

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling TAM-omgevingsplan Rijnbandijk 33, Opheusden
Ingediend door	College van burgemeester en wethouders (portefeuillehouder Van Wolfswinkel)
Samenvatting	De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Rijnbandijk 33 een nieuw woongebouw te realiseren. Het plangebied heeft de functie wonen. Echter is er op de besluitlocatie geen bouwvlak aanwezig. Om de woning te realiseren moet er een wijziging van het omgevingsplan worden opgesteld. 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 TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22j 'Rijnbandijk 33, Opheusden' met planidentificatienummer NL.IMRO.1740.tamOPrijnbandijk33-ont1 ongewijzigd vast te stellen. 2. Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage "Stedenbouwkundige opzet") vast te stellen als aanvulling op het bestaande welstandsbeleid zoals vastgesteld in de Welstandsnota 2011.

Inleiding

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het erf van Rijnbandijk 33 te Opheusden. Op het erf met de bestemming 'wonen' zijn een monumentale boerderij en enkele bijgebouwen aanwezig. Op het terrein is ook een grote schuur aanwezig. Het besluitgebied zelf is ingedeeld als tuin en is grotendeels onverhard. Er is geen bouwvlak aanwezig op de beoogde bouwlocatie. Met de bouw van de woning wordt er binnen de bestaande kern een woning toegevoegd waarbij er wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. Om deze woning te realiseren moet er een wijziging van het omgevingsplan worden opgesteld.

In de toekomstige situatie wordt er ten zuiden van de bestaande boerderijwoning een nieuwe woning gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning. Er ontstaat visueel een voor- en achtererf met hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. Hierdoor is er een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de nieuwe woning. De voorzijde blijft gericht op de Rijnbandijk. Met het ontwerp van de woning is gestreefd naar zo min mogelijk extra gebouwen door het bijgebouw inpandig te realiseren. Het terrein wordt zo groen mogelijk ingericht met regionaal inheemse beplanting om aan te sluiten op het bestaande groen. Enkel de noodzakelijke verharding voor het kunnen bereiken van de percelen en het parkeren zal worden aangelegd.

De woningen worden ontsloten via de Rijnbandijk waar gebruik wordt gemaakt van de bestaande op- en afrit. De nieuwbouwwoning wordt voorzien van 3 parkeerplaatsen, naast de 2 parkeerplaatsen van de bestaande boerderij.

Beoogd effect

Met dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

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 de bouw van de woningen wordt er voorzien in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De ontwikkeling is zo veel mogelijk aangesloten bij de ambities en doelen uit de omgevingsvisie. Er wordt een goede omgevingskwaliteit gewaarborgd door het behoud van een duidelijke hiërarchie in bebouwing doordat de nieuw te bouwen woning in de typologie van een schuurmodel wordt uitgevoerd. Zo is het ook passend bij de monumentale boerderij en het dorpse karakter van Opheusden.

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.

2.1 *Het Beeldkwaliteitplan geeft specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe woning*

Het Beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als aanvulling op de bestaande welstandsnota 2011 van de gemeente Neder-Betuwe. De bestaande welstandsnota (en de daarbij behorende beeldkwaliteitplannen) worden op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet, gezien als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan 'Rijnbandijk 33, Opheusden' zal na inwerkingtreding onderdeel uitmaken van het tijdelijk Omgevingsplan Neder-Betuwe (het zogenoemde Omgevingsplan van rechtswege). T.a.v. welstand zijn voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan regels opgenomen in de bruidsschat. Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan Neder-Betuwe regelt namelijk dat omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus getoetst worden aan de welstandsnota (en daarbij behorende beeldkwaliteitsplannen).

Kanttekeningen

1. Spuitzonering

Het perceel grenst aan de dijk. Het talud en de uiterwaarden hebben een agrarische functie. Er mogen hier gewassen worden verbouwd waarbij gespoten wordt. Het plangebied ligt binnen de spuitzone van 50 meter op circa 37 meter van de dichtstbijzijnde agrarische functie.

Het is niet aannemelijk dat er op een talud van een dijk in de uiterwaarden van de Nederrijn bonte teelt gaat plaatsvinden of gewassen worden verbouwd. De gronden zijn in eigendom van Waterschap Rivierenland. Er zijn geen concrete plannen om dat te bespuiten en het is niet aannemelijk dat dit ook gaat gebeuren. Ook kent het vigerende omgevingsplan een regel waardoor beplanting enkel is toegestaan mits daar een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Die moet dan ook goedgekeurd worden door het waterschap (artikel 29.4.1 lid b van bestemmingsplan 'Witte vlekken'). De dijk heeft een waterkeringsfunctie. Beplanting en gewassen kunnen de dijk aantasten. Het uitvoeren van een nader onderzoek spuitzonering is om bovenstaande redenen niet nodig in dit specifieke geval. Dit is ook opgenomen in de motivering van het plan.

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.

Hieronder staan de adressen die op de hoogte zijn gebracht van de plannen en hun reacties op de plannen, zoals deze beoogd zijn op het perceel aan de Rijnbandijk 33 te Opheusden.

Rijnbandijk 31

Wijze van participatie: De bewoners zijn mondeling op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie: en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Lindelaan 3

Wijze van participatie: De organisatie is mondeling op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie: De eventueel te bouwen woning geeft voor ons geen overlast; visueel en ruimtelijk niet. Er is altijd een goede verstandhouding geweest en we hopen dat dit zo blijft. Geen probleem.

Rijnbandijk 43

Wijze van participatie: De bewoners zijn onlangs op dit adres komen wonen en zijn op de hoogte gesteld van de plannen.

Reactie: Zij hebben geen bezwaren.

Het verslag van de participatie is te vinden op pagina 61 van de motivering van het plan.

Vervolgstappen

Het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (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. MOT_TAM-omgevingsplan Rijnbandijk 33, Opheusden_26-01-2026
2. REG_TAM-omgevingsplan Rijnbandijk 33, Opheusden_26-01-2026
3. Verbeelding: vb Rijnbandijk 33 Opheusden_2026-01-26
4. Bijlage 1 regels – Inrichtingsplan
5. Bijlage 1 - Stedenbouwkundige opzet
6. Bijlage 2 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
7. Bijlage 3 - Digitale Watertoets_Resultaat-check
8. Bijlage 4 - Stikstofrapportage-samengevoegd
9. Voorblad B&W-vergadering Rijnbandijk 33, Opheusden 25-11-2025

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:

1. het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22j 'Rijnbandijk 33, Opheusden' met planidentificatienummer NL.IMRO.1740.tamOPrijnbandijk33-ont1, ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan (bijlage "Stedenbouwkundige opzet") vast te stellen als aanvulling op het bestaande welstandsbeleid zoals vastgesteld in de Welstandsnota 2011.

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



Erwin van der Neut



Jan Kottelenberg