

- GEWIJZIGDE VERSIE -

Raadsvergadering: 12 maart 2026
Onderwerp: Vaststellen wijziging Omgevingsplan Heumen met het oog op het woningbouwplan Zilverbergweg/Kruisbergsestraat te Overasselt
Wordt behandeld door: Vincent Arts

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het ontwerp wijzigingsbesluit m.b.t. de aanpassing van het Omgevingsplan voor de gemeente Heumen i.v.m. woningbouw aan de Zilverbergweg/Kruisbergsestraat Overasselt gewijzigd vast te stellen;
2. in artikel 21.42 “Veiligheidszone – ontplofbare oorlogsresten” van de regels de leden 6 t/m 9 te vervangen door twee nieuwe leden 6 en 7, die luiden als volgt:
 6. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder 4 dient een rapport te overleggen waarin de omgevingsveiligheid naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is het geval als uit het bij de aanvraag gevoegde rapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen ontplofbare oorlogsresten (meer) aanwezig zijn.
 7. Het bevoegd gezag kan in het belang van de bescherming van de omgevingsveiligheid voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.”
3. het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw aan de Zilverbergweg/Kruisbergsestraat vast te stellen als kader voor de welstandstoetsing van bouwaanvragen;
4. geen kostenverhaalsregels vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is geregeld.

1. Inleiding

Er is een groot tekort aan (betaalbare) woningen in Nederland en in onze regio. In de Omgevingsvisie voor de gemeente Heumen is daarom een aantal locaties aangewezen die geschikt zijn voor de bouw van nieuwe woningen. Eén van deze locaties is die aan de Zilverbergweg en Kruisbergsestraat in Overasselt.

Voor de hiervoor genoemde locatie is een woningbouwplan opgesteld dat voorziet in de bouw van 117 woningen en 1 woning aan de Teunisbloemstraat. Het realiseren van een woning aan de Teunisbloemstraat maakt onderdeel uit van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de grondtransactie die is gesloten om de natuurcompensatie mogelijk te maken. Om de bouw van deze woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

2. Voorgeschiedenis en doorontwikkeling

Uw raad heeft op 20 februari 2020 bij amendement besloten om de locatie Zilverberg/Kruisbergsestraat toe te voegen aan het woningbouwprogramma voor de periode 2019-2029. In de periode 2020-2021 is (samen met een participatiegroep uit Overasselt) een plan uitgewerkt. Van de verschillende alternatieve voorkeursmodellen kreeg het model “De clusters” de voorkeur. Op 7 december 2021 heeft uw raad dan ook de bijbehorende stedenbouwkundige visie en het indicatieve woningbouwprogramma vastgesteld als kader voor de verdere uitwerking.

Verschillende ontwikkelingen maakten aanpassing noodzakelijk

In 2022 werd het college geconfronteerd met verschillende ontwikkelingen:

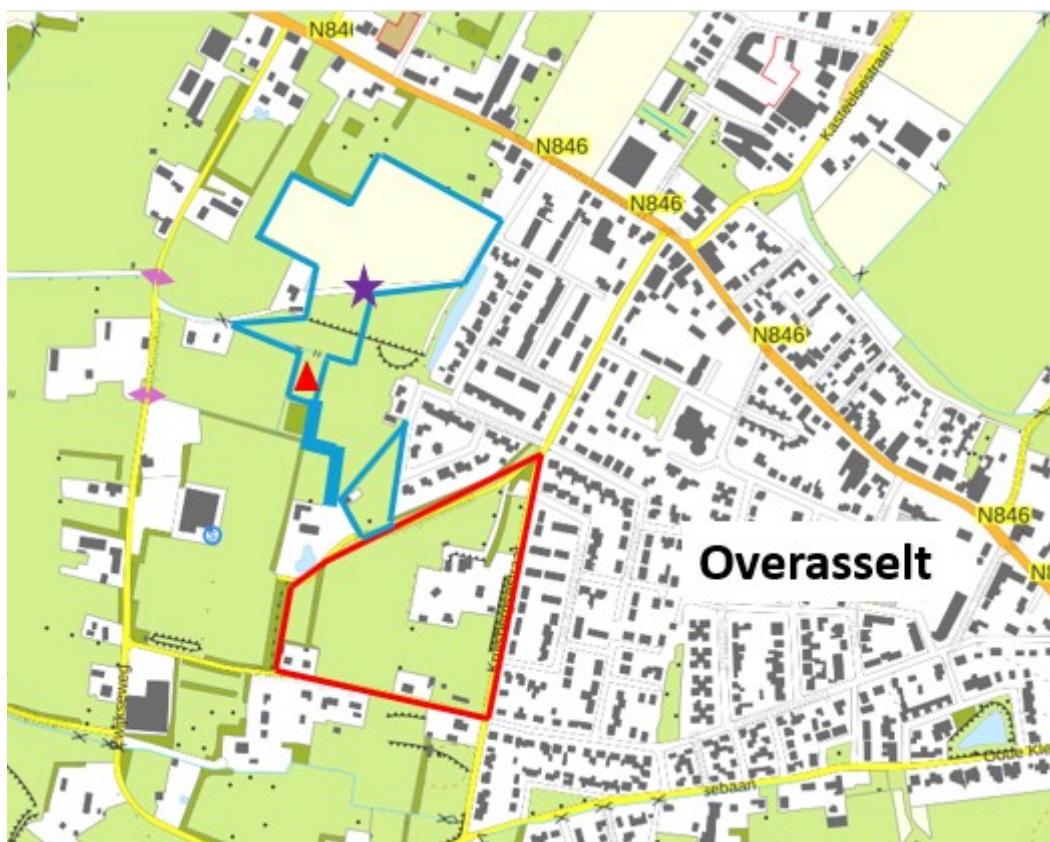
- een sterk stijgend kostenniveau. Hierdoor was een sluitende grondexploitatie niet langer mogelijk;
- de in 2023 afgesloten Woondeal 2.0 waardoor het verplichte aandeel betaalbare woningen voor nieuwe woningbouw steeg van 50% naar 67%;
- er bleek meer ruimte nodig voor natuurcompensatie dan op basis van eerdere informatie kon worden ingeschat.

Dit alles maakte een aanpassing van het plan noodzakelijk. De belangrijkste aanpassingen waren: het inplannen van een groter natuurcompensatiegebied én het vergroten van het aantal woningen om de extra kosten voor natuurcompensatie én de algemene kostenstijgingen vanaf 2022 op te kunnen vangen. De grondexploitatie die hiervan het resultaat was, is door uw raad op 10 april 2025 vastgesteld.

Toelichting op het wijzigingsbesluit

Het plangebied is hieronder aangeduid met een rode Omlijning. Dit is het eigenlijke woningbouwgebied. Het natuurcompensatiegebied is met een blauwe omlijning aangegeven.

Afbeelding 1: plangebied



Voor de exacte verbeelding zoals die is gepubliceerd verwijzen wij u naar bijlage 1 (link naar de website regels op de kaart).

Het bijbehorende programma bestaat uit indicatief 118 woningen, met de hieronder weergegeven differentiatie:

No.	Omschrijving	Nu in verkaveling	%	Woondeal
1	Dure koop	40	34%	
2	Betaalbare koop	37	31%	31,4%
3	Sociale huur	41	35%	34,7%
4	Totaal	118	100%	66,1%

Grondexploitatie

Zoals hiervoor vermeld heeft uw raad op 10 april 2025 de grondexploitatie (inclusief toelichting) vastgesteld die hoort bij dit woningbouwprogramma. De volgende stap is nu het wijzigen van het Omgevingsplan door middel van een wijzigingsbesluit.

Zienswijzen

De voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan is conform de voorschriften van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd. Deze is voorzien van een periode van 6 weken waarin inwoners en organisaties een zienswijze kunnen indienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de reactie van het college hierop zijn opgenomen in de Zienswijzennota. Dit leidt tot een kleine technische wijziging (zie bijlage 7).

3. Beoogd effect

Met de bouw van extra woningen in de kern Overasselt kunnen meer van onze inwoners een (betaalbare) woning vinden. Het betreft een geconcentreerde toevoeging zodat de invloed op het omliggende landschap en de omliggende natuur zo beperkt mogelijk is. Door de woningen gefaseerd te bouwen stellen we zoveel mogelijk inwoners van Overasselt in staat om in het gebied een woning te krijgen.

Met de vaststelling van de wijzigingen in het Omgevingsplan ontstaat het juridische kader voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor zowel de aanleg van het natuurcompensatiegebied, het bouwrijp maken en de beoogde woningbouw.

4. Argumenten

1.1 Het voorstel is in lijn met de Strategische Visie: 'Natuurlijk met iedereen'

Door het inpassen van voldoende betaalbare woningen en seniorenwoningen dragen we bij aan een inclusieve gemeenschap. Er is gekozen voor een uitleglocatie omdat voor een inbreiding met deze omvang elders binnen de bebouwing van Overasselt onvoldoende ruimte bestaat.

1.2 Deze wijziging van het Omgevingsplan Heumen maakt 117 nieuwe (gefaseerd op te leveren) woningen op de locatie Zilverbergweg/Kruisbergsestraat mogelijk

De wijziging maakt verder de realisatie van één woning aan de Teunisbloemstraat mogelijk. Door dit in het vooruitzicht te stellen werd de aankoop van gronden mogelijk die nodig zijn om voldoende natuurcompensatie gerealiseerd te krijgen en daarmee het totale woningbouwproces te kunnen realiseren.

2.1 Met de gewijzigde vaststelling wordt een ommissie in het ontwerp hersteld (zie hierna bij 6)

3.1 Met het beeldkwaliteitsplan zorgen we voor een beeldkwaliteit die aansluit bij het dorpse karakter van Overasselt

Dit beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) bindt de projectontwikkelaar bij de realisatie van de woningen.

4.1 Dit plan geeft invulling aan de eerder door u vastgestelde grondexploitatie

Voor het plan is het niet nodig kostenverhaalregels vast te stellen. De vastgestelde grondexploitatie voorziet in dekking van de door de gemeente te maken kosten.

5. Kanttekeningen

- A. *De procedure om de vereiste ontheffing te krijgen voor de Flora en Fauna activiteit loopt nog*
De provincie Gelderland moet formeel instemmen met de compensatiemaatregelen die nodig zijn in verband met de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Zonder deze toestemming kan de woningbouw niet starten. Na al het vooroverleg lijkt dit traject een positief resultaat te zullen krijgen. Beide sporen zijn juridisch gescheiden en dit raadsbesluit staat daarom los van de procedure bij de provincie.
- B. *Het trapveld voor jeugd aan de Kruisbergsestraat vervalst*
Het trapveld voor jeugd aan de Kruisbergsestraat wordt vervangen door een modern en nieuw aangelegd voetbalcourt. Dit ligt op loopafstand van de huidige locatie.
- C. *Nog één strook grond niet in bezit gemeente*
Deze strook is nodig om overtollig water uit het woningbouwgebied af te voeren naar de nabijgelegen A-watgang van het Waterschap. Verder vormt het een verbinding tussen de dassenburcht en het natuurcompensatiegebied. De eigenaren willen deze strook grond niet verkopen onder voorwaarden die voor de gemeente acceptabel zijn. Het college bereidt daarom een onteigeningsprocedure voor. Deze procedure kan worden afgerond voordat de afwateringssloot nodig is door de toegenomen verharding in het gebied. De provincie heeft aangegeven dat kleine delen van het natuurcompensatiegebied in een later stadium mogen worden aangelegd. Tegelijk met dit voorstel wordt de onteigeningsprocedure opgestart. Dit zal uitmonden in een afzonderlijk raadsvoorstel.
- D. *Kan de realisatie van het plan niet sneller starten?*
Op de gronden waar woningen zijn gepland foerageert nu de das. Daarom moet het natuurcompensatiegebied worden aangelegd vóórdat de woningbouw kan starten. Voor de aanleg van dit natuurcompensatiegebied is aanvullend archeologisch- en explosievenonderzoek nodig en een omgevingsvergunning. Het proces om deze stappen uit te voeren is inmiddels in gang gezet.
- E. *Er worden geen vrije kavels verkocht die geschikt zijn voor zelfrealisatie*
Een deel van de gronden die nodig zijn voor de woningbouw was in handen van projectontwikkelaar PRO. Op de overige gronden rustte een bouwclaim van eerdere eigenaren. Daarmee was er geen grond meer beschikbaar voor particulieren die geheel zelfstandig een woning willen ontwikkelen.

6. Ambtshalve wijziging

Na de tervisielegging van het ontwerp-besluit bleek er een fout in de regels te zitten. Per abuis zijn aan artikel 21.42 Veiligheidszone – ontplofbare oorlogsresten voorschriften verbonden die

verbonden zijn aan artikel 21.35, welk artikel betrekking heeft op de gronden met een archeologische verwachtingswaarde. Dit kan door een gewijzigde vaststelling worden gecorrigeerd.

7. Financiën

Op 10 april 2025 heeft u de grondexploitatie voor dit woningbouwprogramma vastgesteld. Alle vervolgactiviteiten en gemeentelijke kosten (begeleiding van vervolgstappen, aanleg van natuurcompensatie, bouw- en woonrijpmaken) worden hieruit gefinancierd.

8. Communicatie & participatie

De publicatie van de voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt via de landelijke website “officiële bekendmakingen” en daarnaast gecommuniceerd via de website van de gemeente én de digitale nieuwsbrief.

9. Toelichting op de bijlagen

Juridisch bindend zijn alleen de documenten en weergave die zijn gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet – kortweg DSO, bereikbaar via de website “regelsopdekaart.nl”. Het betreft een landelijk systeem waarbij wij als gemeente geen invloed hebben op inzichtelijkheid, functionaliteit en gebruiksgemak. Gelet op de bekende beperkingen van dit systeem zijn daarom een aantal pdf-bestanden bijgevoegd die beter beeld bieden. Het gaat om de bijlagen 2, 4, 5, 6, 8 en 9.

Ter illustratie treft u in bijlagen 8 en 9 de verbeelding én een impressie aan van het woningbouwplan. Deze geven een goed beeld van de beoogde situatie.

burgemeester en wethouders

mr. J. de Graaf
Gemeentesecretaris

mr. J.W.M.S. Minses
Burgemeester

Bijlagen

1. Link naar het omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Heumen - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket ([182152, 419064 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#))
2. Hoofdstuk 21 Omgevingsplan Heumen - Voorgenomen wijziging regels Omgevingsplan Gemeente Heumen t.b.v. Woningbouw Zilverbergweg/Kruisbergsestraat Overasselt (pdf-formaat)
3. Beeldkwaliteitsplan Zilverbergweg-Kruisbergsestraat Overasselt
4. Motivatie voor het plan (Omgevingsplan Overasselt, Zilverbergweg / Kruisbergsestraat)
5. Bijlagen bij de motivatie (Bijlagen bij de toelichting deel 1)
6. Bijlagen bij de motivatie (Bijlagen bij de toelichting deel 2)
7. Nota van zienswijzen
8. Impressie van de stedenbouwkundige opzet
9. Definitieve verbeelding van de wijziging van het Omgevingsplan
10. Raadsbesluit