

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Salvia 9, Bemmeler
Portefeuillehouder M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel ZS-1436317

Beslispunten

1. Het college positief te adviseren op de aanvraag omgevingsvergunning (ruimtelijk deel van de bouwactiviteit, afwijken regels omgevingsplan) voor het plaatsen van 5 woonunits ten behoeve van de huisvesting van 20 medewerkers op het perceel Salvia 9, Bemmeler.

Inleiding

Op 20 november 2024 heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van 5 woonunits ten behoeve van de huisvesting van 20 medewerkers op het perceel Salvia 9 in Bemmeler. De units worden voor de duur van maximaal 10 jaar geplaatst. De aanvraag past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en heeft betrekking op het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit en het afwijken van regels van het omgevingsplan. De reguliere procedure wordt gevolgd. De 5 units zijn na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning al geplaatst, waardoor het een verzoek tot legalisatie betreft.

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 verzwamd bindend advies. Het college mag daar niet van afwijken. De raad mag alleen een gemotiveerd 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 Buitengebied, D1 Wonen, 'Projecten voor uitbreiding buiten bestaande komgrens, vanaf 3 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 plaatsen van de 5 woonunits ten behoeve van de huisvesting van 20 medewerkers 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

De gevraagde 5 units zijn ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke werknemers voor de duur van maximaal 10 jaar. Dit in afwachting van een meer structurele grootschaligere oplossing.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan “Bergerden”, vastgesteld op 4 februari 2016, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel van uitmaakt. De plaatsing van de 5 units is in strijd met het bestemmingsplan “Bergerden”, omdat het plan niet past binnen de regels van artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels. In artikel 4.6.2 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers” zijn voorwaarden opgenomen waaronder tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan. De 5 units voldoen niet aan de volgende voorwaarden:

- In artikel 4.6.2 lid d staat dat de huisvesting tijdelijk is en niet meer dan 9 maanden aaneengesloten mag bedragen. De units zijn jaarrond aanwezig.
- In artikel 4.6.2 lid g staat dat de niet-zelfstandige woonunits of caravans uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak mogen worden geplaatst en tijdelijk van aard zijn, buiten het teeltseizoen zijn er geen woonunits of caravans aanwezig. De units zijn het gehele jaar aanwezig.
- In artikel 4.6.2 lid h staat dat de goothoogte van de niet-zelfstandige woonunits of caravans niet meer dan 3 m bedraagt. De units hebben een hoogte van 3,45 meter.
- In artikel 4.6.2 lid j staat dat gezamenlijke vloeroppervlakte aan woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting maximaal 120 m² bedraagt. De oppervlakte van de 5 units tezamen bedraagt 340 m².

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het omgevingsplan worden afgeweken. Dit kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) via een reguliere procedure. 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

Onder de Omgevingswet worden afwijkingen van het omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), onder het oude recht ‘een goede ruimtelijke ordening’.

Uit de aangeleverde onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens voldoet de ontwikkeling aan de gemeentelijke kaders met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten (Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Lingewaard 2025).

De 5 units worden op een fraaie manier ten opzichte van elkaar gesitueerd waarbij er een centrale ontmoetingsruimte wordt gecreëerd. Daarnaast worden de units groen ingepast.

De overschrijding van de hoogte van de units is beperkt en ondergeschikt aan de naastgelegen kassen. De overschrijding van de totale vloeroppervlakte van de units is door de ligging van de units aan het einde van een doodlopende weg, door de nabijheid van de kassen (waardoor er een duidelijke relatie is tussen woonunits en het bedrijf) en het ontbreken van woningen in de directe nabijheid, ruimtelijk acceptabel. Daarnaast komt de grotere woonoppervlakte en hoogte ten gunste van het woon- en leefklimaat van de gebruikers. Met betrekking tot de woonoppervlakte voldoen de units tevens aan de SNF/Roemer-norm. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en aanvaardbaar.

1.3. Voldoende participatie heeft plaatsgevonden

Deze aanvraag valt onder de door de raad verplicht gestelde participatie. Door aanvrager is een participatieverslag toegevoegd. Op basis hiervan trekken wij de conclusie dat voldoende participatie heeft plaatsgevonden.

Kanttekeningen

--

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor het verhaal van de kosten sluiten we voor verlening van de vergunning een anterieure overeenkomst.

Communicatie en participatie

Participatie in het kader van de voorbereiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning is verplicht en heeft plaatsgevonden aan de hand van het Toetsingskader verplichte participatie Lingewaard. Daartoe is bij de aanvraag een participatieverslag toegevoegd. 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 omgevingsvergunning worden verleend. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, moet ook een vergunning Wet goed verhuurderschap (Wgv) aangevraagd worden.

Indien de raad negatief adviseert, moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.

Tegen verlening of weigering van de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend.

Duurzaamheid

Er is sprake van een tijdelijke situatie. De units worden voor de duur van maximaal 10 jaar geplaatst. De units worden landschappelijk ingepast waarbij rekening is gehouden met bestaand groen. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan ingediend. In de motivering ETFAL is onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de milieuaspecten en dat er met de uitvoering van het plan sprake is van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bijlagen

1. ETFAL-motivering
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Plattegronden en gevels
4. Situatietekening
5. Participatieverslag
6. Raadsvoorstel
7. Concept Raadsbesluit

Bemmel, 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