

Beoordeling initiatief

(voor intern gebruik)

Dorp	Westmaas
Adres	
Initiatief	Ontwikkeling Westmaas
RX Mission	
Initiatiefnemer	BAUh Projectontwikkelaars en Stichting Westsaam
Casemanager	
Bijlagen	

Beoordeling intakecommissie

Datum:	16 april 2026
Aanwezig:	Zie verslag Intakecommissie
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: Advies casemanager: De ontmoetingsruimte (Dorpshuis), sportvoorzieningen een huisarts en de woningen voor diverse doelgroepen Door de samenwerking van deze partijen is het dorpsinitiatief geworden. Voor is van belang dat dit plan 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 Nee, want
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. 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

Casemanager: [redacted] R. Is een invulling waar we aan moeten voldoen. [redacted] J. Maatschappelijk partijen hebben behoefte aan duidelijkheid. Stichting Westsaam, huisartsen willen weten waar ze aan toe zijn. Los van Stedenbouw/Landschap is dit voor Westmaas een goed plan. Haalbaarheidsstudie uitvoeren.

RO/omgevingsvisie:

Stedenbouw/landschap: zijn nu met Numansdorp. [redacted] R. Is de oudste polder van de HW. Sportvelden [redacted] R. Men wil daar iets. Huisarts wacht al jaren. [redacted] R. Tekeningen tennis/voetbal: [redacted] R. Landschap is hier niet in meegenomen. Pleit voor ontwikkelbeeld [redacted] R. Moet bij Stedenbouw vandaan komen. Er zijn geen keuzes qua prioritering.

Economie: levendige dorpen: keuzenota. Werkwijze/prioritering.

Wonen: willen we door zonder ontwikkelbeeld? Aantal kernen waar we op een ontwikkelbeeld wachten. We hebben nog geen zekerheid. Westmaas is één van de kernen waar behoefte is maar geen plannen. Sluit wel aan bij [redacted] J. Hoe groot moet het zijn en de locaties. Locatie Munnikendijk is eerst niets en dan ontwikkeling. Waarom niet gelijk vanaf de Munnikendijk en de groenstrook meenemen. [redacted] R. Voldoen aan de woondeal. 67% betaalbare woningen en 30% sociale huur. 10% bijzondere woonvormen, geclusterd en een ontmoetingsruimte. HW Wonen heeft contact met de ontwikkelaar. Middenhuur meenemen. Woonkeur en senioren appartementen met minimaal 60m2. Randvoorwaarden meenemen voor deze ontwikkeling. Buiten BSD straatje erbij. Kan toegepast worden. [redacted] R. Goed om mee te nemen.

Informele zorg/Gezondheid: wenselijk om te doen. Aandacht voor gezondheid/milieu.

Wonen, Welzijn en Zorg: locaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ijsbaan: positief. Sportvelden hebben potentie. Seniorenwoningen, geclusterde woonvormen zorgt voor doorstroming. Milde zorg aan huis koppelen.

Hier is vraag naar. [redacted] R. qua ruimtelijke opzet. [redacted] R. [redacted] R. Uitbreiding is een andere doelgroep. [redacted] R.

Casemanager: het is 1 businesscase. Als je het losknipt dan heb je ook ruimte voor sportvoorzieningen nodig. Wat terugkoppelen? Vorige keer is de wenselijkheid uitgesproken maar een ontwikkelbeeld ontbrak. Die is er nu nog niet.

Economie: maatschappelijke partijen staan toch wel in contact met de politiek zodat er prioriteit aan gegeven kan worden. [redacted] R.

Conclusie intaketafel

Is of handelt initiatiefnemer namens eigenaar?	N.v.t.
Is bij het initiatief rekening gehouden met (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving die van invloed (kunnen) zijn?	Nog onbekend

Is er draagvlak voor het initiatief 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, ontwikkelbeeld
Zijn er bestuurlijke of politieke aandachtspunten?	Nee
Is het initiatief wenselijk en kansrijk om verder te onderzoeken?	Programma is wenselijk op plek sportvelden. Uitbreiding is een groot pijnpunt. Meer in de groenstrook. Onvoldoende kader om hiermee verder te gaan. Moet goed geregeld zijn. Ontwikkelbeeld is er nog niet. Wel wenselijk maar niet op deze plek.  J mee laten kijken.
Kan het initiatief door naar de omgevingstafel?	Nee

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:  J				
Toelichting:					
Stedenbouw/landschap	Adviseur:  J				
Toelichting:					
Wonen	Adviseur:  J				
Toelichting:					
Integrale gebiedsontwikkeling	Adviseur:				
Toelichting:					
Duurzaamheid/energietransitie	Adviseur:  J				
Toelichting:					
Archeologie/cultuurhistorie/	Adviseur:  J				

erfgoed/monumenten	Holthausen				
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: Edwin van Strijen/Miranda [redacted] VRZHZ: [redacted] J				
Toelichting:					
APV/horeca	Adviseur: [redacted] J Plv. [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:	Onze kernboodschap vanuit de BAG: Bij nieuwe woningbouwprojecten is het belangrijk om vroegtijdig rekening te houden met de adressering en registratie in de BAG. Dit voorkomt problemen en vertragingen later in het proces.				

	Wij adviseren het volgende: 1. Stem op tijd af: Als er weinig ruimte is in de bestaande huisnummering, of als er meerdere zelfstandige woningen op één perceel komen, neem dan op tijd contact op met: • De afdeling Straatnaamgeving; • Het team Gegevensbeheer Geo-Informatie. 2. Controleer beschikbare huisnummers • Controleer vooraf of er nog huisnummers beschikbaar zijn. Dit kan via de BAG-viewer: https://bagviewer.kadaster.nl/. • 3. Lever goede tekeningen aan • Zorg voor duidelijke tekeningen, bij voorkeur in Autocad op de juiste coördinaten (RD28992); • Situatietekening met ligging en ontsluiting van de woningen; • Pandtekening met de juiste indeling van de ruimtes; • Optie-tekeningen constructief (Aanbouw, dakkapel, overkapping e.d.). Deze informatie is essentieel voor een correct registratie, en dus ook voor hulpdiensten, postbezorging en gemeentelijke diensten.
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