

Beoordeling initiatief

(voor intern gebruik)

Dorp	Westmaas
Adres	Beatrixlaan/Munnikendijk
Initiatief	Ontwikkeling Westmaas
RX Mission	
Initiatiefnemer	Bauh Projectontwikkelaars en Stichting Westsaam
Casemanager	[REDACTED]
Bijlagen	[REDACTED]

Beoordeling intakecommissie

Datum:	8 januari 2026
Aanwezig:	[REDACTED]
	Initiatiefnemers: [REDACTED] - voorzitter Stichting Westsaam
	[REDACTED] - Stichting Westsaam
	[REDACTED] - Bauh
Beoordeling op: - Draagt het initiatief bij aan de Hoeksche Waarden (identiteit en kenmerken van het gebied)? - Draagt het initiatief bij aan de Hoeksche Werken, de maatschappelijke opgaven voor mobiliteit, economie, wonen, duurzaamheid en inclusieve samenleving? - Creëert het initiatief een verbetering voor inwoners, ondernemers en/of de gemeente (ruimtelijke en maatschappelijke waarde)?	
Advies casemanager: Toelichting: BAUH projectontwikkelaars heeft de samenwerking opgezocht met dorpsvereniging WestSaam en verschillende (sport) verenigingen, en Huisartsenpraktijk Westmaas. Gezamenlijk komen ze tot een plan van 119 woningen en maatschappelijke voorzieningen. 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 dorps huis (!) 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. [REDACTED] 3. Aangrenzend aan het nieuwe sportpark (projectlocatie Sportpark) wordt projectlocatie Munnikendijk ontwikkeld, goed voor 49 grondgebonden (hoofdzakelijk rij)woningen. [REDACTED] Advies casemanager: [REDACTED] De ontmoetingsruimte (Dorps huis),	

sportvoorzieningen een huisarts en de woningen voor diverse doelgroepen [R]
[R] Door de samenwerking van deze partijen is het dorpsinitiatief geworden. [R] op de intaketafel en de processtappen worden bepaald (ook gezien de lijn die eerder vanuit het Sociaal Domein is ingestoken en de raadstoezeggingen die zijn gedaan).

Is het initiatief wenselijk om verder te onderzoeken?

Ja,
mits

Toelichting:

[J] korte toelichting over de werkwijze: introductie deelnemers.

Intakecommissie is bedoeld om wenselijkheid van het initiatief te beoordelen. Sinds kort kunnen initiefnemers aansluiten. Korte samenvatting plan en dan gelegenheid tot stellen van verhelderende vragen. Terugkoppeling via [J] aan initiefnemers

Er is al contact opgenomen met [J] (ontwikkelbeeld Westmaas). [R]

[R] Vandaag gaat het over de wenselijkheid maar wachten met een uitspraak tot na het ontwikkelbeeld. Planning ontwikkelbeeld: februari 2026.

[J] als het bij de Intakecommissie als wenselijk wordt gezien, dan kan dit ook meegenomen worden naar het ontwikkelbeeld.

Presentatie is al aangeleverd en staat bij de stukken.

Dorpsvereniging is al jaren bezig geweest met wat kunnen we doen na verdwijnen Concordia. Bijeenkomst gehouden in 2025. Open uitnodiging. Meer dan 150 inwoners aanwezig. Met name aan de bewoners gevraagd wat houdt jullie hier, wat zijn de wensen. Door middel van vragenlijsten, subgroepjes gemaakt. [R] en ook een dorpshuis nadat Concordia is weggefallen. Verbinding en voorzieningen worden gemist. In contact gekomen met Bauh. Dit is een plan van het dorp. Meegekeken naar visie, welzijn en zorg. Het is een plan met meerdere gemeentelijke doelen. 130 woningen die erbij komen, dorpshuis, zorg, sport en ontmoeting borgen. Inbreiding en uitbreiding passend bij dorpschaal.

[R] woningen, voorzieningen, doorstroming en huisarts. [R] Westmaas.

Bauh:

Doorlopen van het plan.

[R] wat er ligt. Dit is eigenlijk het verslag van de buurtparticipatie (Bauh en Vink zijn de ontwikkelaars). [R] aan de voorkant. We zijn daarna pas na gaan denken over het tekenen van het plan. Gesproken met alle betrokken partijen.

Grote kartrekker is stichting Westsaam. Het bestuur van Westsaam is meegenomen in het plan.

Huisartsenpraktijk meegenomen. Zit nu in een noodlocatie en wil graag in Westmaas blijven en willen zelf investeren. We hebben het over 2 locaties: midden dorp en buiten het dorp. Beeldvorming huidige situatie: sport en buiten dorp. In verlengstuk wijk erachter. Doodlopende straat. In verlengde huidige woningbouw straatje erbij gedacht en rechts sportcomplex met ijsbaan. Perceel loopt links door. Zijn aanpasbaar. Wij willen een sportcomplex verplaatsen en een dorpshuis realiseren. Daarom ontwikkeling naar buitenkant. [R]

J: waarom begin je niet links?

Bauh: R We kunnen links beginnen. Rechtsboven is niet van ons. Zijn in onderhandeling. Weten niet hoe het uit gaat pakken.

R maar R
Gesproken met sportvereniging wat nodig is maar vraagt nog om een verdiepingsslag.

R
Dorpskern: sport buiten het dorp. Grondpositie komt dan vrij. Grond is van de gemeente. Wat zou je terug willen hebben binnen het dorp: senioren, vrijstaande woningen, starters, appartementen, huisarts en dorpshuis. R

Vragen:

J met woondeal: ingezet op 2/3 deel betaalbaar en 30% sociale huur. Fijn dat HW Wonen erbij betrokken is. 10% bijzondere woonvorm en geclusterd. Heb het idee dat daar rekening mee is gehouden. Benieuwd naar de balans grondgebonden en appartementen. Doelgroep senioren Beatrixlaan en overige Munnikendijk gaan niet in op grondgebonden. Aandeel hierin?

J nog een specifieke keuze in balans gemaakt.

J R R
R. Hoe is die balans. Grootste doorstroming krijg je op gang door te bouwen voor senioren. R

R. Woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden. Vraag: waarom locatie buiten BSD en waarom niet vanaf Munnikendijk ontwikkelen.

J nu 1/3 senioren R maar als de gemeente ervoor open staat

J: dank voor presentatie. Vragen zijn hierdoor beantwoord. Vraag aan ontwikkelaar met sfeerbeelden: wat zit erachter. Waarom deze architectuur.

J: gekeken naar Westmaas en wat past er het beste bij. R Gekeken wat er gebouwd is op vergelijkbare locaties.

J jullie gaven aan dat er participatie heeft plaatsgevonden. Ook met direct omwonenden plangebied? met Bestuur van de diverse verenigingen gesproken. Zij hebben met hun achterban gesproken.

Advies:

J: vanuit Gezondheid en Zorg R Huisarts ook betrokken aan de voorkant en R met verschillende doelgroepen R

J: R
Aantallen nog verder uitbreiden dan wordt het nog forser t.o.v. behoefte. Locatie Munnikendijk is buiten BSD dus straatje erbij verhaal en dit moet nog uitgevochten worden met de provincie. Ontwikkelbeeld J: zaak om zelf een visie te hebben en hoe past deze ontwikkeling hierin. In kader presentatie: differentiatie en programma wel blij.

Behoefteraming is 70 woningen voor de komende 10 jaar. Is van 2 jaar geleden. Is 50 woningen meer dan waar rekening mee is gehouden. R

Algemene eerste reactie Stedenbouw & Landschapsarchitectuur:

Wachten op ontwikkelbeeld: [redacted] R
 Ontwerpend onderzoek context is nodig door bureau stedenbouw-landschap (ingeschreven in het architectenregister) [redacted] R, een architectenbureau niet [redacted] R. Aansluiting vanuit structuur van dorp en landschap, aan de oostzijde nu lussen [redacted] R
 [redacted] R
 (achterkanten).

Vluchtig per deelproject:

SPORTPARK

Nog geen eerste opmerkingen.

MUNNIKENDIJK

Structureel géén achterkanten aan de dorpsrand/buitengebied: infra langs buitenrand. Met name zuidelijk perceel in Munnikenpolder aandacht voor waterberging. [redacted]

[redacted] R Nu vreemde fragmentatie. Wat vind [redacted] J van programma irt behoefte woningtypen? [redacted]
 [redacted] R

BEATRIXLAAN

[redacted] R in de sloot en de parallelle ontsluitingsweg "Munnikendijk" tbv watercompensatie.

Voorkanten aan buitenkant dorp: [redacted] R

[redacted] R in relatie tot context. [redacted] R
 [redacted] R naar huidige behoeften, inzichten etc.

[redacted] T [redacted] R n. Grondeigenaar die heel veel ruimte heeft. [redacted] R

[redacted] J [redacted] R. Met opgaven kijken wat waar is in het dorp. Wachten op ontwikkelbeeld.

Is in februari klaar.

[redacted] J: [redacted] R. Uitspraak Locatiekeuze pas nadat ontwikkelbeeld gereed is.

[redacted] R [redacted] J af te stemmen om dit initiatief langs het ontwikkelbeeld te kunnen leggen. Handig om op dat moment nog langs Intakecommissie te laten komen om dan af te kunnen pellen. [redacted] R

[redacted] Opmerkingen van [redacted] J gelden dan nog steeds.

[redacted] R

Conclusie intake tafel

Is of handelt initiatiefnemer namens eigenaar?

Is bij het initiatief rekening gehouden met [redacted] (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving die van invloed (kunnen) zijn?

Ja

Is er draagvlak voor het initiatief is in de omgeving?	Ja
Is bekend of het initiatief planeconomisch uitvoerbaar is?	Nog onbekend
Zijn er andere overheden betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief?	Nee
Heeft de gemeente een rol bij realisatie van het initiatief?	Ja, gedeeltelijk gemeenteground
Zijn er bestuurlijke of politieke aandachtspunten?	Nee
Is het initiatief wenselijk en kansrijk om verder te onderzoeken?	Ja, mits
Kan het initiatief door naar de omgevingstafel?	Uitspraak locatiekeuze nadat ontwikkelbeeld gereed is. Dan opnieuw langs Intakecommissie

Beoordeling omgevingstafel

Datum					
Aanwezig					
Beoordeling op:					
- Is het initiatief haalbaar te maken? - Wat is daarvoor nodig en welke randvoorwaarden en aandachtspunten gelden daarbij?					
Is het initiatief haalbaar te maken?	N.v.t.	Ja	Ja, mits	Nee, want	
Toelichting:					
Adviseurs					
RO/omgevingsvisie	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Stedenbouw/landschap	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Wonen	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Integrale gebiedsontwikkeling	Adviseur:				
Toelichting:					
Duurzaamheid/energietransitie	Adviseur: [redacted] J Plv. [redacted] J				
Toelichting:					
Archeologie/cultuurhistorie/erfgoed/monumenten	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Verkeer/bereikbaarheid/parkeren	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Milieu/bodem/geluid	Adviseur: [redacted] J				

	OZHZ: [redacted] J				
Toelichting:					
Veiligheid	Adviseur:				
Toelichting:					
Zorg/volksgezondheid	Adviseur: [redacted] J				
	GGD: [redacted] J				
Toelichting:					
Sport/cultuur/welzijn/ Dorpshuizen	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Vergunningen/welstand	Adviseur: [redacted] J				
	VRZHZ: [redacted] J				
Toelichting:					
APV/horeca	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Economie/recreatie/ toerisme/detailhandel	Adviseur: [redacted] J				
	Plv. [redacted] J				
Toelichting:					
Grondzaken	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Openbare ruimte/groen	Adviseur: [redacted] J				
	Plv. [redacted] J				
Toelichting:					
Water/riolering/ klimaatadaptatie	Adviseur: [redacted] J				
	Plv. [redacted] J				
Toelichting:					
Waterschap Hollandse Delta	Adviseurs: [redacted] J				
Toelichting:					
Basisregistratie	[redacted] J				
Toelichting:					
Conclusie omgevingstafel					
Is het initiatief haalbaar te maken?					
Heeft de gemeente een rol bij realisatie van het initiatief?					
Zijn er bestuurlijke of politieke aandachtspunten?					
Zijn er andere overheden betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief?					
Is het gewenst het initiatief projectmatig op te pakken?					
Moet het initiatief terugkomen in de omgevingstafel?					



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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter