

Zo herleeft Westmaas!

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

VAN

BAUh Projectontwikkelaars

Mede namens dorpsvereniging WestSaam, de sportverenigingen in Westmaas en
Huisartsenpraktijk Westmaas

DATUM

November 2025

INHOUD

Het plan in het kort, p. 2-3

Vragen en antwoorden, p. 4-8

Bijlage A, situering plan, p. 9

Bijlage B, massastudie, p. 10-11

BAUh
Projectontwikkelaars



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. Én de bevolking vergrijst langzaam maar zeker, én 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 níet 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. Dán 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 kern¹:

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 sportaccommodatie en de bouw van het felbegeerde dorpshuis (!) worden volledig gedekt door de opbrengsten uit de nieuwbouw (zie punt 2 en 3, haalbaarheid mede afhankelijk van subsidies, gronduitwisseling en bijdrage gemeente).
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 dorpelingen.

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

¹ Voor een beeld van de situering en de massastudie: zie resp. bijlage A en B.

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 2015... De impact van een dergelijke fysieke ontmoetingsplaats op het dorpsleven is enorm. Zéker in een dorp als Westmaas, waarin de saamhorigheid groot is.
- De sportverenigingen beschikken weer over nieuwe accommodaties én 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.

Vragen en antwoorden

1. WAT IS HET PROBLEEM VAN WESTMAAS?

Het dorp verliest langzaam maar zeker zijn vitaliteit door vergrijzing en het verdwijnen van voorzieningen. De leefbaarheid brokkelt af.

- De inwoners zijn trouw aan hun dorp en blijven wonen waar zij wonen. Omdat er onvoldoende (betaalbare) woningen bij- of vrijkomen voor starters en doorstromers, vergrijst het dorp.
- Deze vergrijzende inwonerspopulatie biedt onvoldoende bestaansrecht voor de middenstand en andere voorzieningen. Van een ooit gevarieerd winkelaanbod resteren nog slechts één supermarkt, een bloemist, twee kappers en een snackbar. Daardoor ontbreekt het aan voorzieningen én aan ontmoetingsplaatsen². Daarnaast kampen ook verenigingen met een vergrijzend en dus teruglopend ledenbestand. Dat kan niet eindeloos doorgaan.
- De saamhorigheid in het dorp is groot en de bewoners zoeken elkaar op in gezamenlijke activiteiten en verenigingen. Typerend is de bloeiende Oranjevereniging, die elke Koningsdag een programma neerzet waarvoor mensen uit de wijde omtrek naar Westmaas komen. Maar... sinds de sloop van dorpshuis Concordia in 2015 wordt het bloeiende verenigingsleven belemmerd. Er is geen fysieke ontmoetingsplaats meer, en voor activiteiten als muziek, toneel of dorpsfeesten is geen ruimte. Sommige verenigingen zijn daarom uit het dorp vertrokken, andere schipperen met wisselende, onpraktische en/of te krappe locaties.
- Al deze ontwikkelingen vormen een neerwaartse spiraal. Als het aantal voorzieningen steeds verder afneemt, wordt het dorp onaantrekkelijk voor én de huidige inwoners én potentiële inwoners. Wat dán?

Inwoners vrezen dat het dorp zijn ziel verliest: geen voorzieningen, geen plek om elkaar te ontmoeten, en weinig perspectief voor de toekomst.³

2. IS ER EERDER IETS GEDAAN OM DE PROBLEMEN OP TE LOSSEN?

In 2013 vestigden de inwoners van Westmaas hun hoop op het plan 't Koetsveld Westmaas'. Gebouw Concordia moest ruimte maken voor nieuwe scholen en woningen. De sloop van deze geliefde 'woonkamer' van het dorp was een hoge prijs voor de inwoners. Maar er zou een nieuwe multifunctionele ruimte komen. Bovendien stond in Mijnsheerenland cultureel centrum 'De Vijf Schelpen'. De multifunctionele ruimte is nooit gekomen in

² Al in bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas (d.d. 12 december 2013) benadrukte de gemeente Binnenmaas deze functie: 'Winkels zijn ontmoetingsplaatsen voor inwoners en dragen op die manier bij aan de sociale cohesie', (p. 17)

³ Bron: enquête onder bezoekers van een bijeenkomst, georganiseerd door dorpsvereniging WestSaam d.d. 15 januari 2025

Westmaas. En ‘De Vijf Schelpen’ stond ten tijde van de toezegging al op de nominatie om gesloopt te worden. Zowel dit gebouw als het later gerealiseerde ‘t Dorpshart’ in Mijnsheerenland zijn, mede door hun ligging buiten het dorp, nooit gaan functioneren als dorpshuis voor Westmaas. Het is dan ook al jaren een vurige wens van de inwoners om weer een eigen dorpshuis te hebben. Het dorp verwacht hierin véél van de gemeente, na alle toezeggingen in het verleden.

3. WESTMAAS KAN TOCH MET MIJNSHEERENLAND SAMENWERKEN?

Mijnsheerenland en Westmaas liggen dicht bij elkaar. Dat maakt samenwerking mogelijk en in verschillende opzichten succesvol. Maar: de identiteit en cultuur van de twee dorpen zijn verschillend. Deze eigenheid van de verschillende dorpskernen is in de gemeentelijke toekomstvisie gelukkig onderkend (‘Alle dorpen en buurtschappen hebben een duidelijke en eigen plek in dit netwerk.’⁴) De inwoners van Westmaas zijn bovendien aan hun dorp gehecht. De beschikbaarheid van basisvoorzieningen in het eigen dorp is dan ook een relevant kwaliteits- en welzijnsaspect.

4. IS ER DRAAGVLAK VOOR HET PLAN?

Bij de totstandkoming van het voorliggende plan, zijn (vertegenwoordigers van) alle relevante maatschappelijke stakeholders betrokken. Dat typeert het plan, waarin niet rendement zonder meer doorslaggevend is, maar maatschappelijke betekenis. Dit zijn de belangrijkste betrokken partijen:

Partij	Omschrijving	Rol
BAUh Projectontwikkelaars	Projectontwikkelaar in ‘s-Gravendeel	Initiatiefnemer, verantwoordelijke ontwikkelaar, mede-eigenaar van grondposities
Vink Bouw	Bouwbedrijf en projectontwikkelaar in Woerden	Mede-eigenaar van grondposities
Dorpsvereniging WestSaam	Vereniging van bewoners van Westmaas, opgericht om de leefbaarheid te bevorderen	Advies en inbreng o.b.v. behoeften in het dorp, communicatiekanaal
T.V. Westmaas	Tennisvereniging	Mening en behoeften gepeild
Oranje Zwart/De Hoekse	Korfbalvereniging	Mening en behoeften gepeild
IJsclub ‘Westmaas’	IJsclub	Mening en behoeften gepeild
Huisartsenpraktijk Westmaas	Praktijk van huisarts 	Belanghebbende nieuwe, definitieve locatie
Van Es Architecten	Architectenbureau in Sliedrecht	Ontwerp planstudie

⁴ *Het goede leven in de Hoeksche Waard*, Toekomstvisie Hoeksche Waard, d.d. 12 september 2025, p.19

De betrokken inwoners van Westmaas én de verenigingsbesturen zijn vrijwel allemaal ronduit enthousiast over het plan. Het plan komt tegemoet aan de uiteenlopende belangen van de geraadpleegde stakeholders. Na minstens een decennium stilstand óf zelfs achteruitgang, kan het dorpsleven nu eindelijk de goede impuls krijgen. Westmaas blijft zichzelf – een kleinschalig dorp met alleen basisvoorzieningen – maar dan leefbaar en vitaal. Toekomstbestendig.

De belangen van alle betrokken partijen én de toekomstvisie van gemeente Hoeksche Waard komen samen in dit plan.

5. WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE EEMENTEN VAN HET PLAN?

De precieze invulling van het plan kan vormgegeven worden in overleg met de gemeente. Dit zijn echter de belangrijkste beslissingen voor de gemeente, die bepalend zijn voor de haalbaarheid van het plan:

1. Het verplaatsen van de huidige sportfaciliteiten (banen/velden en een accommodatie) voor de ijsclub, tennisvereniging en korfbalvereniging, plus het tijdelijk onderkomen van de huisartsenpraktijk, zoals die nu aan de Beatrixlaan zijn gesitueerd.
2. Het realiseren van een nieuw sportpark aan de oostzijde van het dorp.
3. Ten behoeve van genoemde verhuizing het ruilen van grond met de eigenaar van de toekomstige locatie van het sportpark, Vink Bouw (vertegenwoordigd door BAUH Projectontwikkelaars). Alleen door deze grondruil kan het plan haalbaar worden gemaakt.
4. Het realiseren van 119 woningen op projectlocaties Beatrixlaan (nu nog sportpark) en Munnikendijk (grenzend aan het nieuw te realiseren sportpark aan de oostzijde van het dorp). Het gaat om woningen die voor de brede bevolking van Westmaas zijn bedoeld en die bijdragen aan een gezond en evenwichtig woningaanbod⁵. In totaal 34 grondgebonden woningen, 14 startersappartementen en 22 seniorenappartementen aan de Beatrixlaan, en 49 grondgebonden woningen aan de Munnikendijk.

6. WIE GAAT HET DORPSHUIS EN DE NIEUWE SPORTFACILITEITEN BETALEN?

Dat is één van de verrassingen van dit plan. Niet de gemeente betaalt. Niet de verenigingen. Niet de inwoners. Het dorps huis, de nieuw aan te leggen (padel)banen/velden, het clubgebouw bij het sportpark: ze worden betaald met de opbrengsten uit de geplande nieuwbouw! Dat is maatschappelijk rendement pur sang. Voorwaarde is wel dat er voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd; uiteraard is het plan daarop berekend.

Een nieuw dorps huis én een sportpark die worden betaald uit de opbrengst van extra woningen: maatschappelijk rendement pur sang.

7. WIL HUISARTSENPRAKTIJK WESTMAAS IN HET DORP BLIJVEN?

Voor de inwoners van Westmaas is het waardevol dat er een huisarts in het dorp is, op loopafstand. Huisartsenpraktijk Westmaas wordt gerund door (eigenaar) huisarts [REDACTED] [REDACTED] J. Het is de ambitie van [REDACTED] J om in het dorp te blijven. Maar: dan is er wel permanente huisvesting nodig. In het voorliggende plan kan dit uitstekend ingepast worden. Huisartsenpraktijk Westmaas is voornemens te onderzoeken of in het door haar te realiseren gebouw, samen met partners, ook aanvullende zorg c.q. diensten verleend kunnen worden (bijv. fysiotherapie). Om een solide praktijk te realiseren in Westmaas, bij voorkeur met een

⁵ In de gemeentelijke toekomstvisie verwoord als: 'In alle dorpen wordt gebouwd om te voorzien in de behoefte voor jong en oud' (p. 19)

tweede huisarts, is groei van het aantal inwoners wel gewenst. De in dit plan voorgestelde nieuwbouw voorziet daarin.

8. PAST DIT PLAN BIJ DE TOEKOMSTVISIE VAN GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD?

Wie bekend is met de gemeentelijke toekomstvisie, ziet al snel hoe het plan aansluit bij de daarin verwoorde missie, visie en kaders. De rode draad? Het goede leven in de Hoeksche Waard waarborgen op korte én lange termijn. Een paar opvallende overeenkomsten.

Uitgangspunt toekomstvisie	Realisatie door dit plan
Ieder dorp heeft en behoudt een eigen identiteit. Pleidooi voor vitale kernen met een sterke sociale samenhang en voldoende basisvoorzieningen.	Het plan voor Westmaas – met een dorpshuis, voorzieningen en ontmoetingsfunctie – sluit precies aan bij dit uitgangspunt.
Een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van inwoners, met aandacht voor starters, senioren en doorstroming binnen de dorpen.	De beoogde mix van o.a. starters- en seniorenwoningen in Westmaas past bij dit beleid: het versterkt de leefbaarheid en voorkomt vergrijzing en leegloop.
Dorpen moeten bereikbaar en leefbaar blijven, met voorzieningen dichtbij en aandacht voor mobiliteit, zorg en welzijn.	Door de huisarts, sport en zorgfuncties te behouden en te bundelen, draagt het plan bij aan een toekomstbestendig voorzieningenniveau.
Aanmoediging van burgerinitiatieven: inwoners en organisaties die samen plannen ontwikkelen om hun dorp leefbaar te houden.	Het initiatief van de projectontwikkelaar, in samenspraak met dorpsvereniging WestSaam en lokale partners, past perfect in deze participatieve benadering.
Er wordt ingezet op inbreiding boven uitbreiding: nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de bestaande dorpsstructuur, landschappelijke kwaliteiten respecteren en bijdragen aan duurzaamheid.	Het Westmaas-plan benut bestaande locaties en versterkt de kern zonder aantasting van het open landschap.

9. WAT MAAKT HET NIEUW PLAN ZO BETEKENISVOL VOOR WESTMAAS?

Het plan dat voor u ligt, is van grote betekenis voor Westmaas.

- De erosie van het dorpsleven in Westmaas moet worden gestopt. In Westmaas wordt daarom uitgezien naar een actieve, betrokken en daadkrachtige opstelling van de gemeente. We zijn ervan overtuigd: dit plan verenigt de mogelijkheden en kaders van het gemeentebestuur met de zelfredzaamheid, participatie en creativiteit van de inwoners.
- Eindelijk hebben we een plan dat maatschappelijk relevant is. Een plan dat aansluit bij de gemeentelijke toekomstvisie én de behoeften van de inwoners. Een plan dat niet bedacht is door een projectontwikkelaar in een kantoor, maar dat gerijpt is in dialoog met alle betrokkenen.
- Het ontbreken van een dorpshuis is een gevoelig punt in Westmaas. Hoewel we begrijpen dat de gemeente de ontwikkelingen na de sloop van gebouw Concordia

destijds niet kon voorzien, moet er op dit punt nog iets vereffend worden⁶. We zijn ons dorpshuis kwijt. Dit plan biedt de oplossing en een kans om het vertrouwen in de gemeente te versterken.

- Laten we stilstand veranderen in vóóruitgang. We houden van ons dorp, van de geschiedenis van ons dorp; we houden van elkaar en staan voor elkaar klaar. Westmaas is té mooi en té waardevol om te laten vervallen. Als inwoners zijn we té actief, té trots en té vindingrijk om dit te laten gebeuren.

Het is tijd voor vooruitgang. En met dít plan nemen we daarvoor graag het initiatief!

Alle inwoners, de verenigingen, de huisarts en de ontwikkelende partijen kijken met belangstelling én vertrouwen uit naar de reactie van de gemeente.

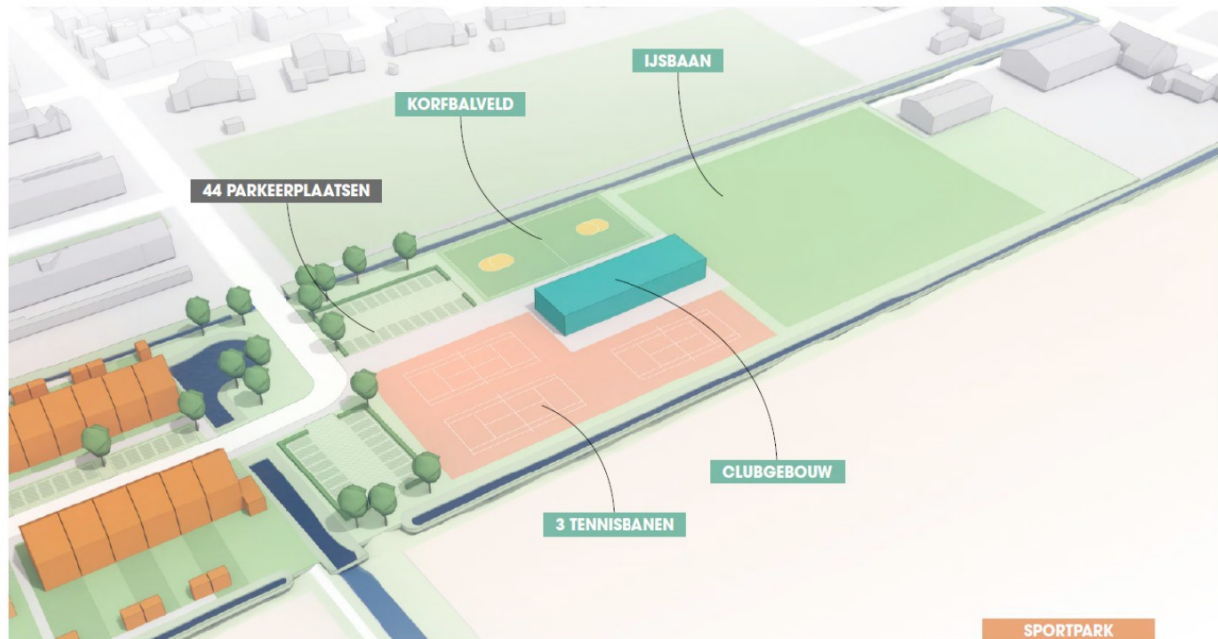
⁶ Mogelijk draagt dit bij aan het relatief lage vertrouwen van veel inwoners van Westmaas in de gemeente (bron: *Het goede leven in de Hoeksche Waard*, Toekomstvisie Hoeksche Waard, d.d. 12 september 2025, p.35)

Bijlage A – situering plan



Afbeelding 1 - De drie projectlocaties in Westmaas: Beatrixlaan (huidige sportfaciliteiten en tijdelijke huisartsenpraktijk, inbreidingslocatie), de beoogde nieuwe locatie voor het sportpark én de uitbreidingslocatie aan de Munnikendijk.

Bijlage B – massastudie



Afbeelding 2 – Massastudie voor projectlocatie Sportpark, de nieuwe locatie voor de sportfaciliteiten aan de oostzijde van het dorp (bron: Van Es Architecten)



Afbeelding 3 – Massastudie voor projectlocatie Munnikendijk (bron: Van Es Architecten), de uitbreidingslocatie aan de oostzijde van het dorp



Afbeelding 4 - Massastudie voor inbreidingslocatie Beatrixlaan, de huidige locatie van de sportfaciliteiten (bron: Van Es Architecten)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen