

Definitief besluit Programma Hamsestraat Opheusden

De omgevingsvisie Neder-Betuwe geeft aan dat bestaande woningbouwlocaties worden afgerond en dat nieuwe woningbouwlocaties aansluitend aan bestaande kernen kunnen worden gerealiseerd. Voor een potentiële gebiedsontwikkeling aan de Hamsestraat heeft de gemeente een Programma opgesteld om te beoordelen of deze gebiedsontwikkeling voor woningbouw, voldoende aansluit bij het beleid uit de Omgevingsvisie. Het Programma betreft een deeluitwerking van de Omgevingsvisie. Het Programma laat via een analyse van de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag zien dat de ontwikkeling van dit gebied een logisch gevolg is van de groeiwijze van Opheusden en de ontwikkeling van het landschap.

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Neder-Betuwe

gelezen de tekstinhoud van "Programma Hamsestraat Opheusden" d.d. 21 juli 2026, heeft besloten:

Artikel I

Het "Programma Hamsestraat Opheusden" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

In te stemmen met de Zienswijzennota Programma Hamsestraat Opheusden

Artikel III

Dit besluit treedt in werking per 30 juli 2026.

Aldus vastgesteld door Gemeente Neder-Betuwe, 21 juli 2026

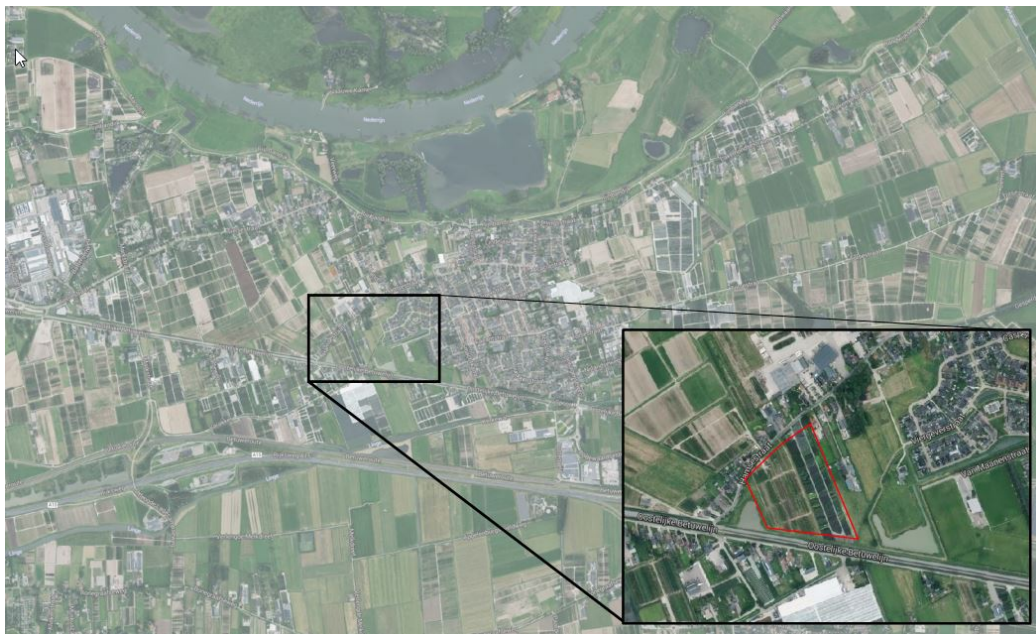
Het college van burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Hamsestraat Opheusden

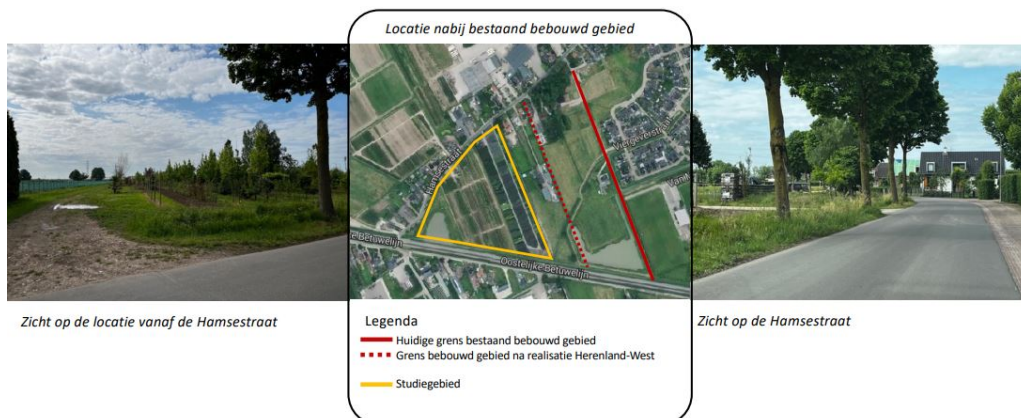
1 Aanleiding

1.1 Aanleiding



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 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 grondstuk.

