

Openbaar

Zaaknummer: Z/25/331487

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principebesluit Hoogveldsestraat 9 Horssen

Collegedatum: 4 mei 2026

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van twee levensloopbestendige woningen op het perceel naast de Hoogveldsestraat 9 te Horssen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer:
 - Een realisatieovereenkomst met de gemeente sluit;
 - Verantwoordelijk is voor het toepassen van een passende vorm van participatie;
 - Een inrichtingsplan aanlevert welke door de gemeente wordt goedgekeurd;
 - Regelt dat binnen 50 meter van de nieuwe woningen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden;
 - Door het schrijven van een motivering aantoont dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

In december 2025 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor het realiseren van twee levensloopbestendige woningen op het perceel naast de Hoogveldsestraat 9 te Horssen. Het perceel heeft al een woonbestemming met bouwvlak en hoort bij nummer 9. Binnen het bouwvlak is nu één woning toegestaan (nummer 9). Het achterste deel van het perceel heeft een agrarische bestemming. Om het plan mogelijk te kunnen maken is een BOPA of omgevingsplanwijziging noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding staat het plan globaal aangegeven.



Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het realiseren van twee levensloopbestendige woningen op het perceel naast de Hoogveldsestraat 9 te Horssen.

Argumenten

- 1.1 *Plan voldoet aan toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven.*
Het plan behaalt de minimale score van 3 punten die nodig is om medewerking te verkrijgen. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied omdat het perceel al een woonbestemming heeft (2 punten). Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd (1 punt).
- 1.2 *Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.*
De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.
- 1.3 *De werkwijze bij eventuele nadeelcompensatie ligt vast in een realisatieovereenkomst.*
Als iemand vanwege de uitvoering van het plan nadeelcompensatie claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.
- 2.1 *Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.*

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Uit de nog aan te leveren motivering moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*
Het plan is tot nu toe op de meest belangrijke beleidsterreinen getoetst. Bij particuliere initiatieven vragen wij de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afwegingen vinden plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in deze ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.
- 1.2 *Vanwege jurisprudentie omtrent spuitzones kan momenteel niet met een onderzoek aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in een straal van 50 meter vanaf de nieuwe woningen.*
Binnen 50 meter van de woonfunctie van de nieuwe woningen ligt een agrarische functie. Binnen deze agrarische functie mogen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden. Het is vaste rechtspraak dat er 50 meter afstand gehouden moet worden tussen gevoelige functies (wonen) en agrarische bedrijvigheid waarbij

bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Dit vanwege risico's voor de volksgezondheid en het mogelijk beperken van agrarische bedrijven. Daarom wordt geadviseerd als voorwaarde mee te nemen dat de initiatiefnemer deze afstand aanhoudt bij verdere uitwerking van het plan.

Financiële gevolgen

Conform de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van het principeverzoek.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit door de brief per email te verzenden.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het toepassen van participatie bij verdere uitwerking van het plan. Per 1 januari 2024 is het verplicht bij ruimtelijke initiatieven op passende wijze de omgeving te betrekken bij het planvoornemen. Geadviseerd wordt dit op te nemen als voorwaarde voor principemedewerking.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de initiatiefnemer daarover per e-mail geïnformeerd worden. Daarna kan de initiatiefnemer de plannen, aan de hand van uw besluit, verder uitwerken tot een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning. E.e.a. afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

N.v.t.