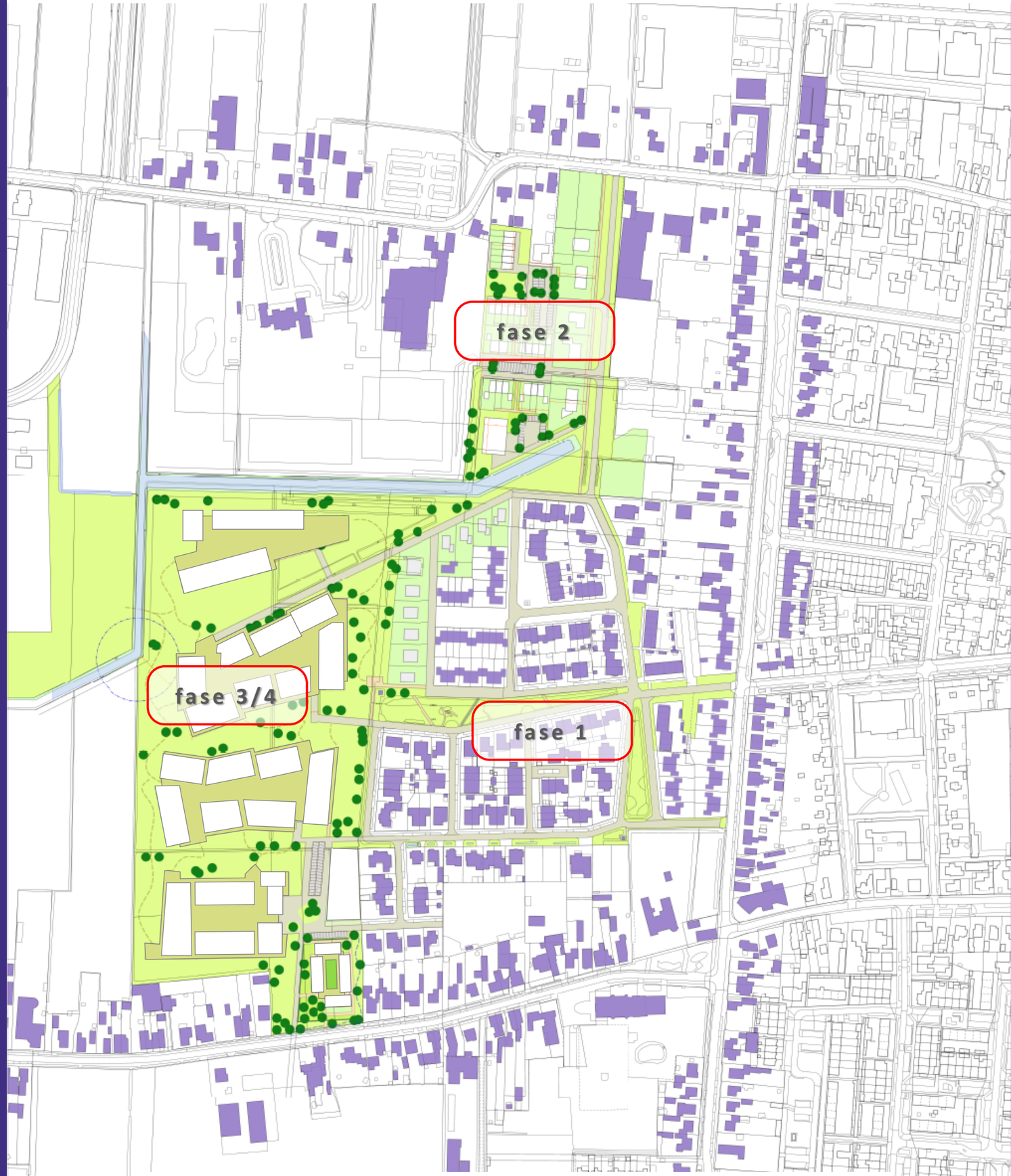
WESTWAARD FASE 2

KAATSHEUVEL

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

STEGENGA
WERKPLAATS VOOR STEDENBOUW

gemeente Loon op Zand

juni 2025

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE	2
HOOFOPZET MET GLOBALE VERKAVELING	3
HOOFDSTRUCTUURLIJN	4
VERKAVELING EN WONINGTYPOLOGIE | GEMEENTELIKE GRONDEN	5
PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN	6
BEELDKWALITEIT EN KWALITEITSBEWAKING	7
ALGEMEEN | VERBINDEN EN VERWEVEN	8
ALGEMEEN | LANGZAAM VERKEER	9
ALGEMEEN | AUTOVERKEER	10
ALGEMEEN | KANSEN BIJZONDERE BEBOUWINGSCLUSTERS	11
ALGEMEEN | ZOEKGEBIEDEN WIJKTRAFO'S	12

INTRODUCTIE

De stedenbouwkundige hoofdopzet voor fase 2 van Westwaard is een resultante van de globale denklijn zoals verwoord en verbeeld in het masterplan uit 2013 én de ontwikkeling van diverse inzichten beleidsmatige kaders of afspraken die in de jaren daarna zijn ontstaan.