Gevoelsmatig ligt het grondstuk door de omzoming door Hamsestraat en Betuwelijn wel degelijk binnen de invloedssfeer van het bebouwd gebied. Om dit gevoel te staven is een onderzoek gedaan naar de plek in de context van de ontwikkelingsrichting van het gebied. Als het grondstuk binnen deze logische ontwikkelrichting past, acht het college de inzet van het grondstuk voor woningbouw een duurzame keuze. Deze rapportage beschrijft de ontwikkelrichting van het gebied en doet een aanzet voor een mogelijke invulling van het grondstuk.

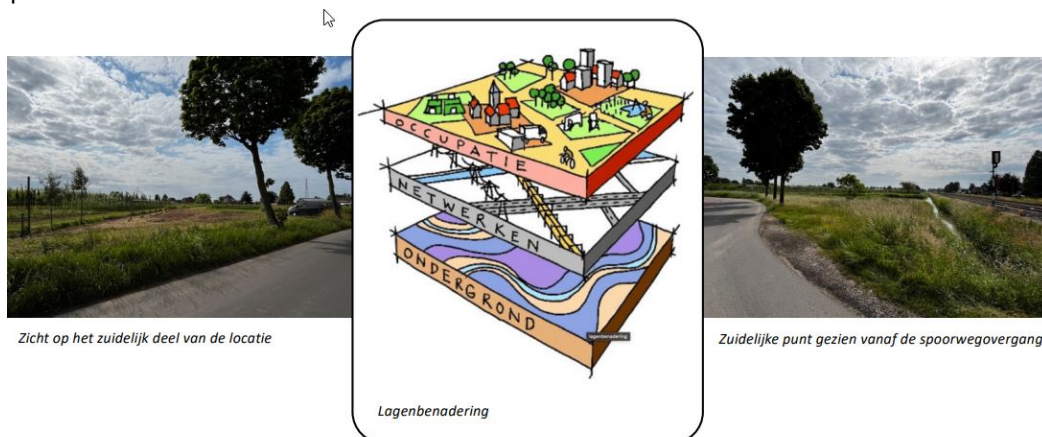


2 Analyse van het plangebied

2.1 Bodem en water sturend

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van een gebied. Vanuit de ondergrond (bodem en water) is de occupatie (bebouwing) en het netwerk (infrastructuur) bepaald. Simpel uitgelegd; daar waar je natte voeten krijgt ga je niet wonen en waar belangrijke routes liggen juist wel. Door de lagen te analyseren en daarbij te starten bij de ondergrond wordt duidelijk of een locatie past binnen de ontwikkelrichting van een gebied en het in de lijn der verwachting ligt (duurzaam) dat de locatie in de toekomst onderdeel zou zijn gaan worden van het bebouwd gebied.

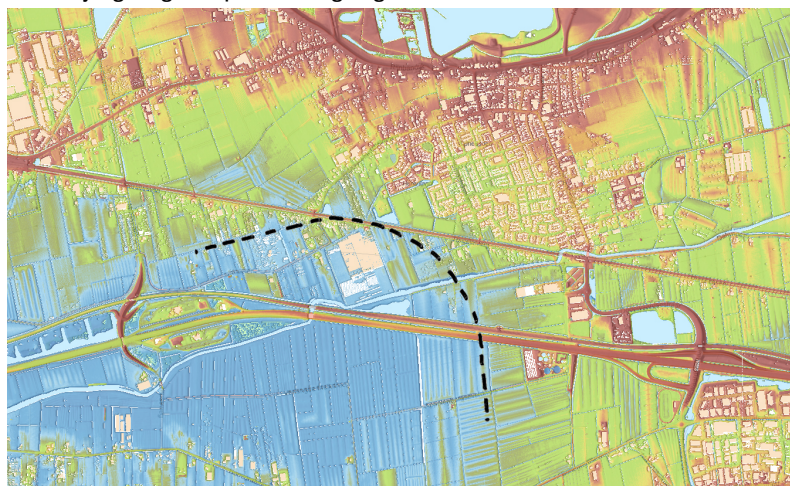
Hierna analyseren we de Ondergrond en het ontstaan van de Netwerklaag en Occupatielaag in de omgeving van Opheusden.



