

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

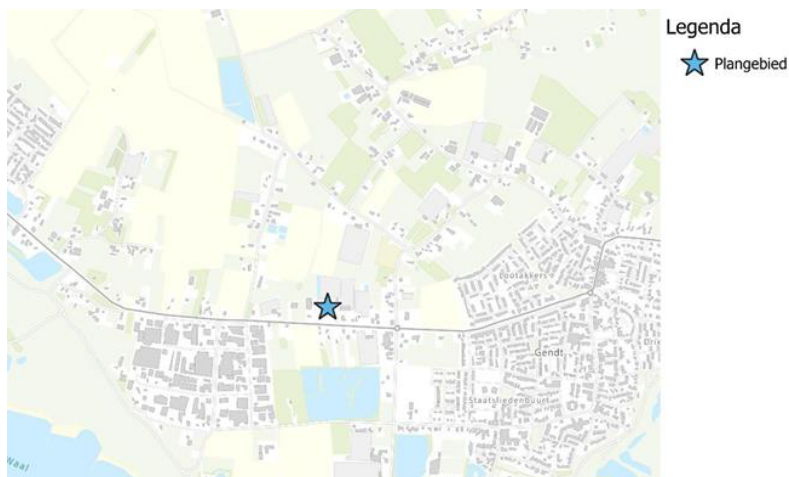
Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a, Gendt
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1490542

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt' ongewijzigd vast te stellen, onder planidentificatie NL.IMRO.1705.327-VG01;
3. In het hiervoor genoemd TAM-Omgevingsplan geen regels omtrent het kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Op het perceel Langstraat 46a te Gendt is een tuincentrum gevestigd met de functie 'Detailhandel'. De eigenaar van dit perceel (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het tuincentrum te beëindigen en de functie 'Detailhandel' hiermee te wijzigen naar 'Wonen'. Het voornemen bestaat om de bedrijfsbebouwing (1.790 m²) en kassen (2.000 m²) te slopen, waarbij er naast de bestaande burgerwoning ter compensatie twee extra woningen worden toegestaan op het perceel. De initiatiefnemer is voornemens deze twee bouwkvavels (na afronding van de procedure) te koop aan te bieden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient het omgevingsplan te worden gewijzigd, waarvoor het voorliggende TAM-omgevingsplan is opgesteld.



Globale ligging plangebied



Ligging plangebied (rood omlijnd) in de directe omgeving

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan lag ter inzage van 13 november tot en met 24 december 2025. Binnen die termijn is één zienswijze ingediend. Deze is in de bijgevoegde reactienota van een reactie voorzien.

Argumenten

1.1. In de Reactienota Zienswijzen is aangegeven dat de ingekomen zienswijze geen aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het TAM-Omgevingsplan.

Eén zienswijze is ingediend door een omwonende van het plangebied. De zienswijzen heeft betrekking op de verkeersveiligheid. In de Reactienota Zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

2.1 Een functiewijziging naar 'Wonen' verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Op basis van het functieveranderingsbeleid valt het tuincentrum in de categorie 'overig'. Die categorie geeft enige ruimte voor maatwerk. Door de functieverandering naar wonen verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Ook verdwijnt een verkeer aantrekkende functie door het saneren van het tuincentrum met bijbehorende voorzieningen.

2.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onder de Omgevingswet worden wijzigingen van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de toekomstige situatie wordt het tuincentrum beëindigd waarbij de bedrijfsbebouwing en het kassencomplex worden gesloopt. De functie 'Detailhandel' wordt omgezet naar 'Wonen' waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. In de motivering wordt ingegaan op het plan en verschillende relevante aspecten zoals verkeer alsmede de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel juridisch planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Er is dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en deze is integraal onderbouwd.

2.3 De wettelijke procedure om (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan te wijzigen moet worden gevolgd

Op de voorbereiding van een wijziging van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt onder andere in dat het ontwerp TAM-omgevingsplan (bijlage) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt vervolgens het TAM-omgevingsplan vast. Na vaststelling ligt het vastgestelde TAM-omgevingsplan wederom zes weken ter inzage met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Bovendien dient een ontwerp TAM-omgevingsplan vóór 1 januari 2026 ter inzage gelegd te worden.

De beoogde ontwikkeling maakt dat in het TAM-omgevingsplan kostenverhaalsregels moeten worden opgenomen voor het kostenverhaal in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Dit kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe is in dit geval een kostenverhaalsovereenkomst opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Hierdoor is het kostenverhaal (inclusief nadeelcompensatie) verzekerd.

Er bestaan geen kanttekeningen voor dit plan.

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Voor het plan is op 18 november een overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is de financieel-economische uitvoerbaarheid aangetoond.

De indiener en initiatiefnemer worden op de hoogte gebracht.

Na vaststelling ligt het plan zes weken ter inzage. Bij het uitblijven van beroep wordt het plan onherroepelijk en kan met de uitvoering worden gestart.

1. Ruimtelijke motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt (met bijlagen)
2. Regels TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt (met bijlagen)
3. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt
4. Concept Raadsbesluit vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt
5. Reactienota TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Langstraat 46a in Gendt

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

dr. P.T.A.M. Kalfs