

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros

Zaakdossiernummer : ZK18.02446

Documentnummer : 2025.07736



Onderwerp : Raadsvoorstel over de stedenbouwkundige hoofdopzet voor Westwaard fase 2,3 en 4.

Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

In 2013 is het masterplan voor de ontwikkeling van geheel Westwaard vastgesteld. Het overkoepelende thema voor deze nieuwe woonbuurt is in dat plan gekwalificeerd als 'landelijk wonen'. Daarbij is toen al geconstateerd dat het begrip landelijk zich niet zou laten vertalen in lage woningdichtheden. Een lagere dichtheid paste niet bij de omvang en aard van het toen beoogde woningbouwprogramma.

In het masterplan is daarom sterk ingezet om het motto 'landelijk wonen' te realiseren door in Westwaard sterke relaties met het landschap te leggen. Dit door in de ruimtelijke hoofdopzet in robuuste groene geledingen te voorzien, met een landschappelijke kwaliteit, die vanuit het westelijke buitengebied diep doordringen tot in de buurt.

Bij de verdere uitwerking moet het landelijke karakter van het wonen tot uitdrukking komen in de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de sfeer van de bebouwing.

Ruim 10 jaar na vaststelling van het masterplan is fase 1 van Westwaard bijna afgerond. Samen met de aangrenzende herontwikkeling aan de westzijde van de Sweensstraat zijn er dan circa 190 nieuwe woningen gebouwd. Het oorspronkelijke plan bevatte 450 woningen en deze koers hebben we aangehouden. Dit betekent dat er voor fase 2, 3 en 4 nog 260 woningen verwacht worden.

De gemeente staat nu aan de vooravond van de ontwikkeling van de volgende fasen van het woongebied. Net als 10 jaar geleden willen we vasthouden aan cruciale ambities van het masterplan: sterk inzetten op de landschappelijke kwaliteiten van het wonen. Maar ook nu zijn er weer eigentijdse uitdagingen.

Om het karakter van het oorspronkelijke masterplan door te trekken in de nieuwe ontwikkelingen van de woongebieden Westwaard fase 2, en 3/ 4 ligt er voor beide fasen een stedenbouwkundige hoofdopzet ter besluitvorming. Deze stedenbouwkundige hoofdopzetten zijn de gebiedsgerichte uitwerkingen van de omgevingsvisie. Hierin worden verdere gedetailleerde kaders gesteld dan in de onderliggende beleidsdocumenten. Deze kaders hebben als doel om de actuele opgaven op het gebied van stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit, water, groen, ecologie en klimaatadaptatie integraal en gebiedsgericht in beeld te brengen en om bouwstenen aan te reiken om hier invulling aan te geven. De documenten zijn voor ontwikkelende partijen, woningcorporaties en projectleiders te gebruiken bij de ruimtelijke ontwikkeling Westwaard fase 2 en fase 3/ 4, als kennis-, ambitie- en toetsend document.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. De stedenbouwkundige hoofdopzet van fase 2 Westwaard (bijlage 1) vast te stellen
2. De stedenbouwkundige hoofdopzet van fase 3/ 4 Westwaard (bijlage 2) vast te stellen

Beoogd effect

Het vaststellen van de stedenbouwkundige hoofdopzet voor Westwaard fase 2 en fase 3/ 4. Het dient als kennisdocument en ambitiedocument voor ontwikkelende partijen en woningcorporaties en kan door de gemeente gebruikt worden als globaal toetsingskader en basis voor de verdere uitwerking van Westwaard.

Argumenten

1.1 Met het vastleggen van de stedenbouwkundige hoofdopzet worden de kaders van een hoogwaardige hoofdgroenstructuur, typering en situering van bouwblokken gewaarborgd welke richting geven voor verdere uitwerking

Zoals benoemd in de omgevingsvisie 2024 Loon op Zand vormt de uitbreiding een overgangsgebied tussen de kern van Kaatsheuvel naar het landelijk gebied, op de overgang van het oude en jonge ontginningslandschap. Er is rekening gehouden met het open landschap door de uitzichten door te laten lopen in de wijk. Geen harde rand maar een zachte waarin woningbouw en groen langzaam in elkaar overgaan.

De stedenbouwkundige hoofdopzet dient als onderlegger voor de te ontwikkelen woongebieden. De ontwikkelende partijen en woningcorporaties dienen te allen tijde deze gestelde kaders over te nemen in hun woningbouwontwikkeling. De projectleider van de gemeente zal fungeren als eerste aanspreekpunt met de ontwikkelende partijen en woningcorporaties en zal samen met een kwaliteitsteam nauw met hen samenwerken.

