



# Woningbouw Zilverbergweg Overasselt

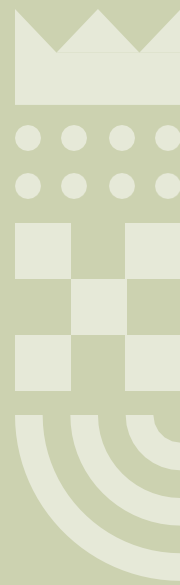
9 december 2024

# Inhoud

1. **Voorgeschiedenis 2021/2022**
2. **Ontwikkelingen sinds 2021**
3. **Veel gestelde vragen**
4. **Na vanavond**
5. **LOS: Aangepaste plan**
6. **Vragen en gesprek**



gemeente  
Heumen



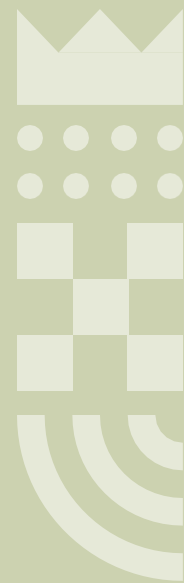
## **Voorgeschiedenis**

# Stedenbouwkundig plan 2021





gemeente  
Heumen

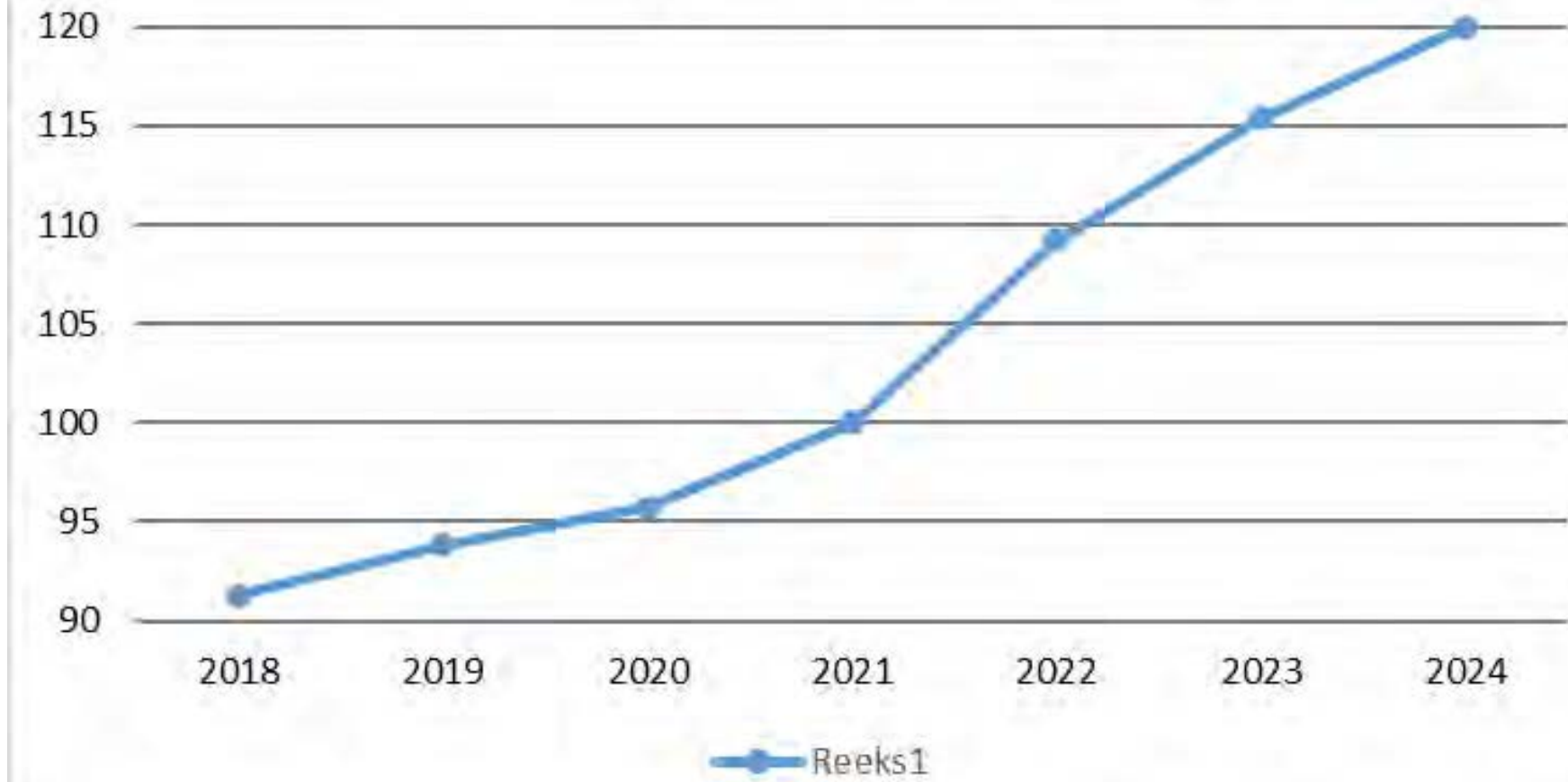


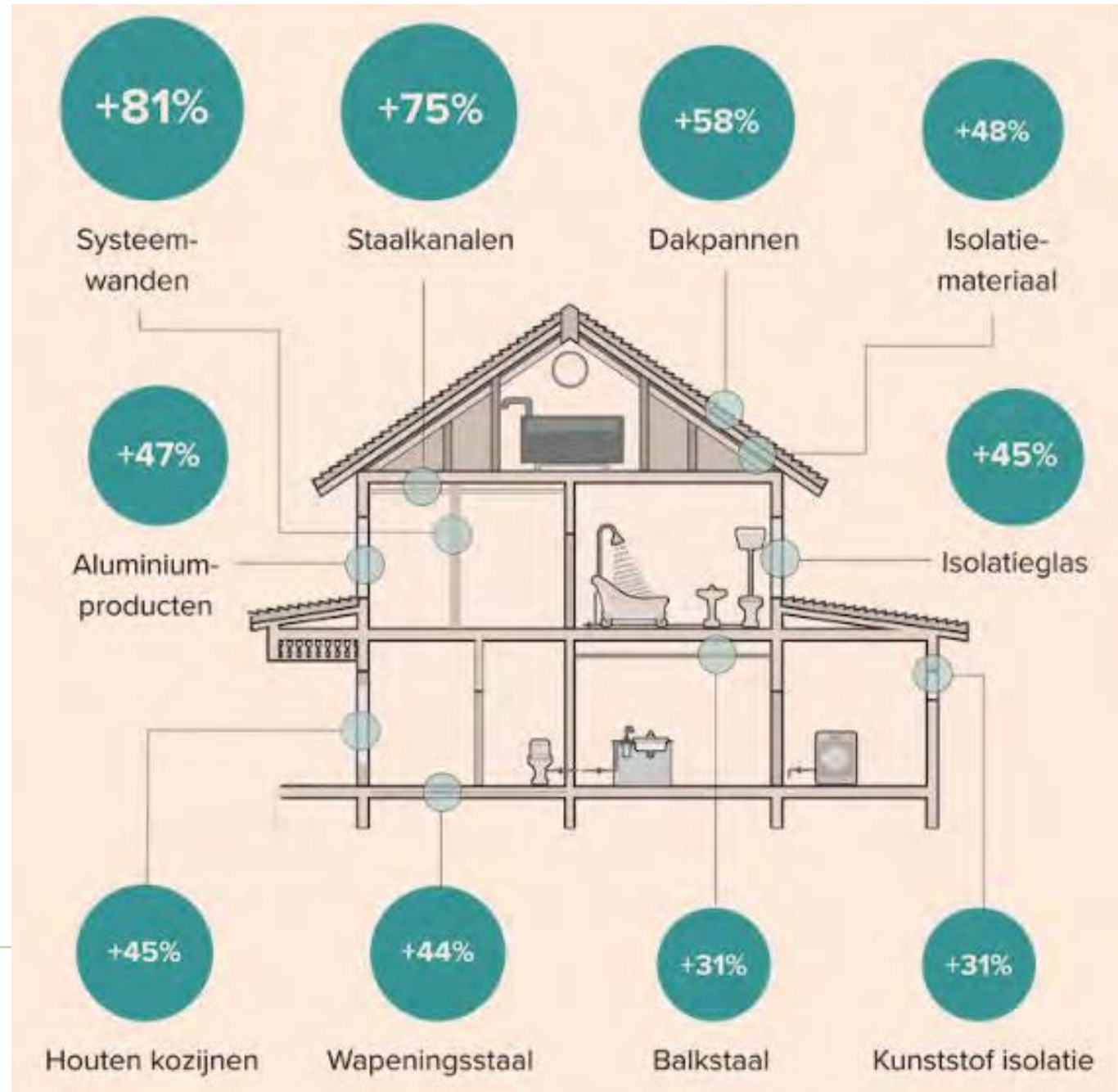
***Het leven is wat je overkomt terwijl je andere plannen had***

# Ontwikkelingen sinds 2021

- Hogere bouwkosten (o.a. door inflatie)
- Hogere rente
- Problemen op woningmarkt - daarom regionale woondeal:
  - 67% van woningen bij ieder project moet betaalbaar zijn
  - sociale huur € 900; midden huur tot € 1.185 p/m;  
koop max. € 405.000,=
- Gevolg: overal in Nederland worden plannen aangepast
- Specifiek Overasselt: natuurcompensatie dassen

## Ontwikkeling bouwkosten (bron cbs)



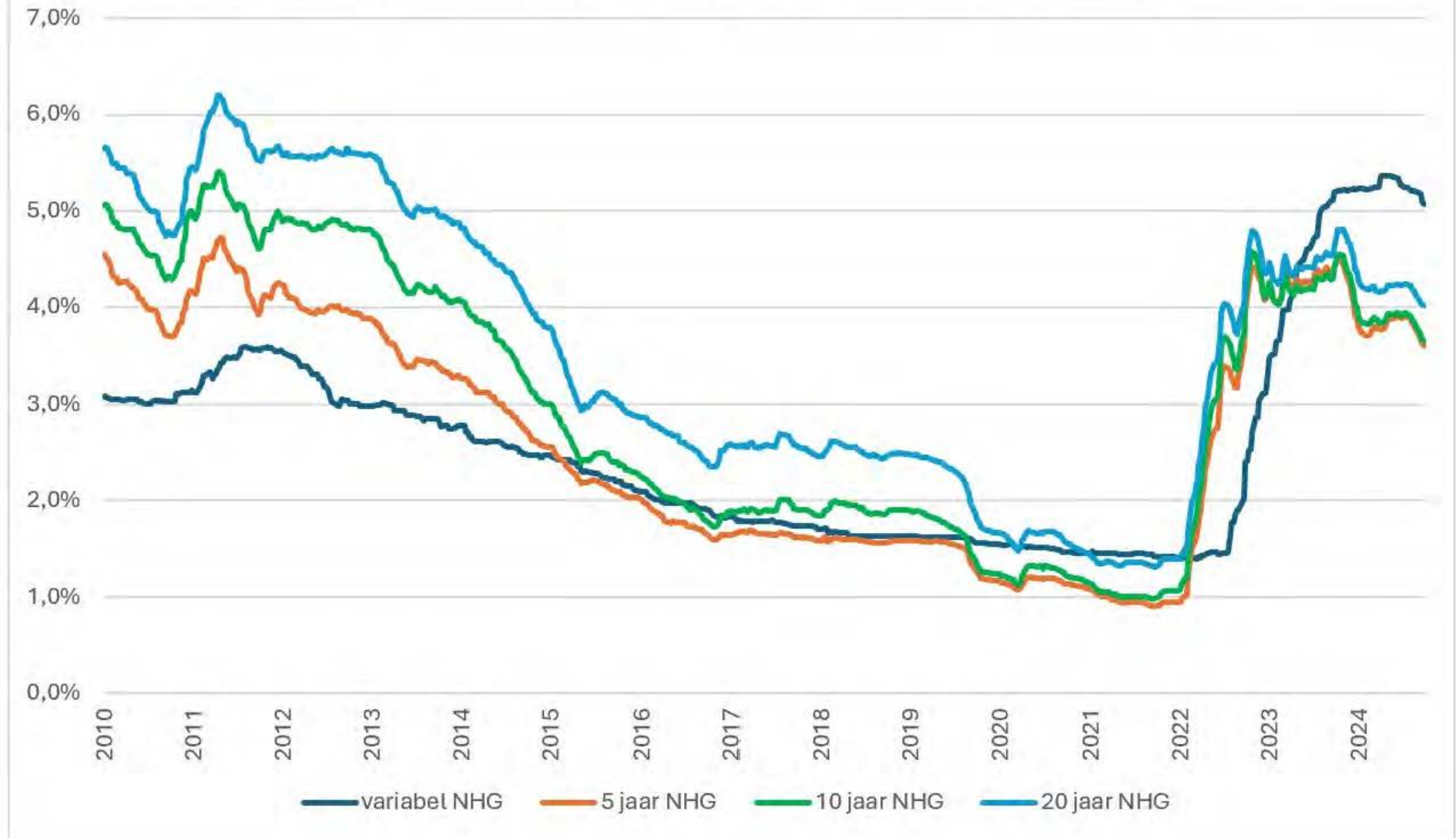




# Ontwikkelingen sinds 2021

- Hogere bouwkosten (o.a. door inflatie)
- Hogere rente
- Problemen op woningmarkt - daarom regionale woondeal:
  - 67% van woningen bij ieder project moet betaalbaar zijn
  - sociale huur € 900; midden huur tot € 1.185 p/m;  
koop max. € 405.000,=
- Gevolg: overal in Nederland worden plannen aangepast
- Specifiek Overasselt: natuurcompensatie dassen

## Ontwikkeling hypotheekrente voor verschillende rentevaste perioden



Bron: hypotheekshop

# Woningtekorten: enkele cijfers

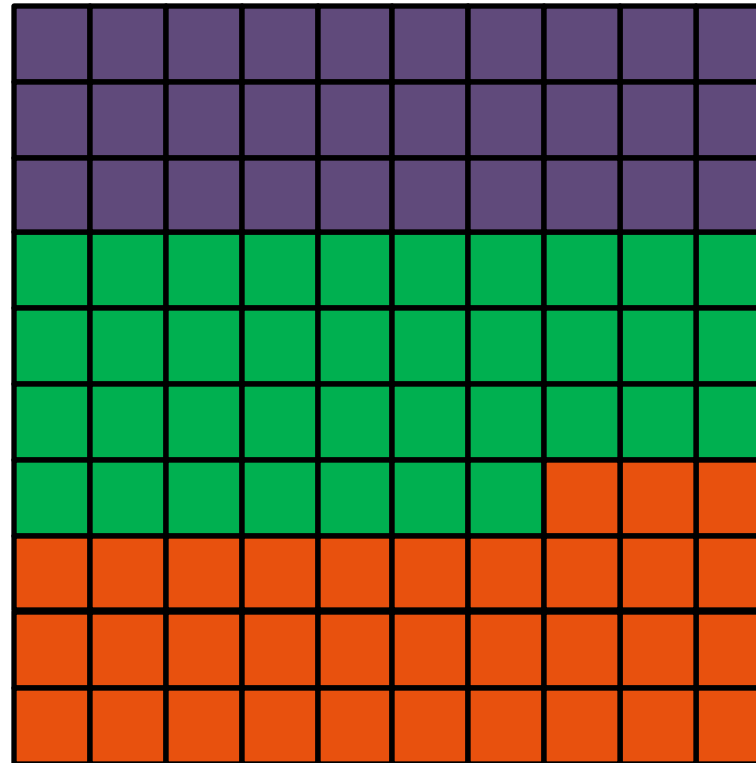
- 4% van huishoudens in Heumen kan geen geschikte woning vinden
- Regionale afspraak is dat Heumen t/m 2030 zorgt voor 850 extra woningen, naar rato te verdelen over alle kernen (Overasselt = ca. 140)
- Betaalbare woningen in Heumen ondervertegenwoordigd (regio 31%; Heumen 19%)

# Woondeal 2.0 voor nieuwe projecten

Sociale woningbouw: 30%

Overig betaalbaar : 37%

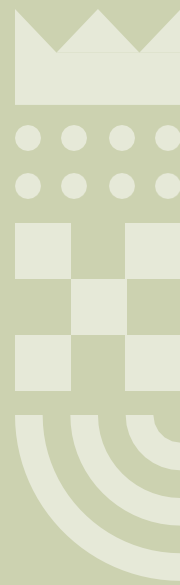
Duurdere woningen: 33%



Starters, senioren,  
lager inkomen

(max. € 900 p/m)

(maximaal € 1.185 p/m)  
(goedkope koopwoningen  
€ 250.000,= tot € 405.000,=)



**Wat betekent dit voor het plan?**

# Gevolgen ontwikkelingen

## A. Andere type woningen nodig:

- Minstens 30% sociale woningbouw
- Daarboven 37% betaalbaar

## B. Gemeentelijke grondexploitatie:

hogere kosten en lagere opbrengsten: meer woningen nodig

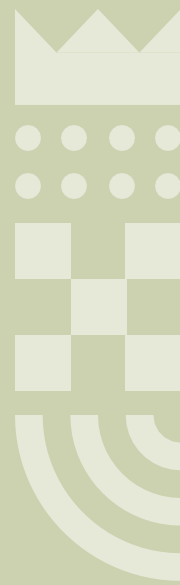
# Achtergrond grondexploitatie

- Uitgangspunt in 2022: kosten neutraal ontwikkelen

	Kosten		Opbrengsten	
	Aankoop grond	↑	Verkoop:	
Inflatie	Sloop- en saneringen	↑	Grondopbrengst per woning	↓
	Openbare werken	↑	X	
	Vorbereiding	↑	Aantal woningen	↑
	Rentelasten	↑		



gemeente  
Heumen



**Vertrekpunt voor uitwerking plan**



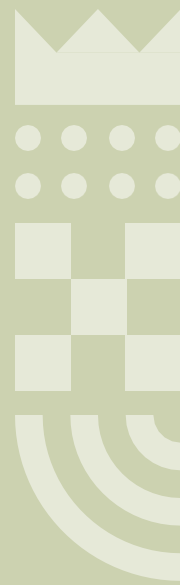
# Aanpassingen plan 2021

- Woningtekort, dus uitgangspunt is niet braak liggen, maar woningbouw
- Zoveel mogelijk van het oorspronkelijke plan behouden (wens 100%)
- We moeten voldoen aan Woondeal (67% betaalbaar)
- Plan moet betaalbaar zijn: daarvoor nodig circa 110 woningen

**Hoe kunnen we daar zo dicht mogelijk bij komen?**



gemeente  
Heumen



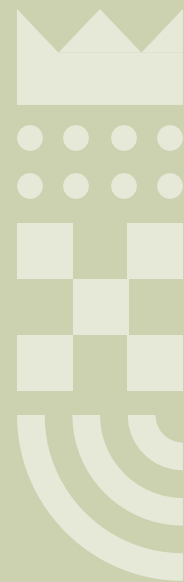
**Wat is er afgelopen jaar gebeurd?**

# Activiteiten 2024

- Berekening wateropgave
- Detail ontwerp voor water en hoogte
- Uitwerken grondbalans
- Uitwerking dassencompensatie
- Gesprekken met verschillende grondeigenaren en ontwikkelaars
- Voorbereidingen Omgevingsplan en besluitvorming



gemeente  
Heumen



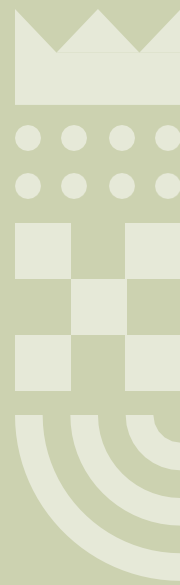
**Veel gestelde vragen**

# Veel gestelde vragen

- Was dit ook gebeurd als jullie sneller hadden doorgewerkt?
- Waarom wachten jullie niet tot kosten en rente weer lager zijn?
- Bouwen we zo niet voor mensen van buiten Overasselt?
- Halen we met sociale woningbouw niet extra problemen het dorp in?
- Hoe past het extra verkeer in Overasselt?
- Hebben we nog invloed of is alles al besloten?
- Wanneer en hoe kan ik een kavel kopen?



gemeente  
Heumen



**Na vanavond**

# Na vanavond

- Afronden Beeld kwaliteitsplan
- Vervolgen gesprekken met grondeigenaren
  
- Opstellen Omgevingsplan
- Indienen aanvraag bij Provincie (ontheffing voor das)
  
- Besluitvorming:
  - College
  - Ter inzage leggen -> Zienswijzennota
  - College
  - Gemeenteraad

# Globale planning

No.	Omschrijving	2024		2025		2026				2027				2028			
		Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
1	Omgevingsplan	■															
2	Juridische procedures				■												
3	Ontheigening				■												
4	Rustperiode dassen		■				■				■				■		
5	Aanleg natuurcompensatie											■					
6	Bouwrijp maken														■		
7	Start woningbouw gebied 1																■

No.	Start bouw	2028	2029	2030	2031
1	Fase 1	■			
2	Fase 2		■		
3	Fase 3			■	
4	Fase 4				■



# Na vanavond

- Afronden Beeld kwaliteitsplan
- Vervolgen gesprekken met grondeigenaren
  
- Opstellen Omgevingsplan
- Indienen aanvraag bij Provincie (ontheffing voor das)
  
- Besluitvorming:
  - College
  - Ter inzage leggen -> Zienswijzennota
  - College
  - Gemeenteraad



gemeente  
Heumen



# Stedenbouwkundig model van LOS



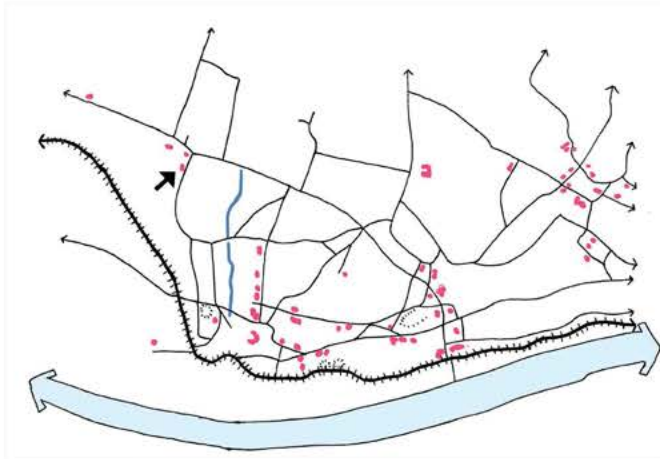


- Analyse, begrijpen van het gebied
- Visie op het gebied
- Stedenbouwkundig plan



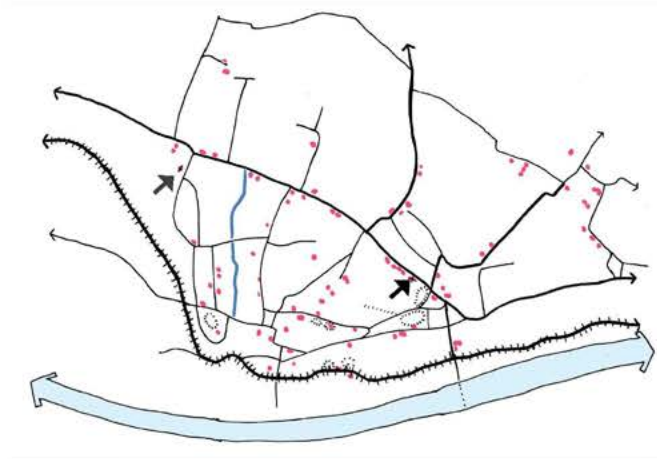


# Analyse Historie



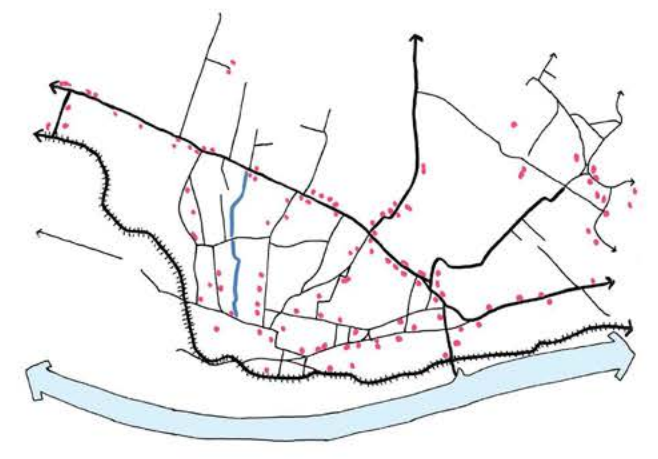
1850

Verspreide lintbebouwing met voornamelijk agrarische functies, nog geen sprake van een buurtschap of gehucht. 1670: schuurkerk op de plek van Schoonenburg



1900

Kleinschalig landschap met verschillende bossen en agrarische percelen binnendijs. Schuurkerk nog steeds zichtbaar.



1950

Langzame verdichting langs de hoofdstraat en richting zuid-westen.



Bron: Topotijdreis



Bron: Topotijdreis



Bron: Topotijdreis



# Analyse Historie



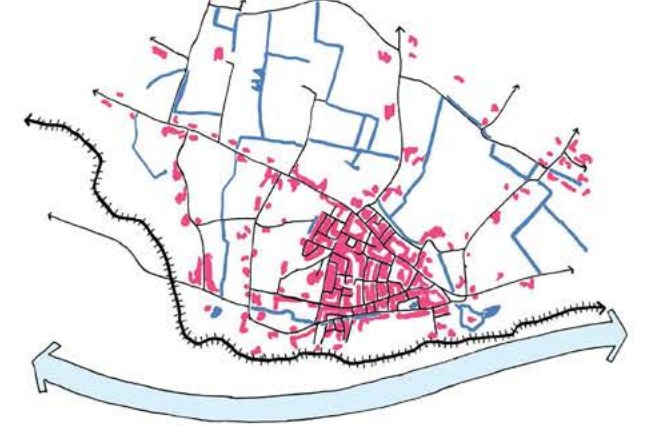
1975

Na 1960: versnelde uitbreiding richting zuidwesten.



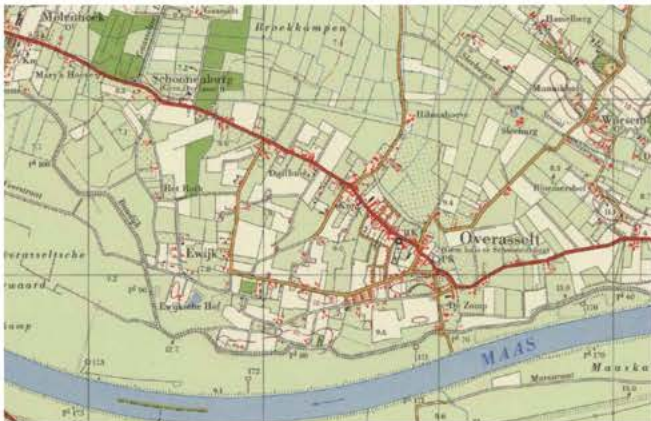
2000

Dorp groeit richting zuidwesten, kerk niet meer geografische hart van Overasselt. Voorzieningen verspreid langs de gehele hoofdstraat. Schaalvergroting vindt met name in het noordoosten plaats.



2020

Het dorp breidt langzaam verder uit in westelijke richting.



Bron: Topotijdreis



Bron: Topotijdreis



Bron: Topotijdreis



# Analyse landschap



- Karakteristieken Oeverwallenlandschap:**
- halfopen landschap
  - variatie in landschapsbeplanting
  - boomgaarden, hagen, solitaire beplanting e.d.
  - kleinschaligheid en doorzichten
  - historische erven

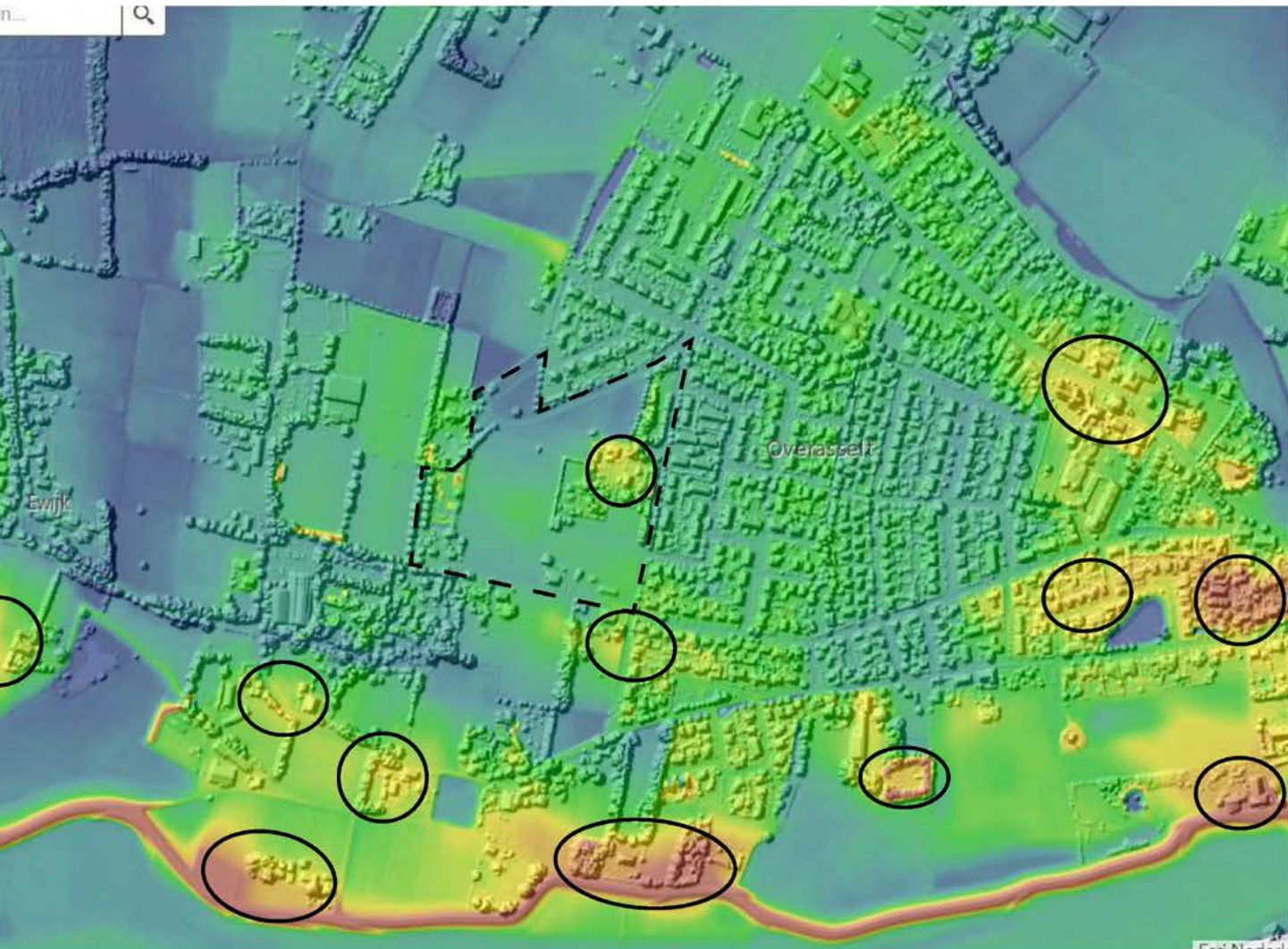
- Karakteristieken Uiterwaardenlandschap:**
- open landschap
  - kleinschalig microreliëf
  - hagen, bossages en kleinschalige landschapselementen
  - uitzichten op de rivier en de dorpen.

Bron: structuurvisie Heumen 2025, feb. 2014

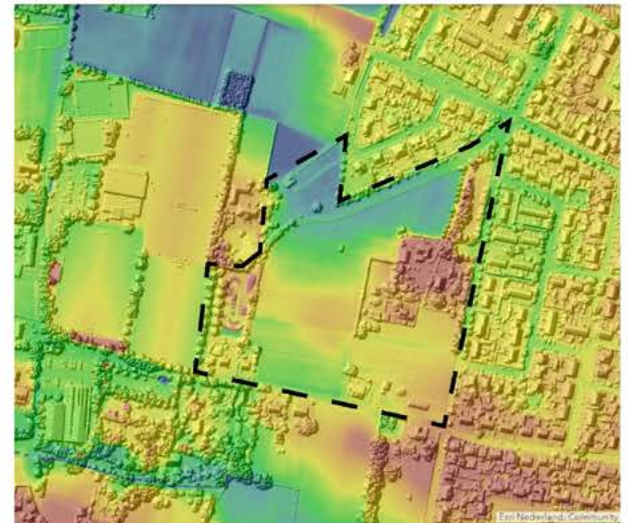
Bron: Ansichtkaart van Heumen, 14 augustus 2020



# Analyse hoogte



Bron: AHN

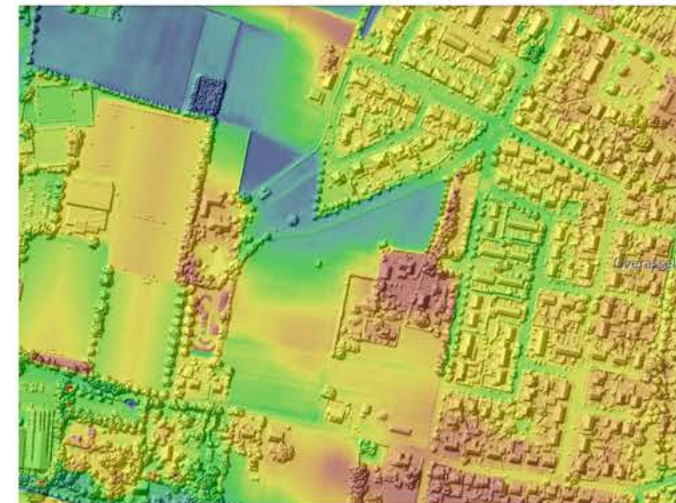
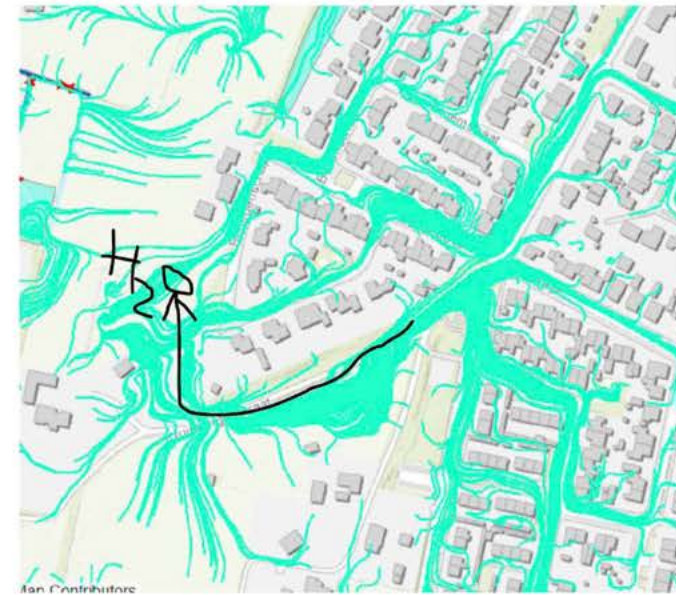
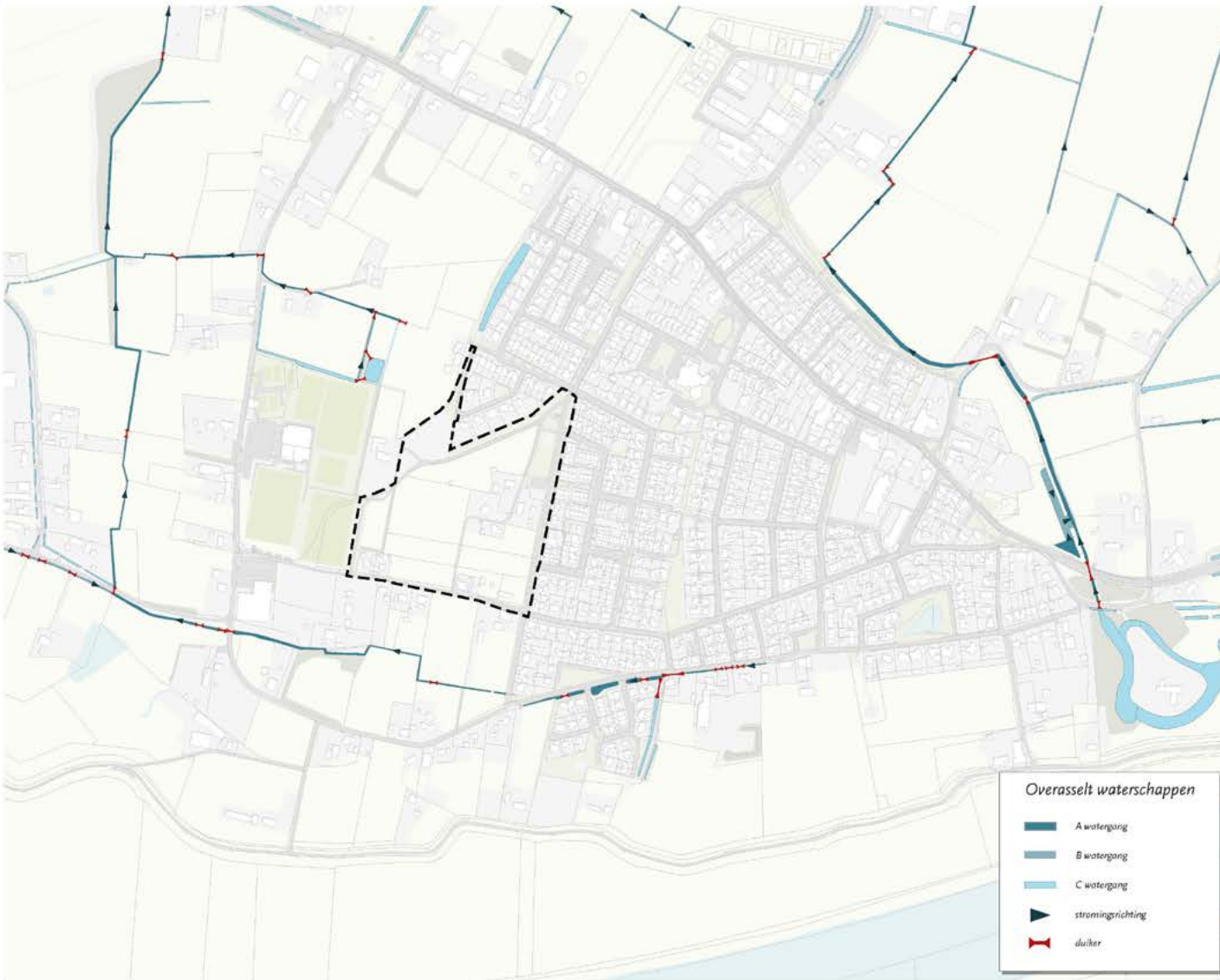


Bron: AHN





# Analyse water



Bron: AHN

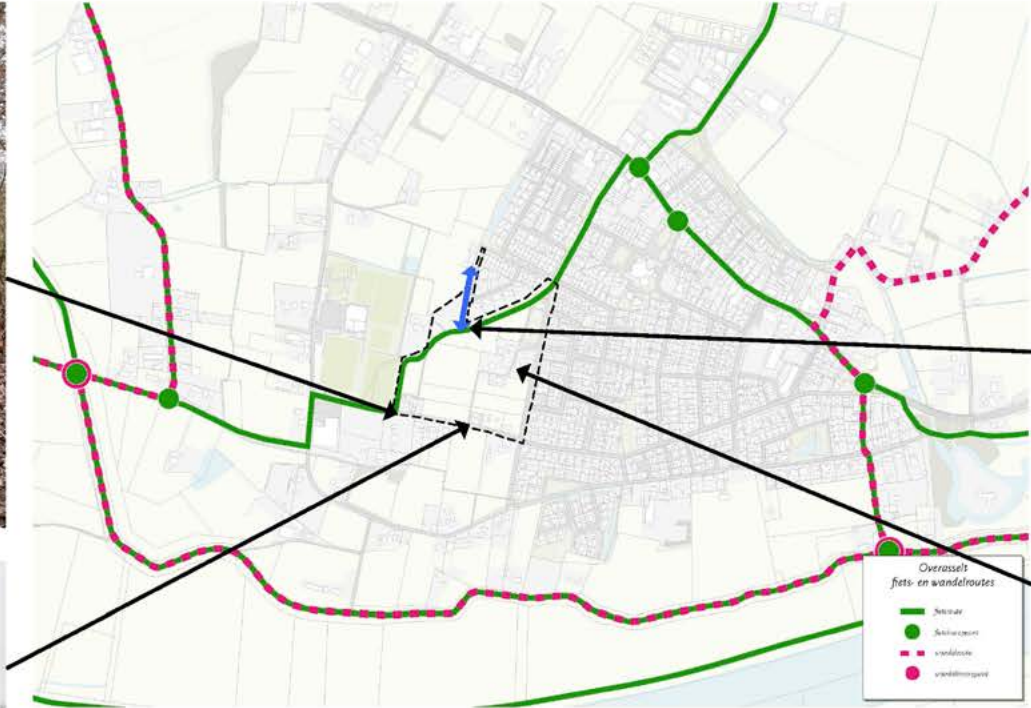


# Analyse verkeer





# Analyse routes



Bron: Strava Heatmap wandelroutes

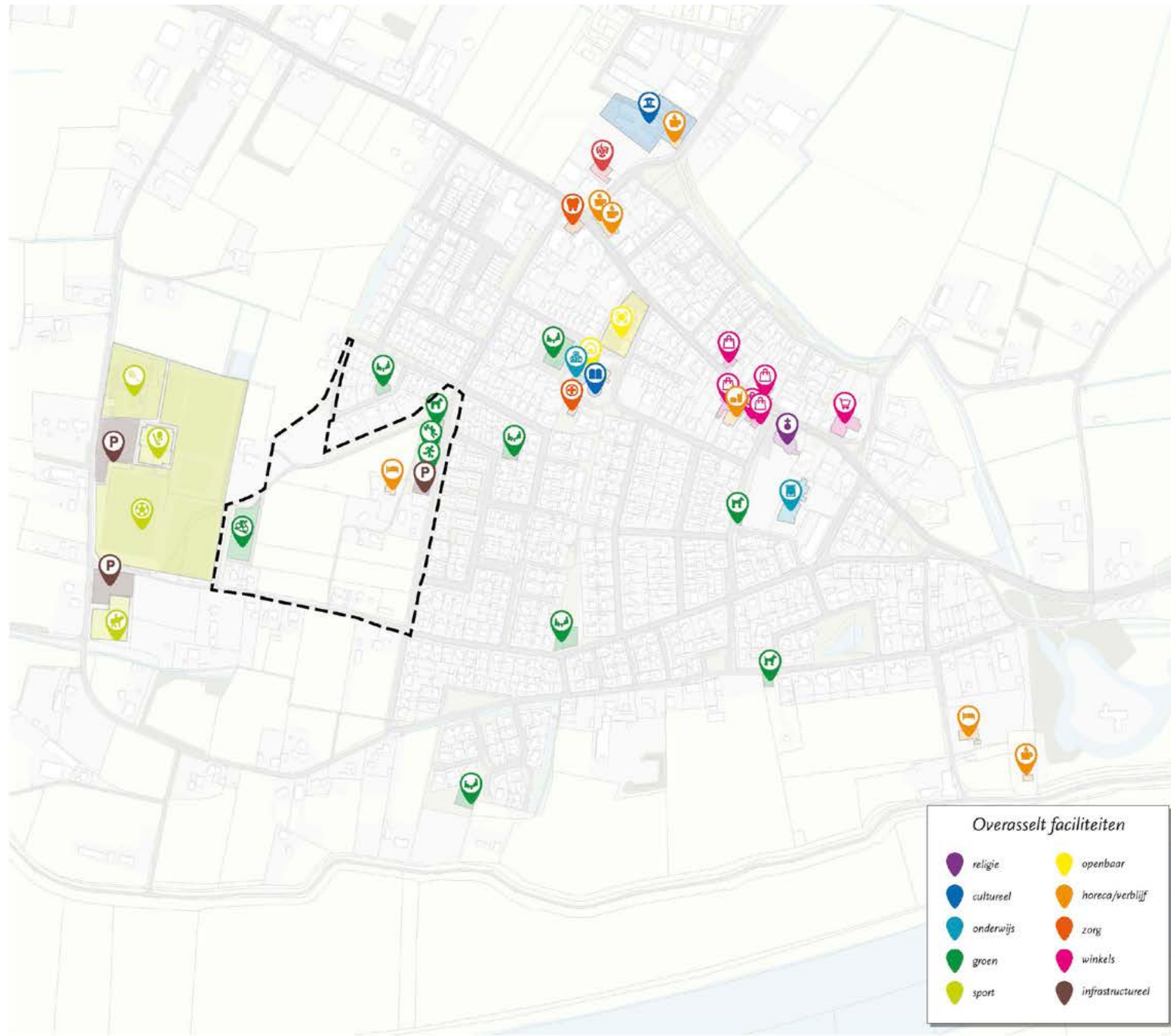


Bron: Strava Heatmap fietsroutes





# Analyse voorzieningen



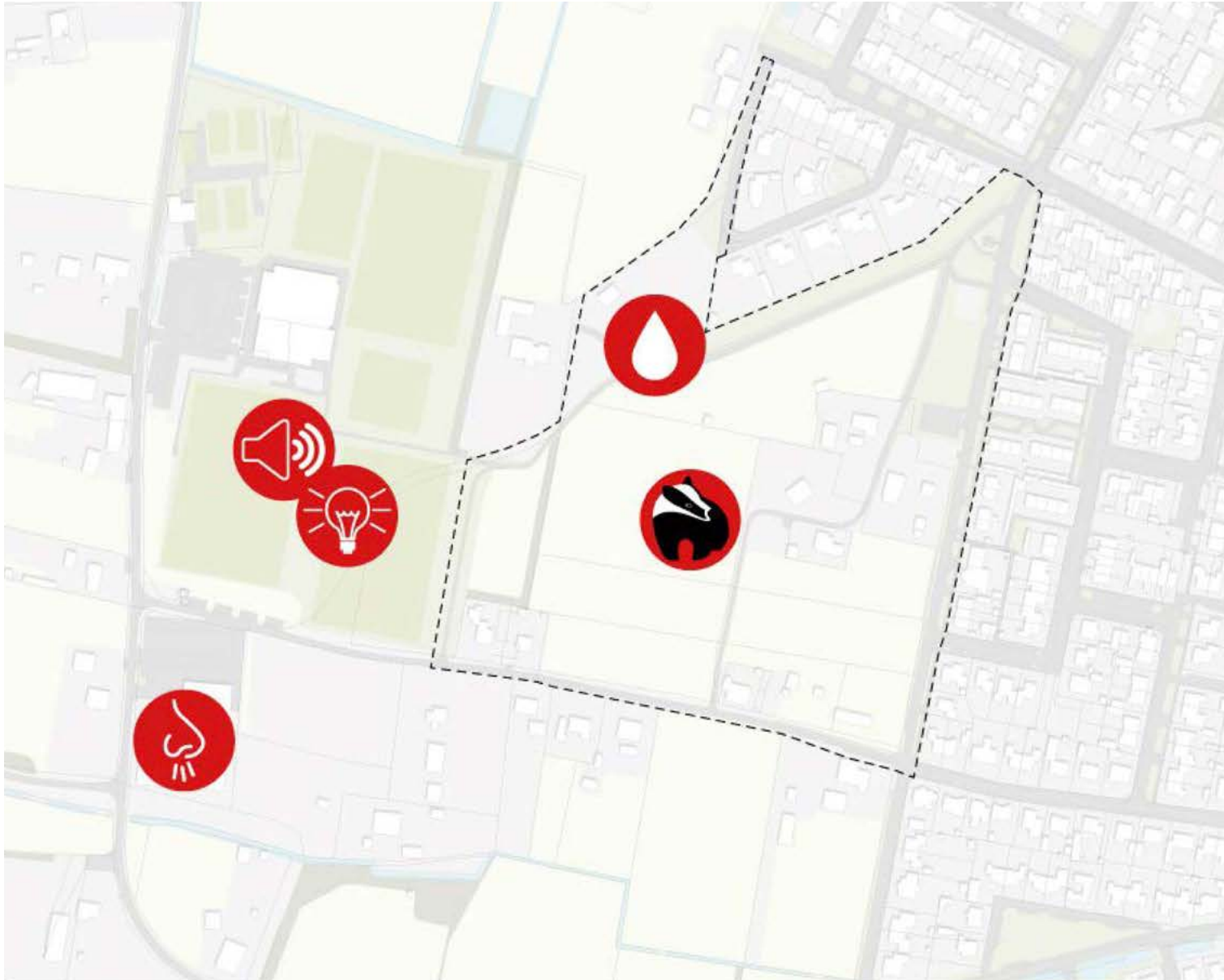


# Analyse groen





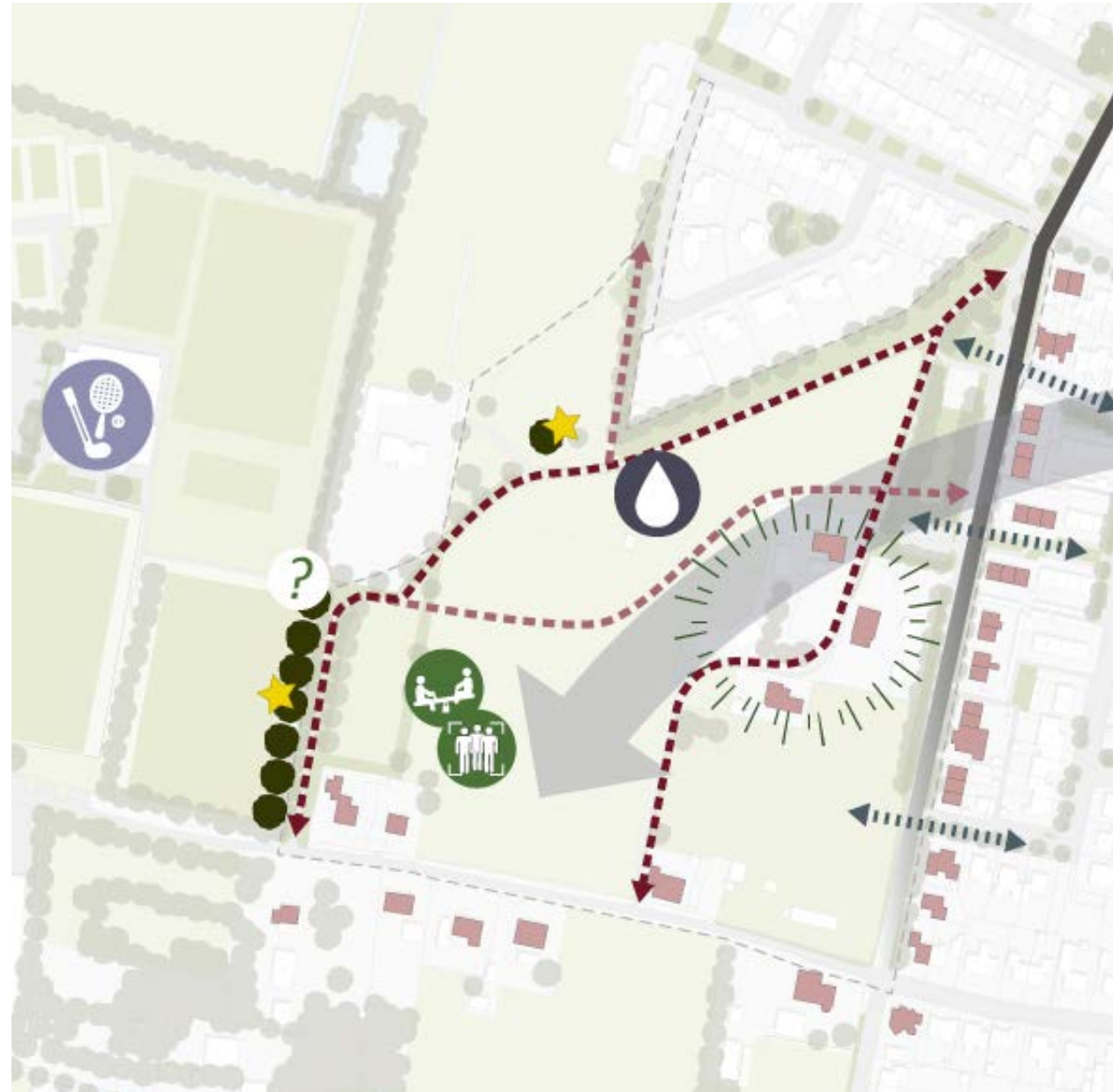
## Analyse belemmeringen





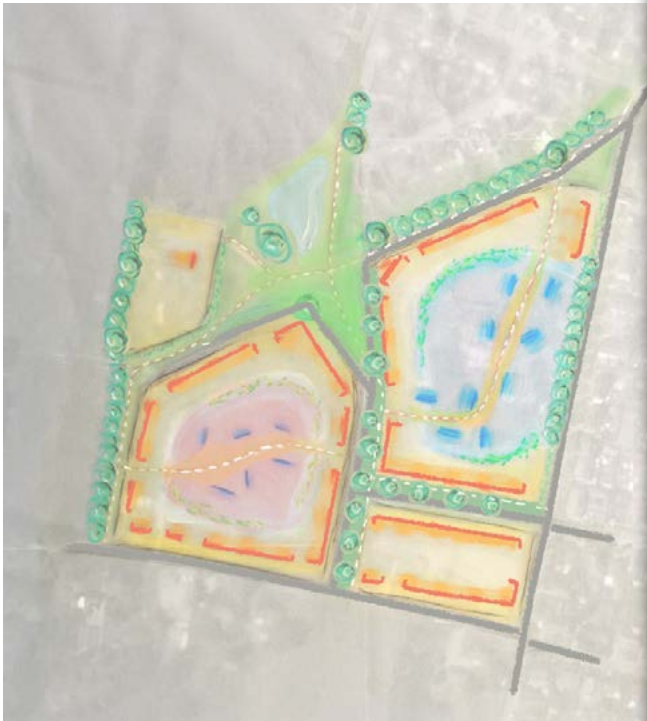
## Visie op het gebied

- Groene karakter staat centraal (ruimte voor groen en water)
- Ontmoeten staat voorop (nieuwe speel- en ontmoetingsfuncties)
- (Bestaande) paden en ommetjes behouden en versterken
- Auto, voetganger & fietser zoveel mogelijk scheiden
- Bebouwing past bij de maat en schaal van het dorp, aan de rand
- Toekomstbestendig (water, hittestress maar ook op sociaal vlak)
- Hoogteverschillen zoveel mogelijk benutten voor de wateropgave

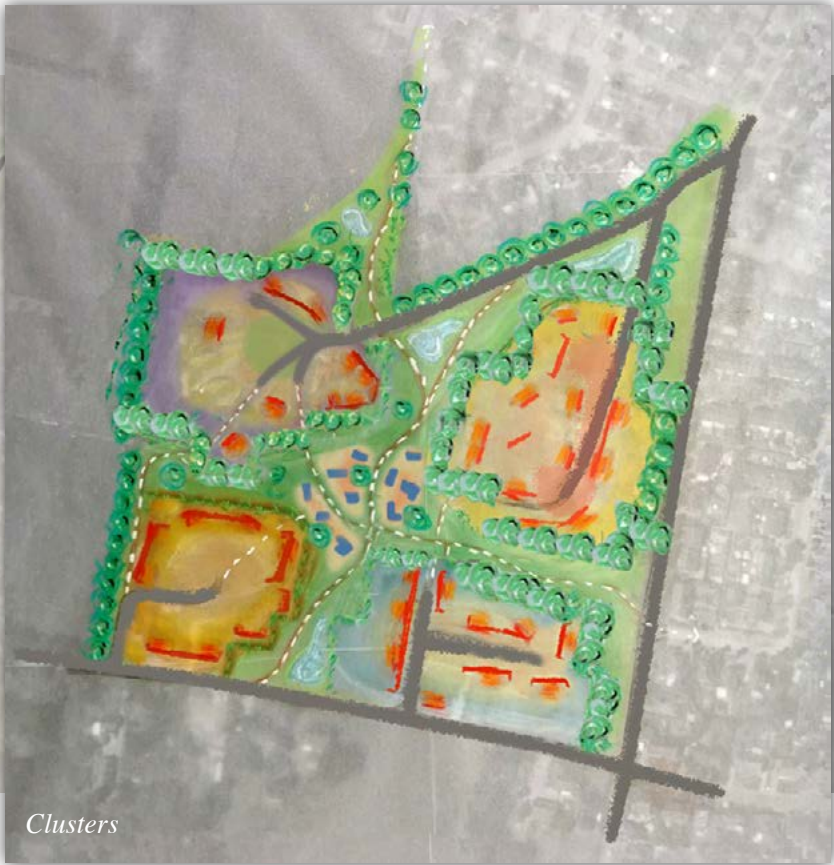




# Hoe het begon: 3 modellen



*Verborgene enclaves*



*Clusters*



*Kruisberg*





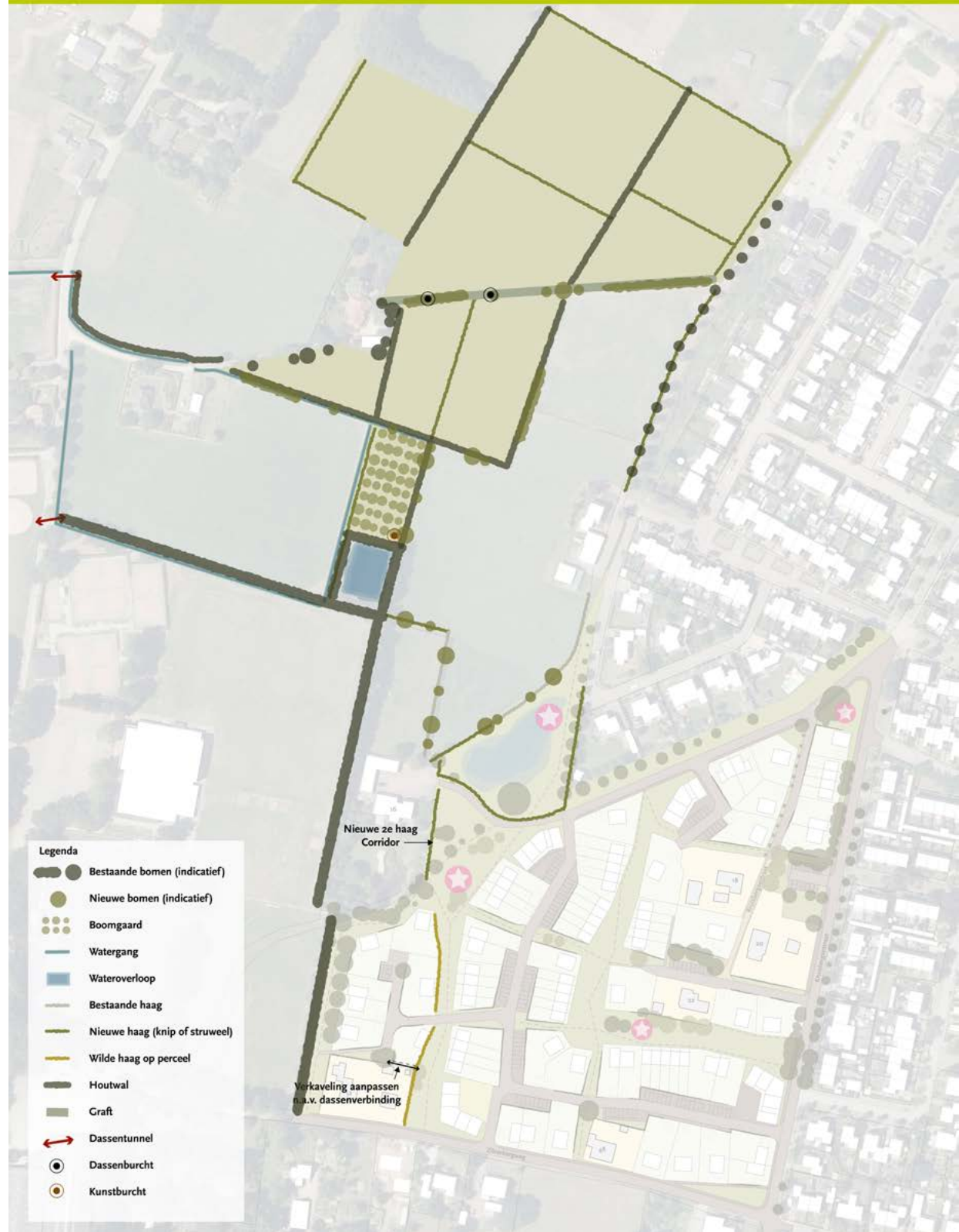
## van 3 modellen naar 1 proefverkaveling



# Nieuwe informatie over de Das en de Woondeal...

- Groter compensatiegebied voor de Das
- Ander woonprogramma

FINANCIEEL ONHAALBAAR PLAN....





## Nu: Stedenbouwkundigplan eind 2023

- Paden en ommetjes als hoofdprincipe
- Auto, voetganger & fietser zoveel mogelijk scheiden
- Ruimte voor groen, water, spelen en ontmoeten





## Verkeer & parkeren

### Ontsluiting op hoofdlijnen

- Meerdere aansluitingen voor de auto voor spreiding van het verkeer
- Auto en voetpaden zoveel mogelijk scheiden
- Voetganger aan de voorzijde
- Auto aan de achterzijde
- Goed verbonden met de omgeving

### Bovenwijks

- Zilverbergweg verbreed met voetpad
- Kruisbergsestraat: streven naar parkeerstrook met voetpad. Vanwege hoogteverschillen nog onzeker



## Voetganger aan de voorzijde





## Verkeer & parkeren



Parkeren aan de achterzijde onder pergola's of muurtje o.i.d. meenemen in de architectuur





## Verkeer & parkeren



Kruisbergsestraat - verbreden van de weg (van 3 naar 5m) toevoegen voetpad en ruimte voor water in de groenstrook





## Verkeer & parkeren



- Toerit naar de bestaande Kruisberg
- Behoud van bestaand zandpad voor huidige en 1 nieuwe woning





# Woonprogramma

## Variatie aan type woningen

- twee-onder-een-kap
- vrijstaande woningen
- beneden-bovenwoningen
- starters en senioren





# Woningen

## Vorm, uitstraling, maat en schaal

- Dorpse maat en schaal
- Aan de entrees iets grotere blokjes i.c.m groene ruimte
- Max. twee lagen met een kap



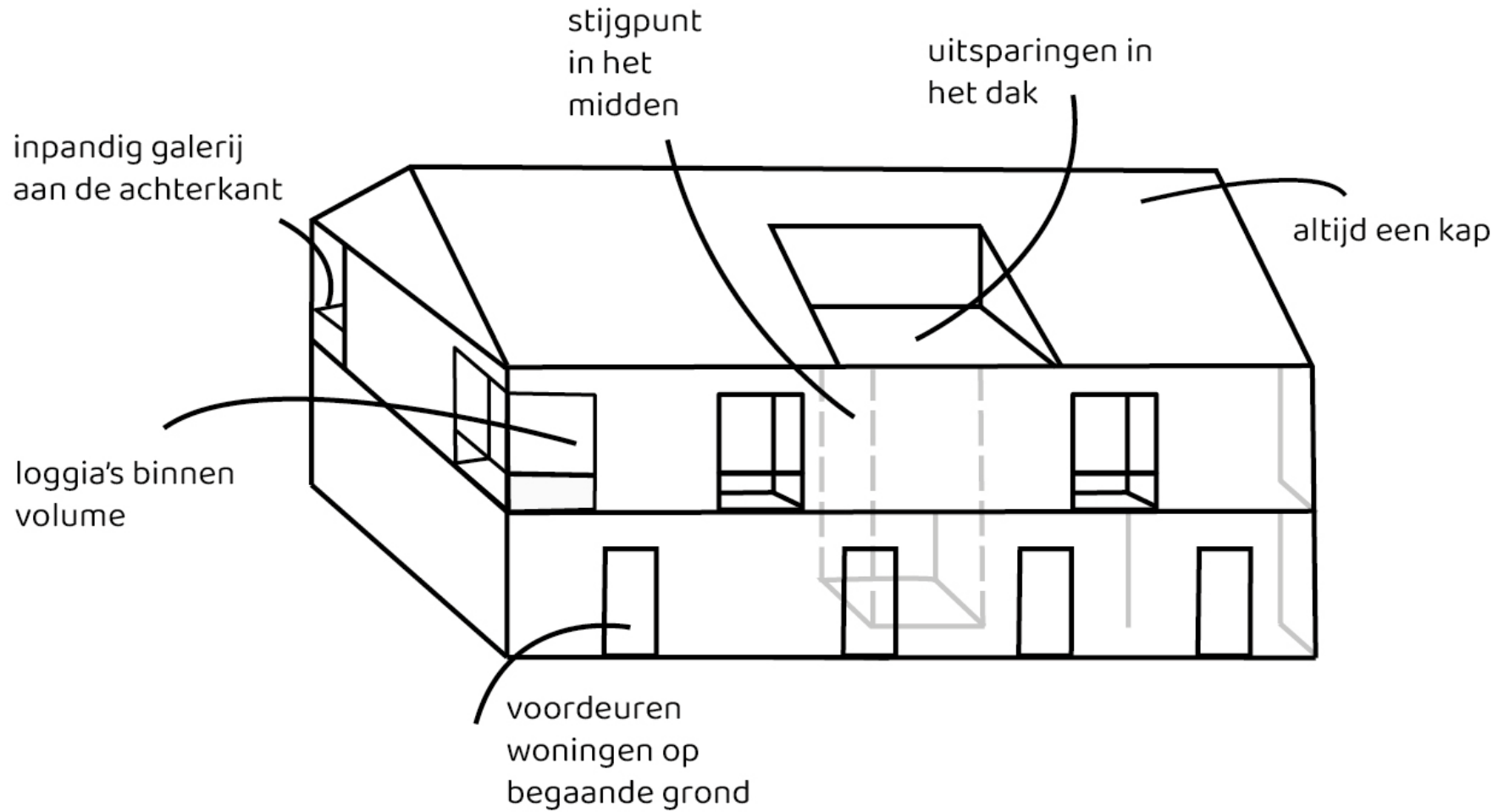


# Woningen - uitstraling



beneden-bovenwoningen van twee lagen met (kleine) kap







# Woningen - seniorenwoningen



Seniorenwoningen als 1 volume



## Woningen met voordeur aan groengebied





## Woningen met voordeur aan groengebied







## Wandelpad Zilverbergweg - sportvelden



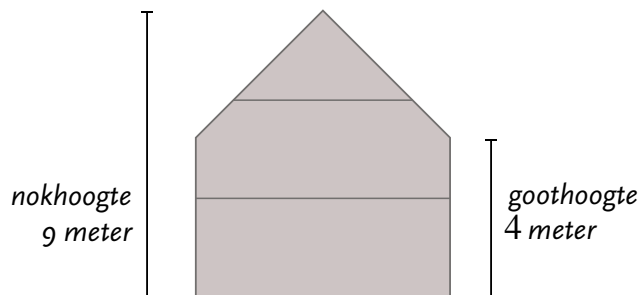
Woningen georiënteerd op het pad richting het sportpark



## Woningen aan de Zilverbergweg



- 1 laag met een hoge kap
- Afwisseld beeld door verschillende kaprichtingen
- Verspringing in de rooilijn
- Zilverbergweg verbreden en voetpad toevoegen





## Woningen aan de Zilverbergweg



- Op de kruising Zilverbergweg - Kruisbergsestraat meer ruimte maken



## Woningen aan de Kruisbergsestraat



- Bestaandprofiel handhaven
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden
- Nieuwe woningen toevoegen
- Parkeerkoffer behouden



## Groene openbare ruimte - leidt tot ontmoetingen

### Groene ruimte

- Ruimte voor wandelen, spelen en ontmoeten
- Autovrij (m.u.v enkele doorsteken)
- Woningen kijken uit op het groen
- Zoveel mogelijk bomen behouden
- Bestaande paden vormen de basis
- Voldoende ruimte voor water





## Wat blijft er behouden? bestaande paden





## Wat blijft er behouden? Zoveel mogelijk kwalitatieve bomen





Wat verdwijnt er?







# Wat komt er voor terug?



Natuurlijk spelen bij de wadi



Bestaand hondenveldje



Ruimte voor een trapveldje



Fietscrossbaantje  
verdwijnt ←

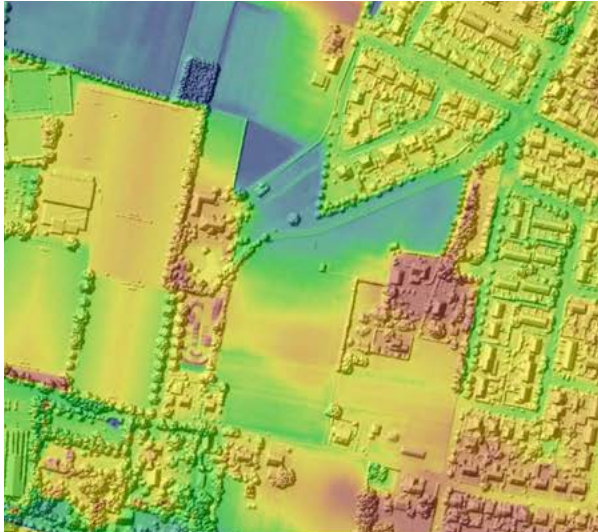
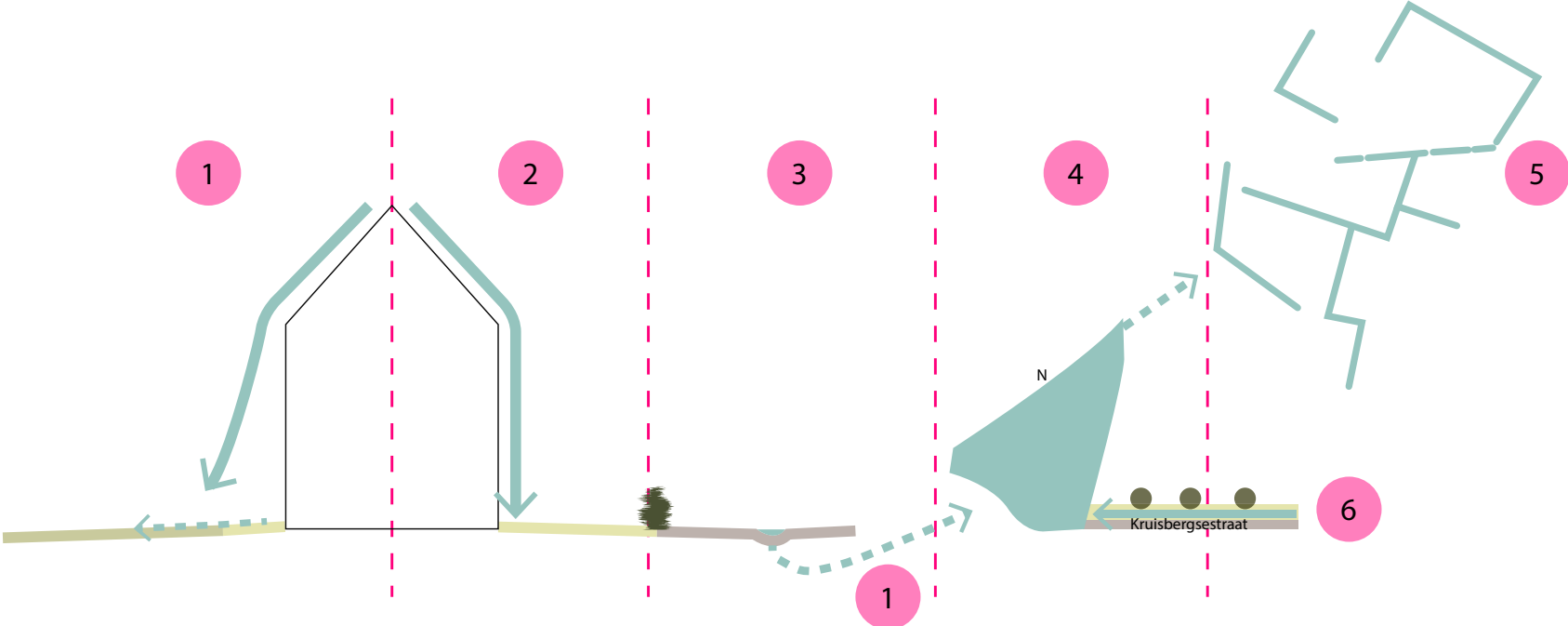


Natuurlijke speelaanleidingen in de groene ruimte





# Voldoende ruimte voor water





# Voldoende ruimte voor water



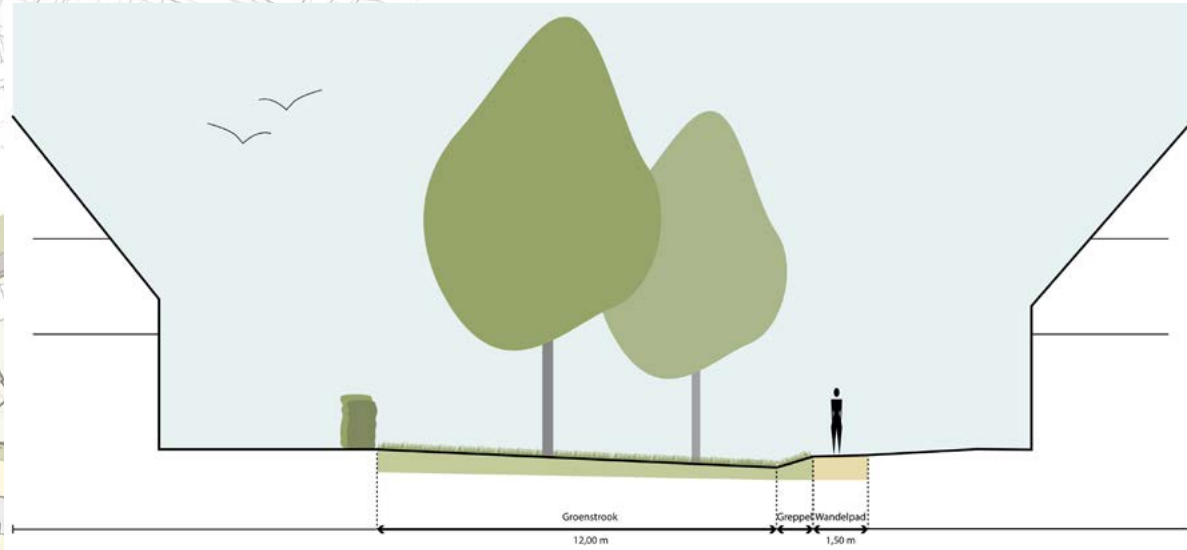


## Voldoende ruimte voor water





# Groene openbare ruimte



Op sommige plekken zal er hoogteverschil aangebracht worden om zo het water tijdelijk te kunnen bufferen bij hevige regenbuien



## Groene openbare ruimte



Bestaande hoogteverschillen worden opgelost in de openbare ruimte waarbij ook ruimte zal zijn voor water





Zilverbergweg

Kruisbergsestraat







Zilverbergweg

sportvelden

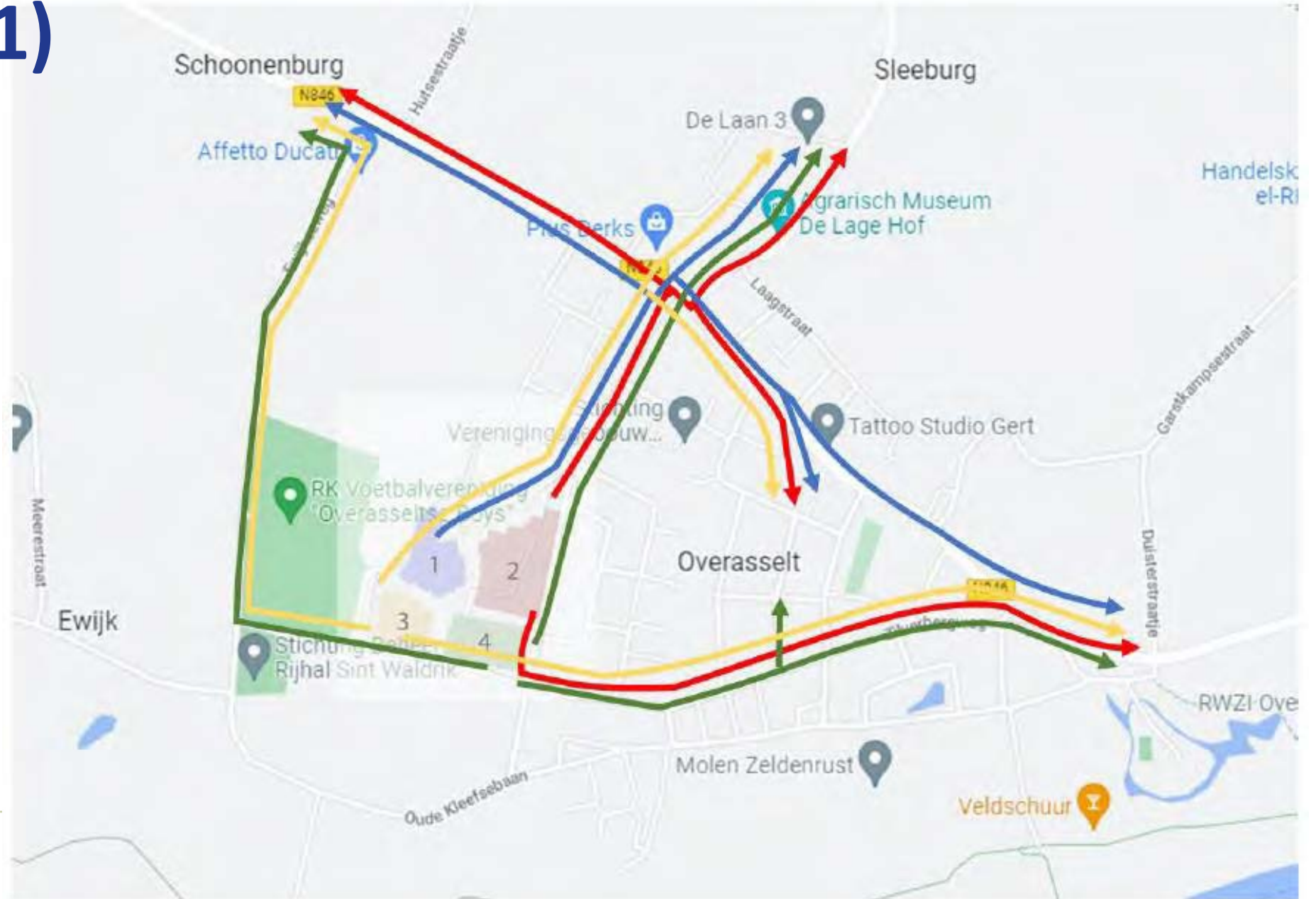


gemeente  
Heumen



**Verkeer**

# Verkeer (1)



# Verkeer (2)

<b>Straat</b>	<b>Wegvak</b>	<b>Nu Etmaal</b>	<b>Straks Etmaal</b>
Zilverbergweg	Molenkuil Oost - Molenkuil West	358	621
Zilverbergweg	Tempelstraat - Kon.Julianastraat	334	597
Kruisbergsestraat	Hoogstraat - Willem Alexanderstraat	1286	1716
Ewijkseweg	Zilverbergweg - Schoonenburgseweg	523	632

<b>Straat</b>	<b>Wegvak</b>	<b>Nu Spitsuur (avond)</b>	<b>Straks Spitsuur (avond)</b>
Zilverbergweg	Molenkuil Oost - Molenkuil West	34	58
Zilverbergweg	Tempelstraat - Kon.Julianastraat	29	53
Kruisbergsestraat	Hoogstraat - Willem Alexanderstraat	119	159
Ewijkseweg	Zilverbergweg - Schoonenburgseweg	55	65

# Conclusie

- Het wordt drukker  
*(vb avondspits Kruisbergse straat: 40 auto's extra in ca 2 uur tijd = ca 1 auto extra per 3 minuten)*
- De bestaande wegen kunnen dit aan:

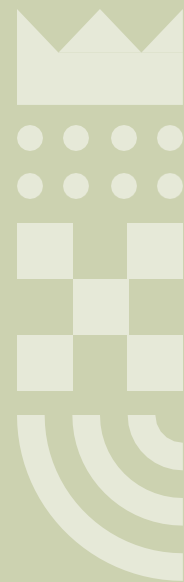
## 2.4 ADVIES

Op basis van de analyse van de verkeersgeneratie en -ontsluiting en de capaciteitsberekeningen, komen we tot het volgende advies:

- De bestaande ontsluitingswegen rond de Zilverberg zijn voldoende toegerust om de toename van het verkeer te verwerken;
- De verkeersdruk op de N846 en Kasteelsestraat neemt niet dusdanig toe dat er doorstromingsproblemen te verwachten zijn;
- Er hoeven geen (aanvullende) verkeersmaatregelen te worden genomen om het verkeer vanaf de nieuwbouwlocatie te ontsluiten.



gemeente  
Heumen



# Natuurcompensatie











gemeente  
Heumen



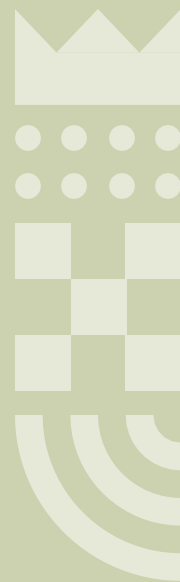
**Uw vragen en reacties**

# Voor informatie

- Website van de gemeente
- Wij informeren het Dorpsplatform
- Per mail: [rbontenbal@heumen.nl](mailto:rbontenbal@heumen.nl) of [info@heumen.nl](mailto:info@heumen.nl)



gemeente  
Heumen



**Einde**