Nota zienswijzen TAM omgevingsplan Molenweg 22 te Horssen

De Nota Zienswijzen bestemmingsplan Molenweg 22 te Horssen bestaat uit twee onderdelen. Onderdeel A betreft de beoordeling van de ontvankelijkheid. Onderdeel B betreft de beoordeling van de zienswijzen.

A. ontvankelijk

Vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 heeft het ontwerp TAM omgevingsplan 'Molenweg 22 te Horssen' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

Nr.	Indiener	Ontvangen	Opmerkingen
1.		12 januari 2026	De zienswijze is middels een mail ingediend. Het adres van de indieners van de zienswijze is onbekend.

B. Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1:	
Inhoud	**Beoordeling van de zienswijze**
1. De indieners van de zienswijze vindt het jammer dat het hertenkampje gaat verdwijnen. Het open karakter van deze entree zal voor eeuwig verdwijnen aldus de indiener van de zienswijze.	Het klopt dat het hertenkampje gaat verdwijnen. We kunnen het ons voorstellen dat dit jammer wordt gevonden. Zoals gebruikelijk bij een ruimtelijke afweging moeten er keuzes gemaakt worden. In dit geval prefereert woningbouw boven een hertenweide. Wel is in het plan nadrukkelijk rekening gehouden met het open karakter van het gebied. De bestaande landschappelijke structuur is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het plan. De bebouwing in het plan is gegroepeerd rondom een parkachtige tuin met een waterpartij. Deze tuin gaat over in het groene gebied rondom de Sint Bonifatiuskerk. Op deze wijze wordt het plangebied verbonden met het dorp.
2. De indiener van de zienswijze is van mening dat er betere plekken zijn voor 51 woningen. Als suggestie wordt de locatie tussen Molenweg 35 en Pannekoekstraat 4 genoemd.	De door de indiener van de zienswijze voorgestelde alternatieve locatie is niet aan de orde en daarom niet relevant. De locatie Molenweg 22 is gelegen binnen de bebouwde kom en is geschikt om omgezet te worden naar woningbouw. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het zogenaamde stedelijke gebied als vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 23 april 2020. Deze begrenzingen zijn vastgesteld met het doel een afweging te maken waar woningbouwplannen kunnen worden gerealiseerd en waar niet.
3. De indiener van de zienswijze constateert dat de mogelijke bouwhoogte van het huidige bedrijfsgebouw met één meter wordt verhoogd. Door deze wijziging wordt de mogelijkheid geboden om het huidige karakteristieke gebouw te vervangen door een rechthoekig blok. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de regels moeten aansluiten	De bouwhoogte in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied is 7 meter. Met deze planregel is het mogelijk om het huidige bedrijfsgebouw te vervangen door een rechthoekig blok. Een verhoging met één meter van de bedrijfsbebouwing sluit aan bij de hoogte van de nieuwe loods en geeft ruimte om in de toekomst het huidige pand aan te passen.

