# Aan de raad van de gemeente Lingewaard

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Dorpstraat 58 Gendt; realisatie 12 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen |
| Portefeuillehouder | M.J.A. van den Bos |
| Zaaknummer collegevoorstel | ZS-1337744 |

## Beslispunten

1. Het college positief te adviseren op de aanvraag omgevingsvergunning (ruimtelijk deel van de bouwactiviteit; afwijken regels omgevingsplan) voor het realiseren van 12 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen, Dorpstraat 58 Gendt.

## Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 12 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen op het perceel Dorpstraat 58 Gendt. Op dit perceel op de hoek met De Kruigang, aan de rand van het centrum van Gendt staat nu het vervallen en deels gesloopte pand ‘Im weissen Rösl’. De aanvraag past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en heeft betrekking op het ‘afwijken van regels van het omgevingsplan’.
Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad bepaald in welke situaties bij aanvragen om een omgevingsvergunning een bindend advies van de raad nodig is voordat het college kan besluiten op de aanvraag. De raad heeft bij besluit van 11 mei 2023 de Lijst bindend advies en verplichte participatie voor een BOPA (‘de Lijst’) vastgesteld.
Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard bindend advies. Het college mag daar niet van afwijken. De raad mag alleen een negatief advies geven binnen de juridische kaders (dus in het kader van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL), voorheen ‘een goede ruimtelijke ordening’). Er wordt getoetst of er sprake is van een balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.
Volgens de Lijst moet de raad bindend advies uitbrengen voor categorie Bebouwde kom, C1 Wonen - projecten voor uitbreiding binnen de bestaande bebouwde komgrens, vanaf 20 woningen.
De raad heeft in bovengenoemd besluit van 11 mei 2023 vastgelegd dat voor alle gevallen waarvoor een verplicht bindend advies geldt ook aan participatie moet worden gedaan (verplichte participatie). Volgens het Participatiebeleid Lingewaard en het Toetsingskader verplichte participatie voor initiatiefnemers moet de aanvrager bij de aanvraag een participatieverslag indienen.

## Beoogd effect

Een positief bindend advies opdat de omgevingsvergunning voor het realiseren van 12 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen, Dorpstraat 58 Gendt kan worden verleend.

## Argumenten

*1.1.De aanvraag past niet binnen het geldende (tijdelijk) deel van het omgevingsplan en staat op de door de raad vastgestelde Lijst voor bindend advies*

Op het perceel staat nu een vervallen en al deels gesloopt horecapand. De huidige bestemming ‘Gemengd - 1’- met de functieaanduiding ‘horeca van categorie 3’ is al lang niet meer actueel en bovendien ook niet meer wenselijk. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 12

appartementen en 8 beneden-bovenwoningen op perceel. Volgens de door de raad vastgestelde Lijst moet de raad hierover een bindend advies uitbrengen

