

Openbaar

Zaaknummer: Z/24/230829

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Gebiedsvisie Bikkeldam Horssen

Datum: 13 augustus 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

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.

Aanleiding

Op 5 december 2023 heeft projectontwikkelaar Van Wijnen een verzoek ingediend om de inbreidingslocatie aan de Bikkeldam in Horssen te herontwikkelen tot woningbouw. Om een goede invulling te geven aan deze inbreidingslocatie is een gebiedsvisie opgesteld. Met deze gebiedsvisie wil de projectontwikkelaar een goede balans vinden tussen een divers woningbouwprogramma van 49 woningen en een goede invulling van de openbare ruimte met ruimtelijke kwaliteit.

Voorgeschiedenis woningbouwlocatie Bikkeldam

De betreffende locatie aan de Bikkeldam was één van de inbreidingslocaties die in beeld was voor woningbouwontwikkeling in Horssen. Door initiatiefnemer c.q. gedeeltelijk grondeigenaar Cattenburch Estate Investments B.V. is toen een principeverzoek voor woningbouwontwikkeling ingediend. Op 3 november 2015 heeft het toenmalige college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de initiatiefnemer om de inbreidingslocatie in ontwikkeling te nemen. De initiatiefnemer diende eerst een geuronderzoek te laten uitvoeren, omdat de locatie is gelegen aan de zuidoostzijde van Horssen, waar sprake is van cumulatieve geurbelasting vanwege de aanwezigheid van enkele grotere agrarische bedrijven.

In 2017 is er een geuronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat ter plaatse van het plangebied 'Bikkeldam' een acceptabel woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd en dat de veehouderijbedrijven van derden niet in hun belangen werden geschaad. Hierbij werd ervan uit gegaan dat de geitenhouderij aan de Bikkeldam 2 zijn activiteiten zou beëindigen. Echter deze eigenaar/pachter wilde bij nader inzien zijn geitenhouderij niet beëindigen. Hierdoor heeft de woningbouwontwikkeling jaren stilgelegen. Eind 2020 is de eigenaar/pachter van de geitenhouderij overleden. De grondeigenaar, Diaconie Horssen, waar de geitenhouderij was gelegen, wilde op dat moment de pachtovereenkomst beëindigen en de grond met opstallen verkopen aan projectontwikkelaar Van Wijnen.

Echter de erven van de eigenaar/pachter wilden op deze locatie doorgaan met andere agrarische activiteiten. Hierdoor heeft de woningbouwontwikkeling aan de Bikkeldam weer jaren stilgelegen. Uiteindelijk zijn de partijen tot overeenstemming gekomen. Op 21 maart 2023 is er een verzoek tot intrekking beschikking Wet milieubeheer voor Bikkeldam 2 in Horssen bij uw college ingediend wegens het beëindigen van bedrijfsactiviteiten en de pachtovereenkomst.

In de daaropvolgende periode heeft er overleg plaatsgevonden met projectontwikkelaar Van Wijnen over de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma.

Met de initiatiefnemer Van Wijnen is afgesproken om de uitkomst hiervan aan uw college voor te leggen ter goedkeuring en instemming. Het stedenbouwkundig ontwerp, inclusief het woningbouwprogramma, dient vervolgens als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), het op te stellen omgevingsplan (TAM-IMRO) en de op te stellen anterieure overeenkomst e.d.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
03-11-2015	Besluit nr. 0225-AZK-17592 - Medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor woningbouw op de inbreidingslocatie aan de Bikkeldam in Horssen, mits uit het geuronderzoek blijkt dat woningbouw op deze inbreidingslocatie gerealiseerd kan worden. - De initiatiefnemer hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

Gewenst resultaat

Met de vaststelling van de stedenbouwkundige opzet en het woningbouwprogramma hebben we een goede basis voor het op te stellen omgevingsplan en de anterieure overeenkomst.

