ZIENSWIJZENNOTA
(geanonimiseerd)
Programma Hamsestraat, Opheusden

Datum: 21 juli 2026

Zienswijzennota ontwerp TAM-omgevingsplan 'Echteld, Broedershof'

1. Inleiding

Voor een grondstuk gelegen tussen de Hamsestraat, Betuwelijn en de woonwijk Herenland in Opheusden speelt de vraag of het ontwikkeld kan worden voor woningen. De gemeente hanteert in de omgevingsvisie het uitgangspunt om uitbreidingen van de dorpen te laten plaatsvinden aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Met de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan Herenland-West zal het bebouwd gebied van Opheusden al opschuiven in de richting van het hiervoor genoemde grondstuk. Om te beoordelen of de ontwikkeling voldoende aansluiting kan hebben bij de Omgevingsvisie, hebben wij een Programma Hamsestraat laten opstellen. Dit betreft een deeluitwerking van de Omgevingsvisie Neder-Betuwe.

2. Ontwerp Programma Hamsestraat

Het ontwerp Programma heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende een termijn van zes weken, tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad van Neder-Betuwe van 17 december 2025, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze over het Programma Hamsestraat binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

A. Familie, 4043 LG, Opheusden;
B. Familie, 4043 LK, Opheusden;
C. De heer, 4043 LK, Opheusden;
D. De heer, 4043 LK, Opheusden;

De zienswijzennota die ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders wordt aangeboden, is niet geanonimiseerd, aangezien het voor een goede belangenafweging noodzakelijk is om kennis te hebben van de adressen van indieners zienswijzen. Er is daarnaast een geanonimiseerde versie beschikbaar voor het openbare besluitvormingstraject.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

Ad A. Indiener zienswijze A, 4043 LG, Opheusden

1. Door woningbouw zal de waarde van de woning dalen en zal woongenot veranderen.
Indieners zienswijzen zijn van mening dat door dit plan de woning sterk in waarde af zal nemen. Daarnaast zal het woongenot enorm gaan veranderen, omdat ook de vrije ligging van hun woning zal veranderen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze
De gemeente moet een afweging maken tussen diverse ruimtelijke en maatschappelijke belangen. Eén daarvan is het belang van voldoende en goede huisvesting voor alle doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen. Daarom beoordelen wij in een vroeg stadium de kansrijke ontwikkellocaties voor woningbouw in de gemeente. Ook voor de kern Opheusden is het noodzakelijk om voldoende locaties beschikbaar te hebben voor woningbouw. Uit het programma Hamsestraat volgt dat de ontwikkeling van het huidige agrarisch gebied, nabij de (uit te breiden) kern Opheusden aanvaardbaar is en gelet op de ligging ook uitvoerbaar is. Het is dan ook aannemelijk dat hierdoor in

de toekomst het karakter van de omgeving zal wijzigen. Wij begrijpen dat omwonenden hierover zorgen hebben.

Met het huidige Programma Hamsestraat wordt echter alleen vastgelegd dat een uitbreiding van de kern Opheusden aanvaardbaar is. Er is nog geen sprake van een definitieve ontwikkeling. Hiervoor zullen de grondeigenaren eerst plannen moeten ontwikkelen. Op basis daarvan zal het Omgevingsplan (bestemmingsplan) op termijn aangepast moeten worden.

Door de enkele vaststelling van het Programma Hamsestraat is dan ook nog geen sprake van een waardevermindering van bestaande woningen. Ook zal bij de definitieve invulling van het gebied pas duidelijk worden welke invloed dit zal hebben op de bestaande woningen aan de Hamsestraat.

Bij een toekomstige ontwikkeling van het gebied zal de initiatiefnemer en de gemeente tijdig de bestaande omwonenden betrekken, zodat zij aan de voorkant van het proces kunnen beoordelen of hun belangen voldoende worden meegewogen bij de ontwikkeling van het plan. De gemeenteraad zal die belangen uiteindelijk moeten meewegen bij een wijziging van het Omgevingsplan.

Ad B. Indiener zienswijze B, 4043 LK, Opheusden

1. Door woningbouw zal de waarde van de woning dalen
Indieners zienswijzen kochten hun woning omdat ze meer rust en vrijheid wilden in hun woonomgeving. De waarde van de woning zal volgens indieners zienswijzen aanzienlijk dalen wanneer dit plan wordt uitgevoerd.

Overwegingen n.a.v. zienswijze
Deze reactie is nagenoeg gelijk aan de reactie onder A. Wij verwijzen daarom naar onze overwegingen onder de zienswijze genoemd onder A.

2. Uitbreiding voor woningbouw zou moeten aansluiten op bestaande bebouwing.
Ieder dorp heeft een kern met nieuwbouw waar uitbreiding kan plaatsvinden. In een volgende fase zouden nieuwe woningen aansluitend gebouwd moeten worden, maar niet geheel buiten de bestaande bebouwing. Er is binnen het plangebied een mooie waterpartij, nog redelijk veel groen en een klompenpad. Voor veel mensen is er de behoefte om die plekken te behouden. Ook voor wandelaars met honden. Verzocht wordt om dit plan te herzien omdat verschillende woningen hun waarde verliezen en er veel groen verloren gaat.

Overwegingen n.a.v. zienswijze
Naast onze reactie genoemd onder A, overwegen wij naar aanleiding van deze zienswijze, nog het volgende. Wij hebben met het Programma juist onderzocht of woningbouw haalbaar is te maken. Vanuit de drie lagen (ondergrond/water, bebouwing en infrastructuur) is geconcludeerd dat woningbouw in zuidwestelijke richting van de kern Opheusden, functioneel goed aansluit. Het programma Hamsestraat sluit daarbij aan op het plan Herenland West, dat planologisch onherroepelijk is en daarom tot uitvoering kan komen. Het programma Hamsestraat sluit in onze optiek dan ook voldoende aan bij de (toekomstige) kern Opheusden. Deze ontwikkelingsrichting past daarom binnen ruimtelijke beleid van de gemeente zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Ten aanzien van de genoemde gebiedskenmerken, zoals de waterpartij, zal bij de concrete invulling van het plangebied, rekening moeten worden gehouden.

Ad C. Indiener zienswijze C, 4043 LK, Opheusden

1. Ontwikkeling past niet binnen bestaande structuur
Indieners zienswijzen begrijpen de gekozen locatie voor woningbouw ten zuiden van de Hamsestraat niet en kunnen zich niet vinden in dit voornemen. Volgens indieners zienswijzen past bebouwing op deze plek niet goed binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Met name vinden zij het vreemd dat de

plannen niet aansluiten op de bestaande nieuwbouwwijk Herenland. Een uitbreiding daarvan zou naar ons idee veel logischer zijn, zeker gezien het feit dat daar al langere tijd een groot braakliggend perceel aanwezig is.

Overwegingen n.a.v. zienswijze
Wij hebben met het Programma Hamsestraat juist onderzocht of woningbouw haalbaar is te maken. Vanuit de drie lagen (ondergrond/water, bebouwing en infrastructuur) is geconcludeerd dat woningbouw in zuidwestelijke richting van de kern Opheusden, functioneel goed aansluit. Het programma Hamsestraat sluit daarbij aan op het plan Herenland West, dat planologisch onherroepelijk is en daarom tot uitvoering kan komen. Het programma Hamsestraat sluit in onze optiek dan ook voldoende aan bij de (toekomstige) kern Opheusden.

Wat betreft het braakliggende terrein in Herenland (west). De gemeenteraad heeft hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd. Hierdoor is woningbouw op deze gronden mogelijk geworden. De gemeente werkt momenteel aan het inrichtingsplan voor dit gebied, maar is daarbij ook afhankelijk van andere partijen waaronder nutspartijen. Binnen het plan Herenland West, zal echter binnen afzienbare tijd woningbouw worden gerealiseerd. Gelet op de grote behoefte aan woningen in onze gemeente, moet ook voor de periode daarna in voldoende woningen worden voorzien. Wij zijn van mening dat het plangebied Hamsestraat een goede aansluiting vormt op het plan Herenland West.