De gronden van fase 2 zijn in eigendom van de gemeente. Dit biedt voor de gebiedsontwikkeling comfort, omdat er onder meer een aantal cruciale 'publieke werken' uitgevoerd moeten worden:

- De aanleg van een tweede hoofdontsluiting van het woongebied Westwaard.
- De verplaatsing van het rioolgemaal, de aanpassingen in voorzieningen in de afvoer van vuil water en hemelwater en de daarmee gepaard gaande ondergrondse en bovengrondse ruimteclaims. Hierbij gaat het om werken die verder reiken dan het gebiedsbelang van Westwaard (fase 2) pur sang. Het gaat om belangen die relevant zijn voor heel Kaatsheuvel.

Het hebben van eigendom vereenvoudigt hier de overheidstaak. De gemeente heeft automatisch de regie over de gebiedsontwikkeling. En dat betekent dat, in het ontwerpen van de stedenbouwkundige hoofdopzet voor dit deel van Westwaard, die algemene belangen van de genoemde 'publieke werken' vanaf de prilste schetsen direct geborgd kunnen worden.

Met de gemeente als eigenaar van de gronden kan er directer en effectiever gestuurd worden op de samenstelling van het programma van de gebiedsontwikkeling. Immers, bij het selecteren van ontwikkelpartners heeft de gemeente bij de uitgifte van gronden ook de regie.

Voor deze fase uit zich dat in het creëren van kansen voor realisatie van een kleinschalige woonvoorziening met zorg en services of een maatschappelijke voorziening (al dan niet in een mix met wonen). In de stedenbouwkundige hoofdopzet is hiervoor een passende locatie opgenomen.
De precieze programmatische invulling, de haalbaarheid en ruimtelijke inpassing krijgen in de vervolgstap een verdere uitwerking.

HOOFDOPZET MET GLOBALE VERKAVELING

In de afgelopen jaren zijn voor fase 2 verschillende proefverkavelingen gemaakt. Dit om te onderzoeken welke opzet het beste past bij programmatische eisen en wensen, faseerbaarheid, anticipatie op effecten van de 'publieke werken' etc. De proefverkaveling hiernaast uit najaar 2024 is op basis van de huidige inzichten als leidraad gekozen voor verdere uitwerking.

Van de reeks varianten die zijn gemaakt presteert deze opzet het beste als het gaat om de volgende combinatie van factoren:

- Eventuele gewenste fasering inclusief gewenste scheiding van bouwverkeer en bewonersverkeer.
- Het voorkomen van projectie van bebouwing op de te dempen bestaande sloot (uitsluiten schades aan bebouwing door zetting van gronden).
- Het kunnen realiseren van een verkaveling waarbij de hoofdontsluiting een robuuste groene drager kan worden zonder dat er extra verhardingen in het profiel nodig zijn om het parkeren van auto's te faciliteren.
- Voldoen aan de Woondeal en de bijbehorende differentiatie.
- Een gezond financieel resultaat.
- Kansen voor het inpassen van een bijzondere woon– en/of maatschappelijke voorziening, in combinatie met de flexibiliteit voor een invulling met 'reguliere woningbouw' als zo'n bijzondere voorziening niet haalbaar blijkt.

De zwarte streepjeslijnen op de schets agenderen het onderzoek naar verbindingen voor langzaam verkeer. Zowel binnen de buurt alsmede tussen de buurt en de directe omgeving. Zie ook pagina 9.

