht gegeven van de (hoeveelheid) ingediende zienswijzen. Hierbij wordt eveneens kort ingegaan op de ontvankelijkheid. Tevens is de inhoud summier samengevat en zijn alle onderdelen voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 (eventuele) ambtshalve wijzigingen weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de conclusie is geformuleerd.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)
De namen en adresgegevens van particuliere insprekers zijn geanonimiseerd. Deze gegevens mogen op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (hierna te noemen: AVG) namelijk niet digitaal worden geopenbaard. In de analoge versie is de naam van reclamanten (indieners van de zienswijzen) in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

2.1 Overzicht zienswijzen

De volgende (rechts)personen hebben zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan:

- Reclamant 1; (ZS-1371103)
- Reclamant 2; (ZS-1377993)
- Reclamant 3; (ZS-1381492)
- Reclamant 4; (ZS-1382642)
- Reclamant 5; (ZS-1382819)
- Reclamant 6. (ZS-1385161)

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn ingediend conform de voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

2.3 Inhoud en beantwoording zienswijzen

Een aantal inhoudelijke aspecten komt bij meerdere reclamanten naar voren. Het betreft onder andere verkeer, parkeren, participatie en kostenverhaal. Deze aspecten zijn bij iedere reclamant afzonderlijk van een reactie voorzien waarbij niet elke keer afzonderlijk wordt verwezen naar de andere beantwoording. Dit is echter wel aan de orde.

1	Reclamant 1	Beantwoording
1.1	Op 6 juli 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Reclamant maakt kenbaar bezwaar te hebben tegen het herstellen van de omissie waarbij de centrumfunctie in een woonfunctie gewijzigd zal worden. Allereerst wenst reclamant te worden gehoord en is reclamant van mening dat de afmetingen van de nieuw te bouwen woning in ruime mate afwijken van het huidige pand. Dit leidt tot een gewijzigd uitzicht aantasting van het woongenot. Reclamant is van mening dat niet voldaan is aan het participatiebeleid en dat het niet enkel het herstel van een omissie betreft.	Het gebouw aan de Dorpsstraat 43 te Bemmel is decennialang in gebruik geweest als woning. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’ (vastgesteld 21 juni 2011) is de woonfunctie die opgenomen was in het voorgaande bestemmingsplan onbedoeld wegbestemd met als gevolg dat op de begane grond niet langer gewoond mag worden. Echter had deze actualisatie enkel procedurele vernieuwing moeten omvatten en geen inhoudelijke wijzingen. Door middel van dit TAM-IMRO-plan (hierna te noemen: plan) zal de woonfunctie worden hersteld en speelt participatie slechts een beperkte rol. Participatie ziet op de voorfase van besluitvorming waarbij de gemeente kan de uitkomst van participatie vervolgens betrekken bij de besluitvorming. Het aanvraagvereiste van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling bevat echter geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Het betreft hier ook geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad participatie verplicht heeft gesteld (artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet en Gemeenteraad Lingewaard, 11 mei 2023, *‘Lijst bindend adviesrecht en verplichte participatie’*). In zoverre is het Participatiebeleid Lingewaard 2024 niet van toepassing. De gemeente hecht, met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 van de Omgevingswet), wel belang aan het betrekken van meningen en zienswijzen in de besluitvorming. Voor

		de wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd (artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit), waarbij eenieder de gelegenheid is geboden om een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerp TAM IMRO-Omgevingsplan. Daarmee is aan het wettelijke vereiste voldaan. In het voorliggende plan worden kaders geboden voor het realiseren van een nieuwe woning. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indient. Hierbij dient onder andere voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Welstandsnota en mag er geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals bijvoorbeeld in het kader van bezonning en/of privacy. Er zal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving zodra de aanvraag omgevingsvergunning - in verband met het realiseren van een nieuwe woning - is ingediend. Erkend wordt dat op basis van dit plan ruimere bouwmogelijkheden worden geboden dan momenteel van toepassing op basis van bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’. Om de bouwmogelijkheden alsnog te beperken besluiten wij ambtshalve: • artikel 6.4.2 lid e (inhoudsmaat van 850 m3) jo. artikel 6.6 (afwijkende goot- en bouwhoogte) te laten vervallen; • 6.4.2 lid e (inhoudsmaat woning) te laten vervallen; • de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan-en uitbouwen (artikel 6.4.3 lid c) terug te brengen naar 40 m²; • de maximale goothoogte op de afbeelding te schrappen; • de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 4,5 meter. Daar waar aan de orde dit ook aan te passen in de toelichting op het plan (motivering wijzigingsbesluit)

2	**Reclamant 2**	**Beantwoording**
2.1	Op 14 juli 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Reclamant maakt kenbaar in beginsel geen bezwaar te hebben tegen het herstellen van de omissie waarbij de centrumfunctie op de begane grond gewijzigd zal worden in een woonfunctie. Wel heeft reclamant bezwaar tegen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die met dit besluit van omvang toenemen ten aanzien van de reeds bestaande situatie. Ten gevolge hiervan is volgens reclamant niet langer sprake van enkel het herstellen	Het gebouw aan de Dorpsstraat 43 te Bemmel is decennialang in gebruik geweest als woning. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’ is de woonfunctie onbedoeld wegbestemd met als gevolg dat op de begane grond niet langer gewoond mag worden. Echter had deze actualisatie enkel procedurele vernieuwing moeten omvatten en geen inhoudelijke wijzingen. Door middel van dit TAM-IMRO-plan (hierna te noemen: plan) zal deze woonfunctie worden hersteld. In het plan worden kaders geboden voor het realiseren van een nieuwe woning. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indient. Hierbij dient onder andere voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Welstandsnota. Ook mag er geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals bijvoorbeeld in het kader van bezonning en/of privacy. Er zal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving zodra de aanvraag omgevingsvergunning - in verband met het realiseren van een nieuwe woning - is ingediend.

	van een omissie. Volgens reclamant ontstaat er een onveilige verkeersituatie en neemt de parkeerdrukte in de openbare ruimte toe.	Erkend wordt dat op basis van dit plan ruimere bouwmogelijkheden worden geboden dan momenteel van toepassing op basis van bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’. Om de bouwmogelijkheden alsnog te beperken besluiten wij ambtshalve: 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. Daar waar aan de orde dit ook aan te passen in de toelichting op het plan (motivering wijzigingsbesluit). In tegenstelling tot de bouwmogelijkheden, zijn de gebruiksmogelijkheden van (fors) beperktere omvang dan momenteel toegestaan. Op basis van het huidige plan zijn de gronden bestemd voor o.a. detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening en specifieke vormen van horeca. Een beroeps- of bedrijfsactiviteit is daarentegen afgebakend en is momenteel in alle plannen binnen het grondgebied toegestaan voor zover het de woonbestemming betreft. De verkeersaantrekkende werking is - in relatie tot de huidige gebruiksmogelijkheden - zeer beperkt (tot maximaal 8,3 verkeersbewegingen per etmaal welke opgevangen kan worden door de bestaande infrastructuur, zoals dat ook volgt uit paragraaf 5.4 van de motivering) Desondanks besluiten wij ambtshalve de vergunningplichtige gebruiksactiviteiten als bedoeld in artikel 6.3 te laten vervallen. Hierdoor zijn geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, woon-/werkeenheid of (verblijfs)recreatieve voorzieningen meer toegestaan. Het toegestane gebruik wordt dus beperkt tot alleen wonen. Hierdoor wordt het aantal mogelijke verkeersbewegingen sterk beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden binnen de functie ‘Centrum’. Binnen die functie is immers het gebruik ten behoeve van onder andere detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan met bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Doordat het toegestane gebruik, ten opzichte van de huidige situatie, sterk wordt teruggebracht, neemt ook de mogelijke parkeerdruk navenant af. Bij de woning wordt de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen (1,5 op grond van de Nota Parkeernormen Lingeward 2024) volledig op eigen terrein gerealiseerd waardoor er geen parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat. Overigens neemt op basis van saldering van de parkeerbehoefte met de bestaande situatie de parkeerbehoefte niet toe, zodat ook op basis van saldering kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Ook biedt het perceel zelf met een breedte van 6,5 meter, voldoende ruimte voor het parkeren van twee personenauto’s naast elkaar. Het eigen perceel kan derhalve voorzien in de parkeerbehoefte. Bovendien beschikt het perceel over een zakelijk recht (een erfdienstbaarheid) om een auto te mogen parkeren op het perceel van de eigenaar van de Dorpsstraat 41. Ook met deels het eigen perceel en deels de erfdienstbaarheid kan derhalve worden voorzien in de parkeerbehoefte

