Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/25/284323

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Neersteindsestraat 11, Horssen

Datum:

Voorgesteld besluit
De Gemeenteraad besluit:

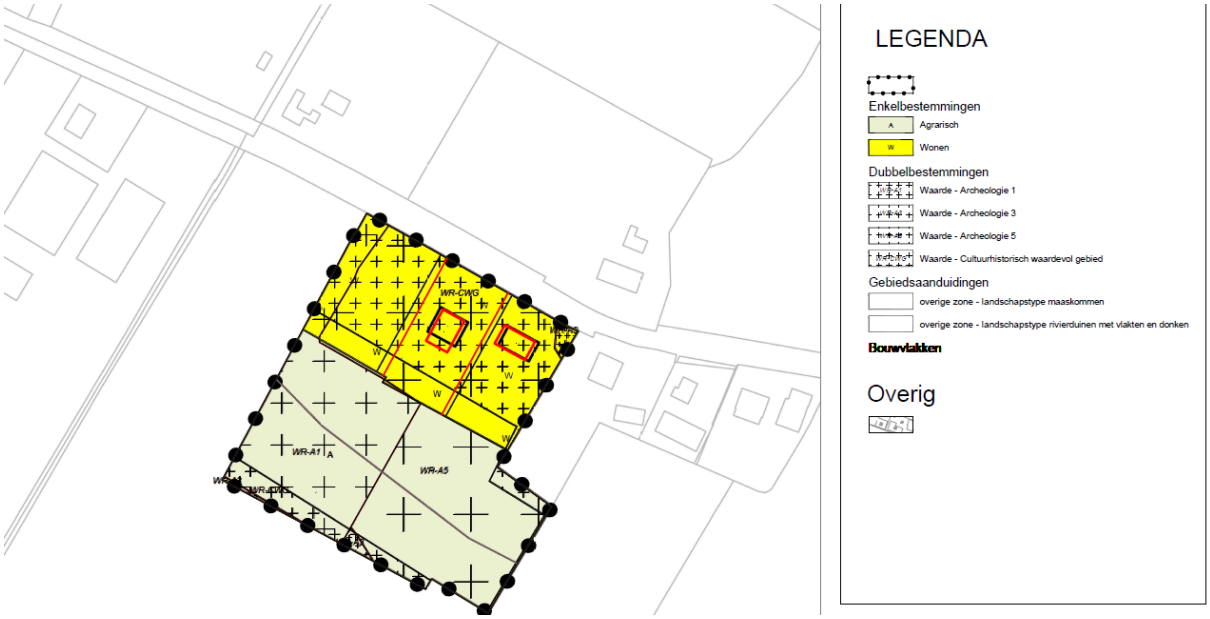
1. Het TAM-Omgevingsplan Neersteindsestraat 11, Horssen gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Op 29 oktober 2024 heeft het college besloten om in te stemmen met een principeverzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Neersteindsestraat 11 te Horssen. De locatie is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie 5' en 'Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied'. De bestaande intensieve veehouderij omvat een aantal kippenschuren en een agrarische bedrijfswoning. In het voorliggende plan worden de kippenschuren en bijbehorende overtollige bouwwerken gesloopt. Het betreft een oppervlakte van 2336 m2. Omdat de locatie separaat niet aan de voorwaarden voldoet om een tweede woning toe te staan (164 m2 te weinig) is gezocht naar een tweede locatie. Deze is gevonden op de locatie van Bikkeldam 2 te Horssen.

Op de locatie Bikkeldam 2 was tot voor kort een kleinschalige geitenhouderij gevestigd. Deze locatie is van invloed op de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling aan de Bikkeldam. Met de eigenaar en ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten over de sloop van een deel van de gebouwen en de inzet daarvan voor dit project. Daarmee wordt voldaan aan de m2 zoals gesteld in de VAB-regeling (vrijkomende agrarische bebouwing).

Om de genomen besluiten uit te voeren is het ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Het gaat om Hoofdstuk 22h Neersteindsestraat 11, Horssen. Dit plan is een aanvulling op het ruimtelijke deel van het tijdelijke omgevingsplan. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is geen zienswijze tegen het plan ingekomen.

Er heeft ten opzichte van het plan één ambtshalve wijziging plaatsgevonden op verzoek van de initiatiefnemer. Op navolgende uitsnede en in de bijlage is deze op de verbeelding weergegeven. Hierbij is de nieuwe verbeelding in het rood weergegeven. Het gaat alleen om verschuiving van perceelgrenzen tussen de percelen en wijziging van bouwvlakken (oppervlakte blijft gelijk). Het opschuiven van de oostelijke woning is een wens vanuit welstand om zo meer afstand tot de erfgrens te krijgen. Die andere is meer om de kaprichting te waarborgen en een schuurwoning /landelijke woning te kunnen realiseren.



Uitsnede wijziging, zie tevens de bijlage.

Op locatie ontstaan twee ruimte-voor-ruimte kavels. Ook wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming. Dat betekent in zijn totaliteit dat ter plaatse van de huidige agrarische bestemming met aanduiding ‘intensieve veehouderij’ drie woonbestemmingen ontstaan.

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 dus 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. Het voorliggende plan 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
09-12-25	Besluit ter inzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan (Z/25/284323)
29-10-24	Principemedewerking verleend onder voorwaarde (Z/23/128862)

Gewenst resultaat
Het bieden van een planologische basis voor de realisatie van twee vrijstaande ruimte voor ruimte woningen aan de Neersteindsestraat te Horssen.

Argumenten
1.1 *Het college heeft besloten om principemedewerking te verlenen aan dit initiatief.*
Op 29 oktober 2024 heeft uw college besloten principemedewerking te verlenen aan dit planinitiatief.

1.2 *Uit de omgevingsplanmotivering blijkt dat wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.*
De gemeente mag het omgevingsplan aanpassen als de nieuwe situatie goed past bij de omgeving. Dat noemen we een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat we kijken of de nieuwe functie (zoals wonen, werken of recreatie) op die plek logisch en passend is. In de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt gekeken naar verschillende onderwerpen zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur, veiligheid en archeologie. Ook wordt gekeken naar relevant beleid. Uit de motivering blijkt dat de ontwikkeling past binnen een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.
Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, in deze periode konden burgers reageren op het plan door middel van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen.

Tegenargumenten en risico's
1.1 *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. De mogelijkheid dat dit gebeurt is klein omdat er geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend. *Echter is het plan wel gewijzigd.*

Financiële gevolgen
Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Er vloeien voor de gemeente geen kosten voort uit dit initiatief.

Communicatie
Na vaststelling van het omgevingsplan, wordt het plan gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Maas&Waler. Het vastgestelde plan kan daarna op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart worden bekeken.

Inwonersparticipatie
De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd over het planvoornemen en gevraagd te reageren. Hier zijn geen reacties op gekomen. Aansluitend heeft het ontwerpplan voor iedereen gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het TAM-omgevingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Bijlage 1: TAM-omgevingsplan
Bijlage 2: Kaart overzicht wijziging.