2.2 De ondergrond; water is sturend

Op basis van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is zichtbaar wat de hoogten in het landschap zijn. Zichtbaar is dat Opheusden zelf is gelegen op een hoge zandafzetting. De uitbreidingen van Opheusden hebben plaatsgevonden op de delen direct ernaast. In de afbeelding hieronder is zichtbaar dat ook met de planning van de Betuwelijn een zekere grens is gekozen op de overgang van het groene naar het blauwe gebied. Het blauwe gebied betreft de De Ham van Opheusden, ofwel de het vlakke landschap nabij de rivier De Linge dat door het water beïnvloed wordt. De Hamsestraat is de verbinding tussen Opheusden en dit landschap.

De zwarte stippellijn analyseert de grens tussen De Ham en het hoger gelegen landschap. Het grondstuk is net zoals de Betuwelijn gelegen op de overgang hiervan.



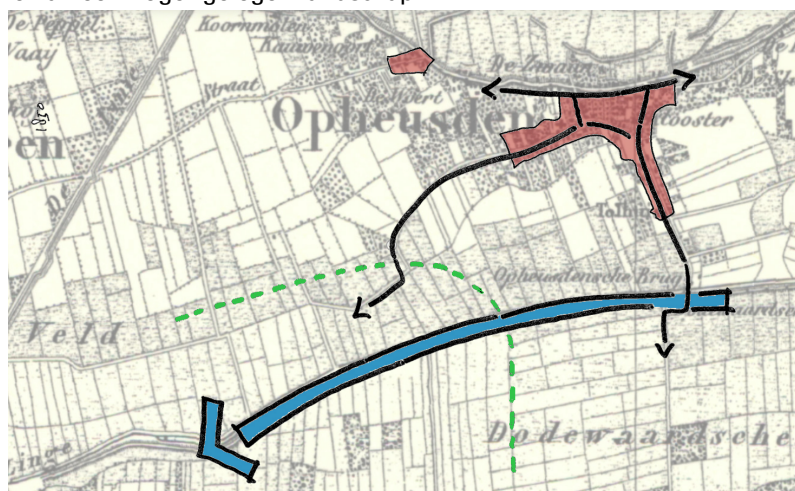
Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland

2.3 Netwerk en occupatie; Inzicht in ontwikkeling

2.3.1 Circa 1850

Op de topografische atlas uit 1850 is de ligging van de eerste bebouwing van Opheusden zichtbaar. Ook de Linge is aanwezig. De grens tussen 'nat' en 'droog' uit de hoogtekkaart is in de afbeelding op deze pagina groen gestippeld. De lijnen op de kaart is het afwateringsstelsel. Zuidelijk van de stippellijn is dit aantal groter dan in het gebied noordelijk. Ook zijn ze gericht naar De Linge.

De Hamsestraat is in 1850 reeds onderdeel van de Netwerklaag. Mooi zichtbaar is de knik die de Hamsestraat maakt naar Varakker. Deze knik 'verklapt' het gebruik van het landschap. Ter hoogte van de knik is het landschap nat genoeg om gewassen op een duurzame wijze te verbouwen en worden de gronden haaks op het afwateringsstelsel ontsloten. Ter hoogte van het grondstuk is daar nog geen sprake van. Hier is nog sprake van een hoger gelegen landschap.



Netwerk en occupatie in 1850

2.3.2 Circa 1900

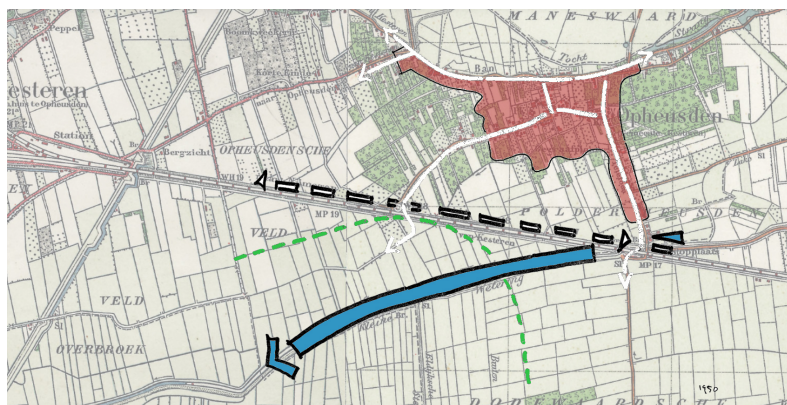
Op de volgende afbeelding is zichtbaar dat Opheusden volgens de hoogten van het landschap langs het beschikbaar netwerk groeit. Ook is de ligging van de spoorlijn zichtbaar. Deze is gelegen op de overgang tussen van de hogere gronden naar de natte gronden rond De Linge. Deze grens is de zuidelijke begrenzing van het grondstuk.



Netwerk en occupatie in 1900

2.3.3 Circa 1950

Op de volgende afbeelding is zichtbaar dat Opheusden zich ontwikkelt op de velden tussen het beschikbaar netwerk. De begrenzing is rafelig en neigt zich uit te breiden in zuidwestelijke richting.

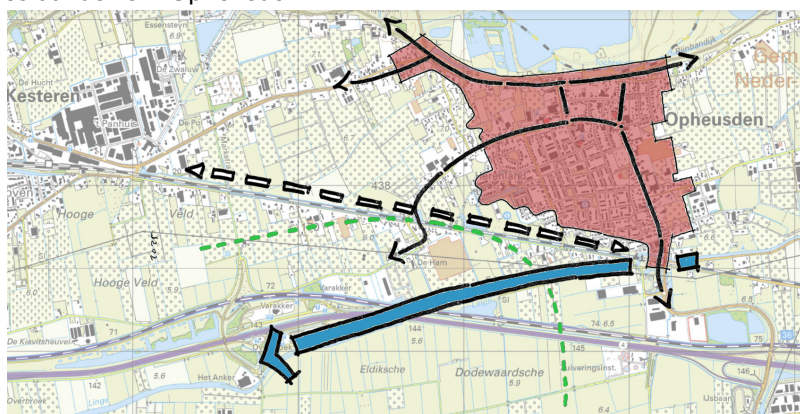


Netwerk en occupatie in 1950

2.3.4 2025

Een sprong van 75 jaar naar 2025 laat zien dat de gronden ten zuidwesten van Opheusden zijn benut voor woningbouw. De ligging van de spoorlijn is een fysieke begrenzing die bovendien het hoger gelegen landschap en de echt natte delen rond De Linge van elkaar scheidt. Ook in deze afbeelding is zichtbaar wat de groeineiging van Opheusden is. Zeker met de wetenschap dat Herenland-West zal worden toegevoegd is de ontwikkeling van het grondstuk, aan de droge zijde van de spoorlijn gelegen tussen de oudste delen van de netwerklaag (Hamsestraat en spoorlijn) een logische en duurzame keuze.

Dat de gronden binnen het plangebied niet in één keer ontwikkeld worden maar dat de gebiedsontwikkeling juist organisch tot stand komt, vanaf of richting de bestaande kern (inclusief Herenland West) is niet bezwaarlijk, omdat vanuit de hiervoor benoemde lagen, is aangetoond dat de ontwikkeling functioneel aansluit bij de bestaande kern Opheusden.



Netwerk en occupatie in 2025

3 Ruimtelijke structuurschets

3.1 Ruimtelijke structuurschets

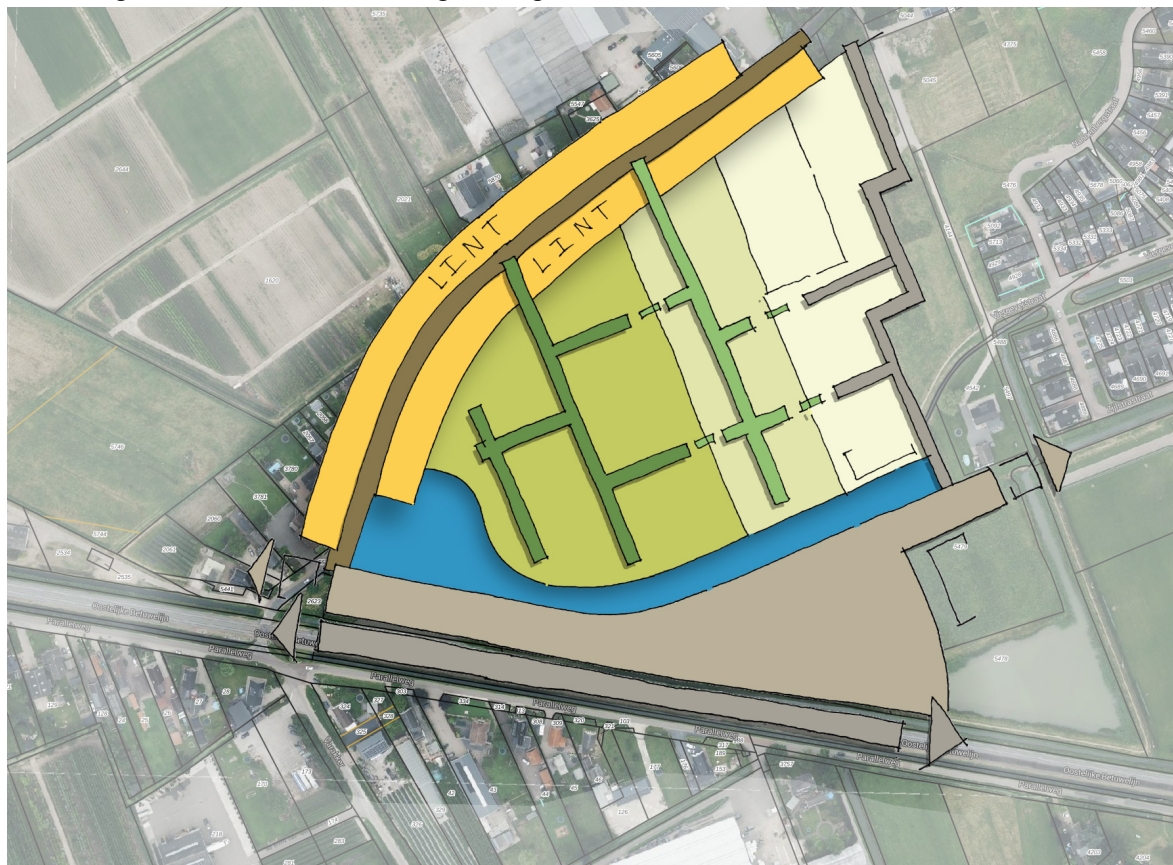
Op basis van de voorgaande analyse van de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag is komen vast te staan dat het benutten van het grondstuk, ook al is ze niet direct gelegen aan het bestaand bebouwd gebied een logisch gevolg is van de groeiwijze van Opheusden en de ontwikkeling van het landschap.

Bij een eventuele planvorming is het nodig om de bouwstenen van de ontwikkelwijze van het gebied in ogenschouw te houden;

- Behandelen van de Hamsestraat als een autonome structuurdraager in het landschap. Het doorzetten van de bestaande lintstructuur is hierbij een belangrijke spelregel.
- Vernetting van het zuidelijk deel van het grondstuk, op de scheiding tussen hoog en laag past binnen de ondergrond.
- De bebouwingsrichting zal bij een ontwikkeling naar woningbouw de richting van het landschap moeten oppakken. Dit zorgt voor herkenning van de aard van het gebied. Daarnaast zal op die manier

de Hamsestraat als autonome structuurdruager herkend worden en wordt aangesloten op dezelfde ruimtelijke keuzes die voor Herenland-West zijn gemaakt.

- De structuurschets geeft een doorkijk naar het veld tussen Herenland West en het zoekgebied in het geval dit ooit tot ontwikkeling wordt gebracht.



Verklaring

 Hamsestraat
 Lintbebouwing

 Ontwikkelvelden
 Wonen (oppervlakte als suggestie)

 Ontwikkelrichting
 Richting van het landschap zichtbaar in ontwikkelvelden (hoofdstructuur)

 Ontwikkelveld (potentieel)
 Wonen (oppervlakte als suggestie)

 Ontwikkelrichting
 Richting van het landschap zichtbaar in het potentieel ontwikkelveld (hoofdstructuur)

 Bestaand
 Bestaand wonen en Herenland West

 Vernatting
 Waterberging en nieuwe natuur

 Randweg
 Globale ruimteclaim

 Ontwikkelrichting
 Hoofdstructuur Herenland West

I Overzicht Documentenbijlagen

Zienswijzennota Programma
Hamsestraat Opheusden

[/ind/pubdagm/1402069128-bcd5921476b981e1e1e25c545hd@2026-07-22/0653458](#)