



Informatiebijeenkomst
Woningbouwplan
locatie Vink Aannemingsbedrijf
Oude Kleefsebaan, Overasselt
19 januari 2026

Agenda

Deel 1 (allen)

- 1 Juni 2025 inloopbijeenkomst**
samenvatting en terugkoppeling reactieformulieren
- 2 Toelichting stedenbouwkundig plan (juli 2025 – december 2025)**
doorontwikkeling plan, ondertekening anterieure overeenkomst met gemeente
- 3 Indicatieve planning**
procedure wijziging omgevingsplan, start verkoop
- 4 Nadere uitwerking plan**
opstellen stukken omgevingsplan, ontwerp woningen, civieltechnische uitwerking openbaar gebied
- 5 Vervolg informatiemoment**
rondom/ tijdens procedure omgevingsplan

Inschrijven voor interesse woning is nog niet mogelijk

1

Juni 2025 inloopbijeenkomst

Stedenbouwkundig plan

47 projectmatige woningen + 1 bouwka-
vel aan de Oude Kleefsebaan



1

Vogelvlucht impressie



1

Samenvatting reacties inloopbijeenkomst/ reactieformulieren

Aandachtspunten, vragen en zorgen:

1. Verkeersafwikkeling (ontsluiting)/ -veiligheid en toename

2. Behoud dorps karakter

3. Aandacht voor ecologie/ natuurwaarden

4. Groenplan/ wadi in aansluiting op omgeving

aandacht voor openbare inrichting/ geen speelplek in wadi (voorkomen hangplek)

5. Geluid- en zichtdemping naar omgeving

aandacht voor inschijnen autolampen

6. Bouwverkeer: niet over het onverhard pad, Plattegraaf

7. Suggestie: struin-/wandelpad vanuit het plan richting de dijk

8. Aansluitingen op bestaande woonpercelen aan de Oude

Kleefsebaan (aandacht voor hoogteverschillen etc)

9. Informatiebehoefte: te onderscheiden in algemeen voor het bouwplan en

specifiek voor vragen en zorgen bij direct omwonenden (bijv. openbare inrichting, bouwfase, tussenliggend bouwkegel Oude Kleefsebaan)

Doel: in gesprek met elkaar blijven zodat we alle zorgen onder de aandacht hebben en we komen tot een vaststelling van een 'gedragen' plan zonder zienswijzen c.q. beroep

Hebben we alle aandachtspunten, vragen en zorgen onder de aandacht?

Samenvatting reacties inloopbijeenkomst/ reactieformulieren

1. Verkeersafwikkeling (ontsluiting)/ -veiligheid en toename

Uitgangspunten

- Stedelijkheid en ligging zijn afgeleid van Omgevingsplan gemeente Heumen. De parkeernormen uit bijlage I komen overeen met de CROW-kencijfers van:
 - Matig stedelijk
 - Rest bebouwde kom
 - Minimale parkeerkencijfers
- Bovenstaande kenmerken worden toegepast voor het duiden van de juiste verkeersgeneratiekencijfers uit CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024 (CROW744).



Verkeerseffecten

Oude Kleefsebaan

Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom

Breedte: circa 5 meter.

Streefdrempelwaarde: 3.000 mvt/etmaal

Intensiteit: circa < 1.000 mvt/etmaal (schatting)

Beoordeling: kan extra verkeer verwerken



Kruisbergsestraat

Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom

Breedte: circa 5,5 meter.

Streefdrempelwaarde: 3.000 mvt/etmaal

Intensiteit: circa 1.700 mvt/etmaal (2034)

Beoordeling: kan extra verkeer verwerken



Monseigneur van de Burgtstraat

Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom

Breedte: circa 5,5 meter.

Streefdrempelwaarde: 3.000 mvt/etmaal

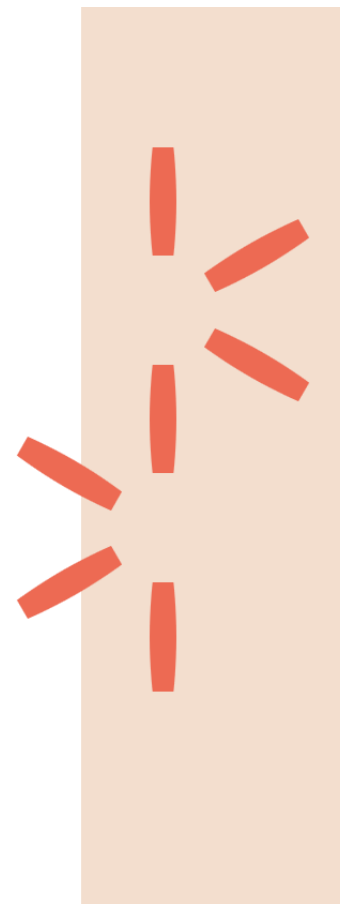
Intensiteit: circa 1.600 mvt/etmaal (2023)

Beoordeling: kan extra verkeer verwerken



Conclusie

- ⌘ Door de voorgenomen ontwikkeling van 50 woningen aan de Oude Kleefsebaan neemt de verkeersintensiteit toe met circa 275 motorvoertuigen per etmaal.
- ⌘ De aanwezige wegen in Overasselt kunnen deze toename van verkeer verwerken.
- ⌘ Verkeerskundig zijn er geen knelpunten t.a.v. doorstroming en verkeersveiligheid voorzien.



1

Samenvatting reacties inloopbijeenkomst/ reactieformulieren

5. Geluid- en zichtdemping naar omgeving

aandacht voor inschijnen autolampen

uitwerking tijdens inrichting openbare inrichting/ groenplan, direct omwonenden
worden meegenomen met ontwerp inrichting groen/ wadi

6. Bouwverkeer: niet over het onverhard pad, Plattegraaf

algemeen aandachtspunt, bouwverkeer via inrit plangebied Oude Kleefsebaan

8. Aansluitingen op bestaande woonpercelen aan de Oude

Kleefsebaan (aandacht voor hoogteverschillen etc)

individueel belang, wordt afgestemd met de betrokkenen

9. Informatiebehoefte: te onderscheiden in algemeen voor het bouwplan en

specifiek voor vragen en zorgen bij direct omwonenden (bijv. openbare
inrichting, bouwfase, tussenliggend bouwkegel Oude Kleefsebaan)

Reacties 2., 4. en 7. worden toegelicht bij agendapunt

2

Toelichting stedenbouwkundig plan

2 Toelichting stedenbouwkundig plan

Aanpassingen:

1 **Toevoeging 2 woningen** (waarvan 1 bouwkvavel)

2 **Groenplan/ wadi in aansluiting op omgeving**

=> toevoeging landschappelijke waarde: doortrekken van de wadi naar zuidzijde van het plan als natuurlijke overgang

=> bestaande bomen aan west, zuid- en oostzijde van het plan zijn i.v.m. waterberging, rioleringsplan niet te behouden, aanleg nieuwe groenstructuur beter passend bij het landschap
=> direct omwonenden worden meegenomen met ontwerp inrichting groen/ wadi

3 **Versterking landschapskwaliteit (ecologie/ natuurwaarden)**

=> ecologisch onderzoek voor wijziging omgevingsplan

=> akkerbouwperceel ten zuiden van plan wordt t.z.t. (bij realisatie plan) overgedragen aan de gemeente. Intensieve akkerbouwactiviteiten (inclusief spuiten) worden alsdan beëindigd, perceel zal in pacht uitgegeven worden door gemeente met gebruiksvoorschriften ten aanzien van (kruidenrijk) grasland met natuurinclusieve, milieuvriendelijke bewerkingen (verbod spuiten)



3 Toelichting stedenbouwkundig plan

4 Verkeersafwikkeling (ontsluiting)/ -veiligheid en toename

=> toelichting verderop in presentatie

5 Dorps karakter

=> opzet rond een centraal pleintje, zoveel mogelijk woningen oriënteren met voorzijde op het pleintje

=> aan zuid- en oostzijde zorgen losse bouwmassa's voor een open en dorps beeld

=> versterking van openheid door zichtlijnen richting Plattegraaf, de molen (cultuurwaarde) en de dijk (landschapswaarde)