		In de huidige situatie is er daarnaast een recht van overpad waarvan ook in de nieuwe situatie gebruik wordt gemaakt. Zoals de indiener van de zienswijze ook vermeld, dient de weg ook als toegang voor de Dorpsstraat 39 en 41B. Ook daarvoor dient de toegangsweg vrij te blijven van obstakels. De toegang tot het perceel heeft een toegang met een breedte van 2,7 meter. Op basis van de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2021) wordt dit als voldoende beschouwd voor het bereiken van het perceel met een personenauto. Hoewel – zoals door reclamant opgemerkt – het keren op eigen terrein beperkt mogelijk is en het daardoor niet uitgesloten is dat een personenauto het perceel achteruit zal verlaten, leidt dit niet tot een verkeersonveilige situatie. Daarbij is van belang dat sprake is van enkelvoudige woonfunctie, dat het aantal verkeersbewegingen gering is, dat gebruikt wordt gemaakt van een bestaande toegangsweg en dat ter plaatse een maximumsnelheid van van 50 km/u (bebouwde kom). Gelet op het bovenstaande wordt ook voor wat betreft het aspect parkeren en verkeer aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldaan. Ten overvloede en zoals hiervoor al kort aangestipt, wordt gewezen op de bestaande erfdienstbaarheden die van belang zijn voor de parkeer- en ontsluitingssituatie. Verwezen wordt daarbij naar de notariële akten. Op basis van deze akten bestaat er een erfdienstbaarheid die het mogelijk maakt om ten behoeve van het perceel aan de Dorpsstraat 43 een personenauto te parkeren op het aangrenzende perceel Dorpsstraat 41. Daarnaast geldt - eveneens op grond van notariële akten uit 1974, 1993 en 2006 – een erfdienstbaarheid om van/naar het perceel aan de Dorpsstraat 43 te komen en te gaan van/naar de openbare weg (Dorpsstraat). Reclamant heeft van deze erfdienstbaarheden kennis kunnen nemen bij de aankoop of aanhuur van zijn/haar perceel, nu deze rechten op gebruikelijke wijze zijn vastgelegd in notariële akten die publiekelijk raadpleegbaar zijn via het Kadaster.

3	**Reclamant 3**	**Beantwoording**
3.1	Op 23 juli 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Reclamant maakt kenbaar bezwaar te hebben tegen de wijziging van het omgevingsplan, omdat de wijziging niet in overeenstemming is met gemeentelijk beleid. Ontsluiting van het plangebied is volgens reclamant niet onderzocht op (relevante) ruimtelijke aspecten. Ook betreft het niet	Reclamant geeft aan dat de wijziging in strijd is met gemeentelijk beleid, maar maakt in de zienswijze niet kenbaar welke strijdigheid/strijdigheden dit betreft. In de motivering behorende bij het TAM-IMRO-plan (hierna te noemen: plan) is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid. Volledigheidshalve verwijzen wij graag naar hoofdstuk 4 van deze motivering en in het bijzonder paragraaf 4.4. Tevens maakt reclamant kenbaar dat ontsluiting van het plangebied niet is onderzocht op (relevante) ruimtelijke aspecten. Dit argument wordt door reclamant echter niet (nader) onderbouwd. Gelet op het punt dat het perceel decennia lang bewoond is geweest, leidt de bouw tot een nieuwe woning niet tot een andere situatie dan dat er al lang was. Zeker niet als dit wordt afgezet tegen de huidige bouw- en

	enkel herstel van een omissie en is er geen duidelijk participatiebeleid gevoerd. Tevens is kostenverhaal niet conform wettelijk geldende bepalingen.	gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de functie ‘Centrum’ en het punt dat het toegestane gebruik wordt teruggebracht tot alleen wonen. In het kader van participatie zijn binnen de gemeente Lingewaard de ‘’Verordening participatie Lingewaard 2025’’ en ‘’Participatiebeleid Lingewaard 2024’’ van toepassing. Omdat het herstel van een omissie (eerder bestaande woonfunctie) betreft, speelt participatie slechts een beperkte rol. In het plan worden kaders geboden voor het realiseren van een nieuwe woning. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indient. Hierbij dient o.a. voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Welstandsnota en mag er geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals bijvoorbeeld in het kader van bezonning en/of privacy. Er zal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving zodra de aanvraag omgevingsvergunning - in verband met het realiseren van een nieuwe woning - is ingediend. Reclamant maakt kenbaar dat kostenverhaal niet conform wettelijk bepalingen is georganiseerd. Dit argument is echter niet nader onderbouwd. De gemeente neemt de kosten voor haar rekening omdat er sprake is van het herstel van een omissie. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Zie ook zienswijze 6)

4	**Reclamant 4**	**Beantwoording**
4.1	Op 25 juli 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Reclamant maakt kenbaar in beginsel geen bezwaar te hebben tegen de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe woning op onderhavige locatie. Wel heeft reclamant bezwaar tegen de verruimde bouwmogelijkheden en de afwijkende goot- en bouwhoogte van 8 en 11 meter. Volgens reclamant heeft dit gevolgen voor bezonning van omliggende bebouwing en percelen en leidt dit (mogelijk) tot waardevermindering van het pand.	Het gebouw aan de Dorpsstraat 43 te Bemmel is decennialang in gebruik geweest als woning. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’ is de woonfunctie onbedoeld wegbestemd met als gevolg dat op de begane grond niet langer gewoond mag worden. Echter had deze actualisatie enkel procedurele vernieuwing moeten omvatten en geen inhoudelijke wijzingen. Door middel van dit TAM-IMRO-plan (hierna te noemen: plan) zal de woonfunctie worden hersteld. In het plan worden kaders geboden voor het realiseren van een nieuwe woning. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indient. Hierbij dient o.a. voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (daglicht, ventilatie e.d.) en de Welstandsnota en mag er geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals bijvoorbeeld in het kader van bezonning en/of privacy. Er zal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving zodra de aanvraag omgevingsvergunning - in verband met het realiseren van een nieuwe woning - is ingediend. Erkend wordt dat op basis van dit plan ruimere bouwmogelijkheden worden geboden dan momenteel van toepassing op basis van bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’. Om de bouwmogelijkheden alsnog (enigszins) te beperken besluiten wij ambtshalve artikel 6.4.2 lid e (inhoudsmaat van 850 m3) jo. artikel 6.6 (afwijkende goot- en bouwhoogte) te laten vervallen.

		De definitie van het peil is opgenomen in artikel 1.36 van de (ontwerp)planregels. Ter verduidelijking op deze definitie het volgende. De nieuwe woning mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd (artikel 6.4.2 van de planregels). Het bouwvlak is midden op het perceel gesitueerd, als gevolg waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst. Op grond van artikel 1.36 van de (ontwerp)planregels is het peil daarom de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het oorspronkelijke maaiveld. Voor zover reclamant meent schade te leiden in de vorm van waardevermindering van zijn woning door de binnenplanse omgevingsvergunning staat het hem vrij om een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen (artikelen 15.1, lid 2, en 15.3 van de Omgevingswet).

5	**Reclamant 5**	**Beantwoording**
5.1	Op 26 juli 2025 is door reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Reclamant maakt kenbaar te beschikken over een woning/bedrijfspand welke te koop staat. Een potentiële koper had de intentie om hier te gaan wonen, maar dit verzoek is volgens reclamant door bevoegd afgewezen. Ten gevolge hiervan heeft de koop niet plaatsgevonden. Reclamant concludeert dat een dergelijke wijziging bij Dorpsstraat 43 wel mogelijk blijkt en is van mening dat er sprake is van ongelijke behandeling. Indien de wijziging van het omgevingsplan definitief wordt vastgesteld, wenst reclamant hiervoor ook toestemming te verkrijgen.	Reclamant heeft in februari 2025 geïnformeerd of het mogelijk is om de centrumfunctie te wijzigen in wonen en zo bewoning op de begane grond mogelijk te maken. Op 1 april 2025 is kenbaar gemaakt dat wij onderzocht hebben of het mogelijk is de bestaande winkelruimte op de begane grond in gebruik te nemen als woning. Op dit moment is enkel bewoning op de verdieping mogelijk en is maximaal 1 woning toegestaan. Er is kenbaar gemaakt dat omzetting naar een woonruimte op de begane grond vanuit gemeentelijk beleid denkbaar wordt geacht.

6	**Reclamant 6**	**Beantwoording**
6.1	Op 29 juli 2025 is door reclamant een pro-forma zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO-plan (hierna te noemen:plan) waarin wordt verzocht de aanvullende gronden binnen een nader te stellen termijn aan te vullen. De inhoudelijke gronden zijn op 7 augustus 2025 ingediend en op 11 augustus 2025 door ons ontvangen. Namens reclamant wordt	Het gebouw aan de Dorpsstraat 43 te Bemmel is decennialang in gebruik geweest als woning. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ‘’Kom Bemmel’’ (vastgesteld 21 juni 2011) is de woonfunctie (die opgenomen was in het voorgaande bestemmingsplan) onbedoeld wegbestemd met als gevolg dat op de begane grond niet langer gewoond mag worden. Echter had deze actualisatie enkel procedurele vernieuwing moeten omvatten en geen inhoudelijke wijzingen. Naar aanleiding van zienswijzen wordt de raad voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen waardoor de toegestane hoogte in lijn is met het eerdere bestemmingsplan (bouwhoogte 4,5 meter).

	kenbaar gemaakt dat het plan een planologisch kader schept voor een nieuwbouwwoning aan de Dorpsstraat 43 te Bemmel. Dit terwijl zich op deze locatie momenteel een oude, vervallen en onbewoonde (nood)woning bevind. Op 22 oktober 1949 is er een vergunning verleend voor het bouwen en tijdelijk bewonen van dit eenlaagse bouwwerk. Volgens reclamant is het bouwwerk om onbekende redenen én in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, gerealiseerd en tot op heden illegaal permanent in stand gehouden. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag niet op de begane grond gewoond worden en de eenlaagse (nood)woning beschikt enkel over een begane grond. Omdat de woning al langer dan 1 jaar onbewoond is, slaagt een beroep op het overgangsrecht niet. Het plan voorziet in de verwijdering van de illegaal in stand gelaten tijdelijke (nood)woning op kosten van de gemeente. Reclamant kan zich niet verenigen met het plan, omdat hij een verdere intensivering van het gebruik van het achtererfgebied onwenselijk vindt. Vooral gelet op het huidige gebruik van de inrit door de omliggende bedrijven en bewoners en in het bijzonder de kwetsbare cliënten van Fitpunt. Het plan voldoet niet aan de norm van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, niet aan andere wettelijke bepalingen uit de Omgevingswet en niet aan gemeentelijk beleid.	Voor wat betreft de verkeerssituatie geldt dat de woning sinds jaar en dag in gebruik was met daarbijbehorende verkeersbewegingen. Dit zal in de nieuwe situatie niet anders zijn waardoor er geen sprake is van verslechtering van de verkeerssituatie. In reactie op zienswijze 2 is zelfs onderbouwd dat er sprake is van een (planologische) verbetering. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het TAM IMRO-Omgevingsplan en het kostenverhaal is de kern van (verplicht) kostenverhaal dat een initiatiefnemer van een bouw- of verbouwproject de kosten betaalt voor publieke voorzieningen die voor het project nodig zijn, omdat hij daar ook van profiteert. Zoals volgt uit de plantoelichting voorziet het voorliggende TAM IMRO-Omgevingsplan in het herstel van een omissie, waarbij de oorspronkelijke woonbestemming van het perceel in het voorgaande bestemmingsplan per abuis is wegbestemd. Met het voorliggende TAM IMRO-Omgevingsplan wordt deze planologische situatie hersteld, zodat de feitelijke situatie weer in overeenstemming is met het omgevingsplan. Tegen deze achtergrond is in de overeenkomst tussen de eigenaar van het perceel en gemeente vastgelegd dat de gemeente de kosten draagt. De kosten voor de bouw van de nieuwe woning komen volledig voor rekening van de eigenaar van het perceel. Anders dan reclamant stelt, wordt de wettelijke plicht van artikel 13.11 van de Omgevingswet om verhaalsplichtige kostensoorten te verhalen niet terzijde geschoven. Artikel 13.11 van de Omgevingswet verplicht uitsluitend tot kostenverhaal bij aangewezen activiteiten. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is deze aanwijzing uitgewerkt, die uitsluitend bouwplannen betreft. Vooropgesteld zij dat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit geen gebruiksactiviteiten als kostenverhaalplichtig zijn aangewezen. Omdat de omzetting van de functie ‘Centrum’ naar de functie ‘Wonen’ zelf geen bouwactiviteiten met zich meebrengt, biedt de Omgevingswet geen grondslag voor verplicht kostenverhaal. De omzetting van de gebruiksfunctie is geen verhaalbare kostensoort, zodat de gemeente niet verplicht is om deze kosten te verhalen. De door reclamant aangehaalde kosten voor ‘*slopen* […] *van opstallen’* (onderdeel A5 van Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) betreft een kostensoort in relatie tot onderdeel A2, namelijk indien sprake is van verwerving van gronden ten behoeve van de uitvoering van werken. Die situatie doet zich hier niet voor. De kosten voor het slopen van de bestaande (nood)woning, die de gemeente conform de overeenkomst draagt, is geen verhaalsplichtige kostensoort. Van handelen in strijd met artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit is dan ook geen sprake. Voor zover reclamant betoogt dat het kostenverhaal niet is geborgd omdat daarover geen regels zijn opgenomen in het omgevingsplan zelf, merkt de gemeente op dat publiekrechtelijk kostenverhaal is uitgesloten als het kostenverhaal al contractueel is verzekerd (artikel 13.13, lid 3, Ow). De economische uitvoerbaarheid van het TAM IMRO-Omgevingsplan is door de overeenkomst geborgd.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het TAM-IMRO-plan besluiten wij ambtshalve artikel 6.4.2 lid e jo. artikel 6.6 te laten vervallen. Op basis van het kavelpaspoort zijn de opgenomen afwijkende goot- en bouwhoogte niet vergunbaar en wordt normaliter ook geen inhoudsmaat vastgelegd voor plannen die geen betrekking hebben op het buitengebied.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Dorpsstraat 43 in Bemmel op de volgende punten:

- artikel 6.4.2 lid e (inhoudsmaat van 850 m3) jo. artikel 6.6 (afwijkende goot- en bouwhoogte) te laten vervallen;
- lid e (inhoudsmaat woning) te laten vervallen;
- de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en aan-en uitbouwen (artikel 6.4.3 lid c) terug te brengen naar 40 m²;
- de maximale goothoogte op de afbeelding te schrappen;
- de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 4,5 meter;
- 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.