2. Plannen betekenen een aantasting van openheid.
De voorgestelde plannen betekenen een onnodige aantasting van het open en vrije karakter van de woonomgeving en van het straatbeeld van de Hamsestraat aan de rand van het dorp. Indieners zienswijzen hebben dan ook bezwaar tegen de bouw van woningen in dit gebied en verzoeken om deze reactie zorgvuldig mee te nemen in de afweging en besluitvorming.

Overwegingen n.a.v. zienswijze
Het is nog niet bekend hoe het plan Hamsestraat, concreet ingevuld gaat worden. Maar het karakter van de omgeving zal inderdaad enigszins wijzigen. De gemeenteraad zal daarbij uiteindelijk een afweging moeten maken tussen enerzijds handhaving van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, waaronder openheid, en het belang van voldoende woningbouw voor toekomstige generaties. Dit geldt voor iedere gebiedsontwikkeling. Daarbij zal zeker ook rekening gehouden moeten worden met belangen van bestaande bewoners/gebruikers van het gebied en de omgeving.

Ad D. Indiener zienswijze D, 4043 LK, Opheusden

1. Geen hoogbouw
Het programma Hamsestraat beschrijft een aantal onderwerpen zoals netwerk en occupatie en bodem sturing. Deze termen zeggen een gewone burger niet zoveel. Op de pagina ‘ruimtelijk concept’ wordt visueel gemaakt wat de plannen zijn, bijvoorbeeld dat het idee leeft om de bestaande lintbebouwing langs de Hamsestraat op dezelfde wijze aan de andere zijde van de weg door te zetten. Indiener zienswijze gaat uit van vergelijkbare bebouwing als de bestaande bebouwing aan de Hamsestraat. Dit kan rekenen op instemming want dit geeft een mooi straatbeeld. Achter de lintbebouwng zijn ontwikkelvelden getekend, zonder concreet te benoemen wat voor bebouwing daar zal komen, maar dat zal horen bij de fase van de planvorming. Indiener zienswijze gaat ervan uit dat hier nog met de bewoners richting aan kan worden gegeven.

Indiener zienswijze vindt het een goede ontwikkeling dat er gebouwd wordt voor toekomstige generaties, maar heeft een sterke voorkeur voor laagbouw in plaats van hoogbouw. Niet alleen i.v.m. waardedaling van omliggende bebouwing, maar ook ter voorkoming van het schaden van het dorpsaanzicht in zijn geheel.

Daarnaast vraag indiener zienswijze waarom niet eerst wordt gebouwd vanaf de bestaande bebouwing in plaats van nu beginnen vanaf de Hamsestraat richting de bestaande bebouwing?

Overwegingen n.a.v. zienswijze
Het is nog niet bekend hoe het plan Hamsestraat, concreet ingevuld gaat worden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er meerlaagse bebouwing wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Ook in Herenland West zijn appartementen bestemd. Midden in het plangebied maximaal 3 lagen en aan de buitenrand (naast de voetbalvelden) maximaal 5 lagen. Bij de concrete invulling zal zeker met de bestaande omgeving worden rekening gehouden, zodat er een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan tot stand komt. Daarbij zullen de bestaande bewoners ook worden betrokken.

Ten aanzien de laatste vraag van indiener zienswijze merken wij op dat de gemeente werkt momenteel aan het inrichtingsplan voor het gebied Herenland West, maar is daarbij ook afhankelijk van andere partijen waaronder nutspartijen. Binnen het plan Herenland West, zal echter binnen afzienbare tijd woningbouw worden gerealiseerd. Aansluitend kan dan in de toekomst woningbouw worden gerealiseerd binnen het plangebied van het Programma Hamsestraat.

5. Conclusie
Bij de verdere uitwerking en planvorming voor woningbouw in het plangebied van het Programma Hamsestraat zal met de voorgaande reacties rekening worden gehouden. Bewoners en andere belanghebbenden zullen worden betrokken bij het participatieproces. De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding om het huidige Programma Hamsestraat te wijzigen.

Opheusden, 21 juli 2026