

ONTWIKKELING
WESTMAAS

Alstublieft, een plan van en voor het dorp!

HET PROBLEEM

Het vanouds zo levendige Westmaas – met circa 2.200 inwoners – wordt bedreigd door twee ontwikkelingen. En de bevolking vergrijsd langzaam maar zeker, en de ene na de andere voorziening verdwijnt uit het dorp.

De saamhorigheid en zelfredzaamheid van de 'Mazenaars' mogen dan groot zijn, als het zo doorgaat kunnen ze het dorp niet behoeden voor teloorgang. Zal Westmaas ooit een spookdorp zijn? Als er iets niet bij de toekomstvisie van gemeente Hoeksche Waard past, zou dát het zijn.

WAAR ALLES OM DRAAIT

Het tij moet gekeerd worden. De gemeente Hoeksche Waard moet snel extra ruimte realiseren. Er moeten woningen komen voor bewoners van alle leeftijden. De huisartsenpraktijk moet een eigen plek binnen Westmaas krijgen. En... het dorp moet eindelijk weer een dorpshuis krijgen. Dan kan het goede leven in Westmaas duurzaam worden versterkt. Dan is er bestaansrecht voor uiteenlopende sociale en commerciële basisvoorzieningen. Alleen dan zal Westmaas weer opbloeien!

HET PLAN DAT WE SAMEN BEDACHTEN

We hebben de handen inééngeslagen: dorpsvereniging WestSaam, verschillende (sport) verenigingen, Huisartsenpraktijk Westmaas en BAUh Projectontwikkelaars. Gezamenlijk kwamen we tot een concreet plan. Dit is de kern:

1. De sportfaciliteiten en de tijdelijke huisvesting van de huisartsenpraktijk aan de Beatrixlaan verhuizen we naar een nieuwe locatie aan de oostzijde van het dorp. Let op: De kosten van de nieuwe voorzieningen inclusief een gezamenlijke sportaccommodatie en de bouw van het felbegeerde dorpshuis (!) worden volledig gedekt door de opbrengsten uit de nieuwbouw (zie punt 2 en 3).
2. Op de plaats van de huidige sportfaciliteiten (projectlocatie Beatrixlaan) worden 34 grondgebonden woningen, 14 startersappartementen en 22 senioren appartementen gerealiseerd. Er is dringend behoefte aan deze huisvesting voor specifieke doelgroepen.
3. Aangrenzend aan het nieuwe sportpark (projectlocatie Sportpark) wordt projectlocatie Munnikendijk ontwikkeld, goed voor 49 grondgebonden (hoofdzakelijk rij)woningen. Geen exclusieve woningen voor rijke forenzen, maar betaalbare woningen voor dorpingen.

**De impact van dit plan op Westmaas zal ongekend groot zijn.
Niks spookdorp. Dróómdorp!**

Zo herleeft Westmaas!

Een plan waarmee gemeente Hoeksche Waard
het tij keert voor Westmaas
en het goede dorpsleven duurzaam versterkt

WEER TOEKOMST

Als de gemeente de realisatie van dit plan mogelijk maakt, ziet de toekomst er weer goed uit voor Westmaas.

- Het aantal inwoners zal groeien met circa tien procent. Er zal weer bestaansrecht zijn voor eigen zorgvoorzieningen en winkels. Niks spookdorp. Dróómdorp!
- Het sociale en verenigingsleven krijgt een impuls dankzij een eigen dorpshuis. Het pijnlijke gemis hiervan wordt gevoeld sinds de sloop van 'Concordia' in 2018... De impact van een dergelijke fysieke ontmoetingsplaats op het dorpsleven is enorm. Zeker in een dorp als Westmaas, waarin de saamhorigheid groot is.
- De sportverenigingen beschikken weer over nieuwe accommodaties en kunnen werken aan behoud of zelfs groei van het ledenaantal. Dat zal voor sommige verenigingen een keerpunt worden!

De impact van dit plan op de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp zal ongekend groot zijn. Het goede leven blijft gewaarborgd in dit deel van de mooie Hoeksche Waard. Zo maken we samen de toekomstvisie van de gemeente waar!

**De initiatiefnemers én betrokken inwoners van Westmaas vragen u
als gemeentebestuur om uw medewerking aan dit unieke plan.**

BAUh
Projectontwikkelaars

vink

WestSaam
dorpsvereniging




Huisartsenpraktijk Westmaas



Door verbinding te
zoeken en te
luisteren naar de
wensen creëren we
het beste resultaat

BAUh
Projectontwikkelaars

Onze ambitie is om samen met toekomstige bewoners, omwonenden en gemeenten inspirerende en duurzame woonplekken te realiseren waar iedereen blij van wordt. Door steeds meer verbinding te zoeken en te luisteren naar de wensen, hopen we met BAUh optimaal invulling te geven aan plekken waar mensen zich thuis voelen. En daar doen we het voor.

Onze pro-actieve aanpak, creativiteit en lef helpt ons om het beste resultaat te bereiken. De combinatie van kennis, ervaring en vakmanschap zorgt ervoor dat we altijd streven naar het zijn van een betrouwbare partner.

Bij BAUh voel je je thuis.





Om de gemeenschapszin en leefbaarheid in Westmaas te bevorderen, is op 16 oktober de dorpsvereniging WestSaam opgericht. De vereniging wil een brug vormen tussen de inwoners en de gemeente Hoeksche Waard, zodat de stem van het dorp sterker gehoord wordt in belangrijke kwesties.

Waarom WestSaam nodig is

Door de jaren heen zijn veel voorzieningen, zoals winkels, verenigingsgebouwen, horeca en recreatie, uit Westmaas verdwenen, wat de sociale samenhang in het dorp onder druk zet. WestSaam wil deze ontwikkeling tegengaan door inwoners samen te brengen en te werken aan een leefbaar en verbonden dorp. De vereniging ziet zichzelf als platform voor samenwerking en dialoog en wil zich inzetten voor behoud en ontwikkeling van voorzieningen die bijdragen aan de kwaliteit van leven.

Missie en doelen van WestSaam

WestSaam richt zich op thema's als wonen, recreatie en jongerenbeleid, en wil alle leeftijden betrekken bij deze onderwerpen. Eén van de belangrijkste doelen is de oprichting van een dorpshuis als centrale ontmoetingsplek. Zo hoopt WestSaam bij te dragen aan een hechte gemeenschap waarin inwoners zich verbonden voelen en actief deelnemen.

Doe mee aan een levendig Westmaas

WestSaam roept alle inwoners van Westmaas op om zich aan te sluiten. "Een sterke gemeenschap is de basis voor een bloeiend dorp," zegt initiatiefnemer Margriet Paulissen. "We willen iedereen de kans geven om mee te denken en Westmaas levendiger te maken. Uiteindelijk zijn wij als inwoners de kracht achter ons dorp."





Huisartsenpraktijk Westmaas



Huisartsenpraktijk Westmaas ligt in het gelijknamige dorp in de regio Hoeksche Waard. Westmaas telt circa 2.065 inwoners en levert huisartsenzorg aan 2.380 patiënten. Op 1 januari 2025 is de praktijk overgenomen door drs. M.E. Zuiderwijk, die reeds vanaf december 2022 werkzaam is in de praktijk.

De praktijk bevindt zich momenteel op een tijdelijke locatie. Voor de toekomst is er zicht op een doorontwikkeling naar een gezondheidscentrum in samenwerking met een andere huisartsenpraktijk in de regio en de Gemeente Hoeksche Waard. De praktijk werkt met 15 minuten spreekuren. Als service is er een Pharmaself en een uitgifteloket voor medicatie.

Huisartsenpraktijk Westmaas werkt in de regio samen binnen De Coöperatie Zorggroep Hoeksewaard (ZGHW). De ZGHW is een regionaal samenwerkingsverband van circa 30 praktijkhoudende huisartsen, verspreid werkzaam in de Hoeksche Waard. Deze huisartsen hebben samen als doel kwalitatief hoogwaardige zorg leveren aan patiënten met chronische ziekten en deze zorg zo optimaal mogelijk én dichtbij huis te leveren. Vanuit de zorggroep werkt de huisartsenpraktijk samen binnen de ketenzorg met de zorgprogramma's: Diabetes Mellitus (DM), Cardio Vasculair Risico Management (CVRM), Astma, COPD en Ouderenzorg.







Beatrixlaan



Munnikendijk







Kadastraal situatie:

Gemeente: HOEKSCHE WAARD
Plaats: WESTMAAS
Sectie: E, nummer: 111, 124 & 290 (deels)

Bebouwd oppervlakte I Deelgebied I:

perceel	opp. (m ²)	bebouwde opp. (m ²)
111	3.580	-
290 (deels)	8.926	-
	12.506	385 (3,1%)

Programma

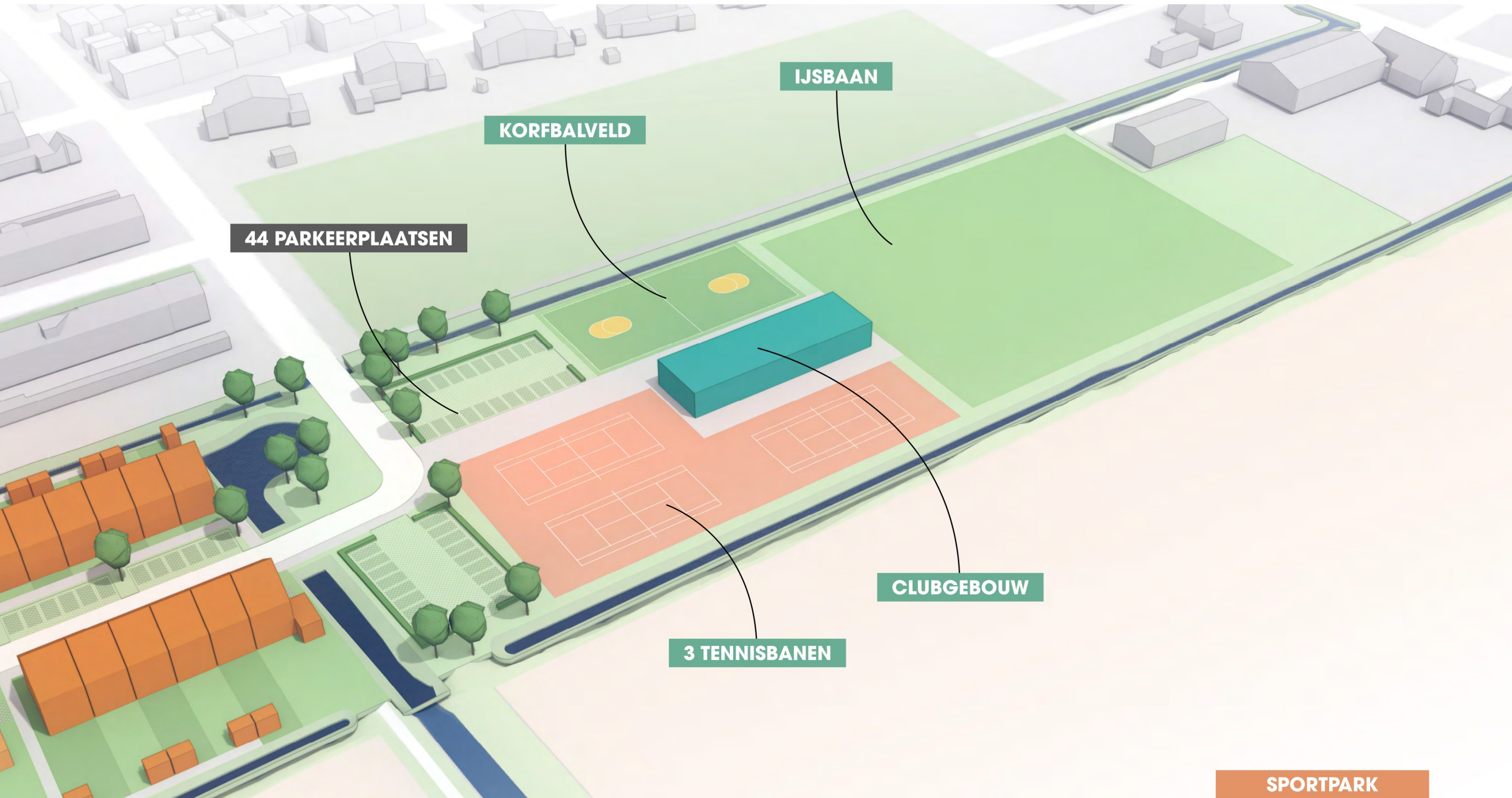
Tennisbaan	3 velden	1.922 m ²
Korfbalveld	1 veld	924 m ²
Ijsbaan	75x60 meter	4.500 m ²
TOTAAL		7.346 m ²

Parkeernorm

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen
- tabel 4, Westmaas
- binnen bebouwde kom

sportveld	20,0 pp per ha nette terrein
0,7346 x 20 =	14,7 pp benodigd
	44,0 pp gerealiseerd

SPORTPARK



SPORTPARK



EIGENTIJDS SPORTPARK



08-12-2025



van Es
architecten



Kadastraal situatie:
Gemeente: HOEKSCHE WAARD
Plaats: WESTMAAS
Sectie: E, nummer: 111, 124 & 290 (deels)

Bebouwd oppervlakte I Deelgebied II:

perceel	opp. (m²)	bebouwde opp. (m²)
124 (deels)	14.802	3.320 (22,4%)

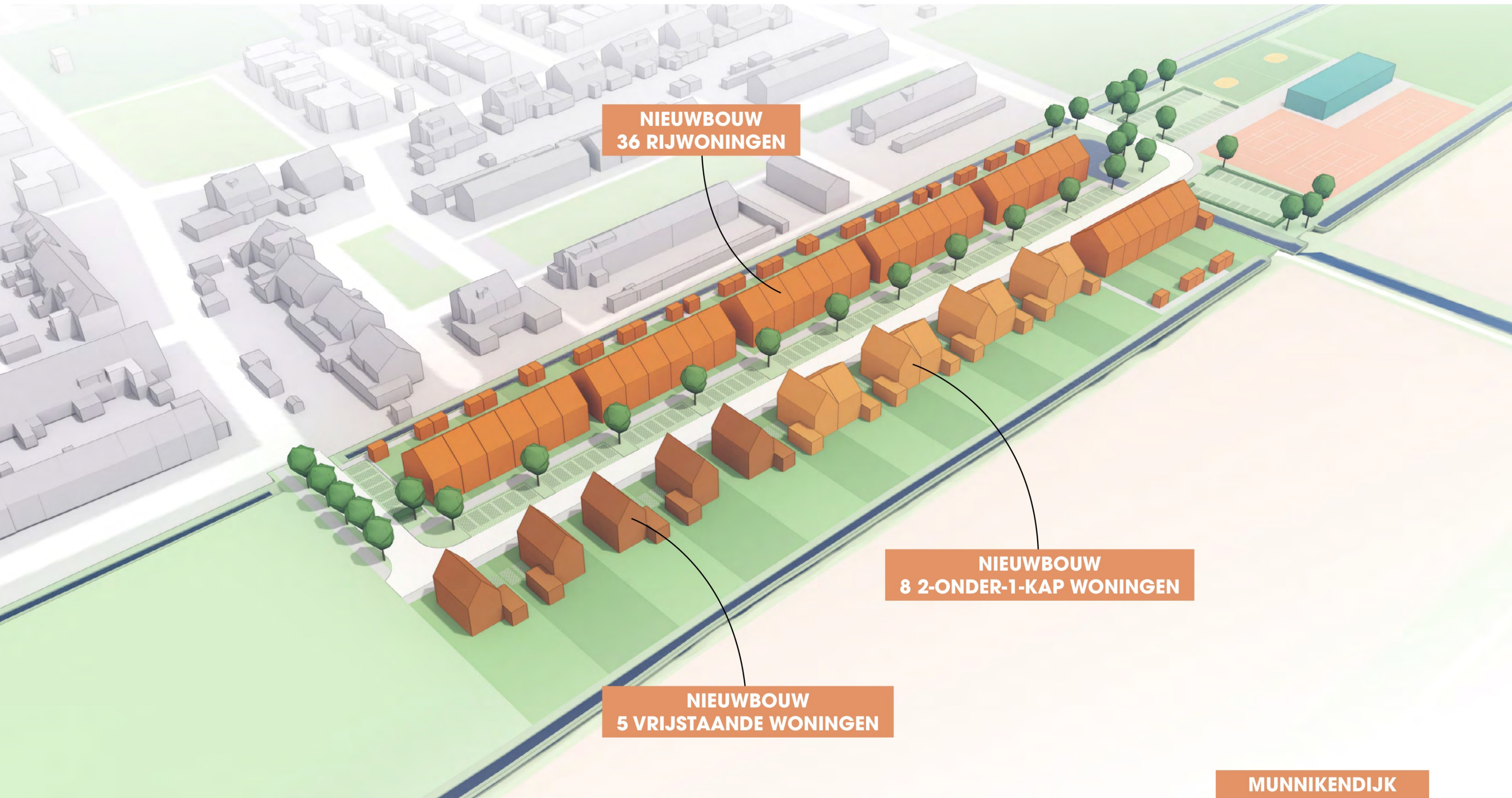
Programma

Perceelnr.	Type	Perceelopp.
1	rijwoning, hoek	158
2	rijwoning, tussen	119
3	rijwoning, tussen	119
4	rijwoning, tussen	119
5	rijwoning, tussen	138
6	rijwoning, hoek	184
7	rijwoning, hoek	184
8	rijwoning, tussen	138
9	rijwoning, tussen	119
10	rijwoning, tussen	119
11	rijwoning, tussen	119
12	rijwoning, hoek	158
13	rijwoning, hoek	158
14	rijwoning, tussen	119
15	rijwoning, tussen	119
16	rijwoning, tussen	119
17	rijwoning, tussen	138
18	rijwoning, hoek	184
19	rijwoning, hoek	184
20	rijwoning, tussen	138
21	rijwoning, tussen	119
22	rijwoning, tussen	119
23	rijwoning, tussen	119
24	rijwoning, hoek	158
25	rijwoning, hoek	158
26	rijwoning, tussen	119
27	rijwoning, tussen	119
28	rijwoning, tussen	119
29	rijwoning, tussen	138
30	rijwoning, hoek	177
31	vrijstaand	523
32	vrijstaand	507
33	vrijstaand	496
34	vrijstaand	491
35	vrijstaand	486
36	2-onder-1-kap	365
37	2-onder-1-kap	364
38	2-onder-1-kap	363
39	2-onder-1-kap	363
40	2-onder-1-kap	362
41	2-onder-1-kap	360
42	2-onder-1-kap	357
43	2-onder-1-kap	354
44	rijwoning, hoek	202
45	rijwoning, tussen	151
46	rijwoning, tussen	151
47	rijwoning, tussen	151
48	rijwoning, tussen	170
49	rijwoning, hoek	319

Parkeernorm

koop, huis, vrijstaand	5 x 2,3 =	11,5 pp
koop, huis, twee-onder-één-kap	8 x 2,2 =	17,6 pp
koop, huis, tussen/hoek	36 x 2,0	72,0 pp
TOTAAL BENODIGD		101,1 pp

MUNNIKENDIJK



**NIEUWBOUW
36 RIJWONINGEN**

**NIEUWBOUW
8 2-ONDER-1-KAP WONINGEN**

**NIEUWBOUW
5 VRIJSTAANDE WONINGEN**

MUNNIKENDIJK



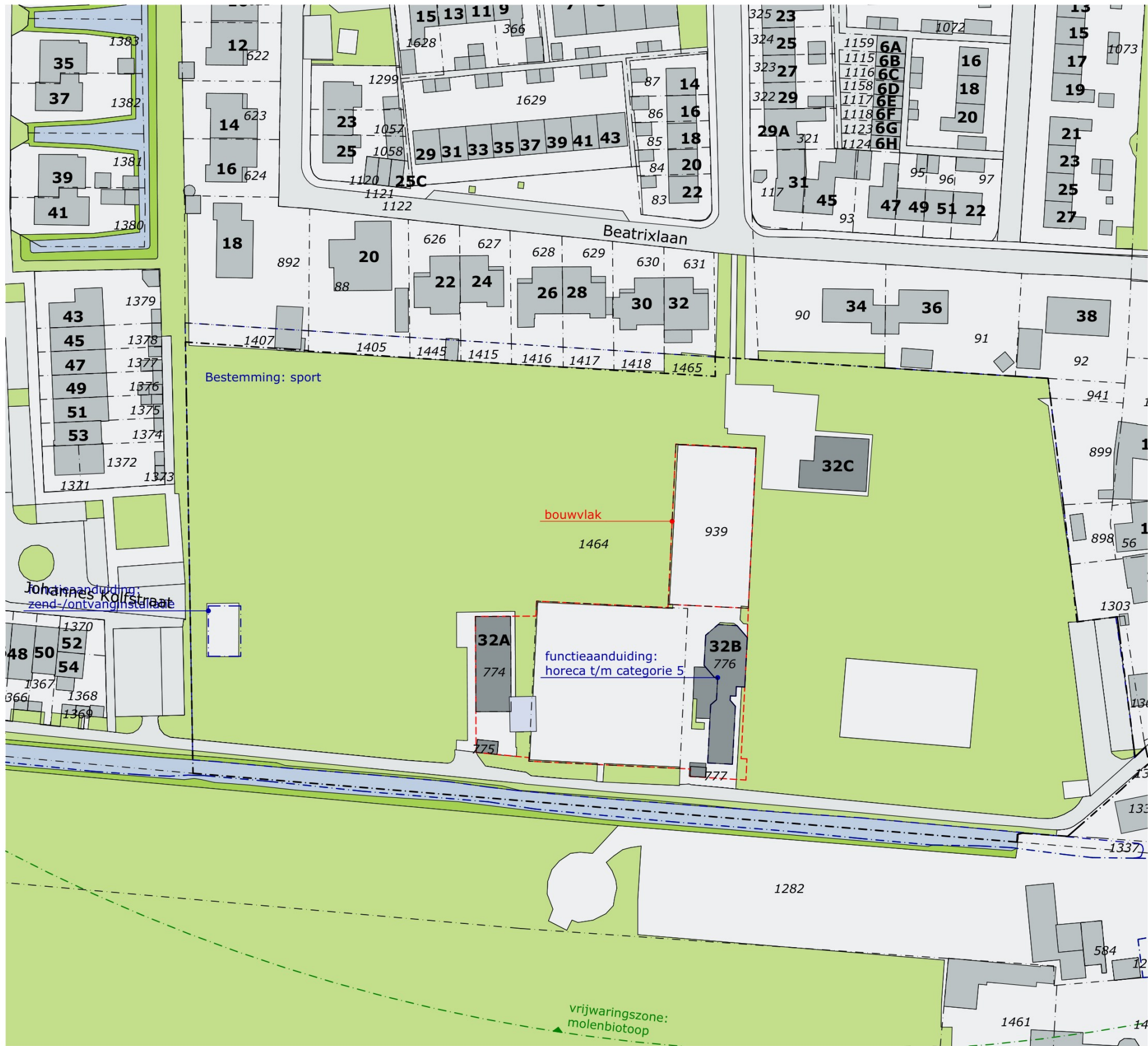
EIGENTIJDSE EN PASSENDE INVULLING



08-12-2025



van Es
architecten



Kadastraal situatie:

Gemeente: HOEKSCHÉ WAARD
Plaats: WESTMAAS
Sectie: C, nummer: 774 t/m 777, 939, 940 & 1464

Bebouwde oppervlakte:

perceel	opp. (m²)	bebouwde opp. (m²)
774	169	169
775	14	14
776	205	
777	8	8
939	668	
940	1.257	
1464	18.454	433
	20.775	624 (ca. 0,03%)

NL.IMRO.0585.SAB61305911-0002

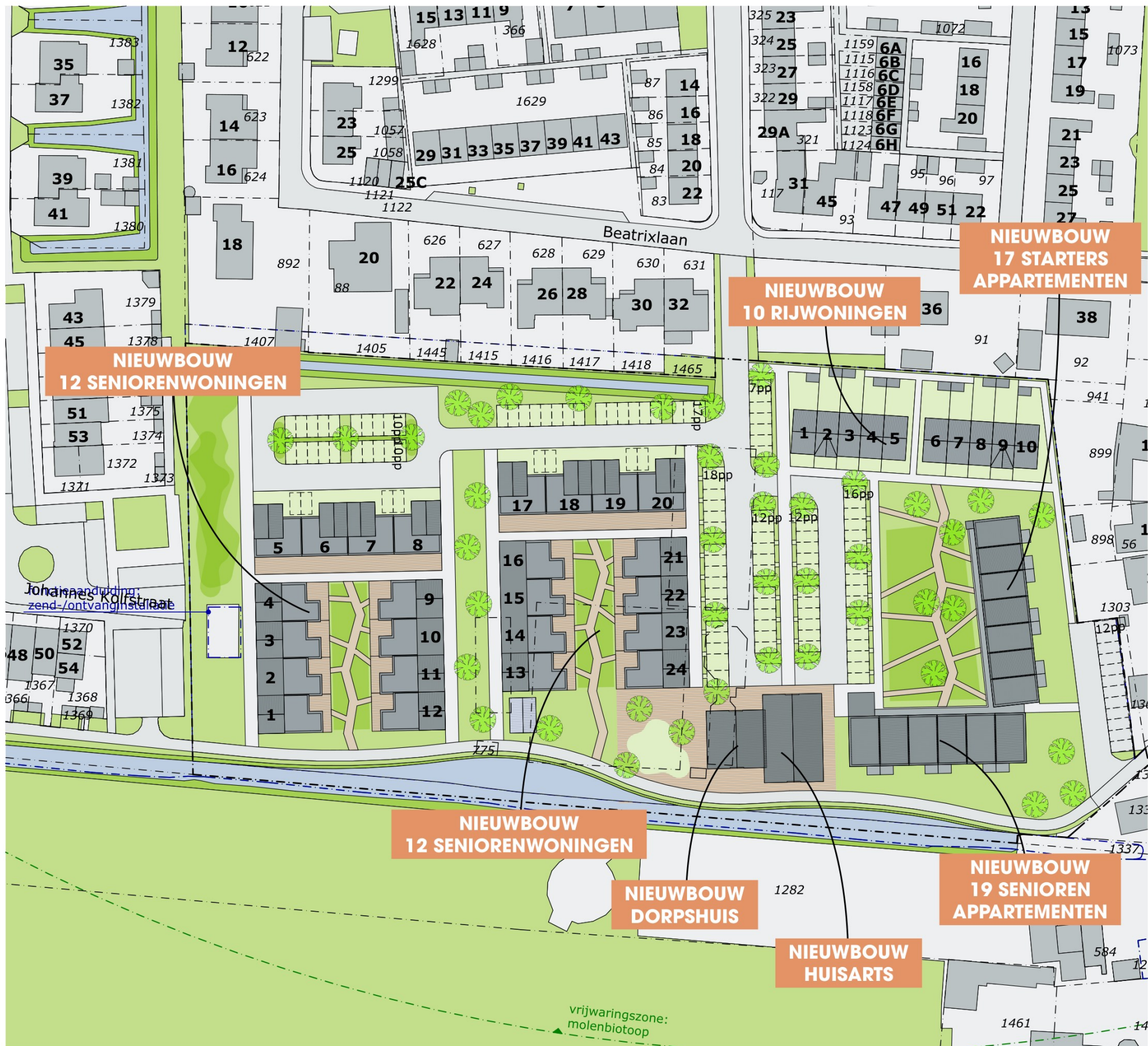
Enkelbestemming: **Sport**
Dubbelbestemming: **Waarde - archeologie**
Gebiedsaanduiding: **Vrijwaringszone - molenbiotop**
Maatvoering (bouwvlak): **Max. goothoogte: 3 m**

Parkeernorm

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen
- tabel 4, Westmaas
- binnen bebouwde kom

koop, huis, vrijstaand	2,3 pp per woning
koop, huis, twee-onder-één-kap	2,2 pp per woning
koop, huis, tussen/hoek	2,0 pp per woning
koop, appartement, goedkoop	1,6 pp per woning
koop, appartement, midden	1,9 pp per woning
koop, appartement, duur	2,1 pp per woning
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,4 pp per woning
huur, appartement, duur	1,9 pp per woning
serviceflat	1,2 pp per woning

BEATRIXLAAN



Kadastraal situatie:

Gemeente: HOEKSCHÉ WAARD
Plaats: WESTMAAS
Sectie: C, nummer: 774 t/m 777, 939, 940 & 1464

Programma

Seniorenappartementen
Begane grond 495 m² BVO
- entree / trap / lift
- bergingen
- 4x appartement 65 m² GO 260 m² GO

1^e verdieping 495 m² BVO
- trap / lift
- 6x appartement 65 m² GO 390 m² GO

2^e verdieping 495 m² BVO
- trap / lift
- 6x appartement 65 m² GO 390 m² GO
3^e verdieping 266 m² BVO
- trap / lift
- 3x appartement 65 m² GO 195 m² GO

TOTAAL 1.751 m² BVO
- 19 appartementen 1.235 m² GO

Startersappartementen
Begane grond 448 m² BVO
- 7x appartement 55 m² GO 385 m² GO

1^e verdieping 448 m² BVO
- trap / lift
- 7x appartement 55 m² GO 385 m² GO

2^e verdieping 196 m² BVO
- trap / lift
- 3x appartement 55 m² GO 165 m² GO

TOTAAL 1.092 m² BVO
- 17 appartementen 935 m² GO

Seniorenwoningen
24x - Begane grond 113 m² BVO - 100 m² GO
- Verdieping (optioneel) 50 m² BVO - 40 m² GO

Rijwoningen
10x beukmaat 5,1m¹
- 150 m² BVO 1.500 m² BVO
- 115 m² GO 1.150 m² GO
110-150 m² perceelopp.

Dorpshuis
290 m² BVO
241 m² GO

Huisarts
7 behandelkamers 532 m² BVO
420 m² GO

Parkeernorm

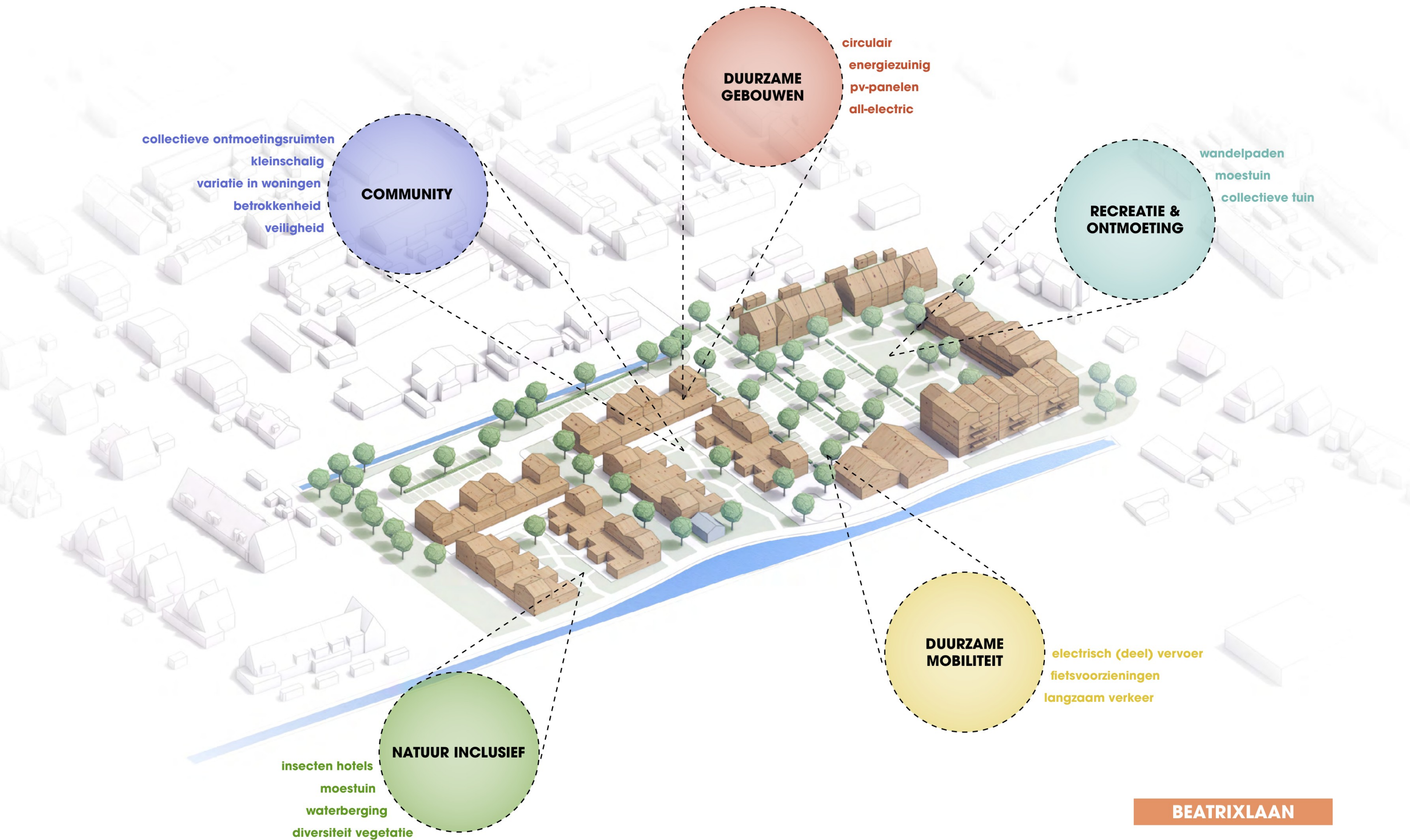
Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen
- tabel 4, Westmaas
- binnen bebouwde kom

koop, huis, tussen/hoek = 34x 2,0 = 68,0 pp benodigd
koop, appartement, goedkoop = 17x 1,6 = 27,2 pp benodigd
serviceflat = 19x 1,2 = 22,8 pp benodigd
dorpshuis = 2,9 x 5 = 14,5 pp benodigd
huisarts = 7 x 3,25 = 22,8 pp benodigd

Aanwezigheidspercentages:
Maatgevend dagdeel: werkdagavond
Woningen bewoners = 90% = 87,3 pp
Woningen bezoekers = 80% = 16,8 pp
Dorpshuis = 90% = 13,0 pp
Huisarts = 10% = 2,3 pp
Totaal = 119,4 pp benodigd

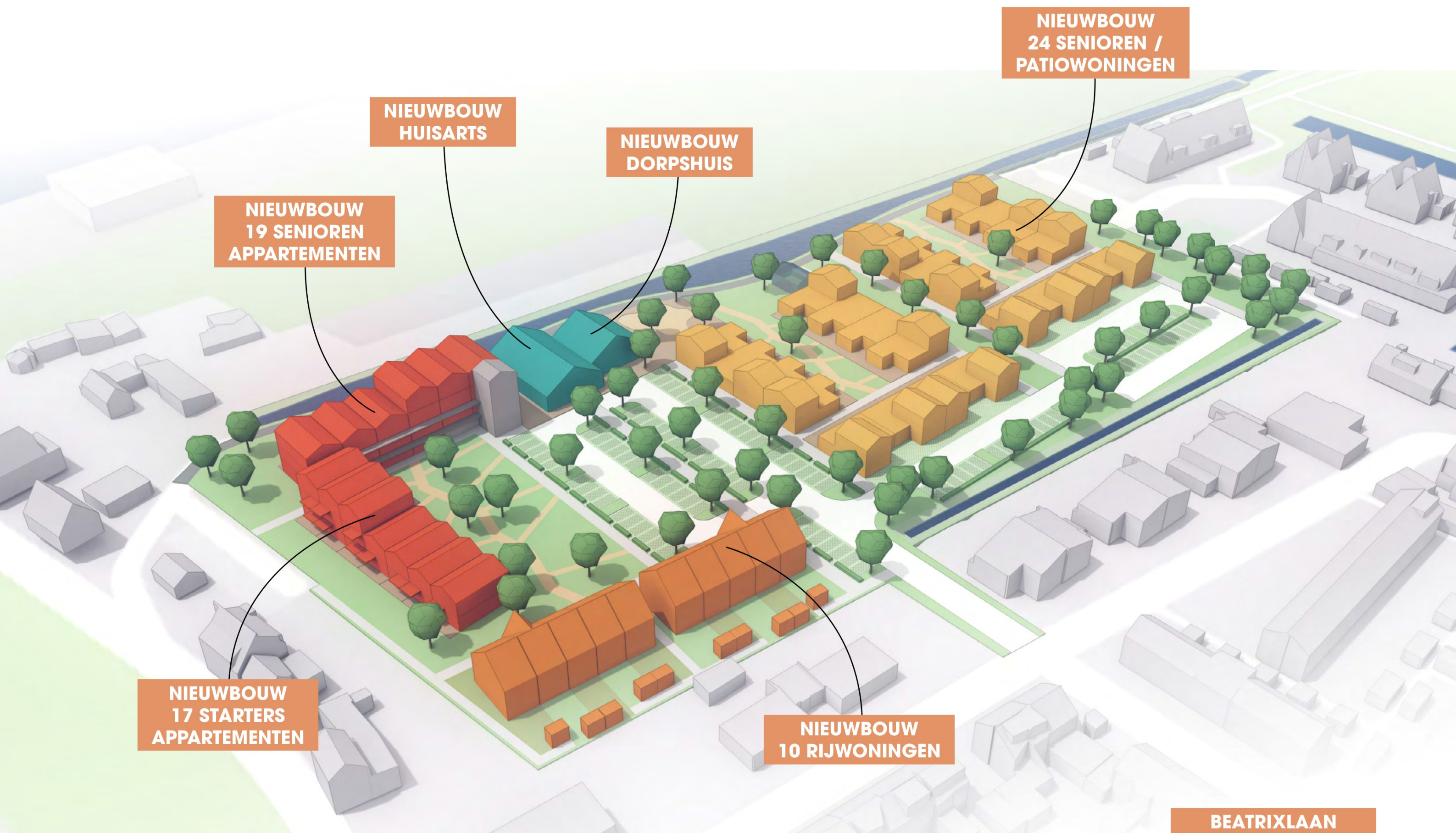
enkele oprit = 0,8 pp = 8 x 0,8 = 6,4 pp gerealiseerd
openbaar parkeren 99,0 pp gerealiseerd
bestaande parkeerplaatsen 12,0 pp
TOTAAL 119,4 pp gerealiseerd

BEATRIXLAAN



BEATRIXLAAN







BIJZONDERE WOONVORMEN VOOR ACTIEVE SENIOREN



van Es
architecten

ONTWIKKELING WESTMAAS

ONTWIKKELING:

BAUh

Projectontwikkelaars

MIJLWEG 2
3295 KH 'S-GRAVENDEEL



VINK ONTWIKKELING B.V.

ZUIDPLASPOLDERWEG 3
2841 DC MOORDRECHT

ONTWERP:

VAN ES ARCHITECTEN

KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT

TEL. +31 184 61 55 69
MAIL INFO@VANESARCHITECTEN.NL
WWW.VANESARCHITECTEN.NL

GETOONDE IMPRESSIES IN DEZE BROCHURE ZIJN SLECHTS INDICATIEF
EN ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD EN/OF OPENBAAR
GEMAAKT DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, INTERNET OF OP WELKE
ANDERE WIJZE OOK, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING
VAN VAN ES ARCHITECTEN.

ALLE WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN.
COPYRIGHT ©2025 VAN ES ARCHITECTEN.