

Openbaar

Zaaknummer: Z/24/252117

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bikkeldam Horssen

Collegedatum: 7 juli 2026

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen.
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bikkeldam Horssen inclusief beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig TAM Omgevingsplan is het voornemen van projectontwikkelaar Van Wijnen om de locatie Bikkeldam in Horssen te ontwikkelen tot woningbouw. De woningbouwlocatie Bikkeldam is al sinds 2015 in beeld als inbreidingslocatie, maar door de impasse rond de geitenhouderij in het plangebied werd er steeds niet ontwikkeld. Hierdoor was de inbreidingslocatie de laatste jaren een doorn in het oog, omdat er nog steeds niet op werd gebouwd. Door deze herontwikkeling wordt er in één keer voorzien in een groot gedeelte van de woningbouwbehoefte, wat een impuls zal geven aan de kern Horssen.

Op 13 augustus 2024 heeft het college ingestemd met de Gebiedsvisie Bikkeldam Horssen met daarin opgenomen stedenbouwkundige opzet en het woningbouwprogramma voor de woningbouwlocatie Bikkeldam in Horssen. Deze stedenbouwkundige opzet is nu verder uitgewerkt in een woningbouwontwikkeling van 49 grondgebonden woningen. Hiervoor is een divers woningbouwprogramma opgesteld. Navolgende tabel geeft dit weer.

Aantal	Categorie	Hoogte	Type
7	Sociale huur	1 Laag + Kap	Levensloopbestendige woning
8	Sociale huur	1 Laag + Kap	Compacte rijwoning tussen/hoek
3	Goedkope koop	1 Laag + Kap	Compacte rijwoning tussen
2	Betaalbare koop	1 Laag + Kap	Compacte rijwoning hoek
2	Betaalbare koop	1 Laag + Kap	Levensloopbestendige woning tussen
12	Betaalbare koop	2 Laag + Kap	Rijwoning
2	Vrije sector	1 Laag + Kap	Levensloopbestendige woning hoek
10	Vrije sector	1/2 Laag + Kap	Twee-onder-een-kapwoning
3	Vrije sector	2 Laag + Kap	Bouwkavels

Woningbouwprogramma Bikkeldam

In dit woningbouwprogramma is:

- 69 % betaalbaar (waarvan 30% sociale huur);
- 31 % duur/vrije sector (koop vanaf NHG-grens).
-

De afspraken over de woningbouwprogrammering met een maximalisatie van de prijsindicatie VON zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het ontwerp gaat uit van een ontsluiting aan de Bikkeldam. Langs de Bikkeldam komen vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers, zodat het bestaande beeld van een lint met woningen zoveel mogelijk intact blijft. Het plangebied wordt op twee plekken aan de Bikkeldam ontsloten waardoor het mogelijk wordt om rond te rijden. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid om in de toekomst een ontsluiting richting de oost- en noordzijde voor langzaam verkeer te maken open gelaten. Hiermee wordt een goede invulling gegeven aan het plangebied en de behoefte aan (betaalbare) woningen in de kern Horssen.



Impressie planvoornemen

Om de bouw van de 49 grondgebonden nieuwe woningen mogelijk te maken, is het voorliggende TAM Omgevingsplan opgesteld. Het ontwerp TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bikkeldam, Horssen heeft vanaf 18 december 2025 voor zes weken ter inzage gelegen. In die zes weken zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in als bijlage 2 bijgevoegde Nota van zienswijzen samengevat en beantwoord. Uit de zienswijzen zijn enkele wijzigingen voortgekomen die zijn verwerkt in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Voorgesteld wordt om het TAM Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
09-12-2025	Besluit Z/24/25117 1. Instemmen met het ontwerp TAM Omgevingsplan om de locatie Bikkeldam in Hossen te ontwikkelen tot woningbouw. 2. Het ontwerp TAM Omgevingsplan Bikkeldam Horssen ter inzage leggen, conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV). 3. Instemmen met de anterieure overeenkomst Bikkeldam Horssen zodat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerp TAM Omgevingsplan is verzekerd.
13-08-2024	Besluit Z/24/230829 1. Medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer Van Wijnen Projectontwikkeling om de locatie Bikkeldam in Horssen te ontwikkelen tot woningbouw. 2. In te stemmen met de stedenbouwkundige opzet voor de woningbouwontwikkeling aan de Bikkeldam in Horssen. 3. In te stemmen met het voorgestelde woningbouwprogramma en de afspraken over het instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen.

Gewenst resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bikkeldam Horssen en daarmee de transformatie van een geitenhouderij mogelijk maken. Deze transformatie zorgt ervoor dat er voornamelijk betaalbare woningen toegevoegd kunnen worden op een locatie die goed aansluit bij de bebouwde kom van de kern Horssen.

Argumenten

- 1.1** *De nota van zienswijzen is het resultaat van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.*
Vanaf 18 december 2025 heeft het ontwerp TAM Omgevingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. In die zes weken zijn er vijf zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen zijn enkele wijzigingen voortgekomen die zijn verwerkt in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Voor een inhoudelijke beoordeling verwijzend wij uw raad naar de bijgevoegde zienswijzennota.
- 1.2** *Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de Welstandsnota Druten.*
De Dorpsbouwmeester van het Geldersgenootschap heeft positief over het beeldkwaliteitsplan geadviseerd. Omgevingsvergunningen voor de bouw van de betreffende woningen en latere uitbreidingen of wijzigingen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.
Daarnaast krijgen de omwonenden met het beeldkwaliteitsplan een idee van de verschijningsvorm van de toekomstige woningen en de inrichting van de ruimte daaromheen.
Bij de vaststelling van het TAM Omgevingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan als apart plan vastgesteld en te zijner tijd toegevoegd aan de Welstandsnota

gemeente Druten.

- 2.1 *Het TAM Omgevingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld zijn wijzigingen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM Omgevingsplan aangebracht.*

Het plan dient hierom gewijzigd te worden vastgesteld.

- 2.2 *Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

In de omgevingsplanmotivering en de toelichting wordt ingegaan op de verschillende aspecten; bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie, externe veiligheid, archeologie, etc. en de relevante beleidskaders. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats. Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- 2.3 *De ontwikkeling is inpasbaar is in de omgeving.*

Wij vragen de initiatiefnemer altijd om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar en acceptabel is. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Het TAM-omgevingsplan met bijbehorende bijlagen is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.*

Tegen de uiteindelijke vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen. Dit is een risico dat altijd bestaat bij het vaststellen van een TAM Omgevingsplan.

Financiële gevolgen

De initiatiefnemer zal op basis van de anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage en een bijdrage bovenwijkse voorzieningen aan de gemeente betalen. Los daarvan heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

Na vaststelling van het gewijzigde 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.

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.

Inwonersparticipatie

Er heeft al een omgevingsdialoog met direct omwonenden plaats gevonden in het kader van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Aansluitend heeft het ontwerpplan voor iedereen gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Planning:

- 7 juli 2026 behandeling TAM Omgevingsplan in het college van B&W
- 24 september 2026 behandeling TAM Omgevingsplan in het RTG
- 8 oktober 2026 behandeling tot vaststelling TAM Omgevingsplan in de gemeenteraad

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel advies

Collega's van de teams gebiedsontwikkeling, gebiedsinrichting, milieu, en juridische advisering hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit TAM Omgevingsplan.

Bijlagen:

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bikkeldam Horssen bestaande uit een motivering, regels, verbeelding en bijbehorende bijlagen.
2. Nota van zienswijzen