Argumenten

1.1 *Het verzoek past in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.*

Het huidige (tijdelijke) omgevingsplan laat de woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie met een agrarische functie niet toe. Dit houdt in dat het omgevingsplan via een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO) herzien zal moeten worden. Een TAM-IMRO plan is juridisch een omgevingsplan, maar technisch een bestemmingsplan. Het verzoek is getoetst aan het toetsingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten en voldoet aan de minimaal benodigde score van 6 punten om principemedewerking te krijgen van uw college. Het plan krijgt 2 punten voor de kwantitatieve behoefte. De inbreidingslocatie Bikkeldam was namelijk al opgenomen in de woningbouwbehoefte tot 2030 voor de kern Horssen. Met de toevoeging van 49 woningen draagt het plan bij aan de invulling van deze behoefte. Daarnaast krijg het plan 2 punten voor de kwalitatieve behoefte. Initiatiefnemer Van Wijnen heeft aangegeven dat zij bereid is om circa 69% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren. Verder krijgt het plan 2 punten, omdat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Horssen. Het plan krijgt ook nog één bonuspunt, omdat het plan een ruimtelijk knelpunt oplost: een veehouderijbedrijf in de bebouwde kom wordt beëindigd en de opstallen daarvan worden gesloopt.

1.2 *Inbreiding gaat voor uitbreiding.*

De locatie Bikkeldam is gelegen in bestaand stedelijk gebied, zoals is bepaald door de gemeenteraad in 2020. In principe krijgen inbreidingslocaties voorrang ten opzichte van uitbreidingslocaties. Dit is in landelijke regelgeving vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het principe "inbreiding gaat voor uitbreiding" wordt ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

1.3 *De milieu hygiënische kwaliteit verbetert.*

Een veehouderijbedrijf in de bebouwde kom waar geiten worden gehouden draagt niet bij aan een goed woon- en leefklimaat. Door medewerking te verlenen aan dit initiatief verdwijnt dit bedrijf. Aangezien we hier niet meer te maken hebben met een geitenhouderij met bijbehorende geurcontour, is er duidelijk sprake van een verbetering van de milieu hygiënische kwaliteit. Hierdoor zal ook de ruimtelijke kwaliteit c.q. het woon- en leefklimaat van de locatie en de omgeving alleen maar verbeteren.

1.4 *Herontwikkeling is een boost voor de kern Horssen.*

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.

2.1 *De stedenbouwkundige opzet is acceptabel en inpasbaar.*

De gebiedsvisie Bikkeldam Horssen is intern en extern vanuit verschillende beleidsvelden beoordeeld. In het stedenbouwkundig beeld van de bestaande woonbebouwing past het realiseren van de vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen aan de Bikkeldam. Centraal in het plangebied komen rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Het plangebied wordt op twee plekken aan de Bikkeldam ontsloten. Daarnaast wordt er voldoende ruimte voor groen, water en parkeren gerealiseerd. De afspraken en de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van de inbreidingslocatie Bikkeldam zijn goed verwerkt in de gebiedsvisie met herziene stedenbouwkundige opzet. In samenwerking met de ontwikkelaar zal de stedenbouwkundige opzet verder uitgewerkt moeten worden (zie bijlage 1).

2.2 *De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd.*

De stedenbouwkundige opzet met beeldkwaliteit is twee keer voorgelegd voor advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit. In het nieuwe voorstel is meer rekening gehouden met de aansluiting op de bestaande structuren in de omgeving. Vervolgens hebben we meer aandacht gegeven aan de extra invulling van de openbare ruimte door een centrale groenzone met meer bomen en waterberging op te nemen. Met betrekking tot de architectuur gaf de adviescommissie aan voldoende potentie te zien voor een passende beeldkwaliteit. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit is akkoord, mits een treffend Horssens beeld wordt ontwikkeld. Dit advies wordt meegenomen in de verdere uitwerking (zie bijlage 2).

3.1 *Het woningbouwprogramma voldoet aan de behoefte.*

Uit het woningbehoefteonderzoek 2022 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat er vooral behoefte is aan goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen in de gemeente Druten. In de Woondeal 2.0 hebben we regionaal afgesproken dat we 910 woningen realiseren tot en met 2030. De woningen aan de Bikkeldam in Horsen maken hier onderdeel van uit. Naar aanleiding hiervan en de lokale situatie is samen met de beleidsadviseurs wonen en de initiatiefnemer Van Wijnen een goed woningbouwprogramma samengesteld. De verschillende woningtypes worden gebouwd volgens het 'Fijn Wonen' productieproces van Van Wijnen (zie bijlagen 1 en 3).

Het woningbouwprogramma voor de 49 woningen 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 worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Om de 69% betaalbare woningen ook te behouden voor de betreffende doelgroepen heeft de Gemeenteraad op 30 september 2021 ingestemd met het 'instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen'. Met de initiatiefnemer Van Wijnen is afgesproken om voor deze doelgroepen de zelfbewoningsplicht (voor een termijn van minimaal vijf jaar) met een kettingbeding op te nemen in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt het opkopen van de woningen door beleggers voorkomen. Voor de sociale huurwoningen wordt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar, eveneens met een kettingbeding, in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Er is een herziening van het omgevingsplan nodig.

Het huidige (tijdelijke)omgevingsplan laat de nieuwe herontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie niet toe. Dit houdt in dat er een nieuw Omgevingsplan (TAM-IMRO) opgesteld zal moeten worden. De daarvoor noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken moeten nog uitgevoerd worden door de initiatiefnemer. De uiteindelijke haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is afhankelijk van de uitkomst van deze onderzoeken.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek brengen wij kosten conform de Legesverordening ad. € 412,- in rekening bij de initiatiefnemer. Deze kosten worden, indien het verzoek leidt tot het aanpassen van het Omgevingsplan, in mindering gebracht op de legeskosten.

Communicatie

De initiatiefnemer Van Wijnen wordt schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld. Wij zullen de herontwikkeling tot woningbouw van de locatie Bikkeldam in Horsen via een persbericht op de gebruikelijke manier bekend maken. Daaraan voorafgaand heeft de initiatiefnemer Van Wijnen ook alle direct belanghebbenden persoonlijk benaderd en uitgenodigd voor een informatieve inloopavond.

Inwonersparticipatie

De inwoners en de omwonenden rondom de woningbouwlocatie Bikkeldam in Horssen worden op de gebruikelijke manier via de plaatselijke Maas en Waler en onze gemeentelijke website in kennis gesteld van de op handen zijnde herontwikkeling aan de Bikkeldam in Horssen.

Tevens heeft er op 13 juni jl. in het kader van inwonersparticipatie een eerste inloopavond plaatsgevonden waarin de woningbouwontwikkeling is toegelicht door de initiatiefnemer. Tijdens deze avond konden de omwonenden hun wensen en ideeën, maar ook hun zorgen, uiten over de woningbouwontwikkeling aan de Bikkeldam in Horssen. Er was een grote opkomst van ca 60 personen die het prettig vonden nu al betrokken te worden bij de woningbouwontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na uw besluit zullen we de volgende fase in gaan van de ontwikkeling.

In deze fase zal worden ingezoomd op de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), vastleggen van afspraken in een anterieure overeenkomst, opstellen van het ontwerp-omgevingsplan.

Geheimhouding:

n.v.t

Voorstel Advies

Collega's van het team Gebiedsontwikkeling, sectie RO en Wonen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit collegevoorstel.

Bijlagen:

1. Gebiedsvisie Bikkeldam Horssen met een Stedenbouwkundige opzet en een woningbouwprogramma van Buro SRO (definitief juli 2024).
2. Beoordeling Adviescommissie Omgevingskwaliteit van 7 maart 2024.
3. Productbrochure Van Wijnen 'Fijn Wonen voor iedereen' met beeldkwaliteit.