1.2 Er worden verbindingszones ten behoeve van biodiversiteit en ecologie gecreëerd

Door de uitbreiding als overgangsgebied te laten fungeren tussen de kern van Kaatsheuvel naar het landschappelijke gebied, creëren we automatische ecologische verbindingszones met de groen structuren in de kern van Kaatsheuvel. In deze overgang komen water en groen samen waardoor we een sterke bijdrage kunnen leveren in de vergroting van de biodiversiteit. Met deze overgang creëren we tevens een comfortabele leefomgeving die bestand is tegen verandering in het klimaat.

1.3 De wettelijke bergingseis aan de wateropgaaf wordt ruimschoots behaald

De wettelijke bergingseis ligt momenteel op 60 millimeter. In de berekeningen hebben we nu rekening gehouden met minimaal 78 millimeter met een uitloop tot 120 millimeter. In de stedenbouwkundige hoofdopzet is een minimale eis opgenomen van 78 mm. De A-watgang onder perceel 892 en 893 zal tot een breedte van 14 meter, tussen de insteken, verbreed moeten worden. Met deze verbreding wordt een groot deel van de compensatie van de te dempen watergangen gerealiseerd en wordt voldaan aan de wateropgaaf. De berekening en toelichting kunt u terugvinden in bijlage 3.

1.4 We voldoen hierbij aan een doelstelling van de Omgevingsvisie 2040 om duurzame en groene woongebieden te creëren

Als ambitie in onze omgevingsvisie (overgenomen uit het klimaatakkoord) staat dat onze gemeente in 2050 energieneutraal wil zijn. In onze transitievisie warmte staat dat al onze woningen in 2050 aardgasvrij moeten zijn: Deze wijk zal niet meer worden aangesloten op het aardgas. De doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn is daarmee voor deze wijk gehaald. Dit betekent dat het verwarmen van de woningen in eerste instantie op elektriciteitsbasis gebeurt.

De voorliggende documenten onderschrijven de visie zoals opgenomen in Omgevingsvisie 2024; 'aantrekkelijke groene woongebieden, waar inwoners voor een lange tijd prettig kunnen wonen in een passende woning'. Bij uitbreiding (zoals voor fase 2 en fase 3/ 4 in Westwaard) is onderstreept dat er een sterke relatie met het landschap dient te zijn, aangepast aan verandering in het klimaat en

stimulatie naar de inwoners tot gezond gedrag. Juist op die onderdelen worden in de stedenbouwkundige hoofdpzets voorwaarden gesteld.

1.5 We voldoen hiermee aan de 1% investeringsbijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering

In de gebieden die buiten het bestaand stedelijk gebied vallen, zoals Westwaard, is de versterking van de landschappelijke kwaliteit aan de orde. Zoals beschreven in het bestemmingsplan 'SweenstraatWest' betreft het een categorie 3 ontwikkeling. Voor deze categorie wordt een investeringsbijdrage van 1% uitgifteprijs voor kwaliteitsverbetering van het landschap toegewezen. De kwaliteitsverbetering is meegenomen in de landschappelijke opgave voor Westwaard en deze is niet elders in de gemeente ingezet. Dit betekent dat er geen resterend gedeelte wordt gestort in het landschapsfonds.

1.6 Binnen beide fases is de woondeal het uitgangspunt

Er is een inspanningsverplichting dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen tot realisatie van 30% sociale huur en 40% middel dure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Binnen de gemeente Loon op Zand is er ook nog een specifieke afspraak, als aanvulling op de Woondeal, dat binnen deze laatste categorie (de 40%) ook 5% in de goedkope koop ontwikkeld wordt. Voor zowel fase 2 alsmede fase 3/4 zijn de woondeal afspraken leidend. Er is een verkenningsgesprek geweest met een woningcorporatie welke positief aankijkt tegen de stedenbouwkundige hoofdpzets van fase 2. Er is nog onduidelijkheid of deze past binnen de tijdsplannen en ruimte in de begroting. Echter is de intentie zeker aanwezig om invulling te geven aan deze ontwikkeling. Voor fase 3/ 4 zal/ zullen de ontwikkelaar(s) te zijner tijd gesprekken starten met woningcorporaties.

Voor fase 3/ 4 is het mogelijk én gewenst binnen ieder bouwblok een differentiatie in aanbod aan te brengen. Dat betreft zowel differentiaties in huur en koop, in doelgroepen, woninggrootte etc.

Voor het plangebied als geheel is de 30-5-35--30 verdeling uit de Woondeal haalbaar. Het plan is er bij gebaat om per blok deze mix zoveel mogelijk te realiseren.

1.7 De provincie gaat meegenomen worden in de stedenbouwkundige hoofdpzets in relatie tot de landschappelijke opgave en verbinding tussen de woningbouwontwikkelingen

Na het akkoord van de stedenbouwkundige hoofdpzetsen is het van belang dat gesprekken met de provincie gestart worden over de landschappelijke opgave en de verbinding tussen de woningbouwontwikkelingen.

1.8 Het COK is zeer tevreden over de landschappelijke verbinding en uitwerkingen van de stedenbouwkundige hoofdpzetsen

Het COK (Commissie Omgevingskwaliteit) is geconsulteerd over de stedenbouwkundige hoofdpzets van beide fasen en de manier waarop bewaking van de architectonische beeldkwaliteit gerealiseerd kan worden.

Het voorstel is dat in nauwe samenwerkingen tussen de (vertegenwoordigers van) projectgroep en het COK in een vroeg stadium worden begeleid. Kwaliteitsbewaking is dan geborgd. Voor fase 2 hoeft geen verdere uitwerking van het beeldregieplan van fase 1 gemaakt worden. Voor fase 3/ 4 zal een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld moeten worden.

1.9 Op basis van de memo, bijlage 4, is het Waterschap akkoord met de aanpassingen van de A-watgang en de verbrede watgang van de Vaart

Als gevolg van de aanpassingen van de A-watgang en de verbrede watgang van de Vaart is er afstemming geweest met het Waterschap.

Het verbreden van de a-watgang en daardoor tweezijdig onderhoud, is een verzwaaring voor het onderhoud ten opzichte van de huidige situatie. Als de boven-breedte van de nieuwe watgang maximaal 14 meter wordt én er aan beide zijden van de watgang een obstakelvrije zone van 5 meter komt, is het technisch mogelijk om het onderhoud uit te voeren. Voor het waterschap is dit acceptabel. We zal nog onderzocht moeten worden of er een oversteekvoorziening moet komen.

Hydrologisch gezien is het verbreden van een A-watergang die verbonden is met het oppervlaktewatersysteem een prima oplossing voor het compenseren van een demping. De uitwerking van de berging en retentie is redelijk. De precieze uitwerkingen met profielen en knijpgaten e.d., zal nog opgemaakt dienen te worden. Voor nu is het idee in ieder geval akkoord bevonden door het Waterschap.

1.10 Met het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex en/ of een andere maatschappelijke functie spelen we in op de maatschappelijke behoefte

In het bijzonder is in fase 2 ruimte voor een woon- zorgcomplex opgenomen in de woonwijk. Hiermee voldoet de gemeente aan de in de omgevingsvisie opgenomen wens dat inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning, voor elke levensfase. In een later stadium wordt bepaald welke woon-zorgvoorziening wordt gekozen. Dat wordt getoetst aan de 'lokale woon-zorgvisie' en de 'beleidskaders sociaal domein' die op dit moment worden opgesteld. Zowel voor de in fase 2 als in fase 3 opgenomen ruimte geldt dat deze ook ontwikkeld kan worden voor een andere maatschappelijke functie.

1.11 Belanghebbende van fase 2 zijn meegenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor fase 2 Westwaard zijn drie belanghebbenden meegenomen in de verhaallijn van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierbij is de verbinding gelegd tussen percelen in eigendom van de belanghebbenden en de inrichting van woningbouw en openbare ruimte van fase 2.

Kanttekeningen

1.1 Voor de nieuwe fasen van Westwaard houden we rekening met hogere bergingseisen van hemelwater dan de minimaal verplichte 60 millimeter.

Ons klimaat verandert. We merken dat vooral aan het grilliger worden van het weer. Zo worden we bijvoorbeeld vaker geconfronteerd met steeds grotere periodes met zowel extreem weinig als extreem veel neerslag. Verstedelijkte gebieden krijgen vaker te maken met hittestress.

Bij nieuwe stedelijke (her)ontwikkelingen moeten we anticiperen op die veranderende patronen in het weer. We moeten grote pieken in het aanbod van regenwater kunnen opvangen en vervolgens ook het hemelwater langer kunnen vasthouden ingeval van periodes met grote droogte. Dat alles vraagt om ruimte. Remedies tegen hittestress zijn o.a. verkoeling door schaduwwerking van bomen en het beperken van versteende omgevingen.

Deze klimaat adaptieve maatregelen zijn goed te combineren met het realiseren van een nieuw woonmilieu dat een hoge landschappelijk kwaliteit kent.

Voor nieuwe fasen van Westwaard houden we rekening met een hogere bergingseis van hemelwater dan de minimaal verplichte 60 mm. Dit vanwege de combinatie van de bodemeigenschappen en de anticipatie op piekbuien.

Voor het stedenbouwkundig ontwerp van fase 3 en 4 is dit extra relevant omdat naast de berging van het gebiedseigen regenwater ook nog extra berging vanuit fase 1 en 2 gerealiseerd moet worden. Dit vraagt dus om ruimte.

1.2 Onduidelijk of in de toekomst nog voldoende elektriciteit is en deze is nog niet 100% duurzaam

Momenteel heeft de netbeheerder aangegeven dat er voldoende elektriciteit is voor alle woningen binnen deze wijk. De netbeheerder geeft daarbij wel een winstwaarschuwing. Zij weet namelijk niet of dit ten tijde van de bouw nog steeds het geval is. Belangrijk is om dit in de planvorming mee te nemen en in ieder geval rekening te houden met ruimte om extra energie gerelateerde voorzieningen te kunnen treffen zoals bijvoorbeeld een buurtbatterij. Ook is daarmee nog niet geheel voldaan aan het doel om in 2050 energieneutraal te zijn. De gebruikte energie in de wijk is nog niet geheel afkomstig uit hernieuwbare bronnen. Het toepassen van zonnepanelen en andere duurzame warmte- en

energieoplossingen blijven noodzakelijk. Daarbij blijft netcongestie een hekel punt wat ten tijde van het uiteindelijke technisch ontwerp meegenomen moet worden. Daarnaast is momenteel binnen onze gemeente nieuw beleid (energiesysteemvisie, warmteprogramma) in de maak dat van invloed kan zijn op het uiteindelijke energiesysteem van de wijk.

1.3 De parkeerdruk in de openbare ruimte zal significant groter zijn dan in fase 1

De aard van het woningbouwprogramma heeft meer dan in 2013 een sterk accent op het goedkope segment. Dat betekent ook dat het aandeel van kleinere kavels groter zal zijn. Op dergelijke kavels is geen ruimte om een auto te stallen. De parkeerdruk in de openbare ruimte neemt daardoor toe en zal significant groter zijn dan in fase 1. Dat past niet vanzelfsprekend bij het realiseren van een woonmilieu met een landelijk karakter. De stedenbouwkundige hoofdopzet voorziet in parkeeroplossingen door deze te concentreren in clusters en zoveel mogelijk buiten het zicht van het woonlandschap.

1.4 Om het gebied definitief tot ontwikkeling te brengen is verder onderzoek noodzakelijk

Deze documenten betreffen enkel de stedenbouwkundige hoofdopzet voor beide fases van Westwaard. Naast deze documenten zal er nog onderzocht moeten wat benodigd is om woningbouw mogelijk te maken, denk dan aan onderzoeken voor milieu, geur, stikstof e.d..

1.5 Op het perceel waar de langzaam verkeersroute wenselijk is ligt (nog) een recht van overpad

Er is een recht van overpad gevestigd op (een deel van) de nu ingetekende langzaam verkeersroute om vanuit de percelen P1431 en P899, via de percelen in eigendom van de gemeente (P898 en P1079) en het perceel P1080 (wordt eigendom van de gemeente door ruiling) te komen en te gaan naar de Sweensstraat. Dit ten behoeve van privé- gebruik, het landbouwkundig gebruik, het onderhoud en het gebruik van de paardenstal en het longeerterrein e.d. Gemeente en de eigenaar van de voorgenoemde percelen (heersend erf) zijn in goed overleg met elkaar en verkennen de mogelijkheden.

Als er iets wijzigt in het huidige recht van overpad, dient dit in overleg met de eigenaar van het heersende erf, notarieel aangepast te worden.

1.6 Voor de particuliere kavels zal nog een kavelpaspoort opgesteld moeten worden

Het is van belang dat er, naast de huidige afspraken met particuliere eigenaren, aan de voorkant kavelpaspoorten worden opgesteld. Met deze kavelpaspoorten waarborgen we dat bij ieder kavel de juiste kaders meegegeven worden en er geen discussie kan ontstaan bij het behandelen van de vergunningsaanvraag.

1.7 Het beeldkwaliteitsplan voor fase 3 en 4 moet nog uitgewerkt worden

Gelet op de omvang van fase 3/ 4, de bijzondere karakteristiek, de verwachte ontwikkeltijd en de aanwezigheid van (mogelijk) meerdere ontwikkelpartijen is het voeren van regie op beeldkwaliteit meer dan gewenst. Door een beeldkwaliteitsplan van de bebouwde en onbebouwde omgeving op te maken, voordat de woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden, kan er beter ingespeeld worden op de maatschappelijke, technologische en culturele veranderingen om zo een aantrekkelijker, duurzamer en functioneler woningaanbod creëren.

1.8 De Gezondheidsraad heeft nog geen advies gegeven over hoe we om dienen te gaan met woningbouwontwikkelingen

Door onderzoek van het RIVM is sinds 2017 bekend dat binnen een straal van 2 km rond geitenhouderijen een verhoogd risico op longontsteking geldt. Inmiddels is nader onderzoek naar de oorzaken van dit verhoogd risico op longontsteking afgerond en zijn de resultaten op 4 februari 2025 gepubliceerd. De belangrijkste conclusie die het RIVM trekt in dit onderzoek is dat het risico op een longontsteking tientallen percentages groter kan zijn voor mensen die binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij wonen, dan voor mensen die verder weg wonen. De provincie Noord-Brabant wacht op het advies van de Gezondheidsraad en de reactie van het Rijk daarop, voordat zij daarover besluiten. In overleg met de Omgevingsdienst zijn we bezig contact te leggen met de GGD over deze

specifieke casus in relatie tot een geitenhouderij aan de Dreefseweg op 900 meter afstand van fase 3/ 4 Westwaard.

Financieel

Fase 2:

De programmarekening is uitgegaan van de mogelijke situatie van het toekomstige plangebied met de uitgangspunten zoals aangegeven in het meer-jaarlijks programma grondexploitaties. Zodra er veranderingen plaatsvinden zal dit jaarlijks worden vastgesteld in de grondexploitatie van Westwaard.

Fase 3 en 4:

Er is sprake van een faciliterende grondexploitatie. Dit betekent dat er in een anterieure overeenkomst om een exploitatiebijdrage zal worden gevraagd op het moment dat de ontwikkelende partijen een vergunning wensen aan te vragen om dit gebied tot ontwikkeling te brengen.

Tot het moment dat de gemeente een anterieure overeenkomst met alle private partijen heeft gesloten zal de gemeente de kosten moeten voorschieten. Deze kosten passen momenteel binnen het opgenomen budget.

Voortgang

Zodra de verplaatsing van het rioolgemaal is gegund aan een aannemer (naar verwachting eind 2025), is er zekerheid om fase 2 in ontwikkeling te brengen.

Hiervoor zullen kavelpaspoorten opgemaakt worden voor de particuliere eigenaren, eerste verkenningen gemaakt worden ten behoeve van het verkopen van de gronden aan mogelijke ontwikkelaars en/ of woningcorporaties en vervolgens zal het proces van bouwrijp maken in gang gezet worden.

Voor fase 3/ 4 zullen gesprekken gestart worden met de (nog eventuele) particuliere eigenaren en ontwikkelaars welke grond in hun bezit hebben van dit plangebied. Het opmaken van intentie-, anterieure en/ of meerdere partijen overeenkomst(en). Voor fase 3/ 4 zal ook een beeldkwaliteitsplan voor openbare en niet openbare ruimte worden opgemaakt.

Daarnaast blijven we in overleg met de Omgevingsdienst over de casus woningbouw in relatie tot een geitenhouderij aan de Dreefseweg, Waar nodig betrekken we de ontwikkelaar(s) en de eigenaar van de geitenhouderij.

We gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om bij de toewijzing van de koopwoningen bepaalde doelgroepen voorrang te verlenen. Hierbij kan gedacht worden aan personen met een lokale, economische of maatschappelijke binding met de gemeente.

Halfjaarlijks zal een voortgangsrapportage van beide fasen opgemaakt worden.

Communicatie

Nee.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige hoofdopzet fase 2 Westwaard
2. Stedenbouwkundige hoofdopzet fase 3/ 4 Westwaard
3. Memo Akertech Wateropgaaf fase 2, 3 en 4

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

C.A. de Haas

H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2025, nummer. ZK18.02446

b e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige hoofdopzet van fase 2 Westwaard (bijlage 1) vast te stellen
2. De stedenbouwkundige hoofdopzet van fase 3/ 4 Westwaard (bijlage 2) vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,