bij het huidige gebouw zodat het karakteristieke gebouw voor Horssen bewaard blijft.	De aannemer die is gevestigd in het huidige bedrijfspand heeft geen plannen om het huidige pand te gaan verbouwen. Het 'karakteristieke gebouw' zal dan ook intact blijven. De verhoging van de bouwhoogte heeft een technische achtergrond. Het terrein heeft een hoogteverschil, waarbij de Molenweg aan de westzijde ca. 1m hoger ligt dan grens van het plangebied aan de oostzijde. Voor het woningbouw deel wordt dit opgevangen door het terrein deels te verhogen met vrijkomende grond. Voor het bedrijfsdeel is dit niet mogelijk, omdat hier sprake is van een bestaande bedrijfsvestiging. Hier wordt het hoogteverschil bouwkundig in de nieuwe bedrijfsloods opgevangen, zodanig dat deze een zelfde bouwhoogte krijgt als de nieuwe woningen direct zuidelijk van de nieuwe bedrijfsloods.
4. De indieners van de zienswijze vragen zich af waarom de uitbreiding aan de voor- en zijkant van het huidige gebouw moet en niet achter de huidige bebouwing. De regels voor de bouw van de bedrijfsbebouwing zouden hetzelfde moeten zijn als voorheen. De regels voor de woningen die voor het bedrijfsgebouw gerealiseerd mogen worden zijn zodanig dat hier een vierkant blok gerealiseerd kan worden dat vergelijkbaar is met een bedrijf op een bedrijventerrein. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van deze woningen versterkt de visuele indruk van een bedrijf. De indiener van de zienswijze doet een suggestie om te kiezen voor een rij woningen aan de Molenweg met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 8 meter. Deze woningen zouden het aanzicht verfraaien en de vierkante hal wordt aan het zicht onttrokken.	Bij een ruimtelijke ontwikkeling is men gehouden aan diverse kaders. De eigendomsgrenzen is er daar één van. Uitbreiding achter de huidige bebouwing is geen optie, omdat het aannemersbedrijf hier geen eigendom heeft. Daarnaast ligt er ook een fysieke beperking in de vorm van een watergang. Rondom het plangebied loopt een watergang die in verband met de waterhuishouding niet aangetast kan worden. Een derde reden waarom uitbreiding aan de achterzijde niet voor de hand ligt is het feit dat een uitbreiding van de achterzijde een uitbreiding betekent richting het buitengebied. Een aantasting van het buitengebied is vanuit planologisch oogpunt niet gewenst. Ook voor bedrijven geldt dat inbreiding voor uitbreiding geldt. De toekomstige bedrijfshal komt aan de zijkant en zal volledig aan het zicht worden onttrokken door de woningen direct tegen de muur van de bedrijfshal. Deze woningen zullen specifiek voor deze plekken ontworpen worden en dienen aan te sluiten op het landelijke en dorpse karakter van Horssen.

	Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan staan criteria die de beeldkwaliteit van de woningen, maar ook de bedrijfsbebouwing, moeten borgen. In het ontwerp TAM omgevingsplan is het beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage bij de planregels. In de planregels is ~~g~~een goede koppeling gemaakt met het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 4 van de planregels) met de functie wonen (Artikel 8). Dit zal bij de vaststelling van het omgevingsplan aangepast worden. Ook artikel 4 (functie Bedrijf) zal worden aangepast zodat er een goede koppeling plaatsvindt met het Beeldkwaliteitsplan. Uiteraard moeten er ten behoeve van het plan ook parkeervoorzieningen worden aangelegd. Een deel van de parkeervoorzieningen van het woningbouwplan is voorzien aan de voorzijde van de rugwoningen. Deze parkeerplaatsen worden ingepast in het groen. Voor het appartementengebouw is een parkeervoorziening onder en achter het pand voorzien en voor de grondgebonden woningen aan de achterzijde. De parkeervoorzieningen in het plan zijn op een goede en nette manier opgenomen. De voorgestelde oplossing met een rij woningen aan de Molenweg om zo de vierkante bedrijfshal uit het zicht te halen is niet nodig omdat de bedrijfshal door de woningen op een goede manier wordt ingepast.
5. De indieners van de zienswijzen vinden een ‘woontoren’ van 15 meter hoog niet passen in Horssen. In een dorp als Horssen hoort geen hoogbouw. De indieners van de zienswijze zijn ook hier bezorgd over de komst van een blokkendoos.	In het plan is een appartementencomplex voorzien van 4 bouwlagen. Onder het complex komt een half verdiepte parkeergarage. Daarnaast wordt het terrein ter plekke van de half verdiepte parkeergarage opgehoogd, waardoor het complex visueel zal bestaan uit 4 bouwlagen. De voorzijde van het appartementencomplex is ruim opgezet met een parkachtige omgeving. Door deze ruime opzet is een iets hogere bouw dan gebruikelijk in Horssen passend. In het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel is van het omgevingsplan, staan specifiek voor het appartementengebouw voorschriften die de kwaliteit van het gebouw moeten garanderen. In het beeldkwaliteitsplan staat

	onder andere dat de materialisatie van de bovenste laag afwijkend moet zijn. Het is de bedoeling dat de bovenste bouwlaag een kleinere omvang krijgt. Door een dergelijk voorschrift, en ook andere voorschriften, wordt voorkomen dat er een gebouw wordt gerealiseerd met een te massief uiterlijk.
6. De indieners van de zienwijze zijn van mening dat de geplande woningen aan de Bredestraat een goot- en een nokhoogte moet krijgen van respectievelijk 5 en 8 meter. Net zoals de woningen aan de overzijde van de Bredestraat zodat de nieuwbouw beter aansluit bij de bestaande bebouwing.	In het bestemmingsplan Stedelijk Gebied dat voor een groot deel van toepassing is voor het dorp Horssen wordt voor het grootste deel van de woningen een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter gehanteerd. Voor de vrijstaande woningen is hiervan afgeweken en is een goothoogte van maximaal 5 meter toegestaan. Op deze manier is een eventuele derde laag wel mogelijk, maar deze derde laag zal wel onder een kapconstructie gerealiseerd moeten worden. In het beeldkwaliteitsplan voor het plan staan ten aanzien van de vrijstaande woningen diverse criteria die een landelijke en dorpse uitstraling moeten borgen.
7. De indieners van de zienswijze merken op dat het ontwerp van het omgevingsplan een kopie lijkt van de plannen van de projectontwikkelaar. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de overheid de regels moet stellen en dat de projectontwikkelaars hiervoor plannen kunnen maken.	De gemeente Druten bouwt niet zelf woningen. Dit doen ontwikkelaars. Het is gebruikelijk dat een ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk optrekken bij het maken van een woningbouwplan zoals aan de Molenweg 22. De gemeente stelt eisen ten aanzien van veel aspecten van het woningbouwplan waaronder het woningbouwprogramma. Voordat er een ontwerp omgevingsplan voor woningbouw ter inzage wordt gelegd heeft er tussen de gemeente en ontwikkelaar veelvuldig overleg plaatsgevonden om te komen tot een kwalitatief goed plan dat ook nog eens aansluit bij de door de gemeente gestelde voorwaarden voor het woningbouwprogramma. Het is de gemeente die het laatste woord heeft, de gemeenteraad stelt immers het omgevingsplan vast. In het omgevingsplan staan de verdere kaders voor de verdere uitwerking van het woningbouwplan.
Conclusie / verwerking	
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. De aanpassing betreft een koppeling in de planregels van het plan met het beeldkwaliteitsplan. Aan artikel 8 (Wonen) van de planregels worden extra regels toegevoegd met betrekking tot de ‘bouwactiviteit – beeldkwaliteit’. De volgende regels worden toegevoegd:	

8.11 Bouwactiviteit - beeldkwaliteit

8.11.1 Algemeen

Het bepaalde in 8.11 geldt in plaats van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b en lid 2 en artikel 22.35 sub i van dit omgevingsplan.

8.11.2 Beoordelingsregel beeldkwaliteit

1. *De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.*
3. *Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.*
4. *Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.*

8.11.3 Vergunningvoorschriften beeldkwaliteit

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid van 8.11.2 genoemde belang.

8.11.4 Aanvraagvereisten beeldkwaliteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan het bepaalde in 8.11.2;

a. *tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;*
b. *principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;*
c. *kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en*
d. *een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.*

Aan artikel 4 (Bedrijf) van de planregels worden extra regels toegevoegd met betrekking tot de 'bouwactiviteit – beeldkwaliteit'. De volgende regels worden toegevoegd:

4.7. Bouwactiviteit - beeldkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Het bepaalde in 4.7 geldt in plaats van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b en lid 2 en artikel 22.35 sub i van dit omgevingsplan.

4.7.2 Beoordelingsregel beeldkwaliteit

1. *De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.*
3. *Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.*
4. *Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.*

4.7.3 Vergunningvoorschriften beeldkwaliteit

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid van 4.7.2 genoemde belang.

4.7.4 Aanvraagvereisten beeldkwaliteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan het bepaalde in 4.7.2;

a) tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
b) principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
c) kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
d) een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.