

**HEESCH, OPHOVIVUSSTRAAT E.O.
STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

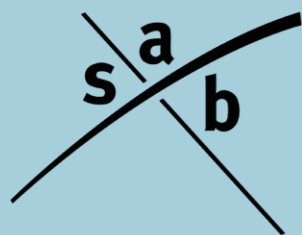
DATUM: 6 NOVEMBER 2023

MOOILAND

Projectnummer: 210218

Datum: 6 november 2023

Opdrachtgever: Mooiland



Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarstraat
54
6814 DZ Arnhem

**Bezoekadres
Amsterdam**

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam



Ophoviusstraat



INLEIDING

AANLEIDING

In de wijk D'n Berg te Heesch bevinden 34 sociale rijwoningen, die in het bezit van wooncorporatie Mooiland. De rijwoningen zijn omsloten door de Ophoviusstraat, de Sonniusstraat, de Basilius van Bruggestraat en de Adrianus VI Straat. Het zijn typische wederopbouwoningen, die dateren uit het midden van de jaren '60 en ondertussen technisch verouderd zijn.

De grote concentratie van eengezinswoningen in D'n Berg past niet meer bij de huidige wensen van huurders, die op zoek zijn naar kleinere, maar wel comfortabele en energiezuinige woningen. Tevens is de vraag naar sociale huurwoningen in Heesch groot, is het aanbod gering en zijn de mogelijkheden om woningen bij te bouwen beperkt. Om deze reden is Mooiland van plan om hier door middel van sloop-nieuwbouw, 77 woningen te realiseren.

OPGAVE

De locatie bevindt zich aan de rand van Heesch, maar toch op loopafstand van het centrum, en bovendien pal naast het bosrijke D'n Berg, het groene hart van Heesch. Gezien de grote behoefte aan betaalbare en comfortabele woningen zouden velen op deze fraaie plek willen wonen.

Naast de verdichtingsopgave is er ook behoefte aan andere type woningen, inspelend op veranderende woonwensen door de trends van kleiner wordende huishoudens en een ouder wordende bevolking, kiest Mooiland voor een programma dat bestaat uit grondgebonden levensloopbestendige woningen en appartementen die toegankelijk zijn met een lift. Zo voegen deze woningen echt iets toe aan het woningaanbod in de wijk D'n Berg.

Met een verdichting van 34 naar 77 woningen is een goede inpassing van de parkeeropgave van belang. Daarbij moet er zowel voor de omgeving als voor de toekomstige bewoners in voldoende en bereikbare parkeerplaatsen worden voorzien.

Tot slot liggen er ook kansen om de wijk een ruimtelijke impuls te geven. In de huidige situatie valt het stenige karakter enorm op. Dit vormt een groot contrast met de groene omgeving van D'n Berg. Om een toekomstbestendige woonomgeving te realiseren liggen er mooie kansen en uitdagingen op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en een prettige woonomgeving waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

HISTORIE

1900

- De locatie ligt in een agrarisch gebied, ongeveer een kilometer ten zuidwesten van het dorp Heesch.
- Ten westen van de locatie ligt klein glooiend gebiedje met bos en heidevelden.
- Ten zuidwesten ligt ook het buurtschap De Lage Wijst.
- Ook is de waterloop ten zuiden van de locatie rond 1900 al zichtbaar.



1955

- Na de oorlog begint Heesch aan een explosieve groei. Deze groei vindt ten eerste plaats aan Het Dorp, de lintbebouwing waaraan Heesch ontstaan is. Daarnaast wordt er begonnen aan een uitbreidingswijk bij de Kruishoek.
- De uitbreiding verloopt grotendeels via de bestaande landwegen.



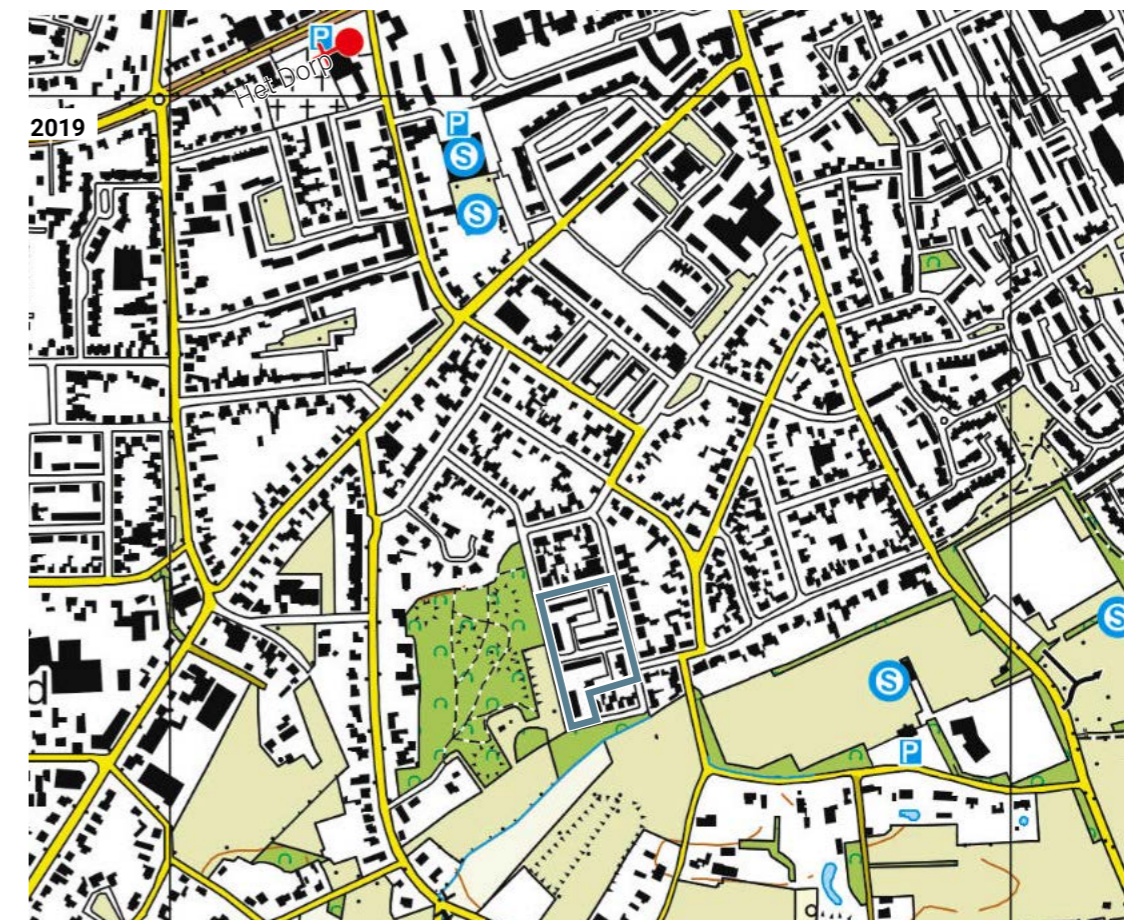
1965

- De groei van Heesch gaat verder. Heesch breidt zich vooral uit in zuidelijke richting. De zuidelijke uitbreiding ligt nog steeds enigzins los van de kern.
- In 1964/1965 worden de woningen die nu op de locatie staan gebouwd. Hiervoor wordt een nieuw orthogonaal stratenpatroon aangelegd. Deze vierkante bouwvelden contrasteren met de omliggende buurt, die grotendeels is ontwikkeld langs het meer natuurlijke patroon van de oorspronkelijke landwegen.
- De uitbreiding bestaat uit drie bouwvelden, waarvan de twee zuidelijke bouwvelden deel uitmaken van het plangebied. Het gaat om het zuidelijkste punt van de uitbreidingswijk, gelegen aan D'n Berg en aan een open agrarisch landschap.
- Het heidegebied ten westen van de locatie krijgt een meer bosachtig karakter, zoals we D'n Berg nu kennen.



2019

- Sinds de jaren '60 is de groei van Heesch verder gegaan. Het gebied rond de Ophoviusstraat is nu volledig vast gegroeid aan de kern van Heesch. Ten oosten zijn nieuwe woonwijken gekomen, ten westen is bedrijventerrein De Beemd ontwikkeld. Hierdoor heeft de locatie binnen Heesch een meer centrale ligging gekregen.
- De ligging van de woningen zelf is echter nauwelijks veranderd. De locatie ligt nog steeds aan de rand van het dorp, met uitzicht over het open landschap aan de zuidzijde en aan het bosrijke D'n Berg aan de westzijde.



LIGGING

REGIONAAL

Door haar ligging aan de A59 en A50 zijn zowel de Brabantse Stedenrij als de regio Arnhem-Nijmegen goed bereikbaar vanaf Heesch. Het plangebied ligt niet aan een doorgaande weg. Hierdoor is het voor autoverkeer noodzakelijk om door het dorp zelf of via landwegen te rijden om de snelweg te bereiken.

Wat betreft openbaar vervoer zijn er busverbindingen tussen Heesch en Oss, Eindhoven, Den Bosch en Grave.

De grootste plaats in de omgeving is Oss. Het centrum van Oss ligt ruim vijf kilometer ten noorden van de locatie. Hier zijn uitgebreidere winkelvoorzieningen en een station te vinden.

HEESCH

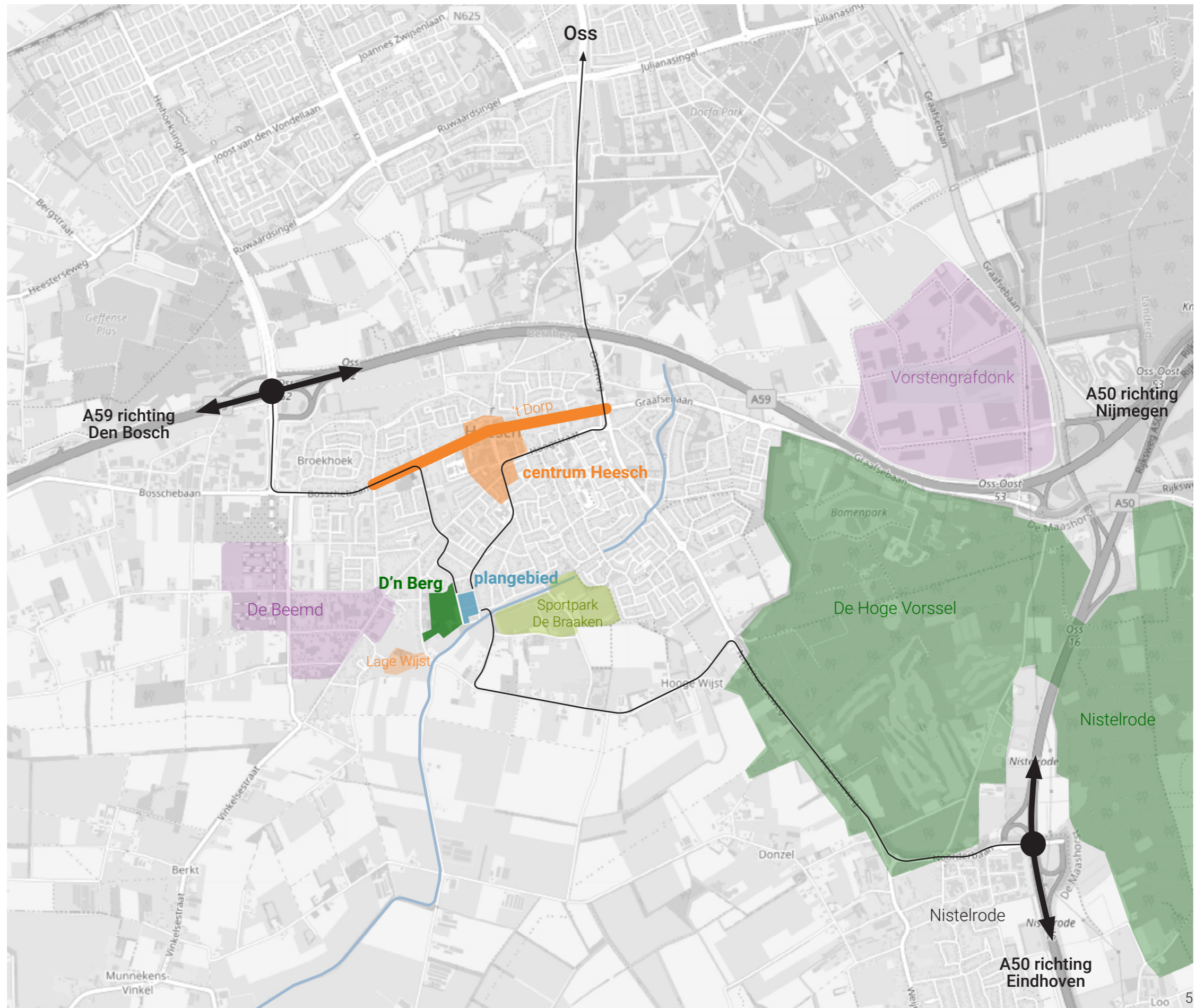
Het plangebied ligt aan de zuidrand van Heesch, op ongeveer 15 minuten lopen van het centrum van het dorp. Heesch is een lintdorp. Het historische lint vormt nu het hart van deze plaats, met horeca en winkelgelegenheden. Ten zuiden van dit lint ligt de Misse, een plein waaraan vele voorzieningen te vinden zijn, waaronder het gemeentehuis van Bernheze, cultureel centrum De Pas, en de bibliotheek.

Door haar gunstige ligging wordt er in Heesch bedrijventerreinen ontwikkeld die voor werkgelegenheid zorgen, onder andere in Vorstengrafdonk en de Beemd.

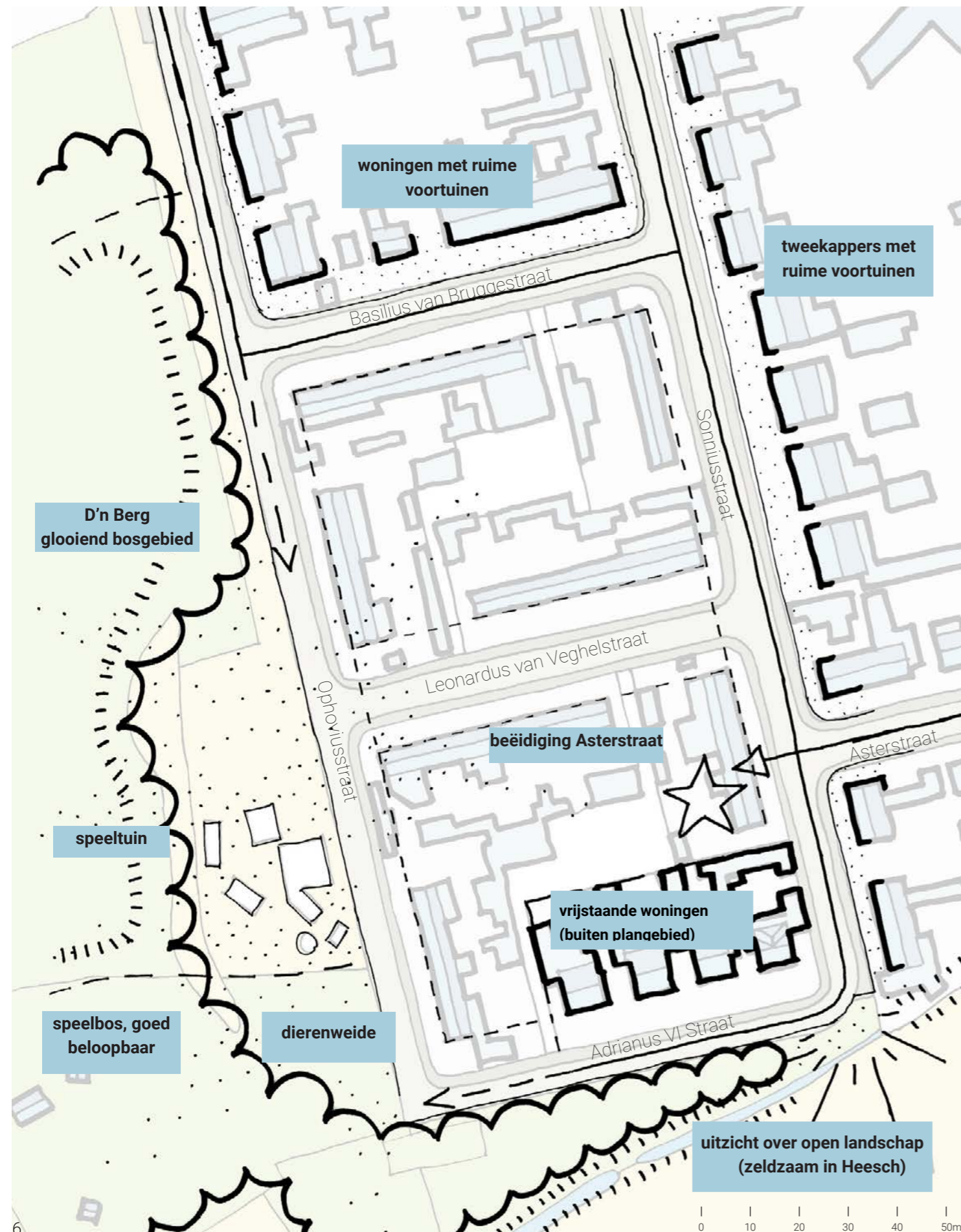
Direct aan het plangebied ligt D'n Berg, het voornaamste groene gebied binnen Heesch. Op deze glooiende en bosrijke plek zijn een speeltuin en dierenweide te vinden.

LANDSCHAP

Het landschap direct ten zuiden van Heesch bestaat uit oude esdek gronden, landbouwgrond ontstaan door eeuwenlange ophoging met mest, bosstrooisel en plaggen. Een historische waterloop stroomt zuidwaarts van de locatie, en sluit aan op de Graanloop en de Grote Wetering. Aan deze waterloop bevindt zich ook het oude buurtschap De Lage Wijst. Verder zuidwaarts begint het Dekzandruggen en -vlaktenlandschap van 't Grolder / Het Broek, dat in het Landschapontwikkelingsplan Bernheze als karakteristiek gebied is aangeduid.



SCHETS RUIMTELIJKE ANALYSE



HUIDIGE SITUATIE



De huidige straatinrichting is versteend; het beeld wordt bepaald door asfalt en tegels, straatbomen ontbreken. De nabijheid van D'n Berg is met deze inrichting niet voelbaar.



De woningen hebben veelal ruime voortuinen. Op sommige plekken is deze kwaliteit nog aanwezig, op andere plekken hebben bijgebouwen en zijtuinen met hoge erfafscheidingen de voortuinzone verrommeld.



De dierenweide maakt een verzorgde indruk en is duidelijk één van de kwaliteiten van deze plek.



De ligging naast D'n Berg is de voornaamste kwaliteit van de plek. Het is een kans om deze groene kwaliteit meer de buurt in te trekken.



Aan de Adrianus VI Straat, de zuidrand van het plangebied, staan een viertal vrijstaande woningen die uitkijken over het open landschap. Deze woningen worden niet meegenomen in de planvorming. Hierop dient het stedenbouwkundig plan goed aan te sluiten.

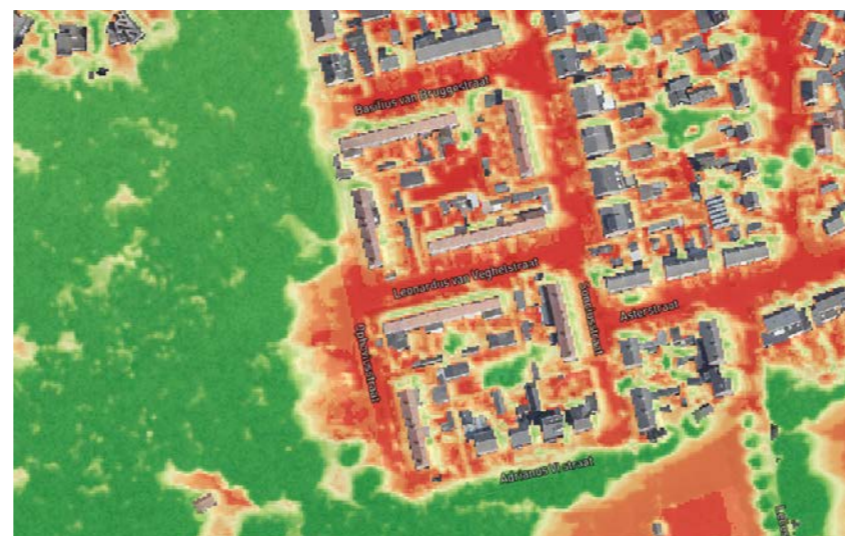


De huidige speeltuin is ingericht met 'standaard'speeltoestellen en doet enigszins sleets aan. Het is een belangrijke voorziening voor de buurt.

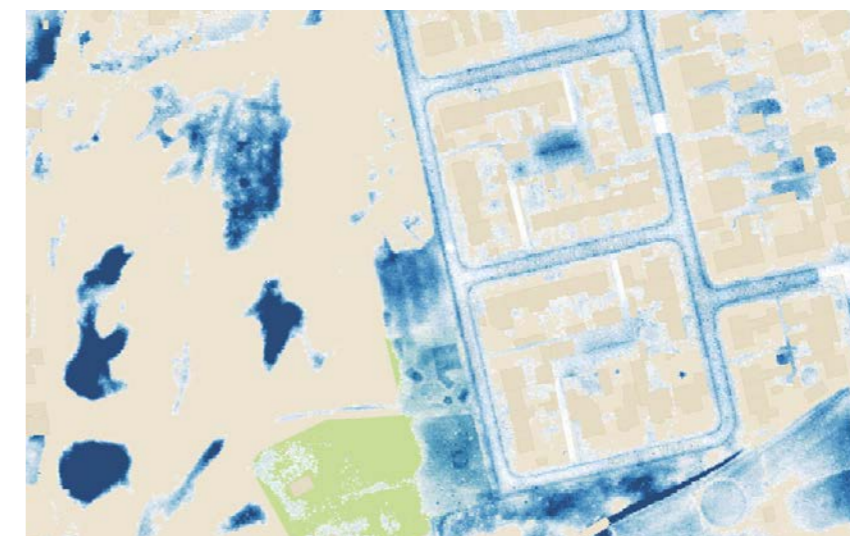
KLIMAATADAPTATIE

In de quick scan Klimaat geven we voor deze locatie een inzicht in de verplichtingen, uitdagingen, maar ook de kansen die er binnen en rondom D'n Berg liggen op het gebied van klimaatadaptatie en mitigatie. Op deze plek willen we een woonomgeving bieden waar mensen nu en in de toekomst graag zijn en verblijven. Hiervoor is het nodig om letterlijk ruimte te maken voor klimaatadaptatie en om daarbij slimme keuzes te maken. Daarom is het belangrijk om het aspect klimaat vroegtijdig mee te nemen in het proces, ontwerp en planvorming.

De quick scan geeft geen directe oplossingen, maar schetst oplossingsrichtingen, die in het verdere planproces meegenomen kunnen worden. In onderstaande overzichtstabel is een samenvatting van de belangrijkste conclusies weergegeven.



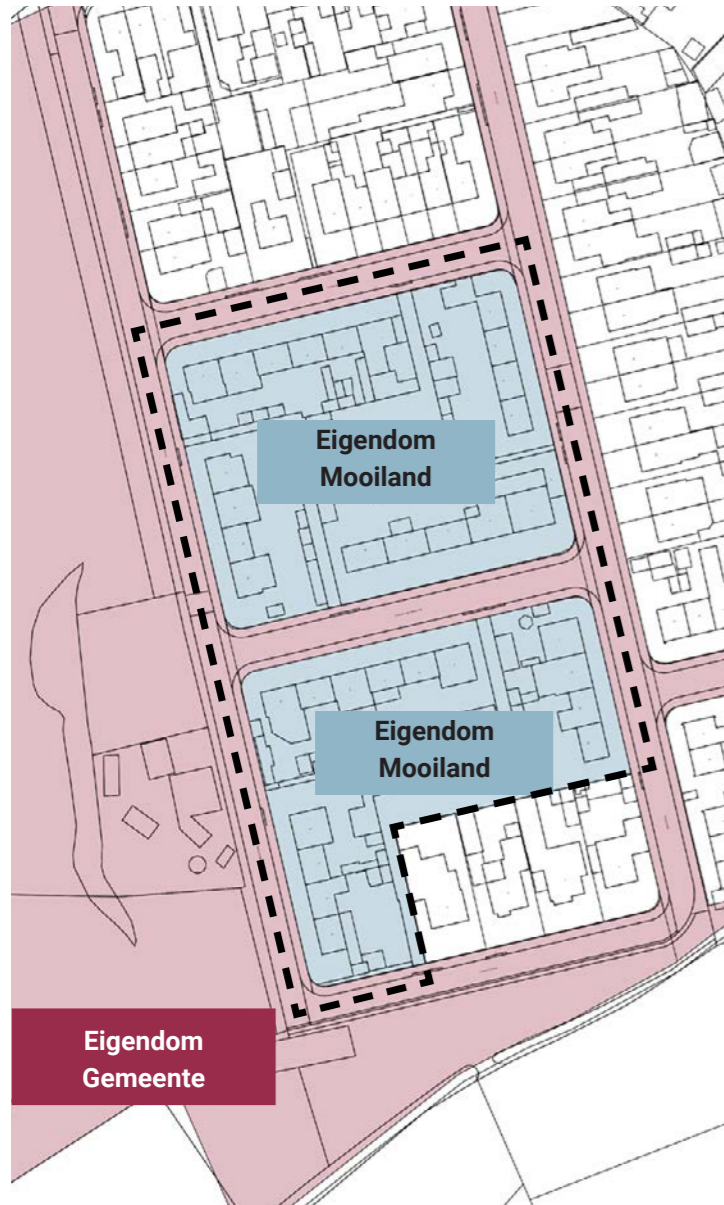
Stresstest Hitte



Stresstest Wateroverlast (bij 70mm neerslag)

Klimaataspect	Verplichtingen	Uitdagingen	Kansen
Algemeen	- Klimaat een belangrijk vereist aandachtspunt bij nieuwbouw is. Bij ieder project dient onderbouwd te worden op welke wijze het project de klimaat adaptieve ambities van de gemeente versterkt.	n.v.t.	n.v.t.
Hitte	- Temperatuuroverschrijding-juli (TOjuli)	- In het gebied wordt al veel hittestress ervaren en dit zal enkel toenemen in de toekomst - Door langdurige warmte neemt de kans zomersmog, fijnstof, allergiedagen, hittestress en burenruzies toe - Warmte leidt tot een grotere vraag naar koelte met een stijging van energieverbruik als gevolg - De kans op smeltend asfalt of zettingen bij betonnen fietspaden	- Zorg aan de zuidoost en zuidwest zijden van de gebouwen voor schaduw, weinig ramen of zonwerend glas - Situeer slaapkamers bij voorkeur aan de noordkant van de gebouwen - Creëer natuurlijke ventilatie in de gebouwen - Zet groen in voor schaduwwerking en verkoelend effect - Groene daken voor het tegengaan van hittestress - Zet halfverharding in waar mogelijk - Zorg voor een lichte kleurstelling van de gebouwen en buitenruimte
Droogte		- De GLG zakt naar verwachting met meer dan 30 centimeter - Groen op zandgronden is reeds gewend aan droogte, maar de droogte neemt nu aanzienlijk toe. Droogte leidt tot schade aan groen door het zakken van de grondwaterstand - Droogte heeft effect worteldruk van bomen op infrastructuur die meer naar de oppervlakte komen om vocht te zoeken	- Zorg voor waterinfiltratie door aanleggen groen, halfverhardingen, waterpasserende verhardingen zodat de grondwaterstanden aangevuld blijven - Kies in het beplantingsplan voor soorten die relatief goed tegen droogte kunnen
Wateroverlast	- berging van 60 mm - Hemelwater en afvalwater worden op de erfgrans gescheiden aangeleverd (Bouwbesluit).	- In het plangebied valt de te verwachte wateroverlast bij een bui van 70 mm volgens de regionale stresstest mee. De intensiteiten van de buien zullen echter door klimaatverandering enkel toenemen.	- Zet in op een verbeterd gescheiden stelsel - Zorg voor de benodigde ruimte voor de berging van water - Richt het openbare terrein klimaatadaptief in door bijvoorbeeld de wegen op één oor te leggen - Bij de aanleg van groen is het van belang dat het water ook de kans krijgt hierheen te stromen
Energietransitie	- Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) Streven: - 15,0% van de energie is opgewerkt uit duurzame bronnen (2018: 9,4%) - 20,0% reductie van de CO2-uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990 (2018: 13,8%)	n.v.t.	- Plaatsen van ramen aan de zuidzijde om het energieverbruik in de winter te verminderen - Minder ramen of schaduw aan de zuidoost en zuidwest zijden, lichte kleursamenstelling gebouwen, verblijven aan de noordzijden - Zorg voor (gemakkelijke aanleg van) elektrische oplaadpunten - Maak de aanleg van zonnepanelen op daken toegankelijk door alvast te voorzien in een elektriciteitsnetwerk richting het dak

EIGENDOMSGRENZEN



BESTEMMINGSPLAN



UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN VOOR DE ONTWIKKELING ZIJN:

- ten minste 73 woningen, bij voorkeur meer;
- alle woningen levensloopbestendig, wat wil zeggen dat deze een volledige woonprogramma op één woonlaag hebben;
- parkeervoorzieningen en bergingen zijn bereikbaar via een sociaal veilige toegang;
- ten aanzien van parkeren, voldoen aan de gemeentelijke parkeernormering;
- de ruimtelijke relatie van de buurt met het park Den Berg versterken door een groene verbinding te realiseren naar Den Berg;
- een goede ruimtelijke inpassing die aansluit bij de omgeving en waar mogelijk ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de omgeving;
- aandacht voor klimaatadaptatie, duurzaamheid, energietransitie en het vergroten van de biodiversiteit;
- voldoende waterbergingsvoorzieningen, zodat aan de waterbergingseisen van gemeente en waterschap wordt voldaan.

WONINGTYPES

VOORBEELDPLATTEGROND LEVENSLOOPEBESTENDIGE WONING



Begane grond

Eerste verdieping

BVO: 113,2 m²

GBO: 100,6 m²

VOORBEELDPLATTEGROND APPARTEMENT



BVO: 72,8 m² m² exclusief balkon

GBO: 66,0 m²

PARKEREN

BESTAANDE SITUATIE

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, en deels langs de straat. Voor parkeren op straat zijn geen parkeervakken aangeduid. Op de omliggende straten is de rijweg ongeveer 6 meter breed. Hierdoor kan er aan één zijde van de weg geparkeerd worden zonder het autoverkeer te belemmeren. (zie kaart rechts).

PARKEERONDERZOEK

In 2021 is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat er in de directe omgeving van het plangebied parkeer capaciteit aanwezig is, die kan worden ingezet ten behoeve van het plangebied.

Voor de woningen in de directe omgeving dienen er in de openbare ruimte 33 parkeerplaatsen te worden aangelegd in de toekomstige situatie. Daar tegenover staat dat er een 'restcapaciteit' is in de directe omgeving van 22 parkeerplaatsen die mogen worden meegenomen in de ontwikkeling.

PARKEERNORMEN

De gemeente Bernheze is voornemens de parkeernota te wijzigen. Met de gemeente Bernheze is afgesproken dat de parkeernormen voor de nieuwe sociale huurwoningen als volgt zijn:

grondgebonden woning: 1,6 parkeerplaats per woning

appartement: 1,1 parkeerplaats per woning



huidige situatie parkeren

■	woningen:	34
▨	eigen terrein:	11 pp
▨	parkeerhof:	29 pp

directe omgeving

■	woningen:	26
▨	eigen terrein:	26 pp

openbare ruimte

▭	langsparkeren straat:	78 pp
---	-----------------------	-------

STEDENBOUWKUNDIG PLAN - MAAIVELD

Het stedenbouwkundig plan omvat twee bouwvelden. Het zuidelijke bouwveld sluit aan op de bestaande vrijstaande woningen. In dit bouwveld zijn levensloopbestendige rijwoningen van één bouwlaag met kap gesitueerd. Aan de oost- en westzijde sluiten de rooilijnen van de bebouwing aan op de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde benadrukken we door de schuine perceelsgrens de verbinding vanaf de Sonniusstraat richting Den Berg en de speeltuin. De rij van drie woningen ligt in de zichtas van de Asterstraat.

Het noordelijke bouwveld is een appartementencomplex van twee tot drie woonlagen. Dit appartementencomplex ligt aan alle zijdes in het groen. Het sterkst is dit aanwezig aan de zuidzijde en de oostzijde. Aan de oostzijde creëren we ruimte voor een groene wadi aan de Sonniusstraat. Zo brengen we groen in de straat en gaan we hittestress tegen. Aan de zuidzijde maakt verharding (Leonardus van Veghelstraat) plaats voor een aangename groene ruimte. Dit vormt niet alleen een mooi uitzicht om aan te wonen, maar ook brengt dit het groen dieper de buurt in en biedt dit een plek om elkaar te ontmoeten.

Aan de noordzijde verbreden we het profiel van de Basilius van Bruggestraat en realiseren we haaks parkeren, dat ingekaderd is door hagen en een sterk ritme van bomen. Ook aan de Ophoviusstraat voegen we bomen toe in het straatprofiel. Ter hoogte van het appartementengebouw vindt het parkeren naast de rijbaan plaats, zodat een goede in- en uitrit naar het appartementencomplex gewaarborgd is. Een deel van het parkeren lossen we op binnen het appartementencomplex. Daarnaast is er ruimte voor een collectieve binnentuin. De appartementen hebben een balkon, een terras, of kleine tuin als buitenruimte.

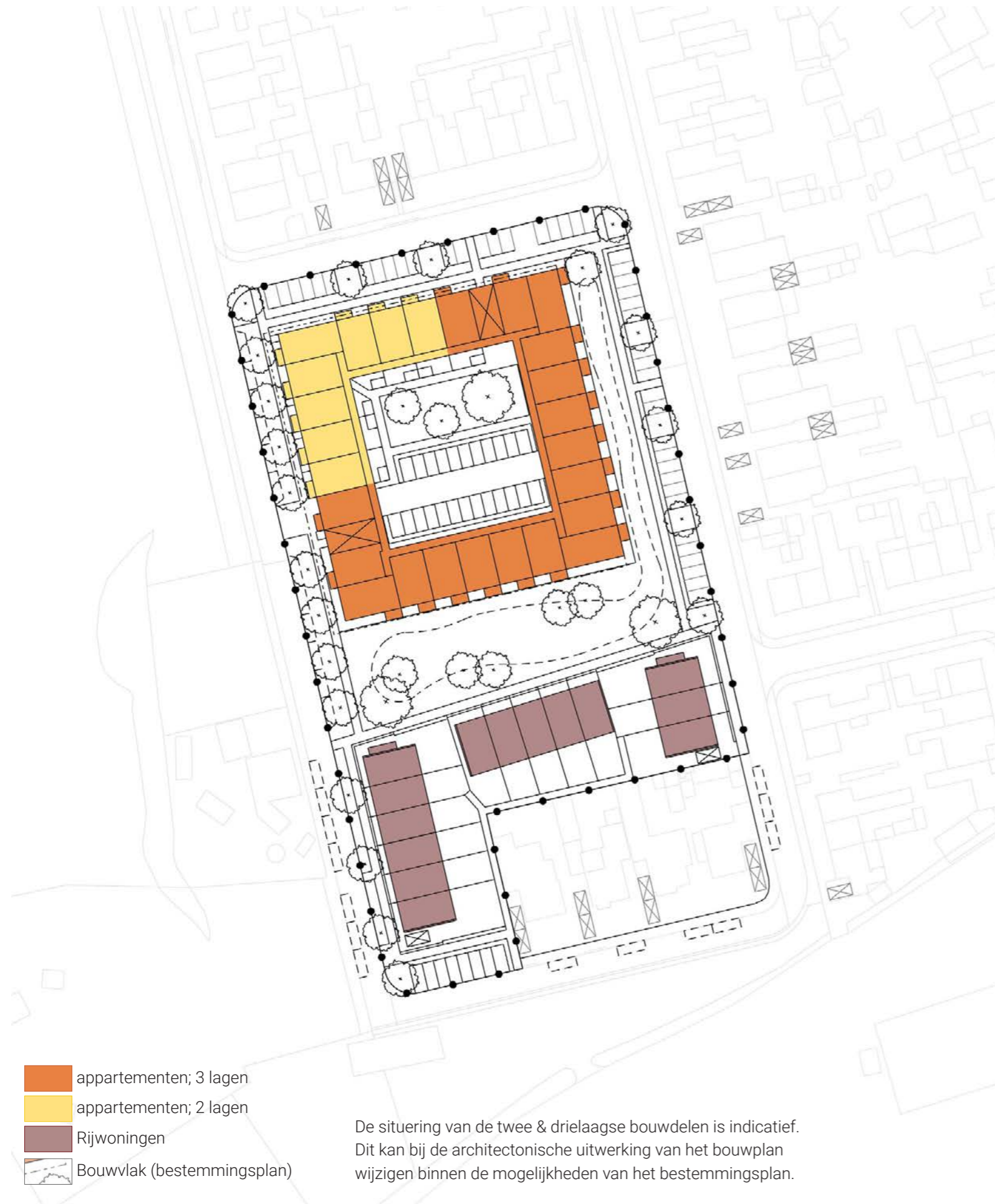
Aan de Sonniusstraat realiseren we, net als in de Basilius van Bruggestraat groene haaks parkeervakken die ingekaderd zijn met bomen en hagen. Zo is in de nieuwe situatie goed duidelijk waar parkeervakken aanwezig zijn.

Aan de zuidzijde, in de Adrianus VI straat realiseren we ook een aantal haaks parkeervakken op de kop van de nieuwe rijwoningen. Een voetpad loopt achter deze parkeervakken langs om veilige looproutes naar onder meer de speeltuin te realiseren.

Met de realisatie van 77 levensloopbestendige woningen, het toevoegen van groen met ruimte voor waterberging en bomen zorgen we voor een toekomstbestendige, klimaatadaptieve ontwikkeling en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.



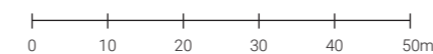
PLANKAART EN PROGRAMMA



woningtype	beuk	diepte	aantal	%	p-norm	pp benodigd
levensloopbestendig	6,3m	11,06m	14	18%	1,6	22,4
appartementen	7,2m	10,5m	63	82%	1,1	69,3
BG			19	25%		
bouwlaag 2			26	34%		
bouwlaag 3			18	23%		
extra parkeren voor omwonenden						33
totaal			77	100%		124,7

parkeren	aantal	%
privé	26	21%
parkeren in hof	24	19%
eigen terrein	2	2%
openbaar	78	62%
parkeervak (langsparkeren)	12	10%
parkeervak (haaks halfverharding)	52	41%
op straat	14	11%
in directe omgeving (volgt Mobycon)	22	17%
totaal	126	100%

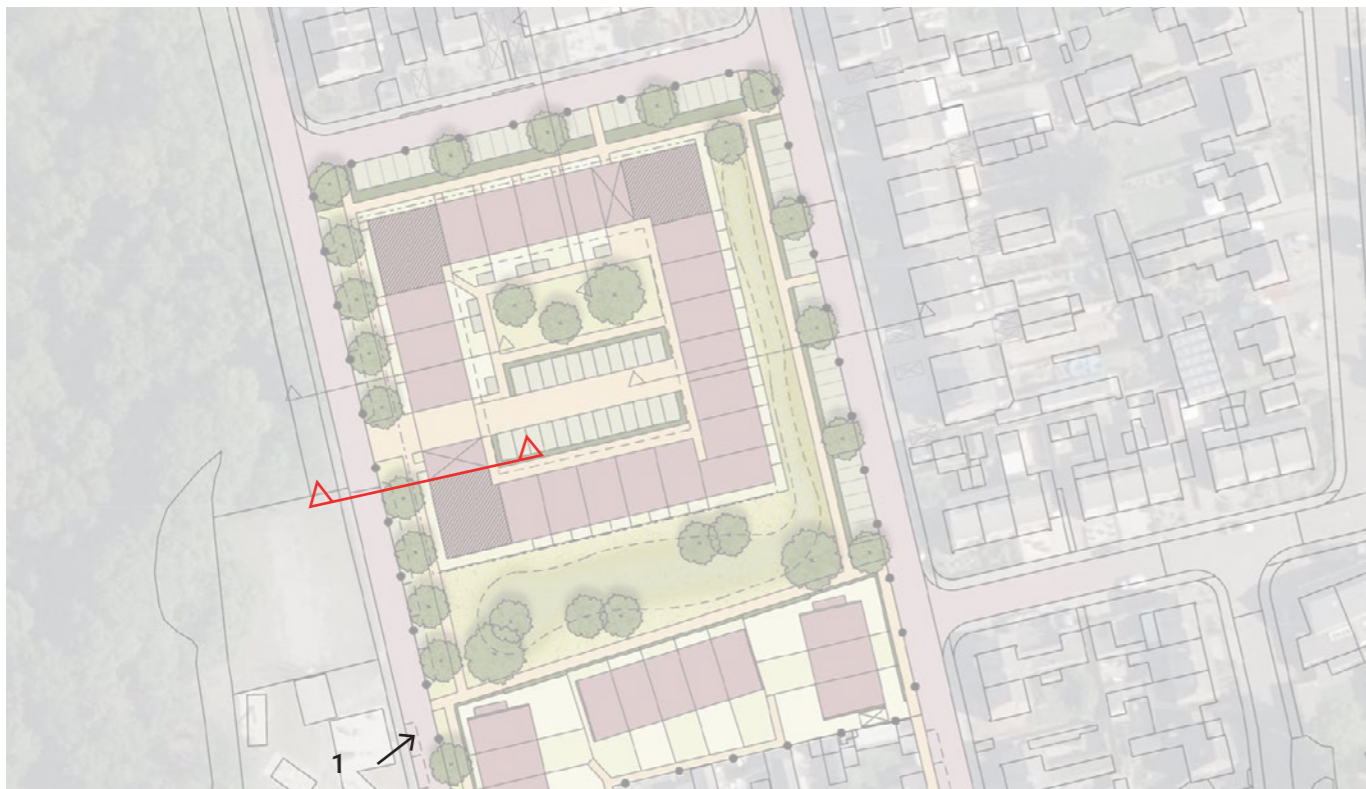
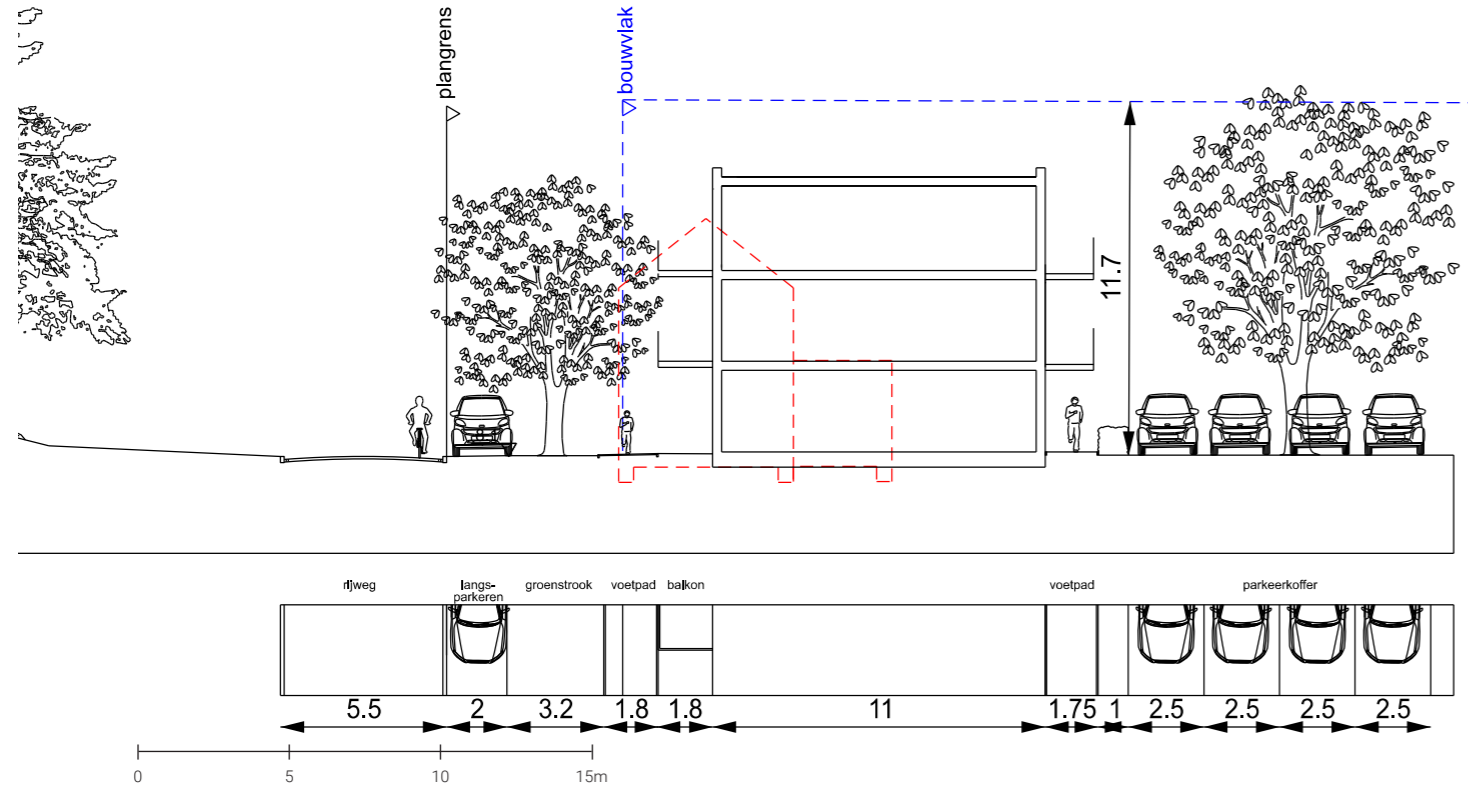
1 parkeerplaats overschot



STRAATPROFIELEN

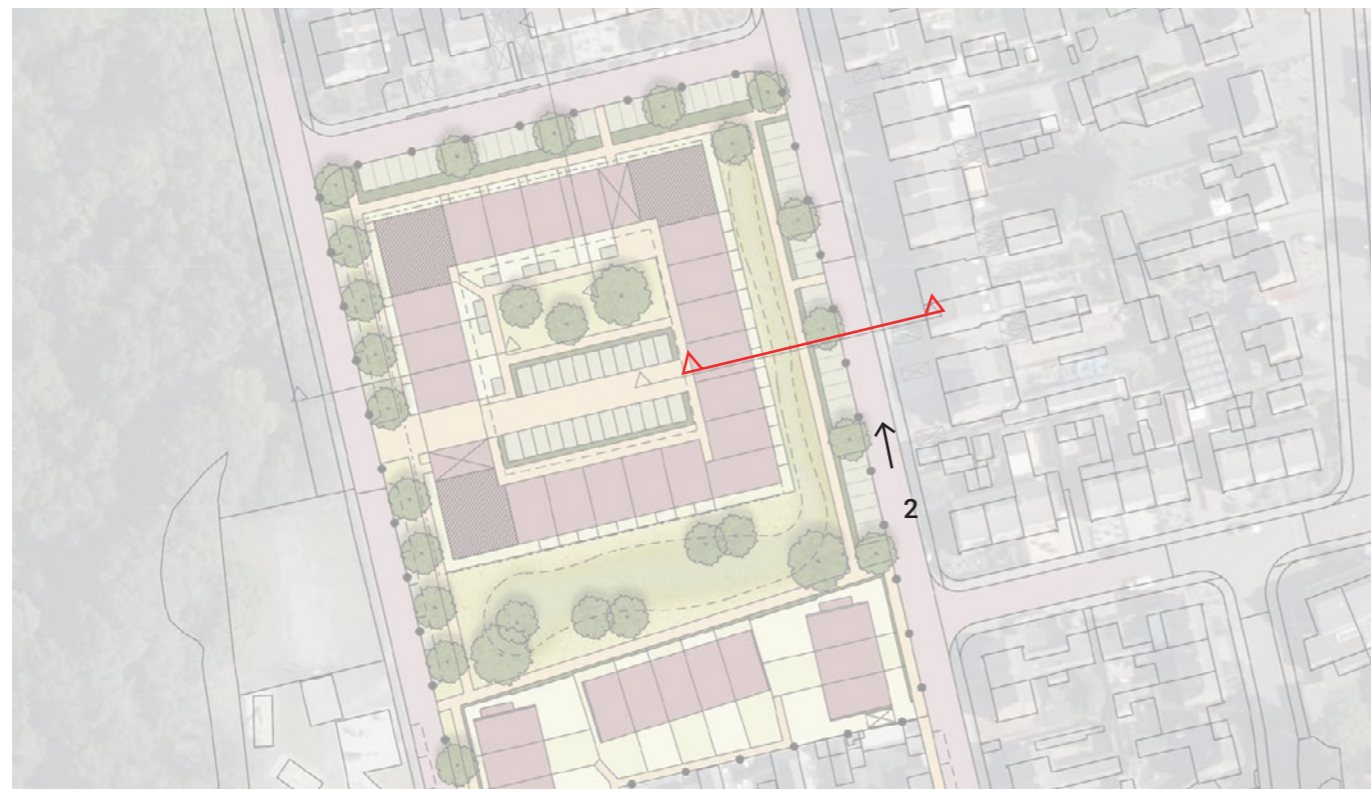
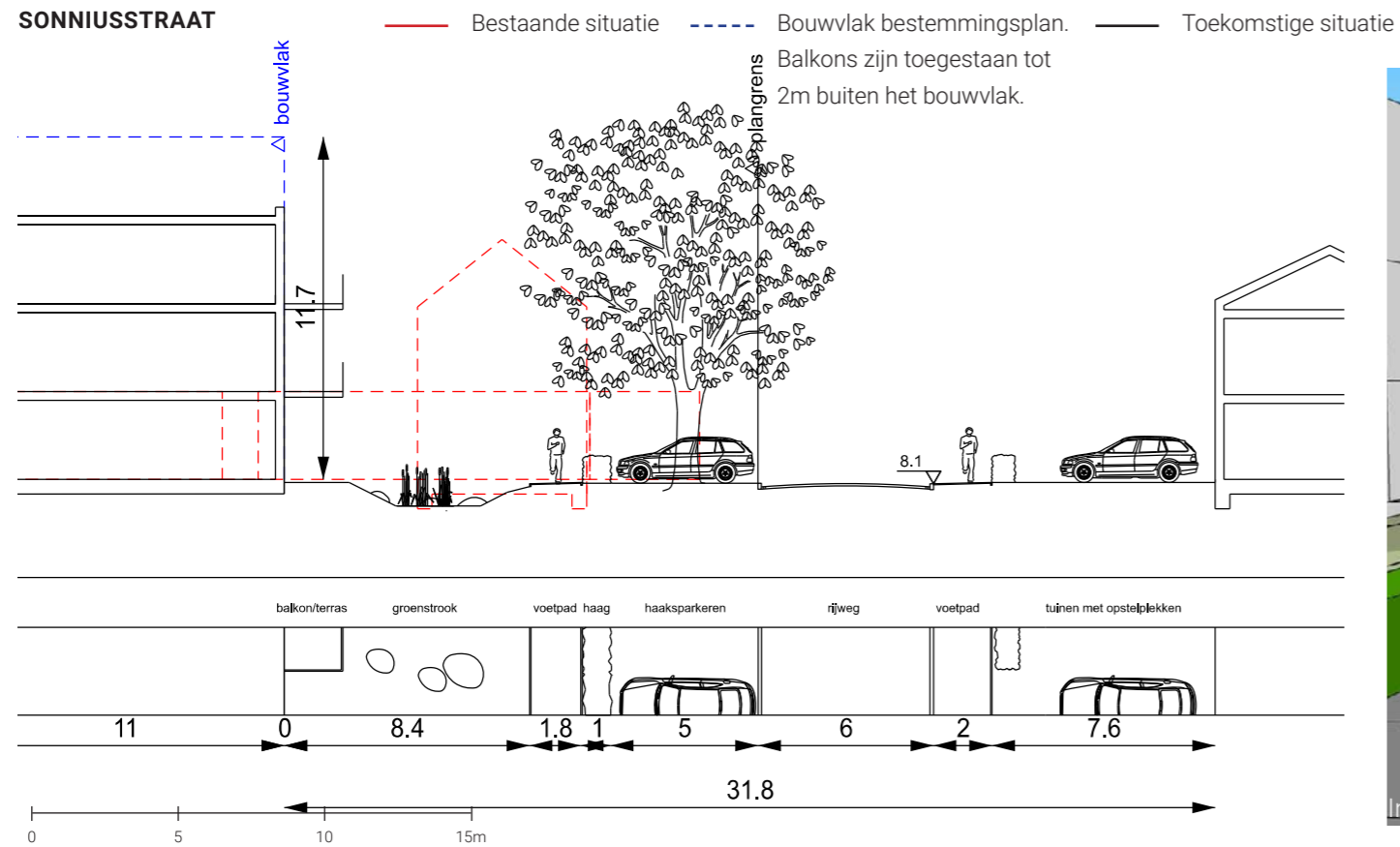
OPHOVIUSSTRAAT

— Bestaande situatie - - - - - Bouwvlak bestemmingsplan. — Toekomstige situatie
 Balkons zijn toegestaan tot 2m buiten het bouwvlak.



STRAATPROFIELEN

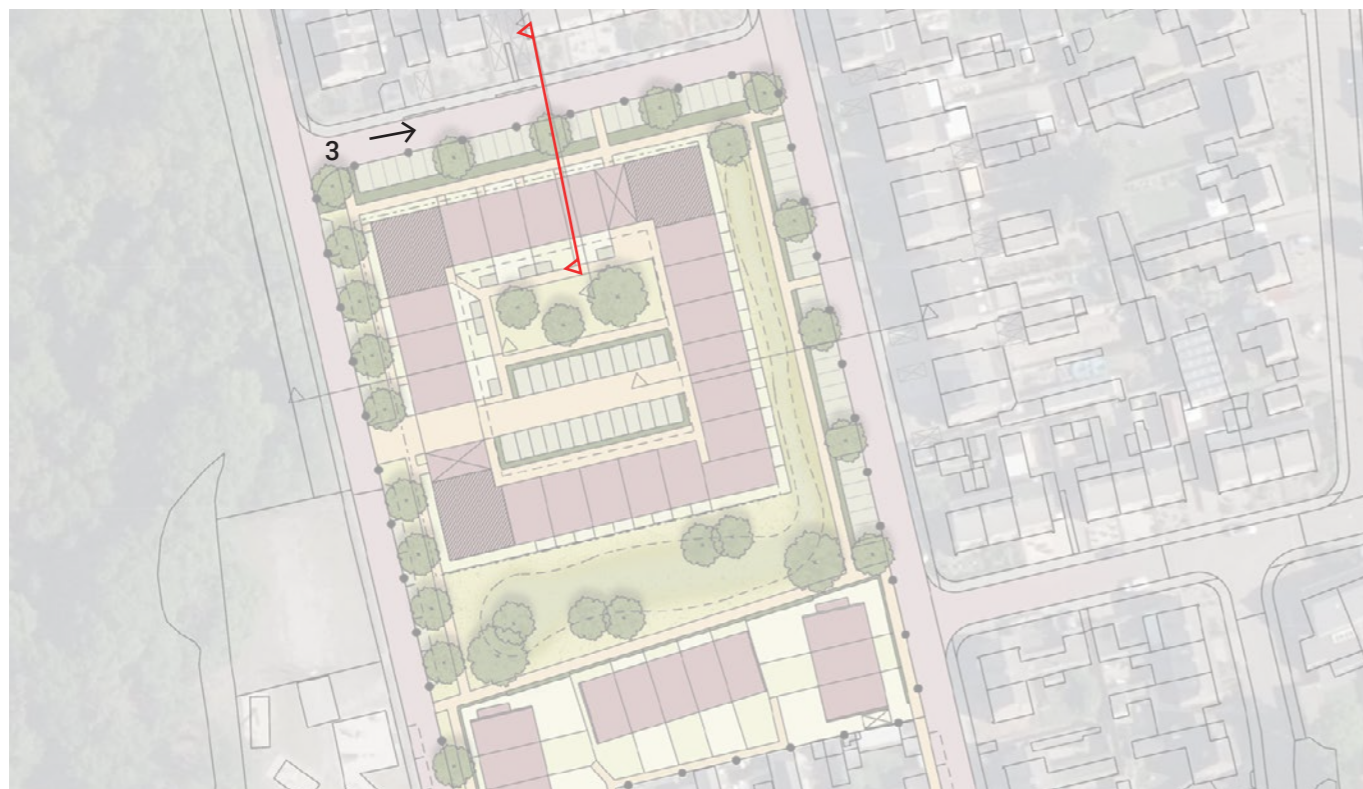
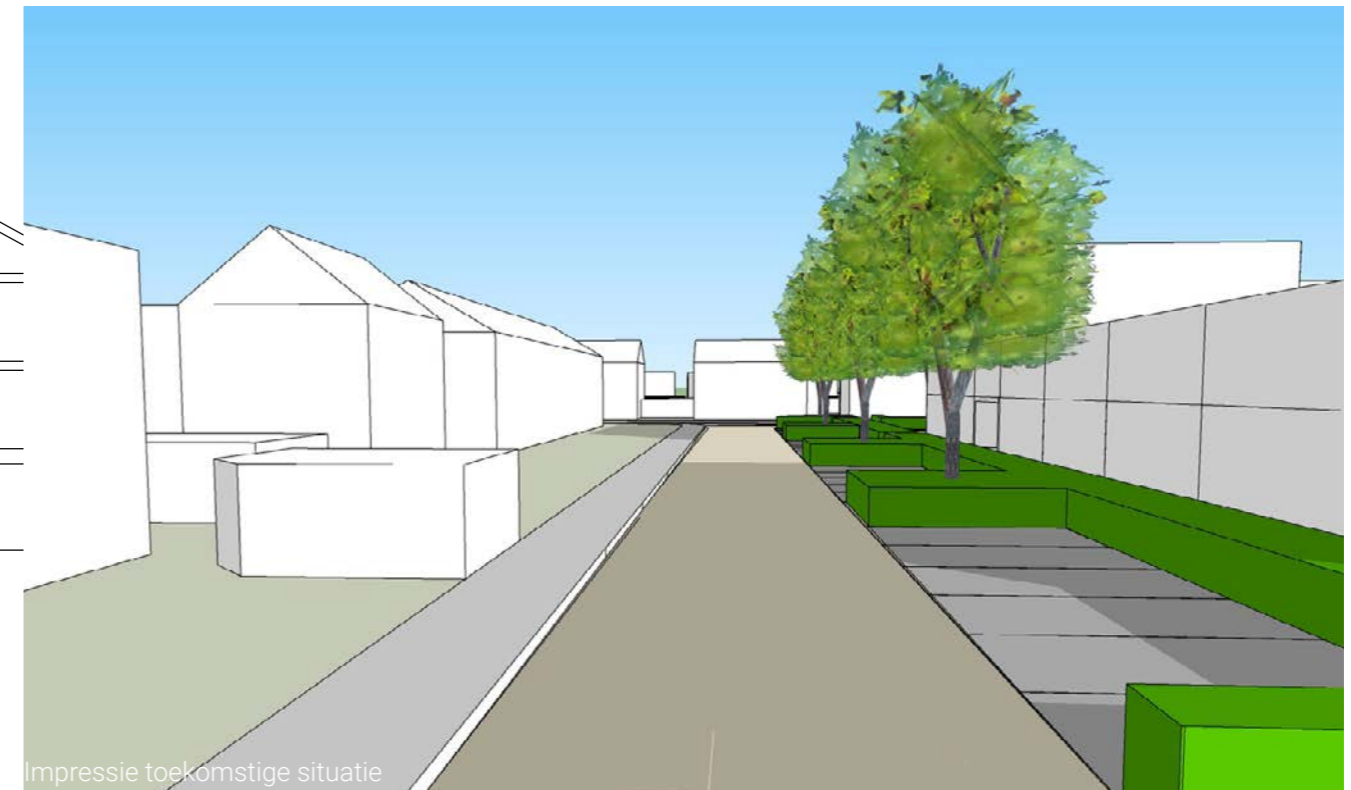
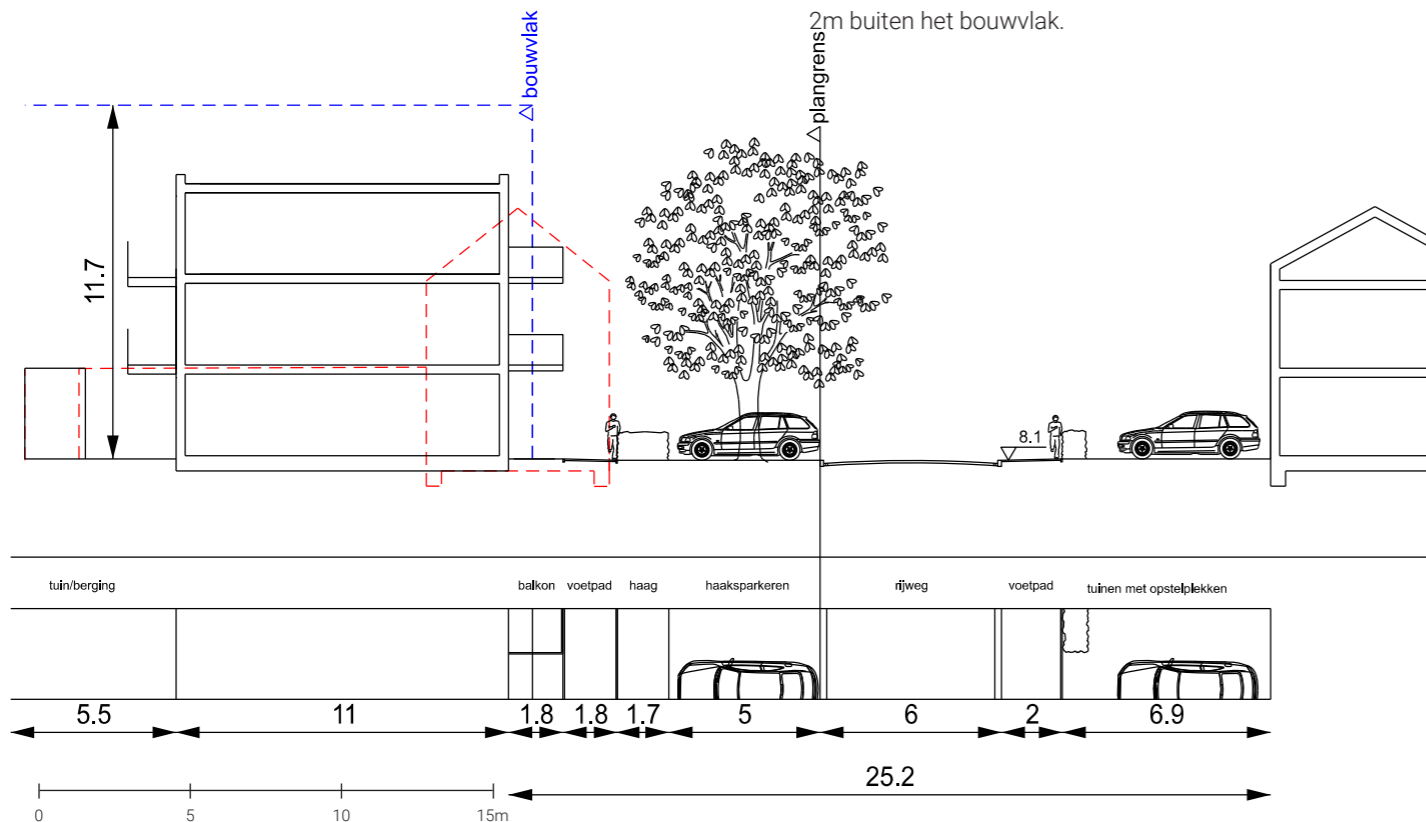
SONNIUSSTRAAT



STRAATPROFIELEN

BASILIUS VAN BRUGGESTRAAT — Bestaande situatie — Bouwvlak bestemmingsplan. — Toekomstige situatie

Balkons zijn toegestaan tot 2m buiten het bouwvlak.



IMPRESSIES



SFEER EN UITSTRALING BEBOUWING

ALGEMEEN

- De nieuwe bouwvelden verschillen van elkaar in massa. Samenhang in architectonische uitstraling is daarom gewenst. Hierin zijn samenhang in materialisatie en detaillering van belang.
- Een lichte en natuurlijke uitstraling van de nieuwe woningen staat voorop. Lichte materialen voorkomen hittestress. Ingetogen materialisatie sluit aan bij de architectuur van de bestaande woningen.
- Gebruik van het dakvlak voor zonnepanelen en/of groen wordt aangemoedigd om het duurzame karakter van de woningen gestalte te geven. Groene daken voorkomen opwarmen, dragen bij aan het langer vasthouden van water en hebben een meerwaarde voor de natuur.
- Gesloten kopgevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Gevelopeningen in kopgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn verplicht.



Woningen en appartementen vormen qua architectuur en materialisatie een samenhangende eenheid



Een transparante entree en de ritmiek van balkons zorgen voor geleding van het volume.

APPARTEMENTEN

- Voor het appartementengebouw is een verticale geleding van het volume verplicht. De vormgeving van entrees, balkons en gevelopeningen draagt bij aan de geleding van het volume.
- Een levendige plint is het uitgangspunt. Een volledig gesloten begane grond is niet toegestaan, omdat dit de sociale veiligheid ondermijnt. Bergingen, entrees en gevelopeningen dienen hiervoor te worden afgewisseld.
- Een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé is verplicht en onderdeel van het ontwerp van het gebouw. Erfafscheidingen bij de appartementen op de begane grond zijn meeontworpen met de architectuur van het gebouw.



Appartementengebouw met de voeten in het groen. In de plint is afwisseling tussen open en gesloten ruimtes.



Goede toegankelijke (fietsen)bergingen



Poort naar binnenterrein

ERFAFSCHEIDINGEN

- Bij de grondgebonden woningen is een lage haag aan de voorzijde verplicht. Aan zij- of achterkanten die grenzen aan het openbaar gebied is een hoge haag of met hедера begroeid hekwerk verplicht. Zo dragen de tuinen bij aan een groene erfafscheiding.
- Bij de appartementen is een erfafscheiding aan de buitenzijde meeontworpen met de architectuur van het gebouw. De hoogte is maximaal 1m.



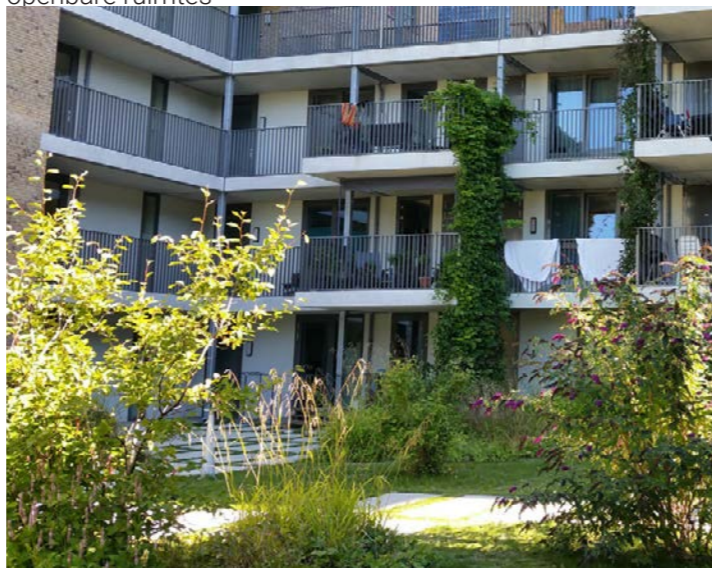
Natuurlijke afscheiding tussen meer privé buitenruimtes en openbare ruimtes



Groene lage hagen aan de voorzijde versterken het groene karakter

BINNENTUIN

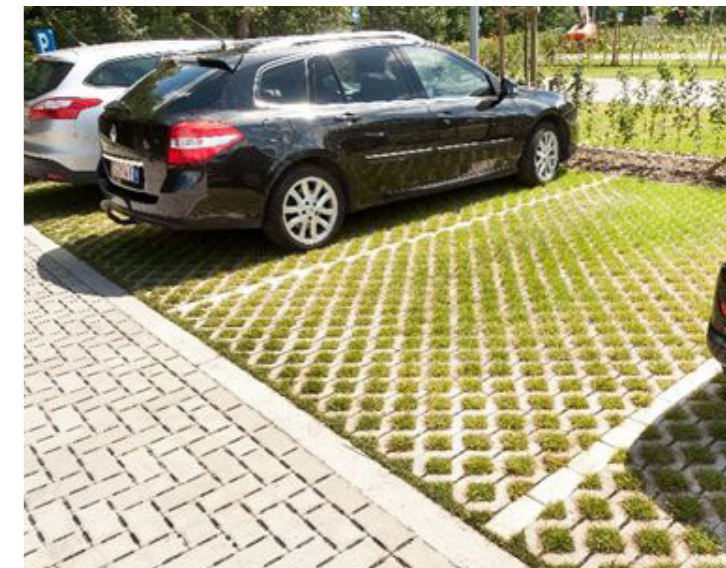
- De binnentuin vraagt om een integraal ontwerp waarin het parkeren, de collectieve groene ruimte en de privé buitenruimtes in samenhang zijn ontworpen. De binnentuin krijgt een zo groen mogelijke uitstraling.
- Bij de privé buitenruimtes is een hoge haag of met hедера begroeid hekwerk tot maximaal 1,8m hoog toegestaan om de privé buitenruimtes af te scheiden van de collectieve binnentuin.



Aantrekkelijke groene inrichting van collectieve binnentuin voor bewoners



Parkeren met groen in het binnenhof



Parkeerplaatsen in halfverharding met een groene uitstraling

OPENBARE RUIMTE

- Parkeervakken zijn bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding (gras beton) en omzoomd met een lage haag en boomvakken tussen de parkeerplaatsen.
- De groene wadi kent een licht glooiende wadi met een natuurlijke inrichting en enkele speelaanleidingen en of zit elementen.



Glooiende wadi met natuurlijke inrichting brengt groen in de buurt



Gedeeltelijk begroeide wadi draagt bij aan een natuurinclusieve inrichting.



Parkeerplaatsen met groen omzoomd



s
a
b

HEESCH, OPHOVIUSSTRAAT E.O. BIJLAGE

DATUM: 6 NOVEMBER 2023

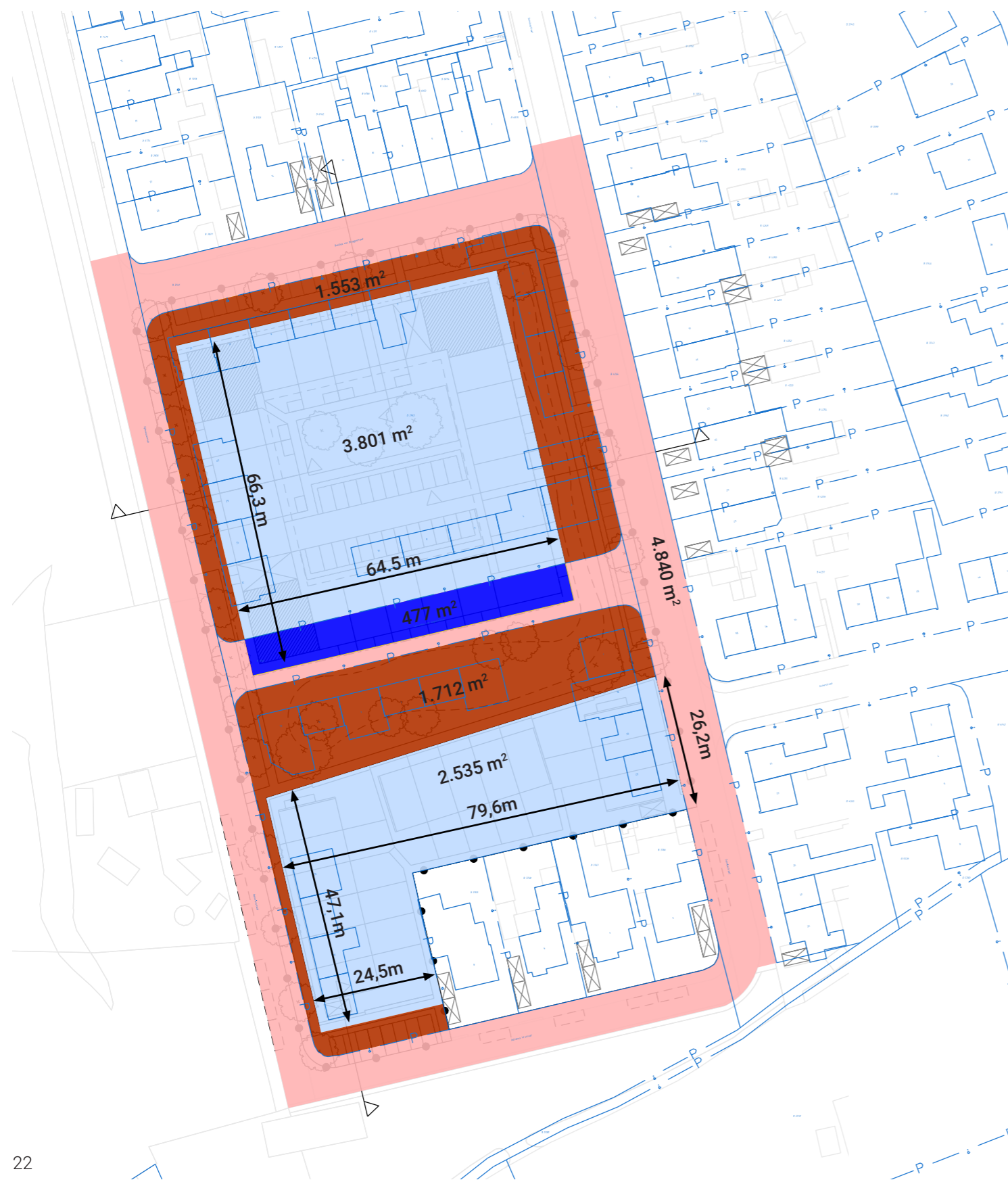
MOOILAND



BIJLAGE - VERGELIJKING KADASTRALE SITUATIE



BIJLAGE - EIGENDOMSGRENZEN



MOOILAND

- Mooiland (lichtblauw en blauw) 6.813 m²
- nu in eigendom (lichtblauw en rood): 9.601 m²
- te verwerven van Bernheze (blauw): 477 m²
- af te staan aan Bernheze (rood): 3.265 m²

GEMEENTE BERNHEZE

- gemeente Bernheze (roze en rood) 8.105 m²
- nu in eigendom (roze en blauw) 5.317 m²
- te verwerven van Mooiland (rood): 3.265 m²
- af te staan aan Mooiland (blauw): 477 m²