

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling TAM-IMRO Broekdijk 42b, Kesteren
Ingediend door	College van burgemeester en wethouders (portefeuillehouder Van Wolfswinkel)
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Broekdijk 42b te Kesteren een nieuw woongebouw te realiseren, waarbinnen sprake is van 2 wooneenheden. Er is al een bouwvlak met de functie Wonen aanwezig in het plangebied. Daar is 1 woning toegestaan. Met dit plan wordt er gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de woning te splitsen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld waarbij het relevante beleid is beschouwd en de relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Het plan getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is als ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.
Voorgesteld besluit	1. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o 'Broekdijk 42b, Kesteren' met planidentificatienummer NL.IMRO.1740.tamKEbroekdijk42b-ont1 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Broekdijk (ten westen van de bestaande woning op nr. 42a) en bevindt zich in het overgangsgebied van de bebouwde kom van Kesteren naar het buitengebied. De Broekdijk lag eerder als een landelijk lint in het buitengebied van Kesteren, maar door de nieuwbouwontwikkelingen van Casterhoven vormt de bebouwing aan de Broekdijk de nieuwe dorpsrand en daarmee ook van dit nieuwe woongebied.

In het plangebied is een bouwvlak met een woonfunctie aanwezig. Het perceel is nog onbebouwd. Daar is 1 wooneenheid toegestaan. Er zit een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende omgevingsplan om bouwvlakken te splitsen een maximaal 2 woningen. In de motivering van dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt gemotiveerd dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen in de wijzigingsbevoegdheid.

In de toekomstige situatie wordt er ten westen van de bestaande woning aan de Broekdijk 42a een nieuw woongebouw van 2 bouwlagen met hoge kap ten behoeve van twee huishoudens mogelijk gemaakt. Net als de andere woningen in het lint wordt dit woongebouw georiënteerd op de Broekdijk. Binnen dit woongebouw bevinden zich 2 wooneenheden, waarmee de nieuwbouw de uitstraling heeft van een gesplitste vrijstaande woning. Het nieuwe woongebouw kent een nokhoogte van circa 11 m, waarbij de goothoogte op circa 6 m gelegen is. Aan de achterzijde van het woongebouw is een aanbouw van circa 3 m hoog voorzien.

De wooneenheden worden middels een eigen inrit ontsloten door de Broekdijk. De aan te leggen inritten worden buiten de boomzones van de Broekdijk gerealiseerd. Voor beide woningen is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Beoogd effect

Als dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt vastgesteld dan kunnen er 2 woningen op het perceel worden gebouwd. Het gaat om twee-onder-een-kap woningen.

Argumenten

1.1. *Het vaststellen van een TAM-omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad*
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd een omgevingsplan vast te stellen.

1.2. *Het plan getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet staat dat de regels in een omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de motivering van het TAM-omgevingsplan is onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is onderzoek gedaan naar diverse relevante omgevingsplanaspecten. Hieruit volgt dat het plan op de diverse omgevingsaspecten (zoals archeologie, bodem, spuitzonering, water, ecologie, luchtkwaliteit, stikstof, verkeer, parkeren, gezondheid, duurzaamheid etc.) uitvoerbaar is. Hiervoor wordt inhoudelijk verwezen naar de motivering bij het plan.

Met het toevoegen van een woning in een bestaand bouwvlak met een woonfunctie wordt er voorzien in de vraag naar woningen. Het bouwvlak wordt niet vergroot ten opzichte van de huidige planologische situatie. Door het bouwvlak in twee woningen te splitsen ontstaan er twee betaalbare woningen. Deze twee-onder-een-kap woningen komen in de plaats van één grote vrijstaande woning. Er is gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het omgevingsplan.

1.3. *Het omgevingsplan voldoet aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.*

In het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Er is geen specifiek provinciaal belang gemoeid met deze ontwikkeling.

Kanttekeningen

1. De toe te voegen woning komt binnen de spuitzone van 50 meter te liggen. Omdat er al een bouwvlak en woonfunctie aanwezig is levert dit geen belemmering op.

Financiën

De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze worden via leges in rekening gebracht. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Via een aparte verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer is ook het risico op kostenverhaal (voorheen: planschade) bij de initiatiefnemer gelegd.

Communicatie

Om een extra woning mogelijk te maken binnen het bestaande bouwvlak heeft een ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het TAM-omgevingsplan voor de genoemde locatie nu ongewijzigd vastgesteld.

Voor het initiatief heeft de initiatiefnemer de directe burens op de hoogte gebracht en hen de mogelijkheid geboden om mogelijke bezwaren te bespreken. Allen hebben positief gereageerd op deze ontwikkeling. In voorliggend plan wordt een planologische wijziging doorgevoerd om 1 woning toe te voegen. Er is bij voorliggend plan geen sprake van een aanzienlijke impact op de omgeving. De participatie is conform de handreiking van de gemeente gedaan. Het verslag van de participatie is op pagina 45 van de motivering te vinden.

Vervolgstappen

Het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden (in Het Gemeentenieuws, Het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en het DSO (Regels op de kaart). Belanghebbenden kunnen tegen uw vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,



Nicolien de Geus
Secretaris



Jan Kottelenberg
Burgemeester

Bijlagen

1. Regels en motivering: TAM-omgevingsplan Kesteren, Broekdijk 42b (hoofdstuk 22o omgevingsplan Neder-Betuwe)_vastgesteld
 - Bijlage 1 Digitale watertoets
 - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 3 Actualiseren vooronderzoek bodem
 - Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna
 - Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie
2. Verbeelding: V_Kesteren, Broekdijk 42b_ontwerp_20 januari 2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Neder-Betuwe

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in 2.4 en artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22o 'Broekdijk 42b, Kesteren' met planidentificatienummer NL.IMRO.1740.tamKEbroekdijk42b-ont1, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van 26 februari 2026
de griffier, de voorzitter,



Erwin van der Neut



Jan Kottelenberg