



## Woonproject Weltevree



Een unieke plek in Valkenhorst-Limes waar de mens en haar omgeving centraal staan.



Augustus 2023

Clara van Rijn  
Claar-els van Delft  
Marcel Steenvoorde

## Aanleiding en doel

BPD ontwikkelt in Katwijk de komende jaren de Limesbuurt, eerste fase van nieuwbouwwijk Valkenhorst. Binnen de contouren van dit gebied ligt hoeve Weltevree, een monumentale boerderij met schuur, beide dringend toe aan renovatie. Om de hoeve staan diverse bomen, wat het geheel een potentie geeft om, na verbouwing, omgevormd te worden tot een 'groene parel' van de wijk.

Deze memo laat zien hoe dit gebied, met de juiste invulling, een grote bijdrage kan leveren aan het inclusief maken van de Limesbuurt/Valkenhorst. Burgerinitiatief Woonproject Weltevree is ervan overtuigd dat de combinatie van een wooncomplex voor mensen die bewust kiezen om in verbinding te leven (jongeren, gezinnen, 50+ ers) in combinatie met mensen met een bepaalde kwetsbaarheid een succesvolle community zal opleveren.

## Beschrijving locatie/gebied

Het beoogde gebied is ca. 15.000 m<sup>2</sup> groot, bevindt zich in de zuid-oost hoek van de wijk Limes en wordt begrenst door de aanliggende sloten: het vormt als het ware een eiland waarbij de monumentale boerderij, Hoeve Weltevree het centrale uitgangspunt vormt.

In de bouw-logistiek zal dit gebied als laatste onderdeel van de wijk Limes uitgevoerd worden, naar verwachting niet eerder dan 2029/2030.

## Maatschappelijke ontwikkeling

Naar schatting wil 5% van de Nederlanders collectief wonen<sup>1</sup> hetgeen neerkomt op een vraag naar 400.000 collectieve woningen in 2040. De achterliggende reden varieert vanuit een zorgvraag, naar bewuste keuze voor een leven in verbinding als ook kleinere footprint.

Er is een toenemende behoefte aan voorzieningen voor mensen met een zorgvraag, zowel ouderen<sup>2</sup> als (jong)volwassenen met een kwetsbaarheid (zoals bv autisme).

Daarnaast zien we, ondanks alle barrières waarmee de realisatie gepaard gaat, de laatste jaren een groei van het aantal burgerinitiatieven met betrekking tot collectieve woonvormen voor diverse doelgroepen. Inspirerend voorbeelden zijn bijv. buurtboerderij Fronik in Zaandam en de Woongaard op Walcheren.

## Visie

We streven een leven in verbinding na waarbij mensen met en zonder zorgvraag/kwetsbaarheid zelfstandig samenwonen. Verbinding staat hierbij voor het in staat zijn om zowel te geven als te ontvangen<sup>3</sup>.

Woonproject Weltevree voorziet in de behoefte aan woonruimte voor mensen die bewust kiezen voor wonen in nabuurschap met inzet voor elkaar en het milieu en gemotiveerdheid om dit samen met elkaar invulling te geven, als ook voor mensen met een kwetsbaarheid en zorgvraag. Voor al deze groepen is verbinding, geborgenheid en actief zijn belangrijk. Er is daarom een grote behoefte aan 'ontmoetingsgericht' bouwen<sup>4</sup>. Tuinen, centrale ruimtes etc zijn daarbij onmisbaar.

## Invulling

In samenwerking met zorgaanbieders (bijv. Prodeba), woningbouwvereniging/-corporaties, belangenverenigingen, marktpartijen/sociaal ondernemers (bijv. Knarrenhof) en burgerinitiatieven met de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap het ontwikkelen van:

<sup>1</sup> Notitie VNG collectief wonen, juli 2021

<sup>2</sup> Zie programma WoZo, juli 2022, ministerie Volksgezondheid, welzijn en sport

<sup>3</sup> De fontein, Els van Steijn

<sup>4</sup> Voortgang programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen, Bijlage "Ruimte maken voor ontmoeting, De buurt als sociale leefomgeving."



## I - een woongedeelte met Meergeneratie hoven, met de mogelijkheid tot zorg voor:

- Mensen die bewust kiezen om in verbinding te leven met elkaar, de gemeenschap en omgeving/natuur. (jongeren, gezinnen, 50+ ers)
- Mensen met een bepaalde kwetsbaarheid: (jong) volwassenen met autisme en ouderen met een lichte zorgvraag.

### *Bestaande uit:*

- Meerdere gebouwen, bijv. 1 blok met 24 appartementen op circa 5.000m<sup>2</sup> met 3 woonlagen en gezamenlijke ruimtes en 1 à 2 kleinere woonblokken.
- Zelfstandige woonruimten (appartementen) voor 1- en 2 persoons huishoudens als ook gezinnen.
- Diverse woonvormen (o.m. begeleid wonen, zorgzaam wonen, centraal wonen) met centrale voorzieningen
- Vrije sector, sociale koop en sociale huurwoningen.

## II – een buurt en activiteiten deel in de monumentale boerderij en oude schuur; groenvoorziening, boomgaard, tuintjes en dieren

### *Kenmerken*

Een plek waar mensen graag naar toe gaan en je je even op kunt laden, prikkelarm en strevend naar een balans met jezelf, elkaar en de natuur. Geen formele buurtfunctie, maar wel open voor de wijk en een rustpunt in de buurt. Initiatieven/workshops/bijeenkomsten vanuit Weltevree eiland, voor de bredere buurt (LIMES en andere wijken), waarin de verbinding vorm wordt gegeven.

### *Bestaande uit:*

- *Oude schuur:*
  - Onverwarmde ruimte voor workshops, oude ambachten, eenvoudige buurtactiviteiten
  - Stal functie voor groenvoorziening en dierenverblijf
- *Oude boerderij:*
  - 2 appartementen in oude woning
  - Verwarmde ruimte voor workshops en buurtactiviteiten
- *Tuin / Terrein / Groen / Sloten*



Met zichtbare aandacht voor de specifieke geschiedenis van de locatie (Limes/Romeinen, Atlantikwall/ WO2)

## *Financiële haalbaarheid*

Een sluitende begroting is één van de knelpunten bij het realiseren van woonvormen en buurtplannen. Een haalbaarheidsstudie is dan ook de eerste stap die voltooid zal moeten worden. Voor burgerinitiatieven m.b.t. collectieve (zorg)woonprojecten worden regelmatig subsidie programma's uitgeschreven, op landelijk, provinciaal dan wel regionaal niveau. Gekeken zal worden naar dan vigerende subsidieregelingen voor het opstellen van een projectplan met haalbaarheidsstudie.

Ook voor de uitvoering bestaan subsidies en kan de mogelijkheid van crowdfunding benut worden.

## *Sociaal beheer*

Na realisatie van het plan gaat de exploitatiefase van start. Ook daar is een gedegen voorbereiding voor nodig. Door de toekomstige bewoners van wooneiland Weltevree vanaf het begin te betrekken bij het ontwerpen van een buurt/woonvoorziening zorg je voor een aanbod waar behoefte aan is. Door betrokkenheid van marktpartijen met ervaring in het opzetten van geclusterde woonvormen kan veel toegevoegde waarde hebben bij het duurzaam en succesvol exploiteren van wooninitiatief Weltevree.

*Enkele relevante websites:*

<https://www.autisme.nl/over-autisme/wonen/www.fronikboerderij.nl>

[www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl)

[www.plukdenhaag.nl](http://www.plukdenhaag.nl)

<https://www.woongaard.com/>

<http://www.woonwijzerautisme.nl/>

<https://woongroepen.nl/landelijke-vereniging-centraal-wonen/>

[Wonen in een woongemeenschap - Woongroepen.nl](#)

[Nederland Zorgt voor Elkaar | NLZVE \(nlzorgtvoorelkaar.nl\)](#)

<https://www.zorgsaamwonen.nl/article/handreiking-geclusterde-woonvormen>

[www.zorgsaamwonen.nl](http://www.zorgsaamwonen.nl)