Tevens zijn ook de locaties van speel– en beweegvoorzieningen met een symbool aangeduid.



alternatieve verkaveling voor de zuidelijke rand met grondgebonden vrijstaande woningen



voorkeursvariant van gemaakte proefverkavelingen (2024)

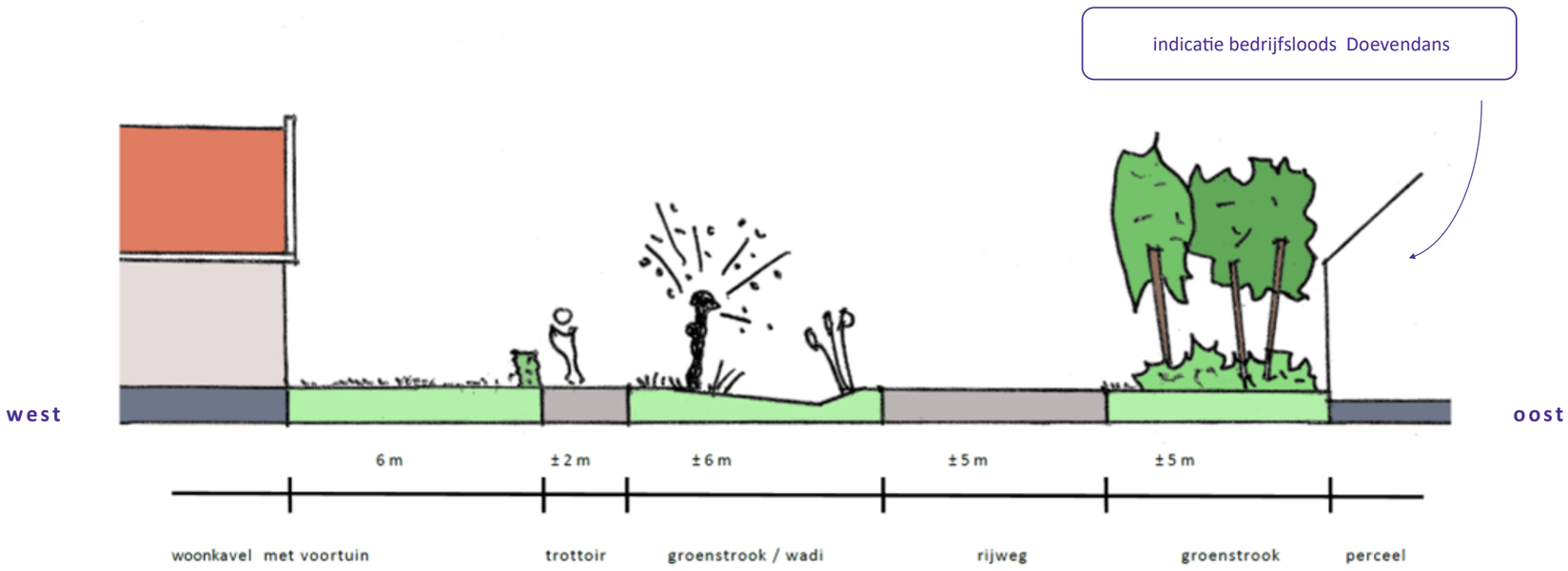
HOOFDSTRUCTUURLIJN

De ontwikkeling van Westwaard fase 2 moet voorzien in de aanleg van een tweede hoofdontsluiting van de woonwijk Westwaard. Dit is in eerdere ruimtelijke beleidskaders al vastgelegd. Net als de positie van die weg: aan de oostzijde van het projectgebied.
Maar het gaat niet alleen over de aanleg van een ontsluitende weg. Het gaat om het ontwerp van een hoofdstructuurlijn die, naast de ontsluitende betekenis, ook andere betekenissen kent:

- Als wezenlijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Westwaard (o.a. als noordelijke voortzetting van de groenstructuur van Knotwilg en Populier van fase 1).
- Als onderdeel van het systeem van opvang, berging en afvoer van regenwater.
- Als groene, camouflerende zoom tussen de nieuwe woonbuurt en de bedrijfsbebouwing van Doevendans.
- Als stedenbouwkundige drager waar het vanzelfsprekend is om wijkvoorzieningen te situeren zoals containers voor afvalinzameling.

In juli 2024 is onderstaand principeprofiel door de projectgroep voorgesteld als basis voor verdere uitwerking.

- De breedte van het openbare ‘kernprofiel’ is 18 meter.
- Het groene beeld kenmerkt zich door een informeel en natuurlijk karakter. Uitwerkingen in beplantingstypes volgens gemeentelijk Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering.
- Aan de oostzijde een dichter beeld van het groen met een gelaagde opbouw van kruiden, struiken en bomen.
- De (natte) groenzone met de wadi (tussen voetpad en rijweg) heeft een opener karakter.
- Aan de westzijde ondersteunen de voortuinen (tenminste 6 m^1 diep) het groene beeld. Een (uniforme) haag op de voorste perceelgrens is een vereiste.
- Op of pal langs de rijweg zijn er geen mogelijkheden voor parkeren.