1.2 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Deze locatie nabij het centrum van Gendt met omliggende woon- en gemengde bebouwing, maakt het perceel geschikt voor woningbouw.
Aan dit plan is een jarenlange voorbereiding (de eerste plannen dateren al vanuit 2021) en voortdurende afstemming met de gemeente over o.a. wensen en haalbaarheid vooraf gegaan. Vanuit de intaketafel en een daaropvolgend werkatelier begin 2024 is geadviseerd dat de herontwikkeling op dit perceel wenselijk is mits voldaan wordt aan eisen vanuit o.a. welstand, stedenbouw, groen, verkeer en parkeren, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het realiseren van woningen in Lingewaard heeft natuurlijk prioriteit maar de concrete invulling van een bouwperceel blijft een uitdaging en vraagt zorgvuldigheid en aandacht voor bovengenoemde aspecten. Uiteindelijk is er nu een concrete aanvraag ingediend met een half-verdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw. Het bouwplan is opgenomen in het Woningbouwprogramma Lingewaard 2025. Het levert een bijdrage aan en voldoet aan de woningbouwafspraken van de Woondeal 2.0.
Het bouwplan is meerdere malen met de welstandscommissie besproken en voorliggende aanvraag voldoet aan de gestelde eisen welstand. Voor de maximaal toegestane hoogte is op verbeelding een maximale maat van 14 meter voor het appartementengebouw en 11 meter voor de beneden- bovenwoningen opgenomen. In de directe omgeving is binnen de bestemming ‘Gemengd 1’ een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Vanuit welstand en stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat het bouwvolume van het appartementengebouw met deze bouwhoogte akkoord is.
Van de benodigde 30 parkeerplaatsen worden er 22 op eigen terrein gerealiseerd. Er komen 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 14 verdeeld op twee privé-parkeerterreinen. De resterende 8 parkeerplaatsen kunnen blijkens het uitgevoerde parkeeronderzoek in de openbare ruimte worden opgevangen.
Klimaatadaptatie, voorkomen van hittestress en bevorderen van biodiversiteit zijn aspecten die bij de inrichting en groene aankleding van het bouwplan en het perceel nadrukkelijk getoetst worden en als voorwaardelijke verplichting in de vergunning worden opgenomen.
Onder de Omgevingswet worden afwijkingen van het omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Ondanks dat er bij 6 appartementen (gelegen aan de Dorpstraat) geen geluidluwe verblijfs- en buitenruimte is concluderen wij dat sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit omdat gebleken is dat het bij bouwplannen als deze (het realiseren van een appartementencomplex), in een centrumomgeving, op een hoeklocatie waarbij tevens ook invulling wordt gegeven aan de wens om betaalbare woningen te bouwen (dus woningen met een kleinere oppervlakte) in relatie tot de beperkte omvang van het plangebied, niet mogelijk is om aan deze criteria te voldoen.
Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*1.3.Voldoende participatie heeft plaatsgevonden*

Deze aanvraag valt onder de door de raad verplicht gestelde participatie. Door aanvrager is een tweetal verslagen ingediend (bijlage 4). Betrokkenen hebben op twee momenten de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van en vragen te stellen over het initiatief. Initiatiefnemer heeft de verslagen hiervan aangeleverd. Op basis hiervan trekken wij de conclusie dat belanghebbenden in een vroegtijdig stadium en in voldoende mate zijn betrokken bij dit initiatief.

## Kanttekeningen

--

## Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen

## Communicatie en participatie

Participatie in het kader van de voorbereiding van deze aanvraag van de omgevingsvergunning is verplicht (staat op de door de raad vastgesteld Lijst van verplichte participatie) en heeft plaatsgevonden.
Volgens de Verordening commissie Ruimte kunnen inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, instellingen of bedrijven en andere betrokkenen tijdens de commissievergadering het spreekrecht uitoefenen. Betrokkenen worden hierover geïnformeerd.

## Voortgang

Na afgifte van een positief bindend advies kan de Odra in mandaat de vergunning verlenen.
Indien de raad negatief adviseert, moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.
Tegen verlening of weigering van de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend.

## Duurzaamheid

In de motivering is aangegeven dat om wateroverlast te voorkomen een groot deel van het terrein onverhard blijft. Hittestress wordt tegengegaan door te zorgen dat de geplande nieuwbouw goed geïsoleerd wordt conform de huidige normen/koelbehoefte. Het projectgebied rondom de woningen zal zo groen mogelijk worden ingericht met zo min mogelijk verharding.
De buitenberging wordt bekleed met verduurzaamde houten delen. Het platte dak van de buitenbergingen wordt uitgevoerd in een houten balklaag met verlijmde spaanplaat en sedum dakbedekking. Op de achterpaden bij de bergingen komt verlichting op schemerschakeling.

## Bijlagen

1. Aanvraag
2. Ruimtelijke motivering ETFAL
3. Verbeelding bij de motivering ETFAL
4. participatieverslagen
5. Groen- en inrichtingsplan
6. Parkeeronderzoek
7. Parkeerbehoefte-onderzoek
8. Akoestisch onderzoek
9. Raadsbesluit bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Dorpstraat 58 Gendt (realiseren 12 appartementen en 8 beneden-bovenwoningen)

Bemmel, 26 augustus 2025

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

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs