Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/24/251694

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen TAM-Omgevingsplan 'Het Straatje, Horssen'

Collegedatum: 30 juni 2026

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenota.
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Het Straatje, Horssen' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Straatje, Horssen' (bijlage 2 van de regels) vast te stellen, als zijnde beleidsregels op grond van artikel 4.19 Omgevingswet.

Aanleiding
In juni 2023 heeft de initiatiefnemer een verzoek gedaan. De initiatiefnemer wil in totaal 20 nieuwe woningen realiseren en het tot woning getransformeerde pand aan de Rijdt 27 (voorheen café) planologisch vastleggen. Na principemedewerking heeft de ontwikkelaar het plan uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en in een omgevingsplan. Er ligt nu een compleet plan, inclusief de onderzoeken en participatie. Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. Uw raad wordt nu gevraagd het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.



Wat is een TAM-Omgevingsplan?
De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkte eind 2025 nog niet goed genoeg. Het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneerde nog niet goed genoeg om een wijziging omgevingsplan te publiceren. Dat was een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat zouden komen waarin ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk waren, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch dus een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het al wel een omgevingsplan. Zo kon de gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, al konden we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. De ontwikkeling voor Het Straatje in Horssen wordt ook 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)**
09 – 12 - 2025	Ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Het Straatje' (Z/24/251694 of 7372)
26 – 03 – 2024	Principeverzoek 't Straatje, Horssen (Z/23/129405/ dossiernr. 5705).

Gewenst resultaat
Het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan, waarna de initiatiefnemer het bouwplan kan realiseren; Te weten 20 nieuwbouwwoningen en de omzetting van horeca naar wonen.

Argumenten
1.1 *Op het Ontwerp-omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.*
Na akkoord van het college op het ontwerp omgevingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. In de bijlage bij deze beslisnota, is de zienswijzenota toegevoegd. Daarin wordt ons antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. Het omgevingsplan is vanwege deze zienswijzen gewijzigd vast te stellen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het advies is gezien voorgaande, om het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Uit de omgevingsplanmotivering blijkt dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
In de motivering wordt ingegaan op verschillende aspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, ecologie, de externe veiligheid, archeologie, etc. En alle relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.2 Het woningbouwprogramma sluit aan op de uitgangspunten van de Woondeal 2.0.
Het woningbouwprogramma voorziet in het realiseren van de volgende aantallen en type woningen. Er wordt voorzien in 80% betaalbare woningen en in totaal 35% sociale huur.

Woningtype Huur	**Huurprijs**	**Aantal**	**%**	**Betaalbaar of vrije sector**
Sociale huurwoning	< grens Wet op de huurtoeslag (€ 900,07 per maand in 2025)	7	35 %	Betaalbaar
Woningtype Koop	**Koopprijs**	**Aantal**	**%**	**Betaalbaar of vrije sector**
Betaalbare koopwoning	€ 250.000,- v.o.n. - landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000,- v.o.n. in 2025)	9	45 %	Betaalbaar
Vrije sectorwoning	> NHG-grens (€ 450.000,- v.o.n. in 2025)	4	20 %	Vrije sector

2.3 Door de reacties (zienswijzen) is het nodig het omgevingsplan aan te passen.
Op basis van de reacties zijn enkele aanpassingen nodig aan het plan. Ook is het nodig, om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Dit vanwege eigen inzichten en de uitwerking van het aspect water wat nog moest gebeuren. Het gaat om de volgende aanpassingen:

De motivering wordt op de volgende onderdelen aangepast:
- Paragraaf 2.2; Aanpassing dat geen verplichte rijrichting in 't Straatje gaat gelden.
- Paragraaf 4.1; Ook hierin is de foutieve opmerking over een verplichte rijrichting door 't Straatje verwijderd. Daarnaast is toegevoegd dat de verhardingsbreedte overal waar dat fysiek mogelijk is, wordt verbreed naar 5,0 meter.
- Paragraaf 4.9, Waterparagraaf; Die was nog niet volledig uitgewerkt en akkoord op het moment dat het ontwerp ter inzage ging. Deze is aangevuld, aangepast en ook akkoord.

De regels worden op het volgende punt aangepast:
- Paragraaf 8.8.; Er wordt een minimale afstand tot aan de perceelsgrens toegevoegd.
- Artikel 15 en bijlage 2 zijn opgenomen ten behoeve van de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

De plankaart (verbeelding) wordt op het volgende onderdeel aangepast:
- De meest noordelijke woning (die is gesitueerd en geprojecteerd aan de Rijdt) krijgt een lagere maximale goothoogte, ook wordt het bouwvlak verkleind en tot maximaal 6 meter van de Rijdt gelegd.

3.1 In het beeldkwaliteitsplan staan de voorwaarden voor de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van de woningen.
We toetsen bouwplannen voor woningen aan het beeldkwaliteitsplan. Dat kan alleen, als uw raad het beeldkwaliteitsplan vaststelt als beleidsregels. Hiermee regelen we dat de woningen die dit plan mogelijk maken niet nog getoetst worden aan de welstandsnota, maar aan dit beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2 van de regels).

Tegenargumenten en risico's
2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit omgevingsplan, dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen.

Financiële gevolgen
Voor de behandeling van het omgevingsplan worden legeskosten in rekening gebracht conform de huidige legesverordening. Deze kosten zijn verwerkt in de exploitatiebijdrage die voor dit plan in rekening worden gebracht. Los daarvan heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een anterieure realisatieovereenkomst met de gemeente afgesloten. Daarin is opgenomen dat nadeelcompensatie op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Communicatie
Na vaststelling van het omgevingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad. In de Maas&Waler verschijnt de verkorte publicatie. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde omgevingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Inwonersparticipatie
Een voorwaarde voor principemedewerking was het voeren van een omgevingsdialoog. Bij elk ruimtelijk initiatief is het verplicht een vorm van participatie toe te passen. Hoe de

initiatiefnemer dit doet, is vormvrij. De initiatiefnemer heeft met directe omwonenden en grondgebruikers gesproken tijdens een bewonersavond. Zij zijn deze avond geïnformeerd over deze beoogde ontwikkeling. In het participatieverslag (bijlage 15 van de motivering) is aangegeven wat tijdens deze avond is opgehaald. En wat ze daarmee hebben gedaan. Daarnaast is vanwege de ingediende zienswijzen gesproken met deze indieners. Voor als dat mogelijk was, is in overleg gehoor gegeven aan de verzoeken uit hun zienswijzen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het vastgestelde omgevingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tegen het vastgestelde omgevingsplan staat er gedurende die termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Dit heet een beroepschrift. Als iemand beroep instelt, volgt na die termijn de afhandeling ervan door de Raad van State.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. 2026-05-29; Zienswijzenota 'Het Straatje Horssen'
2. 2026-02-05; Zienswijze 'Het Straatje Horssen' 1_geanonimiseerd
3. 2026-01-30; Zienswijze 2 Anoniem
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Het Straatje, Horssen_vastgesteld
5. V_Het Straatje, Horssen_vastgesteld_29 mei 2026
6. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Cultuurhistorische waardering
7. Bijlagen bij de regels_Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
8. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan
9. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
10. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 3 Verkeersonderzoek
11. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 4 Bodemonderzoek 1
12. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 5 Bodemonderzoek 2
13. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 6 Asbestonderzoek
14. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 7 Akoestisch onderzoek
15. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 8 Geuronderzoek
16. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 9 Waterparagraaf
17. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling
18. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 11 Quickscan Flora en Fauna
19. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie
20. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 13 Archeologisch onderzoek
21. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 14 Selectiebesluit archeologie
22. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 15 Participatieverslag
23. Bijlagen bij de motivering_Bijlage 16 Nota van zienswijzen