Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/25/289679

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Omgevingsplan Molenweg 22 te Horssen

Collegedatum: 26 mei 2026

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijziging zoals beschreven in de nota van ambtshalve wijzigingen;
3. Het omgevingsplan 'Molenweg 22 te Horssen' gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503.

Aanleiding
Het college van B&W heeft op 23 augustus 2022 onder voorwaarden ingestemd met een principeverzoek om medewerking te verlenen aan een woningbouwplan van 48 woningen in combinatie met een uitbreiding van het aannemersbedrijf Hoes aan de Molenweg 22 te Horssen. Bij het principeverzoek zat een eerste aanzet van een stedenbouwkundig plan. Dit plan is verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan voor 51 woningen dat grote overeenkomsten heeft met het oorspronkelijk plan. Gelijktijdig met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan zijn de verschillende benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het stedenbouwkundig plan en de diverse onderzoeken zijn verwerkt in een TAM omgevingsplan. Een TAM omgevingsplan biedt de kaders op basis waarvan later de vergunningen voor de realisatie van de woningen en de bedrijfsloods kan worden aangevraagd.

Eind december 2025 heeft het ontwerp TAM omgevingsplan zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze kan goed weerlegd worden en vormt geen aanleiding om voorstellen te doen voor het wijzigen van het (stedenbouwkundig) plan. Wel is de zienswijze reden om een wijziging voor te stellen in het aanpassen van de planregels van het omgevingsplan. Verder is het stikstofonderzoek geactualiseerd. Het nieuwe stikstofonderzoek zal worden toegevoegd aan het omgevingsplan middels een ambtshalve wijziging.

Wat is een TAM-omgevingsplan?
De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkt nog niet goed genoeg. En het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneert nog niet goed genoeg voor het publiceren van een wijziging omgevingsplan. Dit is een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat komen waarin we ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk kunnen maken, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan.

Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het een omgevingsplan. Zo kan de

gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, ook al kunnen we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. De ontwikkeling aan Molenweg 22 te Horssen wordt mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk in het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk wordt het verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
23-08-2022 (besluit college van B&W)	1. Onder voorwaarden instemmen met het gewijzigd principeverzoek voor de herontwikkeling van de locatie Molenweg 22 te Horssen; 2. Instemmen met de (concept) brief aan initiatiefnemers.
9-12-2025 (besluit college van B&W)	1. In te stemmen met het ontwerp TAM omgevingsplan 'Molenweg 22 te Horssen' met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2502; 2. Het ontwerp TAM omgevingsplan voor de Molenweg 22 in procedure te brengen; 3. Dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld; 4. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst 'Molenweg 22 te Horssen' en overgaan tot ondertekening.

Gewenst resultaat
Het TAM omgevingsplan Molenweg 22 te Horssen maakt de bouw mogelijk van 51 woningen. Daarnaast maakt het plan de uitbreiding van aannemersbedrijf Hoes mogelijk met een nieuwe bedrijfshal. Het plan heeft een goede ruimtelijke kwaliteit en kent een divers woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte aan woningen in Horssen. Door een beeldkwaliteitsplan te koppelen aan het omgevingsplan is de kwaliteit bij de uitwerking van het bouwplan geborgd.

Argumenten
1.1. De zienswijze is zorgvuldig afgewogen en geeft geen aanleiding tot grote wijzigingen van het TAM omgevingsplan.
Gedurende de zes weken dat het ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ingediend. De zienswijze kan goed weerlegd worden en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het stedenbouwkundig plan. Wel is, mede dankzij de zienswijze, geconstateerd dat het beeldkwaliteitsplan dat bij het plan hoort niet goed was geregeld in de planregels. Middels de voorgestelde wijziging wordt het beeldkwaliteitsplan gekoppeld als toetsingskader voor de vergunningverlening.

2.1. Met de ambtshalve wijziging wordt het TAM omgevingsplan aangevuld, zodat beter wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de gestelde regels ten aanzien van stikstof.
Het is gebleken dat het stikstof onderzoek dat onderdeel was van het ontwerp TAM omgevingsplan op een paar onderdelen aangevuld moest worden. Het aangepaste stuk

van 17 april 2026 (bijlage 10 van de motivering) is getoetst en volstaat als ruimtelijke onderbouwing op het plan.

3.1. Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het omgevingsplan heeft een goede kwaliteit.
Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen naar aanleiding van meerdere gesprekken met de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen commissie Ruimtelijke Kwaliteit). De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet is niet veranderd. Wel zijn aanpassingen doorgevoerd die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies uitgebracht op het stedenbouwkundige plan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het TAM omgevingsplan. Door de adviseur ruimtelijke kwaliteit wordt het volgende aangegeven:
In deze vorm kan het BKP goed worden gebruikt als instrument voor de begeleiding en beoordeling van de plannen die voor deze nieuwe woonomgeving gaan worden ontwikkeld. De commissie is positief over de voorliggende stukken en kijkt uit naar een verdere uitwerking van de ontwikkeling.

3.2. Het (ontwerp) TAM omgevingsplan en de daarbij horende onderzoeken is getoetst en daarbij akkoord bevonden.
Het door de initiatiefnemers opgesteld (ontwerp) TAM omgevingsplan met de daarbij horende onderzoeken is intern getoetst door de verschillende vakspecialisten en door de ODRN. Het ontwerp TAM omgevingsplan sluit aan bij de systematiek van het TAM omgevingsplan zoals Druten heeft opgesteld en de onderzoeken zijn akkoord.

3.3. Met de omgeving is een omgevingsdialoog doorlopen
De ontwikkelaar/exploitant heeft een omgevingsdialoog doorlopen met de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk van 7 van de toelichting (of motivatie) wordt een beschrijving gegeven van het participatieproces. Verder is een verslag van de participatiebijeenkomst van 28 november 2023 toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

3.4. *Het woningbouwprogramma van het plan sluit aan bij de behoefte aan woningen in Horssen en voldoet aan de voorwaarden van de Woondeal 2.0.*
Ten tijde van het besluit op het principeverzoek was de Woondeal 2.0 nog niet van toepassing. Pas in de loop van 2023 zijn de afspraken uit de Woondeal 2.0 leidend voor woningbouwplannen. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de afspraken uit de Woondeal 2.0. Dit betekent dat 2/3 van de woningen in het betaalbare segment vallen. Met de ontwikkelaar is het volgende woningbouwprogramma overeengekomen (prijspeil 2025):

- 14 sociale huurwoningen die verhuurd moeten worden door een toegelaten instelling zoals is vastgelegd door de Autoriteiten woningcorporaties op basis van de Woningwet (Prijspeil 2025 is € 900,07);
- 3 goedkope koopwoningen koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 275.000,-;
- 6 betaalbare koopwoningen met een prijs tussen €275.000 en € 350.000;
- 6 betaalbare koopwoningen met een prijs tussen € 350.000 en € 405.000;
- 17 vrije sector woningen. 14 van deze vrijesector woningen zijn appartementen. Deze woningen zijn levensloopgeschikt.

Het is de bedoeling dat de sociale huurwoningen in het plan worden afgenomen door woningcorporatie De Kernen. De ontwikkelaar en de Kernen hebben een intentieovereenkomst hiervoor gesloten.

Het woningbouwprogramma is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De afspraken zijn gebaseerd op het prijspeil in 2025. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat woningprijzen jaarlijks geïndexeerd mogen worden dan wel kunnen worden aangepast op basis van nieuwe landelijk en/of ook regionale prijsafspraken.

Tegenargumenten en risico's

3.1. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Als dit omgevingsplan is vastgesteld, kunnen mensen het plan opnieuw 6 weken lang bekijken. In deze periode kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de rechter.

Financiële gevolgen

In de Anterieure Overeenkomst (AOK) zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De ontwikkelaar is een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de gemaakte (en nog te maken) ambtelijke kosten.

In de AOK zijn ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan het fonds bovenwijks.

Communicatie
Na vaststelling van het omgevingsplan, wordt er een bekendmaking gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Maas en Waler. Het TAM omgevingsplan wordt gepubliceerd op het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Inwonersparticipatie
De ontwikkelaar/exploitant heeft een omgevingsdialoog doorlopen met de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk van 7 van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van het participatieproces. Verder is een verslag van de participatiebijeenkomst van 28 november 2023 toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het Omgevingsplan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit treedt het TAM Omgevingsplan in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld is het TAM omgevingsplan dan ook onherroepelijk. Nadat het TAM omgevingsplan in werking is getreden kan de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Advies
Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente. Bij het toetsen van het stedenbouwkundig plan is de gemeente ondersteunt door de Commissie Omgevingskwaliteit (tot voor kort de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Ook bij het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de Commissie Omgevingskwaliteit. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft ingestemd met zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp TAM omgevingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. De diverse onderzoeken voldoen aan het vigerend beleid.

Ook is het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland gevraagd om advies. Beide overheden hebben een positief advies afgegeven.