=> bouwhoogten passend bij omgeving

=> sociale appartementen in schuurvormig gebouw aan pleintje

=> extern getoetst door Gelders genootschap

=> nieuwe groenstructuur als overgang naar landschap

6 Struin-/wandelpad richting de dijk

=> aanleg struinpad naar de dijk

=> voorkomt de (huidige) oneigenlijke route die naar de dijk genomen wordt



2 Woningbouwprogramma



Sociale huurwoningen

=> 14 appartementen

=> verhuur door woningcorporatie



Betaalbare koop- en/of huurwoningen

=> 18 rij- & hoekwoningen

=> maximale koopsom tot € 420.000 v.o.n. (2026)

=> maximale huur per maand tot € 1.228,07 (2026)



Vrije sector koop

=> 6 levensloopbestendige bungalows

=> 8 twee-onder-een-kapwoningen

=> 2 vrijstaand

=> 1 bouwkvavel



2

Anterieure overeenkomst

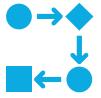
Eind 2025 anterieure overeenkomst getekend met gemeente

=> afspraken vastgelegd over woningbouwprogramma, planologische procedure omgevingsplan, omgevingsdialoog, uitwerking bouwplan en realisatie, bouw- & woonrijp maken, overdracht toekomstige openbare ruimte en financiële bepalingen

=> rol gemeente: toetsend en faciliterend, publiekrechtelijke taken zoals ter visie legging ontwerp omgevingsplan en vaststelling omgevingsplan

3

Indicatieve planning



Procedure omgevingsplan

- => Q1 2026: opstellen/ voorbereiden ontwerp omgevingsplan
- => Q2 206: ter visie ontwerp omgevingsplan (mei-juni 2026)
- => Q3 2026: raadsbesluit vaststelling omgevingsplan (september 2026)
- => Q3/Q4 2026: ter visie vastgesteld omgevingsplan (september-november 2026)
- => Q4 2026: onherroepelijk omgevingsplan,mits géén beroep



Start verkoop

- => Q2 2027, mits onherroepelijk omgevingsplan per Q4 2026
- => aanvraag/ indienen omgevingsvergunning bij voldoende verkoopresultaat



Start bouw – realisatie door Bouwbedrijf Versteegden

- => voorwaarde 70% voorverkoop voor afgifte start bouw
- => minimaal .. maanden na van behalen 70% voorverkoop
- => Q2/Q3 2028 indicatieve start bouw o.b.v. start verkoop Q2 2027, mits tijdig aanleg Nuts-tracé



Bouwrijp maken (inclusief sloop), aanleg Nuts-tracé

- => vóór start bouw

4

Nadere uitwerking plan

4.1 Opstellen concept omgevingsplan inclusief onderzoeken

onderzoek omgevingsaspecten zoals akoestiek (wegverkeerslawaaai), archeologie, bodem, ladder voor duurzame verstedelijking, luchtkwaliteit, milieuzonering, molenbiotoop (windonderzoek), natuur en landschap (flora en fauna), stikstof, verkeersgeneratie en weging waterbelang

=> inhoudelijke toetsing door gemeente voor ter inzagelegging

=> provincie, veiligheidsdiensten en waterschap toetsen stukken op hun aspecten/ belangen

4.2

Ontwerp/ uitwerking woningen

voorlopig ontwerp, welstandstoets

definitief ontwerp, uitwerking verkoopstukken

uitwerking stukken t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning

4.3

Ontwerp/ uitwerking civieltechnische stukken voor openbaar gebied

opstellen waterhuishoudkundig plan, rioleringsplan, inrichtingsplan voor bouw- & woonrijp maken

5 Vervolg informatiemoment

- 5.1 Algemeen voor het woningbouwplan rondom /tijdens procedure omgevingsplan**
- 5.2 Specifiek voor openbare inrichting, direct omwonenden worden meegenomen tijdens ontwerp**
- 5.3 Tussentijds bijpraatmoment met afvaardiging buurt**

Einde
Bedankt voor uw aandacht
en inbreng!