

# Concept Woonvisie Westbroek dd 21 april 2021

In de samenvatting van het advies *Werken aan Wonen* aan de gemeenteraad missen we een aantal aspecten. Onder tijdsdruk hebben we voorzover mogelijk onze visie op het wonen in Westbroek op papier gezet. Hoewel eigenlijk het kader dmv een omgevingsvisie ons inziens eerst duidelijk zou moeten zijn.

Deze onderstaande woonvisie is een initiatief van een aantal bewoners van Westbroek verenigd in de groep WeideZicht. Het is een reactie en aanvulling op Ambitie voor Westbroeks Wonen van het dorpsberaad Westbroek en het advies voor Westbroek gemaakt door het Redactieteam.

De groep Weidezicht bestaat sinds 2 april 2021. Op dat moment kregen we de adviezen van het Dorpsberaad voor de eerste keer onder ogen. Dit concept zal verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd. We gaan ook in gesprek met het Dorpsberaad.

## Uitgangspunten

Westbroek is van oudsher een boerendorp met lintbebouwing en een open en agrarisch karakter. Het is gelegen tussen de weilanden, verschillende natuurgebieden, veen en de Westbroekse Zodden. Beeldvormend zijn de monumentale boerderijen, de centraal gelegen Hervormde Kerk en molen De Kraai.

De buurtschappen Achttienhoven en Nieuwe Wetering zijn de basis voor het huidige Westbroek. De inwoners van deze buurtschappen zijn er destijds in geslaagd, aangestuurd door het Sticht vanuit het Bisdom, een grote kerk te realiseren in de schaduw van de Domkerk te Utrecht. De kerk is een Rijksmonument en in 1481 in gebruik genomen. De Molen de Kraai is als oude Amsterdamse windmolen in 1890 in Westbroek geplaatst en de enig overgebleven werkende vrijstaande molen uit die tijd.

Het Noorderpark vormt van Utrecht tot het dorp Westbroek een belangrijke groene zone. Een weidegebied op een geringe afstand van de stad Utrecht is uniek en dient in stand gehouden te worden. Het gemeentebestuur van Utrecht heeft destijds het besluit genomen de stad aan de zuidzijde uit te breiden. Hierdoor is er tussen Westbroek en Utrecht een schitterend weidegebied, waar veel mensen van kunnen genieten.

Wij willen dat het specifieke en landelijke karakter van Westbroek behouden blijft.

## Wonen in Westbroek

Er is een tekort aan betaalbare woningen. Het is lastig voor senioren om door te stromen naar een aangepaste, levensloopbestendige woning en jongeren met een sociale binding met Westbroek vinden moeilijk een geschikte woning. Er zijn met name woningen in het lage en middensegment (huur en koop) nodig.

De woningbouw zal op maat moeten zijn en met name voor mensen met een directe binding met Westbroek. Gezien het karakter van het dorp is kleinschalige woningbouw gewenst.

Er zal creatief met het huidige woningbestand omgegaan moeten worden. Splitsing van grote panden in kleinere eenheden en het vervangen van schuren door woningen kan ruimte creëren. Voormalige bedrijfspanden (zoals de oude melkfabriek) kunnen omgebouwd worden tot woningen. Ook kan er gedacht worden aan duurzame, kleine woningen voor starters zoals tiny houses.

De rode lijn, zoals de provincie die heeft vastgesteld, moet behouden blijven om het karakter van Westbroek te behouden. Voor woningbouw zal gezocht moeten worden naar plekken binnen die rode contour, tussen bestaande bebouwing.

De vroegere buurtschappen zijn grotendeels ontstaan door boerderijen. Hiervan zijn er helaas nog maar enkele in bedrijf. In de vroegere stallen en schuren zijn vaak bedrijven gevestigd. Hier liggen kansen voor woningen binnen de rode contour.

### **De kernbegrippen zijn:**

- duurzaam en betaalbaar bouwen binnen de rode contour
- splitsing van bestaande woningen (zonder bij te bouwen)
- Verdichting alleen toe staan op percelen met bestaande woonbestemming (niet op bestaand weilandgebied). Maximaal 2 vrijstaande woningen op een woonperceel
- Geen extra verkeersontsluiting
- Zelfbewoningsplicht met een antispeculatie beding.
- Herontwikkeling op industrieel terrein binnen de grenzen van de bestaande bebouwing. Dit als onderdeel van de bestaande woonstraat of lint en in de bestaande bebouwings- rooilijn (geen tweede lijns bebouwing).
- Het aantal te bouwen woningen moet gefaseerd plaatsvinden, aangepast aan de behoefte, passend bij het karakter van het dorp.

### **Verdere aandachtspunten om later uit te werken**

- Sterke en zwakke punten in Westbroek
- Invloed de belasting van het milieu, sterke daling van de biodiversiteit
- Wellicht terugtrekkende boerenbedrijven en het verminderen van groot industrie op boerenterreinen
- Druk en zwaarverkeer op de smalle wegen

Namens de Bewonersgroep WeideZicht,

Gerrit Krediet, Yvonne Mathôt, Diet Rademaker, Marleen van Walbeek