

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	30 juni 2026	14 juli 2026	D.253025 Z.070205

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma Ruimte

**Onderwerp TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22n
Lienden Gildeland**

Vorgesteld besluit

1. Het wijzigingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Gildeland Lienden, met IMRO-code NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OVA1, gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Op 23 december 2025 is het ontwerp-TAM-omgevingsplan Gildeland voor zes weken ter inzage gelegd. Het omgevingsplan maakt de realisatie van 70 woningen mogelijk op de locatie Gildeland in Lienden. Tijdens de inzageperiode zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van twee zienswijzen is het omgevingsplan gewijzigd. Ook zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan opgenomen. Het omgevingsplan, met de bijbehorende wijzigingen, kan worden voorgelegd aan de raad voor vaststelling.

1. Inleiding

Op 12 maart 2025 heeft het college principe-medewerking verleend aan een woonontwikkeling in Lienden. Deze woonontwikkeling ziet toe op de realisatie van 70 woningen op het Gildeland in Lienden. De locatie heeft een oppervlakte van 1,7 hectare en is gelegen ten noorden van het winkelcentrum in Lienden.

De locatie is verdeeld in verschillende kadastrale percelen. Op deze percelen is het bestemmingsplan 'Kernen Buren' van toepassing. Ieder perceel heeft een enkelbestemming en kan de volgende functies hebben: 'Tuin – Gaarde', 'Detailhandel', 'Groen – Beplantingsstrook' of 'Verkeer'.

Om de realisatie van 70 woningen mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het vigerende planologische kader. De initiatiefnemer, een samenwerking tussen Thius en Klasiro B.V., heeft hiervoor een ontwerp-omgevingsplan opgesteld.

Het ontwerp gaat uit van de realisatie van de volgende woningen:

1. 41 sociale huurwoningen;
2. 15 betaalbare koopwoningen;
3. en 14 dure koopwoningen.

Omdat het nog niet mogelijk is om dit concept-wijzigingsplan digitaal te publiceren via het Omgevingsloket met behulp van de STOP/TPOD-methodiek (Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten), wordt dit concept-wijzigingsplan ter inzage gelegd als concept-TAM-IMRO-plan. Via de 'Tijdelijke alternatieve maatregel' (TAM) is het mogelijk om een wijziging van het omgevingsplan te publiceren via de oude IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening).



Via de TAM-IMRO-methode wordt het wijzigingsbesluit Gildeland gepubliceerd als een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Buren. In dit geval wordt dit wijzigingsplan opgenomen als hoofdstuk 22n van het omgevingsplan Buren.

Het ontwerp-omgevingsplan is ter inzage gelegd op 23 december 2025. Tijdens de inzageperiode zijn vier zienswijzen ingediend; deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Naar aanleiding van twee zienswijzen wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het omgevingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op de onderdelen bodem, archeologie, geluid, natuur en stikstof.

2. Doel / meetbaar effect

- Het wijzigingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Gildeland Lienden, met IMRO-code NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OVA1, gewijzigd vast te stellen.
- De nota van zienswijzen vast te stellen.

3. Wettelijke- en beleidskaders

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

4. Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan het woonprogramma

Het initiatief is getoetst aan de criteria van het Woningprogramma 2020–2030. De gemeente Buren biedt op basis van dit programma ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. Dit initiatief, waarbij 70 woningen worden toegevoegd in Lienden, past binnen deze beleidsdoelstelling. Wel wordt opgemerkt dat 15 woningen in de categorie betaalbare koop in het hoogste segment vallen. De reden dat we deze woningen in de hoogste categorie betaalbare koop inpassen vloeit voort uit de grote hoeveelheid sociale huurwoningen (59%) en forse aankoop van de bestaande locatie waardoor de exploitatie negatief is. Met deze keuze wordt het verlies enigszins beperkt.

Tevens heeft overleg met de provincie plaatsgevonden over een subsidieaanvraag in het kader van *Steengoed Benutten*, waaruit blijkt dat er sprake is van een financieel tekort.

1.2 Het initiatief past binnen de criteria van de omgevingsvisie Buren

De omgevingsvisie van de gemeente Buren geeft aan dat voor de kern Lienden initiatieven die zorgen voor een 'evenwichtige groei' dienen te worden gestimuleerd. In dit kader is het plangebied specifiek aangewezen als een locatie waar woningbouw kan plaatsvinden. Dit betekent dat het initiatief binnen het zoekgebied voor woningbouw past.

1.3 Het initiatief voldoet aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

De ruimtelijke onderbouwing van het omgevingsplan is ambtelijk, in samenspraak met verschillende instanties, getoetst. De ambtshalve wijzigingen zijn eveneens binnen het ruimtelijke proces beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het omgevingsplan kan (gewijzigd) door de raad worden vastgesteld.

2.1. De nota van zienswijzen kan worden vastgesteld

Naar aanleiding van twee zienswijzen zijn enkele aspecten in het omgevingsplan gewijzigd. Het omgevingsplan kan daarom in gewijzigde vorm door de raad worden vastgesteld. In de zienswijzen zijn geen gronden aangevoerd die het plan evident onuitvoerbaar maken.

5. Kanttekeningen

1.1 Ten aanzien van het aspect gezondheid, is voor de uitvoering van het planvoornemen het opnemen van twee spuitzones juridisch noodzakelijk

In het omgevingsplan zijn twee spuitzones opgenomen op twee agrarische percelen. Het opnemen van deze spuitzones is, gelet op de jurisprudentie van de Raad van State, noodzakelijk. Indien geen spuitzones op deze percelen worden opgenomen, is het omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'gezondheid' juridisch onvoldoende verdedigbaar.

In een eventuele beroepsprocedure kan het omgevingsplan als onuitvoerbaar worden beschouwd door de Raad van State indien geen spuitzone is opgenomen. Iets, wat deze woonontwikkeling in de uitvoering zal belemmeren.

In de ruimtelijke procedure is aan de eigenaren (tevens indieners van twee zienswijzen) is over compensatie gesproken. Hierover zijn gesprekken gevoerd, met de eigenaren is nog geen overeenstemming bereikt over een compensatieregeling.

2.1 Na besluitvorming door de raad is het omgevingsplan nog niet onherroepelijk

Na besluitvorming door de raad is het wijzigingsplan nog niet onherroepelijk. Als de raad het omgevingsplan vaststelt, wordt het omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Na het verstrijken van de beroepstermijn wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk, mits geen beroep is ingesteld.

6. Financiële consequenties

Het kostenverhaal is geregeld via een afgesloten anterieure overeenkomst.

7. Juridische consequenties

Na vaststelling van het omgevingsplan wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het omgevingsplan onherroepelijk. Beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

8. Participatie

De initiatiefnemers hebben voor deze ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd met mogelijke belanghebbenden. De uitwerking van deze omgevingsdialoog is opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan. De participatie heeft plaatsgevonden binnen de door de raad vastgestelde participatiekaders, zoals vastgelegd in het vigerende participatiebeleid van de gemeente Buren.

9. Toekomstoriëntatie

Het toevoegen van nieuwe woningen sluit aan op de ambitie uit de Toekomstoriëntatie om te investeren in een gevarieerd woningaanbod, het bevorderen van doorstroming, het realiseren van gemengde wijken en het versterken van lokale voorzieningen.

10. Uitvoering

- Planning

Het omgevingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd.

- Communicatie

Het omgevingsplan wordt als TAM IMRO plan in het Omgevingsloket gepubliceerd.

De bekendmaking van de ter inzage legging wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad en via de Officiële Publicaties.

- Evaluatie

n.v.t.

11. Bijlagen

1. Motivering Gildeland Lienden Omgevingsplan (inclusief regels en verbeelding)
2. Nota van zienswijzen
3. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester