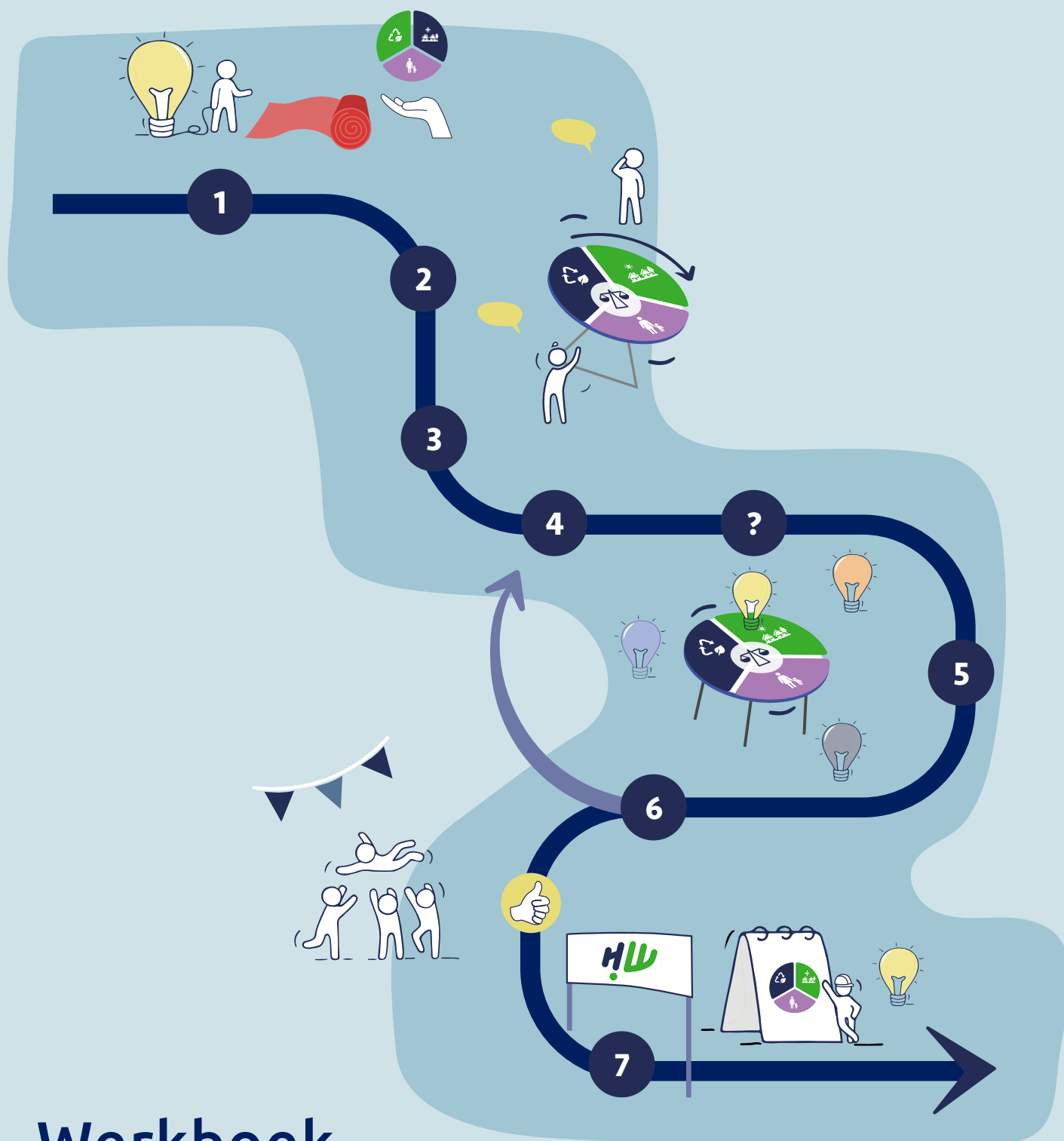


Woonbalans Hoeksche Waard



Werkboek

Versie juli 2023

Inhoudsopgave

Werkboek Woonbalans p. 4

Waarom een Woonbalans? p. 4

Aan de slag in het Werkboek p.4

Hoe werkt het? p. 5

Woonbalans: drie doelen p. 5

Uitgangspunten en ambities p. 5

Een balans bereiken p. 6

Thema's en onderwerpen p. 7

Proces voorwaarden p. 9

Stappenplan Woonbalans p. 10

Uitwerking Woonbalans p. 12

Bouwen voor de toekomst p.12

Bouwen aan vitale dorpen p.14

Bouwen voor iedereen p.16

Invulbare Woonbalans p.18



Werkboek Woonbalans

Wat goed om te horen dat u een woningbouwinitiatief heeft voor de Hoeksche Waard. De gemeente wil graag invulling geven aan de grote vraag naar woningen en vindt het belangrijk dat initiatieven aansluiten bij de ambities voor de Hoeksche Waard. Met de Woonbalans komen we samen tot een passende invulling van uw initiatief!

Waarom een Woonbalans?

Bij het uitwerken van uw initiatief maken we gebruik van de Hoeksche Waardse Woonbalans. Hierin staat concreet benoemd wat wij belangrijk vinden voor onze gemeente als het aankomt op woningbouwinitiatieven. En hoe uw initiatief invulling kan geven aan deze doelstellingen!

De Woonbalans waarborgt een gericht en inhoudelijk gesprek tussen u als initiatiefnemer en ons als gemeente. Zo zorgen we er samen voor dat het sneller duidelijk wordt waar u staat met uw initiatief.

Aan de slag in het werkboek

In dit werkboek leggen wij u uit hoe de balans van uw initiatief wordt opgemaakt. Hiervoor zullen wij eerst de werking en onderdelen van de Woonbalans toelichten. Ook ziet u het stappenplan dat u zal doorlopen wanneer wij uw initiatief hebben ontvangen.

Daarna is het tijd om aan de slag te gaan en de balans te bepalen. Vanaf bladzijde 18 kunt u het werkboek invullen met de gegevens van uw initiatief en de balans opmaken!



Hoe werkt het?

Woonbalans: 3 doelen

Voor elk woningbouwinitiatief hebben we 3 thema's met elk een eigen doelstelling:

Bouwen aan de toekomst

De ontwikkeling sluit op gebouwniveau aan bij de kansen en behoeften van de toekomst: duurzaam en aanpasbaar.

Bouwen aan vitale dorpen

De totale ontwikkeling levert qua uitstraling en maatschappelijke meerwaarde een positieve bijdrage aan het dorp.

Bouwen voor iedereen

De ontwikkeling sluit aan bij de lokale behoefte. Nu en in de toekomst.

Elk woningbouwinitiatief in de gemeente levert een bijdrage aan deze 3 thema's. De manier waarop kan verschillen per plek en per project. Voor elk van de 3 thema's is er een uitwerking met uitgangspunten en ambities. Zo worden de doelstellingen per thema zo concreet mogelijk. De slotbalans gebruiken we om samen te bepalen hoe we de 3 doelen gaan realiseren. Zo komen we tot een optimale invulling van uw initiatief!

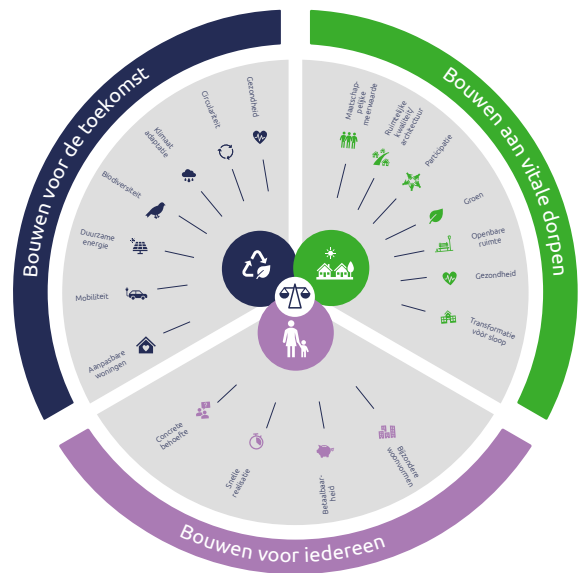
Uitgangspunten en ambities

In de Woonbalans maken we bij de beoordeling onderscheid tussen uitgangspunten en ambities. In een uitgangspunt wordt beschreven waaraan een onderwerp minimaal moet voldoen. De uitgangspunten vormen daarom de basis van de 3 thema's. De ambities bieden ruimte voor extra kwaliteit en meerwaarde. Wanneer een project invulling geeft aan de ambities, zien we dit als aanvullende meerwaarde. Een goed plan voldoet per onderwerp aan de uitgangspunten én geeft invulling aan (een gedeelte van) de ambities. Samen kijken we welke ambities het meest passend zijn bij het initiatief. Zo sturen we op een ambitieus en haalbaar plan.

Een balans bereiken

Het doel is om een ambitieus en haalbaar plan op het bord te krijgen met inachtneming van de procesafspraken en de spelregels. Het ambitieniveau van een thema wordt bepaald aan de hand van de invulling van de uitgangspunten en ambities per onderwerp. De balans kan daarom op verschillende manieren worden bereikt. Hierbij is er ruimte voor maatwerk.

De balans wordt bepaald door u als initiatiefnemer in samenspel met een “balans bepaler” vanuit de gemeente. Samen doorlopen jullie de volgende 3 stappen:



Stap 1. Onderwerpen invullen en beoordelen

Het opmaken van de balans begint bij het invullen van de onderwerpen voor elk van de 3 thema’s. Voor elk onderwerp moet afzonderlijk beoordeeld worden of er wordt voldaan aan de geformuleerde uitgangspunten en/of ambities, of juist niet.

Stap 2. Ambitieniveau van de thema’s bepalen

Elk van deze 3 thema’s moet in balans gebracht worden aan de hand van de beoordeling van de onderwerpen. Er zijn 2 thema’s met 7 onderwerpen en één thema met 4 onderwerpen. De spelregels vormen de basis voor het bepalen van het ambitieniveau. De ‘balans bepaler’ zal hier gericht op sturen.

Stap 3. De balans bepalen

De balans wordt uiteindelijk bepaald aan de hand van de uitkomsten per thema. Het plan is in balans wanneer het minimaal op één van de 3 thema’s een hoog ambitieniveau scoort en de andere thema’s een gemiddeld ambitieniveau hebben.

Uit balans?

Mocht het plan niet in balans zijn, dan bent u als initiatiefnemer aan zet om weer aan de slag te gaan met uw initiatief. De mogelijke verbeterpunten zijn duidelijk aan de hand van de score per onderwerp.

Thema’s en onderwerpen

In de Woonbalans komen 3 thema’s aan bod. Elk thema is uitgebreid met onderwerpen. Voor elk onderwerp zijn er uitgangspunten en ambities geformuleerd. Deze worden benoemd in het hoofdstuk Uitwerking Woonbalans in dit werboek.

Bouwen voor de toekomst 	De ontwikkeling sluit aan bij de kansen en behoeften van de toekomst: duurzaam en aanpasbaar.	- Aanpasbare woningen - Mobiliteit (parkeren en bereikbaarheid) - Duurzame energie - Klimaatadaptatie - Circulariteit - Biodiversiteit (op gebouwniveau) - Gezondheid (op gebouwniveau)
Bouwen aan vitale dorpen 	De ontwikkeling levert qua uitstraling en maatschappelijke meerwaarde een positieve bijdrage aan het dorp.	- Maatschappelijke meerwaarde - Ruimtelijke kwaliteit/architectuur - Participatie - Groen - Openbare ruimte; toegankelijkheid, ontmoeting, klimaatadaptatie - Gezondheid (op gebiedsniveau) - Transformatie vóór sloop
Bouwen voor iedereen 	De ontwikkeling sluit aan bij de lokale behoefte.	- Concrete behoefte - Snelle realisatie - Betaalbaarheid - Bijzondere woonvormen



Voor het gebruik van de Woonbalans hebben we 6 procesafspraken geformuleerd. Dit zijn de voorwaarden om tot een plan te komen met meerwaarde voor de Hoeksche Waard.

In het gesprek over een initiatief staan de ambities van de initiatiefnemer en de gemeente centraal. De inzet is een plan waarin een gezamenlijke ambitie is geformuleerd.

Binnen de samenwerking is er een heldere rolverdeling. De initiatiefnemer laat zijn initiatief aansluiten bij de doelen uit de Woonbalans en levert een duidelijk plan/initiatief aan. De gemeente reageert helder, tijdig, concreet en denkt mee.

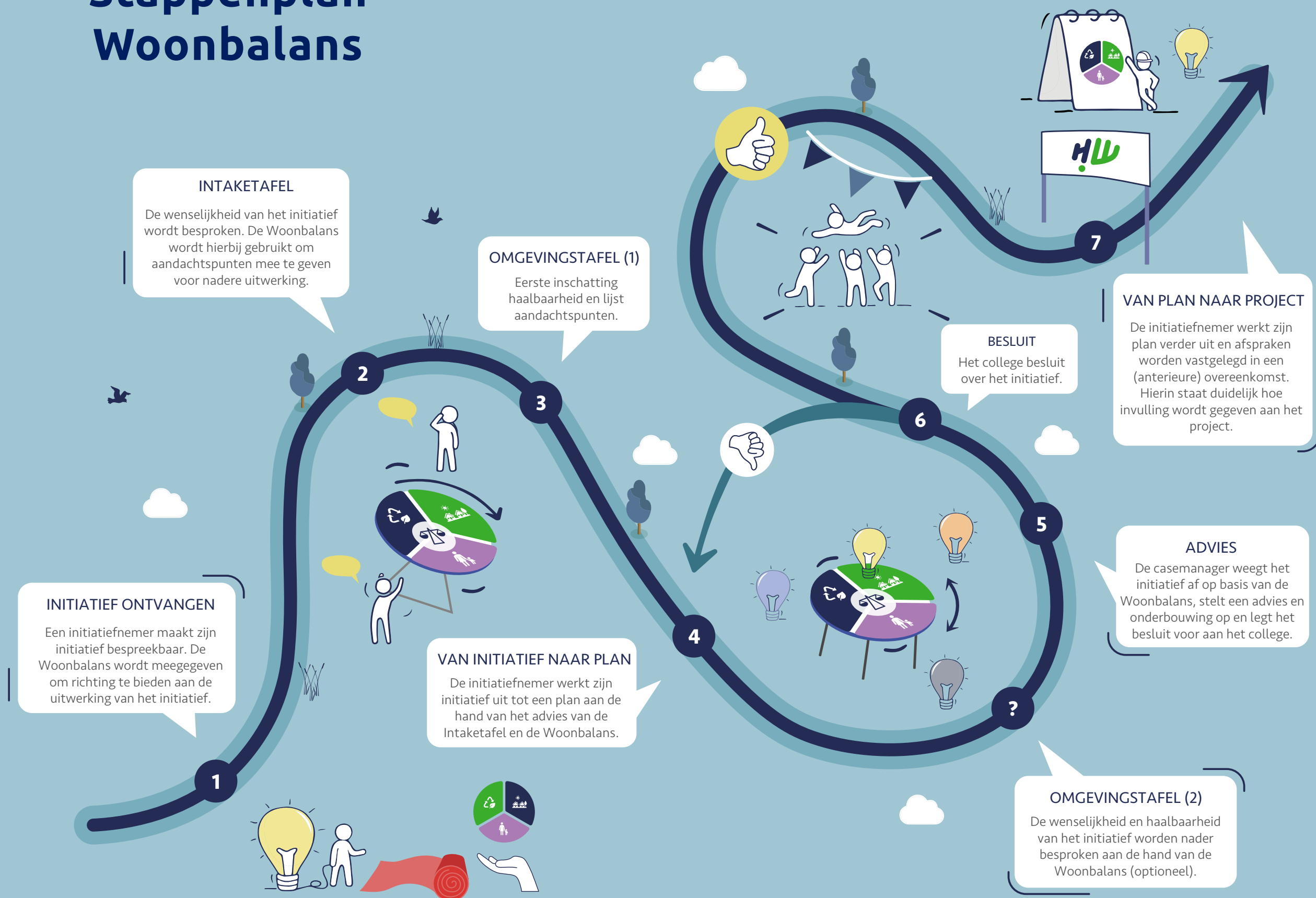
De Woonbalans gebruiken we om samen een initiatief te bespreken en vervolgens afspraken te maken over de uitwerking ervan. Deze afspraken blijven ook in het vervolg van het proces gehandhaafd. Zo borgen we dat het initiatief bijdraagt aan de 3 doelen voor de Hoeksche Waard.

Als gemeente weten we welke doelstellingen we willen bereiken. Hiervoor zijn heldere uitgangspunten bepaald. Het hangt af van het onderwerp hoe dwingend ze zijn geformuleerd. U heeft ook doelen en ambities. Het bereiken van een balans vraagt om maatwerk.

Concrete plannen dragen bij aan een helder gesprek en een snelle voortgang. Gemeente en initiatiefnemer zijn daarom in de verschillende stappen (zie stappenplan) zo concreet mogelijk over hun plannen, uitgangspunten en ambities.

Een vlot proces is in het belang van initiatiefnemer en gemeente. Daarom zit er maximaal 100 dagen tussen de binnenkomst van een initiatief en een advies aan het bestuur over het initiatief. Dit vraagt van gemeente en initiatiefnemer een proactieve houding.

Stappenplan Woonbalans



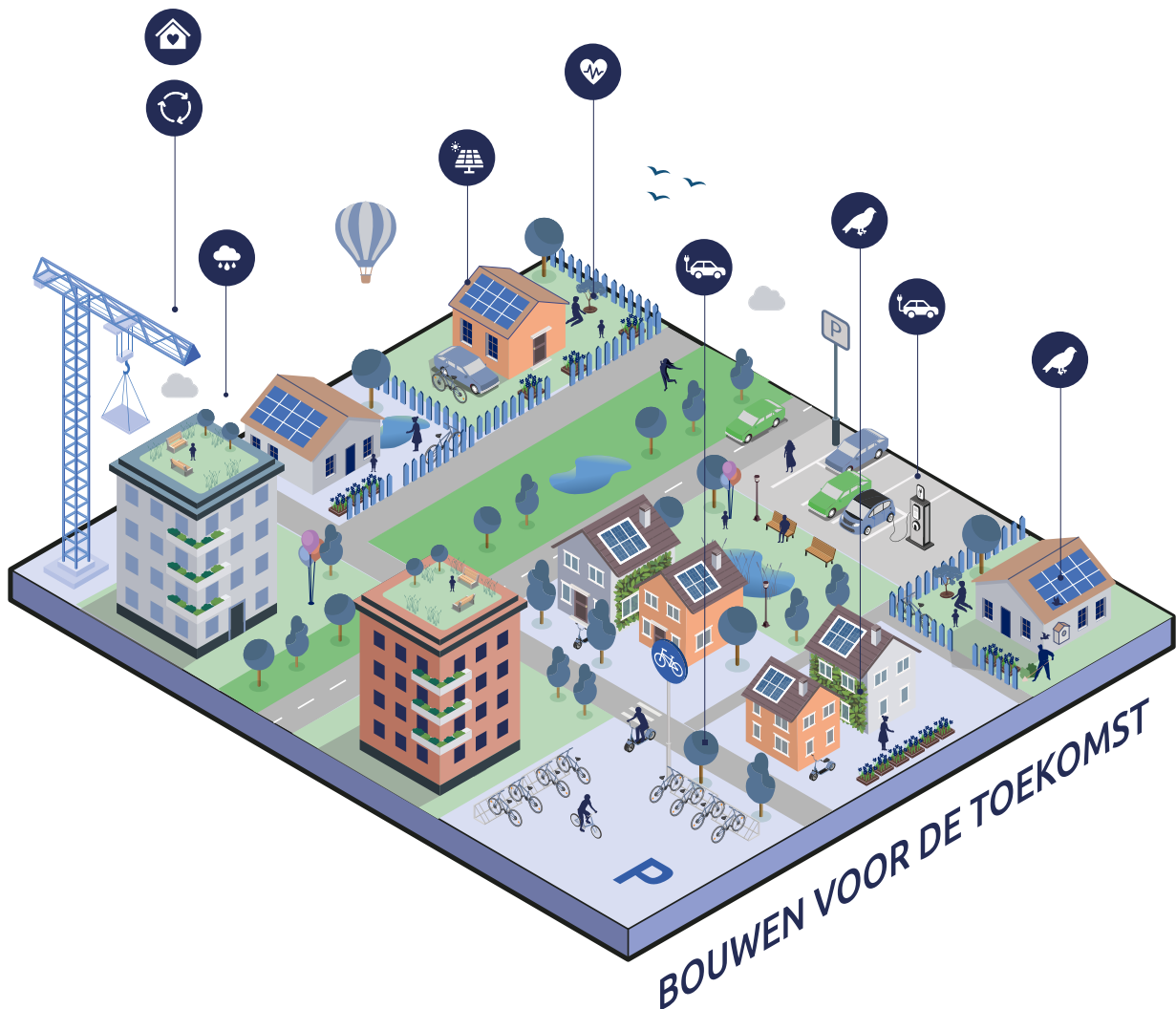
Uitwerking Woonbalans

Bouwen voor de toekomst

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Aanpasbare woningen 	Maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid.	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie - Handboek aanpasbaar bouwen
Mobiliteit 	- Er wordt een mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit toegepast. 25% van het aantal parkeerplaatsen is voorbereid om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen.	- De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. - Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen - conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een elektrisch oplaadpunt.	Parkeernota
Duurzame energie 	Nieuwe woningen worden klimaatneutraal (CO2 neutraal) gebouwd.	Nieuwe woningen worden energieneutraal gebouwd.	- Programmaplan Duurzaamheid - Regionale woonvisie - Uitvoeringsprogramma Hoeksche Waard richting energieneutraal
Klimaat-adaptatie 	Nieuwe woningen worden klimaatadaptief gebouwd aan de hand van het 'Minimaal Programma van Eisen' (Convenant Klimaatadaptief Bouwen).	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	- Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Programma van eisen Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Klimaatadaptatiestrategie (in ontwikkeling)
Biodiversiteit 	- Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). - Groen op en/of rond het huis levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.	Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	Lokaal beleid biodiversiteit (in ontwikkeling)
Circulariteit 	- Er wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen (aan de hand van ladder van recycling). - Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Hoeksche Waard
Gezondheid en veiligheid 	- De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte. - De ontwikkeling draagt in grote mate bij aan de fysieke en sociale veiligheid van bewoners.	Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	- Kernwaarden gezonde leefomgeving - Kernwaarden veiligheid (Veiligheidsregio's) - Visie externe veiligheid



De ontwikkeling sluit aan bij de kansen en behoeften van de toekomst: duurzaam en aanpasbaar.

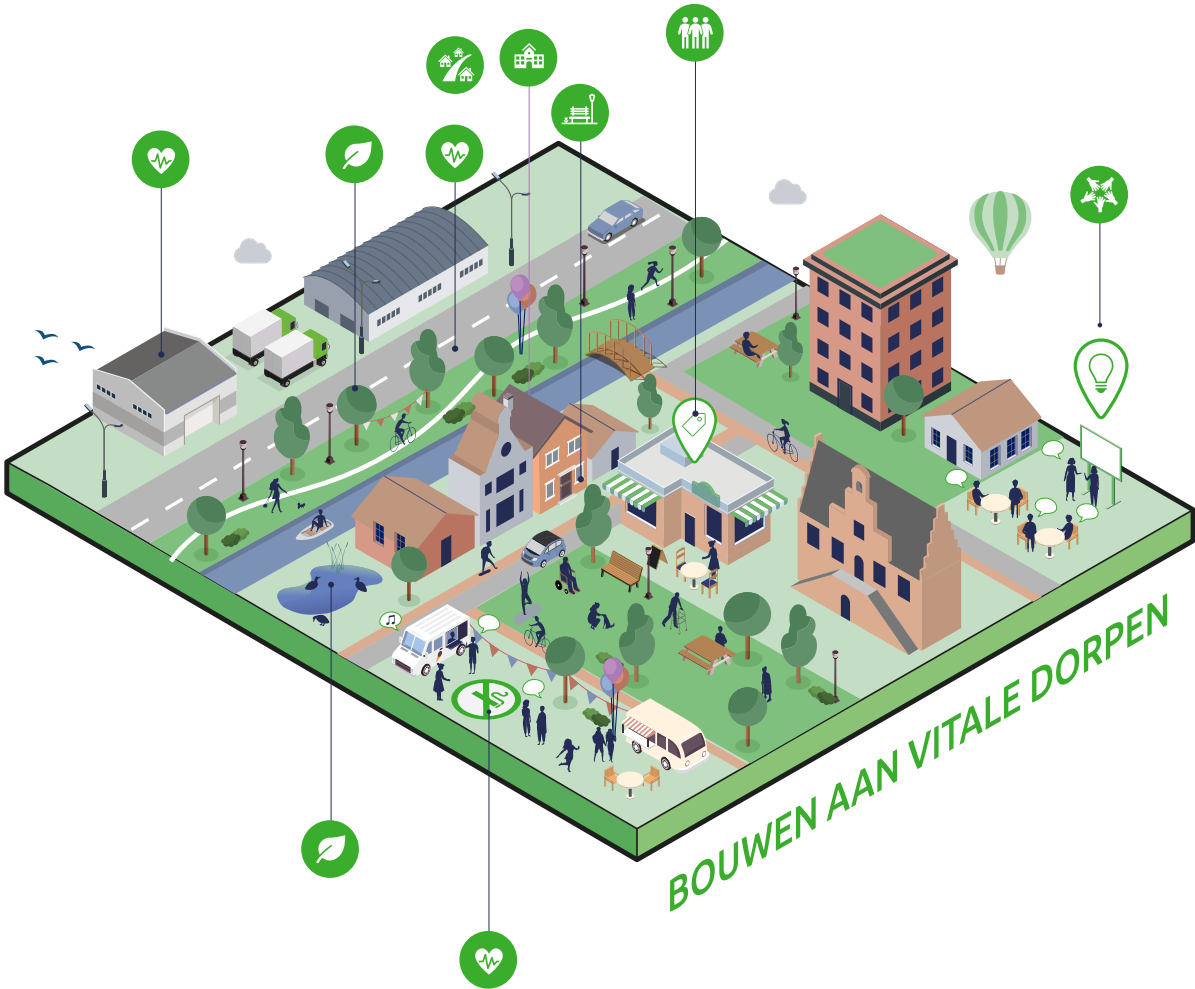


Bouwen aan vitale dorpen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Maatschappelijke meerwaarde 	De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen, het stimuleren van ontmoeting en het bijdragen aan detailhandel en (innovatieve) bedrijvigheid.	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	- Omgevingsvisie - Uitvoeringskader Wonen
Ruimtelijke kwaliteit/architectuur 	- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	- Omgevingsvisie/gebiedsprofiel Hoeksche Waard - Nota ruimtelijke kwaliteit
Participatie 	Het plan is ontwikkeld in co-creatie met de omgeving.	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven.	Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven
Groen 	- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het rooien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Bomenverordening en -lijst
Openbare ruimte 	De openbare ruimte is levensloopbestendig, stimuleert ontmoeting/beweging/spelen en is duurzaam (onder andere klimaatadaptief) ingericht.	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	- Visie WWZ - Kernwaarden gezonde leefomgeving
Gezondheid en veiligheid 	(Semi-) publieke ruimtes zijn rookvrij. - Fietsen en lopen worden gestimuleerd.	- Druk verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid op.	Kernwaarden gezonde leefomgeving
Transformatie vóór sloop 	Transformatie/benutten van eventuele bestaande gebouwen wordt onderzocht. Ook bij niet-monumentale panden.	- Benutten van bestaande (kenmerkende) bebouwing ten behoeve van transformatie. - Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen. - Bebouwing aangewezen als monument wordt zoveel mogelijk behouden en beschermd.	- Woonvisie - Erfgoedbeleid - Erfgoedverordening



De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de omgeving: uitstraling en maatschappelijke meerwaarde.



Bouwen voor iedereen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Concrete behoefte	- De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte. - De doelgroep(en) worden betrokken bij de ontwikkeling van het woonproduct (woning en omgeving).	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteaming en het lokaal inventariseren van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt.	- Woonvisie - Behoefteraming provincie en gemeente
Snelle realisatie	De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van innovatieve technieken/materialen/concepten.	- De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. - In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	Woonvisie
Betalbaarheid	- De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. - Er worden financieringsinstrumenten ingezet zoals erfpacht en koopstart. - De betaalbaarheid van het woonproduct wordt voor de lange termijn geborgd.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Woonvisie
Bijzondere woonvormen	- Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie. - De ontwikkeling is/bevat een innovatieve/collectieve woonvorm voor ouderen en/of kwetsbare groepen. - De ontwikkeling voorziet in een tijdelijk initiatief om te voorzien in de woonbehoefte (onder andere flexwonen).	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens.	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie



De ontwikkeling sluit aan bij de lokale behoefte.



Invulbare Woonbalans

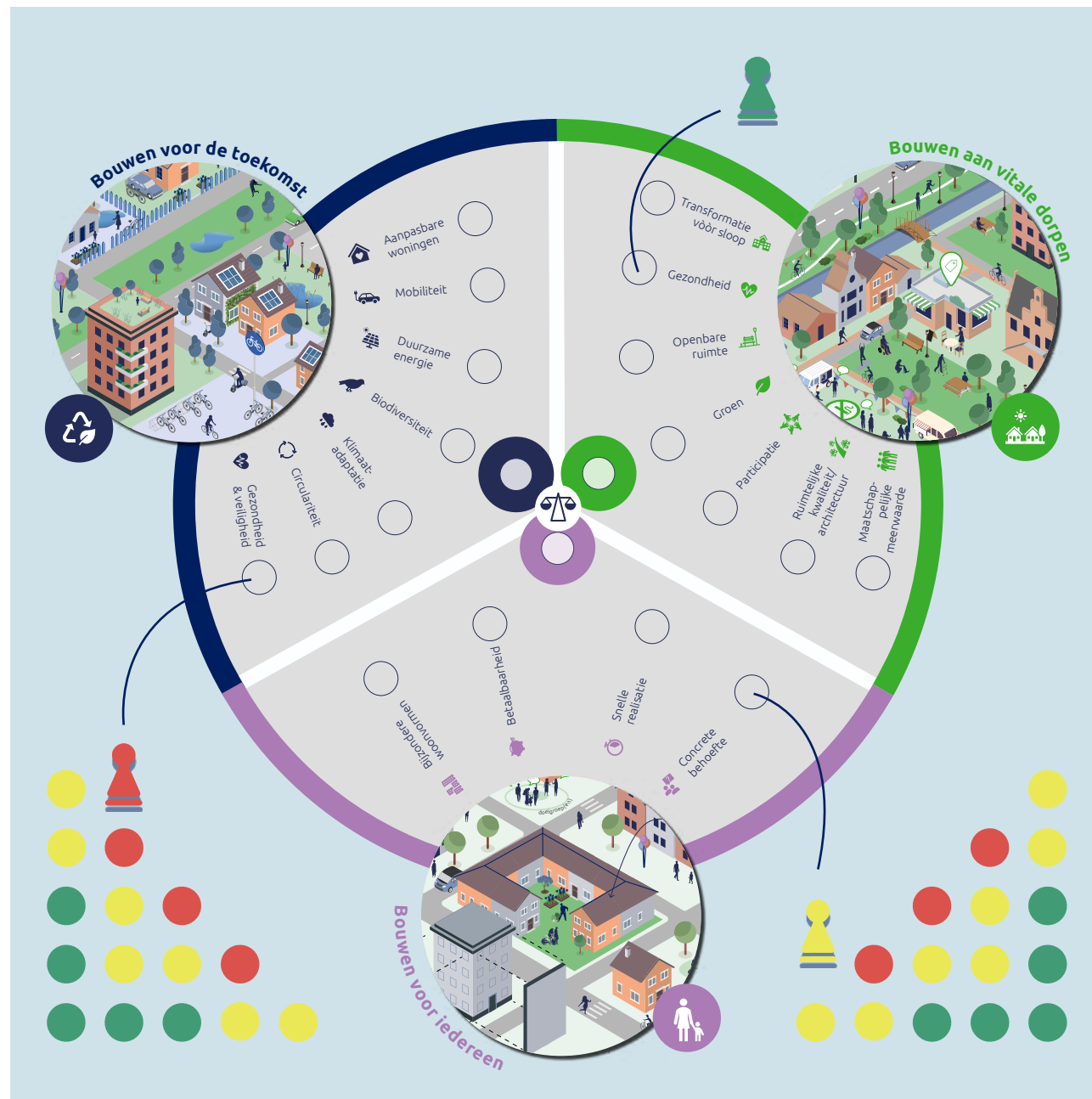
De Woonbalans invullen

In dit werkboek kunt u aan de slag met het invullen van de Woonbalans. Start met invullen van de onderwerpen. Hiervoor vindt u op de volgende pagina's invulbare tabellen per thema. Voor elk onderwerp kunt u aangeven hoe uw initiatief invulling geeft aan de uitgangspunten en/of ambities. Daarna kunt u aan de hand van de spelregels de balans opmaken in het invulbare spelbord op pagina 26. De invulbare woonbalans sluit af met een

concluderend advies over de wenselijkheid en haalbaarheid van uw initiatief. De 'balans bepaler' verzorgt deze informatie.

Uit balans?

Mocht het plan niet in balans zijn, dan bent u als initiatiefnemer aan zet om weer aan de slag te gaan met uw initiatief. De mogelijke verbeterpunten zijn duidelijk aan de hand van de score per onderwerp.



Onderwerpen invullen en beoordelen

ambities	uitgangspunten	geen ambitie/uitgangspunt
Vervult uw initiatief één of meerdere van de genoemde ambities? Of worden de ambities zelfs overtroffen in uw initiatief?	Vervult uw initiatief al de genoemde uitgangspunten?	Vervult uw initiatief geen van de genoemde ambities of uitgangspunten?
Bovengemiddeld	Gemiddeld	Onvoldoende

Ambitieniveau van de thema's bepalen

Thema's met 7 onderwerpen

Bovengemiddeld



Minimaal 3 onderwerpen scoren bovengemiddeld. Maximaal één onderwerp scoort onvoldoende, gecompenseerd door een extra bovengemiddelde score op een ander onderwerp.

Gemiddeld



Maximaal één onderwerp scoort onvoldoende

Onvoldoende



Twee of meer onderwerpen scoren onvoldoende.

Thema met 4 onderwerpen

Bovengemiddeld



Minimaal 2 onderwerpen scoren bovengemiddeld. Maximaal één onderwerp scoort onvoldoende, gecompenseerd door een extra bovengemiddelde score op een ander onderwerp.

Gemiddeld



Maximaal één onderwerp scoort onvoldoende en wordt gecompenseerd door een extra bovengemiddelde score op een ander onderwerp.

Onvoldoende



Eén of meer onderwerpen scoren onvoldoende.

De balans bepalen

Minimaal één thema scoort bovengemiddeld.

Overige thema's dienen gemiddeld of bovengemiddeld te scoren.

Thema's mogen geen onvoldoende scoren.



Het initiatief

Titel initiatief



E. van Loonstraat, Mijnsheerenland

Korte toelichting

Een ontwikkeling van 39 woningen op de huidige agrarische akker aan de E.van Loonstraat. Dit restperceel is ingeklemd tussen wijken uit de jaren '70 aan de oost en westkant, Aan de noordzijde is de locatie begrensd met de nieuwbouw op de locatie van de voormalige school. Aan de zuidzijde door het park.

Projectontwikkelaar Kroon & De Koning heeft een voorlopig plan gemaakt met ruimte voor rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn geschikt voor verschillende groepen woningzoekenden: starters, gezinnen en ouderen

Onderwerpen invullen en beoordelen

Bouwen voor de toekomst



Bouwen aan vitale dorpen



Bouwen voor iedereen



Bouwen voor de toekomst

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Aanpasbare woningen 	Maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid.	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie - Handboek aanpasbaar bouwen
Mobiliteit 	- Er wordt een mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit toegepast. 25% van het aantal parkeerplaatsen is voorbereid om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen.	- De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. - Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen - conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een elektrisch oplaadpunt.	Parkeernota
Duurzame energie 	Nieuwe woningen worden klimaatneutraal (CO2 neutraal) gebouwd.	Nieuwe woningen worden energieneutraal gebouwd.	- Programmaplan Duurzaamheid - Regionale woonvisie - Uitvoeringsprogramma Hoeksche Waard richting energieneutraal
Klimaat-adaptatie 	Nieuwe woningen worden klimaatadaptief gebouwd aan de hand van het 'Minimaal Programma van Eisen' (Convenant Klimaatadaptief Bouwen).	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	- Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Programma van eisen Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Klimaatadaptatiestrategie (in ontwikkeling)
Biodiversiteit 	- Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). - Groen op en/of rond het huis levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.	Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	Lokaal beleid biodiversiteit (in ontwikkeling)
Circulariteit 	- Er wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen (aan de hand van ladder van recycling). - Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Hoeksche Waard
Gezondheid en veiligheid 	- De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte. - De ontwikkeling draagt in grote mate bij aan de fysieke en sociale veiligheid van bewoners.	Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	- Kernwaarden gezonde leefomgeving - Kernwaarden veiligheid (Veiligheidsregio's) - Visie externe veiligheid

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoteerde ambities of uitgangspunten.

ambities	uitgangspunten	toelichting
	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	Onze woningen zijn op elk moment in de toekomst aanpasbaar en zijn gemaakt om langdurig te staan. Ze worden volgens woonkeur ontwikkeld.
25% van het aantal parkeerplaatsen wordt voorbereid op elektrisch laden. Mobiliteitsoplossingen zijn in dit soort kleine kernen niet reëel is onze visie op basis van gesprekken met exploitanten.	De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. - Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen - conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een	Bereikbaarheid door aansluiting op infrastructuur is geborgd. - Wandel en fietspaden verbinden langzaamverkeer - Openbaar vervoer zijn haltes gesitueerd op de Raadhuislaan/Provinciale weg waar heel Mijsheerenland gebruik van maakt. - Fietsparkeren op eigen grond. - 2^1 / vrijstaande woningen laadpunten. - deel ppl in openbaar van voorbereid met
	Nieuwe woningen - krijgen de optie - energieneutraal te worden gebouwd.	Vanwege hoge terugleverkosten vinden wij dat kopers hiervoor moeten kiezen. Geluiden uit de markt zijn dat kopers panelen nu afschakelen of verwijderen. Dus liever genoeg dan teveel, tenzij
	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	Er wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.
- Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). - Groen op en/of rond het huis	Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	
Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	
De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte.	Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	Elke woning heeft een eigen tuin en een relatie tot publiek groen.

Bouwen aan vitale dorpen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Maatschappelijke meerwaarde 	De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen, het stimuleren van ontmoeting en het bijdragen aan detailhandel en (innovatieve) bedrijvigheid.	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	- Omgevingsvisie - Uitvoeringskader Wonen
Ruimtelijke kwaliteit/ architectuur 	- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/ het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	- Omgevingsvisie/ gebiedsprofiel Hoeksche Waard - Nota ruimtelijke kwaliteit
Participatie 	Het plan is ontwikkeld in co-creatie met de omgeving.	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven.	Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven
Groen 	- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/ of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/ biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het rooien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Bomenverordening en -lijst
Openbare ruimte 	De openbare ruimte is levensloopbestendig, stimuleert ontmoeting/beweging/spelen en is duurzaam (onder andere klimaatadaptief) ingericht.	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	- Visie WWZ - Kernwaarden gezonde leefomgeving
Gezondheid en veiligheid 	(Semi-) publieke ruimtes zijn rookvrij. - Fietsen en lopen worden gestimuleerd.	- Druk verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid op.	Kernwaarden gezonde leefomgeving
Transformatie vóór sloop 	Transformatie/benutten van eventuele bestaande gebouwen wordt onderzocht. Ook bij niet-monumentale panden.	- Benutten van bestaande (kenmerkende) bebouwing ten behoeve van transformatie. - Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen. - Bebouwing aangewezen als monument wordt zoveel mogelijk behouden en beschermd.	- Woonvisie - Erfgoedbeleid - Erfgoedverordening

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoteerde ambities of uitgangspunten.

ambitie	uitgangspunten	toelichting
De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen,	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	De omgeving van de wijk krijgt een nieuwe verbinding met het park aan de Binnen Maas. In de kom bij het water wordt een speelplek toegevoegd, in de hof ambiëren we een petanque tussen de bomen. Daarmee wordt ontmoetings tussen verschillende leeftijden gestimuleerd.
- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/ het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	De ontwikkeling maakt een overgang tussen de aanliggende wijk en het park aan de Binnen Maas. De agrarische akker wordt bebouwd met een wijk die een eigen karakter heeft tussen eerdere toevoegingen aan Mijnsheerenland met hun eigen karakter.
	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven	De omgeving wordt met geïnformeerd en geraadpleegd inloopbijeenkomsten mbt hun zorgen en wensen.
- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/ of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/ biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het rooien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Aanwezig groen is een akker, met enkele fruitbomen en een bomenrij. De te rooien bomen worden meer dan gecompenseerd in het plan; daarmee wordt het park verlengd. De waterpartij wordt vergroot; planten die worden toegepast door Volker Wessels ondernemingen zijn in beginsel inheems.
De openbare ruimte is levensloopbestendig, stimuleert ontmoeting/beweging/spelen	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	Woonprogramma is rond 2 publieke ruimtes gesitueerd. Doel is hier een speeltuin in de zuidelijke kom te leggen en we hebben de ambitie om in de noordelijke hof een Petanque te situeren
Fietsen en lopen worden gestimuleerd	- Druk verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid	Fietsen en rondlopen wordt gestimuleerd met nieuwe groene langzaamverkeerverbindingen tussen de aanliggende woonwijken en het park. Er zijn geen gebouwde publieke ruimtes
Transformatie/benutten van eventuele bestaande gebouwen wordt onderzocht. = Niet aanwezig	Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen.	Buiten beschouwing laten, want geen sprake van te transformeren opstallen.

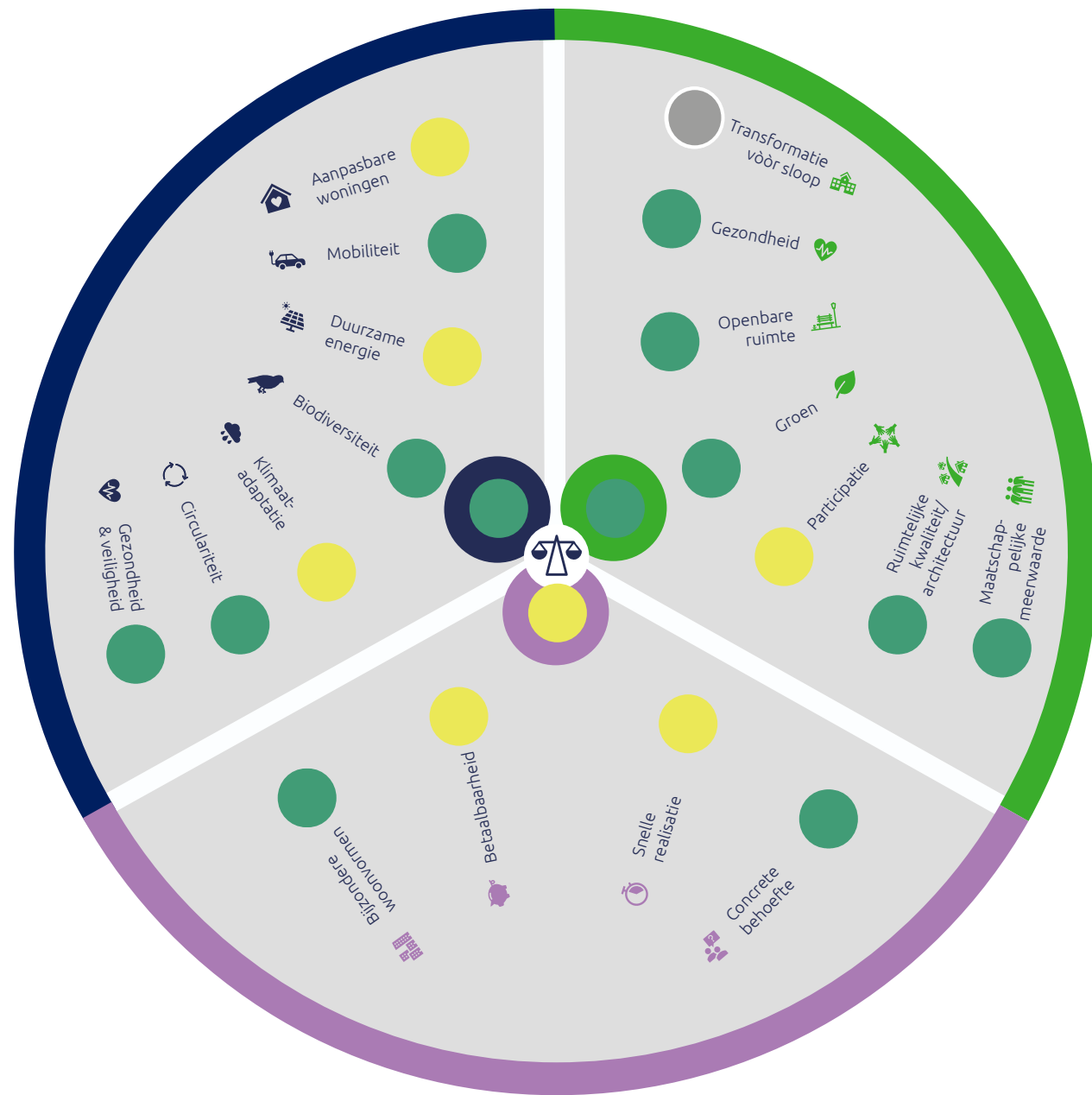
Bouwen voor iedereen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Concrete behoefte 	- De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte. - De doelgroep(en) worden betrokken bij de ontwikkeling van het woonproduct (woning en omgeving).	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteaming en het lokaal inventariseren van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt.	- Woonvisie - Behoefteraming provincie en gemeente
Snelle realisatie 	De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van innovatieve technieken/materialen/concepten.	- De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. - In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	Woonvisie
Betaalbaarheid 	- De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. - Er worden financieringsinstrumenten ingezet zoals erfpacht en koopstart. - De betaalbaarheid van het woonproduct wordt voor de lange termijn geborgd.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Woonvisie
Bijzondere woonvormen 	- Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie. - De ontwikkeling is/bevat een innovatieve/collectieve woonvorm voor ouderen en/of kwetsbare groepen. - De ontwikkeling voorziet in een tijdelijk initiatief om te voorzien in de woonbehoefte (onder andere flexwonen).	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens.	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoteerde ambities of uitgangspunten.

ambities	uitgangspunten	toelichting
De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte.	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteaming en het lokaal inventariseren van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woninmarkt.	In beginsel is het plan gebaseerd op gemeentelijk beleid; het aantal levensloopbestendige woningen is vergroot. Ook worden deze in de koopsfeer gebracht ipv de sociale huur. Dit beide nav vragen bij de inloopbijeekomst.
De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van conceptwoningen.	De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	We beoogen een snelle doorloop van het proces binnen de planologische kaders zodat we bij 1e gelegenheid na onherroepelijk in verkoop kunnen en kunnen realiseren. Kostenverhaal wort gedekt in anterieure overeenkomst.
De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Dit plan voldoet al met minder dan 40 woningen aan de uitgangspunten
Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie.	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens	Dit plan voldoet al met minder dan 40 woningen aan de uitgangspunten en bedient starters, gezinnen en ouderen alswel mensen met een kleine beurs (sociaal).

Titel initiatief



Klik op de grijze vlakken om van kleur te veranderen.
Klik op "Esc" om na rood weer naar grijs, groen of geel te gaan.



Korte toelichting:

Conclusie en advies



Is het initiatief wenselijk?

Ja

Ja, mits

Nee

Want...



Is het initiatief haalbaar?

Ja

Ja, mits

Nee

Omdat...

Samenvattende advies

