



ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

buro
WAAL
BRUG

Adres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

D211284180

Betreft : Advies stedenbouw vrijstaande woning Beatrixstraat – Boterbosstraat Overasselt
In opdracht van : Dhr. R. (Rick) van Lin
Datum : augustus 2021



Inleiding

Dhr. Van Lin (hierna: initiatiefnemer) wil in de tuin van zijn ouders (Boterbosstraat 20-20A) een nieuwe vrijstaande woning laten bouwen op de hoek van de Beatrixstraat en de Boterbosstraat in Overasselt.

In het kader van het vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over de nieuwe vrijstaande woning heeft de gemeente gevraagd om een nadere stedenbouwkundige onderbouwing voor de plaatsing van de woning op het perceel. Er moet voldoende lucht zitten tussen de nieuwe woning en de aangrenzende woonpercelen. Bij dit advies is gebruik gemaakt van de aangeleverde situatietekening, plattegronden en gevelbeelden (d.d. 27 juli 2021, T.Peters architectenbureau).

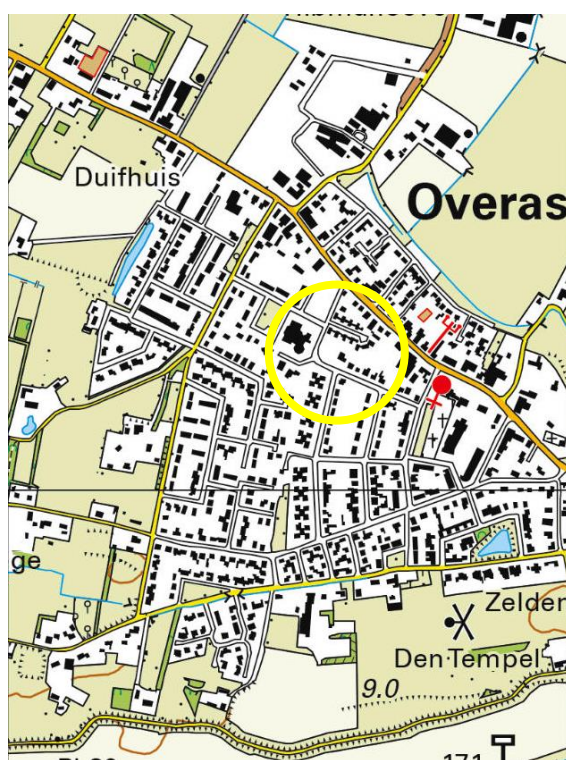
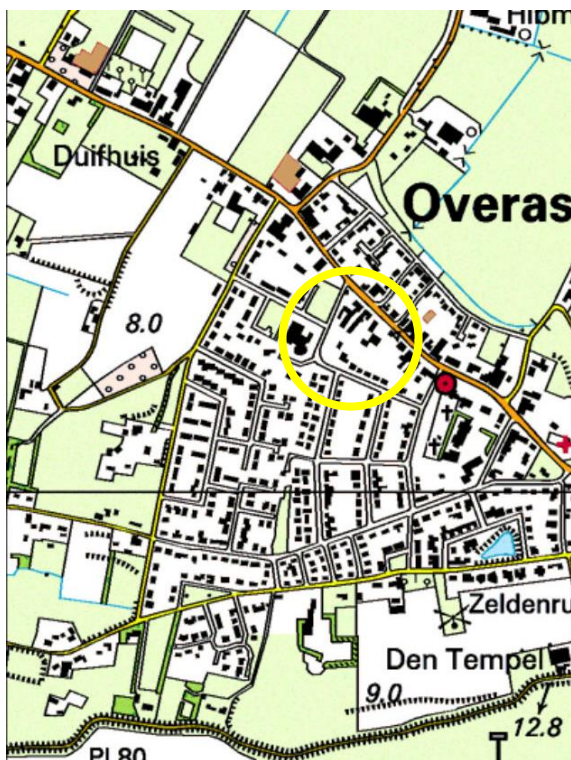
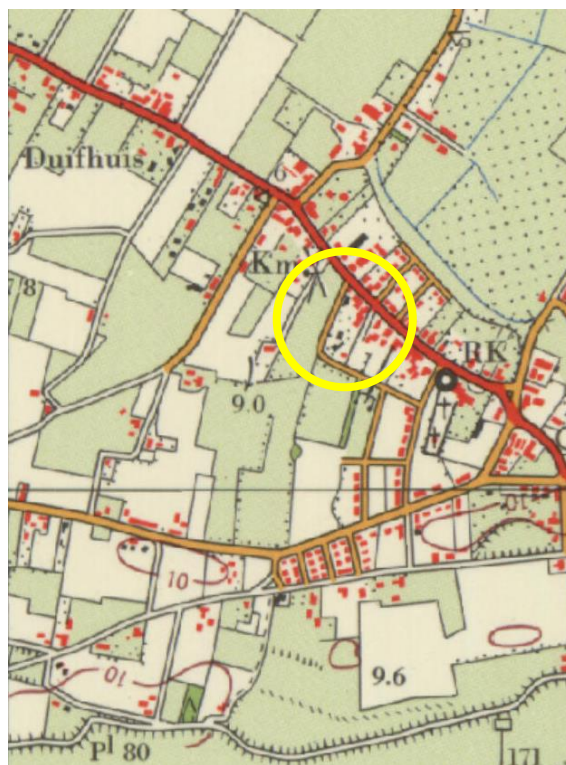
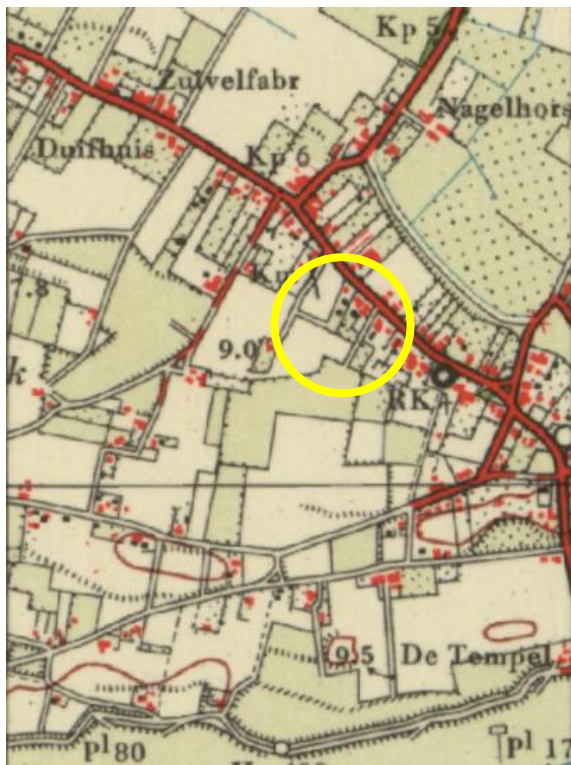
Op onderstaande afbeelding is het perceel waarop de nieuwe woning komt ten opzichte van de bestaande woningen rondom het plangebied weergegeven:



Navolgend wordt nader stedenbouwkundig beschouwd waarom de realisatie van de extra woning op deze plek acceptabel is.

Historie

Navolgend de historische kaarten uit respectievelijk 1960, 1967, 2000 en 2020. De locatie is met een gele cirkel aangeduid.



Duidelijk zichtbaar is dat Overasselt tot ver in de vorige eeuw bestond uit lintbebouwing langs de Hoogstraat (N846) en enige verdichting bij de kruising met andere wegen en nabij de kerk. Voor het overige was sprake

van verspreid liggende bebouwing in een overwegend agrarische omgeving. Op de kaart van 1967 is voor het eerst een woning zichtbaar op de locatie, gebouwd achter het lint van de Hoogstraat en langs een nieuw aangelegde straat. In de jaren daarna groeit het dorp tussen met name de Hoogstraat en de Oude Kleefsebaan. Tevens is sprake van winkel-/bedrijfsbebouwing ten noorden van het perceel aan de Hoogstraat. In 2005 wordt dit vervangen door een inbreidingsplan met woningen aan een hofje dat onderdeel is van de Beatrixstraat.

De bebouwing in Overasselt heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen vooral grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing aan de Hoogstraat/Valkstraat en de Oude Kleefsebaan bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen en voormalige boerderijen. De bebouwing in de overige woongebieden bestaat uit zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Uit de opbouw van de kern is nog zichtbaar welke straten tegelijkertijd zijn ontwikkeld; hier is een eenheid in ruimtelijke en architectonische stijl te herkennen. De linten zijn daarmee herkenbaar door hun organische groei. De naoorlogse en planmatig opgezette woonwijken kennen met name een bouwblokstructuur. In de overgangszone tussen deze structuren, waar het plangebied deel van uitmaakt, zijn beiden typologieën herkenbaar (zowel organisch als planmatig).



Tussen de oorspronkelijke linten loopt centraal in het dorp een groene zone in noord-zuid richting. Deze zone geleed de ruimtelijke opbouw van het dorp, zorgt voor een ontspannen verbinding tussen het centrum en de dijk en is aanleiding voor afwijkende (bebouwings)typologieën. Denk daarbij aan het dorpsplein aan de Hoogstraat, het Verenigingsgebouw, de bebouwing ten westen van de Prinses Irenestraat en ook onderhavige locatie aan de Boterbosstraat. Op navolgende afbeelding is dit schematisch weergegeven:



In het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak 'Wonen' doorgetrokken tot in westelijke richting, zie onderstaande afbeelding.



Zowel aan de zijde van de Beatrixstraat (west) als aan de zijde van de Boterbosstraat (zuid) zijn bij het begrenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen' de gevelrooilijnen (zie blauwe lijnen op voorgaande afbeelding) aangehouden van twee bestaande woningen: Beatrixstraat 19 aan de westzijde en Boterbosstraat 20-20A aan de zuidzijde. Conform de systematiek van het bestemmingsplan mag binnen deze ruimte een woning worden opgericht. Het maximaal aantal woningen staat gelijk aan het bestaande aantal woningen. Dit betekent bijvoorbeeld dat na een eventuele sloop van de bestaande woning het ook mogelijk is een nieuwe woning aan de noordwestzijde van het perceel op te richten; met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 m moet zijn. Planologisch is hiermee reeds geaccepteerd dat er bebouwing opgericht mag worden op een groot deel van het perceel.

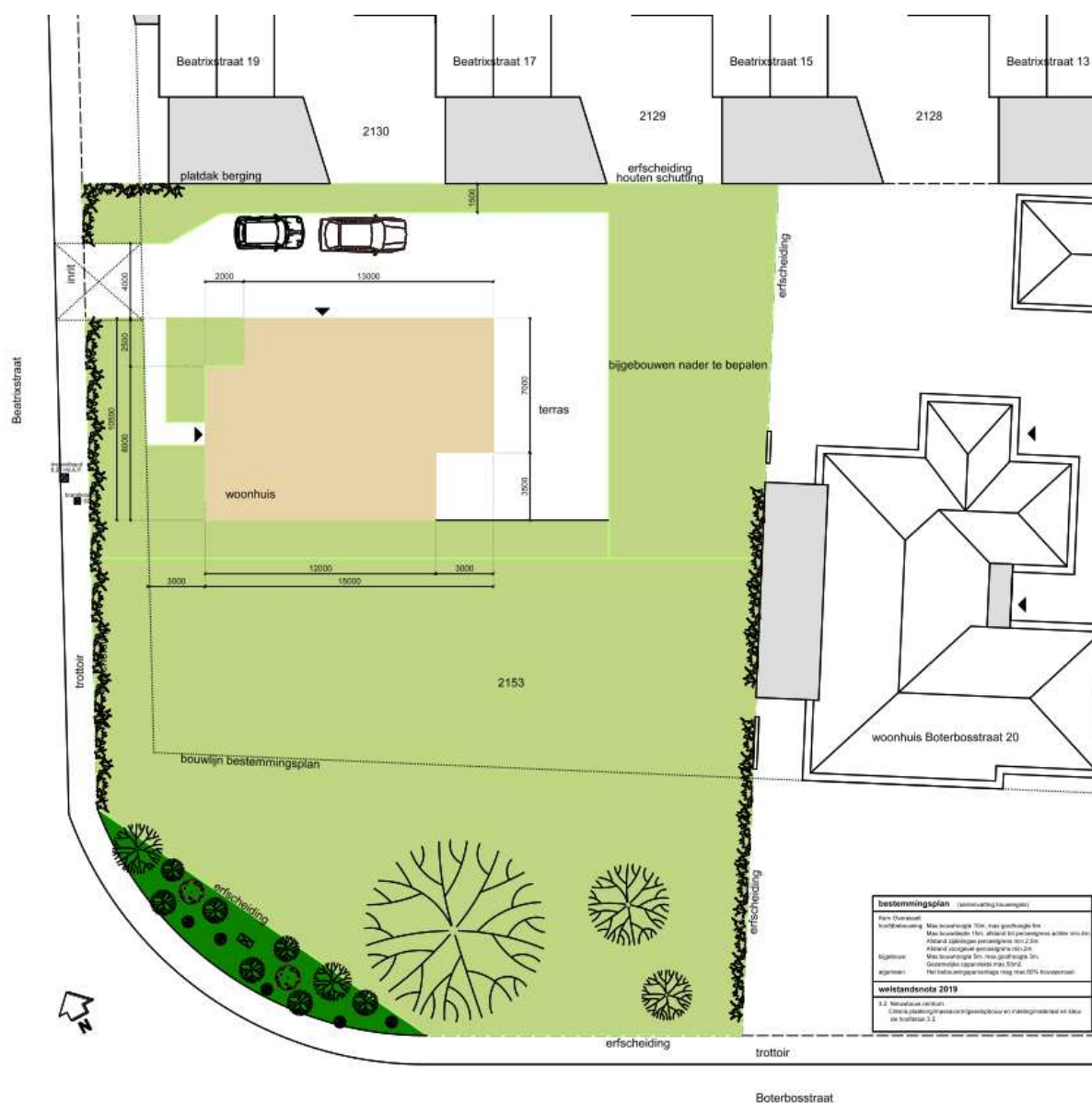
Hierbij merken wij overigens op dat er een omissie zit in het bestemmingsplan. Daar waar alle woonbestemmingen tevens een bouwvlak bevatten (gelijk aan die woonbestemming), mist deze voor de woningen aan de Boterbosstraat.

Advies

Oriëntatie hoofdgebouw

In het gebied ten zuiden van de Hoogstraat (N846) in Overasselt, komen soms nog vrijstaande woningen voor met grote tuinen, zoals de woning aan de Boterbosstraat 20-20A. Het afsplitsen van een deel van het perceel (1.410 m²) en het toevoegen van een woning hierop is gezien de forse grootte van het perceel stedenbouwkundig gezien goed voorstelbaar.

Dat is ook wat de initiatiefnemer wenselijk acht, zoals te zien op navolgende uitsnede van de situatietekening:



Afstand hoofdgebouw

De woning is gepositioneerd aan de noordwestzijde van het nieuwe woonperceel en georiënteerd op de Beatrixstraat. Door de keuze voor de ligging van de inrit aan de uiterste noordzijde van het plangebied, wordt automatisch gezorgd voor voldoende afstand tot de omliggende woonpercelen. Op basis van het geldende bestemmingsplan bedraagt de minimum aan te houden afstand aan de noordzijde voor hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens 2,5 m. Op de situatietekening van de nieuwe woning bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de noordzijde zelfs 7,0 m. Dit is vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt een ruime afstand, zelfs binnen een dorpse setting.

Bovendien blijkt uit de gevelbeelden dat de noordgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met forse kap zonder dakkapellen. Er zitten weliswaar drie dakramen op de eerste verdieping in de kap, maar dit betreft twee slaapkamers en een badkamer. Geen ruimten waar de hele dag mensen verblijven. Qua privacy hoeft er dus voor de bewoners van Beatrixstraat 17 en 19 ook geen angst te bestaan voor te veel onevenredige inkijk.

Jeroen Langbroek

Stedenbouwkundige, buro Waalbrug



datum 25-8-2021
dossiercode 20210825-9-27455

D211284181

Algemene projectgegevens

Plannaam: W-21118 RO woning hoek Beatrixstraat - Boterbosstraat
Projectomschrijving: Realisatie nieuwe vrijstaande koopwoning
Oppervlakte plangebied: 1410
Adres: Beatrixstraat 21, Overasselt
Gemeente: Heumen
Het plan is ingediend door: R. van den Oetelaar Buro Waalbrug

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Eenmalige vrijstelling

Binnen uw plan neemt de verharding toe. U zult moeten compenseren voor het verlies aan waterberging. Het is mogelijk dat u voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied. Zo voorkomen we dat individuele bewoners moeten compenseren voor voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, etc. Op sommige locaties is het onwenselijk om de vrijstelling in te zetten, omdat bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige situatie dan zou verslechteren. Compenserende waterberging is dan wel nodig. Bespreek dit met de betreffende accountmanager van het waterschap.

Is de toename in verharding groter dan 500 m² in stedelijk gebied of groter dan 1500 m² in landelijk gebied dan is het mogelijk dat de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Neemt in uw plan de verharding bijvoorbeeld toe met 600 m² in stedelijk gebied, dan hoeft u met de vrijstelling maar voor 100 m² te compenseren. We gaan ervan uit dat gemeenten en organisaties deze vrijstelling op een eerder moment binnen ons beheergebied hebben ingezet. Zij hebben hier dan geen recht meer op. U kunt contact opnemen met de afdeling vergunningen (vergunningen@wsrl.nl) van het waterschap om deze vrijstelling aan te vragen.

U moet compenserende maatregelen nemen als u niet in aanmerking komt voor de vrijstelling of als u de vrijgestelde oppervlaktes overschrijdt. U zult daarover nadere afspraken moeten maken. Bespreek dit met uw accountmanager van het waterschap.

Berekenen benodigde watercompensatie

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,20 meter in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In de rest van het beheergebied van Waterschap Rivierenland geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 meter. Dit geldt voor plannen met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m². De vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water en als er geen sprake is van complicerende zaken (bijvoorbeeld kwel).

In stedelijk gebied kan waterberging ook worden gerealiseerd via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van

het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voor plannen met meer dan 5000m² extra verharding wordt een aparte berekening gevraagd. Dit geldt ook voor plannen die waterhuishoudkundig complex zijn. Hierbij worden de volgende berekeningsuitgangspunten gehanteerd:

- De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s/u. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen.
- Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatverandering (T=100+10%) mag er geen inundatie optreden.
- Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering (T=10+10%) moet er voor het straatpeil nog een drooglegging van 1,00 m zijn ten opzichte van zomerpeil.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren:

1. Hergebruik en/of vasthouden

Hierbij wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht. Dit kan bijvoorbeeld met groene polderdaken en wadi's. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren.

Op hoge zandgronden met een lage grondwaterstand heeft infiltratie onze voorkeur. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) komt niet hoger dan 50 cm onder het maaiveld. U kunt de attentiekaart infiltratie met daarop kansrijke gebieden voor infiltratie bij onze accountmanager opvragen. Buiten deze gebieden is infiltratie ook mogelijk, zolang de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteren we de gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.). In overleg met de accountmanager kan hiervan worden afgeweken.

1. Bergen

Onder bergen verstaan we de opvang van hemelwater in het oppervlaktewater. Het hemelwater van het plangebied wordt opgevangen in het oppervlaktewater. Hier heeft het graven van nieuw oppervlaktewater de voorkeur boven het vergroten van bestaand water. Bij gebruik van bestaand water gaat de voorkeur uit naar watergangen die niet door Waterschap Rivierenland worden onderhouden. In het algemeen geldt dat compensatie in B-watergangen de voorkeur heeft boven compensatie in A-watergangen. Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende waterdiepte (streven is 1 meter of juist droogvallend) en voldoende oevervegetatie (taludschuinte minimaal 1:2 of flauwer). Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

1. Afvoeren

Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor

contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

www.dewatertoets.nl

datum 25-8-2021
dossiercode 20210825-9-27455

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

nee

In welke gemeente ligt uw plangebied?

Heumen

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?

nee

Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?

nee

Is uw totale plangebied groter dan 3500 m² ?

nee

Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m² in stedelijk gebied of 1500 m² in landelijk gebied?

ja

Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

D211284182



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Buro Waalbrug	Beatrixstraat 21, 6611 BS Overasselt

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
W-21118 RO woning hoek Beatrixstraat - Boterbosstraat	RNtZY6dRMU4	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 augustus 2021, 12:28	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	< 1 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

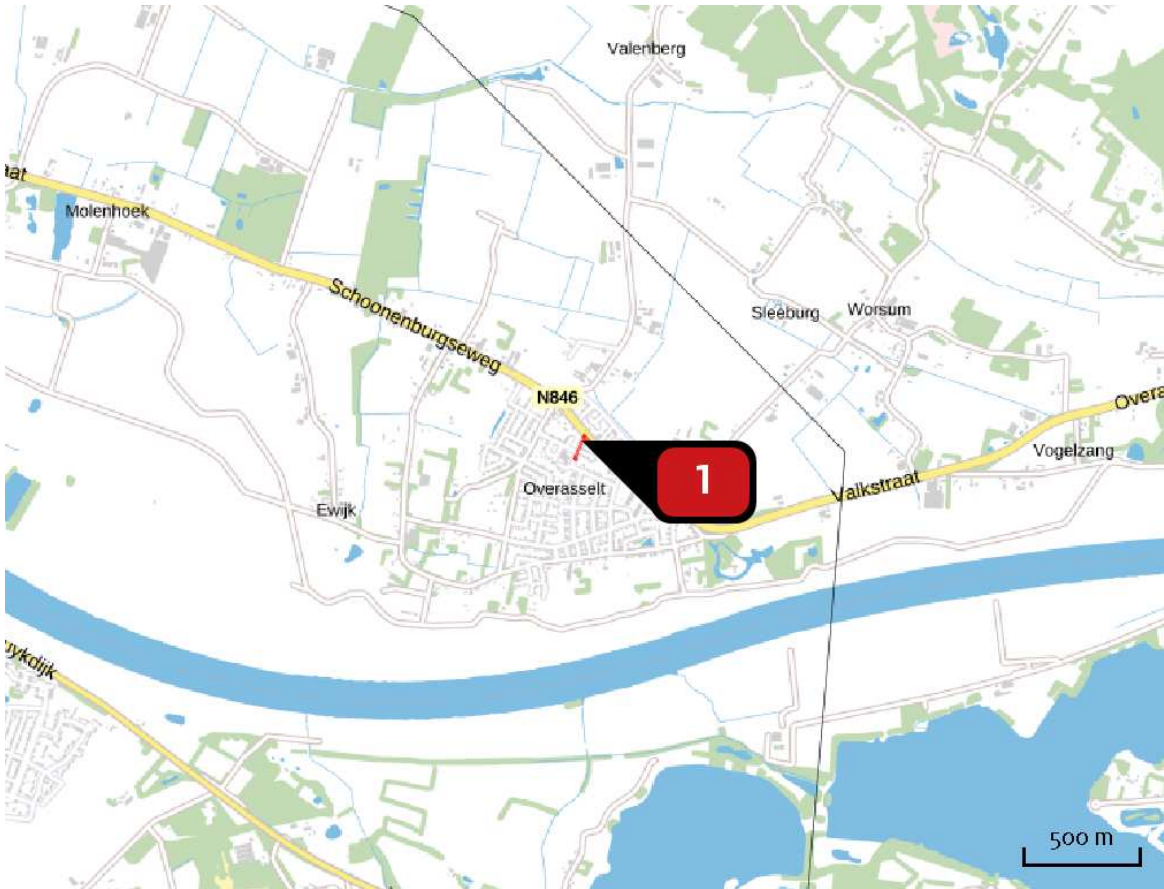
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatie nieuwe vrijstaande koopwoning

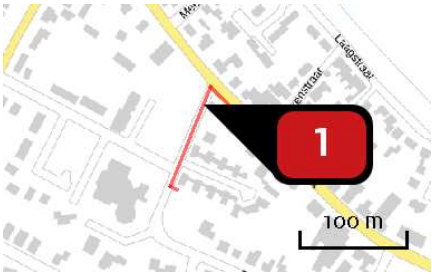
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Gebruiksfase Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Gebruiksfase
182591, 419353
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	9,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>