

Huizen met het karakter van een Zeeuwse boerderij

Gelegen aan de Noordzee en de Westerschelde, moet Westkapelle haar uitbreiding landinwaarts zoeken. In het noordoosten van het dorp verzezen de afgelopen tien jaar de nieuwbouwplannen Hofje I en II. In augustus wordt begonnen met de bouw van Hofje III, het laatste hofje. Een plan met een typisch Zeeuws karakter.

Het was misschien wel een beetje voorspelbaar aan welke kant Westkapelle zou gaan groeien, maar toch nam A. W. Roose uit Zoutelande een risico toen hij negen jaar geleden 1,8 hectare grond aankocht aan de oostkant van Westkapelle. De projectontwikkelaar hield zijn adem in toen minister Pronk de suggestie deed om rond ieder dorp een rode lijn te trekken waarbuiten niet gebouwd mocht worden. Gelukkig voor Roose en voor Westkapelle gingen de plannen van Pronk niet door. Inmiddels is de landbouwgrond omgezet in bouwgrond, rijp om bebouwd te worden.

Twee types woningen van Hofje III ontwierp Roose - van huis uit bouwkundige - zelf, de rest liet hij over aan architectenbureau De Koeijer & Laban uit Kapelle. De verkoop komt voor rekening van zijn zoon, makelaar R. Roose uit Zoutelande. Bouwbedrijf Flipse uit Koudekerke zal de woningen gaan bouwen. Het gaat om 25 woningen; één vrije kavel gaat naar de vroegere grondeigenaar. Aan de buitenste rand van het bouwplan komen twaalf vrijstaande woningen, uitgevoerd in drie verschillende types. In het midden van de wijk moet een rijtje met vier starterswoningen verrijzen, plus acht twee- of drie-onder-eenkapwoningen met een garage. Ondanks de verschillende uitvoeringen, krijgt de wijk een eenduidig uiterlijk. „Omdat de huizen aan de rand van het dorp komen te liggen, hebben we gekozen voor een landelijke uitstraling”, vertelt de projectontwikkelaar.

Boerderijtjes

Als hij vertelt over de vrijstaande woningen, spreekt hij van boerderijtjes. Gelet op de grootte van de percelen, komt die benadering aardig in de buurt. Het kleinste perceel is 478 vierkante meter, maar er zijn ook kavels van 800 vierkante meter en meer. Rust gegarandeerd in de wijk, maar ook met de ruimte zit het wel goed. Het rijtjeshuis heeft een inhoud van 243 m³ en



Twee van de vijf verschillende typen woningen in Hofje III.

het grootste vrijstaande type heeft 665 m³ ter beschikking. Afgezien van de ruime opzet, doet ook de stijl van de woningen sterk denken aan de traditionele Zeeuwse boerderij. In het verleden bouwde Roose in Zeeland verschillende boerderijwoningen. Vanuit zijn ervaring weet hij dan ook dat het een gewilde stijl is onder huizenkopers. Een stijl die ook de voorkeur kreeg van de Welstandscommissie van de gemeente Veere. Een eis waar niet aan te tornen viel, was het rode pannendak. Die kleur is bepalend voor het karakteristieke uitzicht vanaf de Westkappelse dijk. De pannen van Hofje III worden niet alleen rood, maar ook traditioneel handgebakken. Zo zorgen ze, samen met de handgevoormde baksteen, voor een nostalgische uitstraling. Het meest zichtbepalend voor de wijk worden de zwartgeeerde gevelplanken. Alle woningen (zelfs de rijtjeshuizen) krijgen, voor een deel, houten, gepotdekselde muren. Verschillende potentiële kopers hebben al gevraagd of die houten delen ook vervangen mogen worden door een kunststof variant, maar daar wilden de ontwerpers niet van weten. De gevelplanken zijn van redceder; een oersterke houtsoort die tegen de Westkappelse weersinvloeden is opgewassen. Ook de kozijnen zijn van hout, uitgevoerd in de kleuren groen

met wit. Dat zijn kleuren die in Westkapelle de toon zetten. De houten boeiboorden en windveren maken het plaatje compleet. Er is wel gekozen voor hang- en sluitwerk van roestvrijstaal waar het zout geen vat op kan krijgen. En waarschijnlijk worden er knotwilgen in de wijk geplant, die zijn goed bestand tegen de zeevind. Inmiddels is voor ongeveer zestig procent van de woningen een

Hofje III, Westkapelle

koper gevonden. Tot nu toe komen negen kopers uit Westkapelle, verder zijn het buitenstaanders die op de nieuwbouwplannen hebben gereageerd. Tot drie maanden na de start van de verkoop (1 april 2005) kregen inwoners van Westkapelle overigens voorrang, daarna werd de wijk vrijgegeven voor mensen van buitenaf.

Doorstromers

Het zijn veelal doorstromers die een huis (kunnen) kopen in Hofje III, met uitzondering van de rijtjeshuizen. Het was een eis van de gemeente om die huizen betaalbaar te houden voor starters op de woningmarkt. Bij nader inzien werden de prijzen toch aan de hoge kant. Dat heeft

vooral te maken met de keuze voor duurdere bouwmaterialen. Een huis van 180.000 euro is niet voor veel starters weggelegd. Inmiddels heeft de makelaar de gemeente Veere bereid gevonden om de toekomstige bewoners tegemoet te komen met een starterslening. Onlangs heeft de gemeente die lening opgesteld om starters op de woningmarkt een handje te helpen bij de aanschaf van een huis.

Veerse jongeren tussen de 18 en 30 jaar kunnen een lening krijgen van de gemeente van maximaal 30.000 euro. De eerste drie jaar hoeven ze die niet af te lossen en hoeven ze er ook geen rente over te betalen. Voorwaarde voor deze lening is dat de kale koopsom van de woning (rekening houdend met acht procent kosten) niet meer dan 167.000 euro mag bedragen. De kopers moeten wel voldoen aan de voorwaarden. Dat betekent dat potentiële kopers op basis van hun eigen inkomen een hypotheek van 150.000 euro af moeten kunnen sluiten. Het verschil tussen de maximaal te krijgen hypotheek en de koopsom wordt overbrugd door de gemeente. Andere voorwaarden zijn dat de ko-

pers ten minste een jaar in een huurwoning wonen, een jaar inwonend zijn of minder dan een jaar zelfstandig wonen. Inmiddels heeft de gemeente de gegevens van twee belangstellenden in behandeling genomen. „Wij vinden het belangrijk dat starters een kans krijgen binnen onze gemeente”, vertelt wethouder van Ruimtelijke Ordening J. Bostelaar. „We vinden het eigenlijk jammer dat er niet meer starterswoningen in de wijk komen, maar de makelaar heeft ons ervan overtuigd dat er veel vraag is naar vrijstaande woningen in Westkapelle.” Dat is op zich wel te verklaren, want in het oudere deel van het dorp zijn niet veel vrijstaande woningen. Bovendien zal de komende jaren verloop plaatsvinden in Westkapelle, mede door de bouw van een woonzorgcomplex aan de Westkappelse Kreek. Aan een duurdere segment is gebrek in Westkapelle. De wethouder benadrukt overigens dat Westkapelle voorlopig nog niet is uitgegroeid. „De noodzaak van uitbreiding blijft. In de toekomst steken we wellicht de Kerkweg over. Ook bij de Parkweg zijn nog mogelijkheden, maar zover zijn we nog niet. Voorlopig hechten we veel belang aan inbreiding van het dorp en Westkapelle heeft nog wel wat open gebieden.”

Anita Jansse

