

6 maart 2026

Terugkoppeling op online ontvangen reacties n.a.v. de inloopbijeenkomst van 10 december 2025 over Munnikenkamp en MFA Elshout.

Inleiding

Op woensdag 10 december 2025 presenteerden Whoon en de gemeente Heusden de eerste ideeën en schetsen voor het project Munnikenkamp, inclusief de plannen voor de MFA in Elshout. Inwoners konden na deze presentatie reageren via een online reactieformulier. We bedanken iedereen die dit formulier heeft ingevuld. We waarderen het dat zoveel vragen en opmerkingen met ons zijn gedeeld.

In dit document staat een overzicht van alle antwoorden op de vragen die via het formulier zijn binnengekomen. Veel inwoners stelden vragen over dezelfde onderwerpen. Daarom hebben we de reacties gebundeld en samengevat. Alle antwoorden zijn anoniem weergegeven. Zowel de opmerkingen over Munnikenkamp als over de MFA zijn in dit overzicht opgenomen.

Munnikenkamp Elshout

Parkeren in Munnikenkamp

De nieuwe woonwijk Munnikenkamp zorgt zelf voor voldoende parkeerplaatsen en voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeren wordt zoveel mogelijk bij elkaar geplaatst in zogenaamde 'parkeerkoffers'. Daarbij wordt ook gekeken naar ruimte voor openbare laadpalen voor elektrische auto's.

Er is geen autoverbinding mogelijk tussen de Norbertijnerstraat en Munnikenkamp. Daardoor zorgt de nieuwe wijk niet voor extra parkeerdruk in de bestaande straten. In Munnikenkamp worden in de basis geen parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners van omliggende straten.

Er zijn zorgen gedeeld over de huidige parkeerdruk in de Norbertijnerstraat. De gemeente is hierover in gesprek. Ook is de suggestie gedaan om in Munnikenkamp extra parkeerruimte te maken voor de Norbertijnerstraat. In het plan is hier op dit moment geen rekening mee gehouden. Het idee wordt bekeken en onderzocht op ruimtelijke mogelijkheden, financiële haalbaarheid en of het past binnen de plannen voor de nieuwe wijk.

Bereikbaarheid en veiligheid van het plan

Munnikenkamp krijgt aansluitingen op de Wolfshoek en op de Th. Rijkenstraat. De nieuwe wegen worden ingericht als 30-km-zone en zijn bedoeld voor de ontsluiting van de wijk. Daarnaast komen er veilige wandel- en fietspaden, zodat de wijk goed bereikbaar is voor langzaam verkeer.

Bij de uitwerking van het plan wordt ook gekeken naar de bereikbaarheid van Elshout als geheel. Daarbij is er onder andere aandacht voor de kruising bij de D'Oultremontweg en de Spoorlaan. Verkeersveiligheid speelt hierbij een belangrijke rol.

Er komen in Munnikenkamp voldoende verbindingen voor langzaam verkeer. Dat betekent dat er veilige wandel- en fietsroutes worden aangelegd, zodat de wijk goed bereikbaar is vanuit de rest van Elshout.

Er is een suggestie gedaan voor een voetgangersbrug ter hoogte van de waterzuivering. Op die plek wordt voor de MFA een (auto-)verbinding met de Wolfshoek gemaakt, waarbij tevens ook aandacht is voor een goede en veilige verbinding voor voetgangers en fietsers.

Groen en spelen in Munnikenkamp

In Munnikenkamp komen voldoende groenvoorzieningen. Dit gebeurt volgens de gemeentelijke groennorm, zodat er genoeg ruimte blijft voor bomen, planten en ander groen. Waar mogelijk worden bestaande bomen behouden, al is dat helaas niet overal haalbaar. Dit wordt verder uitgewerkt zodra de stedenbouwkundige plannen definitief worden.

Er wordt gekeken naar geschikte plekken voor speelmogelijkheden in de wijk. Daarbij gaat het om locaties die veilig, toegankelijk en passend zijn binnen de inrichting van het gebied. De suggestie om ook speelvoorzieningen te maken voor mindervalide kinderen wordt breder meegenomen in de plannen voor Elshout.

De aangrenzende sloot:

Er zijn reacties binnengekomen over het behoud van de sloot op de huidige plek. Deze wens wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Samen met het waterschap Aa en Maas wordt bekeken of de watergang kan blijven liggen waar hij nu ligt, of dat verplaatsing nodig is. Daarbij worden alle ingekomen reacties zorgvuldig meegewogen.

Gebruik sloot in de Wolfshoek:

De sloot langs de Wolfshoek speelt een belangrijke rol bij het opvangen van regenwater. Het water dat op de weg valt, wordt hiernaartoe afgevoerd en dat blijft ook in de nieuwe situatie nodig.

Samen met het waterschap Aa en Maas wordt onderzocht op welke manier deze waterbergende functie het beste kan worden ingepast in het nieuwe plan. Daarbij wordt ook bekeken of de watergang op de huidige plek kan blijven liggen of dat een andere ligging beter past binnen de inrichting van de wijk.

Het karakter van de Wolfshoek:

Bij de ontwikkeling van Munnikenkamp wordt zorgvuldig gekeken naar inpassing van de bestaande wijk, waaronder de bestaande woningen aan de Wolfshoek. Nieuwe woningen worden met de voorzijde naar de Wolfshoek gericht, waarbij gekeken wordt naar behoud van het karakter van de straat.

Groenstrook achter de Th. J. Rijkenstraat:

We onderzoeken de mogelijkheid om de strook grond tussen de woningen aan de Th.J. Rijkenstraat en het kassenbedrijf mee te nemen in de ontwikkeling van Munnikenkamp. Als de grond kan worden meegenomen, biedt dat kansen voor een nette en praktische inrichting die goed aansluit op de omgeving.

Woningaanbod, inrichting van de wijk en afweging van wensen en reacties uit de omgeving

In Munnikenkamp komt een gevarieerd aanbod aan woningen. Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen, doorstromers en senioren. Er komen passende woningen voor senioren, maar de exacte vorm en aantallen

staan nog niet vast. Dit hangt onder andere af van de vraag vanuit de markt. Deze levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor ouderen met alle functies op de gelijkvloerse begane grond en mogelijk één of twee kamers op de verdieping.

De wijk moet voldoen aan de regionale afspraken over woningbouw door voldoende sociale huurwoningen (30%), betaalbare koop- en goedkope koopwoningen te realiseren. Tevens sluiten we aan op onze woonzorgvisie met levensloopbestendige woonvormen.

Daarnaast komen er ook tweekappers en vrijstaande woningen. Door deze mix ontstaat een wijk waar veel verschillende inwoners kunnen (blijven) wonen.

Er is een groot woningtekort in de gemeente Heusden. De ontwikkeling van Munnikenkamp moet helpen om dit tekort te verkleinen. Het exacte aantal woningen staat nog niet vast, maar gezien de grootte van het gebied gaat het om circa 300 woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemeentelijke groennorm, zodat er een goede balans blijft tussen woningen, groen en openbaar gebied.

Voor appartementen wordt zorgvuldig bekeken hoeveel lagen mogelijk zijn en waar dit kan komen te staan. Daarbij wordt rekening gehouden met de omgeving, zoals bestaande woningen, ruimte voor groen en voldoende parkeerplaatsen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden verschillende belangen en ideeën afgewogen. Er zijn reacties binnengekomen over de wens voor meer groen of een openbare parkeervoorziening achter de Norbertijnerstraat, en over de plek van een mogelijk appartementengebouw. Ook zijn er suggesties gedaan voor een andere opzet van de wijk, zoals het werken met hofjes.

In de proefverkaveling zijn meerdere mogelijkheden onderzocht, waaronder varianten met verschillende woonvormen en indelingen. Daarbij is gekeken naar cultuurhistorie, de spreiding van woningtypen en de inpassing in de omgeving. Ook wordt rekening gehouden met de privacy van bestaande bewoners. De drie gepresenteerde stedenbouwkundige varianten zijn bedoeld als 'praatprenten' om reacties op te halen, zodat duidelijk wordt welke wensen en zorgen er leven.

Alle ingekomen reacties worden zorgvuldig meegenomen in het vervolg van het planproces en de verdere uitwerking van het stedenbouwkundigplan. Daarbij wordt steeds gekeken naar wat ruimtelijk mogelijk is, wat past binnen de woningopgave en welke keuzes bijdragen aan een toekomstbestendige en leefbare wijk.

Projectontwikkelaar Whoon schakelt architecten in om de ontwerpen van de woningen verder uit te werken. Welke architecten dit worden, is nog niet bekend. Belangrijk is dat de woningen passen bij het karakter van Elshout. Zodra er meer duidelijk is over de ontwerpen, wordt dit via de nieuwsbrief gecommuniceerd.

De woningen worden in fases gebouwd en verkocht. Zo komen er niet te veel woningen tegelijk op de markt en krijgen inwoners van Elshout de kans om in het eigen dorp te blijven wonen of terug te keren.

Mogelijkheden zelfbouwkavel:

In Munnikenkamp worden geen zelfbouwkavels aangeboden. De woningen in deze wijk worden ontworpen en gebouwd door de projectontwikkelaar. Zo worden er naast rij- en hoekwoningen ook tweekappers en vrijstaande woningen gerealiseerd.

Bij het maken van de plannen wordt rekening gehouden met de woonwensen van verschillende doelgroepen, waaronder senioren, gezinnen en starters.

Whoon Projectontwikkeling heeft contact met de eigenaren van alle percelen die nodig zijn voor de ontwikkeling van Munnikenkamp. Bij interesse in de verkoop van grond kan contact worden opgenomen met een marktpartij, zoals ontwikkelaar Whoon, of met de gemeente. Zij kunnen aangeven welke mogelijkheden er zijn.

Bouwverkeer:

Tijdens de bouw wordt een duidelijke en veilige bouwroute door de gemeente en de ontwikkelaar vastgesteld, zodat de overlast voor omwonenden zo klein mogelijk blijft. Helemaal voorkomen van bouwverkeer kan helaas niet, maar er wordt wel actief gestuurd op het beperken van hinder. Een belangrijk onderdeel daarvan is het scheiden van bouwverkeer en regulier verkeer, zodat de wijk bereikbaar en veilig blijft voor bewoners.

De projectontwikkelaar en planning:

Het plan voor Munnikenkamp wordt ontwikkeld door Whoon Projectontwikkeling (voorheen Van Wanrooij Projectontwikkeling). Het bedrijf is onlangs overgenomen door Heijmans, maar blijft als zelfstandige organisatie werken.

In de presentatie, die terug te kijken is via de website van Whoon en de gemeente, is een eerste globale planning gedeeld. Daarin wordt uitgegaan van een start rond 2028 voor het bouwrijp maken van het gebied en mogelijk de start van de bouw van de eerste woningen. Dit is een indicatie. De planning kan nog veranderen, bijvoorbeeld als er bezwaren worden ingediend. Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

De bijeenkomst van 10 december 2025 was het begin van het betrekken van inwoners van Elshout bij de ontwikkeling. In deze fase kunnen we nog niet op alle vragen gedetailleerd ingaan. Zo zijn het verlichtingsplan en het rioleringsplan nog niet uitgewerkt. Met direct omwonenden gaan we nog in gesprek, waarbij we meer toelichting kunnen geven.

Bij de verdere uitwerking van het plan worden alle relevante (milieu)aspecten meegenomen. Op dit moment is de planvorming echter nog niet ver genoeg om precies aan te geven hoe het uitzicht vanaf de Wolfshoek wordt of welke uitstraling de nieuwe gebouwen krijgen.

Onderbouwing van de naam Munnikenkamp:

De naam Munnikenkamp verwijst naar de geschiedenis van dit gebied. Op oude kaarten uit rond 1870 komt deze naam al voor. Door deze naam opnieuw te gebruiken, sluit de nieuwe wijk aan bij het lokale verleden. Dat gebeurt ook in de opzet van het plan, waarin elementen uit het historische landschap – zoals de slagenstructuur – worden meegenomen.

Voorkeur conceptontwerp:

Dank voor het doorgeven van de conceptvariant die de voorkeur heeft. Het wordt gewaardeerd dat inwoners meedenken. De reacties worden, samen met alle andere binnengekomen reacties, zorgvuldig meegenomen in het vervolg van het planproces.

Ruimte om in gesprek te gaan:

Door de grote belangstelling was het tijdens de informatieavond niet mogelijk om met iedereen uitgebreid in gesprek te gaan. Voor sommige bezoekers betekende dit dat niet alle vragen konden worden gesteld of dat er onvoldoende toelichting werd gegeven. In een volgende bijeenkomst gaan we opnieuw met omwonenden en andere geïnteresseerden in gesprek, zodat iedereen alsnog vragen kan stellen en een mening kan geven.

MFA Elshout

Locatie MFA binnen Elshout

Voor de nieuwe MFA in Elshout zijn verschillende locaties in Elshout onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een eerste lijst van acht mogelijke plekken. Daarna is een shortlist gemaakt met de drie meest geschikte locaties. Deze drie locaties — D'n Elshof, Mayweg en Wolfshoek — zijn vervolgens verder uitgewerkt.

De Wolfshoek is hieruit gekozen omdat dit de enige plek is waar het benodigde programma van de MFA past. Er is voldoende ruimte, de verkeersontsluiting kan veilig worden ingericht en de MFA kan worden ingepast in de toekomstige woningbouw die hier gepland staat. Daardoor komt de MFA centraal in het dorp te liggen en blijft deze goed bereikbaar voor inwoners.

Locatie D'n Elshof bleek te klein en zorgt nu al voor parkeerdruk. Uitbreiding zou daar tot meer verkeersproblemen leiden. Locatie Mayweg is groot genoeg, maar de grond is niet van de gemeente en de eigenaar wil deze locatie gebruiken voor woningbouw. Daarom was ontwikkeling van een MFA daar niet mogelijk.

Locatie MFA binnen plan Munnikenkamp

Voor de MFA is in plan Munnikenkamp voor deze plek gekozen omdat dit de meest geschikte locatie is binnen het gebied. Op deze plek komt het minste verkeer door de nieuwe wijk.

De locatie is goed bereikbaar, onder andere door de directe aansluiting op de Wolfshoek. Dat maakt het veilig en logisch voor bezoekers.

Elshout groeit de komende jaren. Door de woningbouw in Munnikenkamp en toekomstige uitbreidingen komt de MFA op deze plek centraal in het dorp te liggen. Zo blijft de voorziening goed bereikbaar voor alle inwoners.

Bereikbaarheid MFA voor ouderen

We vinden het belangrijk dat ouderen die bij D'n Elshof wonen de nieuwe MFA goed kunnen bereiken. Daarom gaan we onderzoeken hoe we een veilige en logische verbinding kunnen maken tussen de seniorenwoningen en de MFA. We kijken daarbij naar een route die prettig te gebruiken is voor ouderen, ook als zij minder mobiel zijn.

Upgrade school in verhouding tot de MFA-plannen

Stichting Scala heeft besloten om de huidige schoollocatie te verbeteren. Een nieuwe MFA bouwen op de plek van D'n Elshof of de Th.J. Rijkenschool bleek niet haalbaar. Daarom is gekozen voor het opknappen van de bestaande locatie.

De school heeft op korte termijn verbeteringen nodig. Dit kan niet wachten op de bouw van een nieuwe MFA. Met deze upgrade kan de school weer minstens tien jaar goed vooruit.

Opname friet of shoarma zaak in de MFA

Dit soort horeca is nu niet opgenomen in het programma dat we voor het gebouw hebben vastgesteld.

Uitleg gebruik en naam "MFA"

Een MFA (Multifunctionele Accommodatie) is een gebouw dat voor verschillende activiteiten gebruikt kan worden. Dat is precies wat we hier gaan doen. We hebben onderzocht welke functies mogelijk zijn en mogelijke gebruikers benaderd. Op basis daarvan is de huidige invulling ontstaan.

MFA is voorlopig een werknaam. De definitieve naam van het gebouw bepalen we later.