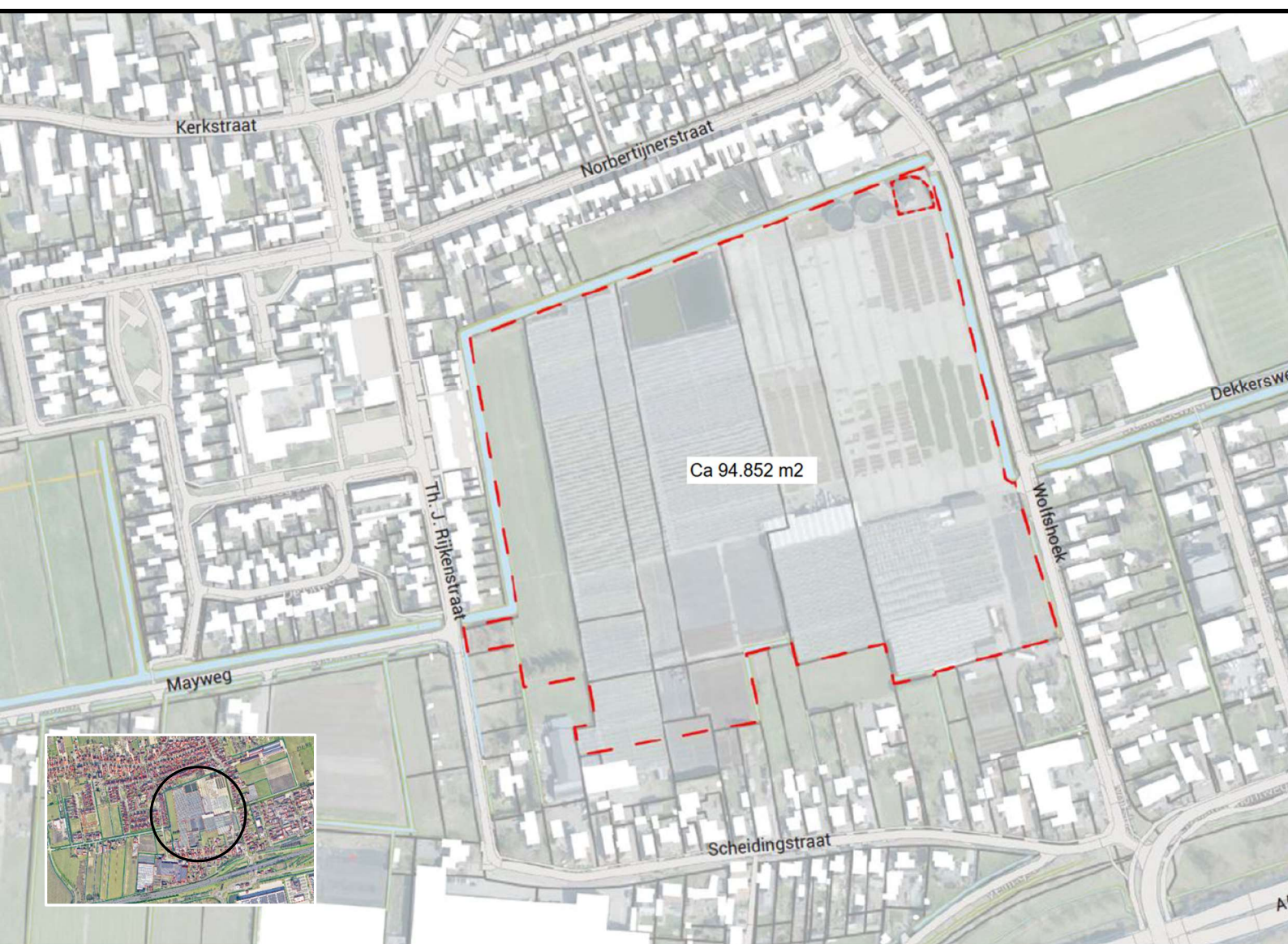


Uitgangspunten woningbouw Wolfshoek Elshout

bijlage bij intentieovereenkomst



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Uitgangspunten	5
2.1 Civiele techniek	5
2.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	5
2.3 Groen en ecologie.....	5
2.4 Participatie en communicatie	6
2.5 Planeconomie en grondbeleid	6
2.6 Planologische oriëntatie.....	6
2.7 Spelen, bewegen en ontmoeten	7
2.8 Stedenbouw en architectuur	7
2.9 Verkeer en parkeren	8
2.10 Volkshuisvesting en wonen.....	8
2.11 Water en riolering.....	9

1. Inleiding

Van Wanrooij Projectontwikkeling BV (onderdeel Koninklijke Heijmans NV) heeft aan de Wolfshoek te Elshout het voornemen om woningen te realiseren (thans in hoofdzaak kassencomplex). Dit document is een bijlage behorend bij de intentieovereenkomst die toeziet op haalbaarheidsonderzoek. In dit document zijn, niet limitatief, uitgangspunten opgenomen. Verder is de ontwikkelaar ermee bekend dat:

- uit verkeersonderzoek volgt dat een aanpassing van de Spoorlaan nodig is om nieuwe woningbouwontwikkelingen in Elshout te kunnen ontsluiten en dat deze benodigde aanpassing (financieel) niet is voorzien bij de gemeente;
- de gemeente heeft het voornemen om bij actualisatie van de 'Nota Kostenverhaal' de Spoorlaan daarin op te nemen;
- uit overleg met het Waterschap is gebleken dat er op hoger schaalniveau dan het plangebied geen opgaaf is ten aanzien van de capaciteit van gemalen;
- (tijdige) aansluiting van het project op het elektriciteitsnetwerk niet is gegarandeerd (netcongestie);
- bij de gemeente sprake is van beperkte personele capaciteit en dat alles wordt gedaan om stagnatie in de projectvoortgang te voorkomen, maar dat dit mogelijk niet te voorkomen is;
- de voorwaarde geldt dat op kosten van en door de ontwikkelaar, behalve een verkeersontsluiting voor auto, fietsers en voetgangers aan de oostzijde van het plangebied op de Wolfshoek wordt gerealiseerd, er ook aan de westzijde minimaal één ontsluiting wordt gerealiseerd op de Theodorus Rijkenstraat waarbij de intentie er is, en het sterke voorkeur heeft, om een kruispunt te realiseren ter hoogte van de Mayweg;
- het wenselijk is om vroegtijdig te kijken naar opgaven die in aansluiting op het plangebied nodig zijn, zoals de aansluiting op de openbare ruimte, verkeersinfrastructuur, riolering, voetpaden, et cetera);
- bij onderstaande punten waarbij een * staat tevens wordt verwezen naar diens rechtsopvolger of geactualiseerde versie, waarbij in geval van een verouderd uitgangspunt of in geval er aantoonbaar een kwaliteitsverbetering mogelijk is, in onderling overleg kan worden afgeweken indien dit niet stuit op bezwaren bij de gemeente, dit geldt ook in het geval dat beleid in voorbereiding is hierop vooruitlopend wordt geanticipeerd, waarbij hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn;
- de ontwikkelaar heeft de wens aangegeven om op het moment dat een anterieure overeenkomst wordt getekend de inhoudelijke uitgangspunten zoveel mogelijk worden vastgelegd als vaststaande uitgangspunten;
- in geval er tegenstellingen worden geconstateerd tussen de gemeentelijke uitgangspunten, dan zal de gemeente duidelijkheid geven over het uitgangspunt dat gehanteerd moet worden;
- de ontwikkelaar voorafgaand aan definitieve medewerking moet aantonen dat er schriftelijk afspraken zijn vastgelegd met grondeigenaren waaruit blijkt dat zij kan beschikken over betreffende grond ten behoeve van de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

Doelstelling

Het onderzoeken van de haalbaarheid van een stedenbouwkundige ontwikkeling (woningbouw) aan de Wolfshoek te Elshout in aansluiting op de bestaande ruimtelijke context, waarbij aspecten worden meegenomen die (financiële) onzekerheid of een risico vormen ten aanzien van de haalbaarheid, rekening houdend met onderstaande uitgangspunten en vooruitkijkend naar wet- en regelgeving waaraan getoetst wordt in het kader van een ruimtelijke procedure.

2. Uitgangspunten

2.1 Civiele techniek

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Proces Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Heusden' (PIOR, juni 2015);
- Er wordt voldaan* aan 'Leidraad Openbare Ruimte Gemeente Heusden' (LIOR, maart 2015, het LIOR is onderdeel van het PIOR);
- Er wordt voldaan* aan 'Handboek Kabels en Leidingen' (14 januari 2025);
- Indien aanpassingen nodig zijn ten gevolge van het plan aan bijvoorbeeld omliggende straten, voetpaden of anderszins, dan is dat (financieel) onderdeel van de opgaaf voor de ontwikkelaar.

Wensen

- (Beheers)maatregelen i.r.t. het verkleinen van netwerkcongestie;
- Inrichting openbare ruimte met duurzame materialisatie en vormgeving;
- Voorzieningen voor waterafvoer en waterberging worden vormgegeven zodat deze de biodiversiteit bevorderen en kwalitatief onderdeel uit maken van de woonomgeving, waarbij de materialisatie aansluit bij het (hoofd)verhandingsmateriaal dat wordt toegepast in de openbare ruimte (bijvoorbeeld rijbanen, molgoten e.d.);
- Wadi's worden bij voorkeur aangelegd in de vorm van holle bermen of licht glooiende grasvelden.

2.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Visie Duurzame Ontwikkeling Heusden 2023-2040' (19 december 2023);
- Er wordt voldaan* aan 'Convenant schoon- en emissieloos bouwen' (d18 juni 2024);
- Er wordt voldaan aan/geanticipeerd op* aan 'Groen- en klimaatnorm Heusden' (2025);
- Er wordt voldaan* aan 'Klimaatadaptatiestrategie' (20 februari 2024);
- Er wordt geanticipeerd/voldaan* aan 'Energienorm' (2025).

Wensen

- Gebruik van circulaire en anderszins duurzame materialen, zowel voor de woningen als in de openbare ruimte;
- (Beheers)maatregelen i.r.t. het verkleinen van hittestress;
- (Beheers)maatregelen tot het vergroten van energiebesparingsmogelijkheden in de gebouwde omgeving;
- Invzetten van bebouwing, kappen, platte daken, (hoofd)volumes en dergelijke voor toepassing van bijvoorbeeld groendaken of duurzame energieopwekking, met behoud van dorps karakter;
- ENG.

2.3 Groen en ecologie

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Groenbeleidsplan 2023-2028' (21 februari 2023, bevat het groenstructuurplan);
- Er wordt geanticipeerd* op het 'Soortenmanagementplan' (2025);
- Er wordt voldaan aan/geanticipeerd* op 'Groen- en klimaatnorm Heusden' (2025);
- Er worden nest-, verblijfs- en fourageervoorzieningen aangebracht voor de vleermuis, gierzwaluw en huismus;
- In het openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van inheemse vegetatiesoorten die geschikt zijn als leefgebied voor onder andere vogels, waarbij een mix van verschillende typen groen mogelijk is (beheerd groen, gebruiksgroen en natuurlijk groen);
- Er wordt uitgegaan van één boom per 200 m² gerealiseerd bebouwd oppervlak;
- Voor het percentage openbaar groen wordt uitgegaan van 20% tot 25 % van het plangebied;
- Invulling geven aan 1% regeling landschappelijke inpassing van de provincie.

Wensen

- Bestaande bomen met voldoende gezondheid dienen behouden te blijven;
- Streven naar minimale verharding en waar mogelijk toepassen ecologisch meervoudig ruimtegebruik;
- Op basis van een analyse wordt gemotiveerd hoe invulling wordt gegeven aan: aansluiting op bestaande en/of ontwikkelen van groenstructuur, stimuleren sociale cohesie en ontmoeting vanuit de groene openbare ruimte (zie ook 2.7) en het aanbrengen van ecologische variëteit en biodiversiteit;
- Er wordt gestreefd om vanaf een woning binnen een straal van 300 meter een relevante aaneengesloten groenplek/ontmoetingsruimte te realiseren (richtlijn omvang 5.000 m²), gericht op spelen, bewegen en ontmoeten

2.4 Participatie en communicatie

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Handreiking Omgevingsdialoog';
- Er wordt voldaan* aan 'Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Heusden' (24 februari 2023);
- Er wordt voldaan* aan 'Naar gerichter participeren' (14 november 2023), zie aansluitend ook 'Stappenplan participatie gemeente Heusden' (28 januari 2025) en 'Handleiding gerichter participeren met Heusdense kwadrantenmodel' (14 november 2024);
- De ontwikkelaar betreft vroegtijdig, als onderdeel van de haalbaarheidsfase, belanghebbenden bij de planontwikkeling en het proces van de besluitvorming over de gebiedsontwikkeling, en stemt hierover af met de gemeente, waarbij de gemeente bij aanvang van de haalbaarheidsfase tijdens een overleg de ontwikkelaar zal informeren over de sociaal-maatschappelijke context en structuur van Elshout;
- Communicatie verband houdend met de ontwikkeling van het ruimtelijk plan wordt onderling vooraf afgestemd, waarbij de ontwikkelaar er voor zorgt dat commerciële communicatie het (maatschappelijk) proces om te komen tot een ruimtelijk plan niet frustreert.

2.5 Planeconomie en grondbeleid

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Nota Kostenverhaal 2023';
- Er wordt voldaan* aan 'Nota Grondbeleid 2021 – 2025';
- De gemeente past verplicht kostenverhaal toe, onder andere vanwege mogelijke planschadeclaims en mogelijke kosten van aanpassingen in het openbaar gebied. Dit gebeurt in lijn met wetgeving en het op het moment van sluiten van de anterieure overeenkomst geldende beleid inzake kostenverhaal;

Wens

- Gelet op het belang en meerwaarde van (maatschappelijke) voorzieningen in relatie tot woonvoorzieningen, gaat de ontwikkelaar de mogelijkheid na of kan worden voorzien in een financiële bijdrage aan de multifunctionele accommodatie te Elshout.

2.6 Planologische oriëntatie

Eisen

- De ontwikkelaar maakt ten aanzien van onderzoeken die straks nodig zijn voor de ruimtelijke procedure inzichtelijk of er planologische en/of financiële risico's verwacht worden in relatie tot de haalbaarheid, waarbij eventuele kosten die hiermee samenhangen voor rekening zijn van de ontwikkelaar;
- De planologische procedure die toeziet op het mogelijk maken van de ontwikkeling, of voorbereidingen daarvan (zoals toetsing van onderzoeken), maakt geen deel uit van de haalbaarheidsfase.

2.7 Spelen, bewegen en ontmoeten

Eisen

- Er wordt aangesloten* bij 'Visie op beweeg- en ontmoetingsruimte' (29 juli 2022);
- Er wordt aangesloten* bij 'Uitvoeringsplan Beweeg- en Ontmoetlocaties 2023-2025' (27 juni 2023);
- De Th. J. Rijkenschool en speelvoorzieningen moeten eenvoudig en veilig te bereiken zijn voor kinderen;
- Er worden binnen het plangebied veilige beweegvriendelijke routes gecreëerd die aansluiten op de groene openbare ruimte en (wandel)routes, en er wordt aansluiting gemaakt van/naar bestaande wandelpaden en beweegplekken in de omgeving, de routes zijn goed toegankelijkheid voor mensen met een beperking, minder validen en senioren, waarbij wordt geanticipeerd op de komst van een nieuw te ontwikkelen multifunctionele accommodatie in Elshout.

Wensen

- De (inrichting van) de openbare ruimte stimuleert beweging en sociale ontmoeting, bijvoorbeeld door aaneengesloten, (bestaande) (wandel)routes, openbaar groen met functionele gebruiksmogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën, bij voorkeur begeleid met objecten en/of elementen in de openbare ruimte;
- Maatregelen die bewoners van verschillende leeftijden motiveren om (meer) te bewegen;
- Een centraal gelegen voorziening van betekenisvolle fysieke omvang in het zicht van woningen, met binnen de wijk een samenhangende structuur/route met beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden;
- Combinatie van (inrichtings)maatregelen met groen en water ter versterking van de speel-, beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden en leefbaarheid.

2.8 Stedenbouw en architectuur

Eisen

- De gemeentelijke stedenbouwkundige geeft bij aanvang van de haalbaarheidsfase tijdens een overleg een korte toelichting op de cultuurhistorische en ruimtelijke context van Elshout, en mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit en functionele samenhang, en de ontwikkelaar betreft dit bij de stedenbouwkundige uitwerking;
- Er wordt in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met relevante uitgangspunten* uit de 'Welstandnota Heusden 2019' (mei 2019) die het karakter van de omringende bebouwing van het plangebied benoemen. De ontwikkelaar neemt voorafgaand aan de bovengenoemde toelichting kennis van de cultuurhistorische waardenkaart met tekstboek (vooral pagina 20) voor Elshout (zie 'Cultuurhistoriekaart Heusden', project Gemeentelijke cultuurhistoriekaart Streekraad Het Groene Woud & de Meierij' en 'Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart Heusden');
- Er vindt rond de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan afstemming plaats met de gemeentelijk stedenbouwkundige, waarbij de gemeentelijk stedenbouwkundige voor de ontwikkelaar tevens als sparringpartner kan optreden;
- Het stedenbouwkundig plan voorziet in een voldoende spreiding van woontypologieën binnen het plangebied, waarbij ook gestapelde bouw in het hart van het plan worden verkend;
- De ontwikkelaar zal zich inspannen om de haalbaarheid van een voetgangersverbinding tussen het plangebied en de Theodorus Rijkenstraat te realiseren via de doorgangen tussen de woningen met huisnummer 13E/15 en 15J/17, met name i.r.t. de bereikbaarheid van de Th. J. Rijkenschool, speelvoorzieningen en nieuw te ontwikkelen multifunctionele accommodatie in Elshout;
- In het stedenbouwkundig ontwerp worden in relatie tot ruimtelijk-functionele kwaliteit minimaal mee-ontworpen: opstelplekken voor afvalcontainers/kliks (indien binnen het ontwerp aan de orde ondergrondse afvalcontainers, restafval), transformatoren, locaties voor openbare oplaadpunten voor elektrische auto's en bluswatervoorzieningen;
- Er worden geen achterzichten gesitueerd naar de Wolfshoek;
- Er wordt toegezien op een passende kwalitatieve uitstraling vanuit het plangebied naar de omgeving, waarbij ten aanzien van perceel K 2738, 2739 en 2940 wordt geanticipeerd op een eventuele toekomstige gebiedsontwikkeling;

- Er is behoud van zicht voor autoverkeer bij hoeksituaties/-woningen (bijvoorbeeld ligging en hoogte hek of haag);
- Groen, bebouwing en bestrating werken samen om te komen tot een kwalitatieve uitstraling, waarbij waar mogelijk gekomen wordt tot integratie met groen in relatie tot bebouwing en bestrating;

Wensen

- Het stimuleren van sociale ontmoeting en beweging, bijvoorbeeld door een aaneengesloten openbare ruimte met objecten/elementen, routes en functionele gebruiksmogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën;
- Een innovatieve en creatieve invulling van de realisatie van een duurzaam woongebouw;
- Ruimte bieden aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

2.9 Verkeer en parkeren

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Nota Parkeernormen Heusden 2016';
- Er wordt voldaan* aan 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan';
- De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de verkeersdoorstroming en een veilige verkeersafwikkeling in als rondom het plangebied, en naar het bovenliggend netwerk;
- Er worden binnen en buiten het plangebied verkeersveilige ontsluitingen gerealiseerd voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer;
- Ter hoogte van de Wolfshoek en de Theodorus Rijkenstraat worden de nieuw aan te leggen wijkontsluitingen uitgevoerd als een gelijkwaardige aansluiting;
- De parkeeropgaaf wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

Wensen

- Geen eenrichtingsverkeer ter voorkoming van hogere snelheden, foutief rijden en hiermee samenhangende irritatie en frustratie;
- Geen doodlopende straten in verband met manoeuvreren, ook van hulpdiensten en vuilophaaldiensten;
- Geen snelheidsbeperkende maatregelen, op basis van het stedenbouwkundig plan zouden snelheden hoger dan 30 km/u niet gehaald moeten kunnen worden;
- Gelet op een voorgenomen actualisatie van de parkeernormen wordt nagegaan in hoeverre het wenselijk en/of mogelijk is om bij de planvoorbereiding hierop te anticiperen.

2.10 Volkshuisvesting en wonen

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' (9 maart 2025).
- Er wordt voldaan* aan 'Woonvisie, thuis in Heusden, aanpassing 2023';
- Er wordt geanticipeerd* op de 'Woon(zorg)visie', waaronder criteria en percentages voor senioren en starters;
- Er wordt tegemoet* gekomen aan de inhoudelijke punten opgenomen in de checklist 'Levensloopbestendige woningen bouwen';
- Over het programma en de ruimtelijke inpassing van sociale huurwoningen wordt met woningcorporatie Woonveste in overleg gegaan om tot overeenstemming te komen, mocht worden aangetoond dat niet tot overeenstemming kan worden gekomen, dan kan worden teruggevallen op een andere toegelaten instelling;
- Binnen de categorie betaalbare woningen, zoals bedoeld in de woondeal, wordt ten minste 10% van de woningen gerealiseerd met een maximale prijsstelling geldt van 70% ten opzichte van de door de rijksoverheid aangehouden normprijs voor betaalbare woningen;
- Het aantal woningen ligt indicatief circa 300 woningen, waarbij de woningaantallen en het woonprogramma definitief tot stand komt na akkoord van de gemeente op een stedenbouwkundig

plan waarvoor, op basis van een anterieure overeenkomst, de planologisch-juridische procedure wordt voorbereid.

Wensen

- Het woontypologieën en -programma wordt evenwichtig gespreid binnen het plangebied.
- Mogelijkheid bieden voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Realiseren zorggerelateerde woningen en niet-reguliere woonproducten.

2.11 Water en riolering

Eisen

- Er wordt voldaan* aan 'Gemeentelijk Waterplan 2023-2027' (1 januari 2023);
- Er wordt voldaan* aan 'Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024' (1 januari 2024);
- Er wordt voldaan* aan relevant beleid van andere overheden (m.n. provincie en waterschap);
- Er wordt voldaan* aan 'Afvalwaterakkoord'
- Er is sprake van gescheiden inzameling van hemelwater en vuil water;
- De berging van hemelwater van woningen en andere bebouwing, en van verharding die daarbij hoort, dient op eigen perceel, plaats te vinden en niet in (toekomstig) openbaar gebied (er wordt dus geen hemelwater van woningen en bebouwing afgevoerd naar het openbaar gebied). Hierbij ook aan groene daken, wateropslagmogelijkheden en dergelijke;
- De vastgestelde beleidsregel (verordening fysieke leefomgeving Heusden 2024') gaat ervan uit dat een terrein in staat moet zijn om in een etmaal een hoeveelheid regenwater van 60 mm vermenigvuldigd met het verhard oppervlak te bergen, en in geval er meer regenwater is dit oppervlakkig afvloeit naar openbaar gebied.
- Binnen het plangebied zal op projectniveau rekening gehouden moeten worden met een gemaal om water naar de Wolfshoek te brengen. In verband met geurhinder dient hierbij rekening gehouden te worden met een afstand van minimaal 30 meter tot woningen, dit geldt voor het gebiedseigen gemaal op project niveau als ook voor het gemaal dat buiten het plangebied staat;
- Bij watergangen moet een beschermingszone/onderhoudszone van 5 meter worden aanhouden;
- Er worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruik (bijvoorbeeld zink) of waterbergingsmaatregelen waarbij steenwol wordt toegepast.

Wensen

- Het uitgangspunt geldt dat de ontwikkeling ten minste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Hydrologisch neutraal betekent dat het plan geen wijziging geeft in de afvoerhoeveelheid van hemelwater. Er is dan netto geen verandering in het op de riolering aangesloten verhard oppervlak. Hemelwater wordt hergebruikt of het hemelwater trekt ter plaatse de bodem in via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. In het geval de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, overeenkomstig de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Gelet op kwetsbaarheid van het gebied in relatie tot waterberging, mede in relatie tot klimaatverandering, is het wenselijk om in het stedenbouwkundig ontwerp meer waterberging mogelijk te maken dan op basis van de ondergrens geëist wordt en uit te gaan van een water- en bodemsturend principe, om aansluiting te zoeken bij de groenstructuur en om mogelijkheden te creëren voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Het staat de ontwikkelaar vrij om mogelijkheden te onderzoeken of waterlopen kunnen worden verlegt, waarbij vanuit de gemeente wordt meegegeven dat de waterloop langs de Wolfshoek noodzakelijk is voor instandhouding van afwatering vanuit het openbaar gebied, en ten aanzien van andere waterlopen geldt dat vanuit de gemeente er geen aanleiding is om deze waterlopen te (willen) verleggen, en dat het Van Wanrooij vrij staat dit te onderzoeken in afstemming met het Waterschap, waarbij de gemeente dan eveneens bij wordt betrokken.