

Ambitie voor Westbroeks wonen

Achtergrond

Kunt u op uw oude dag in onze gemeente blijven wonen? Als je later op jezelf gaat wonen of een gezinnetje wilt stichten, is er dan een huis voor je? Laten we eerlijk zijn: als we er geen huizen bij bouwen, zal dat erg moeilijk worden.

Daarom is het nodig om nieuwe woningbouwlocaties te vinden. De grote vraag is: waar ziet u mogelijkheden? En wat betekent dat voor u en voor uw omgeving? Vragen die we graag door u willen laten beantwoorden. Onze aanpak heet 'Samen werken aan wonen'. Doet u mee?

Bovenstaande vraag wordt vanuit de gemeente De Bilt gesteld aan alle inwoners, zo ook aan de bewoners van Westbroek. Met dit voorstel hopen wij als Dorpsberaad Westbroek een actieve bijdrage te leveren aan de zoektocht naar mogelijke woningbouwlocaties. Bij het opstellen van dit document hebben wij gebruik gemaakt van de in 2009 opgestelde omgevingsvisie Westbroek¹, deze is in samenwerking met dorpsbewoners en INBO opgesteld. Veel van de punten die destijds aan bod zijn gekomen zijn nog steeds actueel in Westbroek en daarom hebben wij bij het opstellen van de lijst met mogelijke woningbouwlocaties in Westbroek dit document als uitgangspunt gehouden.

Kleinschalig vernieuwen

'Een thuis wordt gemaakt door mensen, niet gekocht'

Vanuit Westbroek is er wel degelijk behoefte voor woningbouw maar met behoud van het landelijke karakter, dorpsgezicht en bij voorkeur binnen de bestaande bebouwing dit omdat het een bijdrage levert aan de vitaliteit van Westbroek. Qua doelgroep wordt er met name gedacht aan jongeren met een lager inkomen met wortels in Westbroek maar met het oog op het realiseren van woonruimte voor ouderen. Jongeren leveren nu en in de toekomst een belangrijke bijdrage aan de gemeenschapszin in het dorp. Voor hen is een koopwoning in Westbroek vaak onbetaalbaar, en er zijn weinig huurwoningen.

De woningvoorraad in Westbroek is eenzijdig: laagbouw, veel vrijstaande koopwoningen en dus duur. Dit is een valkuil, maar maakt tegelijkertijd ook het dorps karakter. Woningbouw is een van de instrumenten waarmee meer ruimte gemaakt kan worden voor (toekomstige) Westbroekers. Nieuwe woningen, nieuwe kansen. Westbroek is moeilijk toegankelijk voor mensen met een lager inkomen, waaronder jongeren. Jongeren zijn de gezinnen van de toekomst, en de sociale 'lijm' voor later. Nu investeren in deze groep is dan ook aan te bevelen vanuit de ambitie om de gemeenschapszin te behouden en versterken. Het aantal en het soort te bouwen woningen sluit bij voorkeur aan bij de vraag in Westbroek. Hierdoor wordt ingezet op Westbroeks maatwerk.

Om de jongeren uit Westbroek met een lager inkomen de kans te geven in Westbroek te wonen en eigen vermogen op te bouwen adviseren wij om betaalbare nieuwbouwwoningen/appartementen te realiseren en indien mogelijk te labelen voor jongeren met een lager inkomen met kernbinding. Er is binnen het dorp draagvlak voor kleinschalige nieuwbouw met het accent op betaalbare woningen en/of appartementen.

De focus ligt niet alleen op jongeren met een laag inkomen, ook andere doelgroepen als gezinnen en senioren vinden in de toekomst hun thuis in Westbroek. Gezinnen hebben van nature vaak sociale contacten vanwege de kinderen en ouderen hebben hun wortels in Westbroek, het is daarom belangrijk deze groep vast te houden in het dorp.

Hetzelfde geldt voor senioren die al lang in Westbroek wonen en graag in de buurt van hun kinderen en kleinkinderen blijven wonen. Deze senioren kunnen vanuit hun, veelal grote, woning niet terug naar een rijtjeswoning omdat deze woningen niet voorzien in de benodigde faciliteiten voor senioren. Er zal dan ook aandachtig moeten worden gekeken naar het realiseren van koopwoningen/appartementen

¹ <https://www.dorpsberaadwestbroek.nl/blank-page>

welke geschikt zijn voor senioren om zo doorstroom te creëren en de senioren in het dorp een aangenaam thuis in de buurt van hun kinderen en kleinkinderen te kunnen bieden.

In Westbroek is er geen verzorgingstehuis waar senioren, die hulpbehoevend zijn, een eigen plek kunnen krijgen zoals bijvoorbeeld in Maartensdijk. Het is ons inziens dan ook een welkome aanvulling om in Westbroek een kleinschalig verzorgingstehuis te realiseren voor de Westbroekse senioren die aan de ene kant wel degelijk kleiner willen wonen maar met de voorwaarde in Westbroek en bij familie te blijven wonen.

Om de kansen voor (nieuwe) Westbroekers nog verder te vergroten, en tegelijkertijd het fysieke dorps karakter te bewaren adviseren wij om te zoeken naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en andere panden. Hiervoor zijn een aantal mogelijkheden:

- Transformatie
- (boerderij)splitsing
- In- en bijwoning
- Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen makkelijker maken.

Dit levert ook een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van het fysieke karakter van het landschap. Bewoners kunnen in de boerderij blijven wonen en de bijgebouwen verhuren of verkopen. Ook mantelzorg wordt op deze manier makkelijker, ook de gemeenschapszin wordt dus nog eens bevorderd. De kans zorgt meteen voor een oplossingsrichting voor de bedreiging van aantasting van het landschap en kan waarschijnlijk een deel van de woningbehoefte opvangen.

Zowel als het gaat om nieuwbouw als om verbouw is het belangrijk dat het aansluit bij de dorps-, landelijke kwaliteiten. Authentieke, maar eigentijdse architectuur met voldoende groen en ruimte. Nieuwbouwplannen hebben daarnaast een woningdichtheid passend bij Westbroek en Westbroek heeft de hoogste woningdichtheid in het midden en deze loopt af richting de randen van het dorp (goede overgang naar het landschap en dus versterken van het fysieke karakter).

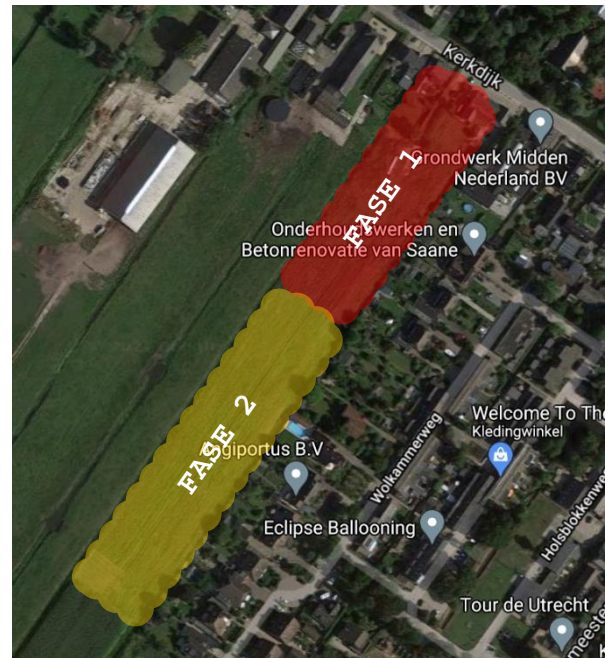
Ook in landschap en wonen kiezen we voor het fysieke karakter van Westbroek. Zowel het lint als de kern wordt gekenmerkt door 'zachte overgangen' naar het landschap. Met andere woorden: het open landschap grenst bijna overal aan de tuinen. Vanuit de meeste woningen is er een direct zicht op het open landschap. De beroemde doorkijkjes benadrukken de beleving van het open landschap. De inbreidingslocaties bevinden zich dan ook op de onderstaand aangegeven locaties.

Hoe zorgen we dat nieuwbouw, in welke omvang dan ook, het dorps gevoel niet aantast? In dit geval is het dorps gevoel vooral fysiek: de laagbouw, de lage woningdichtheid en het groen. De afweging is daarom om eerst kleinschalige inbreidingslocaties te benutten die passen bij de schaal en de sfeer van het dorp met een lage tot middelhoge dichtheid. Daarom bevinden nieuwbouwlocaties zich in eerste instantie in de 'kern' van Westbroek, niet in het 'lint' of buitengebied: inbreiding voor uitbreiding. Op deze manier wordt voorkomen dat de zo gewaardeerde doorkijkjes volgebouwd worden en wordt het karakter van het dorp en het landschap gewaarborgd.

Locatie van Wijnen

Deze locatie is reeds bekend bij de gemeente maar gezien de bebouwing en de ligging van de bouwlocatie is het niet haalbaar om hier betaalbare woningen/appartementen voor starters te realiseren. Tevens is er een weerstand vanuit enkele bewoners omdat deze woningen vanwege het ontnemen van het vrije uitzicht en de daarmee gepaard gaande waardevermindering.

Mogelijk is het een oplossing om de locatie deels te bebouwen met woningen voor starters i.c.m. met 2-onder-1-kap woningen welke voor doorstroom kunnen zorgen. Andere optie is om woningen te realiseren voor de senioren waarbij alle benodigde faciliteiten gelijkvloers kunnen worden aangebracht.



Locatie Schuurman

De locatie Schuurman is in samenwerking met een projectontwikkelaar reeds aangeboden bij de Gemeente De Bilt als bouwlocatie (fase 1). Voorstel is om de (on)mogelijkheid te onderzoeken op er draagvlak is om in de toekomst de bouwlocatie uit te breiden (fase 2).

Ook deze locatie leent zich om, met een kleine overschrijding van de rode contour, te verdichten binnen de bestaande bebouwing.

Binnen dit gebied kan men een combinatie van betaalbare appartementen/woningen voor starters, senioren woningen, 2-onder-1-kap woningen realiseren om zo een gecombineerde wijk te creëren.



Locatie van Oostrum

Het bedrijf van Oostrum Westbroek BV staat niet onwelwillend tegenover het opnieuw te positioneren van hun bedrijventerrein. Hiermee willen zij meewerken aan het realiseren van bouwgebied dichtbij de kern van het dorp en zo zelf hun terrein meer naar de rand van het woongebied verplaatsen.



Wellicht is het mogelijk om de firma Van Oostrum BV vergunning te verlenen om een nieuwe loods met kantoor te laten bouwen op een nieuwe locatie in de gemeente (of in Westbroek). Wanneer dit in Westbroek plaats zal vinden kan er als bijkomende eis worden gesteld dat de inrichting van het bedrijventerrein moet opgaan in de natuurlijke omgeving, denk hierbij aan een groen dak, natuurlijke vormen en het plaatsen van bomen en/of hagen.

Wanneer men hierin stappen neemt kan de bestaande woonwijk worden uitgebreid en zal er binnen de rode contour woningbouw worden gerealiseerd. Ook hier is het wenselijk om in de verschillende segmenten te bouwen met als uitgangspunt de Westbroekse startende jongeren en de Westbroekse senioren die wel in het dorp willen blijven maar nog wel zelfstandig zijn.

Locatie Molen de Kraai

De Molen is een herkenningspunt in Westbroek en het overgrote deel van de inwoners wil de Molen behouden. Momenteel is er een actieve molenaar en is er weer bedrijvigheid in de vorm van een kringloopwinkel maar wellicht is het mogelijk om in overleg met de eigenaar dit uit te breiden met een woonfunctie.

Met het oog op de vergrijzing, waar in de gemeente maar ook in Westbroek sprake van is, in combinatie met het woningtekort is het wellicht een idee om de niets uitstralende loodsen rondom de molen om te bouwen tot zorgappartementen voor ouderen.

Met dit initiatief hoeven ouderen niet meer de stap naar een ander dorp te maken en daarmee vaak verder van hun familie te gaan wonen. Wel moet hier de kanttekening worden geplaatst dat de gebouwen die de loodsen vervangen de Molen een mooiere uitstraling moeten geven en architectonisch bijdragen aan het dorpsgezicht.



Locatie de Melkfabriek

De oude melkfabriek is een fraai onderdeel van het dorpsgezicht en het is de wens om deze dan ook te behouden. Wel kan er kritisch gekeken worden naar de optie om deze om te bouwen tot appartementen complex. Wellicht kan ook de loods welke achter de fabriek is gepositioneerd worden gesloopt en kunnen op dezelfde plek seniorenwoningen/appartementen of juist appartementen voor starters worden gerealiseerd. Door het combineren van beide kan er worden bijgedragen aan de gemeenschapszin in de kleine dorpskern Westbroek.

Ook hier is het van belang dat er bij de bouw wordt gekeken naar architectuur en het bijdragen aan het dorpsgezicht dat bij veel inwoners als zeer belangrijk wordt bestempeld.



Westbroek, 13 februari 2021
Dorpsraad Westbroek
Contact: dorpsberaad@dorpsberaadwestbroek.nl