

Karakter

Toekomstvisie Westbroek

inbo

6 mei 2009



inleid

- 05** Hoofdstuk 1: Waarom een toekomstvisie?
- 06** Hoofdstuk 2: Westbroekse courant voor de toekomst
- 08** Hoofdstuk 3: Het startpunt voor de toekomst
- 12** Hoofdstuk 4: Westbroek 2030: karaktervol dorp
- 42** Hoofdstuk 5: Van nu naar de toekomst

- 52** Bijlage 1: verslag beleef het dorp dag
- 60** Bijlage 2: verslag verdiepingsatelier



inbo

projectteam

Gemeente De Bilt

Marianne van Ammers, projectleider
Sharita Lachman, assistent-projectleider

Inbo Adviseurs

Marco van Hoek, procesmanager
Marloes Ligtvoet, adviseur
Rutger Oolbekkink, adviseur
Ewout Brouwer, stedenbouwkundige
Marleen Sanders, planeconoom

Met dank aan

Alle bewoners van Westbroek die hebben deelgenomen aan de workshops

Alle belanghebbenden die hebben deelgenomen aan de workshops en de stakeholdersbijeenkomst

Het dorpsberaad Westbroek

CONCEPT

410/MH/PO6802

6 mei 2009



1. Waarom een toekomstvisie voor Westbroek?

De wereld verandert en Westbroek ook. Zo simpel is het. Er zijn tal van ontwikkelingen gaande die hun invloed hebben op Westbroek. Daarom is het goed om samen de koers voor de toekomst te bepalen: welke kansen wil Westbroek grijpen in de veranderende wereld? En welke initiatieven die Westbroekers hebben neergelegd passen daar wel en niet bij?

Om deze initiatieven goed af te kunnen wegen en hiervoor de wensen van de bewoners en belanghebbenden centraal te stellen is deze toekomstvisie ontwikkeld. De bewoners zelf hebben daarbij een zeer belangrijke rol gespeeld. Zij hebben hun wensen aangegeven en letterlijk ingetekend in Westbroek. Daarnaast hebben belanghebbenden ook meegedacht en hun wensen aangegeven. Al deze wensen zijn de basis voor deze visie en de bijbehorende kaarten. De energie en input van alle deelnemers heeft ervoor gezorgd dat er nu een visie ligt die leeft in Westbroek en waar Westbroekers achter staan. Wij willen iedereen die hieraan heeft bijgedragen dan ook hartelijk bedanken.

Nu begint het echte werk. Met deze toekomstvisie onder de arm gaan we de samenwerking aan met burgers en belanghebbenden om onze dromen waar te maken. Waar nodig onderzoeken we de financiële, sociale en ruimtelijke haalbaarheid. Wij hebben zin in de toekomst.

Ik kijk er naar uit om samen met u te werken aan het karakter van Westbroek!

Hartelijke groet,

A.J. Ditewig
Wethouder



2. Westbroekse courant

Voor de toekomst

14 mei 2012

Sleuteloverdracht eerste woning Westbroek

'Het is zo fijn dat we een huis hebben kunnen kopen in Westbroek' vertellen Frank en Anne. Zij krijgen als eerste de sleutel van een van de vijf betaalbare koopwoningen die dit jaar worden opgeleverd in Westbroek. 'We waren al een tijdje op zoek naar een koophuis, maar dan in Utrecht. In Westbroek waren de woningen voor ons onbetaalbaar, en dat terwijl we een bovenmodaal inkomen hebben. We zijn erg blij dat we nu een huis hebben kunnen kopen in ons geboortedorp. Hier voelen we ons thuis en hebben we onze familie en sportclub'. Wethouder Ditewig kwam het stel persoonlijk feliciteren en de sleutel voor hun nieuwe thuis overhandigen. De plannen voor deze woningen zijn tot stand gekomen nadat de wens voor de bouw van deze woningen was vastgelegd in de Toekomstvisie voor Westbroek. Dit is te danken aan de voortvarende samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar en bouwbedrijf.



foto: www.tctubantia.nl



5 augustus 2015

Nieuwe dorpsplein Westbroek feestelijk geopend

De omwonenden hebben even last gehad van de bouwwerkzaamheden, maar het resultaat is er dan ook: een nieuw dorpsplein met een gezellig terras, bankjes, en een speelfontein waar de kinderen zich met warm weer prima in kunnen vermaken. En dat komt met dit mooie weer natuurlijk goed uit! Mevrouw De Jong: 'eerst was ik niet zo positief over het nieuwe plein, het dorp is goed zoals het was. Maar nu het af is, is het toch wel mooi geworden. Ik vind het leuk dat mijn kinderen hier nu lekker in de fontein aan het spelen zijn terwijl ik even bijklets met de buurvrouw van een paar huizen verder. Ook de mooie boompjes en het gezellige terras zorgen ervoor dat het plein past bij Westbroek'.

9 april 2013

Westbroekers eten appels van eigen boom

Westbroek heeft een nieuwe boomgaard en wat voor een. Tuinder Broere vertelt: 'deze boomgaard is een bijzondere boomgaard. We kweken hier bijzondere rassen appels die hier vroe-



ger voorkwamen maar zijn verdwenen, een soort ‘vergeten fruit, het gaat dan om hoogstamfruitbomen’. Omdat ik nieuw ben in Westbroek wilde ik tegelijkertijd wat betekenen voor het dorp. Je kunt daarom als Westbroeker bij mij een appelboom ‘adoptereren’. Voor € 50 koop je een boom, je betaalt daarmee voor de verzorging van de bomen, maar het leukste is dat je twee keer per jaar je eigen appels mag komen plukken van je eigen boom. De appelplukdag is altijd erg gezellig. Daarnaast zorgt de boomgaard ook voor een mooie groene toevoeging aan het landschap. Het is zo’n succes dat mijn buurman denkt aan een vergelijkbaar concept maar dan voor de regio’.

20 november 2018

Bed & Breakfast Westbroek valt in de prijzen

In 2012 opende de Bed & Breakfast de Boerderij haar deuren. Eigenaresse Mieke: ‘We hebben er hard voor gewerkt maar dat heeft zeker zijn vruchten afgeworpen’. De Boerderij kreeg al in de eerste jaren logees vanuit alle windstreken. Groningers en Limburgers die een weekendje weg gingen, maar ook Japaners en Chinezen die hier kwamen voor de authentieke platelandsbeleving. Koeien, kippen, groene weilanden: het bekoort de bezoekers allemaal. Inmiddels zijn ze lid van de prestigieuze Bed&Breakfast organisatie AA, die dit jaar heugelijk nieuws had voor eigenaresse Mieke. ‘Ik was overdonderd door het telefoon-

tje, en ook erg blij. We hebben dit jaar de prijs gewonnen voor meest sfeervolle en gastvrije B&B in Nederland’. Als prijs ontvangen we een jaar lang gratis reclame in vakbladen, waardoor onze drie kamers hopelijk bijna altijd bezet zijn’.

15 juni 2029

Dorpsberaad Westbroek viert 20 jarig jubileum

Bij alle Westbroekers viel een maand geleden een uitnodiging op de deurmat. Iedereen werd uitgenodigd voor een groot feest om het twintig jarig bestaan van het Dorpsberaad te vieren. Het Dorpsberaad is eind 2008 opgericht, en speelt sindsdien een belangrijke rol in Westbroek. ‘We vertegenwoordigen de Westbroekers richting de gemeente, maar organiseren bijvoorbeeld ook de jaarlijkse regionale biologische markt.

Het plein voor het dorpshuis stroomde 15 juni vol met bezoekers voor de feestelijke barbecue. Na een welkomstwoord van voorzitter Jansen en een terugblik op de afgelopen 20 jaar kon het feest beginnen. Het bier en de wijn vloeide rijkelijk en er werd tot in de late uurtjes gepraat en gedanst. Op naar de volgende 20 jaar!



3. Het startpunt voor de toekomst

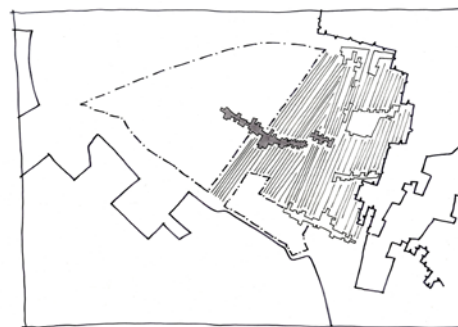
‘Ik ben hier geboren en getogen en voel me hier helemaal thuis. Geen haar op mijn hoofd die er ooit aan denkt om hier te vertrekken’

(uitspraak van een Westbroeker)

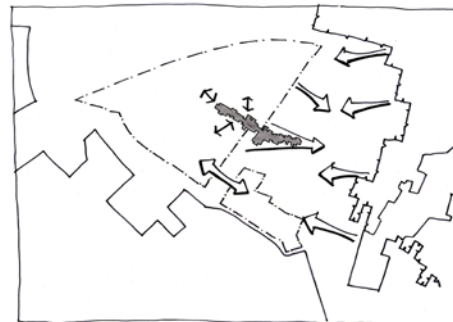
Westbroek is een bijzonder dorp. In Westbroek is het landelijke leven letterlijk voelbaar en beleefbaar, en dat terwijl het stadse leven van Utrecht om de hoek ligt. Westbroek ademt een dorpse sfeer uit, een plek waar mensen prettig wonen, leven, werken en recreëren.

3.1 Westbroek in regionaal perspectief: rustpunt in een dynamische omgeving

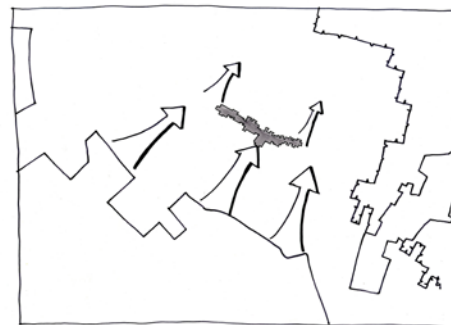
Utrecht, de Zuilense ring, het Noorderpark, de A27 en de heuvelrug: allemaal liggen ze in of op een steenworp afstand van Westbroek. Druk en intensief. Westbroek is het rustpunt in deze dynamiek, en middelpunt tussen de Maarsseveense plassen en de Utrechtse Heuvelrug. Het agrarische cultuurlandschap in Westbroek wordt beperkt ontwikkeld in de vorm van natuurontwikkeling en agrarische herverkaveling. Rondom Westbroek vinden echter tal van andere ontwikkelingen plaats. Denk aan de ontwikkeling van het Noorderpark, nieuwbouw rondom Utrecht, de verbreding van de snelwegen en de ontwikkelingen rondom recreatiegebied Ruigenhoek. Het is (nood)zaak om binnen deze ontwikkelingen kansen te grijpen die passen bij de ambities voor Westbroek voor de toekomst.



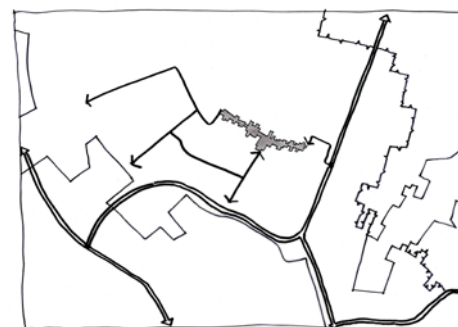
Karakteristiek slagenlandschap



Recreatie drukte



Stedelijke druk



Verkeersdruk

3.2 Mensen: geworteld in Westbroek

In Westbroek wonen 'oude Westbroekers' die geboren en getogen zijn in het dorp en 'nieuwe Westbroekers'; mensen uit de stad die willen genieten van het de groene en rustige woonomgeving.

De inwoners van Westbroek zijn betrokken bij hun dorp, en met elkaar. Sommigen via religie, sommigen via familie of werk. Mensen staan voor elkaar klaar als het nodig is, en bijna iedereen kent elkaar. Sommige nieuwe Westbroekers voelen zich minder aangetrokken door deze dorpse leefstijl en kiezen voor meer anoniem wonen. De 'oude' Westbroekers zouden het waarderen als deze nieuwe bewoners meer zouden willen en kunnen betekenen voor het Westbroekse.

Ook Westbroek kan zich niet onttrekken aan de vergrijzing, in de afgelopen 5 jaar is het aandeel 65-plussers met 9% toegenomen. Het aandeel jongeren is gedaald met 3%. Volgens de bevolkingsprognose zal deze trend in de Bilt zich voortzetten in de toekomst (zie grafiek 1)¹.

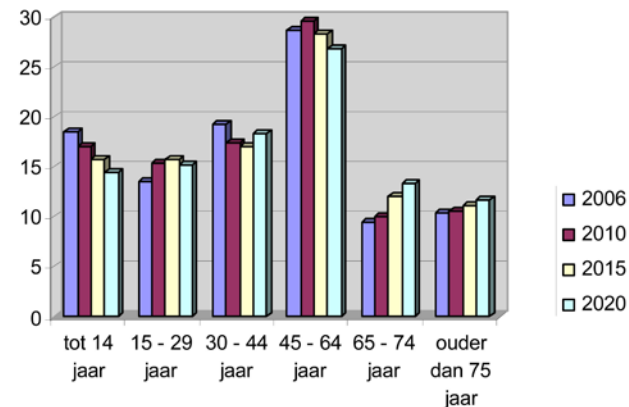
De agrarische sector is nog relatief sterk in Westbroek. Zo'n 11% van de werkzame personen in Westbroek werkt in de agrarische sector, en dat aandeel is de laatste jaren zelfs iets toegenomen. Het inkomen dat de Westbroekers verdienen is gemiddeld. Het aandeel hoge inkomens ligt iets bovengemiddeld, het aandeel lage inkomens is gemiddeld (bron: CBS). De hogere inkomensgroepen bestaan naar verwachting vooral uit stedelingen die in Westbroek komen wonen om te genieten van het dorpse wonen.

3.3 Stenen: dorps en duur

Westbroek kenmerkt zich door laagbouw, variërend van rijwoning tot oude historische boerderij. De lage woningdichtheid past bij dorps Westbroek. Er staan in totaal 450 woningen, verspreid over Westbroek en Achthoven. Het overgrote ge-



Foto beleef het dorp dag



Grafiek 1:
Bevolkingsprognose De Bilt (Primos)



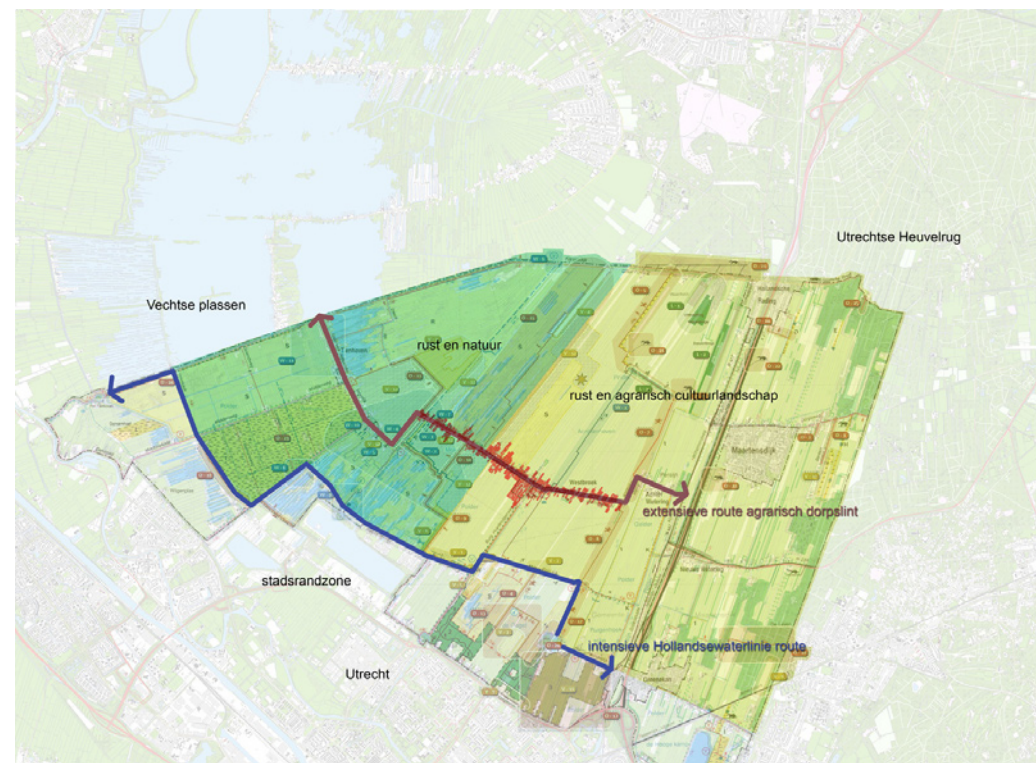
Foto beleef het dorp dag

deelte hiervan is koopwoning, slechts een op de vijf woningen is een huurwoning. Dit sluit aan bij het gemiddelde beeld qua samenstelling van de woningvoorraad in dorpen in Nederland. De gemiddelde woningwaarde ligt hoog, logisch gezien de vele vrijstaande huizen die Westbroek van oudsher kenmerken ². Een kracht en tegelijk een valkuil. Westbroek heeft echte landmarks: de prachtige kerk en Molen de Kraai. Deze twee landmarks geven Westbroek dat echte authentieke dorpse gevoel. Net als de mooie oude boerderijen.

3.4 Gras, groen en grijs: sfeer en bedreiging

Westbroek ligt midden in een slagenlandschap dat de oude veenontginningsgebieden kenmerkt. Mooie vergezichten richting het Noorderpark en de Kooidijk geven Westbroek een belangrijk deel van haar kwaliteiten. Als we kijken op een hoger schaalniveau vormt Westbroek de schakel tussen waterrijk Maarssen met haar slagenlandschap en de bosrijke heuvelrug op het zand. Deze kwaliteiten maken Westbroek een aantrekkelijk woonplaats, maar tegelijkertijd ook aantrekkelijk voor recreanten. Door de ontwikkeling van het Noorderpark zal het gebied meer gebruikt gaan worden.

Door de centrale ligging van Westbroek, en de nabijheid van snelwegen wordt Westbroek vaak gebruikt als sluiproute. Dit heeft tot gevolg dat er behoorlijk wat verkeersdruk is in Westbroek, tot ergernis van de bewoners. Er zijn al maatregelen genomen, maar die hebben nog niet het gewenste effect. Ook de combinatie van auto, wandelen en fietsen op de weg leidt tot gevaarlijke situaties die volgens de bewoners voor verbetering vatbaar zijn.



Analysekaart regionaal schaalniveau toerisme
(o.b.v. kaart Noorderpark)

1. Bevolkingsprognose voor kern Westbroek niet beschikbaar
2. Tijdens het opstellen van deze visie stonden er gemiddeld 12 woningen te koop in Westbroek, de prijzen variërend van circa € 280.000 tot circa € 1.500.000
3. 76% van de Westbroekers is tevreden over de bereikbaarheid van Westbroek, tegelijkertijd zorgt dat voor veel sluipverkeer dat 89% van de Westbroekers stoort (bron: enquête Dorpsberaad)

Sterk	Zwak
• Open landschap • Gemeenschapszin in het dorp • Sfeer van het dorp • Nabijheid van Utrecht gecombineerd met dorpse sfeer • Goede ontsluiting met auto via A27 en Zuilense Ring/A2³. • Vergezichten • Gebondenheid bewoners aan Westbroek • Slotenstructuur/slagenlandschap • Ligging in Noorderpark	• Voorzieningenniveau • Verkeersdrukte sluipverkeer • Aansluiting tussen oude woningen met karakter en nieuwbouw • Mindere dorpse sfeer rond Schutmeesterweg • Hoge woningprijzen • Het verdwijnen van 'natuurlijke' ontmoetingsplaatsen in het dorp • Bereikbaarheid per OV • Uitstraling entree Westbroek (aankomend vanuit Utrecht)
Kans	Bedreiging
• Nieuwe impuls dorpshuis • Versterken landelijke beleving • 'Verbinden' mensen aan Westbroek en elkaar • Binden van jonge Westbroekers aan het dorp • Transformatie en functieverbreding • Verbeteren stedenbouwkundige dwarsverbanden in het dorp • Dorpse architectuur bevorderen	• Verloren gaan sociale dorpse sfeer • Verdichting • Aantasting landschap • Verder uitbreiden stad • Vertrek van laatste voorzieningen zoals de Rabobank •

Tabel 1: SWOT analyse

4. Westbroek 2030

Karaktervol dorp

- 4.1 De ambitie voor Westbroek als geheel
- 4.2 Ambitie voor wonen: kleinschalig vernieuwen
- 4.3 Ambitie voor leefbaarheid: bedrijvigheid als motor voor de gemeenschap
- 4.4 Ambitie voor voorzieningen: kloppend hart van Westbroek
- 4.5 De ambitie voor toerisme en recreatie: genieten van Westbroekse kwaliteiten op kleine schaal
- 4.6 Oplossingen voor knelpunten
- 4.7 Prioriteren thema's



4.1 Ambitie voor Westbroek als geheel

De ambitie voor Westbroek in 2030 is helder en krachtig:

Het behoud en versterken van het karakter van Westbroek op fysiek, sociaal en economisch vlak.

Karakter in kernwaarden

Karakter: dat kenmerkt Westbroek. Nu en in de toekomst. Het karakter van Westbroek in 2030 ligt volgens de bewoners in de kernwaarden rust, gemeenschapszin, vitaliteit en comfort (deze kernwaarden zijn gekozen in de eerste workshop, zie bijlage 1). Rust is een kernwaarde die we blijven beleven in 2030. Dit betekent dat we inzetten op een ruime opzet, een dorpse architectuur en behoud van vergezichten en doorkijkjes. Dit zorgt er in combinatie met veiligheid, speelplekken en voorzieningen voor dat Westbroek ook staat voor comfortabel wonen. Het sociale karakter is in 2030 net zo belangrijk: de bewoners 'maken' Westbroek. Mensen en ondernemers wordt daarom ruimte geboden om zichzelf te ontplooiën en elkaar te ontmoeten: de kernwaarden gemeenschapszin en vitaliteit. Dit gebeurt op een schaal passend bij Westbroek. Westbroek is in 2030 (nog steeds) een echt thuis waar je de vogels nog hoort fluiten en de ooievaars hoort kleppen.

Ambitie in behoud en versterking, geen grote veranderambitie

Deze ambitie is geen grote veranderambitie, sterker nog: we zetten in op de huidige kwaliteiten en potenties voor de toekomst. Betekent dit dat er eigenlijk geen ambitie is? Nee, behoud en versterken is een fikse ambitie op zich. Het vraagt

de nodige investeringen om het karakter van Westbroek te behouden en versterken binnen een veranderende wereld. Dat betekent kansen grijpen, samen energie creëren en samenwerken. Maar wat betekent dat nu concreet voor Westbroek? En wat betekent het precies voor de ambities voor de vier beleids-thema's waarmee gewerkt is in het interactieve traject (wonen, voorzieningen, leefbaarheid, toerisme)? In schema 1 hebben wij dit kort uiteen gezet en de ambities en thema's gekoppeld aan de drie pijlers uit gebiedsontwikkeling (sociaal, fysiek, economisch). In de volgende paragrafen leest u meer over de ambitie per thema.

Opzet visie

De wensen van de bewoners stonden centraal in het gehele interactieve traject en zijn dan ook de basis voor deze visie. Daarom begint iedere paragraaf met de wensen van bewoners, die we vervolgens doorvertalen naar ambities. In het kopje 'af-

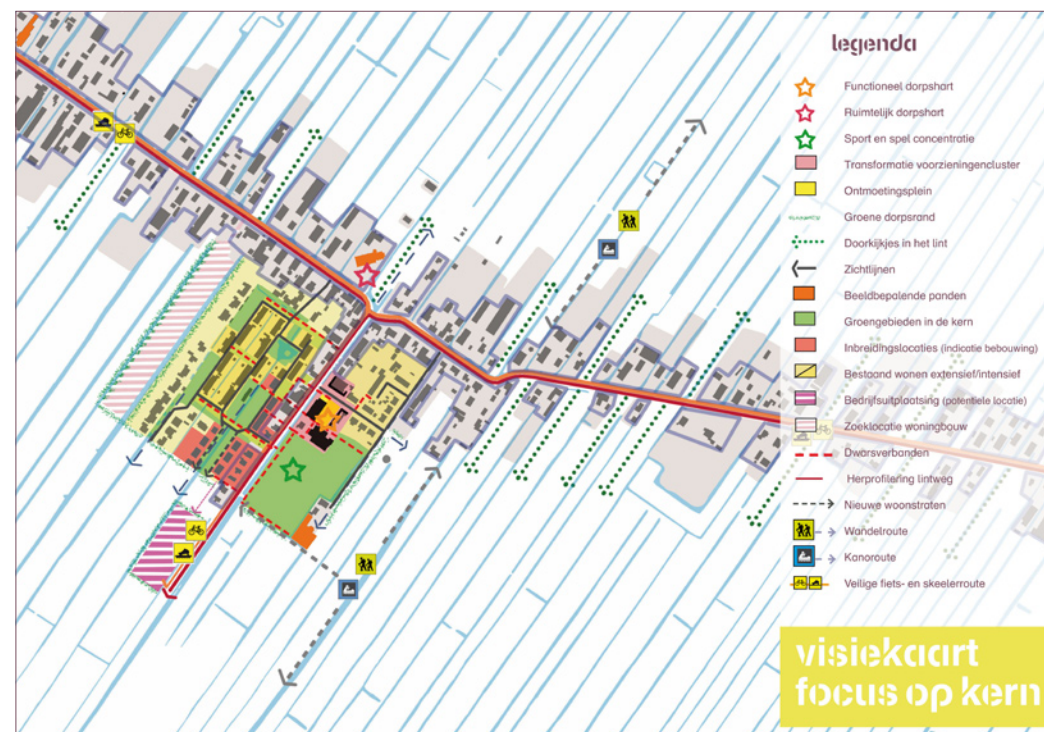


weging' leest u waarom deze ambities gekozen zijn, en waarom er soms niet geheel tegemoet gekomen kan worden aan de wensen. Tenslotte leest u onder het kopje vertaling wat deze ambities nu concreet voor Westbroek betekenen. Deze ambities zijn vervolgens vertaald naar maatregelen, een projectenplan en stedenbouwkundige kaarten.

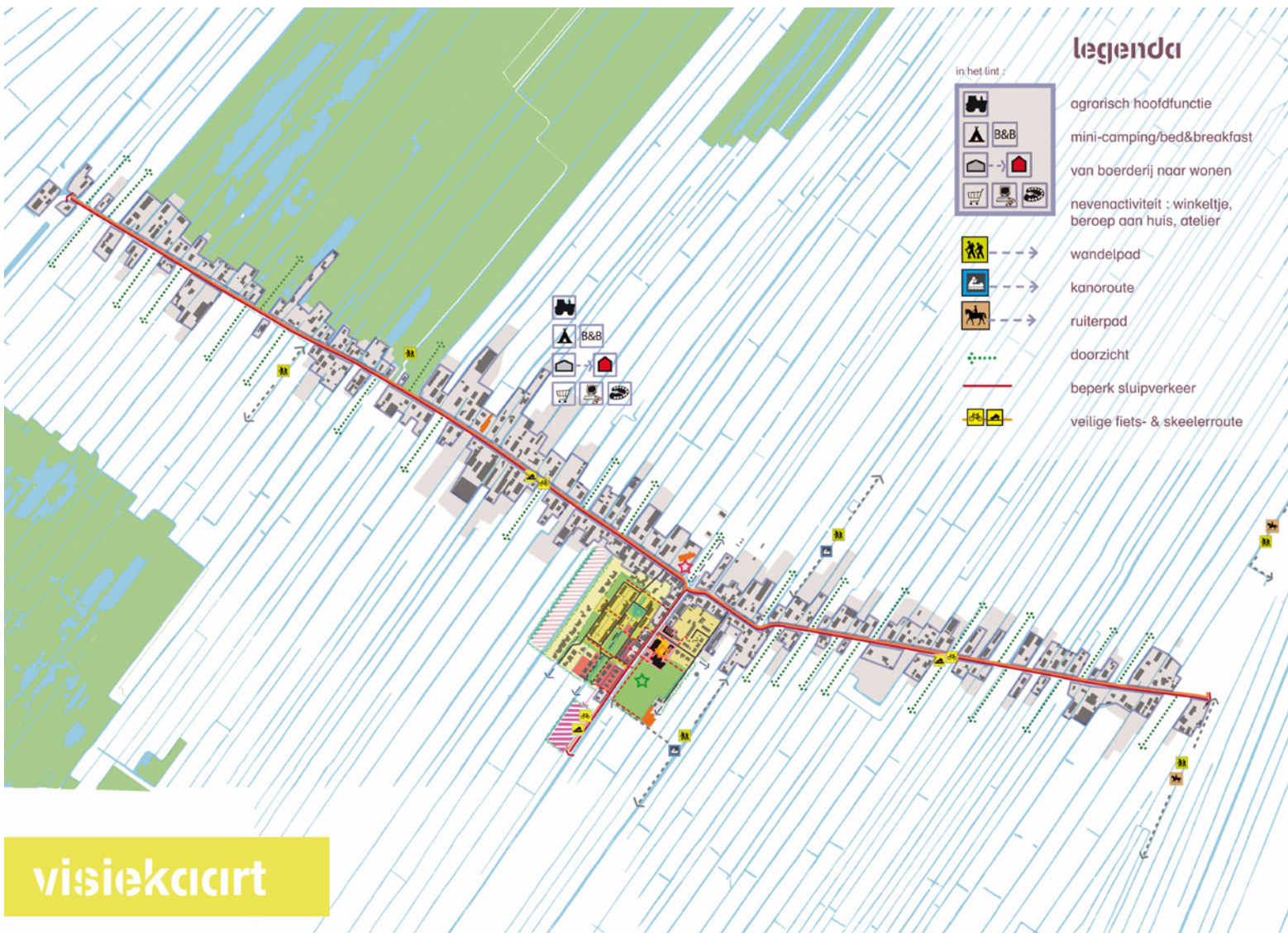
Visiekaarten

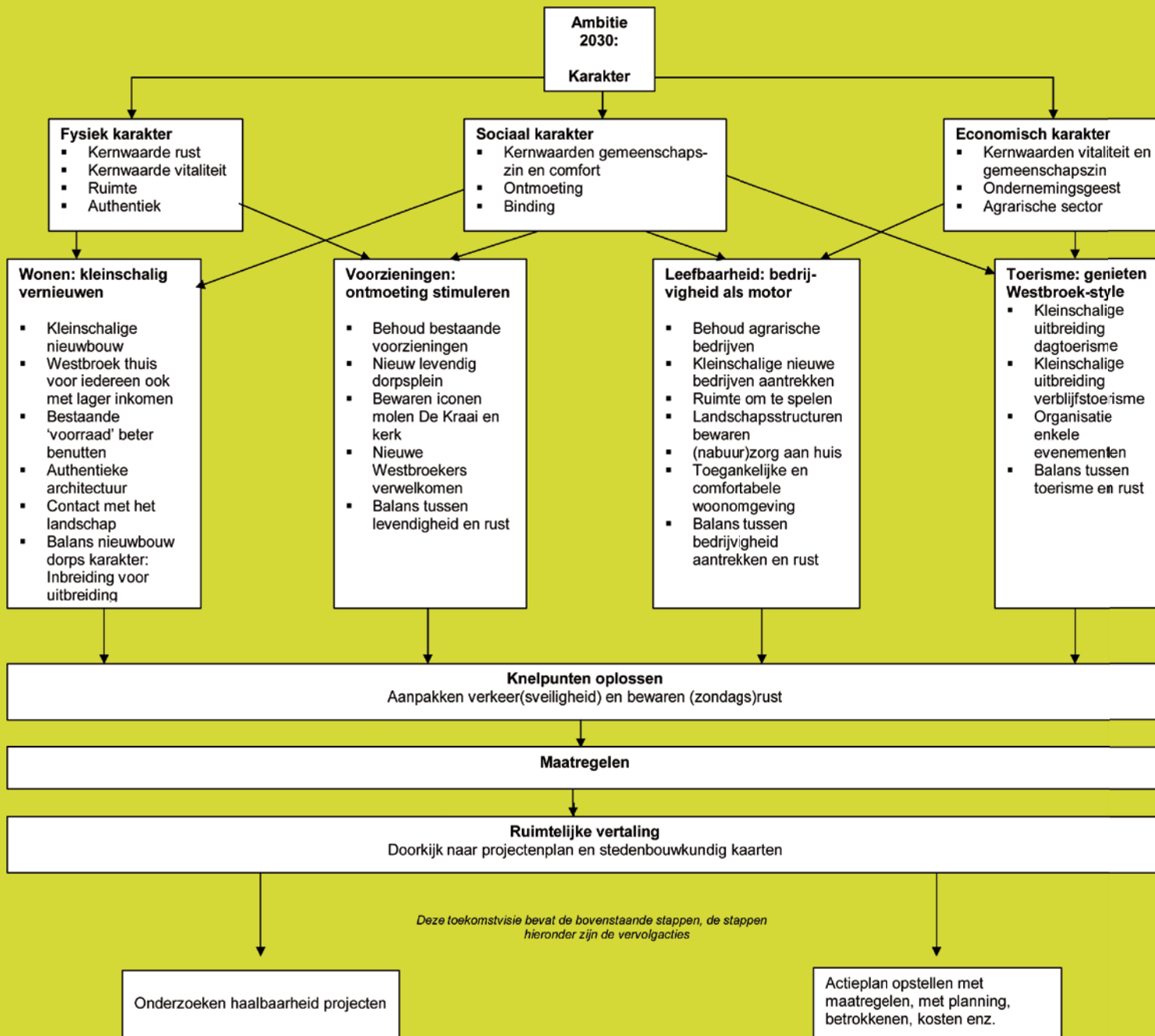
De stedenbouwkundige kaarten zijn visiekaarten. Dit betekent dat erop aangegeven staat wat ruimtelijk gezien goede locaties zijn voor bepaalde functies. Het zijn geen bestemmingsplankaarten waarop de functie van een locatie juridisch is vastgelegd en als toets wordt gebruikt bij bijvoorbeeld een bouwvergunning. De kaarten en de visie kunnen aanleiding zijn tot het aanpassen van het betreffende bestemmingsplan om tegemoet te komen aan de ambities uit deze toekomstvisie. De kaarten die door de bewoners zijn opgesteld bij het verdiepingsatelier zijn hier uiteraard in meegenomen.

Deze visie staat net als Westbroek niet op zichzelf. Bij het ontwikkelen van deze visie zijn bestaande visies als de Nota Vitaal Platteland, de Nota Economisch Beleid, de Woonvisie, de betreffende bestemmingsplannen, het herinrichtingsplan voor het Noorderpark en het rapport van het Bestuur Regio Utrecht (BRU) over Westbroek meegenomen.



Visiekaart totaal, ingezoomd op de kern







Foto's bewonersavond Westbroek met presentatie van de uitkomsten van de enquête en een presentatie van de concept toekomstvisie.

Het Dorpsberaad aan zet: uitkomsten enquête

Het Dorpsberaad heeft zich de afgelopen tijd actief ingezet om een bijdrage te leveren aan deze toekomstvisie. Daarvoor hebben zij onder andere een enquête uitgedeeld onder de Westbroekers om inzicht te krijgen in de wensen van de Westbroekers. En dat heeft een goed resultaat opgeleverd: van de 450 uitgezette enquêtes zijn er maar liefst 210 geretourneerd. De belangrijkste uitkomsten:

- 96% vindt dat Westbroek haar dorpse karakter en kleinschaligheid behoudt
- 73% is voorstander van nieuwbouw
- 65% vindt de aanwezigheid van culturele voorzieningen belangrijk
- 88% vindt de aanwezigheid van sportfaciliteiten belangrijk
- 79% vindt het belangrijk dat het dorpshuis een multifunctioneel centrum is
- 37% ervaart de steun voor de middenstand en de agrarische sector als onvoldoende
- 89% vindt het sluipverkeer storend
- 56% vindt dat Westbroek niet meer toerisme moet aantrekken, 20% vindt dat er wel meer toerisme mag komen en 24% heeft er geen mening over

Het Dorpsberaad heeft de uitkomsten gepresenteerd tijdens de bewonersavond. Tijdens deze avond werd geconstateerd dat de uitkomsten passen bij de concepttoekomstvisie zoals deze toen gepresenteerd is, alhoewel er natuurlijk wel wat verschillen zijn geconstateerd. Deze verschillen en de uitkomsten zijn verwerkt in deze toekomstvisie.

4.2 Ambitie voor wonen: kleinschalig vernieuwen

‘Een thuis wordt gemaakt door mensen, niet gekocht’

Joyce Maynard

Wensen: kleinschalige nieuwbouw

Tijdens de workshop werd duidelijk dat de bewoners voorstander zijn van nieuwbouw. 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. Ook ouderen werden regelmatig genoemd. Zij 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. Over het aantal woningen en de locaties verschillen de meningen. Tot 2030 wordt door de een gedacht aan 5 nieuwe woningen binnen de bestaande kern, door de ander aan 40 woningen ook in het groene buitengebied. De enquête van het Dorpsbe raad laat zien dat de meeste inwoners denken aan 5-20 woningen (59%) en daarna aan 30-40 woningen (32%).

De meeste aangegeven locaties liggen binnen de dorpskern, met name de percelen Van Oostrum en Hassan worden genoemd. Iedereen is het er wel over eens dat de productie gefaseerd moet worden, en dat de woonwensen van de Westbroekers geïnventariseerd zouden moeten worden om lokaal maatwerk te leveren.

Ambitie: kleinschalige nieuwbouw, deels voor jongeren met lager inkomen

De woningvoorraad in Westbroek is eenzijdig: laagbouw, veel vrijstaande koopwoningen en dus duur. Dit is een valkuil, maar



Beeldmateriaal uit verdiepingssateliet, gemaakt door deelnemers. De kaart heeft thema Wonen. Meer informatie zie bijlage.



Foto gemaakt tijdens beleef het dorp dag

maakt tegelijkertijd ook het dorpse 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 te realiseren en indien mogelijk te labelen voor jongeren met een lager inkomen. Gezien de wetgeving is het voor de gemeente onmogelijk om te sturen op de herkomst van kopers in het hogere segment, als zij dat al zou willen ⁴. Er is binnen het dorp draagvlak voor kleinschalige nieuwbouw met het accent op betaalbare woningen, zoals blijkt uit de uitkomsten van de enquête van het Dorpsberaad.

Ambitie: ook gezinnen en senioren een blijvend thuis bieden in Westbroek

De focus ligt niet alleen op jongeren met een laag inkomen, ook andere doelgroepen als gezinnen en senioren hebben in 2030 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. Voor deze groep adviseren we om het le-

4. De Huisvestingswet gaat uit van vrijheid van vestiging

vensloopbestendig maken van de huidige woning te faciliteren. Daarnaast is het ondersteunen van mantelzorg en nabuurschap een belangrijke factor om oudere en mindervalide Westbroekers een blijvend thuis te bieden in Westbroek.

Ambitie: beter gebruik maken van bestaande voorraad

Om de kansen voor (nieuwe) Westbroekers nog verder te vergroten, en tegelijkertijd het fysieke dorpse 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 gemeente zal positief staan tegenover dergelijke verzoeken. De kans zorgt meteen voor een oplossingsrichting voor de bedreiging van aantasting van het landschap en kan waarschijnlijk een deel van de woningbehoefte opvangen.

Ambitie: authentieke architectuur

Zowel als het gaat om nieuwbouw als om verbouw is het belangrijk dat het aansluit bij de dorpse, landelijke kwaliteiten. Authentieke, maar eigentijdse architectuur met voldoende groen en ruimte. Hieronder enkele beelden ter inspiratie: 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



Zowel als het gaat om nieuwbouw als om verbouw is het belangrijk dat de architectuur aansluit bij de dorpse, landelijke kwaliteiten van Westbroek. Hiernaast voorbeelden hoe het zou kunnen. Authentieke, maar eigentijdse architectuur met veel aandacht voor groen.



het dorp (goede overgang naar het landschap en dus versterken van het fysieke karakter).

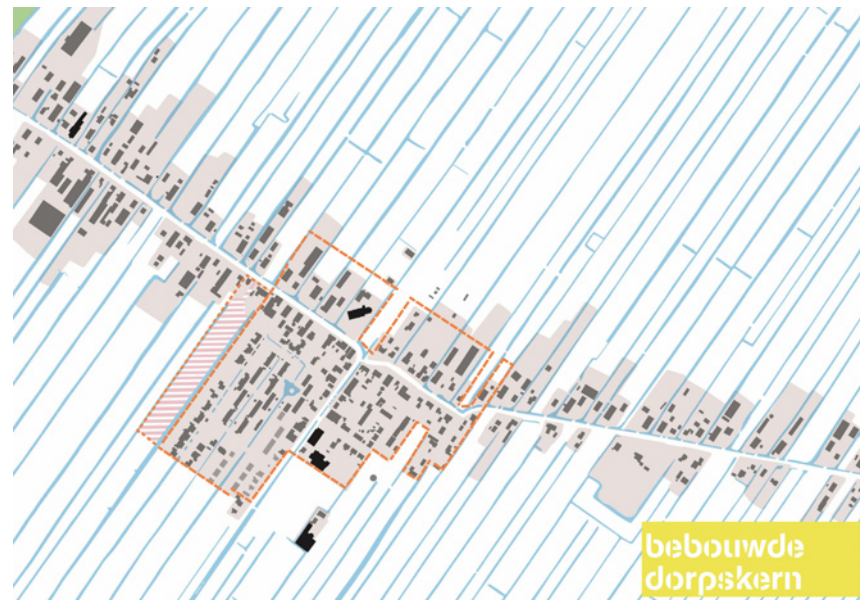
Ambitie: overal contact met het landschap

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. Dat karakter sluit aan bij de voorkeur van bewoners om de strook ten noorden van de Kleppermanweg open te houden. De inbreidingslocaties bevinden zich dan ook op de aangegeven locaties op onderstaande kaart.

Afweging: inbreiding voor uitbreiding

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.

Als de vraag echter het aantal woningen overschrijdt waarvoor ruimte is op de inbreidingslocaties (uitgaande van een lage tot middelhoge dichtheid) is uitbreiding wenselijk. Dit om het dorps karakter van Westbroek juist te bewaren. Het alternatief is om met een hogere dichtheid te bouwen binnen Westbroek, maar dat tast het karakter aan en past niet bij de wensen van de bewoners. Daarom is uitbreiding, met inachtneming van het



Visiekaart bebouwing dorpskern

gewenste dorps karakter, dan de beste oplossing. Of deze afweging gemaakt zal moeten worden hangt af van de woningbehoefte.

Afweging: woningbehoefte onderzoeken om maatwerk te leveren en goede afwegingen te kunnen maken

Dat er behoefte is aan nieuwbouw is duidelijk. Maar hoeveel precies en wat voor woningen? Is uitbreiding echt nodig? De woningbehoefte in Westbroek is op dit moment niet inzicht-

lijk⁵. Het is aan te bevelen een woningbehoeftenonderzoek te houden om de vraag goed in beeld te brengen, optimaal in te kunnen spelen op de wensen en een goede afweging te kunnen maken over de te benutten locaties: is alleen inbreiden en het beter benutten van de bestaande voorraad voldoende of moeten we ook uitbreiden?

Hierbij zouden ook de mensen die Westbroek de afgelopen jaren verlaten hebben gevraagd moeten worden of zij terug zouden willen keren. Tijdens de bijeenkomsten is verschillende malen aangegeven dat kinderen vertrokken zijn omdat ze geen woning konden betalen terwijl ze eigenlijk wilden blijven. Door deze vraag mee te nemen en te faciliteren wordt geïnvesteerd in het versterken van het sociale karakter van het dorp. Hoeveel betaalbare woningen zijn er nodig voor jongeren? Willen senioren verhuizen naar een andere woning in Westbroek? Hoe groot is de behoefte aan rijwoningen of aan 2¹ kapwoningen? Hoe moeten de woningen eruit zien qua dorps sfeer? Is er interesse in collectief particulier opdrachtgeverschap en wie zou er graag in een vrijkomend achterhuis van een boerderij gaan wonen? Vragen die allemaal gesteld kunnen worden in dit onderzoek. Het is een verdiepingsslag op de enquête van het Dorpsberaad, die goede aanknopingspunten geeft en draagvlak aangeeft voor de realisatie van verschillende woningtypen.

Op basis van het woningbehoeftenonderzoek wordt bepaald hoeveel woningen er de komende jaren bij moeten komen (kwantitatief programma), wat voor woningen dit zijn⁶ en in wat voor fasering ze gebouwd moeten worden om optimaal aan te sluiten op de vraag. Vervolgens wordt er gekeken hoe dit past bij de wensen van de initiatiefnemers voor woningbouwprojecten en wordt er gekeken naar financiële haalbaarheid. Wellicht zal er ook een aantal duurdere woningen gerealiseerd moeten worden om andere woningen betaalbaar te kunnen maken en

de doorstroming te bevorderen.

Samenvattend ligt de nadruk voor de nieuwbouwambitie binnen de kern, en de ambitie voor het beter benutten van de bestaande voorraad binnen en buiten de kern.

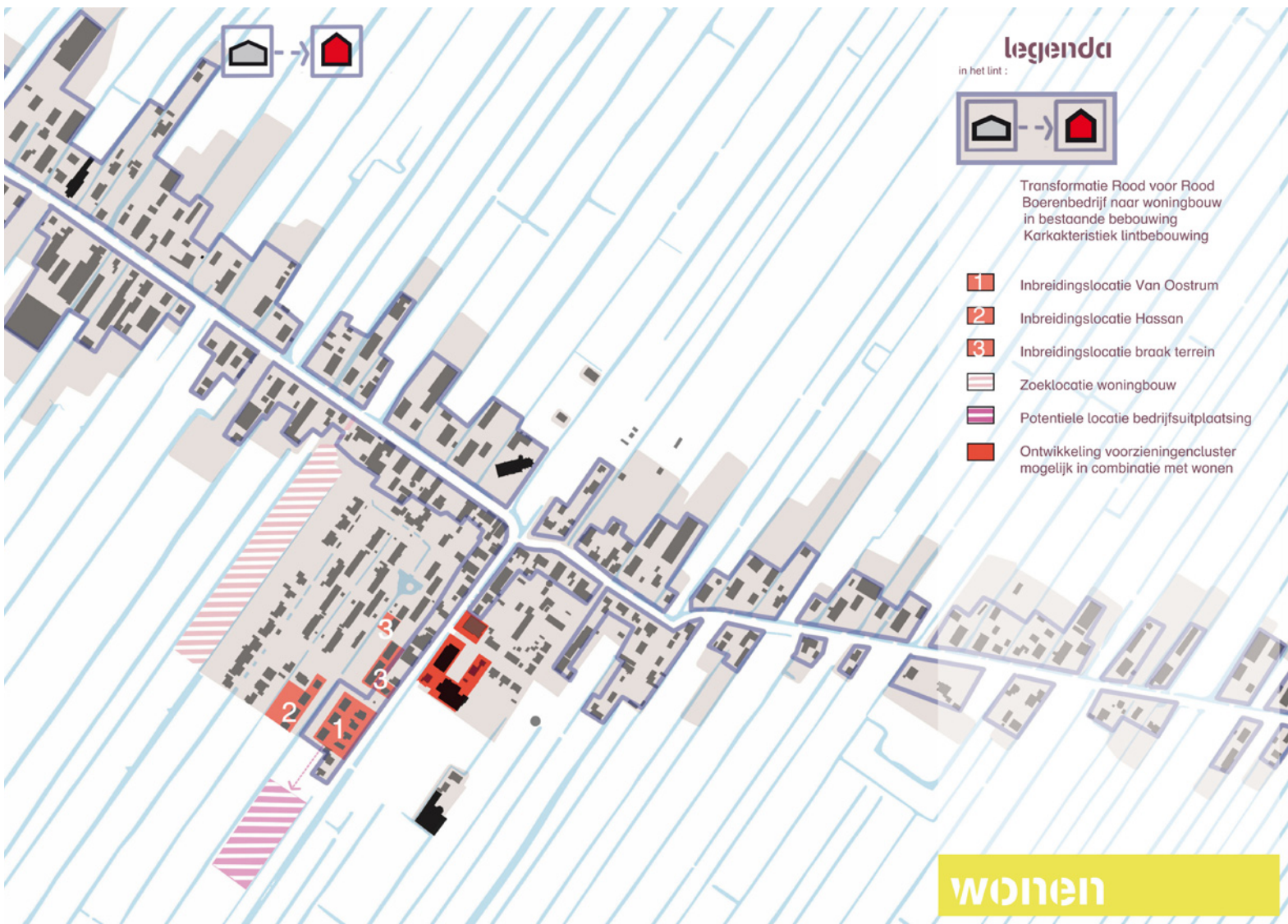
Vertaling

Er zijn gefaseerd nieuwe woningen gebouwd op strategisch gekozen plekken in Westbroek, op basis van de wensen van (ex-)Westbroekers. Behoud van karakter van stenen en landschap stonden hierbij voorop. De woningen hebben een nieuw thuis gegeven aan enkele jonge Westbroekers maar ook aan Westbroekers die vertrokken waren omdat zij geen huis konden kopen in Westbroek. De bewoners hebben zelf ook een actieve rol gespeeld bij de nieuwbouw. Zij hebben de kans gekregen de woning zelf vorm te geven met behulp van een architect die de bewoners ondersteunde en de randvoorwaarden bewaakte. Voor deze groep adviseren we om het levensloopbestendig maken van de huidige woning te faciliteren. Daarnaast is het ondersteunen van mantelzorg en nabuurschap een belangrijke factor om oudere en mindervalide Westbroekers een blijvend thuis te bieden in Westbroek.

5. De huidige woonvisie geeft geen informatie over de woningbehoefte per kern

6. Vanuit de gemeentelijke woonvisie is een indicatief bouwprogramma aangegeven voor de gehele gemeente De Bilt waarin 35% goedkope bouw opgenomen staat.

7. Tijdens de bewonersavond werd opgemerkt dat de wens vanuit de enquête voor betaalbare starterswoningen vooralsnog niet helemaal lijkt te passen bij de wensen van de initiatiefnemers



Kans voor collectief particulier opdrachtgeverschap?

Ter inspiratie: Enige jaren geleden hebben 34 starters hun woningen in eigen beheer laten realiseren in Casteren (Noord-Brabant). De woningen in het project zijn maar liefst 40% onder de marktwaarde gerealiseerd door de kopers. Door de gemeente Bladel, die deze manier van projectontwikkeling stimuleert, is als eis gesteld dat alle deelnemers uit de kern zelf afkomstig moeten zijn. De gemiddelde prijs (VON) voor starters bedroeg destijds (circa 2003) € 137.000 en voor senioren € 175.000. De taxatiewaarde na realisatie was (gemiddeld) voor een starterwoning € 207.000 en voor een seniorenwoning € 240.000. De gemeente Bladel heeft het realiseren van het project als volgt gestimuleerd:

- Noodzaak professionele begeleiding zichtbaar gemaakt (deze begeleiding is wel door toekomstige bewoners zelf betaald)
- Noodzaak oprichten locatievereniging zichtbaar gemaakt
- Hanteren van een lagere grondprijs voor de woningen voor jongeren
- De gemeente Bladel wilde graag dat de woningen duurzaam voor starters beschikbaar bleven. Kopers zijn daarom verplicht bij verkoop de woningen eerst aan te bieden aan de betrokken corporatie. Hiermee wordt gesproken van Maatschappelijk Gebonden Eigendom

Het voorbeeld heeft in Brabant en andere provincies veel navolging gevonden. Collectief particulier opdrachtgeverschap is een kansrijk instrument voor Westbroek. Het is een goede manier op betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast kan het een goede bijdrage leveren aan de gemeenschapszin en het zeggenschap van bewoners van Westbroek.



4.3 Ambitie voor leefbaarheid: bedrijvigheid als motor voor de gemeenschap

‘Echt succes is het vinden van je levenswerk in je werk’

David McCullough
schrijver en historicus (1933 -)

Wensen: behoud agrarisch karakter

De agrariërs moeten blijven: ze zorgen voor werkgelegenheid en sponsoren (sport)verenigingen waardoor ze ook een steentje bijdragen aan de samenleving. Daarnaast dragen ze zorg voor een goed beheer van het landschap. Nieuwe bedrijvigheid moet kleinschalig zijn en verspreid door het dorp. Verkeer is een knelpunt: meer bedrijvigheid zorgt voor meer verkeer, en daar maken de bewoners zich zorgen over. Andere wensen zijn een winkel voor dagelijkse boodschappen, beter openbaar vervoer, nabuurschap en voldoende speelplaatsen voor kinderen.

Ambitie: behoud agrarische bedrijven

De werkende boerenbedrijven zijn belangrijk voor het fysieke karakter van Westbroek vanwege de boerderijen en bijbehorende landerijen en landschap, economisch vanwege de werkgelegenheid en sociaal vanwege de sponsoring. De huidige Westbroekse agrariërs zijn sterke ondernemers met een vitaal bedrijf. Niettemin zal een aantal bedrijven vanwege economische redenen of om leeftijd ophouden te bestaan in de toekomst. De ambitie is echter om de agrarische sector waar mogelijk te behouden. De reden hiervoor is dat de sector bepalend is voor het fysieke karakter van Westbroek: de boerderijen, de



Beeldmateriaal van deelnemers. De kaart uit het verdiepingsatelier heeft thema Leefbaarheid. Meer informatie zie bijlage.



weilanden, het landschap. Om de bedrijven voldoende kracht te geven zullen verzoeken voor uitbreiding van de activiteiten (bv. recreatief) waar mogelijk ondersteund worden. Bij de uitbreiding van deze activiteiten wordt gedacht aan boerencampings of Bed & Breakfasts. Dit is een ambitie die iets breder ligt dan in de nota Vitaal Platteland, maar wel past bij het BRU rapport. Ook een zorgboerderij behoort tot de mogelijkheden. Streekproducten zoals fruit uit boomgaarden en zelfgemaakt ijs passen eveneens bij deze ambitie. Uiteraard moet er een goede afstemming plaatsvinden tussen toeristische en agrarische activiteiten, zodat ze niet met elkaar conflicteren. Deze ambitie levert extra steun aan de agrarische sector in Westbroek. Uit de enquête van het Dorpsberaad bleek dat 37% van de Westbroekers de steun tot nu toe onvoldoende vonden. Ook hier geldt weer dat er een balans gezocht wordt met de kernwaarde rust. Deze ambitie ligt daarmee dicht tegen de wens van de bewoners.

Ambitie: kleinschalige nieuwe bedrijvigheid welkom

De ambitie om de agrariërs te behouden betekent niet dat Westbroek 'op slot' zit voor andere bedrijven. Nieuwe bedrijvigheid is welkom. Deze kan namelijk een bijdrage leveren aan vitaal

Westbroek. Nieuwe bedrijven komen bij voorkeur in vrijkomende agrarische bebouwing en is kleinschalig van karakter. Belangrijk is dat het geen grote druk legt op parkeren en verkeer, geen milieubelasting geeft en past bij de woonomgeving. Een goede mogelijkheid die ook regelmatig wordt genoemd in de enquête van het Dorpsberaad is kleine bedrijvigheid aan huis. Nieuwe ondernemers zijn nieuwe kansen voor werkgelegenheid en voor sociale binding in Westbroek, en het draagt bij aan de ondernemingsgeest van de Westbroekers. Kortom: het economisch en sociaal karakter.

Ambitie: ruimte voor spelen en ontmoeten

Kinderen spelen met elkaar, leren elkaar kennen en moeders en vaders maken een praatje. Een herkenbaar beeld. Ook hier speelt ontmoeting een belangrijke rol, en er is ook een verband met comfortabel wonen. Een plek om te spelen maakt een wijk/dorp aantrekkelijk voor ouders om te wonen, op een korte afstand een veilige, kindvriendelijke, leuke speelplek. Die worden nu nog wel eens gemist. Ook voor de opgroeiende jeugd moeten er plekken zijn om elkaar te ontmoeten. Uit de enquête van het Dorpsberaad bleek ook de wens (77%) voor ontmoet-

bron: www.dos-westbroek.nl



In Westbroek is dan ook in 2030 nog voldoende ruimte om te spelen. Stedenbouwkundig gezien is het aan te bevelen het spelen te concentreren in de huidige groene linten die door het dorp lopen. Daarnaast kunnen de nieuwe speelplekken ook worden gebruikt om het landschap in het dorp te brengen, waardoor er vanuit de meeste woningen een direct zicht is op het landschap. Vanuit de ambitie om woningbouw op het speelveld voor de peuterspeelzaal te realiseren, en op het nieuwe dorpsplein speelvoorzieningen aan te bieden ontstaan er aan weerszijden van de burg. Huydecoperweg speelplaatsen. Bij grotere nieuwbouwprojecten (meer dan 15 woningen) moeten speelplaatsen opgenomen worden in het plan.

Een optimalisatieslag kan nog gemaakt worden door te onderzoeken of de sportverenigingen hun sportvelden beter kunnen openstellen voor kinderen. De hekken die nu om de velden heen staan, geven een rommelige en besloten indruk. Een nieuwe inrichting van dit gebied verbetert de entree van Westbroek vanaf Utrecht.

Actief aan de slag met de doelgroep!

Advies is om de kinderen en jongeren actief te betrekken bij de ontwikkeling van deze speelplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door de kinderen op het Kompas allemaal een tekening te laten maken van hun ideale speelplaats. De gemeente gebruikt deze tekeningen als inspiratie voor de speelplaatsen. Er wordt natuurlijk ook gedacht aan de oudere jongeren: zij bedenken wat voor ontmoetingsplek zij willen hebben. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie van een basketbalveld en een evenement dat zij zelf eens in de drie maanden organiseren in het dorps huis. Door kinderen en jongeren zeggenschap te geven kunnen de speelplaatsen beter afgestemd worden op hun wensen, en werken jongeren samen wat een bijdrage levert aan de gemeenschapszin en de betrokkenheid bij het dorp.



Ambitie: landschapsstructuren bewaren en versterken

Het landschap is een van de onderscheidende kwaliteiten van Westbroek. De natuurlijke (flora en fauna), landschappelijke (overgang tussen bebouwing en groen) en cultuurhistorische waarden (bv. lintbebouwing, slagenlandschap van het landschap) zijn essentieel voor de plattelandbeleving in Westbroek. Deze kwaliteiten worden naar 2030 behouden, hersteld en versterkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- Groene eindén/bomenrijen achter schuren realiseren om mooiere overgang te maken naar landschap
- De rafelranden aan de dorpsranden versterken bij bouwopgaven/transformatieopgaven

Op dit moment wordt er door de gemeente en 11 andere organisaties een landschapsontwikkelingsplan en cultuurhistorische wandelkaart ontwikkeld voor de Bilt, en dus ook voor Westbroek. De insteek voor Westbroek is vooralsnog om het slagenlandschap te behouden en verbeteren. De ambitie in deze toekomstvisie sluit daar naadloos bij aan.

tingsplekken/faciliteiten voor de jeugd.

Ambitie: (na buur)zorg aan huis

Ook Westbroek vergrijst in de toekomst. Steeds meer mensen hebben behoefte aan zorg, ook naast de groep senioren (bv. gehandicapten). En dat krijgen ze bij voorkeur aan huis, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, en ze hun thuis houden in Westbroek (dat sluit ook aan bij het WMO beleid van de gemeente). Concreet betekent dit dat er ingezet wordt op de beschikbaarheid van diensten die passen bij de wensen van de Westbroekers. Hier kan ook de kernwaarde gemeenschapszin een belangrijke rol in spelen: nabuurschap. Het helpen van elkaar waar nodig vanuit een gevoel van betrokkenheid. De gemeente zal goed nabuurschap ondersteunen waar mogelijk en juicht initiatieven van harte toe.

Binnen de nabuurschap past de ‘nabuurplicht’. Dit houdt in naburen (in de ruime zin van het woord) bij te staan in raad en daad indien dat nodig is.

Ambitie: toegankelijkheid en veiligheid van de woonomgeving

Om comfortabel te kunnen leven is het belangrijk dat iedereen (ook minder validen) naar volle tevredenheid gebruik kan maken van de woonomgeving, en op een veilige manier. Dat betekent onder andere zo min mogelijk hoogteverschillen, veilige oversteekplaatsen en goede openbare verlichting. Maar ook voldoende aandacht voor veiligheid als het gaat om criminaliteit en inbraak. De Westbroekers willen graag dat de politie zichtbaarder is in het dorp (bron: enquête Dorpsberaad). Ook op het gebied van verkeersveiligheid ligt er nog een opgave. Hierover leest u meer in paragraaf 4.6.

Afweging: bedrijvigheid aantrekken en bewaren rust en ruimte

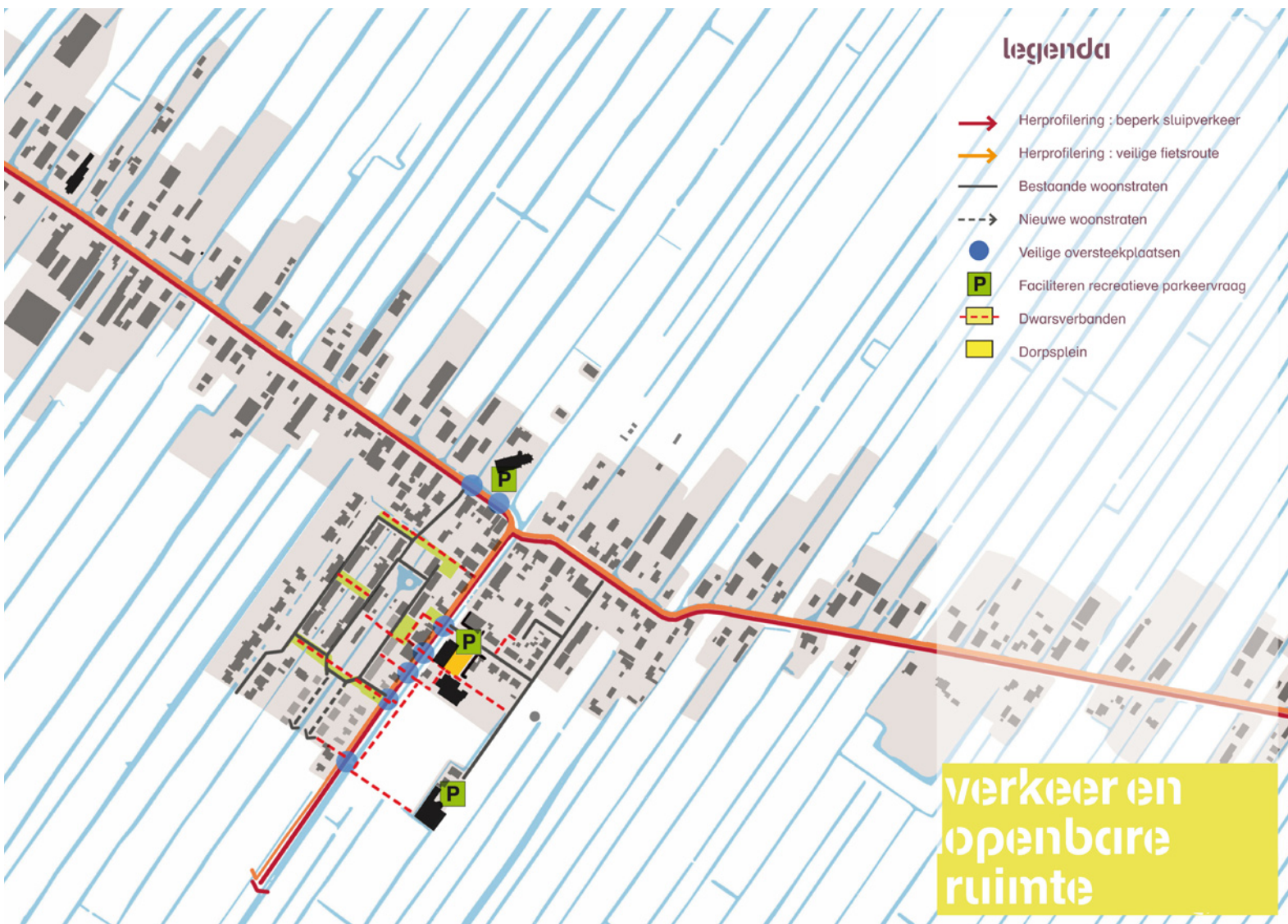


Nieuwe bedrijven zijn welkom, maar wel op beperkte schaal. De nieuwe bedrijvigheid mag geen druk leggen op de natuur en op het landschap, en is niet verkeersintensief. Dienstverlening is een voor de hand liggende sector, maar ook kleinschalige detailhandel past hierbij (bv. kunstatelier, plattelandspullen). Hierdoor wordt de kernwaarde rust gewaarborgd. De gemeente zal in samenwerking met de (ondernemende) Westbroekers actief informatie uitdragen over de mogelijkheden daartoe. Bij verzoeken zal getoetst worden of de kernwaarde rust voldoende gewaarborgd wordt door de voorgestelde activiteit.

Het effect van deze ambitie zal te zien zijn zowel in het buitengebied als binnen de kern Westbroek.

Vertaling

Boeren ‘boeren’ nog in 2030, zij het dat sommige boerenbedrijven zijn samengevoegd om efficiënt te kunnen werken. Hierbij is ervoor gezorgd dat het karakteristieke landschap en boerderijen zijn blijven bestaan. De ijsboerderij is een begrip in de omgeving en wordt tijdens de zomer veelvuldig bezocht. De speelboerderij voor kinderen is een succes, en ook de nieuwe speelplaatsen in Westbroek worden enthousiast gebruikt. Opa's en oma's kunnen genieten van de spelende kinderen en het mooie landschap.



Slow: kansrijke trend voor West- broek

Het leven gaat veel te snel, en te vaak gaan we voorbij aan de kwaliteit van ons leven en de kwaliteit van wat onze directe omgeving daarin te bieden heeft. Er is zoveel goeds en echts te vinden, als we het maar willen zien. Slow is dan ook een trend die we steeds meer zien om ons heen, denk aan slow food en slow retail. Trends als comfort, feel good en vooruitstrevend authentiek sluiten naadloos aan op slow. Kwaliteit staat voorop, en gaat hand in hand met ecologisch eten, het laten herleven van oude producten en handwerk.

De foto's hiernaast zijn afkomstig uit een 'slow' restaurant in de omgeving Delfland: een echt plattelandsgebied onder de rook van Den Haag en Rotterdam. Bij een oude kerk langs de dijk is multifunctioneel centrum Op Hodenpijl te vinden. Hier komen natuur, cultuur, kunst, talent, gezondheid en welzijn bij elkaar. Het daar gevestigde restaurant de Herdershof kiest voor gezond eten met verse seizoens- en streekproducten, die gemaakt zijn met respect voor de natuur. De verse groenten komen zoveel mogelijk uit eigen moestuin en worden ook in de winkel bij de ingang van het restaurant verkocht. Er is varkensvlees uit eigen stal. Je kunt de varkens die buiten in de modder kunnen scharrelen mét krulstaart, de kippen en de Vlaamse Reuzen bezoeken door het bruggetje voor de kerk over te wandelen. Ook de producten die buiten Op Hodenpijl worden geproduceerd zijn biologisch en/of fair trade.



4.4 Ambitie voor voorzieningen: kloppend hart van Westbroek

“Energie en doorzettingskracht overwint alles”

Benjamin Franklin (Politicus, uitvinder, schrijver 1706 - 1790)

Meer ontmoeting en levendigheid is de wens van Westbroekers

De Westbroekers en belanghebbenden zijn het met elkaar eens. Ook in 2030 spelen sportvoorzieningen en het dorpshuis en belangrijke rol in Westbroek. Het zijn plekken waar Westbroekers elkaar ontmoeten. Jong en oud, voor een biertje of een potje korfbal. Dit levert een belangrijke bijdrage aan saamhorigheid en samenhang in het dorp. Rondom het dorpshuis kan wel meer levendigheid komen door een aantal voorzieningen te clusteren.

Ambitie: behoud bestaande voorzieningen

Het aantal ‘natuurlijke’ ontmoetingsplaatsen neemt af. Een bedreiging voor de gemeenschapszin. Ontmoeting is essentieel om het sociale karakter van Westbroek te behouden en te versterken. Daar zetten we dan ook op in. De huidige ontmoetingsplaatsen als het dorpshuis en de sportverenigingen gaan we ondersteunen en versterken, hiermee spelen we in op de mening van de Westbroekers die naar voren kwam uit de enquête van het Dorpsberaad: 65% vindt de aanwezigheid van culturele voorzieningen belangrijk, en 88% vindt de aanwezigheid van sportvoorzieningen belangrijk. Een voetbalvereniging zou nog een welkome aanvulling zijn. De ambitie om meer woonruimte te bieden in Westbroek levert hier ook een bijdrage aan, omdat die zorgt voor meer draagvlak voor de ontmoetingsplaatsen en de school. Daarnaast willen we het geringe aantal winkels en horecagele-



Beeldmateriaal uit verdiepiingsatelier, gemaakt door deelnemers. De kaart heeft thema Voorzieningen. Meer informatie zie bijlage.

genheden in Westbroek behouden voor de toekomst. Uit de enquête van het Dorpsberaad blijkt dat 57% van de Westbroekers de aanwezigheid van winkels/supermarkt in het dorp noodzakelijk vindt, hoewel het Dorpsberaad in de toelichting aangaf dat mensen ook beseffen dat het lastig zal zijn om dit te realiseren.

Ambitie: nieuw levendig dorpsplein als centrum voor ontmoeting

Er kan meer levendigheid gecreëerd worden in Westbroek door (nieuwe) voorzieningen te clusteren. Dit past bij de kernwaarde vitaliteit. Geadviseerd wordt de ontwikkelingen rondom het dorpshuis⁸ en de Rabobank te benutten voor het ontwikkelen van een nieuwe ontmoetingsplek voor Westbroekers, die ook aantrekkelijk is voor dagtoeristen: een nieuw levendig dorpsplein.

Het ligt (stedenbouwkundig) voor de hand om dit te clusteren rondom het huidige dorpshuis; een plek die nu al garant staat voor activiteiten en ontmoeting. De komende jaren wordt er geïnvesteerd in het dorpshuis, het kantoor van de Rabobank komt vrij, de school ligt ernaast en er is ruimte (parkeerplaats).

Voorzieningen waaraan gedacht kan worden zijn:

- Peuterspeelzaal
- Kinderopvang (buitenschools, naschools)⁹
- Toneel
- Gym
- Ontmoetingsplaats voor ouderen
- Ruimtes waar Westbroekse verenigingen gebruik van kunnen maken (Oranjevereniging, koor, schaakvereniging)
- Bibliotheek
- Horeca/Tea Room (evt. verplaatsen bestaande horeca als de wens daarvoor bestaat bij de ondernemers)
- Wekelijkse markt
- Woonzorgpunt
- Combinatie bovenstaande voorzieningen en wonen

De daadwerkelijke uitwerking hiervan is afhankelijk van de interesse van marktpartijen. Aandachtspunten zijn een goede bereikbaarheid van het plein uit het zuidelijke deel van het dorp (stedenbouwkundige dwarsverbanden, haaks op de slagenstructuur) en een groene uitstraling van het plein. Vanwege de samenwerking met vele partijen is dit een ambitie die meer tijd vraagt voor de uitvoering.

Ambitie: bewaren iconen Molen de Kraai en kerk

Molen de Kraai is net als de kerk een landmark van Westbroek; hij is van heinde en verre zichtbaar. Hij draagt daarmee bij aan het dorps karakter van Westbroek. De molen moet daarom ook behouden blijven voor de toekomst. De kosten voor het onderhoud voor de molen zijn hoog, en het is nu nog niet duidelijk of er opvolging is voor de dierenvoerwinkel. De molen ontvangt binnenkort een subsidie voor groot onderhoud, waardoor deze molen als landmark een goede kans krijgt voor de toekomst.

8. Uit de enquête van het Dorpsberaad blijkt dat 76% achter de plannen staat voor de vernieuwing van het dorpshuis, 79% vindt het belangrijk dat het dorpshuis een functie krijgt voor meerdere doeleinden. Qua culturele voorzieningen wordt o.a. toneel genoemd

9. 20% van de Westbroekers vindt dat er momenteel onvoldoende voorzieningen zijn voor kinderen zoals school/kinderopvang, er is behoefte aan buitenschoolse en naschoolse opvang

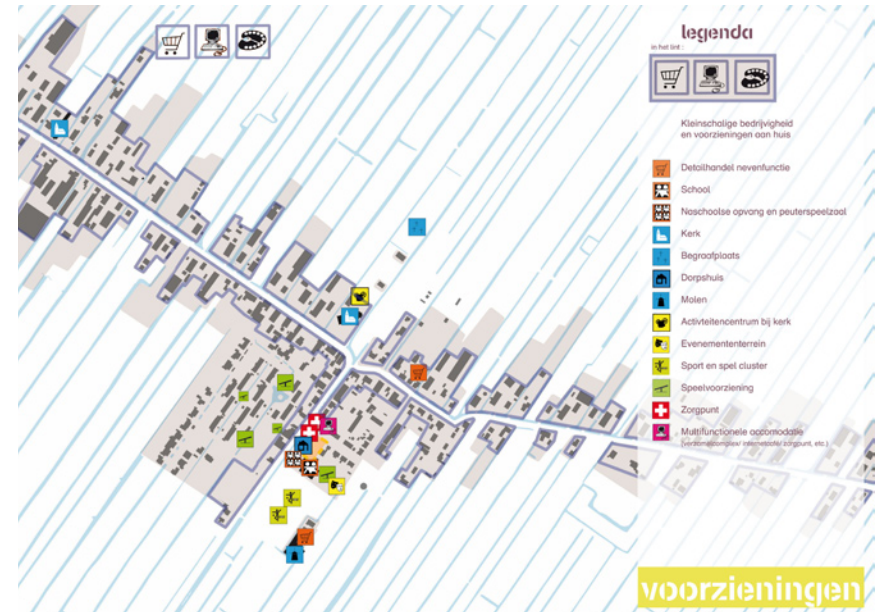


De ambitie is om ook de winkel in de molen te behouden. Als dit niet reëel blijkt te zijn wordt geadviseerd de molen een andere functie te geven waardoor de molen kan blijven bestaan en een nieuwe voorziening een kans krijgt. Mogelijke voorzieningen zijn een winkel met landelijke producten uit Westbroek (dat sluit ook goed aan bij de maatschappelijke trend slow), een plek voor natuur- en milieueducatie of een Bed & Breakfast met beperkte lunchgelegenheid. Hierin wordt ook deels aangesloten met de visie uit het BRU-rapport. De gemeente staat positief tegenover initiatieven en wacht deze af. Voor de kerk geldt ook de ambitie om deze te behouden als icoon van Westbroek. Omdat er momenteel geen ontwikkelingen spelen rondom de kerk gaan wij daar in deze visie niet verder op in.

Indien de molen een nieuwe functie krijgt dient de ontsluiting wel verbeterd te worden. De meest voor de hand liggende optie is het verharden van het huidige pad vanaf de Burgemeester Huydecoperweg.

Ambitie: nieuwe Westbroekers kans geven aan te sluiten bij de gemeenschap

‘Er staan steeds meer hekken dicht’ zei een van de deelnemers aan de workshops. De oude Westbroekers zijn gewend aan open erven waardoor het makkelijk wordt even bij elkaar langs te lopen. Een goede manier op nabuurschap en gemeenschapszin te creëren. De ambitie is om nieuwe Westbroekers de kans te geven om meteen deel uit te gaan maken van de Westbroekse gemeenschap. Niet alle nieuwe Westbroekers zullen daar behoefte aan hebben, maar er wordt wel ingezet op de intentie om deze mensen te betrekken bij Westbroek. De hekken zouden letterlijk en figuurlijk open gaan voor de nieuwe Westbroekers. Het Dorpsberaad zou hierbij een actieve rol kunnen spelen door nieuwe bewoners te verwelkomen en te informeren over de voorzieningen en het leven in het dorp.



Visiekaart thema Voorzieningen

Afweging: levendigheid en rust

De levendigheid van het nieuwe dorpsplein vraagt wel om een goede balans tussen de kernwaarden vitaliteit en rust. Doordat de activiteiten vooral dagactiviteiten zijn moet de rust in principe gewaarborgd zijn. De wenselijkheid van nieuwe voorzieningen wordt hieraan getoetst en besproken met de bewoners. Ook zal de wijkcontactambtenaar actief oplossingen zoeken met eventuele klachten van omwonenden.

Het resultaat van deze ambitie is in 2030 merkbaar binnen de kern Westbroek.

Vertaling

In 2030 komen Westbroekers elkaar overal tegen in het dorp, en wordt nieuwe Westbroekers de kans geboden om deel uit te maken van de gemeenschap door middel van een 'welkom in Westbroek' tas met daarin allerlei informatie over het verenigingsleven en de voorzieningen en Westbroekse appels. Het jaarlijkse dorpsfeest en de verschillende markten en activiteiten op het nieuwe dorpsplein zorgt voor het nodige vertier, waar iedereen naar believen aan kan deelnemen.



Kans: actief burgerschap en zelfsturing

De opvattingen over de rol van de overheid zijn momenteel onderhevig aan grote veranderingen. De overheid trekt zich steeds meer terug van uitvoerder naar regisseur en dat geeft ruimte aan bewoners en bewonersgroepen om nieuwe ideeën en initiatieven te ontplooiën. Dat sluit goed aan bij de maatschappelijke trend 'verbinden en delen': de individualisering is over zijn hoogtepunt heen en we zoeken elkaar weer op, maar wel op andere manieren dan vroeger. Dit is een kans voor Westbroek om creatief en inspirerend te investeren in gemeenschapszin. Hoe? Door bewoners zelf (mee) te laten beslissen over alles wat er gebeurt in hun omgeving, door ze ruimte te bieden voor initiatieven en proactief samen te werken.

Bewoners krijgen de mogelijkheid om nieuwe ideeën zelf (en/of met hulp van de gemeente) uit te werken en ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. De gemeente speelt hiermee in op de wens van de bewoners tot meer betrokkenheid, een grotere sociale cohesie en het stimuleert tegelijkertijd het organisatievermogen van dorpen, wijken en buurten en de creativiteit van bewoners. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat toekomstige bewoners kunnen meebeslissen over de architectuur van hun woning, de inrichting van wegen of de soort bomen die geplant worden. Maar zelfsturing gaat verder dan dat. Het vraagt om actief burgerschap, een proactieve enthousiaste houding van burgers zelf. Voorbeeld hiervan las u in de Courant van de Toekomst: het actief welkom heten van nieuwe Westbroekers in het dorp. John F. Kennedy vatte dit samen in een zin:

'vraag niet wat jouw land kan doen voor jou, maar wat jij kunt doen voor jouw land'

4.5 De ambitie voor toerisme en recreatie: Genieten van Westbroekse kwaliteiten op kleine schaal

“De echte reiziger is hij die te voet gaat, en dan veel zit om om zich heen te kijken ”

Colette, Franse schrijfster (1873 - 1954)

Wensen Westbroekers verdeeld

De bewoners van Westbroek hebben een verdeelde mening over de kansen voor toerisme in Westbroek: de ene groep wil de ruimte en rust in het dorp en ziet daarom beperkte kansen voor toerisme, de andere groep wil de kwaliteiten meer benutten en deze ook uitdragen zodat er meer bezoekers komen. Dit vertaalt zich in de wens om kleinschalig ruimte te bieden aan boerencampings, Bed & Breakfast en bijvoorbeeld boerderijen waar een dag genoten kan worden van echte landelijke activiteiten zoals bijvoorbeeld koeien melken. Ook zouden er meer ruitersporen aangelegd kunnen worden.

Beide groepen willen graag zelf (meer) kunnen genieten van de prachtige omgeving. De wensen van de Westbroekers zijn om meer en veiligere fiets- en wandelpaden aan te leggen, en meer horeca- en verblijfsplekken te creëren. Dit zijn wensen die ook passen bij een vitaal en comfortabel Westbroek: een kernwaarde voor de toekomst.

Ambitie: recreatie kleinschalig uitbreiden

Meer genieten van het landschap zorgt voor meer woon- en leefplezier en binding aan het dorp van bewoners. Het past dus goed bij de ambitie voor een vitaal Westbroek met gemeenschapszin.





Tegelijkertijd begrijpen wij dat de bewoners met argusogen kijken naar de drukte die meer toerisme met zich mee zal brengen¹⁰. Echter is de ontwikkeling van het Noorderpark een feit, net als de prachtige ligging van Westbroek die het zo'n aangename woonplaats maakt. Het is een ontwikkeling waar Westbroek eigenlijk niet omheen kan. Daarom pakken we de kansen die deze ontwikkeling voor Westbroek biedt, en passen die in op een Westbroekse manier (extensieve dagrecreatie). Daarom wordt er ingezet op kleinschalige natuurrecreatie. Dit betekent concreet meer fiets- en wandelpaden, ruiterspaden en paden voor skaters. Ook een vogel-spotplaats of het vaker openstellen van de kerk zijn mogelijkheden. Langs Westbroek (oostzijde) loopt ook een kanoroute.

In deze ambitie ligt zoals eerder gezegd ook een link met het thema voorzieningen. Hier wordt extra draagvlak voor gecreëerd, ook het nieuwe dorpsplein kan hier eventueel van profiteren door bezoekers die op een bankje een ijsje eten en levendigheid brengen op het plein.

Ambitie: nieuwe verblijfsrecreatie

Campings en B&B's passen in de ambitie om het toerisme uit te breiden, en geeft ondernemers en bewoners de ruimte voor nieuwe initiatieven. Dat betekent niet dat er om de drie huizen een B&B komt, of bij iedere boer een boerencamping. Ook hier is kleinschaligheid het toverwoord. Gedacht wordt aan circa 3 B&B's en hetzelfde aantal boerencampings. Binnen de ontwikkeling van het Noorderpark wordt momenteel een discussie gevoerd over boerencampings, en hier bestaat de ambitie de mogelijkheden hiervoor uit te breiden. De gemeente zal zorgen voor afstemming tussen de visie voor het Noorderpark en deze toekomstvisie.

Ambitie: evenementen brengen levendigheid

Het jaarlijkse Oranjefeest is een begrip in Westbroek. Het wordt georganiseerd door Westbroekers en voor Westbroekers. Bewoners vieren feest met elkaar. Wederom een activiteit die bijdraagt aan het gemeenschapsgevoel. Het is dan ook aan te bevelen om een of twee evenementen te organiseren per jaar, maar dat breder in te steken om wat meer bezoekers naar Westbroek te trekken, Westbroekers meer vertier te bieden en Westbroekse ondernemers kansen te bieden. Te denken valt aan een ecologische markt, een luchtballonnenfeest of een natuur-educatiefeest waar kinderen uit de stad naar Westbroek komen en zien dat melk van koeien komt en appels aan de boom groeien.

10. 56% van de Westbroekers vindt dat Westbroek niet meer toerisme moet aantrekken. Echter vindt 20% dat dat juist wel moet gebeuren, en heeft 24% geen uitgesproken mening (bron: enquête Dorpsberaad). Hier liggen deze toekomstvisie en de mening van de bewoners dus enigszins van elkaar af

Ambitie zorgt voor multiplier effect

Het mes snijdt hierdoor aan twee kanten: door deze kleinschalige uitbreiding ontstaat ook meer draagvlak voor de bestaande voorzieningen in Westbroek. Daarnaast zorgt het ervoor dat de ondernemers in de agrarische sector ruimte krijgen om hun werkzaamheden te verbreden of te transformeren, het draagt ook bij aan de ondernemingszin en werkgelegenheid in Westbroek en aan de ambitie om een levendig dorpsplein te realiseren.

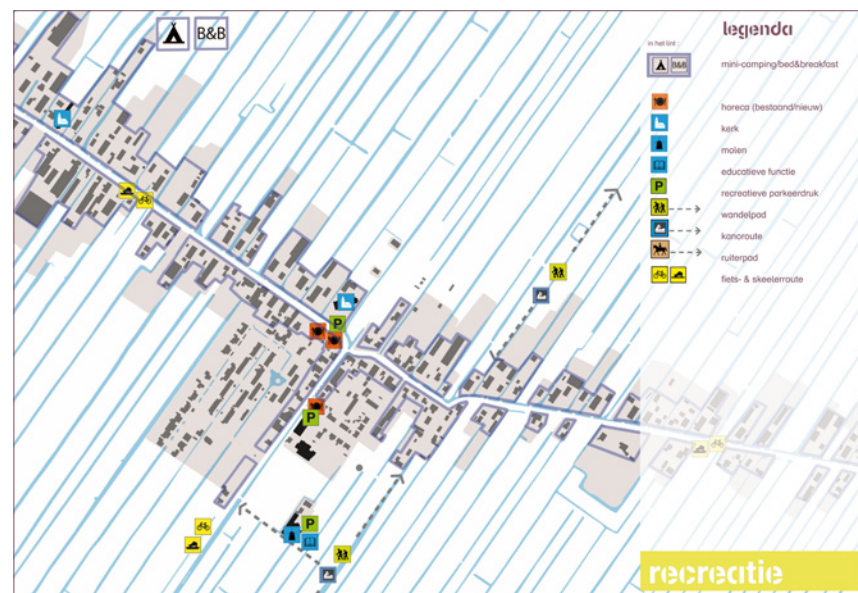
Afweging: uitbreiding vereist draagvlak

Om deze Westbroekse wens te realiseren is draagvlak nodig. Er moeten voldoende mensen gebruik gaan maken van deze voorzieningen om ze haalbaar te maken, en daarvoor is de groep Westbroekers te klein. Dat pleit ervoor om toerisme en recreatie op beperkte schaal uit te breiden. Het is daarom van belang om meer bezoekers uit de nabije dorpen, Utrecht en omstreken te trekken. Dit gebeurt wel kleinschalig: de rust en ruimte moeten als kernkwaliteiten en -waarden bewaard blijven: dat maakt Westbroek nu juist aantrekkelijk! Deze ambitie sluit dus deels aan bij de wens van de bewoners.

Samenvattend zal het effect van de ambitie voor toerisme het sterkst merkbaar zijn in het buitengebied rondom Westbroek, en in geringe mate in Westbroek zelf.

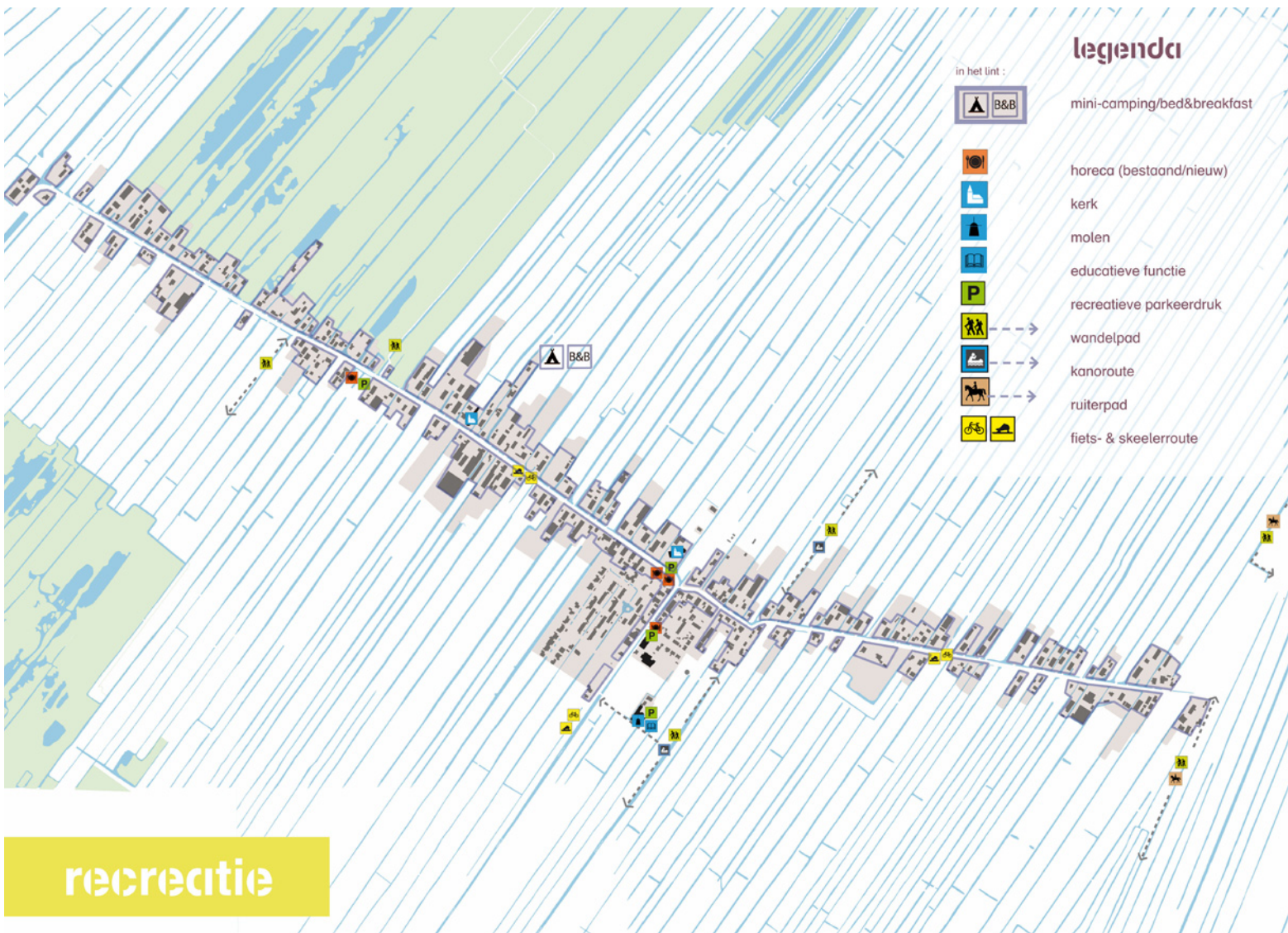
Vertaling

Westbroek trekt in 2030 mondigesmaat meer bewoners en bezoekers uit Utrecht of Maarssen. Op de fiets vanuit Overvecht een mooie fietstocht maken door het Noorderpark en daarna een biertje drinken op een terras in Westbroek. De boeren uit



visiekaart thema Recreatie, ingezoomd op de kern

het dorp organiseren af en toe een plattelandsdag. De B&B's trekken ook weekendtoeristen uit het buitenland, maar het aantal kamers is dusdanig beperkt dat dit geen grote druk legt op het dorp. Daarmee behouden we de balans tussen rust en toerisme.



4.6 Oplossingen voor knelpunten

Knelpunt: verkeersdrukte en sluiptverkeer

Hoe zorgen we ervoor dat alle voorgaande maatregelen niet leiden tot een nog grotere verkeers- en parkeerdrukke¹¹ en sluiptverkeer die de (zondags)rust en ruimte in Westbroek aantast? Een knelpunt waar de deelnemers van de workshop veelvuldig op gewezen hebben. De deelnemers aan de eerste workshop brachten de parkeerproblematiek letterlijk in beeld, volle parkeerplaatsen. Ook over het sluiptverkeer is verschillende malen met veel ergernis verteld.

Door de ambities uit deze toekomstvisie zal het aantal bewoners en bezoekers van Westbroek op kleine schaal toenemen. Het is daarom belangrijk nu een oplossing te vinden voor deze vraagstukken zodat verdere overlast voorkomen kan worden.

Sluiptverkeer

Door de werkzaamheden die momenteel aan de Ring Noord worden uitgevoerd is de hoeveelheid sluiptverkeer nu niet representatief. De genomen maatregelen (geslotenverklaring gebonden aan tijdstippen) hebben nog niet het gewenste effect, ook omdat er volgens de bewoners onvoldoende gehandhaafd wordt. Het is aan te bevelen om nu al actiever te handhaven, en na het afronden van

de werkzaamheden aan de ring na te gaan of er behoefte is aan verdergaande maatregelen en of die mogelijk zijn. Hierbij is wel maatwerk nodig voor Westbroekse ondernemers: zij moeten in de gelegenheid gesteld worden om hun werkzaamheden naar behoren te blijven uitvoeren.

Verkeersveiligheid

Daarnaast wordt er onderzoek naar verbreding/herprofilering van de wegen aanbevolen. De lintweg is verkeersonveilig voor de fietser, wandelaar en skeeler. Het vrachtverkeer rijdt de bermen kapot en zorgt voor een onveilige situatie. De wegen moeten aangepast worden om de veiligheid van bewoners en bezoekers te waarborgen. Dit vraagt echter zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld ingreep voortuinen) als financieel om flinke investeringen. Daarom zal eerst onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de wenselijkheid/haalbaarheid hiervan. De veiligheid van de weggebruikers kan daarnaast verbeterd worden door het aanleggen van verkeersdrempels waardoor er minder hard ge-

11. 39% van de Westbroekers ervaart de parkeergelegenheid als een probleem, vooral in gebieden waar voorzieningen zijn (bron: enquête Dorpsberaad), 80% vindt de zondagsrust in Westbroek belangrijk



reden kan worden. Dit zal ook minder geluidsoverlast geven¹². De bewoners zelf kunnen het goede voorbeeld geven door hun snelheid te matigen. De wegen moeten uiteraard wel goed begaanbaar blijven voor de hulpdiensten. Ook deze maatregel moet onderzocht worden op haalbaarheid.

Parkeren

Vooraf op de plekken waar voorzieningen zijn (bv. kerk, dorps-huis, sportvelden) is er behoefte aan meer parkeerplaatsen. Daarnaast moet er bij nieuwbouw ook rekening worden gehouden met een groeiende parkeerbehoefte bij bewoners. Tegelijkertijd moet Westbroek haar groene karakter versterken en geen 'blikken' aanblik krijgen. We lossen dit probleem op door in te zetten op:

- Meer parkeerplaatsen te realiseren met een groen karakter
- Deze bij voorkeur verspreid te situeren aan de rand van de kern (en zo de kwaliteiten van de kern en het landschap zo min mogelijk aantasten), hierbij wordt gedacht aan:
 - het evenemententerrein (dat wordt nu zeer beperkt gebruikt)
 - achter de kerk
 - bij de sportvelden

Deze locaties sluiten grotendeels aan bij de wensen voor parkeren die de bewoners hebben geuit in de workshops. De gemeente wil in overleg met de belanghebbende partijen over de haalbaarheid van deze ideeën. De bewoners hebben ook de aanleg van een rondweg aangedragen als oplossing. Deze rondweg past niet binnen de bestaande beleidskaders voor het buitengebied en Noorderpark, en is geen haalbare oplossing.

Het tweede knelpunt dat naar voren komt is rust, en in sommige gevallen zondagsrust. Uit de enquête van het Dorpsberaad blijkt dat 80% van de bewoners deze zondagsrust belangrijk vindt. Het is ook een van de kernwaarden van de toekomst, en

ook juist daarom zo belangrijk om te bewaken. Oplossingen hiervoor zijn:

- Inzetten op dagactiviteiten
- Voorzieningen die niet aan de rand van het dorp liggen zijn zondag gesloten
- Slechts kleinschalig toerisme bevorderen
- Parkeerplaatsen situeren aan de rand van het dorp
- Actief met bewoners communiceren over het bewaken van de (zondags)rust
- Betere dooradering van de kern: betere verbindingen naar het dorpscentrum moeten komen met veiligere oversteekplekken

12. Tijdens de bewonersavond van 22 april werd aangegeven dat de geluidsoverlast in het dorp kan toenemen vanwege de eventuele verandering van de vlieg-routes van vliegveld Hilversum. De wethouder heeft aangegeven dat de gemeente zich duidelijk heeft uitgesproken tegen de verandering van deze vliegroute om de leefbaarheid in Westbroek te waarborgen



4.7 Prioriteren thema's

Keuzes maken: wonen belangrijkste thema

Niet alle thema's zijn even belangrijk bij het behoud en versterken van het karakter van Westbroek. Op basis van de uitkomsten bij het verdiepingsatelier zijn de thema's geprioriteerd. Wonen is het belangrijkste thema: daaraan wordt het meeste prioriteit gegeven in middelen en mensen. Op de voet gevolgd door leefbaarheid. Vanuit de kernwaarden gemeenschapszin en vitaliteit zijn dit ook vanuit strategisch oogpunt de belangrijkste thema's om op in te zetten. Woningen zijn middelen om mensen een thuis te bieden in het dorp, bedrijvigheid zorgt voor werkgelegenheid en een vitaal dorp.

Voorzieningen en toerisme zijn minder belangrijk volgens de bewoners maar vergen desalniettemin wel onze aandacht om de algehele Westbroekse ambitie van droom tot werkelijkheid te maken. Bepaalde voorzieningen zorgen ervoor dat mensen elkaar ontmoeten: essentieel voor het ontwikkelen van gemeenschapszin, een van de kernwaarden van de toekomst. Voorzieningen is daarom vanuit strategisch perspectief ook een belangrijk thema. De maatregelen die in het kader van toerisme genomen worden kunnen het wonen en leven in Westbroek comfortabeler maken. Denk bijvoorbeeld aan het verminderen van het parkeerprobleem, meer en betere fietspaden en het behoud van de horeca in het dorp. De ontwikkeling van het Noorderpark vormt een buffer en zorgt ervoor dat Westbroek zo uniek in het buitengebied kan blijven bestaan en niet wordt opgeslokt door omliggende gemeentes. In het volgende hoofdstuk prioriteren we de projecten, mede op basis van voorgaande overwegingen.



foto's verdiepingsatelier

5. Van nu naar de toekomst

vertaling ambities naar maatregelen en uitvoering

Hoe kunnen we de ambities uit het vorige hoofdstuk realiseren? Wat gaat er gebeuren, waar liggen kansen en wie gaat daar een rol in spelen? In dit hoofdstuk zetten wij maatregelen uiteen en een aanzet voor de uitvoering. Ook betrekken we de lopende initiatieven en projecten en geven aan welke bijdrage zij leveren aan de invulling van de ambities. Deze projecten worden weergegeven in de projectenkaart.

5.1 Maatregelen per thema

5.2 Uitvoering fysieke maatregelen en projecten

5.3 Keuzes maken: wonen belangrijkste thema

5.4 Hoe gaan we verder: de vervolgstappen

5.1 Maatregelen per thema

De maatregelen die nodig zijn op het gebied van wonen zijn:

- Onderzoek naar woningbehoefte Westbroek
- Opstellen kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma op basis van dit onderzoek
- Vertaling woningbouwprogramma naar locaties
- Waar mogelijk woningen (huur/koop) met voorrang toewijzen aan mensen met maatschappelijke binding met Westbroek
- Onderzoek naar wenselijkheid en haalbaarheid collectief particulier opdrachtgeverschap
- Faciliteren levensloopbestendig maken bestaande woningen
- De bestaande voorraad beter benutten door vergroten van de mogelijkheden voor transformatie, splitsing en bestemmingswijziging
- Het realiseren van authentieke dorpse architectuur bij nieuw- en verbouw

De maatregelen die nodig zijn op het gebied van leefbaarheid zijn:

- Behoud agrarische bedrijven door toestaan functieverbreding
- Aantrekken kleinschalige nieuwe bedrijvigheid
- Deze bij voorkeur te situeren in vrijkomende agrarische bebouwing
- Speelplaats peuterspeelzaal transformeren, nieuwe speelplaats op dorpsplein
- Speelplaatsen ontwikkelen samen met de doelgroepen
- Behoud landschapskwaliteiten
- Achter (boeren)schuren bomenrijen planten
- Ondersteunen goed nabuurschap (bv. folders met informatie over hoe gemakkelijk je iets voor een ander kunt

betekenen, welkom heten nieuwe bewoners, een jaarlijkse 'goede nabuurdag' enz.)

- Toegankelijke woonomgeving
- Onderzoek naar haalbaarheid verbreding/herprofilering wegen
- Meer parkeerplaatsen realiseren

De maatregelen die nodig zijn op het gebied van voorzieningen zijn:

- Ondersteunen en uitbreiden dorpshuis
- Ondersteuning sportvoorzieningen m.b.v. subsidies (sportbeleid)
- Onderzoek naar haalbaarheid levendig plein naast dorpshuis
- Onderzoek naar verplaatsing peuterspeelzaal
- Ondersteunen voortbestaan molen de Kraai, eventueel door faciliteren van functieverandering
- Nieuwe Westbroekers actief betrekken bij gemeenschap
- Onderzoeken naar de wenselijkheid/haalbaarheid van het inzetten van actief burgerschap en zeggenschap in Westbroek



De maatregelen die nodig zijn op het gebied van toerisme zijn:

- Ruimte bieden aan natuurgerichte recreatie zoals ruiterspaden, fietspaden, wandelpaden, skatepaden (aansluiten bij ontwikkelingen van Noorderpark)
- Op kleine schaal ruimte bieden aan boerencampings
- Op kleine schaal ruimte bieden aan Bed&Breakfasts
- Ruimte bieden aan verkoop streekproducten op boerderijen
- Op beperkte schaal ruimte bieden aan recreatie gerelateerd de horeca, mits de rust voldoende wordt gewaarborgd
- Faciliteren organisatie regionaal evenement in Westbroek
- Beperkte promotie mogelijkheden recreatie en activiteiten in Westbroek

Deze ambities en maatregelen sluiten ook aan bij de gemeentelijke beleidsnota's Vitaal Platteland en Economisch Beleid 2020.



5.2 Uitvoering fysieke maatregelen en projecten

De toekomstvisie is te zien als een optelsom van wensen en ambities over hoe Westbroek er over circa 20 jaar uit moet zien. Het waar maken van deze ambities vraagt om een uitvoeringsstrategie en prioritering. Vaak kan niet alles tegelijk. Vanuit inhoudelijk, procesmatig of financieel gegronde redenen moeten er keuzes gemaakt worden over wat er eerst moet gebeuren. Er zijn in het voorgaande diverse maatregelen genoemd om de visie en ambities te verwezenlijken. In deze paragraaf worden aanvullend de lopende fysieke/ruimtelijke projecten en andere initiatieven genoemd.

De uiteindelijke uitvoerbaarheid van deze projecten en initiatieven wordt niet in deze visie vastgesteld. We geven in de komende paragrafen wel de eerste richting aan voor het verder uitwerken van de projecten en initiatieven. Daarnaast geven we op basis van de visie aan waar de meeste prioriteit zou moeten liggen. Ook geven we bij de verschillende projecten aan wat er voor nodig is om ze gerealiseerd te krijgen (uitvoeringsstrategie) en wat de mogelijkheden zijn voor verevening en kostenverhaal. Hiermee stellen we het realiteitsgehalte op hoofdlijnen vast. We lichten het in het onderstaande kort toe.

Uitvoeringsstrategie: hoe kunnen we de projecten realiseren?

De uitvoeringsstrategie geeft voor de projecten en initiatieven een antwoord op de vraag "Hoe kunnen we de ambities verwezenlijken?". De volgende vragen passen hierbij: Welke partijen zijn er nodig om tot ontwikkeling te komen, wat zijn daarbij de benodigde middelen en inspanning van de gemeente, kunnen kosten verevend worden en op welke wijze is kostenverhaal mogelijk? In het navolgende gaan we hier verder op in. In de bijgevoegde tabel is per project aangegeven hoe we de projecten en initiatieven kunnen verwezenlijken.

Verevening en kostenverhaal

Sommige projecten leveren niet direct geld op, maar vragen om investeringen. Dit geld moet dan wel beschikbaar zijn. In deze fase is het nog niet voor alle projecten mogelijk om inzichtelijk te maken wat de kosten en bijbehorende dekkingsmiddelen zijn. In het onderstaande overzicht geven we al wel de eerste aanzet voor de maximale verevening en kostenverhaal van de projecten. Voor kostenverhaal en verevening zijn een aantal mogelijkheden:

a. Binnenplanse verevening (gronduitgifte door de gemeente)

De gemeente is zelf eigenaar en verhaalt alle binnenplanse kosten zoveel mogelijk via de uitgifte prijs.



b. Zelfrealisatie marktpartij of particulier

Alle kosten binnen de plangrenzen komen voor rekening van de zelfrealisator (marktpartij/particulier). Een voorbeeld is dat de kosten voor het inrichten van de openbare ruimte of speelplekken binnen de plangrenzen door en voor rekening van de ontwikkelaar worden uitgevoerd.

c. Bovenwijkse voorzieningen

De partij die op eigen grond zijn project wil realiseren kan worden aangeslagen met een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen die door de gemeente worden aangelegd. Deze bijdrage moet worden opgenomen in een nota bovenwijkse voorzieningen. Dit kostenverhaal kan plaatsvinden als sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit.

d. Bovenplanse verevening

Op basis van artikel 6.24 en 6.13 van de Wro mogen bovenplanse kosten worden verhaald op projecten. Dit kan via een overeenkomst (6.24) en via een fondsbijdrage aan de gemeente (6.13). In het laatste geval geldt dat er een relatie moet zijn met het project via de criteria: causaliteit, proportionaliteit en profijt. Daarnaast geldt als verplichting dat de bovenplanse bijdrage is opgenomen in een structuurvisie. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over een bijdrage aan groen ontwikkeling buiten het plangebied.

Voor ieder project is in de bijgevoegde projectenlijst aangegeven hoe er in het kader van verevening en kostenverhaal mee omgegaan kan worden.

5.3 Keuzes maken: wonen belangrijkste thema

Wonen is in deze visie het belangrijkste thema. Leefbaarheid, voorzieningen en recreatie en toerisme volgen daarna. In onderstaande opsomming geven we aan welke initiatieven/projecten het eerst moeten worden opgepakt om de ambities waar te maken.

Initiatieven en projecten voor wonen

Bij de projecten van wonen gaan inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties. De projecten waar gebouwd wordt voor lagere inkomensgroepen en bewoners van Westbroek hebben een hogere prioriteit. Bij de prioritering zullen we dus starten bij de locaties voor inbreiding. Als het woningbehoefteonderzoek de behoefte aantoont, kan op basis hiervan gekeken worden of uitbreiding richting het landschap nodig is.

1. Terrein Hassan

Als inbreidingslocatie voor woningbouw heeft deze locatie een hoge prioriteit. De locatie kan pas ontwikkeld worden nadat buurman Van Oostrum zijn bedrijf heeft verplaatst. Om de ambities waar te maken is het van belang dat aangesloten wordt op de wensen van de Westbroekers. Er is daarom nog afstemming nodig over het aantal en type woningen dat op deze locatie gebouwd kan worden.

2. Terrein van Oostrum

Dit is eveneens een inbreidingslocatie voor woningbouw. De bedrijfsverplaatsing die hiervoor nodig is, moet als eerste opgepakt worden om ook op het terrein Hassan tot ontwikkeling te komen. De milieucirkel heeft namelijk een beperkende werking. Omdat inbreiding voor uitbreiding gaat is het belangrijk om als

eerste te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor bedrijfsverplaatsing en of de provincie bereidt is hier aan mee te werken. Hiervoor is het nodig om vervangende locaties te zoeken voor het bedrijf. Om de ambities waar te maken is het van belang dat aangesloten wordt op de wensen van de Westbroekers. Er is daarom nog afstemming nodig over het aantal en type woningen dat op deze locatie gebouwd kan worden. De huidige eigenaar en de betrokken ontwikkelaar hebben aangegeven de bedrijfsverplaatsing (op eigen terrein dan wel op een nog aan te kopen terrein), en de herontwikkeling naar woningbouw, zelfstandig te financieren.

3. Terrein van Wijnen

Deze locatie licht binnen de rode contour, maar is op dit moment grotendeels niet bebouwd. Het is daarmee een uitbreidingslocatie. Het project moet dus in samenhang met de andere woningbouwontwikkelingen worden afgewogen op wenselijkheid voor ontwikkeling nadat er een woningbehoefte onderzoek heeft plaatsgevonden.

4. Speelplein

Dit gebied is geschikt voor woningbouw voor lagere inkomensgroepen. Daarmee is het een belangrijke prioriteit om op te gaan pakken als gemeente. Het bestemmingsplan is hiervoor inmiddels gewijzigd en heeft de bestemming wonen en de gemeente heeft het eigendom van de benodigde grond. Een kansrijke uitgangspositie.

5. Rabobank

Dit gebouw kan mogelijk onderdeel uitmaken van de versterking van het dorpsplein en daarmee de leefbaarheid. Ook zien we mogelijkheden voor wonen op deze plek. Om tot uitvoering te komen is het nodig om als eerste met de huidige en/of toekomstige eigenaar te verkennen wat de mogelijkheden zijn en wat een gewenst programma is. Omdat er nog meer locaties zijn voor het toevoegen van woningen geven we hier een gemiddelde prioriteit aan.

6. Zoeklocaties voor woningbouw

Er zijn door bewoners nog verschillende zoeklocaties genoemd. Het is goed om deze te kennen, maar voorlopig hebben de hierboven genoemde locaties een hogere prioriteit.

Overige initiatieven en projecten

7. Verkeersprojecten

De geslotenverklaring gebonden aan tijdstippen heeft nog niet het gewenste effect. We bevelen aan om nu al actiever te handhaven en na het afronden van de werkzaamheden aan de Ringweg Noord (Utrecht) zo snel mogelijk te evalueren om na te gaan of verdergaande maatregelen nodig en mogelijk zijn. Wonen en leefbaarheid zijn belangrijk. Door de toevoeging van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefbaarheid is het nodig om de profilering van wegen aan te passen of de wegen te verbreden. In principe hebben deze ingrepen een gemiddelde prioriteit. Er is op korte termijn onderzoek nodig naar de haalbaarheid hiervan. We hebben de mogelijkheden voor kostenverhaal en verevening voor dit project aangegeven in de projectentabel.



8. Dorpshuis

Ook hier geldt dat bewoners goede voorzieningen belangrijk vinden. De uitbreiding van het dorps huis heeft hierbij een gemiddelde prioriteit. Het onderzoek hiernaar is afgerond. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid moet binnen de gemeente op projectniveau worden aangetoond.

9. Dorpsplein

Het verbeteren van het dorpsplein heeft een belangrijke ruimtelijke en functionele component als het gaat om leefbaarheid. Vandaar dat we deze ook een gemiddelde prioriteit hebben meegegeven (het faciliteren van ontmoeten is belangrijk).

10. Speelplekken in de wijken

Deze speelplekken moeten in projecten worden meegenomen dan wel met een gemiddelde prioriteit worden ingepast in de bestaande omgeving. Om tot een goede uitvoering te komen, zal er samen met betrokkenen gezocht moeten worden naar de juiste ruimtelijke inpassing en natuurlijk naar dekkingsmiddelen. We denken dat hierbij verevening en kostenverhaal via een fonds bovenwijks denkbaar is.

11. Parkeervoorzieningen

Het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen wordt door de bewoners beschouwd als een groot knelpunt. Het oplossen van deze problematiek is door ons daarom als belangrijk aangegeven.

Wel is het nodig om de dekkingsmiddelen hiervoor te zoeken. In ons overzicht is wel al aangegeven dat verevening en kostenverhaal, eveneens via een fonds bovenwijks denkbaar is.

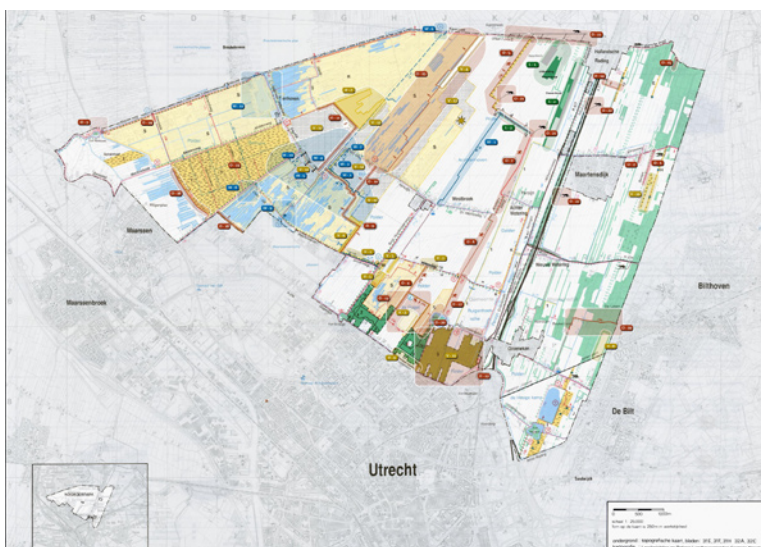
12. Molen

De herontwikkeling van de molen heeft voor bewoners wel veel meerwaarde, maar omdat de molen nog in particulier bezit is, zijn de herontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het is echter wel belangrijk voor de ambitie omdat het een landmark is.

13. Recreatieve routes

Programma's als het Noorderpark voorzien op dit moment al in een heel aantal nieuwe recreatieve routes rondom Westbroek. Het versterken van de bestaande en de aanleg van nieuwe recreatieve routes hebben daarom niet de hoogste prioriteit. Inventarisatie en afstemming van het geheel is echter wel belangrijk, ook in het kader van de structuurvisie. Op deze manier kunnen de ambities op langere termijn waar gemaakt worden.

In de tabel op pagina 50 zijn de projecten die gerelateerd zijn aan ruimtelijke ingrepen weergegeven, met daarbij de uitvoeringsstrategie, het kostenverhaal en de prioritering van de projecten.



5.4 Hoe gaan we verder: de vervolgstappen

Waar mogelijk meteen aan de slag

Met de maatregelen waarmee de gemeente of bewoners nu aan de slag kunnen gaan wordt ook zoveel mogelijk direct actie ondernomen. We willen voortvarend aan de slag, en de energie en het enthousiasme dat we met elkaar hebben gevonden voor de toekomst van Westbroek optimaal benutten en omzetten naar daden.

1. Woningbehoeftenonderzoek

Zo snel als mogelijk wordt er gestart met het houden van het woningbehoeftenonderzoek, zodat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen snel duidelijk wordt.

2. Actieplan opstellen voor uitvoering

Om de uitvoering van deze toekomstvisie zo efficiënt mogelijk op te pakken zal de gemeente een actieplan opstellen. In dit actieplan wordt inzichtelijk wie verantwoordelijk is voor welke maatregelen, met wie er samenwerking wordt gezocht, welke planning hierbij hoort en welke middelen (uren en budget) er nodig zijn. De volgende drie aspecten spelen hierbij een rol: het in beeld brengen van de haalbaarheid, het smeden van allianties en het zoeken naar verbindingen met andere visies.

Haalbaarheid in beeld brengen

Nu de ambities helder zijn, zullen sommige ambities onderzocht moeten worden op haalbaarheid, financieel en ruimtelijk. Sommige procedures zijn niet eenvoudig te doorlopen en de financiële haalbaarheid van ambities hangt ook samen met bijvoorbeeld ruimtelijke mogelijkheden. Het is daarom zaak dit goed in beeld te brengen en hier op korte termijn mee te starten.



Allianties smeden waar nodig

Om de ambities te realiseren moet de gemeente vaker de samenwerking aangaan met andere partijen. Niet alleen burgers, maar ook belanghebbenden als de provincie, het bestuur regio Utrecht, de corporatie SSW, het Utrechts Landschap, de Dienst Landelijk Gebied moeten zich inzetten. We hebben te maken met een opstapeling van overheden en instanties waarmee we rekening moeten houden. In de vorige paragraaf is in het projectenplan een voorschot genomen op de samenwerking met andere partijen. De samenwerking en rolverdeling wordt nog verder uitgewerkt in het actieplan. De rol die de gemeente kan spelen hangt af van de maatregel. Op een gebied waar de gemeente veel zeggenschap heeft zal het vaker gaan om registreren of juist zelfsturing van bewoners. Op gebieden waar de gemeente minder zeggenschap heeft zal het vaker gaan om het faciliteren van beleid.

De gemeente wil bewoners de mogelijkheid geven om zelf actief aan de slag te gaan met de ambities, en een belangrijke rol te vervullen in de realisatie daarvan. Zoals eerder aangegeven zijn actief burgerschap en zelfsturing hierbij sleutelbegrippen.



De gemeente zal samen met het Dorpsberaad onderzoek doen naar de haalbaarheid en wenselijkheid van deze manier van werken.

De gemeente gaat na vaststelling van deze visie, en waar mogelijk eerder op zoek naar de kansen voor realisatie.

Verbinding zoeken met andere visies

Zoals we aan het begin van deze visie al stelden, staat Westbroek niet op zichzelf. Het is onderdeel van een groter geheel. De ambities voor Westbroek zijn daarom ook onderdeel van een groter geheel. Hierbij horen ook andere visies en plannen. Bij het opstellen van deze visie zijn de verschillende vigerende visies meegenomen.

Deze toekomstvisie wordt als bouwsteen gebruikt voor de structuurvisie voor De Bilt als geheel. Westbroek waarborgt met deze visie haar ambities binnen de gemeente als geheel. Waar mogelijk zullen verdere uitwerkingen van deze toekomstvisie meegenomen worden in de structuurvisie. Naar verwachting zal het opstarten van de structuurvisie in het najaar van 2009 starten.

Projectenplan Westbroek

Hoe kunnen projecten bijdragen aan het waarmaken van ambities

***** = hoog
 **** = belangrijk
 *** = middel
 ** = gewenst
 * = laag

<i>Plannen en initiatieven in willekeurige volgorde (door bewoners aangegeven)</i>	<i>aangedragen idee over functie en omvang</i>	<i>Relatie met visie</i>	<i>Hoe + rol gemeente</i>	<i>Wie voert uit / financieert</i>	<i>verevening en kostenverhaal</i>	<i>prioriteiten voor bevolking en gemeente</i>
1 Terrein Hassan, woningbouw	circa 4200 m² en 4 woningen	Voorzien in woningbehoefte d.m.v. inbreiding. Fasering afstemmen op woningbehoefte	bestemmingsplan wijziging, categorie woning regelen via exploitatieplan of overeenkomst	particulier, gehele ontwikkeling op eigen terrein	openbaargroen e.d. binnenplans, bijdrage aan bovenwijks en plankosten en evt. bovenplans	****
2 Terrein van Oostrum	circa 4200 m² en 20 woningen + bedrijfsverplaatsing	Voorzien in woningbehoefte d.m.v. inbreiding. Fasering afstemmen op woningbehoefte	bestemmingsplan wijziging huidig terrein, categorie woning regelen via exploitatieplan of overeenkomst. Daarnaast bedrijfsverplaatsing faciliteren. De verplaatsing is noodzakelijk om inbreiding met woningbouw in Westbroek mogelijk te maken	particulier/ontwikkelaar, gehele ontwikkeling op eigen terrein	openbaargroen e.d. binnenplans, bijdrage aan bovenwijks en plankosten en evt. bovenplans	*****
3 Speelplein	circa 1670 m² en maximaal 15 woningen	Voorzien in woningbehoefte d.m.v. inbreiding. Fasering afstemmen op woningbehoefte	gronduitgifte	Gemeente bij voorkeur in samenwerking met corporatie	Kostenverhaal via gronduitgifte	****
4 Rabobank	circa 935 m² in combinatie met dorpsplein versterking	Kans voor verbetering dorpshart	Overleg eigenaar, programmering bepalen en bestemmingsplan wijziging	n.t.b. gemeente/particulier	Verhaal van plankosten, bijdrage aan bovenwijks en evt. bovenplans	***
5 Terrein particulier Schuurman	circa 2900 m2 aangegeven als zoeklocatie voor woningbouw door bewoners			Voorlopig in eigendom bij particulier		*
6 Uitbreiding westzijde, van Wijnen	circa 15.500 m² 15 tot 20 woningen met groen	Voorzien in woningbehoefte d.m.v. uitleg. Fasering afstemmen op kwantitatieve woningbehoefte	bestemmingsplan wijziging, categorie woning regelen via exploitatieplan of overeenkomst. (woningbehoefte onderzoek)	ontwikkelaar	openbaargroen e.d. binnenplans, bijdrage aan bovenwijks en plankosten en evt. bovenplans	*
7 Recreative routes	aanleg routes	Verbeteren van recreatiemogelijkheden voor de bevolking van Westbroek	Wordt reeds uitgevoerd, aanvullende nieuwe projecten nog nader onderzoeken	Via provincie / afzonderlijk project	-	**
8 verkeersprojecten	tegengaan sluisverkeer, meer oversteekplaatsen, verbeteren fietsroutes	Oplossen van verkeershinder, verbetering van leefbaarheid	Onderzoek opstarten naar mogelijkheden voor herprofilering en financiële haalbaarheid	Gemeente	deze kosten waar mogelijk verhalen op ontwikkelingen via een fonds bovenwijks	***
9 Voorzieningen	Uitbreiden dorpshuis	Verbeteren leefbaarheid	Onderzoek afgerond naar uitbreiding. Financiële haalbaarheid wordt nog bepaald	Gemeente	deze kosten waar mogelijk verhalen op ontwikkelingen via een fonds bovenwijks en evt. bovenplans	***
10 Dorpsplein	versterken en voorzieningen toevoegen (o.a. zorggerelateerd) evt. in combinatie met Rabobank	Verbeteren leefbaarheid	Ruimtelijke studie, bestemmingsplan wijziging en onderzoek financiële haalbaarheid	Gemeente	deze kosten waar mogelijk verhalen op ontwikkelingen via een fonds bovenwijks	***
11 Speelplekken in de wijken	op diverse plekken in het dorp	Meer voorzieningen	locaties afstemmen met betrokkenen, onderzoek haalbaarheid en bestemmingsplan wijziging	Gemeente	deze kosten waar mogelijk verhalen op ontwikkelingen via een fonds bovenwijks	***
12 Parkeervoorzieningen	toegankelijk maken van parkeervoorzieningen	Ter verbetering van bevordering recreatiemogelijkheden	bestemmingsplan wijziging en onderzoek financiële haalbaarheid	Gemeente / particuliere eigenaren	deze kosten waar mogelijk verhalen op ontwikkelingen via een fonds bovenwijks	****
13 Molen	functieverandering, bijv. horeca of overnachting	Ter verbetering van bevordering recreatiemogelijkheden	bestemmingsplan wijziging	Voorlopig nog in eigendom bij particulier	-	*



Bijlages

52 Verslag van Beleef het dorp dag

60 Verslag van verdiepingsatelier

beleef het dorp dag

6 februari 2009

An aerial photograph of a Dutch village. In the foreground, there are several traditional Dutch houses with gabled roofs, some covered in moss. A canal runs through the middle of the village, with a red tractor driving on a bridge over it. In the background, there are more houses and a flat landscape under a cloudy sky.

gemeenschapszin

vitaliteit

rust

comfort

**‘het is niet moeilijk om beslissingen te maken
als je weet wat je waarden zijn’**

(roy disney)

Kernwaarden en Beleef het dorp dag

Wat is belangrijk voor de toekomst van Westbroek? Wat zijn onze ambities en dromen? En wat zijn onze kernkwaliteiten? Vragen waarover de deelnemers van de beleef-het-dorp dag met elkaar discussieerden in het dorps huis van Westbroek.

De eerste vraag aan de deelnemers was om uit 154 waarden de 3 belangrijkste kernwaarden voor Westbroek in de toekomst te kiezen. Na een levendige discussie in de drie groepen volgde een korte discussie waarin al snel een rode draad werd gevonden. De kernwaarden voor de toekomst staan hiernaast.

Lekker leven in energiek Westbroek

Met de term gemeenschapszin zijn de gekozen waarden solidariteit, fatsoen, geloof en saamhorigheid samen te vatten. Rust en ruimte past bij Westbroek: hier hoor je de vogeltjes nog fluiten en de ooievaars klepperen. Vitaliteit zit in mensen, en in de sterke ondernemingsgeest van Westbroekers, die de deelnemers graag willen behouden voor de toekomst. Comfort staat voor een veilige woonomgeving waar de noodzakelijke voorzieningen (beschikbaar) zijn.

Beleef Westbroek: op pad!

Maar hoe ziet dit er concreet uit in de toekomst? Wat moet er veranderd zijn in 2020 om deze kernwaarden 'te halen'? Wat moet er hetzelfde blijven? En wat mag er verdwijnen? Met deze vragen gingen 4 groepen op pad in Westbroek. Doel was om inspiratie op te doen in het dorp over vier onderwerpen voor de toekomst: voorzieningen, toerisme, leefbaarheid en wonen.

Iedere groep had een eigen thema waarvoor zij deze vragen beantwoordden.

Nieuw perspectief

De groepen die op pad gingen voor de thema's leefbaarheid en wonen konden Westbroek letterlijk vanuit een ander perspectief bekijken: zij beklommen de kerktoren van Westbroek. De groep voorzieningen ging in gesprek met de directrice van basisschool Het Kompas, om meer te horen over de toekomstperspectieven van onderwijs in Westbroek. De groepen interviewden ook mensen op straat, zoals Cor van de snackbar, om meer ideeën te verzamelen over de toekomst van Westbroek. Door deze gesprekken en de foto's die de groepen maakten vormde zich een toekomstbeeld.

Toerisme

De Westbroekse kwaliteiten beleefbaarder en bereikbaarder maken

De kernwaarden rust en ruimte zijn nu al de verleidende kwaliteiten van Westbroek, en dat moet in de toekomst ook zo blijven. Dat betekent niet dat er niets mag veranderen: sterker nog, er zijn kansen te over om nog meer te genieten van al het moois dat Westbroek te bieden heeft, zowel als bewoner als bezoeker. Ideeën als meer fietspaden, Bed&Breakfasts, betere parkeergelegenheden, meer horeca (bv. in het dorpshuis) en boerencampings kwamen snel naar boven. Dit levert wel een dilemma op: de verkeersdrukke neemt dan weer toe en ook de zondagsrust is daarbij een aandachtspunt. Evenementen spelen een belangrijke rol bij de gemeenschapszin in Westbroek en dit kan verder ontwikkeld worden.





Voorzieningen

Een echt dorpshart voor Westbroek

Westbroek heeft weinig voorzieningen, willen we dat in de toekomst veranderen? Nee, eigenlijk niet. Het is wel een wens om in de toekomst het dorpshart te versterken en slimmer om te gaan met voorzieningen door ze te clusteren. Denk bijvoorbeeld aan de school en de peuterspeelzaal, een gezamenlijke kantine van de sportverenigingen. Allemaal rondom het dorps huis. Hierdoor krijgt Westbroek een echt 'hart'. Om de bestaande voorzieningen in stand te houden is kleinschalige (levensloopbestendige) woningbouw noodzakelijk en wenselijk, en dat geldt ook voor de school.



Leefbaarheid

Creatief omgaan met ruimte

‘De kracht van Westbroek is de kracht van de ondernemer’, een quote van een van de deelnemers. In de toekomst betekent dit nieuwe uitdagingen, door veranderingen in de economie. Gelukkig waren er ideeën om de Westbroekse ondernemingsgeest levendig te houden: kunstateliers kunnen hun plek vinden in boerschuren en starterende ondernemers kunnen authentieke bedrijfsruimte huren in en om (leegstaande) boerderijen. De bestaande ondernemers moeten daarnaast in Westbroek blijven. Dit is belangrijk, want de ondernemers leveren naast werkgelegenheid ook een belangrijke bijdrage aan het verenigingsleven in Westbroek. Daarnaast betekent leefbaar Westbroek in 2020 ook het blijvende historische karakter, het open landschap, de doorkijkjes en voldoende groen en speelgelegenheid.





Wonen

Karakter en kansen

In 2020 staan er in Westbroek woningen die passen in het dorpse beeld: dat betekent sfeervolle grondgebonden woningen met ruimte en groen en doorkijkjes naar het weidse landschap. Moderne ‘blokkendozen’ horen daar niet bij. Dan zijn er wel op kleine schaal woningen bijgebouwd. Deze woningen zijn zowel voor de lage inkomens als voor de meer welgestelden. Betaalbare koop- of huurwoningen voor de Westbroekse starter of jongeren met een lager inkomen zijn een must voor de toekomst. Deze groep levert een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit en de gemeenschapszin in het dorp.



verdiepings citelier

(het kaartmateriaal geeft de wensen weer van de bewoners)

10 maart 2009

Verdiepingsatelier

Verslag van een actieve avond

Kansen en knelpunten

Het is een drukte van belang in het dorps huis voor het verdiepingsatelier. Ruim zestig mensen, Westbroekers en belanghebbenden, komen om mee te denken en praten over de toekomst van Westbroek. Het motto voor vanavond: aan de slag!

Doel van het verdiepingsatelier is om kansen, knelpunten en gewenste acties te benoemen voor de toekomstthema's wonen, leefbaarheid, voorzieningen en toerisme. Hierbij zijn de kernwaarden ruimte, gemeenschapszin, vitaliteit en comfort uit de vorige workshop leidend. Per thema zijn er 1 of 2 groepen die zich buigen over de kansen en knelpunten die zij zien.

Aan de slag met Westbroek

Dit doen de deelnemers door hun wensen meteen in te passen in de realiteit. Dit wordt realistisch door de kansen in te plakken op de kaart van Westbroek. Waar is er in 2030 horeca? Mogen er nieuwe woningen gebouwd worden, hoeveel en waar? Waar kunnen er nieuwe Bed & Breakfasts komen? Waar kunnen Westbroekers elkaar ontmoeten, wat voor bedrijvigheid zou waar moeten komen, hoe belangrijk is toerisme en wat betekent dat voor het parkeren? Met behulp van iconen en beelden en aan de hand van een aantal vragen en dilemma's geven de deelnemers aan waar zij kansen en knelpunten zien. De meeste groepen beperken zich niet tot het gekozen thema, maar zoeken de verbinding met andere thema's waardoor de samenhang in kansen en knelpunten goed duidelijk wordt. Na de pauze presenteren de groepen aan elkaar hun bevindingen over knelpunten en kansen.

	Vrijstaande woning(en)		Boerderij (en)
	Tweekapper(s)		Appartement(en)
	Bed en Breakfast		Kanoverhuur
	Horeca		School
	Boerencamping		Kunstatelier
	Zorg (punt)		Bedrijfsruimte
	Winkels		Boerenbedrijf
	Parkeerplaatsen		Groenstrook/park
	Speelplek		Evenementen terrein
	Doorkijk		
	Fietspaden		Skateroutes
	Waterroutes		

legenda die is gebruikt bij de verschillende kaarten

Keuzes maken: wonen belangrijkste thema voor de toekomst

Wat vinden Westbroekers nu het belangrijkste thema? Waar moeten gemeente en andere belanghebbenden vooral de nadruk op leggen en investeren in de toekomst? Dat konden de deelnemers aangeven door hun monopolygeld in te zetten op een of meer van de thema's. De totale uitslag hiervan is als volgt:

1. Wonen	€ 1.870.000
2. Leefbaarheid	€ 1.609.000
3. Voorzieningen	€ 858.000
4. Toerisme	€ 96.000



Verdiepingsatelier

Thema's

Wonen: kleinschalige uitbreiding passend bij het karakter van Westbroek

Iedereen is het er over eens dat nieuwbouw noodzakelijk is voor de leefbaarheid en vitaliteit van Westbroek. Over de hoeveelheid en de locaties verschillen de meningen. De ene groep denkt aan in totaal 5 woningen, een andere groep aan 30 á 40 woningen. De groepen zijn het er over eens dat de nieuwbouw moet passen in een dorps sfeer. Een beetje creativiteit hierbij is natuurlijk prima. Ze zijn het er wel over eens dat er een beperkt aantal woningen per jaar gebouwd mag worden. Een groep vindt dat er alleen binnen de bestaande grenzen van de kern gebouwd mag worden (inbreiding voor uitbreiding). Andere groepen vinden dat er ook gebouwd mag worden op de strook aan de oostzijde van de Westbroekse Molenweg. Ook de locatie van de Rabobank is in beeld, eventueel kan het kantoor omgebouwd worden naar appartementen. De deelnemers staan in het algemeen positief tegenover woningbouw op de terreinen van Van Oostrum en Hassan. Het accent op deze locaties moet liggen op betaalbare koopwoningen voor Westbroekse jongeren, op seniorenwoningen, inclusief een ontmoetingsplein. Daarnaast bestaat de wens voor de bouw van 2^{de} kapwoningen. Het bedrijf van Van Oostrum zou naar het westen verplaatst kunnen worden. Als er woningen worden gebouwd, zo bepleit een groep, dan kunnen deze worden uitgeruild tegen de geplande uitbreiding bij de Goudkust. Deze uitbreiding zou de toegang tot het open landschap belemmeren.

Een van de groepen pleit voor de aanleg van een halve rondweg die ten westen van Molen de Kraai vanaf de Burgemeester Huydecoperweg haakt de polder in kan lopen. Ter hoogte van garage Colijn zou deze weer aangesloten kunnen worden op de dr. Welf-



wonen



ferweg. Hierdoor wordt het 'vierkant van Westbroek' afgemaakt en de verkeersdruk kan worden verminderd. Deze groep vindt de ruimte op de beschikbare akkers tussen deze halve rondweg en het bestaande dorp ook een geschikte nieuwbouwlocatie. Een van de doelgroepen hiervoor is de kleine jonge ondernemer.

Er wordt aangegeven dat een onderzoek naar de woningbehoefte in Westbroek belangrijk is om goed in te kunnen spelen op de vraag. Maar ook de bestaande woningvoorraad kan beter benut worden. Boerderijen kunnen gesplitst worden, en de schuren moeten bewoond kunnen worden. Hierdoor wordt mantelzorg ook makkelijker. Maar zolang de boerderij goed draait moet de agrarische functie blijven. Goede kwaliteit gaat zowel bij bestaande woningen als bij nieuwbouw boven kwantiteit. Groen, plek om te spelen, en doorkijkjes moeten blijven bestaan, evenals een ruime opzet van de woningen ten opzichte van elkaar (geringe dichtheid). De structuur van het dorp moet behouden blijven.

Leefbaarheid: bedrijvigheid als spil van de samenleving

De werkende boerenbedrijven moeten behouden worden voor Westbroek, evenals de andere bedrijven die door de werkgelegenheid en sponsoring een belangrijke bijdrage leveren aan de Westbroekse samenleving. In de uiteindelijke visie moet de agrarische sector een goede plek krijgen. Voorwaarde voor nieuwe bedrijvigheid (bij voorkeur in bestaande boerderijen) is dat het geen druk mag leggen op de natuur en op het dorpsgezicht. Het zou kleinschalig moeten gebeuren en verspreid over het dorp. Bedrijvigheid in de sfeer van dienstverlening is hierbij een goede optie. Meer bedrijvigheid levert wel meer verkeer op. Dat wordt door alle groepen gezien als een serieus knelpunt. Uiteindelijk blijft bedrijvigheid wel ondergeschikt aan woningbouw.

Westbroek moet ook interessanter worden. De kwaliteiten en mogelijkheden die er zijn in de natuur kunnen beter benut worden, zoals het Bospad. Een fietspad aansluiting met het Noorderpark zou goed zijn. Dit heeft een meerwaarde voor de Westbroekers zelf, maar ook voor bezoekers. Het openbaar vervoer moet verbeterd



leefbaarheid



worden, vooral op zondag. Hierdoor worden Westbroekers mobiel. Een extra winkel zou op prijs worden gesteld, vooral omdat de SRV-wagen niet voor iedereen betaalbaar is. Nabuurschap kan ook beter ondersteund worden. Westbroekers kunnen bijvoorbeeld boodschappen voor elkaar doen. Kinderen en jongeren moeten kunnen spelen en ontmoeten. Het speelterreintje moet daarom behouden blijven, nabij de Westbroeksemolenweg moet ook een speelplek worden gerealiseerd.

Voorzieningen: ontmoeting en levendigheid

Rondom/op de plek van het dorpshuis stelt een van de groepen een levendig plein voor waar wonen, horeca en ontmoeting gecombineerd worden. Concreet denkt de groep aan appartementen voor jongeren en senioren. Op de parkeerplaats naast het dorpshuis komt een multifunctionele accommodatie. Hierin zou bijvoorbeeld een bibliotheek kunnen komen en een klein bankfiliaal. Het tennisveld wordt omgelegd, waardoor er ruimte komt voor een gebouw waarin alle sportverenigingen en hun kantines geclusterd zijn. Niet alle voorzieningen moeten geclusterd worden, enige spreiding is ook goed voor het dorp. Het café moet bijvoorbeeld blijven zitten waar het zit, en het zorgpunt bij de dokter kan uitgebreid worden. De speelterreinen moeten behouden worden, evenals het dorps-huis en de peuterspeelzaal.

Voor wat betreft de parkeerproblematiek wordt voorgesteld om de oude boomgaard tussen de kerk en de Huydecoperweg in te richten als groene parkeerplaats (hoogstammige bomen en grasdoorlatende stenen). Parkeren in een groene omgeving dus met gras en bol esdoorns. Rondom de molen zou een rondweg moeten worden aangelegd, met een aantal rotondes voor een betere ontsluiting van Westbroek. Deze rondweg is erg belangrijk. De mogelijkheid dat die er mogelijk niet zou kunnen komen, zien ze niet als een optie. Westbroek staat anders helemaal vast.



voorzieningen



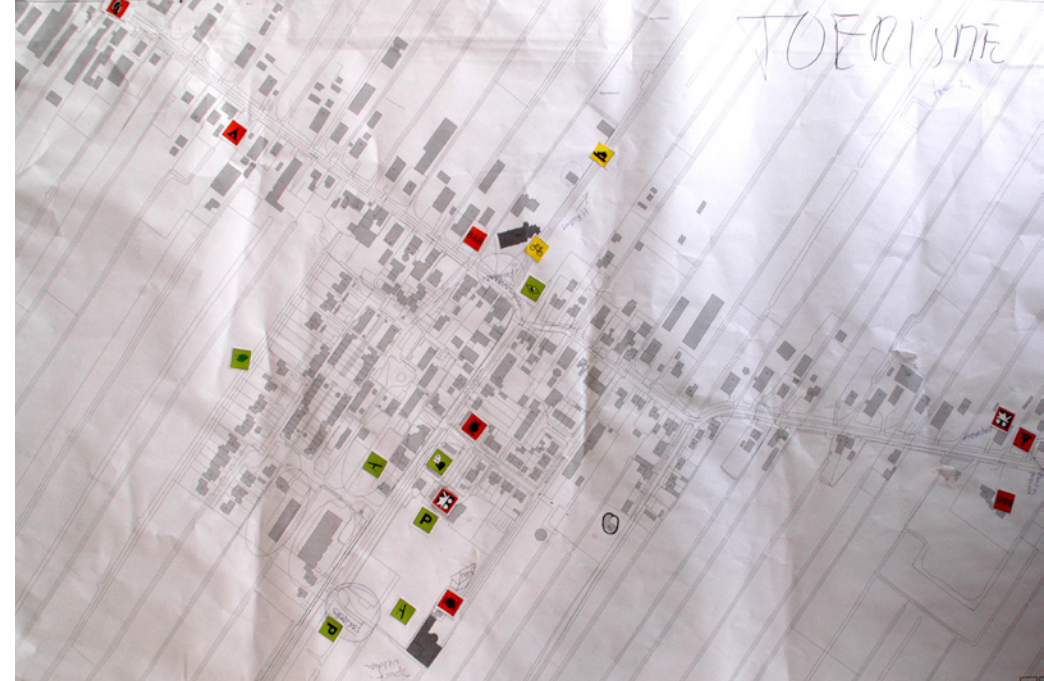
Toerisme: kwaliteiten op kleine schaal versterken voor Westbroekers en bezoekers

Ook binnen dit thema is er verschil van mening over de kansen. De ene groep wil de ruimte en rust in het dorp, en ziet beperkte kansen voor toerisme, de andere groep wil de kwaliteiten benutten en deze ook uitdragen zodat er meer bezoekers komen. Hiervoor zouden evenementen georganiseerd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld een luchtballonnenfestijn of een boerenmarkt waarop lokale producten verkocht worden. De evenementen moeten wel kleinschalig zijn en maar een beperkt aantal keer per jaar gehouden worden. Een andere groep vindt het jaarlijkse Oranjefeest voldoende.

De toeristische routes kunnen verbeterd worden, zoals bijvoorbeeld de fietsroute Kerkdijk – dr. Welfferweg. Daar is geen ruimte voor de fietser omdat het straatprofiel veel te krap is. Hetzelfde geldt voor de Huydecoperweg. Voor fietsers is het zaak dat er routes met elkaar verbonden worden. Ook kanoroutes en kanoverhuur behoren tot de mogelijkheden. Een vogelobservatiepost zorgt er ook voor dat er meer van de natuur genoten kan worden. Er zijn ook wat kritische vragen ten aanzien van de behoefte aan toeristische voorzieningen: ondanks de investeringen trekt het fort weinig bezoekers.

Om toerisme een betere functie te geven moeten er meer parkeerplaatsen komen. Dit zou kunnen bij het DOS veld als de school naar achteren verplaatst worden, de tennisvelden, voor de kerk of op de hoek Huydecoperweg/Kerkdijk. Er mogen ook meer voorzieningen komen als B&B's en boerencampings, maar wel op beperkte schaal en marktgestuurd (ca. 3 stuks). De boerencampings liggen bij voorkeur buiten het dorp. Horeca kan bijvoorbeeld in de molen of in de Rabobank. Bezoekers van de natuurgebieden zouden ook naar het centrum van WB moeten worden getrokken om nog een drankje te drinken.

In de gehele bandbreedte zitten knelpunten vooral tussen een vitaal dorp en verkeersdrukte/parkeren, en tussen activiteiten en de (zondags)rust.



toerisme



INBO

Geeresteinselaan 57

Postbus 57

3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 82 11

www.inbo.com



www.inbo.com