VERKAVELING EN WONINGTYPOLOGIE | GEMEENTELIJKE GRONDEN

Bebouwing aan de hoofdstructuurlijn (1)

- Ontwikkeling van maximaal 8 royale percelen voor een mix aan vrijstaande woningen en tweekappers in het duurdere segment.
- Uitgaan van een volledig projectmatige ontwikkeling van de woningbouw. Daarmee is er effectiever te sturen op samenhang in het gewenste beeld van deze ruimtelijke drager.
- De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost.
- Bij kavels op hoeken met zijstraten zijn de opritten gesitueerd aan de zijstraten. Dit voorkomt dat de wadizone veelvuldig doorsneden wordt door inritten naar de kavels en daarmee de waterbergende prestatie nadelig beïnvloed.

Noordelijke hof (2)

- Positie van de aantakking op de hoofdstructuur onder het verlengde van de achtergevellijn van bedrijfsgebouw Doevendans.
- Ruimte voor een cluster van 12 a 13 grondgebonden sociale huurwoningen in twee rijen.
- Openbaar gebied bevat ruimte voor een groene plek (tevens speelruimte jonge kinderen) en geclusterd parkeren.

Zuidelijke hof (3)

- Een belangrijk technisch-ruimtelijk vertrekpunt bij de verkaveling is dat er geen bebouwing wordt geprojecteerd op het tracé van de te dempen watergang (i.v.m. risico van zettingen).
- Grondgebonden woningen in een mix van tussenwoningen en eindwoningen. Daarmee dus ook een prijsmix in de middencategorie.
- Kavels van eindwoningen bieden ruimte aan 1 parkeerplaats op eigen erf. De rest van het parkeren in de openbare ruimte van de hof.

Zuidrand (4)

Voor dit gebied zijn er nog 2 programmatische opties:

- De voorkeursoptie bestaat uit een invulling met een kleinschalige woonvoorziening of een maatschappelijke voorziening (al dan niet in combinatie met wonen). Het gaat dan om één kavel van ruim 2000 m^2 met één gebouw, tuin en parkeerplaatsen.
- Als de voorkeursoptie niet haalbaar is dan is een invulling met royale kavels voor 3 vrijstaande woningen mogelijk. Die kavels voorzien in parkeren op eigen erf.

In beide gevallen ligt er altijd een 5 meter brede onderhoudsberm direct langs de watergang. Aan de zuidzijde van de watergang is zo'n onderhoudsberm geïntegreerd in het groengebied dat tegen fase 1 aan ligt.



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN

Aan de noord- en oostflank van het plangebied liggen nog enkele particuliere percelen waarover in het verleden basisafspraken zijn gemaakt met de eigenaren over de mogelijkheden van invulling met woningbouw. Gelijktijdig met de verdere uitwerking van het centrale deel van fase 2 kunnen ook de kaders voor de particuliere kavels verder worden verfijnd. Daarbij is de inzet om deze ontwikkelingen een vanzelfsprekend onderdeel te laten worden van de nieuwe woonbuurt.

Particulier A
Aan de Rechtvaart liggen tussen huisnummer 4 en de hoofdontsluiting twee onbebouwde percelen. Op ieder perceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd. Voor beide kavels geldt dat het parkeren volledig op eigen erf moet plaatsvinden. Het westelijke kavel heeft een inrit vanaf de Rechtvaart. Het oostelijke kavel krijgt een inrit vanaf de nieuwe hoofdontsluiting.
Voor de toekomst is niet uitgesloten dat op het achterperceel nog een woning gebouwd wordt. Die woning kan een zelfstandig ruimtelijk adres krijgen aan het noordelijke woonhofje.
De nevenstaande proefverkaveling houdt al rekening met deze optie. Ook voor die woning zal gelden dat het parkeren op eigen erf moet plaatsvinden

Particulier B
Op een nieuw te vormen woonperceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd. Het parkeren moet volledig plaatsvinden op eigen erf. De inrit van de kavel is gesitueerd aan de hoofdontsluiting. Verder liggen er al afspraken over het behoud van een sloot en twee bomen aan de zuidzijde van dit nieuw te vormen kavel.
In samenhang met nieuwe ontwikkelingen direct aan de noordzijde (omgeving gemaal en bergbezinkbassin) wordt bekeken of de vorm van de kavel nog geoptimaliseerd kan worden.

Particulier C
Voor dit af te splitsen gedeelte van het eigendom ligt er de afspraak dat er één of twee woningen gebouwd mogen worden. Net als bij de andere woonpercelen langs de hoofdontsluitingsweg zal het parkeren volledig op eigen erf opgelost moeten worden. Over de positie van de bebouwing (in het bijzonder de voorgevellijn) zijn nog geen afspraken gemaakt.

Stedenbouwkundig is van belang dat er een goede overgang ontstaat in het ruimtelijk beeld van de vrijstaande woningen van woonveld 12 (fase1) en de aansluitende bebouwing van particulieren B en C.
Immers, de bebouwing aan de Knotwilg en de nieuwe hoofdontsluiting vormen samen een (groene) dragende structuurlijn binnen het gehele woongebied van Westwaard.



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

BEELDKWALITEIT EN KWALITEITSBEWAKING

Voor Westwaard fase 1 is, in aanvulling op het globale bestemmingsplan voor fase 1 en 2, in 2016 een beeldkwaliteitskader (Beeldregieplan) vastgesteld. Het voorstel is om voor fase 2 geen apart beeldkwaliteitsplan te maken, maar de ‘toon en sfeer’ van dat ruimtelijk kader voor fase 1 in fase 2 te continueren. Op het stedenbouwkundige schaalniveau is dit plandeel (inclusief de particuliere kavels) te klein om een eigen identiteit te legitimeren.
De COK acht dit ook als een werkbare benadering.

Fase 1 en 2 zijn dus gebaat bij een vanzelfsprekende voortzetting van de algemene architectonische karakteristiek van het woonmilieu. Wel kunnen en zullen binnen dit vertrekpunt verschillende sfeergebieden in fase 2 ontstaan. Die verschillen zijn geënt op de stedenbouwkundige ligging en karakteristiek (bebouwing aan de hoofdstructuur, bebouwing aan de 2 hofjes, bebouwing aan de zuidrand).

Het merendeel van de woningen zal projectmatig worden ontwikkeld. Dit betekent dat het aan de voorkant relatief gemakkelijk is om met de te selecteren ontwikkelende partijen afspraken te maken over de spelregels voor bebouwing en de architectonische uitstraling.
Voor de particuliere kavels in de ‘randen’ van het projectgebied kunnen via kavelpaspoorten afspraken worden gemaakt over de beeldkwaliteit. Dit gelijktijdig met de verdere verfijning van de afspraken over de ontwikkelkaders.

SFEERTHEMA WONEN AAN DE GROENE HOOFDSTRUCTUUR / HET LINT

SFEERTHEMA WONEN AAN EEN HOF #1

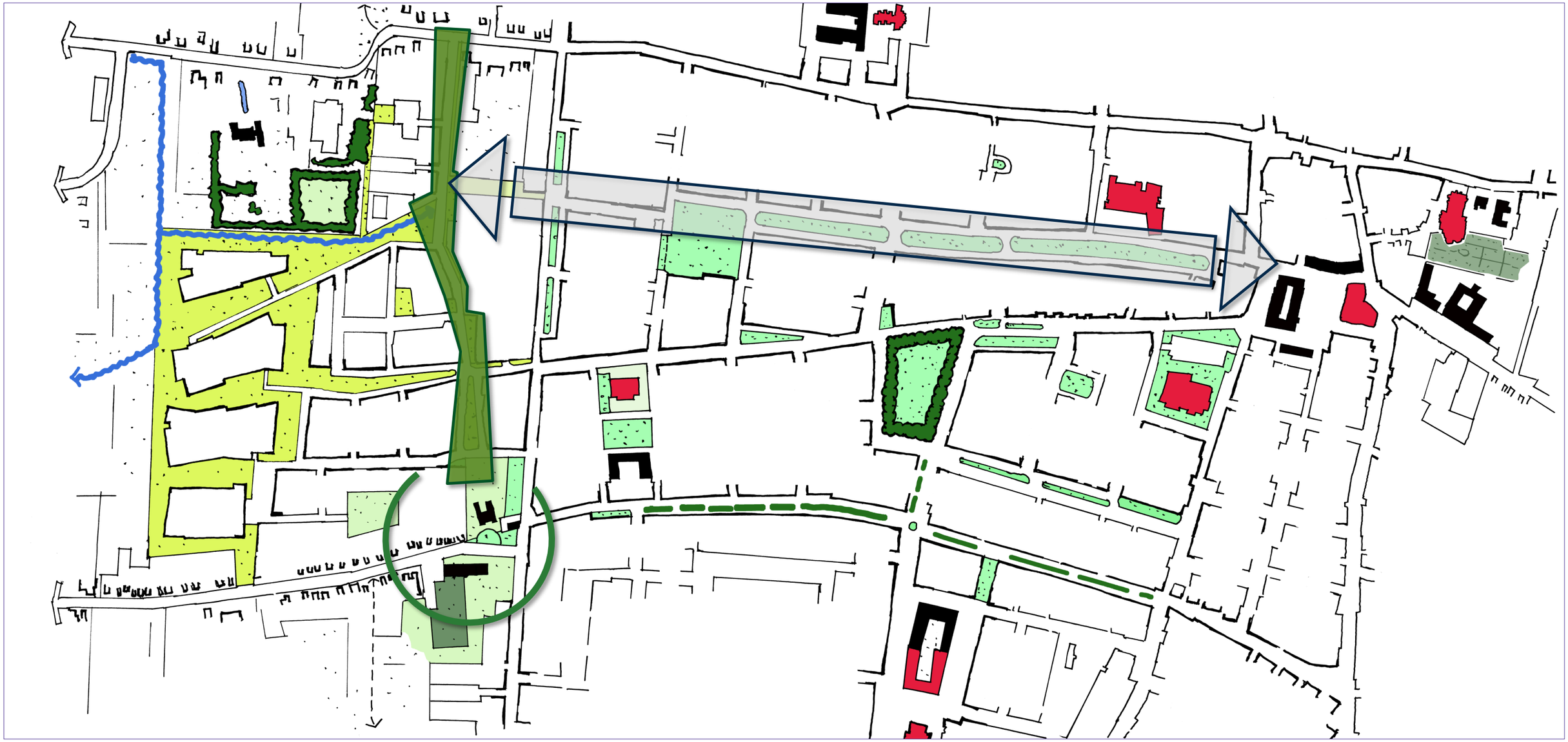
SFEERTHEMA WONEN AAN EEN HOF #2

SFEERTHEMA N.T.B. AFHANKELIJK VAN DE UITEINDELIJKE KEUZE TUSSEN EEN BIJZONDER PROGRAMMA OF DE ONTWIKKELING VAN KAVELS VOOR REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN



ALGEMEEN | VERBINDEN EN VERWEVEN

Het woongebied Westwaard is gebaat bij sterke ruimtelijke relaties en verbindingen met het dorp, de bebouwingslinten en het landschap. Deze kwaliteiten worden verankerd in de stedenbouwkundige hoofdopzet van de nieuwe buurt.
Het Masterplan uit 2013 en de uitwerking daarvan in de verkaveling en inrichting van fase 1 hebben een basis gelegd waarop wordt voortgeborduurd.



Specifiek voor Westwaard fase 2 liggen er voor dit thema van ‘verbinden en verweven’ de volgende aandachtspunten en kansen:

- Zorg voor ruimtelijke continuïteit en een robuust groen karakter van de geknikte noord-zuid as. Op pagina 4 is het principeprofiel vastgelegd. Niet alleen de inrichting van de openbare ruimte, maar ook het beeld van de bebouwing en de voortuinzones zijn van belang. Deze ‘groene as’ en aanliggende kavels vormen hier de zoom tussen de oude dorpsrand en de nieuwe woonbuurt.
- Het bestaande gemaal op een kavel aan de Sweensstraat wordt opgeheven. Er ontstaan hier dan ruimtelijke kansen om voor zowel Westwaard fase 2 én het noordelijk deel van fase 3/4 een koppeling te maken voor langzaam verkeer met de lange lijn, via Kennedyplein, van de Vossenbergselaan naar het Bruisend Dorpshart.

ALGEMEEN | LANGZAAM VERKEER

Om Westwaard goed aan te sluiten op de omgeving zijn een viertal externe verbindingen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) van wezenlijk belang:

1.
De zuidelijke ontsluiting van Westwaard (Koolzaad) is uiteindelijk bedoeld als een ontsluiting voor langzaam verkeer. Door voorgenomen herontwikkelingen aan de oostzijde van de Sweensstraat en het gebied van de Asterstraat en Anjerstraat is de kans ontstaan om de verbinding voor langzaam verkeer tot in die buurt door te trekken. Daarmee wordt ook de basisschool De Berk goed bereikbaar. Het langzaam verkeer hoeft dan niet gebruik te maken van de hoofdontsluiting voor autoverkeer van Westwaard op de relatief drukke kruising Wielewaal, Berndijksestraat, Sweensstraat.

2.
Na de geplande verplaatsing van het gemaal nabij de Hoge Zandschel komt er een smalle strook gronden vrij tussen de Sweensstraat en de (tweede) hoofdontsluiting van Westwaard vanaf de Rechtvaart. Hier ligt een ruimtelijke kans om voor Westwaard een extra verbinding voor langzaam verkeer te maken met de rest van het dorp. Via een oversteek van de Sweensstraat naar de Beethovenstraat is het centrum van Kaatsheuvel via de Vossenbergselaan vanaf dat punt per fiets, via een directe en aantrekkelijke route, in 5 á 6 minuten bereikbaar.

3.
In het noordelijke deel van fase 3/4 van Westwaard ligt er de mogelijkheid om een verbinding te maken tussen de Westwaard en de Hoge Zandschel. Zo ontstaat een koppeling voor recreatieve ommetjes tussen de nieuwe woonbuurt en het buitengebied van Kaatsheuvel. Dit vereist de realisatie van een bruggetje over de watergang tussen de woonbuurt en het kavel waarop o.a. het nieuwe gemaal is gepland.

4.
In de planontwikkeling voor de fasen 3/4 van Westwaard moet er in het zuiden via een robuuste ‘groene geleding’ een koppeling ontstaan voor langzaam verkeer met het oude bebouwingsllint van de Erasstraat. Net als bij punt 3 is dit een waardevolle schakel in het netwek van recreatieve ommetjes tussen de dorpsrand en het buitengebied.



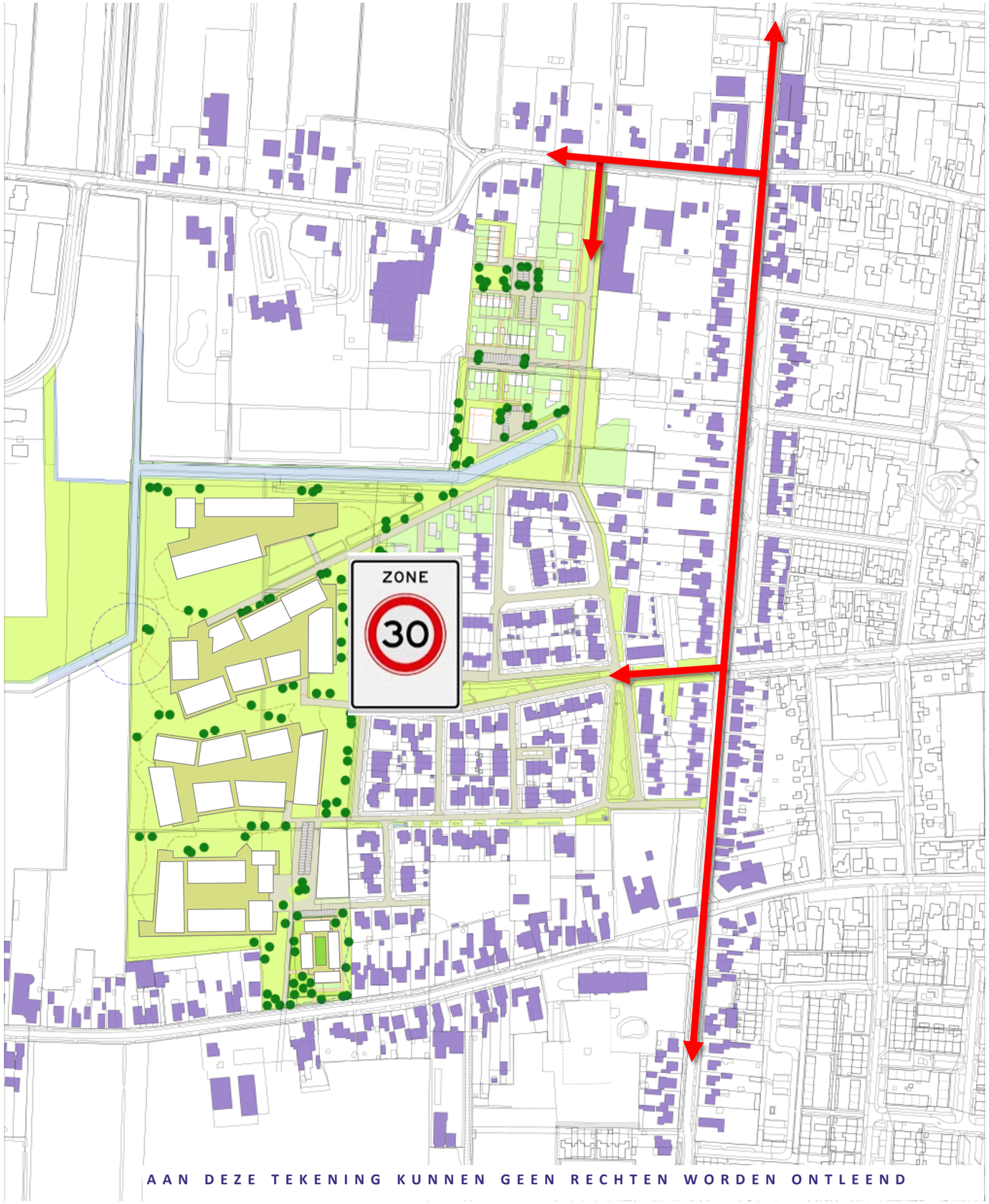
AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

ALGEMEEN | AUTOVERKEER

Westwaard krijgt twee hoofdontsluitingen voor autoverkeer. De ontsluiting vanaf de Sweensstraat is gerealiseerd. De tweede hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Rechtvaart en wordt aangelegd in fase 2.

Vanaf die ontsluitingen is het totale woongebied een 30 km/uur zone. Dit betekent dat er geen verkeerskundige hiërarchie is in wegen binnen de woonbuurt. Alle wegen zijn woonstraten. Westwaard is een verblijfsgebied waar de auto te gast is.

Dit impliceert niet dat er geen verschil bestaat in het ruimtelijke karakter van die straten. Voor autoverkeer toegankelijke openbare ruimten van de woonbuurt kunnen onderdelen zijn van hofjes, groene hoofdstructuren of 'gewone' woonstraten.



ALGEMEEN | KANSEN BIJZONDERE BEBOUWINGSCLUSTERS

De bestaande en toekomstige woningbouw in Westwaard wordt gedomineerd door ‘reguliere’ zelfstandige woningen. Uiteraard is en zal er sprake zijn van een differentiatie in types, prijsklassen en doelgroepen, maar de focus ligt tot op heden op zelfstandige huishoudens.

Bij de ontwikkeling van fase 2 en 3/4 zijn er ook locaties die door hun ligging en/of karakter kansen bieden voor de ontwikkeling van bijzondere bebouwingsclusters. Daarbij kan het gaan om kleinschalige woonvoorzieningen met zorg en services voor nader te bepalen doelgroepen. Maar ook een invulling met een passende maatschappelijke voorziening is denkbaar. Al dan niet in een combinatie met woonfuncties.

Op de kaart hiernaast zijn vanuit een ruimtelijke optiek twee kansrijke locaties aangegeven voor het realiseren van bijzondere wooncluster. Het gaat om:

- De zuidwestelijke hoek van fase 2, en
- Op de overgang van de ‘spatie’ in het lint van de Erasstraat naar fase 3/4.

Het vertrekpunt is dat bij de verdere planvorming kansen voor niet-reguliere woningbouw expliciet worden verkend. Zowel ruimtelijk als programmatisch.



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

ALGEMEEN | ZOEKLOCATIES WIJKTRAFO'S

De verdere uitbreiding van Westwaard vraag om de plaatsing van extra trafo's. Deze nieuwe trafo's zullen groter zijn dan de bestaande trafo's. Door hun afmetingen en bijbehorende eisen van bereikbaarheid is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van wezenlijk belang.
In overleg met de betrokken maatschappij heeft een eerste verkenning plaatsgevonden naar mogelijke geschikte locaties. Daarbij is uiteraard ook rekening gehouden met de technische eis van een goede spreiding van deze voorzieningen door de wijk.

Voor Westwaard fase 2 wordt ingezet op een locatie die vrijkomt als het gemaal aan de Sweensstraat wordt vervangen door een nieuw gemaal na bij de Hoge Zandschel. De trafo kan daar goed worden ingepast en staat uit het directe zicht van bestaande en nieuwe woningbouw.

Voor Westwaard fase 3/4 zijn twee trafo's nodig. De zoeklocaties liggen in de overgangszone tussen fase 1 en 3/4. Ze zijn dan goed bereikbaar en er wordt voorkomen dat de trafo's prominent zichtbaar in het woonlandschap komen te staan.



BESTAANDE TRAFO'S

ZOEKGEBIEDEN NIEUWE TRAFO'S

INDICATIE KLANTTRAFO WATERSCHAP (NABIJ NIEUW GEMAAL)

AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND