DORPSWOONVISIE HEI- EN BOEICOP

Februari 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	20 april 2023
KENMERK	44001260.20211800
PROJECT	20211800
PROJECTLEIDER	ir. L.C. Snel
OPDRACHTGEVER	Gemeente Vijfheerenlanden
PROJECTNUMMER	20211800
AUTEURS	L. Snel, E. Louwers, J. Jansen en T. Walstra
STATUS	Vastgesteld

INHOUD

1. Inleiding 4

1.1 Waarom maken we een visie? 4
1.2 Wat moet de visie doen? 4
1.3 Hoe hebben we de visie gemaakt? 5
1.4 Hoe leest u deze visie? 5

2. Hei- en Boeicop 6

2.1 Ontstaansgeschiedenis van Hei- en Boeicop 6
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Gesprekken met het dorp 12
2.3.1 Gesprek met inwoners 12
2.3.2 Gesprek met maatschappelijke partners en organisaties 14

3. Beleid en behoefte aan woningbouw 17

3.1 Gemeentelijk beleid 17
3.1.1 Wonen 17
3.1.2 De omgevingsvisie 20
3.1.3 Landschap 20
3.1.4 Cultuurhistorie 23
3.1.5 Mobiliteit 24
3.1.6 Groen 25
3.1.7 Economie 25
3.1.8 Gezondheid 25

3.2 Provinciaal beleid 26
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht 26
3.2.2 Interim omgevingsverordening 30

3.3 Behoefte aan woningbouw 31

4. Toekomstscenario's 34

4.1 Dorp en landschap verweven 34
4.2 Dorp met één kern 36
4.3 Dorp met meerdere kernen 38
4.4 Wat vindt het dorp hiervan? 40

5. Dorpswoonvisie 42

5.1 Van scenario's naar dorpswoonvisie 42
5.2 Ontwikkellocaties voor woningbouw 47

6. Uitvoering 49

6.1 Samenwerking 49
6.2 Actieprogramma 49
6.3 Tijdlijn 50

Bijlage 1 Participatieverslag 51
Bijlage 2 Woonbehoefteonderzoek 52
Bijlage 3 Uitbreidingslocatie van Zuilenstraat 56

1. INLEIDING

1.1 Waarom maken we een visie?

De afgelopen tien jaar zijn er nauwelijks nieuwe huizen gebouwd in Hei- en Boeicop. Hierdoor zijn er onvoldoende woningen beschikbaar, met name voor starters en jonge gezinnen. Daarnaast is net als in heel Nederland sprake van vergrijzing, gezinnen worden kleiner en er zijn meer eenpersoonshuishoudens. Hierdoor neemt het aantal inwoners af en is er minder draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven. Al deze factoren hebben effect op de toekomst van het dorp. Door goede keuzes te maken kunnen we proberen de negatieve spiraal te doorbreken. Daarvoor is het nodig om in beeld te brengen wat het dorp sterk maakt en wat het nodig heeft, zowel ruimtelijk, sociaal als maatschappelijk.

Woningbouw is heel belangrijk voor de toekomst van Hei- en Boeicop, dat is op voorhand duidelijk. Maar het dorp heeft ook vele andere kwaliteiten die we willen beschermen, behouden en benutten. De visie laat daarom juist zien hoe toekomstige ontwikkelingen, inclusief de woningbouw, passen binnen de huidige ruimtelijke kenmerken, de sociaalmaatschappelijke structuur, de economie én het karakter van het dorp en omringende landschap.

Als gemeente Vijfheerenlanden stellen we deze dorpswoonvisie op, omdat we het belangrijk vinden dat Hei- en Boeicop een vitaal en verbonden dorp is, nu én in de toekomst. De dorpswoonvisie laat zien welke ontwikkeling het dorp hiervoor nodig heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het dorp, bijdragen aan de kwaliteiten en inspelen op de behoefte. Initiatieven komen niet alleen vanuit de gemeente, maar we zoeken samenwerking met initiatiefnemers, zoals inwoners of corporaties. De dorpswoonvisie biedt een toetsingskader om te bepalen of initiatieven passen bij de beoogde ontwikkeling van het dorp en zorgen voor een vitale toekomst.

Woningbouwmogelijkheden worden niet alleen door gemeente bepaald, maar de provincie heeft hier ook een stem in. Zij hebben een afwegingskader nodig om woningbouw toe te staan, waarbij het belangrijk is dat ontwikkelingen het dorp en het landschap niet aantasten, maar juist versterken. Met deze dorpswoonvisie laten we zien op welke manier en op welke plekken woningbouw goed ingepast kan worden. De visie is hiermee onderdeel van de beoordeling van de provincie om woningenbouw toe te staan.

Maar natuurlijk is deze visie ook voor de inwoners van Hei- en Boeicop. Zij zijn trots op hun dorp en willen graag dat het een plek blijft waar niet alleen zij fijn kunnen leven, maar ook hun kinderen en de generaties daarna. Behoud van inwoners, en dus woningbouw, is daarbij essentieel, maar het gaat om meer. Denk aan behoud van de school, de weekmarkt, andere voorzieningen. En dat alles in een veilige en aantrekkelijke woonomgeving. Om dit te verwezenlijken is het belangrijk om zorgvuldig na te denken hoe we dit samen voor elkaar te krijgen. Vandaar dat ook uitgebreid overleg heeft plaatsgevonden met bewoners en vertegenwoordigers van diverse voorzieningen en maatschappelijke partners in het dorp. De visie is een stip op de horizon die bewoners, verenigingen en ondernemers helpt om passende en juiste keuzes te maken om de kracht van hun dorp te behouden, nu en in de toekomst.

1.2 Wat moet de visie doen?

Hoe de toekomst er precies uitziet weten we niet. Maar we hebben wel ideeën over hoe we willen dat de toekomst eruit kan zien en wat goed past bij Hei- en Boeicop. De dorpswoonvisie moet ons helpen om dichterbij de toekomst te komen die we voor ogen hebben. De visie doet dat door richting te geven aan de toekomst door antwoord te geven op de vragen: hoe willen we dat het dorp zich ontwikkeld en welke keuzes moeten we de komende jaren maken om tot die toekomst te komen?

Op die manier helpt de dorpswoonvisie om een duurzame toekomst (in de breedste zin van het woord) te waarborgen voor Hei- en Boeicop. Hierbij kijken we niet

alleen naar ruimtelijke aspecten (waar?), maar ook naar sociale en maatschappelijke aspecten (hoe?).

Met de visie stimuleren we initiatieven die bijdragen aan de toekomst. Deze initiatieven kunnen vanuit verschillende hoeken komen, bijvoorbeeld vanuit de gemeente, maar ook vanuit de samenleving. De visie laat zien welke kant we op willen en op wat voor manier initiatieven hierbij passen. Dit creëert duidelijkheid voor het maken van afwegingen en keuzes. Op die manier kunnen we iedereen die actief is in onze leefomgeving inspireren om ideeën waar te maken die passen in de visie.

1.3 Hoe hebben we de visie gemaakt?

De dorpswoonvisie gaat over het (toekomstige) leven in Hei- en Boeicop. Daarom maken we een visie over die toekomst niet alleen, maar betrekken we de mensen die in het dorp leven en werken. De waardevolle kennis van inwoners en maatschappelijke partners en organisaties gebruiken we als inbreng voor de visie. Daarnaast is het belangrijk om samen na te denken over hoe de visie richting moet geven aan initiatieven. Als gemeente hebben we namelijk partners nodig om uitvoering te geven aan de visie en is het belangrijk om mensen mee te krijgen.

Het betrekken van alle mensen, maatschappelijke partners en organisaties noemen we participatie. De participatie rond deze visie is in enkele stappen verlopen. We hebben verschillende gesprekken gevoerd met maatschappelijke partners en organisaties die een belangrijke rol hebben voor het dorp. Daarnaast hebben we samen met inwoners gesproken over de toekomst van het dorp. Hierover leest u meer in hoofdstuk 2. Als vervolg hierop hebben we het gehad over de keuzes om tot die toekomst te komen. Dit leest u terug in hoofdstuk 3. Een uitgebreid participatieverslag is opgenomen in bijlage 1.

1.4 Hoe leest u deze visie?

Vertrekpunten van de visie zijn de huidige opbouw, kwaliteiten en karakteristieken van het dorp. In hoofdstuk 2 leest u hierover meer. We benaderen de huidige status vanuit de historie, een ruimtelijke analyse en de gesprekken die met inwoners zijn gevoerd over hun dorp. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gemeentelijk en provinciaal beleid. Hiermee moet de visie rekening houden. Met onderdelen en bevindingen uit hoofdstuk 2 en 3 zijn drie toekomstscenario’s voor Hei- en Boeicop gemaakt. Deze laten zien hoe de toekomst van het dorp eruit kan zien en welke keuzes hierbij horen. Ze helpen om het gesprek te voeren over de toekomst. Er hoeft niet gekozen te worden voor één daarvan, de scenario’s zijn mengbaar. De scenario’s zijn beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 2, 3 en 4 vormen de ingrediënten voor de uiteindelijke dorpswoonvisie. Aan het einde van elk van deze hoofdstukken is te lezen wat we uit elk hoofdstuk meenemen. De dorpwoonsvisie leest u in hoofdstuk 5. Bij een visie hoort ook een plan voor de realisering (een uitvoeringsprogramma). In hoofdstuk 6 gaan we hierop in en geven we aan welke afspraken daarbij horen.

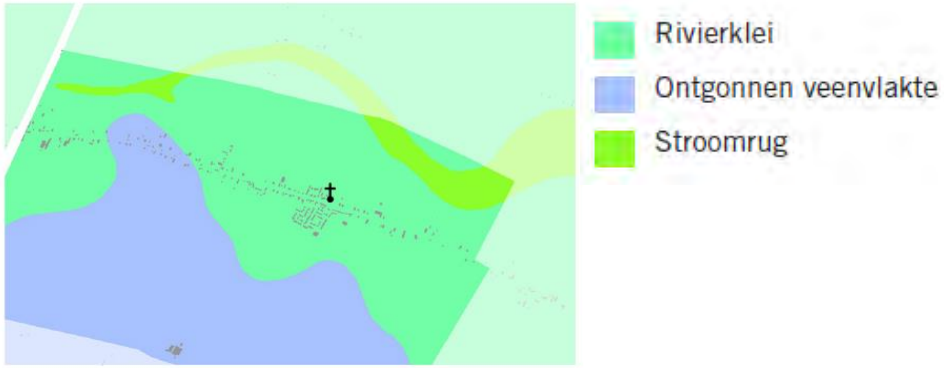
Figuur 1: Hervormde Hei- en Boeicop

2. HEI- EN BOEICOP

Hei- en Boeicop is een prachtig dorp waar mensen met veel plezier leven. De huidige kwaliteiten willen we behouden en koesteren en vormen een belangrijke voedingsbodem voor de dorpswoonvisie. Daarom gaan we in dit hoofdstuk in op de bijzonderheden en het karakter van Hei- en Boeicop.

2.1 Ontstaansgeschiedenis van Hei- en Boeicop

Tot ongeveer 1200 bestond het gebied rondom Hei- en Boeicop uit een veenmoerasgebied waar rivieren doorheen kronkelen. Dit gebied was nat en drassig. In het gebied tussen de Lek en Linge konden alleen mensen wonen op de hoger gelegen stukken land langs veenstromen (op zogenaamde veenstroomruggen), omdat het gebied hieromheen vaak overstroomde. Om de wateroverlast werd tussen 1000 en 1300 het landschap ontgonnen en werd in 1284 door vijf grootgrondbezitters de Diefdijk aangelegd. Het land rondom de veenstroomruggen werd ontgonnen met cope-ontginningen. Cope betekent perceel. De cope-ontginnen zijn te herkennen aan de rechte stukken land omlijnd door watergangen. Het water gaat richting de watergang waardoor het land ertussen droog kan blijven. Deze structuren zijn nu nog steeds goed zichtbaar in het gebied.



Figuur 2: Geomorfologische kaart

Figuur 3: Oude foto van Hei- en Boeicop

Na de ontginning veranderde het gebied van een veenmoeras naar een door de mens aangelegd poldergebied. De naam Hei- en Boeicop is afgeleid van de polders in het gebied, namelijk Neder en Over Heicop en Neder en Over Boeicop. Hiertussen loopt de Hei en Boeicopseweg (zie figuur 4).

Figuur 4: Kaartje van de polder Neder en Over Heicop en Neder en Over Boeicop met in het midden de Hei- en Boeicopseweg (bron: VHLHB, Het ontstaan van Hei- en Boeicop)

Hei- en Boeicop is, in tegenstelling tot veel dorpen in het gebied, niet ontstaan op een veenstroomrug, maar op terpen. In de 17e en 18e eeuw stonden er ongeveer 29 boerderijen en 35 hoeven in het dorp.

Op de kaarten op de volgende pagina is te zien hoe Hei- en Boeicop zich vanaf 1880 heeft ontwikkeld (zie figuur 7). Hierop is te zien dat het dorp tot ongeveer 1980 vooral langs het lint is ontwikkeld. Op de kaarten vanaf 1980 zijn de projectmatige uitbreidingen, aan de zuidzijde van het lint, zichtbaar. De laatste projectmatige ontwikkeling heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van het lint (project De Schoolstraat).

Ruimtelijk bezien is een duidelijk onderscheid tussen de “nieuwbouw” en de oorspronkelijke bebouwing van het dorp. Deels komt dit door de typologie, veelal rijen of geschakelde woningen, deels door de materialiseren en ook door de wijze waarop de woningen zijn georiënteerd op het lint.

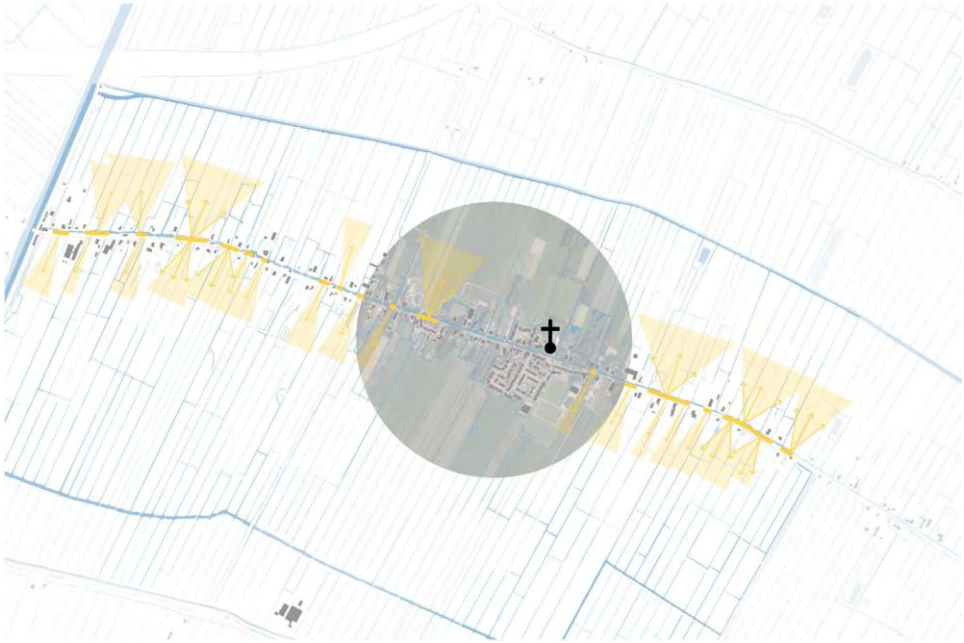
Figuur 6: Oude foto van Hei- en Boeicop

Figuur 5: Kern van Hei- en Boeicop volgens de kadastrale minuut van 1823. Schaal 1:7 500. Tekening T. Brouwers, 1986 (bron: Digitale bibliotheek voor de Nederlandse letteren, De Vijfheerenlanden met Asperen, Heukelum en Spijk)

Figuur 7: Ontwikkeling van Hei- en Boeicop vanaf 1880 (bron: Topotijdreis)

2.2 Huidige situatie

Het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke kwaliteit van Hei- en Boeicop wordt in belangrijke mate bepaald door het karakteristieke lint. Hieraan liggen deels nog zeer gave monumentale gebouwen en de nog vrij gave watergang met bruggen aan de noordzijde van de weg. De omgeving van de kerk vormt door de groene uitstraling rondom én de kwaliteiten van de gebouwen een bijzonder gebiedje in het dorp met natuurlijk ook een belangrijke maatschappelijke betekenis. Tussen de bebouwing door is incidenteel sprake van doorzichten naar het achterliggende landschap, maar in de kern van het dorp is dit minder zichtbaar dan buiten de bebouwde kom (zie figuur 8).



Figuur 8: Zichtlijnen vanuit het dorp naar het omringende landschap

Na de Tweede Wereldoorlog is er 'grootschaliger' nieuwe bebouwing aan het dorp toegevoegd. Deels is dit zorgvuldig gedaan, maar soms zo afwijkend in maat, schaal en uitstraling dat de korrelgrootte[1] en kwaliteit worden verstoord. Opvallend is dat de oudere, meer projectmatige uitbreidingen parallel langs het lint liggen. Bij de Van Zuilenstraat is dit bijvoorbeeld zichtbaar. De uitbreiding is iets van het lint af geplaatst waardoor er tussen de woningen en het oude lint ruimte is ontstaan voor een ruime groenzone. Dit zorgt voor een zeer acceptabel beeld dat mede door het doorzicht aan de overzijde een bijzondere plek oplevert in het dorp. Meer oostelijk, langs de Van Hallstraat ter hoogte van de sportvelden is ook de parallel langs het lint bebouwing toevoegt. Hier voegt het echter ruimtelijke weinig toe aan het lint, wat komt door de gedateerde huurwoningen en het feit dat de woningen in één aaneengesloten rij aan de Hei en Boeicopseweg zijn geplaatst, waardoor ze afwijken van de stedenbouwkundige structuur van de rest van het lint.

Bij de dorpsuitbreiding ten zuiden van het lint wordt de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed omdat in de straten veel ruimte is gegeven aan de auto. De zuidelijke uitbreiding ligt achter het oude lint en door de beperkte zichtrelatie met het achterliggende veenweidegebied ontbreekt hier kwaliteit die op andere plekken in het lint wel aanwezig is. De school ligt helemaal aan de zuidzijde van de uitbreiding en heeft daardoor ook geen ruimtelijke relatie met het karakteristieke lint.

Het omringende landschap rond het dorp wordt gekenmerkt door de openheid en strokenverkaveling ervan. Ten noorden van de kern zijn daarbinnen wel diverse meer beplante percelen aanwezig waardoor deels een soort coulisselandschap is ontstaan.

De oorspronkelijke agrarische functie van veel bebouwing is gewijzigd in vooral wonen, deels nog op ruime percelen. Er resteren nog wel enkele agrarische bedrijven nabij en in de kern van het dorp.

[1] Het gehele beeld van grootte van en afstand tussen bebouwing.

Zoals al in de inleiding is aangegeven zijn diverse voorzieningen uit het dorp verdwenen. Vooral voor winkels is onvoldoende economisch draagvlak en zijn bewoners aangewezen op Schoonrewoerd of Lexmond. Gelukkig is er nog wel een weekmarkt en worden op diverse plekken in het lint streekproducten en dergelijken verkocht.

Qua sociaal-maatschappelijke voorzieningen is nog een redelijk compleet basisaanbod aanwezig; een basisschool, dorpshuis, kerk en sportvoorzieningen. Van de sportvoorziening maken ook bewoners van Schoonrewoerd en Leerbroek gebruik waardoor deze een regionale functie heeft. Op het gebied van (gezondheids)zorg ontbreekt een (steun)punt. Er is wel een zorgboerderij en een woonzorgcentrum voor ouderen, maar die laatstgenoemde voorziening heeft vooralsnog weinig binding met het dorp en met de overige dorpsbewoners. Tot slot is café-restaurant Het Trefpunt een mooie ontmoetingsplek.

Over het algemeen biedt het dorp een verzorgde aanblik, met vooral in het lint een aantal “pareltjes”, zowel qua bebouwing als qua inrichting van tuinen en erven. Op enkele plekken is echter sprake van een veel minder verzorgd beeld, dat daarom ook gelijk opvalt. Twee locaties die in dat opzicht (negatief) uitspringen zijn het gebiedje achter de Van Zuilenstraat en de omgeving van de sportzaal achter de Van Hallstraat.

Figuur 9: Een aantal pareltjes in Hei- en Boeicop

Wat nemen we vanuit de historie, de ruimtelijke- en de functionele analyse mee voor de dorpswoonvisie?

We vinden het belangrijk om de unieke historische kwaliteiten van dorp en landschap te beschermen, benutten en versterken. Die kwaliteiten hangen sterk samen met het lint, waarbij aan de noordzijde duidelijk meer kwaliteiten bewaard zijn gebleven dan aan de zuidzijde. Naast de karakteristieke en monumentale bebouwing zijn de watergang met bruggen én de meer begroeide percelen aan de noordzijde beeldbepalend.

Op enkele plekken is sprake van een rommelig beeld. Ontwikkelingen kunnen helpen daar ook de gewenste en passende kwaliteit te realiseren.

Ondanks dat al diverse voorzieningen zijn verdwenen is er toch nog een redelijk basispakket voorhanden. Behoud daarvan is belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp.

2.3 Gesprekken met het dorp

Een belangrijke manier om inzicht te krijgen in het leven in en rondom het dorp is het voeren van gesprekken met inwoners, maatschappelijke partners en organisaties in Hei- en Boeicop. Met deze partijen zijn gesprekken gevoerd over de huidige staat van het dorp en hoe zij de toekomst van hun dorp zien.

2.3.1 Gesprek met inwoners

Wat vinden inwoners van Hei- en Boeicop zelf van hun dorp? Hoe zien zij de toekomst voor zich? Op maandag 27 juni 2022 werd in het kader van de dorpswoonvisie een eerste bijeenkomst georganiseerd waarin het gesprek hierover centraal stond.

Figuur 10: Uitnodiging voor de eerste bewonersavond

Figuur 11: Foto van de bewonersavond genomen door Thomas Uittenbogaard

Hieronder leest u de belangrijkste bevindingen van de eerste avond.

Voorzieningen

Inwoners geven aan dat het voor de leefbaarheid van Hei- en Boeicop van belang is dat de bestaande voorzieningen gehandhaafd worden. Met name de markt, voetbalclub en school worden genoemd als essentieel voor het dorp. Daarnaast zien ze mogelijkheden om voorzieningen uit te breiden. Er worden verschillende ideeën geopperd, waarbij het duidelijk is dat er momenteel onvoldoende speelplekken of ontmoetingsplekken zijn voor jongeren en we door de vergrijzing meer moeten inzetten op voorzieningen voor senioren. Met het toevoegen van deze voorzieningen liggen er kansen voor andere doelgroepen. Maak bijvoorbeeld de speeltuin ook aantrekkelijk voor ouders zodat zij elkaar daar ook kunnen ontmoeten.

Bepaalde voorzieningen zijn van belang voor het welzijn van de Hei- en Boeicoppers. Inwoners vinden het belangrijk om makkelijk toegang te hebben tot sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals de gemeente, een gezondheidscentrum en kinderopvang. Deze hoeven niet dezelfde functionaliteit te hebben als reguliere voorzieningen, maar door ze bijvoorbeeld te clusteren en op bepaalde tijden open te zijn, kunnen ze wel beter toegankelijk worden gemaakt voor de bewoners. Inwoners zien mogelijkheden om deze voorzieningen te combineren in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Landschap

Het groene karakter van Hei- en Boeicop is een belangrijke kwaliteit van het dorp. In het dorp is meer vergroening wenselijk. Aandacht voor natuur is hierbij van belang

Veiligheid en verkeer

De veiligheid van het dorp is belangrijk. Met name als het gaat om verkeer geven inwoners aan dat er een aantal knelpunten zijn, zoals overlast door sluipverkeer, hard rijdende auto’s en vrachtwagens en het ontbreken van goede markering op de wegen. Het dorp moet veiliger worden gemaakt voor langzaam verkeer, zoals voetgangers of fietsers. Op sommige plekken is er geen stoep, is deze te smal of zijn de wegen niet goed toegankelijk voor mensen in een scootmobiel, met een rollator of kinderwagen.

Om het dorp bereikbaar te houden is het belangrijk om in te zetten op goed openbaar vervoer. Zo kunnen mensen zonder rijbewijs, zoals kinderen of senioren, ook gemakkelijk naar andere plekken reizen.

Woningbouw
Woningbouw is een belangrijk thema voor inwoners van Hei- en Boeicop. Tijdens de avond geven ze aan dat er momenteel te weinig woningen zijn voor mensen die in het dorp willen wonen, met name voor starters en senioren. Het is belangrijk om bij woningbouw rekening te houden met verschillende doelgroepen en hier de woningen op aan te passen, bijvoorbeeld met levensloopbestendige woningen. Meerdere mensen die uit Hei- en Boeicop komen hebben moeite met het vinden van een woning. Bewoners van het dorp zouden graag zien dat deze groep voorrang krijgt bij het zoeken van een woning. Daarnaast geven ze aan dat meer woningen, en daardoor meer inwoners, zorgt voor voldoende gebruikers van de voorzieningen zodat deze op peil kunnen blijven.

Een belangrijke eis voor mogelijk nieuwe woningen is dat ze betaalbaar zijn en zoveel mogelijk in of rondom het bestaande dorp worden gebouwd. Op die manier zijn de afstanden tussen verschillende plekken in het dorp korter en dat maakt het veiliger voor bijvoorbeeld kinderen zodat ze niet ver moeten lopen of doorgaande wegen moeten oversteken.

Sociale cohesie
Hei- en Boeicop is een sociaal dorp en dat willen inwoners koesteren: het moet veilig en toegankelijk zijn voor iedereen, woningen moeten gebouwd worden voor diverse groepen en de voorzieningen moeten gericht zijn op alle leeftijden, zoals kinderen, jeugd, volwassenen en senioren. De sociale cohesie is sterk en mensen zetten zich graag in voor het dorp. Dit moet gekoesterd worden en gestimuleerd, bijvoorbeeld door het makkelijk te maken om dingen te organiseren of door initiatieven vanuit de bewoners te ondersteunen.

Hei- en Boeicoppers willen graag meedenken over hun dorp en betrokken worden bij beslissingen.

2.3.2 Gesprek met maatschappelijke partners en organisaties
Op de bewonersavond kwam sterk naar voren hoe belangrijk de bestaande voorzieningen zijn voor het leven in het dorp. Ze zorgen ervoor dat het dorp geen ‘slaapdorp’ wordt waar alleen gewoond wordt. Het is daarom belangrijk om deze maatschappelijke partners en organisaties te betrekken bij de visie en hun kijk op de toekomst mee te nemen. In het kader van de dorpswoonvisie is met de volgende maatschappelijke partners en organisaties gesproken:

- Zorgboerderij Huibertshoeve
- Dorpshuis Internos
- Marktmeesters
- Basisschool De Ontdekking
- Werkgroep woningbouw Heicop Vooruit!
- Voetbalclub H.S.S.C.‘61
- Woningcorporatie Fien Wonen

Zorgboerderij Huibertshoeve
De Zorgboerdij Huibertshoeve biedt zorg en dagbesteding aan circa 16 cliënten. Daarnaast runnen zij een agrarisch bedrijf met een boomgaard, een moestuin, een kas, stallen met daarin kleine en grote dieren en een wei voor de paarden en koeien. De eigenaren verzorgen de wilde tuin van School De Ontdekking en zij verhuren hun groepsruimte 2-wekelijks op zondag aan een kerk. In de toekomst zouden ze graag willen uitbreiden. Als zij kunnen uitbreiden, dan is er ook een mogelijkheid om senioren en jongeren en mensen uit het dorp en de omgeving te ontvangen in bijvoorbeeld de landwinkel of kinderboerderij. Dat is nu niet mogelijk, omdat de huidige groep cliënten bij elkaar zit en sommigen niet tegen te veel prikkels kunnen. Bij uitbreiding is er mogelijkheid om de groepen te splitsen.

Dorpshuis Internos
Internos is het dorpshuis van Hei- en Boeicop. Het gebouw wordt vooral gebruikt voor feesten en verjaardagen. De gebruikers zijn met name inwoners van het

dorp, maar ook van de naastgelegen dorpen zoals Schoonrewoerd. Daarnaast organiseren de eigenaren ook activiteiten voor het dorp. In de toekomst zouden ze graag meer activiteiten willen organiseren voor verschillende leeftijden.

Marktmeesters

De wekelijkse markt aan de Van Zuilenstraat is een goed bezochte markt. Het is de enige voorziening voor dagelijkse boodschappen in het dorp. De gebruikers komen uit Hei- en Boeicop, maar ook uit omliggende dorpen. Op de markt zijn vijf verschillende kramen, waaronder een visboer, slager, bakker en groente- en kaasboer. De marktmeesters geven aan dat het soms wat krap is op de locatie, omdat de helft van de ruimte wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Hierdoor moeten soms wagens verplaatst worden, maar het leidt nooit tot overlast.

Basisschool De Ontdekking

Basisschool De Ontdekking heeft ruimte voor circa 140 leerlingen, maar het huidige aantal is nu 80 kinderen. Van de leerlingen komt circa 95% komt het dorp, de rest komt uit de naastliggende dorpen. Het schoolgebouw biedt ook ruimte aan een buitenschoolse opvang en een peuterspeelgroep. Daarnaast is op de bovenverdieping een bibliotheek. Deze wordt met name gebruikt door kinderen, omdat deze voor ouderen niet goed toegankelijk is vanwege de trappen. Van de 14 docenten zijn er 2 woonachtig in Hei- en Boeicop.
Hei- en Boeicop vergrijst en er wonen steeds minder gezinnen met kinderen, waardoor het leerlingenaantal op de basisschool afneemt. Voor het voorbestaan van de school zijn schoolgaande kinderen essentieel. Het belang van woningbouw voor jonge gezinnen is daarom groot. De school ligt momenteel aan de rand van het dorp. Graag zouden ze ruimtelijk en functioneel een centrale plek in het dorp innemen.

Werkgroep woningbouw Heicop Vooruit!

Heicop Vooruit! is een werkgroep die zich inzet voor woningbouw in het dorp. Hun doelstelling is om meer woningen te bouwen de komende jaren. Ze benadrukken met name het belang om snel te starten met woningbouw.

Voetbalclub H.S.S.C.'61

Voetbalclub HSSC staat voor Hei- Boeicopse en Schoonrewoerdse sportclub en is opgericht in 1961. De club heeft zo'n 550 leden en is in omvang de tweede club in Vijfheerenlanden. Van oudsher is de club verbonden met Schoonrewoerd en sinds 2005 ook met Leerbroek, Nieuwland en in mindere mate ook met Zijderveld. In deze kernen is geen voetbalclub, waardoor mensen in Hei- en Boeicop komen voetballen. De laatste jaren is meisjesvoetbal steeds populairder, waardoor meer mensen zich aanmelden.
De voetbalclub beschikt over 2 wedstrijdvelden en 1 trainingsveld. Het complex is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Met name door het toenemende aantal leden en de populariteit van meisjesvoetbal merkt de club dat de accommodatie niet meer voldoet. Dit is aanleiding geweest om na te denken over toekomstplannen. De voetbalclub ziet kansen om een nieuwe accommodatie te verbinden aan de brede ontwikkeling van het dorp. Ze staan open voor een nieuwe locatie in het dorp, zodat de huidige locatie beschikbaar komt voor herontwikkeling.

Woningcorporatie Fien Wonen

Woningcorporatie Fien Wonen verhuurt momenteel circa 60 woningen in Hei- en Boeicop, waarvan het grootste deel eengezinswoningen zijn. Ten tijde van het schrijven van deze visie is Fien Wonen bezig met haar eigen visie op de toekomst, haar strategisch voorraadbeheer en meerjarenprogramma onderhoud. Er geen actieve plannen voor nieuwbouw of herontwikkeling.

Wat nemen we vanuit de gesprekken met het dorp mee voor de dorpswoonvisie?

De inwoners van Hei- en Boeicop hebben een duidelijke wens, namelijk woningbouw. We zien dat veel andere thema's daarmee samenhangen, zoals het behoud en voortbestaan van voorzieningen. Ook de maatschappelijke partners en organisaties in het dorp spreken de behoefte aan woningbouw uit. Voldoende inwoners is belangrijk voor hun voortbestaan.

Verkeersveiligheid en ruimte voor spelen zijn ook belangrijke aandachtspunten en wensen die worden benoemd. Dit geldt zowel voor nieuwe woonlocaties als voor het bestaande dorp.
Onderliggend aan alle wensen is de wens voor een leefbaar dorp, waar iedereen van alle leeftijden fijn en gezond kan leven.

De maatschappelijke partners en organisaties in het dorp voelen een sterke verbondenheid met het dorp en willen zich graag inzetten voor de leefbaarheid van Hei- en Boeicop. Bijna alle partners en organisaties benadrukken het belang van voldoende gebruikers voor hun voorzieningen en de relatie die dat heeft met voldoende inwoners van Hei- en Boeicop.

3. BELEID EN BEHOEFTE AAN WONINGBOUW

Voor de toekomst van Hei- en Boeicop is het belangrijk dat we in samenhang kijken naar verschillende thema's. De woonopgave is namelijk niet alleen een kwestie van meer woningen, maar heeft ook invloed op het draagvlak voor voorzieningen en de leefbaarheid van het dorp.

In dit hoofdstuk gaan we in op het beleid wat we als gemeente hebben, welke doelen daarbij horen en hoe dit samenhangt met de dorpswoonvisie voor Hei- en Boeicop. Dat helpt ons om de beleidsvelden met elkaar te verbinden en een integrale visie te maken voor de toekomst.

3.1 Gemeentelijk beleid

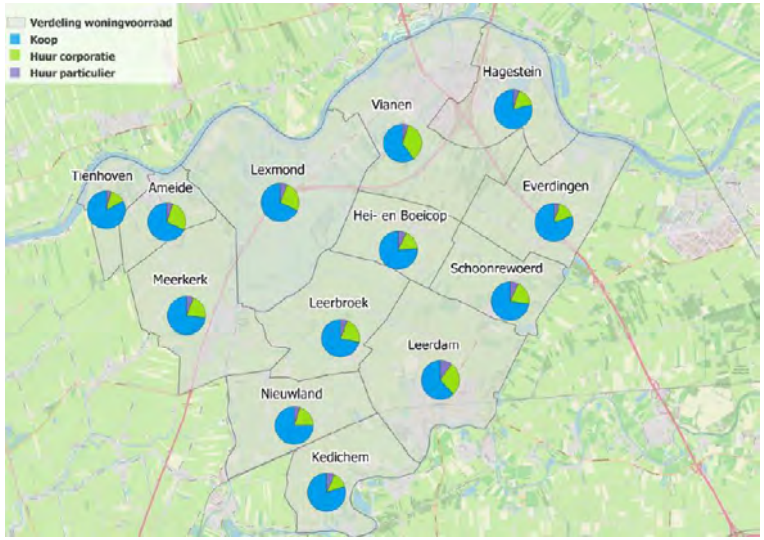
3.1.1 Wonen

Woonvisie Vijfheerenlanden

Onze gemeente Vijfheerenlanden bestaat uit 16 verschillende woonkernen met elk unieke kenmerken en opgaven. In de Woonvisie 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' staat beschreven voor welke opgaven we als gemeente staan op het gebied van wonen en hoe we deze willen aanpakken. Deze vraagstukken gaan onder andere om de kwantitatieve woonvoorraad, de veranderende samenstelling van huishoudens en demografisch ontwikkeling, de zorgbehoefte en duurzaamheid en energietransitie.

In de gemeente neemt het aantal huishoudens toe. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens veroorzaakt 80 tot 85% van de woningbouwopgave tot 2040. Hierdoor is meer vraag naar kleinere, betaalbare woningen. Voor senioren is het belangrijk dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met levensloopbestendige woningen, zodat zij zorg aan huis kunnen krijgen. Daarnaast willen we als gemeente inzetten op doorstroming, zodat eengezinswoningen vrijkomen voor starters en gezinnen. De vraag naar goedkope en middeldure koop- en huurwoningen neemt toe. Gemeentebreed willen we inzetten op tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen. De woningvoorraad willen we verduurzamen door nieuwbouwwoningen te bouwen die goed geïsoleerd zijn waardoor de energierekening lager is en door rekening te houden met wateropgave en groen.

In de kleine kernen ligt de focus met name op autonome groei, voor de eigen behoefte van de kern. De gemeente richt zich op kleine bouwstromen zodat de inwoners uit de kern hier goed mee uit de voeten kunnen. Elke kern moet vitaal blijven. Daarom is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie dat in principe in elke kern bouwmogelijkheden zijn. Sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking[2] hebben hierbij voorkeur.



Figuur 12: Verdeling woningvoorraad (bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019))

[2] Een instrument om bij ontwikkeling te toetsen of deze past bij de omgeving en de behoefte.

Uitvoeringsnotitie woningbouw 2022-2025
Voor de uitwerking van de woningbouwplannen, de dorpswoonvisies en gebiedsontwikkelingen is de woonvisie 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' uit 2020 uitgewerkt in een uitvoeringsnotitie wonen. Hierin zijn de kaders voor de kwantificering en kwalificering van het woningbouwprogramma per kern opgenomen. In principe geldt voor alle kleine kernen in Vijfheerenlanden qua vraag naar extra woningen dat een uitbreiding van 50 woningen gewenst is (zo nodig in het buitengebied, via de vitaliteitsregeling provincie). Het tempo waarin deze woningen worden gerealiseerd is afhankelijk van de grootte van de kern en de actuele druk op de woningmarkt en zal per kern moeten worden bepaald. Door te varieren in tempo kan goed worden aangesloten op de interne vraag vanuit de betreffende kern. Op deze manier wordt afhankelijk van de vraag, behoefte en mogelijkheden per dorp optimaal gebruik wordt gemaakt van de vitaliteitsregeling van de provincie om de maximaal 50 woningen buiten de zogenaamde rode contouren te realiseren.

Om te komen tot kwalitatieve kaders en uitgangspunten per kern zijn diverse aspecten belicht die een verschil kunnen maken voor wat betreft de woningbouwopgave per kern. Deze aspecten hebben betrekking op onderwijs, mobiliteit en vergrijzing. Niet elk aspect vanuit onderwijs, mobiliteit en vergrijzing zal bij elke kern even sterk spelen of van doorslaggevend belang zijn. Ook is het woningbouwprogramma niet altijd doorslaggevend voor de belangen van een betreffend aspect. De effecten van het woningbouwprogramma kunnen wel langjarig van belang zijn, zoals om basisonderwijs in een kern te kunnen blijven bieden. Met name als de huidige woningvoorraad onvoldoende bijdraagt aan de belangen vanuit gemengde woonkernen, onderwijs, economie, mobiliteit en vergrijzing, is het gewenst om dit een plek te geven in de dorpswoonvisies.

Omdat bij kleine plannen tot en met 10 woningen het basisprogramma moeilijk of niet uitvoerbaar is, wordt bij het basisprogramma uitgegaan van een plan van tenminste 11 woningen. Het programma in elk plan of een samenstelling van meerdere plannen is als volgt:

Categorie	Percentage
Sociale huur	30%
Sociale koop	5%
Middeldure huur of koop	15%
Dure huur of koop	50%

Figuur 13: Basisprogramma vanaf 11 woningen

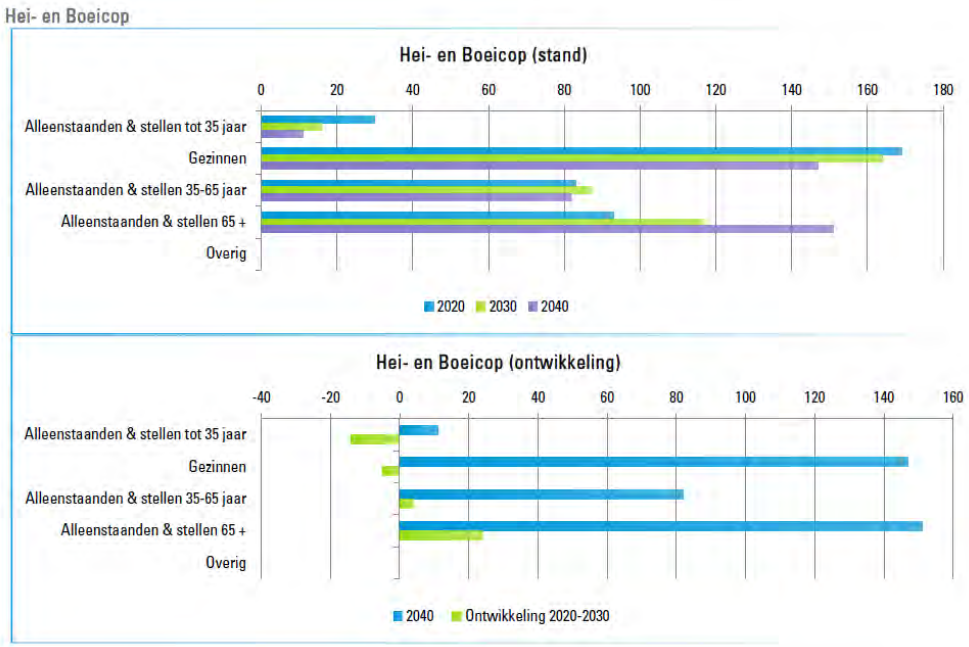
Via de dorpswoonvisies en gebiedsontwikkelingen worden de uitgangspunten op maat uitgewerkt gericht op de behoefte en vitaliteit van de betreffende kern.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop
Hei- en Boeicop is één van de kleine kernen in de gemeente. Gezinnen vormen hier de grootste doelgroep. De grootste groei is hier te zien in de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. Het is belangrijk om rekening te houden met deze groeide groepen en voldoende woningen en voorzieningen voor deze groepen te behouden. Tegelijkertijd moeten we rekening houden met de groepen die minder hard groeien of zelfs krimpen, zoals stellen tot 35 jaar. Voor een vitaal dorp is het belangrijk dat alle groepen een plek kunnen vinden in het dorp en bijvoorbeeld jongeren uit Hei- en Boeicop die in het dorp willen blijven wonen daar ook de mogelijkheid voor hebben. Het is voor bepaalde voorzieningen, zoals de basisschool, cruciaal dat in het dorp meer jonge gezinnen komen zodat zij voldoende leerlingen hebben.

Hei- en Boeicop heeft een woonzorgvoorziening voor ouderen binnen de grenzen van het dorp. Dit verklaart deels het relatief hoge percentage ouderen. Vooralsnog is de binding van bewoners van dit centrum met het dorp beperkt, doordat er geen oorspronkelijke inwoners uit Hei- en Boeicop wonen.

Uitgaande van de noodzaak om bereikbare woningen voor starters (veelal jonge gezinnen) en ouderen te bouwen, zullen veelal rijenwoningen en mogelijk een in

de dorpse schaal passend kleinschalig appartementengebouw moeten worden gerealiseerd. Om een haalbaar plan te maken met circa 50% van de woningen in het betaalbare segment moet de locatie een redelijke omvang hebben; de keuze voor één locatie voor 50 woningen past daarbij. Zo kunnen noodzakelijke investeringen in ontsluiting, technische infrastructuur en landschappelijke inpassing verdeeld worden over het totaal. Daarbij is vanwege de insteek om vooral voor de eigen dorpsbewoners te bouwen een bouwtempo van maximaal 5 woningen per jaar belangrijk. Dit zal ook betekenen dat enige voorinvestering noodzakelijk is.



Figuur 14: Huishoudensontwikkeling per doelgroep voor Hei- en Boeicop. De bovenste grafiek laat de bevolkingsontwikkeling vanuit 2020 naar 2030 en 2040 zien. De onderste grafiek laat de bevolkings-toename of -afname zien voor de periode 2020-2030 en de bevolkingsontwikkeling naar 2040 (bron: Bijlagen Woonbehoefteonderzoek Vijfheerenlanden, Stec Groep (2020))

3.1.2 De omgevingsvisie

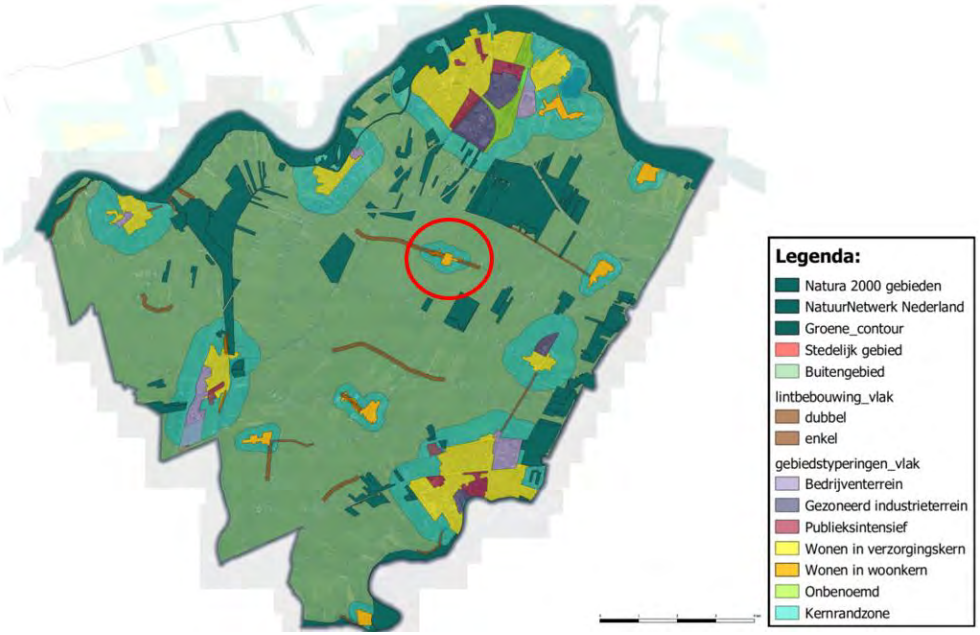
De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving. Het gaat over alle thema's die raakvlakken hebben met de fysieke leefomgeving, zoals wonen, werken en mobiliteit, maar ook gezondheid. Hieronder wordt het beleid behandeld wat in relatie staat met de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie wordt opgebouwd uit een aantal onderdelen, de bouwstenen, die samen de omgevingsvisie vormen. In de bouwstenen notitie worden de bouwstenen beschreven en daarmee de uitgangspunten en de richting van de omgevingsvisie.

Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door de omgevingsvisie worden milieutechnisch getoetst in een milieueffectrapportage, ook wel een OER. Hierin worden de omgevingseffecten integraal in beeld gebracht, zoals geluid, water en bodem. Met behulp van de OER wordt uiteindelijk één strategie gekozen die in de omgevingsvisie wordt vastgelegd.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

In de bouwstenen notitie is Hei- en Boeicop aangeduid als 'Wonen in woonkern' (zie figuur 15). Dit gebied wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen en appartementencomplex met een lage dichtheid. Rondom Hei- en Boeicop geldt het gebiedstype 'Kernrandzone'. Deze zone is bedoeld voor activiteiten en ontwikkelingen (waaronder de uitbreiding voor wonen of werken).



Figuur 15: Gebiedstypenkaart Vijfheerenlanden met Hei- en Boeicop rood omcirkeld

3.1.3 Landschap

De gemeente staat voor grote opgaven op het gebied van doorontwikkeling van de landbouw, bodemdaling, toekomstbestendig waterbeheer, energietransitie, recreatie en biodiversiteit. Om ervoor te zorgen dat het landschap toekomstbestendig is en ruimte kan bieden voor deze opgaven is de landschapsvisie 'Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040' opgesteld. Dit is een eerste stap naar een goede balans tussen alle opgaven in het landelijk gebied.

De visie gaat in op zes thema's:

1. Sterke, toekomstbestendige landbouw;
2. Robuuste en gevarieerde natuur;
3. Klimaatbestendig en robuust;
4. Energie uit het gebied;

5. Ruimte voor recreatie;
6. Het landschap ontsloten.

De thematische principes en uitgangspunten zijn integraal uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden. Hei- en Boeicop behoort tot deelgebied ‘linten’ met daaromheen de ‘stads- en dorpsranden’.

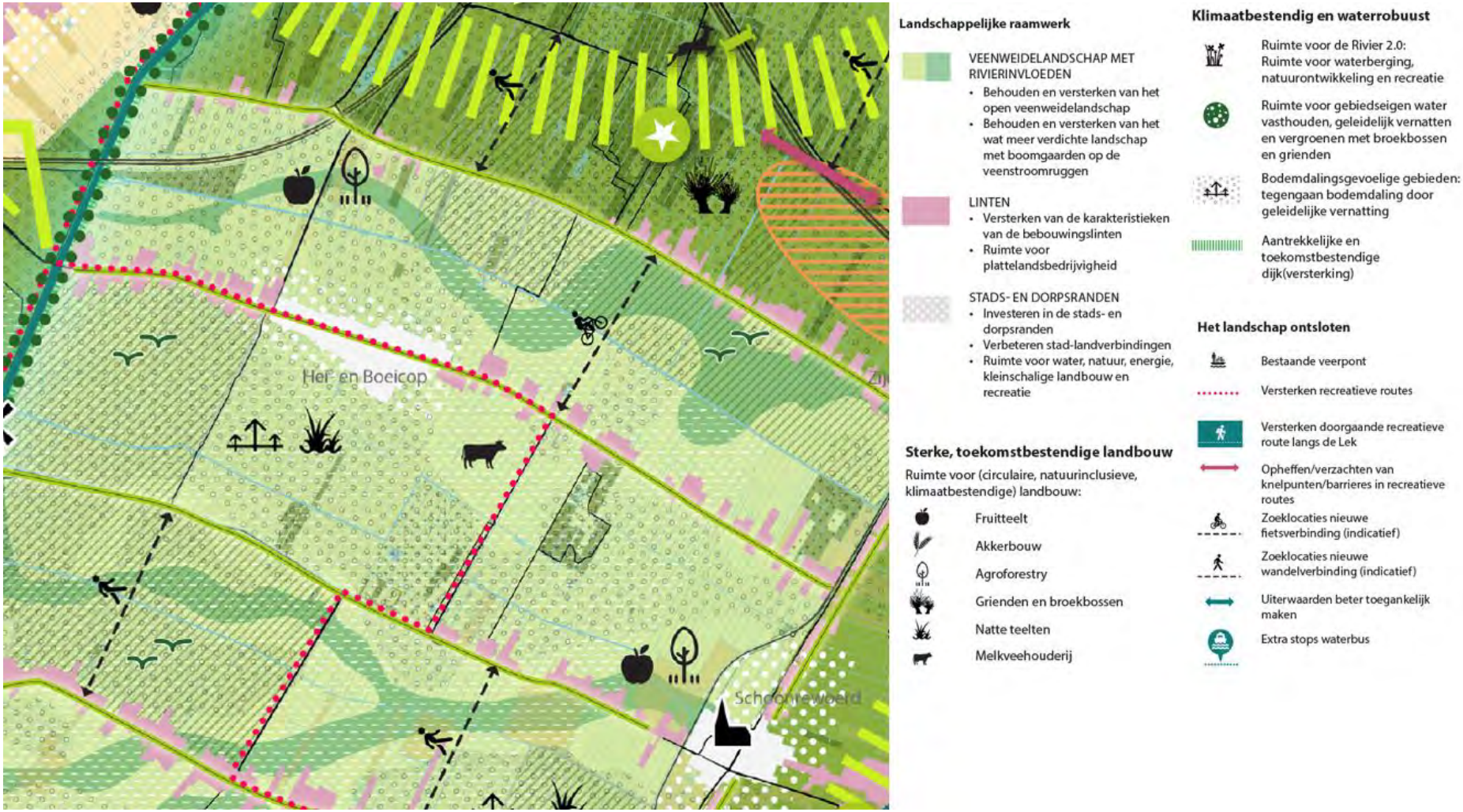
Linten
De linten zijn belangrijk voor de identiteit van het landschap doordat langs de linten verschillende functies en bebouwing zijn geclusterd. Dit karakter moet behouden blijven door het lint transparant te houden met doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap. De woon- en leefkwaliteit moet gewaarborgd worden door het terugdringen van onveilige situaties als gevolg van bijvoorbeeld (vracht)verkeer.

Stads- en dorpsranden
De stads- en dorpsranden liggen om de kernen heen. Het zijn overgangsgebieden tussen het landschap en de bebouwing. In deze gebieden is het van belang dat toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit van het gebied, goed worden ingepast in het landschap en dat een goede overgang ontstaat en behouden blijft tussen het stedelijk woongebied en het buitengebied. Het landschap rondom Hei- en Boeicop is het ‘veenweidelandschap’. In dit gebied is extra aandacht voor de weidevogels en moet meer ruimte geboden worden voor de boeren.

De woningbouwopgave moet voornamelijk binnenstedelijk worden opgelost, maar de stads- en dorpsranden bieden mogelijk ruimte om dit deels op te vangen. Keuzes hierover worden gemaakt in de Omgevingsvisie.

Er liggen kansen om het landschap meer zichtbaard en beleefbaar te maken door barrières voor fietsers en wandelaars op te heffen en meer fietspaden en wandelroutes te maken.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop
Hei- en Boeicop vormt een lint in het landschap. Rondom het dorpslint ligt de dorpsrand met bebouwing (de bebouwde kom). Het landschap rondom het dorp is aangeduid als ‘veenweidelandschap’. In de dorpsrand liggen kansen voor woningbouw, waar rekening moet worden gehouden met het karakter van het landschap. De beleefbaarheid van het dorp kan versterkt worden door meer wandel- en fietspaden rondom het dorp aan te leggen. Rondom Hei- en Boeicop dient rekening te worden gehouden met bodemdaling. Dit kan worden tegengegaan door geleidelijke vernatting van het gebied.



Figuur 16: Uitsnede van de visiekaart 'Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040'

3.1.4 Cultuurhistorie

De ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en de directe omgeving wordt voor een belangrijk deel bepaald door historie. Deze kwaliteit is in de cultuurhistorische waardenkaart(en) concreet gemaakt. Dit document is daarmee een onmisbaar document als het gaat om uit- en inbreidingsprojecten waar het behoud van het (dorpse)karakter van belang is.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

Hei- en Boeicop bevindt zich in de polder “Neder Boeicop” die gekarakteriseerd kan worden als veenontginningen met cope-patroon.

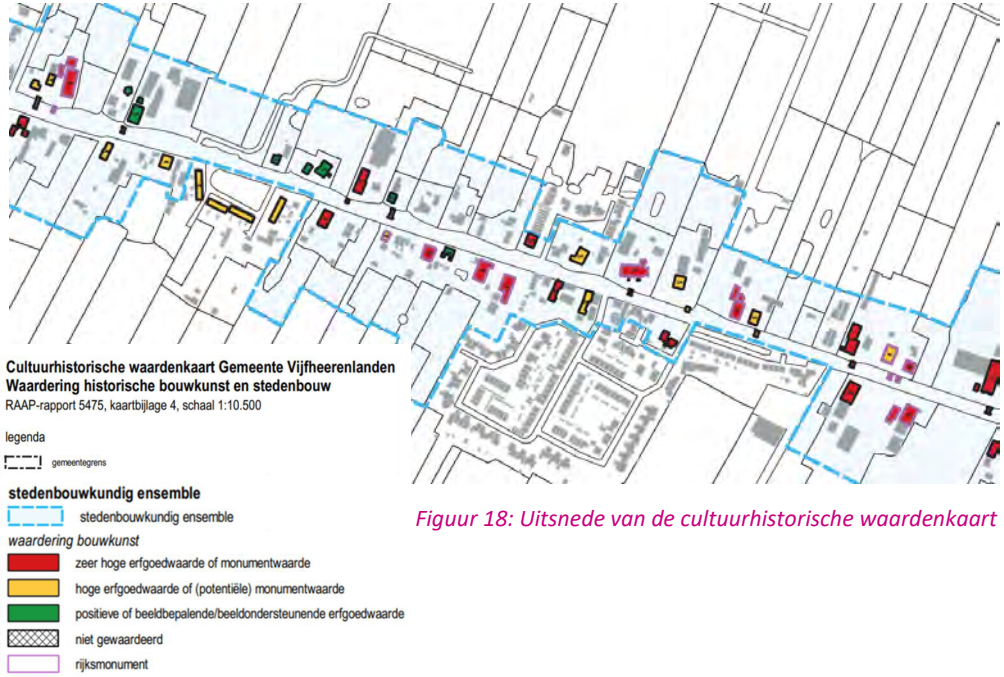
Het gebied aan de noordzijde van de Hei- en Boeicopseweg wordt voor een groot deel gekenmerkt door het groene karakter. Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat hier nog meerder historische groenstructuren zichtbaar zijn. De historische groene lijnen staan in verbinding met de cope-structuur. Vrijwel het gehele lint is aangewezen als historische groen structuur welke in relatie staat met de hoofdstructuurlijn. Daarnaast zijn op meerdere plaatsen historische bospercelen zichtbaar. Aan de zuidzijde van het dorp zijn ook verscheidende historische groenelementen terug te vinden.

Figuur 17: Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waarden zijn een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. We willen de waarden namelijk zoveel mogelijk beschermen en waar mogelijk benutten door als element te gebruiken. Uitgangspunten bij nieuwe ontwikkeling:

- Behoud van het groene karakter;
- De slotenstructuur zal mede bepalend zijn voor de inrichting van het plan;
- Een relatief kleine hoeveelheid bebouwing in combinatie met diepe begroeide percelen maakt een geleidelijke overgang naar het landschap goed mogelijk;
- Nieuwe ontwikkelingen zullen zich voornamelijk achter het lint moeten bevinden.

Naast de cultuurhistorische landschapselementen staan in Hei- en Boeicop een aantal gebouwen en structuren met cultuurhistorische waarde. Deze zijn op figuur 18 te zien.



Figuur 18: Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart

3.1.5 Mobiliteit

Op het gebied van mobiliteit hebben we een Mobiliteitsvisie 2040 opgesteld. Deze geeft richting aan het uiteindelijke Mobiliteitsplan 2020-2030. In de visie worden drie doelstellingen genoemd:

1. We kiezen voor een duurzaam verkeer- en vervoerssysteem en streven een optimaal netwerk na voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Dit doen we door in te zetten op:
    a. Goede bereikbaarheid van de kernen door inzet van fietsnetwerken tussen de kernen en snelfietspaden naar omliggende steden;
    b. Goed ov tussen de hoofdkernen en het omliggende gebied met goede (fiets-)opstappunten en bediening van de eerste en laatste kilometer;
    c. Doorstroming van de rijkswegen ter voorkoming van overlast op het onderliggend wegennet.
2. Op het gebied van leefbaarheid zetten we in op:
    a. Het verminderen van overlast veroorzaakt door vrachtverkeer en landbouwverkeer;
    b. Autoluwer maken van binnensteden met als alternatief fiets en ov;
    c. Het verminderen van overlast veroorzaakt door autoverkeer.
3. We zetten in op een veilige verkeersstructuur conform de eisen van Duurzaam Veilig Verkeer en een veilige omgeving voor voetgangers en fietsers.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

Hei- en Boeicop is met de auto goed te bereiken. Het dorp is met de bus bereikbaar met U-flex. Dat is een flexibel openbaarvervoersysteem waarbij mensen vooraf moeten reserveren. In het dorp zijn twee bushaltes. Hier rijdt de bus richting Lexmond en richting Leerdam.
De Hei- en Boeicopseweg is een belangrijke verkeersader voor fietsverkeer. Hier liggen kansen ten aanzien van fietsveiligheid, bijvoorbeeld door een fietsstrook aan te leggen. De ov-bereikbaarheid is beperkt. Met oog op het toenemende aantal senioren is het wenselijk om de ov-bereikbaarheid te verbeteren.

3.1.6 Groen

Op het gebied van groen geldt in de gemeente de Groenstructuurvisie. Deze bouwt voort op het bestaande groenbeleid, maar is aangevuld met thema's zoals biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het behoud en versterken van de groene buitenruimte zet in op twee zaken:

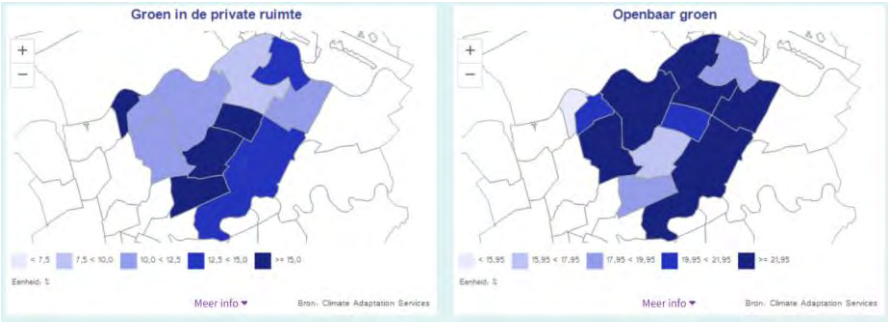
1. Verwezenlijken van een robuust groen geraamte;
2. Een groene reactie op maatschappelijke thema's.

Dit doen we door de structuren te verbinden en herstellen, de variatie in groen te vergroten en de gebiedseigen beplanting toe te laten nemen.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

Hei- en Boeicop ligt in een veenweidelandschap met rivierinvloeden. Het behouden en versterken van dit landschap is belangrijk. Vanuit het groenbeleid kan bij ontwikkelingen gestuurd worden op het versterken van een groen geraamte en gebiedseigen beplanting toevoegen.

Op gemeenteniveau scoort Hei- en Boeicop tweede als het gaat om hoeveelheid openbaar groen en als het gaat om groen in de private ruimte staat het dorp zelfs op de eerste plaatst.



Figuur 19: Groen in private ruimte en openbaar groen (bron: waarstaatjegemeente.nl)

3.1.7 Economie

Een sterke lokale economie is belangrijk voor het welzijn en welbevinden van inwoners. Als gemeente zetten we in op het verkrijgen, behouden en versterken van toekomstbestendige werkgelegenheid samen met de partners in Vijfheerenlanden. Dit doet we door:

1. Innovatie te stimuleren;
2. Een impuls te geven aan duurzaamheid;
3. Digitalisering te benutten;
4. Het verbeteren van de aansluiting van de opleidingen op de arbeidsmarkt;
5. Een aantrekkelijk ondernemersklimaat te versteken.

Door samen te werken met onderwijsinstellingen, het bedrijfsleven en de lokale bevolking kunnen nieuwe initiatieven gekoppeld worden aan nieuwe samenwerkingen, krijgen ondernemers de ruimte om te groeien en creëren we een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

Dit beleidsstuk heeft geen direct relatie met Hei- en Boeicop.

3.1.8 Gezondheid

In de gemeente Vijfheerenlanden wonen ongeveer 58.000 mensen. Met het gezondheidsbeleid willen we inzetten op een gezonde leefomgeving en positieve gezondheid voor al deze inwoners. Hierbij horen de volgende strategische doelstellingen:

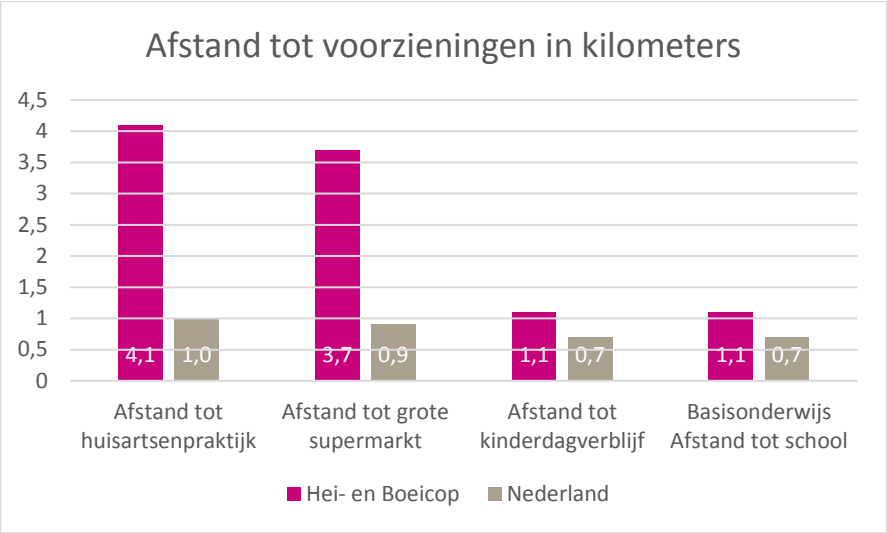
1. *Fysieke en sociale omgeving*
   Vijfheerenlanden is een aantrekkelijke en groene leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en sport, ontmoetingen en sociaal-culturele activiteiten.
2. *Gezondheidsverschillen*
   In Vijfheerenlanden is in wijken met een lage Sociaal Economische Score (SES) gelegenheid voor een gezonde leefstijl en hebben kwetsbare inwoners voldoende gezondheidsvaardigheden en goede mogelijkheid voor participatie.
3. *Druk op jeugd en jong-volwassenen*

In Vijfheerenlanden is er een sociale omgeving en systeem die de fysieke en mentale gezondheid van jongeren beschermt en hen verleidt tot een gezonde leefstijl.

4. *Vitaal oud worden*
   In Vijfheerenlanden nemen ouderen deel aan het maatschappelijke leven en kunnen zij gezond en veilig bewegen in en om huis en in de eigen wijk.
5. *Roken, alcohol- en middelengebruik en gezond gewicht*
   In Vijfheerenlanden wordt er een Lokaal Preventieakkoord uitgevoerd waardoor kinderen rookvrij kunnen opgroeien, waardoor het gebruik van alcohol en middelen wordt ontmoedigd en waardoor bewegen en gezonde voeding gestimuleerd wordt zodat kinderen, (jong-)volwassenen en ouderen de mogelijkheid hebben een gezond gewicht te ontwikkelen en/of behouden.
6. *Positieve gezondheid*
   In Vijfheerenlanden is er een langjarig proces dat positieve gezondheid en preventie bevordert als belangrijk onderdeel van de samenwerking tussen gemeente, inwoners en maatschappelijke partners, vooral in de sectoren zorg en welzijn.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop

Met een leefomgeving die uitnodigt om te bewegen en ontmoeten wordt het voor mensen makkelijker om gezond te leven. Bijvoorbeeld doordat het makkelijker is om de fiets te pakken dan de auto. Of door aantrekkelijke buitenruimte waardoor mensen graag buiten zitten en elkaar tegenkomen voor een praatje.
In Hei- en Boeicop is de afstand tot een huisartsenpraktijk en grote supermarkt hoger dan in de rest van Nederland. Voor een vitaal dorp is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen in de dorpskern zijn en mensen hier lopend of te voet naar te kunnen. Dat zorgt ervoor dat ze meer bewegen, maar ook voor zelfstandigheid, doordat senioren bijvoorbeeld langer zelf boodschappen kunnen doen. Voor kinderen en jongeren is het belangrijk dat zij voldoende plekken hebben om te bewegen en ontdekken. De sociale cohesie in het dorp is sterk. Mensen voelen zich betrokken en er is veel onderling contact. Dit moet gefacilieerd worden door voldoende mogelijkheden om activiteiten te organiseren.



Figuur 20: Afstand tot voorzieningen (bron: Kerncijfers wijken en buurten 2021, CBS)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

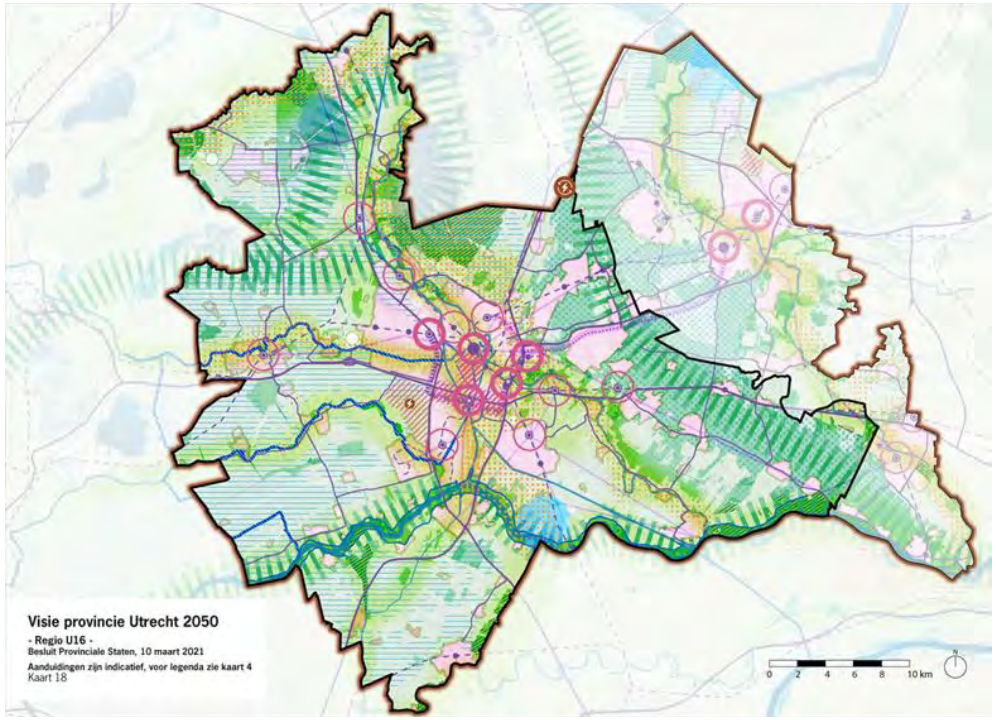
Vastgesteld op 10 maart 2021

In de omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en doelen van de provincie vastgelegd. Met zeven beleidsthema's wordt richting gegeven aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 wil de provincie een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Figuur 21: Zeven samenhangende beleidsthema's, bron: provincie Utrecht

In de visie wordt maatwerk aangebracht door onderscheidt te maken in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Hei- en Boeicop ligt de Regio U16.



Figuur 22: Visie U16

Aan de westzijde van de U16 ligt het veenweidegebied waarvan Hei- en Boeicop deel uitmaakt. Dit is een waterrijk gebied met een weids en open karakter en een kenmerkende historische verkavelingsstructuur. Het is een belangrijk gebied voor natuur, rust en recreatie. Van oorsprong was het hele gebied bedekt met veen en nog steeds is op veel plekken in de bodem veen te vinden. Het typische patroon van smalle weiden en sloten laat de geschiedenis van de ontwatering en veenontginning zien. Ontwatering maakte het land geschikt als akker- of weidegrond, maar het leidde ook tot daling van de bodem. In dit landschap speelt het vraagstuk van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit terwijl invulling wordt gegeven aan de transities in energie en landbouw en de opgaven van klimaatadaptatie en bodemdaling.

Figuur 23: Kaart vitale steden en dorpen (stedelijk gebied)

Het dorp is aangemerkt als stedelijk gebied (zie figuur 23). Vitale steden en dorpen worden gewaarborgd door de ruimtevraag voor wonen en werken hoofdzakelijk binnenstedelijk en binnen dorpen op te lossen en hierin aandacht te hebben voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia fors gaat groeien en dat extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied, zie figuur 23) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Vitaliteit kernen

In een aantal kernen in de provincie Utrecht staat de vitaliteit onder druk: er is sprake van vergrijzing en gezinsverdunning. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Voor deze kernen geldt echter evenzeer dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteert de provincie deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij is het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap. Voor een aantal kleinere kernen kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden, voor andere en grotere kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst.

Het gebied waarin Hei- en Boeicop ligt is onderdeel van het Groene Hart en het gebied rond de kern (zoals aangegeven in figuur 24) is aangemerkt als kernrandzone (zie figuur 23). Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vraagt de provincie gemeenten om specifiek beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking moet in redelijke verhouding staan tot de gewenste kwaliteitsversterking en de aard en omvang van de gehele ontwikkeling moet in redelijke verhouding staan tot de kern. Daarbij stimuleert de provincie gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen.

Het kernrandzonebeleid maakt deel uit van het beleid voor rood-voor-groen in het landelijk gebied. Rood-voor-groen kan ingezet worden als sprake is van een kwalitatieve opgave waar bijvoorbeeld omzetting van landbouwgrond naar groene functies (zoals natuur) gewenst is, of waar extra beheermiddelen gewenst zijn en waar daarom soms ook de vestiging van stedelijke functies aanvaardbaar is.

Ten noorden van de kern ligt een gebied met aardkundige waarden, dat zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Deze waarden worden beschermd.

Figuur 24: Kaart aantrekkelijke landschappen met kernrandzone (bruin raster)

Het dorp ligt in het veenweidegebied waardoor het tegengaan van bodemdaling een van de opgaven is die hier spelen. In 2030 moet de bodemdaling met 50% worden afgeremd.

Rondom het dorp ligt het landbouwgebied. De provincie wil naar een toekomstbestendige landbouwsector toe. Kennisontwikkeling en innovaties gericht op het behoud van rendabele melkveehouderijen in combinatie met het afremmen van bodemdaling en verminderen van CO_2-uitstoot worden gestimuleerd.

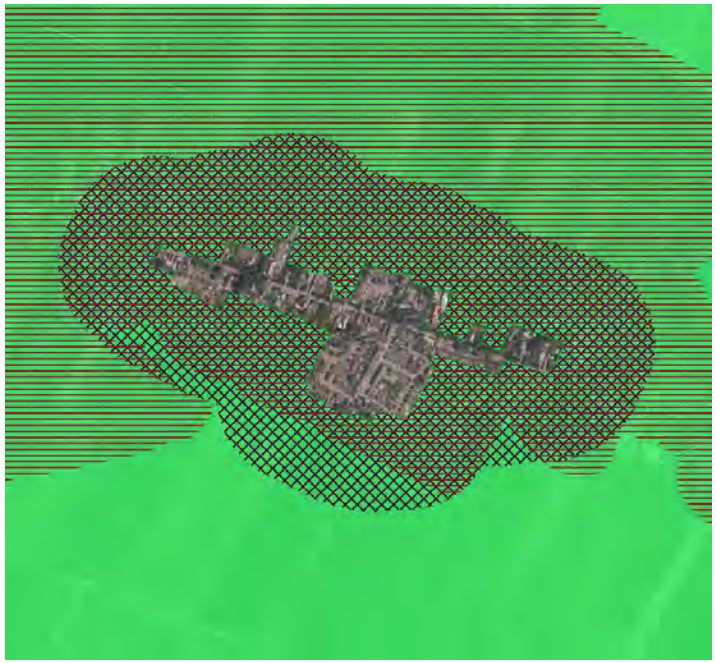
De gebieden ten noorden en zuiden van de kern zijn aangemerkt als aandachtsge-bied bodemdaling. Daarnaast heeft het landelijk gebied een belangrijke betekenis in de toenemende behoefte aan vrijetijdsbesteding. Het landelijk gebied is aange-merkt als beschermingszone voor de drinkwaterwinning. In het zuidwesten ligt een weidevogelkerngebied. Rondom het dorp is een bufferzone aangewezen voor het stiltegebied. Ten zuiden hiervan is het gebied aangeduid als stille kern. Het noordelijk gebied is aangeduid als bufferzone stiltegebied.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop
Het provinciale beleid zet in op het behouden van voorzieningen door middel van het toevoegen van woningen. Hei- en Boeicop is één van de dorpen waar 50 woningen toegevoegd kunnen worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met de eisen van de provincie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Vastgesteld op 10 maart 2021
De juridische vertaling van de omgevingsvisie staat in de omgevingsverordening. De regels in deze verordening werken door in ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen en straks onder de Omgevingswet omgevingsplannen.

Uitkomsten voor Hei- en Boeicop
Hei- en Boeicop is onderdeel van cultuurhistorische waardevol landschap agrarische cultuurlandschap. De Vijfheerenlanden is een typisch Hollands polderlandschap. Centraal hierin is het cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop, één van de grootste aaneengesloten veengebieden van Nederland. Er moet rekening worden gehouden met de waarden van deze cultuurhistorische hoofdstructuur waarbij bescherming en benutting het uitgangspunt zijn.
De kern van Hei- en Boeicop is aangeduid als stedelijk gebied. Hierbinnen zijn stedelijke ontwikkeling toegestaan. In de kernrandzone zijn stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk.



Figuur 25: Wonen, werken en recreëren kaart 1 met kernrandzone (raster)

3.3 Behoefte aan woningbouw

Naast het beleid is het van belang om te kijken naar hoe de bevolking van Hei- en Boeicop is opgebouwd en hoe het gesteld is met de woningvoorraad. Dit zegt iets over de toekomstige woonbehoefte. De gemeente Vijfheerenlanden en de provincie Utrecht maken daarnaast ook woningbouwafspraken die van belang zijn. In deze paragraaf wordt de woonbehoefte onderzocht en gekeken naar de behoefte voor de komende jaren. In bijlage 2 is een uitgebreid woonbehoefteonderzoek opgenomen.

Uit de woonvisie en het woonbehoefteonderzoek voor Vijfheerenlanden blijkt dat de prognose voor Hei- en Boeicop uitgaat van een beperkte groei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030, waarbij de groei van de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar beduidend kleiner is dan de groei van de andere doelgroepen. In de periode 2030-2040 neemt de doelgroep gezinnen en de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in aantal af. De doelgroepen alleenstaanden en stellen 35-65 jaar en alleenstaanden en stellen 65+ zullen wel toenemen, maar minder dan in voorgaande jaren. De woonvisie van Vijfheerenlanden gaat gelet op deze verwachte vergrijzing en gezinsverdunning voor de woonkernen, zoals Hei- en Boeicop, uit van nultredenproducten en waar nodig ondersteunt de gemeente kleinschalige dorpsgebonden initiatieven voor starters uit de betreffende kernen.

De indicatieve woningbehoefte gaat uit van 1 tot 1,5 woning per jaar in de komende 20 jaar. Dit is echter niet voldoende om het voorzieningenniveau en daarmee de vitaliteit van Hei- en Boeicop in stand te houden. Terugkijkend naar de bouwstroom in het verleden en de inhaalvraag, zijn voor behoud van de basisvoorzieningen circa 4 à 5 woningen per jaar nodig.

Om tegenwicht te bieden aan de autonome vergrijzing en gezinsverdunning is het belangrijkste dat jongeren in Hei- en Boeicop kunnen wonen, omdat hiermee de voorzieningen in stand gehouden kunnen worden. Als er geen basisschool meer zou zijn, is het dorp veel minder aantrekkelijk om een gezin te starten of er als jong gezin te gaan wonen. De kern zou hierdoor automatisch sterk vergrijzen zoals de prognose voorspelt, en dat is slecht voor de vitaliteit. Dit heeft vervolgens negatieve gevolgen voor bijna alle voorzieningen. Als er geen woningen worden toegevoegd, zullen de meeste voorzieningen op termijn verdwijnen.

Jongeren trekken noodgedwongen weg uit hun geboortedorp en krijgen maar mondjesmaat de kans om terug te keren.
Nu is het vrijwel niet mogelijk om in Hei- en Boeicop een huis te kopen of te huren. Hierdoor blijven kinderen thuis wonen of komen ze na studie elders niet terug naar het dorp.

In de Uitvoeringsnotie woningbouw 2022-2025 is aangegeven dat in principe voor Hei- en Boeicop een uitbreiding van circa 50 woningen (zo nodig in het buitengebied, via de vitaliteitsregeling provincie) gewenst is. Voor nieuwe woningen is levensloopbestendigheid altijd van belang om in de toekomst verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten. Experimenteerruimte voor nieuwe woonvormen is wenselijk die aansluit op de behoefte in de betreffende kern. Hei- en Boeicop is een van de kernen waar de kritische grens voor het behouden van basisonderwijs in de kern voor de komende 10 jaar wordt bereikt. Het langjarig kunnen bieden van basisonderwijs hangt af van voldoende leerlingen om een basisschool in stand te houden op een redelijke afstand. De aanwezigheid van (basis)onderwijsvoorzieningen is van groot belang voor jonge gezinnen en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een passende woning.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma voor de kern is het daarom van belang om niet alleen in te zetten op woningen voor senioren, maar ook op woningen waarmee meer gezinnen kunnen worden behouden of aangetrokken, zodat er meer kinderen in de kern kunnen wonen.

Snelheid is van belang omdat de leerlingaantallen op de basisschool teruglopen, zoals blijkt uit het gesprek met de schooldirecteur. Het belangrijkste is dat op korte termijn woningen worden toegevoegd door nieuwbouw, transformatie of

door woningsplitsing. Hiermee kan de bevolkingssamenstelling in positieve zin worden beïnvloed.

In Hei- en Boeicop wordt daarom ingezet op meerdere sporen:

- *Bouwen* voor *starters:* Koopwoningen bouwen voor starters en jonge gezinnen. In agrarische gemeenschappen is kopen of zelfbouw veel gebruikelijker dan huren. Fien Wonen heeft overigens aangegeven ook een aantal eengezinswoningen te willen realiseren. Er wordt vooral ingezet op rijwoningen, al dan niet in collectief particulier opdrachtgeverschap-constructies (CPO), omdat deze relatief betaalbaar zijn.

- *Behoud en verduurzamen huurvoorraad:* Ook in Hei- en Boeicop speelt het behoud en het verduurzamen van de bestaande huurwoningen, zodat deze aan blijft sluiten bij de huidige en toekomstige woonwensen. Dit leidt niet tot meer woningen, maar zou er wel aan moeten bijdragen dat iedereen in Hei- en Boeicop zou moeten kunnen wonen, ook als je als startend gezin geen mogelijkheid hebt om te kopen. Fien Wonen geeft aan actief bezig te zijn met het verduurzamen van haar woningvoorraad, zo zijn er op veel woningen al zonnepanelen geplaatst.

- *Bouwen voor doorstromers:* Het is mogelijk om op beperkte schaal te bouwen voor de doorstroming, zodat aan de onderkant van de markt woningen vrij komen voor starters.

- *Bouwen voor senioren:* Woningbouw voor senioren heeft beleidsmatig veel aandacht, maar ligt in kleine kernen als Hei- en Boeicop vaak wat minder voor de hand. Dorpsbewoners hebben vaak een sterke binding met hun (eigen) woning en directe woonomgeving en zorgen goed voor elkaar. Ruimtelijk bezien zijn appartementen ook alleen inpasbaar als deze heel kleinschalig van opzet zijn. Maar als bouw van seniorenwoningen voor doorstroming kan zorgen, dan is die keuze wel heel waardevol. Voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen zijn woonzorginitiatieven de oplossing. In Hei- en Boeicop is een dergelijk voorziening al beschikbaar.

- *Beter benutten bestaande bebouwing:* In Hei- en Boeicop staat een aantal grote woningen en boerderijen. Hier is woningsplitsing een mogelijkheid, zodat meergezinnenwoningen ontstaan. Bij woningsplitsing is voorwaarde dat minimaal 1 woning geschikt moet blijven voor een gezin.

Om de lokale vitaliteit te behouden, gaat het woningbouwprogramma uit van 50 nieuwe woningen in de komende 10 jaar. Om de voorzieningen voor langere tijd in stand te houden en pieken te voorkomen, worden deze gefaseerd op de markt gebracht (5 tot 10 per jaar).
Omdat inbreiding (bouwen binnen bestaand dorpsgebied zoals aangegeven in figuur 23) maar heel beperkt mogelijk is, wordt ingezet op kleinschalige uitbreidingen in de kernrandzone (in figuur 24 aangegeven met het raster), die in te passen zijn in het landschap en passen bij het agrarische landelijke karakter van het dorp. Gewenste toevoegingen door woningsplitsing of wonen in de tweede lijn, kunnen een extra plus opleveren bovenop het woningbouwprogramma.
De gemeente wil dit onder voorwaarden toestaan, maar heeft hierin geen actieve sturingsmogelijkheden. Het zal gaan om incidentele toevoegingen door particuliere initiatiefnemers.

Wat nemen we vanuit het beleid en de behoefte aan woningbouw mee voor de dorpswoonvisie?
Vanuit het beleid van de gemeente en provincie en de woonbehoefte zijn de volgende zaken van belang voor het maken van de dorpswoonvisie:

- De cultuurhistorische waarden bevinden zich met name ten noorden van de Hei en Boeicopseweg. Dit koesteren we.
- In Hei- en Boeicop is de woningbouwbehoefte vastgesteld op 50 woningen. Hierbij is het belangrijk dat gebouwd wordt voor jonge gezinnen, zodat de voorzieningen in het dorp behouden kunnen worden.

- Om de betaalbaarheid van de woningen te waarborgen is het verstandig om te kiezen voor één locatie.
- Beschermen van het landschap rondom het dorp is vanuit gemeentelijk en provinciaal niveau belangrijk. We bouwen daarom binnen het bestaand dorpsgebied en kernrandzone.
- Om de vitaliteit van de kernen te waarborgen is vanuit de provincie woningbouw van 50 woningen toegestaan.

4. TOEKOMSTSCENARIO'S

De dorpswoonvisie gaat over de toekomst van Hei- en Boeicop. Hoe de toekomst er precies uitziet weten we niet. Maar we weten wel hoe we willen dat het toekomst eruit ziet. Toekomstscenario's helpen ons om richting te geven aan die (onbepaalde) toekomst. Ze laten zien wat er gebeurt met de ontwikkeling van het dorp als we bepaalde keuzes maken. Op die manier kunnen we kijken welke keuzes of ontwikkelrichtingen we wel of niet bij het dorp vinden passen.

Voor de dorpswoonvisie zijn drie toekomstscenario's (ofwel ontwikkelperspectieven) opgesteld. Deze zijn ontstaan op basis van de gesprekken die met het dorp zijn gevoerd, het beleid en analyse van het dorp en het landschap. De toekomstscenario's helpen ons om te praten over de toekomst. We kiezen niet één van de toekomstscenario's, maar gebruiken het gesprek hierover om tot één dorpswoonvisie te komen. De toekomstscenario's worden hieronder toegelicht. Daarna wordt beschreven wat inwoners van het dorp vonden van de scenario's.

4.1 Dorp en landschap verweven

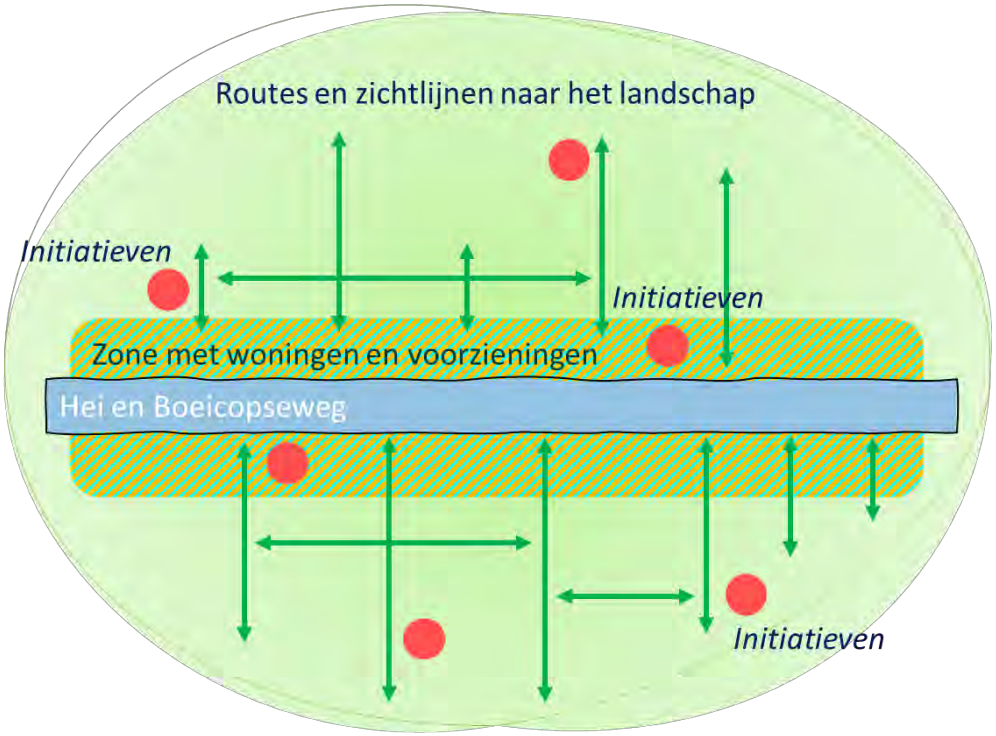
Rondom Hei- en Boeicop ligt een weids gebied met sloten en platteland. Dit landschap met rechte watergangen met daartussen stukken land noemen we een slagenlandschap. Het is ontstaan toen boeren zich in de omgeving gingen vestigen. De omgeving rondom Hei- en Boeicop is een veenweidegebied, wat betekent dat de grond erg nat is en niet altijd goed geschikt voor landbouw en veeteelt. De boeren gingen daarom sloten graven. Hierdoor stroomde het water de sloten in en bleef het land tussen de sloten droog en geschikt om te gebruiken. Langs de Hei- en Boeicopseweg werden terpen aangelegd waarop boerderijen werden gebouwd. Deze hadden een sterke verbinding met het landschap eromheen omdat de gronden achter de boerderijen onderdeel waren van de percelen.

Dit slagenlandschap en de lintbebouwing laten veel zien over de historie van het dorp. Deze landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken vormen de basis van het scenario 'Dorp en landschap verweven'. De bijzondere relatie tussen het dorp en het landschap eromheen willen we versterken. Hiervoor laten we ons inspireren door hoe het dorp is ontstaan. Stapsgewijs gingen steeds meer mensen aan het lint wonen en ontstond het dorp zoals we dat nu kennen. Deze organische ontwikkeling, waarin we uitgaan van kleinschalige initiatieven vanuit de samenleving, willen we stimuleren.

Wat vindt het dorp belangrijk en wat lezen we terug in beleid?
Tijdens de gesprekken met het dorp werd aangegeven dat het groene karakter van het dorp en de relatie met het landschap een belangrijke kwaliteit is van Hei- en Boeicop. Ook in het beleid lezen we dit terug. Als gemeente stellen we dat de linten belangrijke identiteitsdragers zijn (Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040). Hei- en Boeicop is onderdeel van cultuurhistorische waardevol landschap agrarische cultuurlandschap. Het is belangrijk om rekening te houden met de waarden van deze cultuurhistorische hoofdstructuur waarbij bescherming en benutting het uitgangspunt zijn (Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht). De voorkeur gaat uit naar kleinschalige ontwikkelingen die gekoppeld worden aan de linten en hiermee de cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken versterken (Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040).

Wat betekent dit scenario voor toekomstige ontwikkelingen?

- Het slagenlandschap is de drager van het landschap en het lint is een verbijzondering daarin. Beide zijn leidend in hoe het dorp zich ontwikkeld.
- Ontwikkelingen zorgen voor een sterke verbinding tussen lint en landschap, bijvoorbeeld door zichtlijnen en paden.
- Kleinschalige ontwikkelingen zijn zowel toegestaan in het lint als in het landschap. Zo vormen het lint en het landschap samen een geheel. Het type ontwikkeling moet hierbij passend zijn bij de locatie.
- De voorkeur gaat uit naar organische ontwikkeling met weinig sturing op het initiatief vanuit de gemeente. Ideeën en initiatieven komen vanuit de samenleving. De gemeente stelt wel kaders om ambities te bereiken.



Duurzame en individuele energieopwekking aan huis

Kleinschalige ontwikkelingen in het dorp

Recreatie in het landschap

Recreatie in het landschap

Looproutes door het landschap

Linksboven een schets van de manier waarop het dorp zich ruimtelijk ontwikkeld bij het scenario ‘Dorp en landschap verweven’. Langs de hele lengt van het lint zijn ontwikkelingen mogelijk en in het landschap zijn passende initiatieven toegestaan. Leidend is het behouden en versterken van het landschap. De foto’s laten bijpassende sfeerbeelden zien.

4.2 Dorp met één kern

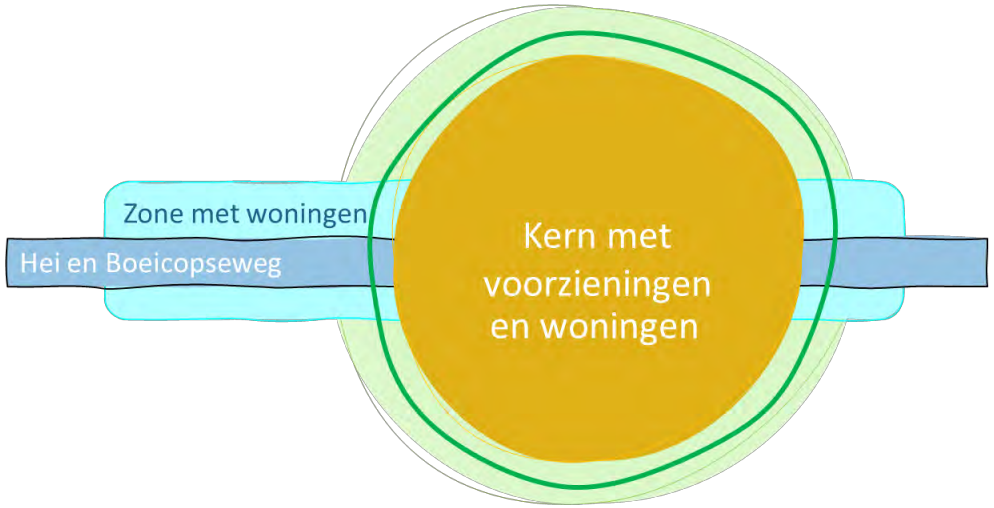
Hei- en Boeicop is een verbonden dorp met een actief verenigingsleven. Het is een dorp waar mensen elkaar kennen en klaar staan voor elkaar. Deze verbondenheid is kenmerkend voor het dorp en is een belangrijke kwaliteit die ervoor zorgt dat het fijn leven is in Hei- en Boeicop. Dit mooie karakter willen we behouden en beschermen door actief in te zetten op de vitaliteit van het dorp. Belangrijk voor de vitaliteit zijn de functies en voorzieningen, zoals de school, de voetbalclub en het eetcafé. Door een variantie aan functies voorkomen we dat het dorp een 'slaapdorp' wordt waar alleen gewoond wordt en weinig te beleven is. Door functies te clusteren is de kans dat ze economisch rendabel blijven groter. Dat kan bijvoorbeeld door verschillende functies samen te brengen in één gebouw waardoor ze kosten kunnen delen. In het scenario 'Dorp met één kern' brengen we functies samen waardoor ze van elkaar kunnen profiteren.

Naast voldoende functies is het voor een vitaal dorp belangrijk dat er voldoende en diverse inwoners wonen. Daarmee bedoelen we dat er mensen moeten wonen in diverse leeftijdscategorieën. Als één groep, bijvoorbeeld senioren, oververtegenwoordigd is in het dorp lopen we het risico dat bepaalde functies uit het dorp verdwijnen, zoals de school omdat er niet voldoende kinderen wonen. Voor 'Dorp met één kern' is het daarom van belang dat er een balans is in het dorp en voldoende woningen en voorzieningen zijn voor alle groepen, zowel kinderen, jongeren, volwassenen, alleenstaanden, gezinnen en senioren.

Wat vindt het dorp belangrijk en wat lezen we terug in beleid?
Als gemeente vinden we het belangrijk dat onze kernen vitaal blijven. Dat doen we onder andere door in te zetten op sterke lokale initiatieven die de bestaande (woon)voorraad aanvullen (woonvisie Vijfheerenlanden). Als er veel eengezinswoningen zijn gaat de voorkeur uit naar meer woningen voor senioren zodat er voldoende woningen zijn voor mensen in verschillende (levens-)fases. Ook de provincie draagt deze ambitie en ziet woningbouw voor specifieke doelgroepen als middel om de vitaliteit van kernen te behouden en versterken (omgevingsvisie provincie Utrecht). Vanuit het dorp klinken dezelfde geluiden en wordt woningbouw gezien als een belangrijke impuls voor de vitaliteit van het dorp. Voor de leefbaarheid is het daarnaast belangrijk dat bestaande voorzieningen blijven bestaan. Hier worden kansen gezien voor het aantrekkelijk en geschikt maken van voorzieningen voor verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld door de bieb in school toegankelijk te maken voor het dorp zodat ook andere dorpsbewoners hier gebruik van kunnen maken.

Wat betekent dit scenario voor toekomstige ontwikkelingen?

- Als gemeente sturen we actief op ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp.
- Voorzieningen bevinden zich in de kern; als voorzieningen erbuiten liggen, dan is het streven dat ze (op termijn, bij een kans) naar de kern verhuizen.
- Toekomstige woningbouw komt zoveel mogelijk in de kern, zodat voorzieningen op loopafstand zijn en mensen elkaar makkelijk ontmoeten.
- Landschap rondom de kern wordt toegankelijk gemaakt en (beperkt) opengestellen voor initiatieven.
- Er is sterke sturing vanuit de gemeente op locaties van ontwikkelingen.



Projectmatige dorpsuitbreiding met meerdere woningen op één locatie

Duurzame, collectieve energieopwekking voor het hele dorp

Linksboven een schets van de manier waarop het dorp zich ruimtelijk ontwikkeld bij het scenario ‘Dorp met één kern’. Ontwikkelingen worden gecentreerd rondom één kern. Alle voorzieningen bevinden zich in die kern. Hierbuiten, langs het lint, worden alleen woningen toegestaan. Het landschap rondom de kern is toegankelijk, maar de rest laten we met rust. De foto’s laten bijpassende sfeerbeelden zien.

Kleine functies die samen één gebouw delen

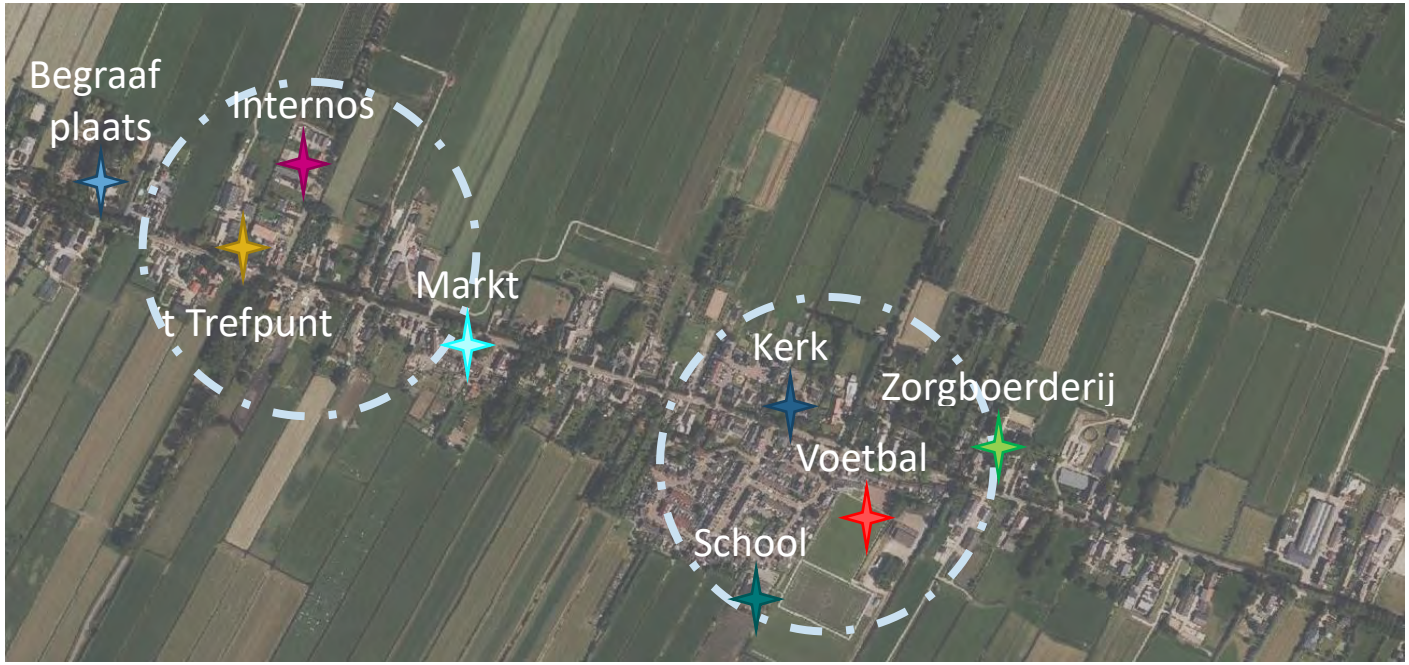
Multifunctionele accommodatie waar meerdere dorpsfuncties samenkomen

4.3 Dorp met meerdere kernen

Hei- en Boeicop is een lintdorp, ontstaan langs de Hei- en Boeicopseweg. Hierdoor is een langgerekt dorp gevormd. Verspreidt langs dit lint liggen woningen en voorzieningen. De kerk is een centraal punt in het dorp. Hieromheen zijn voorzieningen, zoals de school, ontstaan. Aan de westelijke kant van het dorp kruizen de Nieuweweg en Huibertweg de Hei- en Boeicopseweg. Hierdoor ontstond hier een kruising waar meerdere verkeersstromen samenkomen en werd dit een aantrekkelijke plek voor voorzieningen, zoals het eetcafé. Kijkend naar de structuur van het dorp zijn globaal al meerdere kernen te zien, met een westelijke kern rondom de kruising van de drie wegen en een oostelijke kern rondom de kerk. In het scenario 'Dorp met meerdere kernen' borduren we voort op deze huidige structuur van het dorp.

In dit toekomstscenario heeft elke kern een eigen kwaliteit met bijpassende functies en voorzieningen. Dit is belangrijk, want voor de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp is het van belang dat functies en voorzieningen kunnen blijven bestaan. Beide kernen moeten elkaar aanvullen en niet concurrerend zijn. Ze zijn complementair.

Tussen de kernen moet de infrastructuur (autowegen, fietspaden, voetpaden) optimaal zijn, zodat mensen veilig en makkelijk van de ene naar de andere kern kunnen.

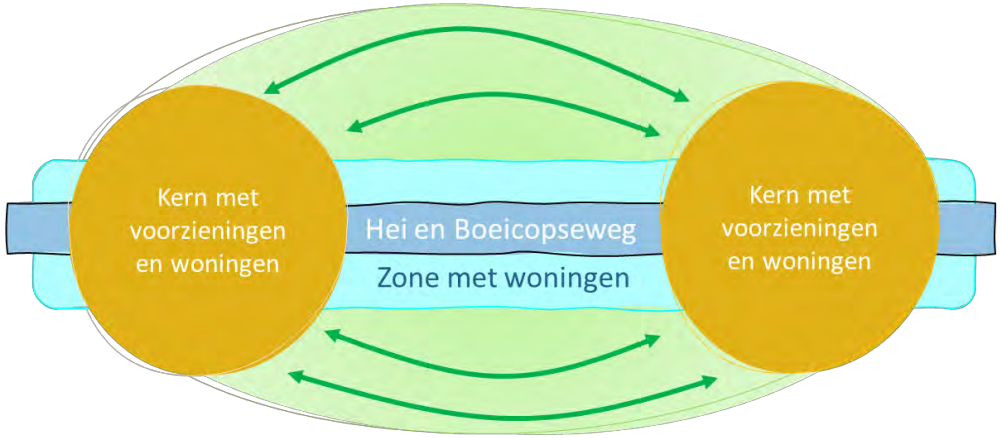


Figuur 26: Luchtfoto van Hei- en Boeicop met de huidige voorzieningen

Wat vindt het dorp belangrijk en wat lezen we terug in beleid?
Uit de gesprekken met het dorp kwam naar voren dat er op het gebied van verkeer sprake is van knelpunten. Er is overlast door sluipverkeer, hard rijdende auto's en vrachtwagens en op sommige plekken ontbreekt goede markering op de wegen of zijn er geen voetpaden. Het dorp moet veiliger worden gemaakt voor langzaam verkeer, zoals voetgangers of fietsers.
Door in te zetten op de eigen kwaliteiten van elke kern en te zorgen voor complementaire functies ondersteunen we het behoud van functies. Dat draagt bij aan de vitaliteit van het dorp, iets wat ondersteund wordt in het gemeentelijk en provinciaal beleid (woonvisie Vijfheerenlanden, omgevingsvisie provincie Utrecht).

Wat betekent dit scenario voor toekomstige ontwikkelingen?

- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de kwaliteit van de kern en dit versterken.
- Het landschap rondom de kernen wordt opengesteld voor initiatieven en de rest van het landschap laten we met rust.
- De infrastructuur wordt verbeterd, zowel in het dorp als in het landschap.



Linksonder een schets van de manier waarop het dorp zich ruimtelijk ontwikkeld bij het scenario 'Dorp met meerdere kernen'. In het dorp zijn meerdere kernen aangewezen waar ontwikkelingen kunnen ontstaan. In de kernen zijn de voorzieningen geconcentreerd en staan we meervoudige (meer dan 1) woningbouw toe. Hierbuiten en tussen kernen, langs het lint, worden alleen woningen toegestaan. Het landschap tussen de kernen is toegankelijk, maar de rest laten we met rust. De foto's laten bijpassende sfeerbeelden zien.

Functies die bij elkaar passen samen plaatsen, zoals woningen voor gezinnen bij de basisschool

Recreatieve routes in het landschap

Functies die bij elkaar passen samen plaatsen, zoals voorzieningen voor senioren dichtbij woningen voor senioren

Optimale infrastructuur in het dorp

4.4 Wat vindt het dorp hiervan?

Op donderdag 20 oktober 2022 hebben we met het dorp het gesprek gevoerd over de toekomstscenario's. Deze bijeenkomst vormde het vervolg op de eerste bijeenkomst waarin we samen met het dorp nadachten over de toekomst van Hei- en Boeicop. Tijdens deze tweede bijeenkomst zochten we antwoorden op de vraag: hoe komen we tot die toekomst en welke keuzes horen hierbij? Dit werd gedaan aan de hand van de drie toekomstscenario's. Hieronder leest u wat inwoners van het dorp hiervan vonden.

Dorp en landschap verweven

Bewoners uiten zich positief over de verspreiding van kleinschalige ontwikkelingen door het dorp heen. Ze zien kansen om huidige kavels te herontwikkelen tot bijvoorbeeld meer woningen. Wel vrezen sommigen dat het een rommeltje kan worden. De routes in het landschap worden als prettig ervaren, omdat er meer mogelijkheden ontstaan voor wandelingen en mensen meer kunnen genieten van het groen, maar sommigen hadden twijfels over de haalbaarheid omdat het een uitdaging kan zijn om wandelpaden aan te leggen over verschillende percelen.

Sommigen zijn positief over deze manier van ontwikkelen, waarbij wordt uitgegaan van initiatieven vanuit de samenleving en kleinschaligheid, omdat ze stellen dat hierdoor sneller gebouwd kan worden en het bij ontwikkelingen positief is als wordt uitgegaan van vrijwilligheid. Aan de andere kant geven sommige mensen aan dat deze aanpak niet concreet genoeg is, te veel afhangt van toevalligheden en juist initiatieven vanuit de samenleving te veel afhankelijkheid creëren voor ontwikkelingen. Bij dit perspectief is twijfel over de haalbaarheid en met name of dit perspectief wel genoeg zekerheid geeft over voldoende woningbouw.

***Positief**: kleinschalige ontwikkelingen waardoor door het hele dorp gebouwd kan worden en het behoud van het groene en open karakter van het dorp.*
***Aandachtspunt**: is deze aanpak haalbaar en levert dit voldoende woningen op?*

Dorp met één kern
Inwoners geven aan het dorp nu al op deze manier te ervaren. Echter ontstonden tijdens de bijeenkomst meerdere gesprekken over waar de kern begint en eindigt en welke voorzieningen wel of niet binnen liggen. Mensen waren positief over het feit dat op één centraal punt wordt gebouwd, omdat ze kansen zien voor meer woningen. Daarbij vinden ze het belangrijk dat gevarieerd wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen. Mensen geven aan dat het goed is om op één plek te bouwen, zodat de rest van het lint behouden kan blijven. Qua voorzieningen zien ze kansen in het bundelen van voorzieningen bij elkaar, bijvoorbeeld in één centraal complex.

Het feit dat voorzieningen centraal in één kern liggen werd door sommigen als minder positief ervaren. Doordat de focus op de kern ligt, kan dit in de rest van het dorp leiden tot minder mogelijkheden. Daarnaast werden belemmeringen ervaren als het gaat om het verplaatsen van voorzieningen naar de kern. Ook als het gaat om het vinden van geschikte grond werden er bij sommige inwoners belemmeringen ervaren. Hiervoor zou meer grond opgekocht moeten worden, wat kan leiden tot tegenwerking.

***Positief**: centraal bouwen voor verschillende doelgroepen en mogelijkheden voor het bundelen van voorzieningen waardoor overlevingskansen toenemen.*
***Aandachtspunt**: verplaatsen van voorzieningen en beschikbaarheid van voldoende grond.*

Dorp met meerdere kernen
Het feit dat dit perspectief voortborduurt op de bestaande opbouw van het dorp werd door meerdere inwoners als positief ervaren. Ze ervaren dit als kansrijk voor ontwikkelingen, omdat dit de beste mogelijkheden biedt om te bouwen doordat wellicht een groter gebied aanwezen kan worden als mogelijke ontwikkellocaties. Het behouden van bestaande voorzieningen wordt als positief ervaren.

Daarnaast is verkeersveiligheid een punt wat meerdere bewoners aangeven als positief in dit perspectief. Met name het feit dat tussen de kernen wordt ingezet op veilige verkeersverbindingen voor voetgangers en fietsers is belangrijk. Daarnaast wordt ook genoemd dat verbindingen in het landschap prettig zijn voor een wandeling.

Inwoners geven aan door de schaal van het dorp niet te ervaren dat nu twee kernen zijn. Het inspelen op twee kernen met elk een eigen identiteit wordt niet als toegevoegde waarde gezien.

***Positief**: meer ruimte voor ontwikkelingen omdat in het dorp twee kernen zijn.*
***Aandachtspunt**: het dorp wordt als één geheel gezien en het is niet nodig om te focussen op de kwaliteit of identiteit per kern.*

Wat nemen we vanuit de toekomstscenario's en de gesprekken met het dorp mee voor de dorpswoonvisie?
Het fundament van een leefbaar dorp zijn voldoende inwoners. Dit zorgt voor een toereikend bereik zodat de huidige voorzieningen in het dorp in stand kunnen worden gehouden. De voorzieningen spelen weer een belangrijke rol in het sociale weefsel van het dorp. Het zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten en waar het dorp karakter krijgt. Alles staat of valt dus bij voldoende inwoners en voldoende huizen voor hen om in te wonen. Hierop aansluitend zijn de sporen waarop we gaan inzetten:

- Voldoende ruimte voor woningbouw waarbij de voorkeur uitgaat naar een concentratie van woningbouw voor doelgroepen die de huidige functies ondersteunen.
- Inzetten op het behouden van de huidige voorzieningen.
- Aandacht voor goede en veilige bereikbaarheid.
- Inwoners benadrukken de noodzaak voor meerdere mogelijkheden voor woningbouw zodat de slagingskansen voor aankomende woningen toenemen.

5. DORPSWOONVISIE

Een toekomstbestendige dorpswoonvisie is gebouwd op de kwaliteiten die aanwezig zijn en houdt rekening met ontwikkelingen, zowel in het dorp als van buitenaf. De kwaliteiten en mooie eigenschappen maken Hei- en Boeicop uniek en willen we behouden en beschermen. Maar om dit te kunnen moeten we kijken naar toekomstige ontwikkelingen die op het dorp afkomen en nadenken hoe we hiermee om willen gaan om een stabiele toekomst voor Hei- en Boeicop te kunnen waarborgen.

Hei- en Boeicop wordt gekenmerkt door de samenhorigheid die bewoners ervaren. Ze voelen zich er thuis. Het dorp is verbonden met de geschiedenis van meerdere generaties van gezinnen. Maar ook nieuwkomers voelen zich welkom. Mensen staan voor elkaar klaar en dragen graag hun steentje bij om het dorp vitaal en hartelijk te houden.

Hei- en Boeicop ligt midden in één van de grootste aaneengesloten veengebieden van Nederland. De schaal en structuur van het dorp zorgt ervoor dat dorp en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dit is een belangrijke kwaliteit die bijdraagt aan het karakter van het dorp.

5.1 Van scenario's naar dorpswoonvisie

Uit de ruimtelijke en functionele analyse, de beleidsanalyse en vervolgens de bespreking en nadere analyses van de scenario's komt een duidelijk beeld naar voren van de gewenste toekomst van het dorp. De belangrijkste elementen en uitgangspunten daarbij zijn:

- Voldoende ruimte maken voor de benodigde en beleidsmatig haalbare woningbouw (een nieuwe locatie voor 50 woningen), primair gericht op behoud van jongeren en gezinnen in en voor het dorp.
- Woningen voor ouderen realiseren, vooral als deze leiden tot vrijkomende huizen voor gezinnen.
- Behoud van voorzieningen door koppeling en intensivering van gebruiksmogelijkheden daarvan; de uitbreiding van voorzieningen wordt weinig kansrijk geacht.
- Voorkeur voor concentratie van ontwikkelingen op één of enkele locaties, inclusief actieve sturing op aanpak en realisering vanuit gemeente.
- Aandacht voor goede en veilige bereikbaarheid, zowel via bestaande wegen als door uitbreiding daarvan in het omringende landschap.

Uitgaande hiervan is een ruimtelijk toekomstmodel voor Hei- en Boeicop gemaakt, de dorpswoonvisie, die als kaart weergegeven staat op pagina 50 en 51 en hieronder kort wordt toegelicht.

Het huidige Hei- en Boeicop is uitgangspunt en vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van de dorp. Aansluitend op de beleidsmatige context (provinciaal beleid over kernrandzone) worden nieuwe ontwikkelingen geconcentreerd in het centrale deel (de kern) van het dorp (binnen de bebouwde kom). Hier liggen ook diverse voorzieningen én locaties die al langer in beeld zijn voor woningbouw. Uitgaande van behoud van (cultuur) historische en landschappelijke kwaliteiten en aanwezige ruimtelijke mogelijkheden, wordt projectmatige woningbouw aan de zuidzijde van het lint gerealiseerd.

Keuze en inpassing woningbouwlocatie(s)

Uit de beleidsmatige analyse én vanuit de dorpsbewoners komt een noodzakelijke behoefte om de komende jaren woningen te realiseren. De dorpswoonvisie geeft het ruimtelijke kader waarbinnen de komende jaren gebouwd kan worden. Beleidsmatig wordt uitgegaan van circa 50 woningen in de komend 10 jaar. Daarbij zal de nadruk moeten liggen op (betaalbare) woningen voor vooral (jonge) gezinnen. Een dergelijk aantal woningen en de daarbij passende bouwwijze (veelal rijenhuizen) is niet zomaar inpasbaar in de cultuurhistorische omgeving. Daarbij

komt dat juist vanwege betaalbaarheid de keuze voor concentratie op één of twee locaties de voorkeur heeft.
Uit de ruimtelijke en cultuurhistorische analyse van het dorp en omgeving is naar voren gekomen dat de noordzijde van het lint nog de meeste oorspronkelijke kwaliteiten van het oorspronkelijk dorp bevat. Hier staat een groot deel van de waardevolle bebouwing, ligt een karakteristieke watergang en zijn waardevolle groenelementen aanwezig, ook buiten de woonpercelen.

Aan de zuidzijde van het lint is de afgelopen decennia veel veranderd. Deels direct aan het lint, maar ook daarachter. Hierdoor wordt het beeld zowel vanaf het lint als vanuit de polder aan deze zijde sterk bepaald door recentere bebouwing. De afwijkende schaal, oriëntatie en verschijningsvorm van deze bebouwing contrasteert met de oorspronkelijke bebouwing en verkaveling die deels nog wel aanwezig is. Dit geldt ook voor het sportterrein dat weliswaar een groene uitstraling heeft, maar toch duidelijk afwijkend is van de agrarische polder.

Terwijl bij de oorspronkelijke bebouwing veelal sprake is van een geleidelijke overgang tussen lint en polder is deze bij de nieuwe ontwikkelingen veelal veel harder en deels ook van mindere kwaliteit. Natuurlijk ligt de oorzaak hiervan in de meer projectmatige aanleg, maar deels lijkt juist ook de aandacht voor die overgang (ook met het lint) niet altijd veel aandacht te hebben gehad.

Vanuit provinciaal beleid is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kenrandzone een voorwaarde voor het mogen uitbreiden met 50 woningen. Met de realisering van nieuwe woningbouw aan de zuidzijde van het dorp kan niet alleen de benodigde woningbouw gerealiseerd worden, maar kan ook deze kwaliteitssprong in de overgang naar de open polder worden gemaakt. Dit geldt zowel voor het gebied direct achter de Van Zuilenstraat als voor de locatie van de huidige sportvelden. Daarbij zal door (projectmatige) toevoegingen aan de zuidzijde het dorpsgezicht vanuit de omringende polder veel minder wijzigen dan wanneer gekozen wordt voor woningbouw ten noorden van het lint.

Door de nieuwe woningbouw goed aan te sluiten op het lint en juist ook te richten op de open polder kan de van oorsprong zo vanzelfsprekende relatie tussen dorp en polder weer worden hersteld en versterkt. Toevoeging van openbare ruimte, juist op de (nieuwe) rand van dorp en polder, is daarbij essentieel.

Woningbouw ter plaatse van de sportvelden is alleen mogelijk als verplaatsing van een deel van de velden in oostelijke of zuidelijke richting kan worden gerealiseerd. Ruimtelijk bezien lijkt een oostelijke uitbreiding de beste kansen te bieden, vanwege de geconcentreerde vorm en uitgaande van een nieuwe centrale locatie voor het verenigingsgebouw. Gesprekken met eigenaren van de benodigde percelen zijn daarbij natuurlijk (mede) bepalend.

De landschappelijke effecten van een dergelijke verplaatsing kunnen beperkt zijn, zeker als een goede overgang naar de open polder wordt gerealiseerd. Vanuit de openheid daarvan is het ook niet noodzakelijk om de velden geheel af te zomen met opgaande beplanting, maar wordt juist een meer gevarieerde rand met natuur- en recreatieve waarden geadviseerd.

Basis voor een vitaal, veerkrachtig en aantrekkelijk Hei- en Boeicop is de realisering van woningbouw. De keuze voor de locatie op een deel van de sportvelden is een logisch gevolg van diverse uitkomsten van beleidsmatige, ruimtelijke en functionele analyses en van gesprekken met bewoners en andere partijen. In paragraaf 5.2 wordt deze locatie en de locatie achter de Van Zuilenstraat (waarover gaande het proces afspreken zijn gemaakt) nader toegelicht.

Voorzieningen
Bij een vitaal dorp hoort een basispakket aan voorzieningen. In Hei- en Boeicop is die basis nog wel aanwezig, maar staat deze ook onder druk. Niet alle huidige voorzieningen liggen in de kern. Opvallend is dat de provinciale kaart de omgeving waar de Hei en Boeicopseweg kruist met de Nieuweweg niet beschouwd als onderdeel van het kerngebied, terwijl hier juist een concentratie aan bebouwing is en ook het eetcafé en meer noordelijk langs de Nieuweweg het dorpshuis staan.

Verplaatsing van het dorpshuis naar een ruimte binnen de kern is op termijn overigens denkbaar. Een locatie binnen of nabij de nieuwe woonlocatie ligt dan voor de hand. Het eetcafé ligt echter strategisch op de kruising, ook in relatie tot recreatieve routes.

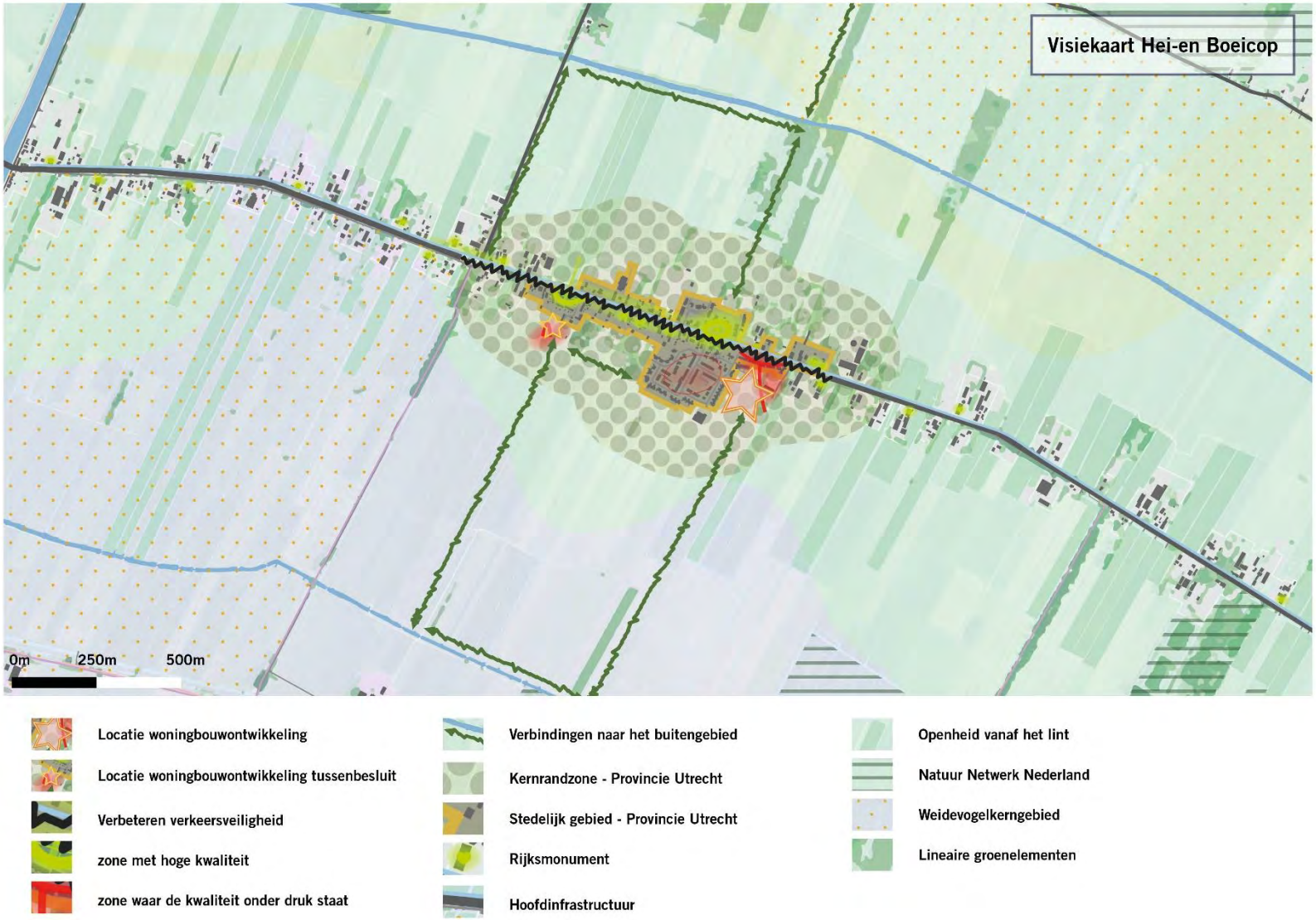
De school wil graag een bredere rol vervullen voor het dorp. Door de locatie van de sportvelden deels te herontwikkelen naar woningbouw kan het gebouw ook zichtbaarder en beter bereikbaar worden. Zo wordt de school die vroeger centraal aan het lint lag ook weer meer onderdeel van het dorp.

Binnen de kern is zowel een woonzorgcentrum als een zorgboerderij aanwezig. Wellicht dat bij één van beiden een combinatie met een basisvoorziening eerstelijnszorg mogelijk is. Dit zou een belangrijke meerwaarde hebben voor het dorp.

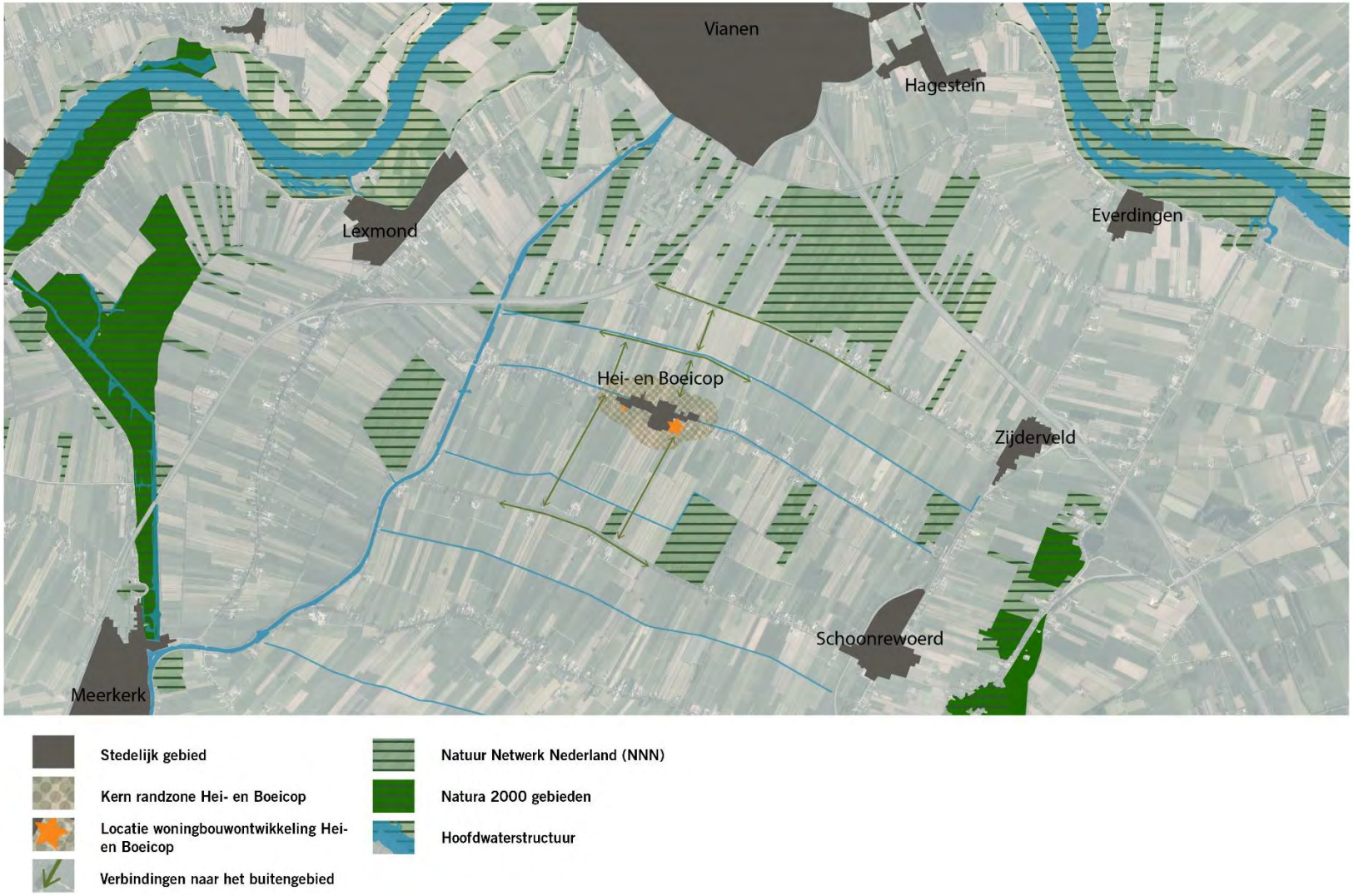
Verkeer en routes

Belangrijk is dat de Hei en Boeicopseweg binnen de kern (nog) meer dan nu ingericht wordt voor langzaam verkeer. Op die wijze worden verschillende bestaande en nieuwe ontwikkeling optimaal met elkaar verbonden en kunnen jong en oud op een veilige manier voorzieningen bereiken. Natuurlijk vraagt dit iets van het doorgaand verkeer, met bijzondere aandacht voor het grote landbouwverkeer, maar het belang van “verbinding” en veiligheid is groot.

Hei- en Boeicop ligt middenin een bijzonder cultuurlandschap, gevormd door het agrarisch gebruik, maar ook verrijkt met natuur, bijvoorbeeld langs watergang de Huibert, aan de noordzijde Polder Bolgerijen en ten westen van het Kanaal het Reservaat Scharperswijk. Vanuit het dorp, in combinatie met nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe routes door het omringende landschap worden gerealiseerd. Natuurlijk vraagt dat om medewerking van diverse eigenaren, maar de visiekaart maakt duidelijk dat er diverse opties zijn voor kleinere en grotere rondjes rond de kern. Via die paadjes kunnen diverse kleinere natuur- en groenelementen en weteringen worden bereikt.



Figuur 27: Visiekaart Hei- en Boeicop, ingezoomd op het dorp



Figuur 28: Visiekaart Hei- en Boeicop in relatie tot het omliggende gebied

5.2 Ontwikkellocaties voor woningbouw

Het opstellen van de dorpswoonvisie voor Hei- en Boeicop heeft geresulteerd in twee locaties voor (projectmatige) woningbouw. Voor de ontwikkeling van één daarvan is al een (tussen)besluit genomen. Onderstand wordt eerst ingegaan op deze twee locaties en vervolgens, aanvullend hierop, op mogelijkheden op bestaande kavels in het lint.

A - Achter de Van Zuilenstraat

Achter de Van Zuilenstraat ligt een wat rommelig ogend gebiedje met volkstuinen, een aantal garageboxen en parkeergelegenheid. Deze locatie en enkele agrarische percelen ten westen ervan zijn al geruime tijd in beeld voor een mogelijke woningbouwontwikkeling.
Voor deze locatie is vooruitlopend op vaststelling van deze dorpswoonvisie een tussenbesluit genomen dat voorziet in realisering van circa 12 woningen. Bepalend voor het (beperkte) aantal woningen is de huidige ontsluiting tussen de bestaande woningen.
Ruimtelijk bezien zou een grotere ontwikkeling wellicht ook mogelijk kunnen zijn, maar daar wordt in deze dorpswoonvisie niet voor gekozen om reden van meerdere uitdagingen, zoals het maken van een meer volwaardige auto-ontsluiting, afstemming met naastgelegen bedrijvigheid in verband met milieucontouren én de inpassing in het kleinschalige landschap.

Voor deze locatie zijn uitgangspunten geformuleerd en besproken met bewoners. In bijlage 3 zijn de eerste gedachten hierover opgenomen.

B - Omgeving sportvelden

Door gedeeltelijk verplaatsing van de sportvelden en accommodatie ontstaan goede mogelijkheden voor woningbouw dichtbij diverse voorzieningen en goed te ontsluiten vanaf het lint. Daarnaast kunnen ook goede voet- of fietsverbindingen met het naastgelegen woongebied en de school worden gemaakt.

De al aanwezige ruimtelijke structuur maakt het inpassen van het benodigde woningbouwprogramma, met nadruk op rijenwoningen, goed mogelijk. Een blokvormige opzet, gekoppeld aan de al aanwezige ruimtelijke structuur past hier uitstekend. Zo wordt het gebied onderdeel van het dorp en kunnen ook zichtlijnen van en naar de omgeving worden gemaakt.
De benodigde parkeerruimte kan deels gevonden worden in het overgangsgebied naar de sportvelden, waar ook enig dubbelgebruik dan mogelijk is.

De breed geuite wens om in Hei- en Boeicop ook ruimte voor spelen in de openbare ruimte te maken kan goed worden ingevuld door de benodigde buffer tussen sport en wonen niet alleen in te richten met parkeren, maar ook te benutten voor meer informele recreatie. Ook de overgang van sport naar de polder kan hier een rol in spelen. Zo kan een gebied ontstaan waar wonen en gezond leven samensmelten.

Als een combinatie kan worden gemaakt met de strook huurwoningen langs de Van Hallstraat, waar naar verwachting een verduurzamingsslag en mogelijk deels ook herontwikkeling noodzakelijk is, kan de locatie ruimtelijk verbonden worden met het lint en zo daar ook een “gezicht” krijgen. Mede door verplaatsing van de voetbalkantine en kleedruimtes (zie hierna), kan lang het lint zo een heel nieuw en aantrekkelijk ruimtelijk beeld ontstaan.

De sportzaal en omgeving vragen nu al, maar zeker uitgaande van de woningbouwontwikkeling, om de nodige aandacht. Hier is een aantrekkelijke combinatie te maken met de nieuwe huisvesting voor de voetbalvereniging. De vereniging heeft aangegeven dringend meer ruimte nodig te hebben en een locatie meer centraal tussen de velden ligt ook voor de hand.
Daarbij zou ook kunnen worden nagedacht over een combinatie met het dorpshuis, waarvan de exploitatie in huidige vorm en op de huidige locatie eindig lijkt.

Verplaatsing van een deel van de sportvelden in zuidelijke of oostelijke richting is wel een voorwaardelijke, op voorhand niet eenvoudige opgave. Zowel financieel

als vanwege landschappelijke inpassing. De mogelijkheden van de locatie in aantallen en in ligging nabij o.a. de school maken het echter logisch om hier vol op in te zetten en het overleg met alle betrokkenen én de provincie hierover aan te gaan.

In bijgaande figuur 29 is een mogelijke ruimtelijke opzet van het gebied geschetst. Het gele blok staat voor de voetbalkantine en kleedruimtes.

Figuur 29: Mogelijke ruimtelijke opzet gebied B

C - Kleinschalig op perceelsniveau

Naast projectmatige ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven kunnen ook incidentele kleinschalige ontwikkelingen op (bestaande) woonpercelen een rol spelen in de noodzakelijk woningbouw voor Hei- en Boeicop. Dat kan in verschillende vormen bijvoorbeeld door:

- Omzetting van bedrijfsmatig gebruik van (delen van) bebouwing in wonen;
- Nieuwbouw ter vervanging van in onbruik geraakte bedrijfsopstallen;
- Woningsplitsing (opsplitsen grote woongebouwen en voormalige boerderijen in enkele woningen).

Belangrijk daarbij is dat goed invulling wordt gegeven aan het benodigde woningbouwprogramma. Dit betekent bijvoorbeeld dat nieuwbouw juist bereikbaar moet zijn voor starters en bij woningsplitsing altijd een voldoende grote woning voor de belangrijke doelgroep gezinnen beschikbaar blijft. Deze vorm van incidentele woningbouw mag (getalsmatig) niet concurrerend worden voor de projectmatige ontwikkelingen, waar aantallen noodzakelijk zijn voor de haalbaarheid. Uitgangspunt is dan ook maximaal 1 extra woning per perceel. In bijzondere gevallen kan meer worden toegelaten, als er daardoor ook specifieke meerwaarde/extra kwaliteiten worden bereikt, bijvoorbeeld door forse afname van verharding/bebouwing.

De beeldkwaliteit en karakteristiek van de percelen en bebouwing niet wordt aangetast. Dit betekent bijvoorbeeld:

- Dat extra verharding voor ontsluiting en parkeren tot een minimum beperkt moet blijven. Uitgangspunt is dat de extra woning gewoon ontsloten wordt via de huidige erftoegang.
- Bij woningsplitsing moet de oorspronkelijke karakteristiek en uitstraling van het pand bewaard blijven. Een eenmaal gesplitste woning mag niet vervangen worden door 2 afzonderlijke objecten.
- Eventuele nieuwbouw moet passen in de kenmerkende opzet van de oorspronkelijke (veelal agrarische) perceelsopbouw en inrichting daarvan.
- Vervangende nieuwbouw mag daarbij zeker niet leiden tot extra verstening, maar moet juist meer groen en (nieuwe) zichtlijnen naar het landschap opleveren.

6. UITVOERING

De dorpswoonvisie moet zorgen voor een duurzame ontwikkeling van het dorp. Dat bedoelen we in de brede zin van het woord. Duurzame ontwikkelingen moeten zorgen voor een toekomstbestendig dorp wat aansluit bij de behoefte van de huidige inwoners en rekening houdt met de toekomstige inwoners om de vitaliteit van het dorp te waarborgen.

De dorpswoonvisie geeft weer hoe die duurzame toekomst voor het dorp eruit ziet. Een belangrijk onderdeel daarvan is hoe we tot die toekomst komen en welke keuzes we hierbij moeten maken. De uitvoering is daarom een belangrijk onderdeel van de visie. Hierin laten we zien hoe we samen doelen willen verwezenlijken en welke tijdlijn hierbij past.

6.1 Samenwerking

De dorpswoonvisie moet inspireren, ideeën opwekken en prikkelen om aan de slag te gaan. Dat doen we als gemeente niet alleen, maar juist samen met het dorp. Op die manier creëren we draagvlak en meerwaarde.

Belangrijk bij samenwerking zijn de rollen die we aannemen. Als gemeente willen we initiatieven vanuit de samenleving faciliteren en daar moeten we onze rol op aanpassen. De visie is zelfbindend voor de gemeente. Dat betekent in de visie geen zaken zijn opgenomen waar inwoners en bedrijven verplicht zijn om zich aan te houden. De gemeente moet zich zelf aan haar eigen visie houden.

Uitgangspunten rol gemeente

- Als gemeente houden we ons aan de doelen uit de dorpswoonvisie en moedigen we initiatieven aan die hieraan bijdragen.
- We nemen initiatief, zeker waar het gaat om woningbouw.
- We beoordelen aanvragen aan de uitgangspunten van deze visie.
- We sturen op het creëren van meerwaarde, samenwerking en draagvlak.

Als het gaat om initiatiefnemers onderscheiden we verschillende soorten, namelijk: bewoners, bedrijven, particulieren, organisaties en verenigingen en ontwikkelende marktpartijen en corporaties.

Uitgangspunten rol initiatiefnemer

- Initiatiefnemer geeft zelf aan hoe initiatief past in de dorpswoonvisie.
- Initiatiefnemer peilt zelf draagvlak in directe omgeving.
- Initiatiefnemer zoekt waar mogelijk en/of nodig zelf samenwerking met mogelijke partijen die aan het initiatief kunnen bijdragen.

6.2 Actieprogramma

Essentieel voor een mooie toekomst van Hei- Boeicop is de realisering van woningen. Uit het voorgaande hoofdstukken blijkt dat daar ook mogelijkheden voor zijn. Overeenstemming met de provincie over de inpasbaarheid daarvan binnen de dorpsrand (de kernrandzone) is een van de eerste acties. De gemeente is daarvoor aan zet.

Naast woningbouw geeft de dorpswoonvisie nog andere zaken aan die belangrijk zijn voor het dorp, bijvoorbeeld het verbeteren van de verbinding tussen oost en west, het maken van verbindingen met het omringende landschap en het combineren van functies om deze robuuster en toekomstbestendiger te maken. Hier is veelal sprake van een gezamenlijk verantwoordelijkheid en aanpak, waarbij het initiatief zowel bij gemeente als bij instellingen, verenigingen of inwoners kan liggen.
Een mooi voorbeeld is de uitbreidingswens van het verenigingsgebouw van de voetbal. Deze vraag moet in samenhang bezien worden met de woningbouwontwikkeling op een deel van de sportvelden en de verplaatsing daarvan. Die samenhang zal mede bepalend zijn voor de keuze tussen uitbreiding van het bestaande

pand of complete nieuwbouw elders. Daarbij spelen de toekomst van de naastgelegen huurwoningen en het perspectief van de gemeentelijk sportzaal ook nog een rol. Kortom, een gezamenlijke opgave voor gemeente, vereniging en woningbouwcorporatie. Vooralsnog lijkt overigens volledige nieuwbouw nabij de sportzaal de meest passende oplossing.

6.3 Tijdlijn

De tijd dringt voor Hei- en Boeicop. Jonge bewoners en voorzieningen dreigen te verdwijnen als niet snel woningbouw (vooral voor starters) wordt gerealiseerd. Daar ligt dan ook de opgave voor de korte termijn. Woningbouw kan en mag ook geen eenmalige actie zijn; zicht op een doorlopend programma, ook voor de (middel) lange termijn is noodzakelijk. Juist ook om bestaande voorzieningen perspectief te bieden. Die middellange termijn is ook de periode om te komen tot een duurzame toekomst voor het dorp, niet alles kan vandaag of morgen. Het succes daarvan zal ook bepalend zijn voor de lange termijn, waarbij waarschijnlijk nog steeds woningbouw een belangrijke drager blijft.

Om invulling te geven aan de korte termijn is een tussenbesluit genomen over een (beperkte) ontwikkeling van circa 12 woningen achter de Van Zuilenstraat. Hiermee wordt overigens niet zozeer invulling gegeven aan de toekomstige woningbouwbehoefte, maar is vooral sprake van het (deels) inhalen van achterstand van de afgelopen jaren zonder nieuwbouw.

Uitgaande van spoedige realisering van die woningen moet, uitgaande van een noodzakelijk woningbouwprogramma van circa 5 woningen per jaar, ook op de korte termijn een definitief standpunt worden ingenomen over het vervolg (de locatie sportvelden), inclusief provinciale overeenstemming daarover.
Vervolgens zullen voorbereidingen voor een nader uitgewerkte ontwikkeling in gang moeten worden gezet. Uitgaande van deze visie is daarbij intensieve samenwerking met diverse partijen noodzakelijk en bepalend voor de opzet en haalbaarheid van het plan.

Voor de middellange termijn kan de locatie van de sportvelden goed voorzien in de benodigde woningbouw, juist ook gericht op starters. Aanvullend en mogelijk als “extra” kunnen daarnaast kleinere initiatieven een bijdrage leveren aan de woningbehoefte. Belangrijk is wel dat voldoende programma wordt gereserveerd voor de verkozen locatie. Ook omdat juist die ook een rol kan spelen in de concentratie van voorzieningen en daarmee het behoud daarvan.

Dit leidt tot de navolgend tijdlijn:

Figuur 30: Tijdlijn

Bijlage 1 Participatieverslag

PARTICIPATIEVERSLAG

Dorpsvisie Hei- en Boeicop

RHO ADVISEURS

Gesprekken met het dorp

De visie voor Hei- en Boeicop maken we samen met inwoners van het dorp. Zij weten immers hoe het is om te leven in het dorp, waar ze trots op zijn en waar kansen liggen. Op 27 juni 2022 hebben we een eerste bijeenkomst georganiseerd om met inwoners in gesprek te gaan over de toekomst van hun dorp. Hierna is een tweede bijeenkomst georganiseerd op 20 oktober 2022 waarin we het gesprek hebben gevoerd over hoe we tot die toekomst komen en welke keuzes hierbij horen.

Naast gesprekken met inwoners zijn er ook diverse gesprekken gevoerd met stakeholders.

Eerste bijeenkomst over de toekomst van het dorp

Maandag 27 juni 2022

Op maandag 27 juni 2022 vond de eerste bijeenkomst plaats in het kader van de dorpsvisie. Tijdens de bijeenkomst stond de toekomst van het dorp centraal. Aan de hand van zogenaamde praatplaten hebben we het gehad over drie thema's: een levensloopbestendig dorp (een dorp van 0 tot 100+), voorzieningen, werk en economie, en sociale cohesie. De praatplaten zijn opgenomen in bijlage 1.

Tijdens de avond waren ruim 100 personen aanwezig. De bijeenkomst vond plaatst van 19.30 uur tot 21.00 uur.

De uitnodiging is opgenomen in bijlage 2. Deze is verstuurd naar alle inwoners van het dorp. Na afloop van de avond is een bedankkaart rondgestuurd. Ook deze is naar alle inwoners verstuurd. Deze is opgenomen in bijlage 3.

De Mentimeter

De avond begon met een Mentimeter, waarmee we vragen konden stellen en de antwoorden zichtbaar werden op het presentatiescherm. Van alle mensen die aanwezig waren hebben 59 personen de enquête ingevuld. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 4.

De rode lijnen van de avond

Aan de hand van de praatplaten is het gesprek gevoerd met de inwoners van het dorp. Hieronder is te lezen wat de rode lijnen van de avond waren.

Voor de **leefbaarheid** van Hei- en Boeicop is het van belang dat de **bestaande voorzieningen gehandhaafd worden**. Met name de markt, voetbalclub en school worden genoemd als essentieel voor het dorp. Daarnaast moeten **de voorzieningen uitgebreid worden**. Er worden verschillende ideeën geopperd, waarbij het duidelijk is dat er momenteel onvoldoende speelplekken of ontmoetingsplekken zijn voor jongeren en we door de vergrijzing meer moeten inzetten op voorzieningen voor ouderen. Met het toevoegen van deze voorzieningen liggen er kansen voor andere doelgroepen. Maak bijvoorbeeld de speeltuin ook aantrekkelijk voor ouders zodat zij elkaar daar ook kunnen ontmoeten.

Figuur 1: Foto van de bewonersavond genomen door Thomas Uittenbogaard

Hei- en Boeicop kent een **sterke sociale cohesie**. Dit moet **gekoesterd** worden en **gestimuleerd**, bijvoorbeeld door het makkelijk te maken om dingen te organiseren of door initiatieven vanuit de bewoners te ondersteunen.

Bepaalde voorzieningen zijn van belang voor het welzijn van de Hei- en Boeicoppers. Bewoners moeten makkelijk toegang hebben tot de gemeente, een gezondheidscentrum hebben op loopafstand en opvang voor de kinderen in het dorp. Deze hoeven niet dezelfde functionaliteit te hebben als reguliere voorzieningen, door bijvoorbeeld op bepaalde tijden open te zijn, maar op deze manier is dit wel beter toegankelijk voor de bewoners. Deze voorzieningen kunnen bijvoorbeeld gecombineerd worden in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Het **groene karakter** van Hei- en Boeicop is een belangrijke kwaliteit van het dorp. In het dorp is **meer vergroening** wenselijk. Aandacht voor natuur is hierbij van belang

De **veiligheid** van het dorp is belangrijk. Met name als het gaat om **verkeer** zijn er een aantal knelpunten, zoals overlast door sluipverkeer, hard rijdende auto's en vrachtwagens en het ontbreken van goede markering op de wegen. Het dorp moet veiliger worden gemaakt voor langzaam verkeer, zoals voetgangers of fietsers. Op sommige plekken is er geen stoep of is deze te smal of zijn de wegen niet goed toegankelijk voor mensen in een scootmobiel, met een rollator of kinderwagen.

Woningbouw is een belangrijk thema in Hei- en Boeicop. Er zijn momenteel te weinig woningen voor mensen die in het dorp willen wonen, met name voor starters en ouderen. Het is belangrijk om bij woningbouw rekening te houden met verschillende doelgroepen en hier de woningen op aan te passen, bijvoorbeeld met levensloopbestendige woningen. Meerdere mensen die uit Hei- en Boeicop komen hebben moeite met het vinden van een woning. Bewoners van het dorp zouden graag zien dat deze groep voorrang krijgt bij het zoeken van een woning. Daarnaast helpen meer woningen, en daardoor meer inwoners, voor

Figuur 2: Ingevulde praatplaat

voldoende gebruikers van de voorzieningen zodat deze op peil kunnen blijven.

Een belangrijke eis voor mogelijk nieuwe woningen is dat ze betaalbaar zijn en zoveel mogelijk in of rondom het bestaande dorp worden gebouwd. Op die manier zijn de afstanden tussen verschillende plekken in het dorp korter en dat maakt het veiliger voor bijvoorbeeld kinderen omdat ze niet ver moeten lopen of veel grote wegen moeten oversteken.

Hei- en Boeicop is een **sociaal dorp**: het moet veilig en toegankelijk zijn voor iedereen, woningen moeten gebouwd worden voor diverse groepen en de voorzieningen moeten gericht zijn op alle leeftijden, zoals kinderen, jeugd, volwassenen en senioren. De sociale cohesie is hoog en mensen zetten zich graag in voor het dorp.

Om het dorp bereikbaar te houden is het belangrijk om in te zetten op **goed openbaar vervoer**. Zo kunnen mensen zonder rijbewijs, zoals kinderen of senioren, ook gemakkelijk naar andere plekken reizen.

Hei- en Boeicoppers willen graag **meedenken** over hun dorp en **betrokken worden** bij beslissingen. Ze willen de gemeente graag meegeven om ze vaker te betrekken bij zaken die spelen in het dorp, zoals deze visie, en ze goed op de hoogte te houden.

Tweede bijeenkomst over ontwikkelrichtingen en keuzes
Donderdag 20 oktober 2022

Hoe gaat Hei- en Boeicop zich de komende jaren ontwikkelen? Waar mogen ontwikkelingen plaatsvinden? Welke keuzes horen hierbij? Over deze vragen dachten we na tijdens de bijeenkomst met het dorp op donderdag 20 oktober 2022. Deze bijeenkomst was een vervolg op de eerste bijeenkomst, waarin we met het dorp het gesprek hebben gevoerd over de toekomst van het dorp. Tijdens de tweede bijeenkomst zoeken we antwoorden op de vraag: hoe komen we tot die toekomst en welke keuzes horen hierbij?

Figuur 3: Foto van de bewonersavond

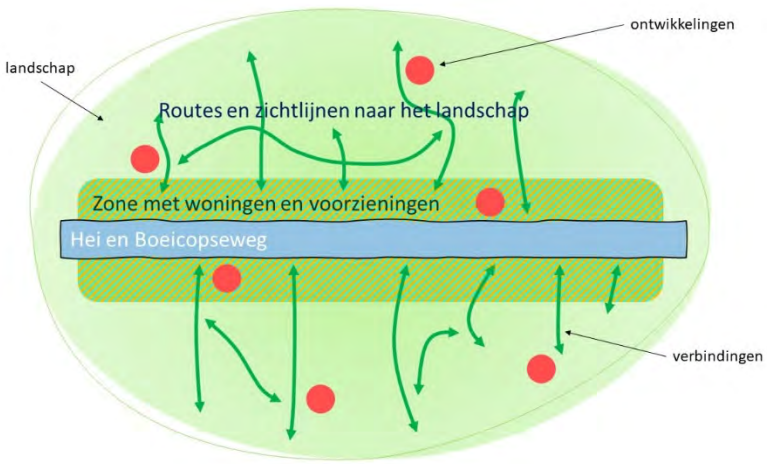
De uitnodiging is opgenomen in bijlage 5. Deze is verstuurd naar alle inwoners van het dorp.

Op basis van de eerdere bijeenkomst, de gesprekken die we met stakeholders hebben gevoerd, een analyse van het beleid van de gemeente en provincie en een analyse van het dorp en het landschap zijn 3 ontwikkelperspectieven ontwikkeld. Ontwikkelperspectieven geven aan hoe het dorp zich mogelijk kan ontwikkelen. Bouwen we bijvoorbeeld woningen verspreid door het dorp of kiezen we voor één centrale plek? De drie ontwikkelperspectieven zijn: dorp en landschap verweven, dorp met één kern en dorp met meerdere kernen. Na een inhoudelijk presentatie konden inwoners langs posters lopen waarop ze konden aangeven wat ze aansprak aan elk perspectief en wat ze minder aansprak. De posters zijn opgenomen in bijlage 6.

Figuur 4: Gesprekken over de ontwikkelperspectieven

Tijdens de avond waren ruim 60 personen aanwezig. De bijeenkomst vond plaatst van 19.30 uur tot 21.30 uur.

Dorp en landschap verweven
Bij Dorp en landschap verweven borduren we voort op het slagenlandschap, de historische lintbebouwing en oorsprong van het dorp en willen we dit versterken. Hierbij zetten we in op kleinschalige ontwikkelingen die het lint en landschap versterken. Deze ontwikkeling staan we toe in het dorp, maar ook in het landschap eromheen. Bij dit perspectief past een organische ontwikkeling met weinig sturen vanuit de gemeente op het initiatief, maar de gemeente stelt wel kaders.



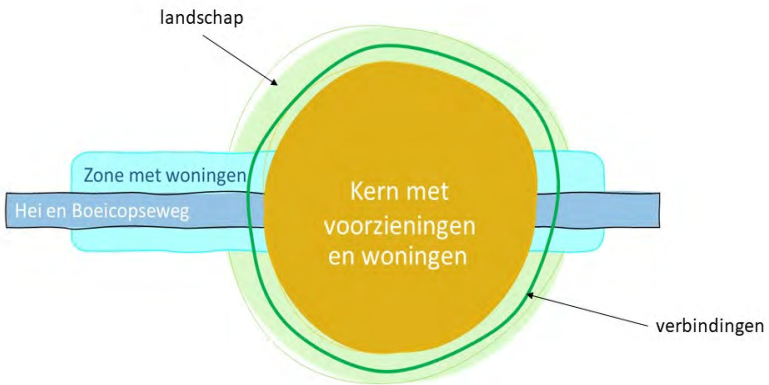
Figuur 5: Schets van ontwikkelperspectief Dorp en landschap verweven

Bewoners uiten zich positief over de verspreiding van kleinschalige ontwikkelingen door het dorp heen. Zo zien ze kansen om huidige kavels te herontwikkelen tot bijvoorbeeld meer woningen. Wel vrezen sommigen dat het een rommeltje kan worden. De routes in het landschap worden als prettig ervaren, omdat er meer mogelijkheden ontstaan voor wandelingen en mensen meer kunnen genieten van het groen, maar sommigen hadden twijfels over de haalbaarheid omdat je te maken hebt met veel verschillende percelen als je wandelpaden wil aanleggen.

Sommigen zijn positief over deze manier van ontwikkelen, waarbij wordt uitgegaan van initiatieven vanuit de samenleving en kleinschaligheid, omdat ze stellen dat hierdoor sneller gebouwd kan worden en het bij ontwikkelingen positief is als wordt uitgegaan van vrijwilligheid. Aan de andere kant geven sommige mensen aan dat deze aanpak niet concreet genoeg is, te veel afhangt van toevalligheden en juist de initiatieven vanuit de samenleving te veel afhankelijkheid creëert voor ontwikkelingen. Bij dit perspectief is twijfel over de haalbaarheid en met name of dit perspectief wel genoeg zekerheid geeft over voldoende woningbouw.

Positief: kleinschalige ontwikkelingen waardoor door het hele dorp gebouwd kan worden en het behoud van het groene en open karakter van het dorp. Aandachtspunt: is deze aanpak haalbaar en levert dit voldoende woningen op?

Dorp met één kern
Dorp met één kern gaat uit van één centrale plek in het dorp waar voorzieningen geclusterd zijn en waar nieuwe woningbouw plaatsvindt. Hierbij is juist meer sturing gewenst van de gemeente, bijvoorbeeld als het gaat om ontwikkellocaties. Door functies en voorzieningen met elkaar te combineren (bijvoorbeeld door samen te brengen in één accommodatie) is de kans op behoud in het dorp groter.



Figuur 6: Schets van ontwikkelperspectief Dorp met één kern

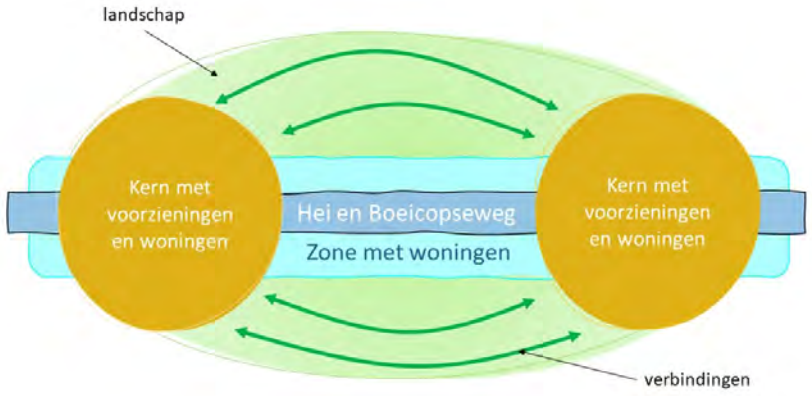
Inwoners geven aan het dorp nu al op deze manier te ervaren. Echter ontstonden tijdens de bijeenkomst meerdere gesprekken over waar de kern

begint en eindigt en welke voorzieningen er wel of niet binnen liggen. Mensen waren positief over het feit dat er op één centraal punt wordt gebouwd, omdat ze kansen zien voor meer woningen. Daarbij vinden ze het belangrijk dat er gevarieerd wordt gebouw voor verschillende doelgroepen. Mensen geven aan dat het goed is om op één plek te bouwen, zodat de rest van het lint behouden kan blijven. Qua voorzieningen zien ze kansen in het bundelen van voorzieningen bij elkaar, bijvoorbeeld in één centraal complex.

Het feit dat voorzieningen centraal in één kern liggen werd door sommigen als minder positief ervaren. Doordat de focus op de kern ligt, kan dit in de rest van het dorp leiden tot minder aandacht. Daarnaast werden belemmeringen ervaren als het gaat om het verplaatsen van voorzieningen naar de kern. Ook als het gaat om het vinden van geschikte grond werden er bij sommige inwoners belemmeringen ervaren. Hiervoor zou meer grond opgekocht moeten worden, wat kan leiden tot tegenwerking.

Positief: centraal bouwen voor verschillende doelgroepen en mogelijkheden voor het bundelen van voorzieningen waardoor overlevingskansen toenemen. Aandachtspunt: verplaatsen van voorzieningen en beschikbaarheid voldoende grond.

Dorp met meerdere kernen
Bij het perspectief Dorp met meerdere kernen volgen we de bestaande structuur van het dorp. We kijken naar de eigen kwaliteit van elke kern en zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen die versterken. Tussen de kernen, zowel in het dorp als in het landschap, moet de infrastructuur veilig zijn, met name voor voetgangers en fietsers.



Figuur 7: Schets van ontwikkelperspectief Dorp met meerdere kernen

Het feit dat dit perspectief voortborduurt op de bestaande opbouw van het dorp werd door meerdere inwoners als positief ervaren. Ze ervaren dit als kansrijk voor ontwikkelingen, omdat dit de beste mogelijkheden biedt om te bouwen doordat er wellicht een groter gebied aanwezen kan worden als mogelijke ontwikkellocaties. Het behouden van bestaande voorzieningen wordt als positief ervaren.

Daarnaast is verkeersveiligheid een punt wat meerdere bewoners aangeven als positief in dit perspectief. Met name het feit dat tussen de kernen wordt ingezet op veilige verkeersverbindingen voor voetgangers en fietsers is belangrijk. Daarnaast wordt ook genoemd dat verbindingen in het landschap prettig zijn voor een wandeling.

Inwoners geven aan door de schaal van het dorp niet te ervaren dat er nu twee kernen zijn. Een splitsing op basis van een identiteit van een kern wordt niet als toegevoegde waarde gezien.

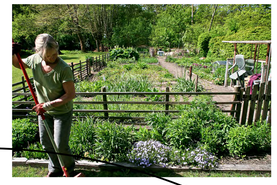
Positief: meer ruimte voor ontwikkelingen omdat er twee kernen zijn. Aandachtspunt: het dorp wordt als één geheel gezien en het is niet nodig om te focussen op de kwaliteit/identiteit per kern.

Bijlage 1: Praatplaten

Centrale vragen per thema:
1. Wat is er voor dit thema belangrijk voor de toekomst van Hei- en Boeicop?
2. Wat zijn voor dit thema sterke kanten?
3. Wat zijn voor dit thema aandachtspunten?
4. Hoe gebeurt dit al?

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Levensloopbestendig dorp: dorp van 0 tot 100+



Kernwaarden

Voorzieningen, werk en economie

Sociaal

Bijlage 2: Uitnodiging voor bewonersavond 27-06-2022

GEMEENTE VIJF HEEREN LANDEN

Praat mee over de toekomst van Hei- en Boeicop!

Bewonersavond op maandag 27 juni in het dorpshuis

PRAAT MEE OVER DE TOEKOMST VAN HEI- EN BOEICOP

Beste inwoner van Hei- en Boeicop,

De gemeente Vijfheerenlanden is momenteel bezig met een dorpsvisie voor Hei- en Boeicop. Deze gaat over de ambities en doelen die we nodig hebben voor een duurzame toekomst van het dorp. Hiervoor hebben we uw inbreng, kennis en ideeën nodig!

We willen hier graag met u over in gesprek. Daarom organiseren we op **maandag 27 juni** een bijeenkomst voor alle inwoners van Hei- en Boeicop. De avond is in Dorpshuis Internos aan de Nieuweweg 9 in Hei- en Boeicop. Het begint om **19.30 uur** en is rond **21.00 uur** afgelopen.

Aanmelden kan via: vijfheerenlanden.nl/heienboeicop

We hopen u graag te zien op maandag 27 juni.
Tot dan!

Bijlage 3: Bedankkaart naar aanleiding van eerste bijeenkomst

Bedankt!

Voor uw aanwezigheid en inbreng tijdens de eerste bewonersavond voor de dorpsvisie voor Hei en Boeicop.

Foto: Thomas Uittenbogaard

BEDANKT VOOR UW AANWEZIGHEID!

Beste inwoner van Hei- en Boeicop,

Bedankt voor uw aanwezigheid en uw waardevolle inbreng tijdens de eerste bijeenkomst voor de dorpsvisie. Wij waren positief verrast door de hoge opkomst! Mooi om te zien dat iedereen zo betrokken is met het dorp.

Jullie inbreng wordt samen met andere relevantie informatie, zoals beleid van de gemeente, gebruikt als input voor de visie.

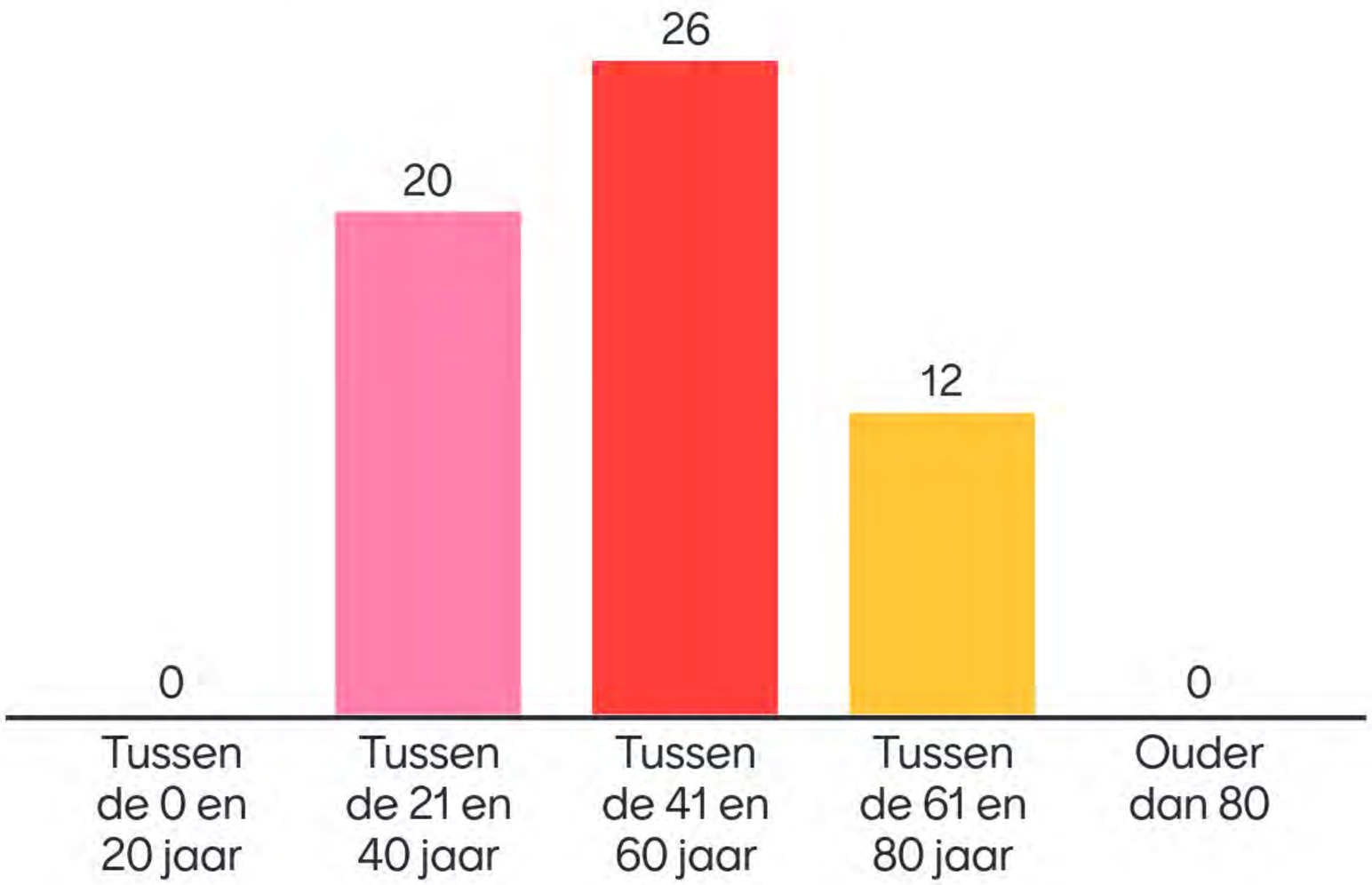
Medio oktober komen wij bij u terug tijdens een tweede bijeenkomst.

We hopen u dan graag weer te zien, tot ziens!

Bijlage 4: Uitslagen Mentimeter

Wat is uw leeftijd?

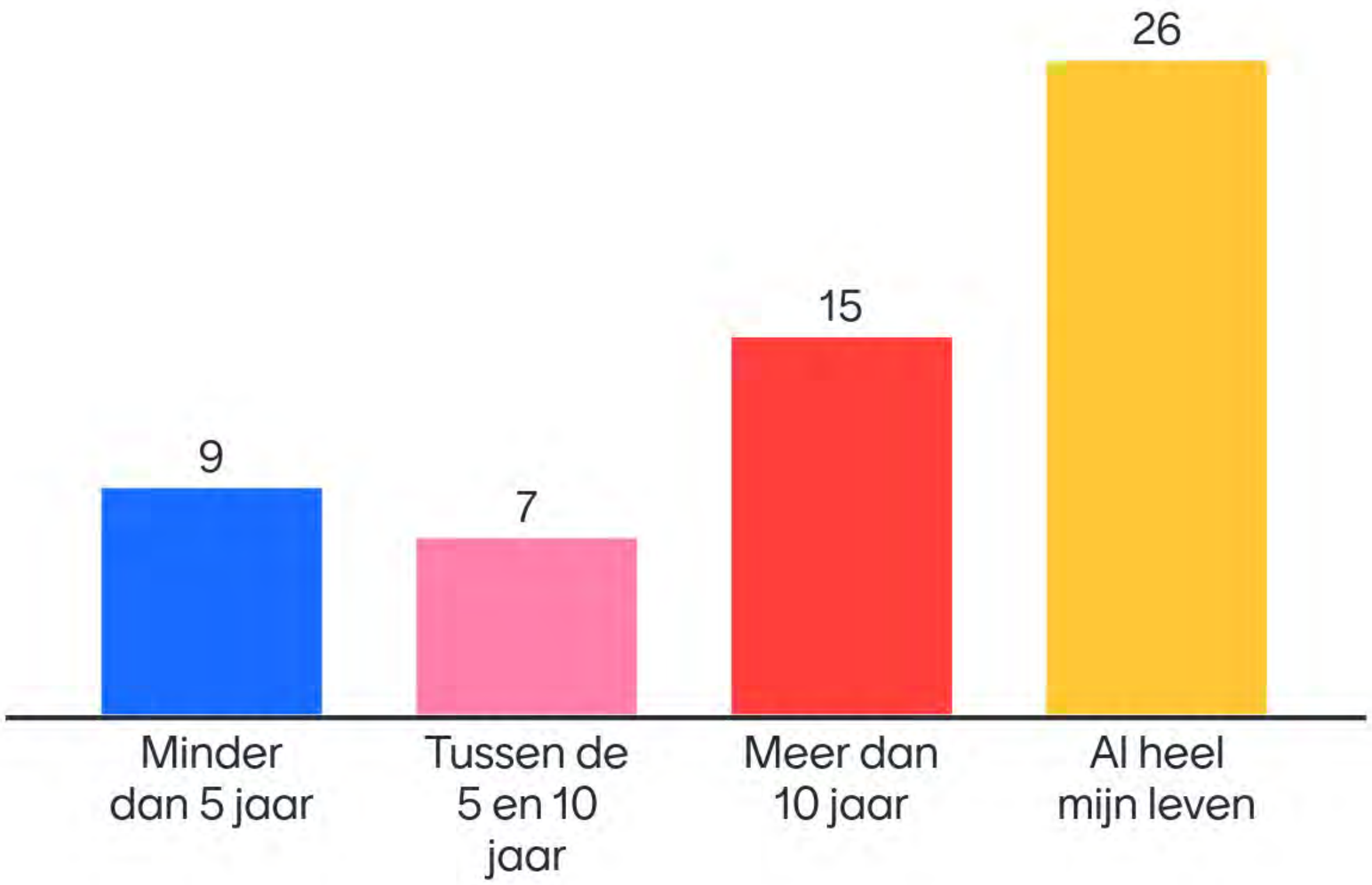
Mentimeter



58

Hoe lang woont u al in Hei- en Boeicop?

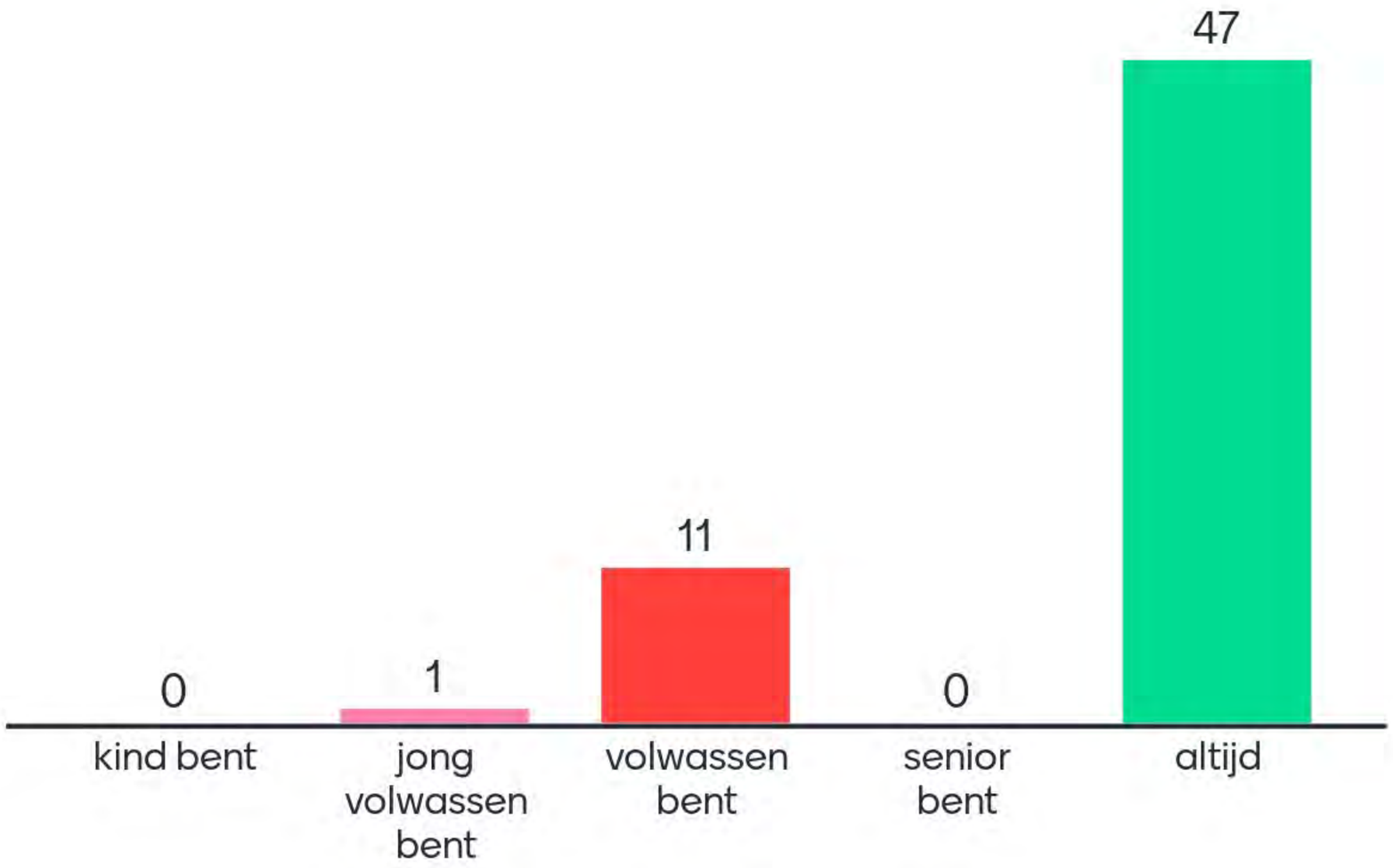
Mentimeter



57

Hei- en Boeicop is vooral leuk als je...

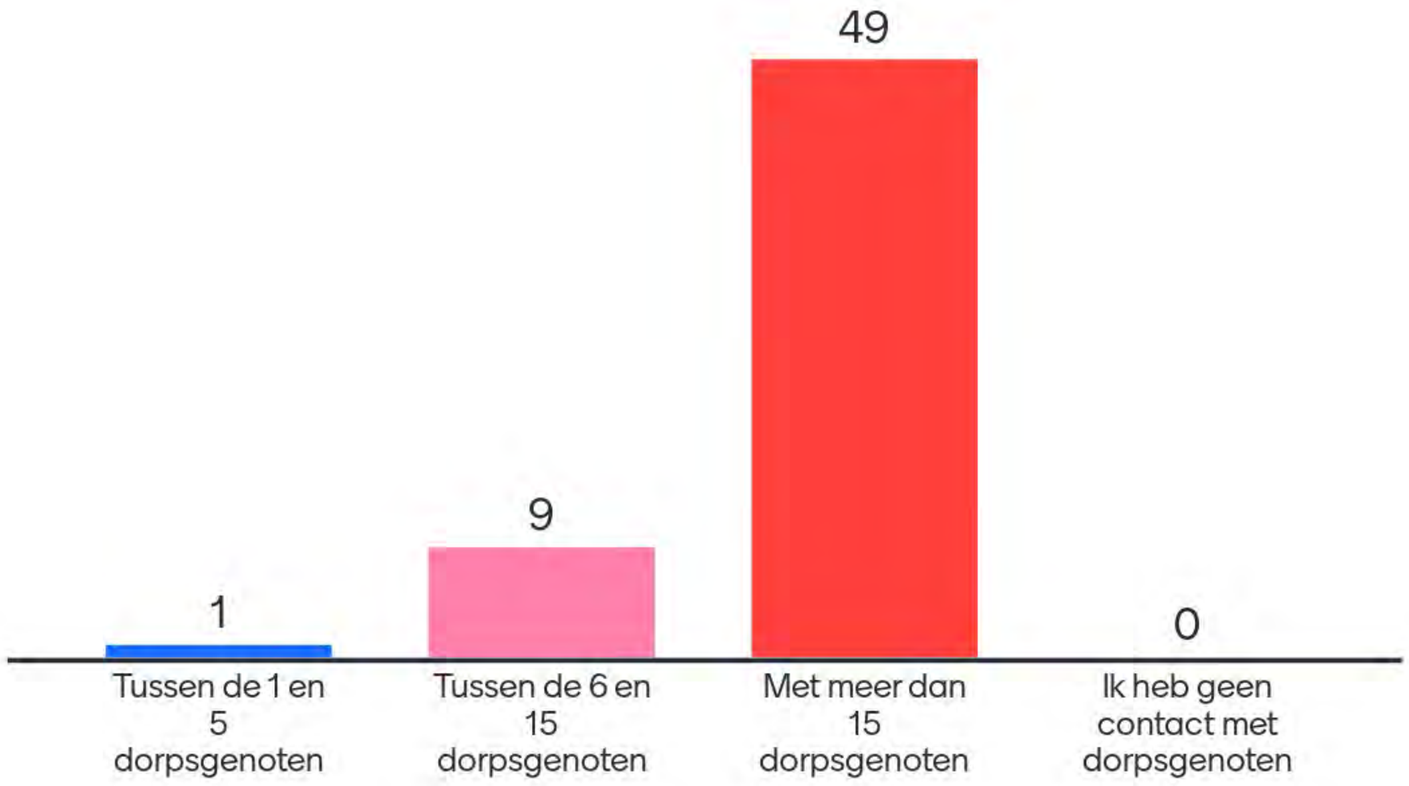
Mentimeter



59

Met hoeveel dorpsgenoten (buiten uw eigen gezin) heeft u contact?

Mentimeter



59

Hoe verbonden voelt u zich met het dorp?

Mentimeter

Ik voel me niet verbonden

Ik voel me heel erg verbonden

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

- Nieuwbouw
- Huizen
- Een huis
- Wonen
- Faciliteiten
- Een nieuwe wijk!
- Veel nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Meer woningbouw

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

- Stoep
- Meer woningen
- Nieuwbouw
- Winkeltje
- Nieuwbouwwoningen
- Landschap behoud
- Woningbouw
- Woningen
- Nieuwbouw

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Nieuwbouw

Veilige weg!Sportactiviteiten

huizen bouwen

spetterbad huizen kinderboederij

Winkeltje.

Minder verkeer, verkeer dat zich aan snelheid houdt

Rust groen en ruimte

Minder hanhaving op parkeren WoningenTrottoir

Nieuwe bouw

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Huizen

Auto te gast

Nieuwbouw

Nieuwbouw, dorpsplein

Woningbouw

Nieuwbouw

Woningen

Nieuwbouw

Nieuwbouw, school

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Boeren

Woningbouw voor startersSpeelplekken voor de jeugd

Stoep

Een fietspad. Voor de rest zo houden.

Nieuwbouw

Toekomst voor kinderen, stoep

Nieuwe wijk

Goede huizen voor elke categorie

Woningen

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Ben tevreden

Woningbouw

Huizen

Tennisbaan winkeltje

Stoep

Pakeergeleigenheid

Rust

Nieuwbouw, skatebaan voor de kinderen, stoep langs de heicopse weg,

Nieuwe accomodatie voetbal

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Winkels en huizen

Wandelpaden

Huizen bouwen speeltuin en schoon en netjes

Seniorenwoningen, meer groen in de straten

Winkels, huizen, beter bereik mobiele telefoon

Nieuwbouw voor starters

Fietspaden

pinautomaat

Nieuw voetbalcomplex, huizen

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

- Nieuwe huis voor jeugd,winkels
- Spetterbad
- Woningbouw sportcomplex nieuw
- Nieuwe huis voor jeugd,winkels
- Stoep
- Aandacht voor verkeersveiligheid
- Stoep
- Bos
- Trottoir voor waterspeeltuin

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

NieuwbouwNieuwe wijkWinkelMeer parkeergelegenheid in wijkenUitbreiding markt

Nieuwe kantine

Minder sluip verkeer

Beter bereik mobiele telefoon

Meer variatie in woningen seniorenwoningenVeilige loopruimte langs de hoofdweg

Seniorenwoningen, meer groen in de straat

beter onderhoud aan de wegversmallingen

Leuke speeltuinen

Park plaatsen

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Bieb

Minder zwaar verkeer (vrachtwagens)

Nieuwe sportaccomodatie

Handhaving snelheid, betaalbare woningen, levensloop woningen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw

Meer bomen

Nieuwbouw

Uitbreiding woensdagmarkt

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

Openbaar vervoer

openbaar vervoer

Nieuwbouw

Huizen

OV

Nieuwbouw

Bushalte doe het doet

Minder sluipverkeer

Huisjes voor ouderen die altijd vrij gewoont hebben aan de buitenrand zodat ze vrij blijven

59

Wat zou u graag in Hei- en Boeicop willen?

Mentimeter

O.V.

Bioscoop

59

Bijlage 5: Uitnodiging voor bewonersavond 20-10-2022

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Praat mee over de dorpsvisie voor Hei- en Boeicop!

Bewonersavond op donderdag 20 oktober in het dorpshuis Internos

PRAAT MEE OVER DE DORPSVISIE VOOR HEI- EN BOEICOP!

Beste inwoner van Hei- en Boeicop,

Zoals u weet werken we aan een dorpsvisie voor Hei- en Boeicop. In juni hebben we samen gesproken over de toekomst van het dorp en wat we hiervoor belangrijk vinden.

Wat hebben we in de tussentijd gedaan?
We hebben gesprekken gevoerd met verschillende organisaties in het dorp, zoals de voetbalclub en de school. En we hebben gekeken naar het huidige beleid van de gemeente en de provincie. Samen met de opbrengst van de bewonersavond zijn er ontwikkelvarianten gemaakt voor het dorp. Dat zijn mogelijke manieren waarop het dorp zich verder kan ontwikkelen. Hier willen we het graag met u over hebben.

Wat gaan we doen op 20 oktober?
Op 20 oktober willen we u graag vertellen waar we staan met de dorpsvisie. Daarna laten we de ontwikkelvarianten zien. Hierover gaan we samen met u in gesprek. De informatie die we die avond bij u ophalen gebruiken we om de visie verder uit te werken.

De bijeenkomst is op **donderdag 20 oktober** voor alle inwoners van Hei- en Boeicop. De avond is in Dorpshuis Internos aan de Nieuweweg 9A in Hei- en Boeicop. Het begint om **19.30 uur** en is rond **21.30 uur** afgelopen.

We hopen u graag te zien op donderdag 20 oktober.
Tot dan!

Bijlage 6: Posters ontwikkelperspectieven

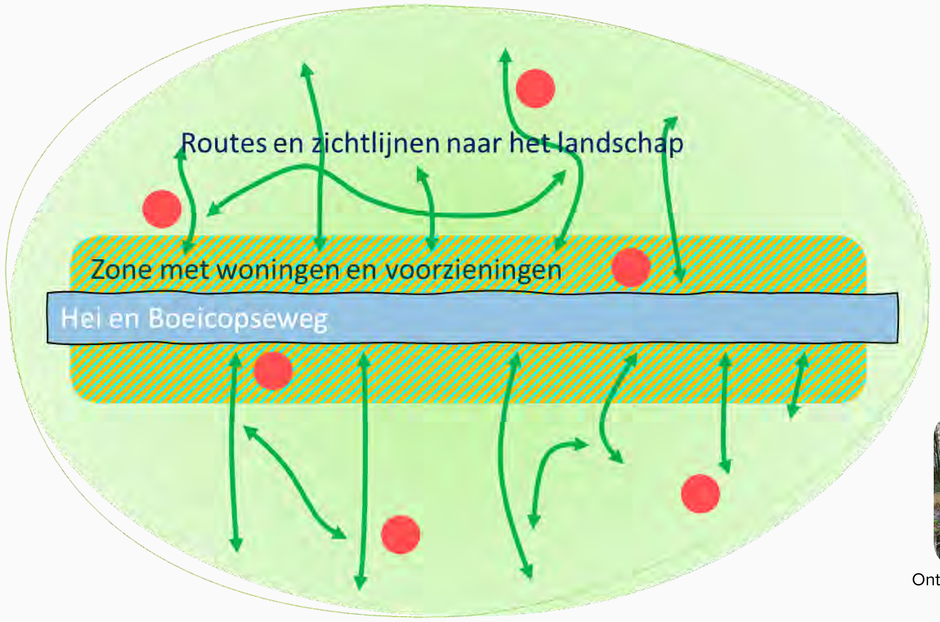
Dorp en landschap verweven

Welke ambities en doelen horen hierbij?

- Inzetten op kleinschalige ontwikkelingen die het lint en het landschap versterken
- Voortborduren op slagenlandschap, historische lintbebouwing en oorsprong van het dorp.
- De landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken versterken.
- Bewoners worden uitgenodigd initiatieven te ontwikkelen en krijgen zo weer meer de regie over wat er in het dorp komt en waar initiatieven plaatsvinden.

Wat betekent dit voor ontwikkelingen?

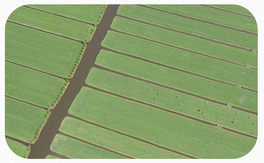
- Slagenlandschap is drager van het landschap en het lint is een verbijzondering daarin. Beide zijn leidend in hoe het dorp zich ontwikkelt.
- Ontwikkelingen zorgen voor een sterke verbinding tussen lint en landschap, bijvoorbeeld met zichtlijnen en paden.
- Kleinschalige ontwikkelingen zijn zowel toegestaan in het lint als in het landschap. Zo vormen het lint en het landschap samen een geheel.
- Organische ontwikkeling met weinig sturing op de locatie van het initiatief vanuit de gemeente: gemeente stelt wel kaders om ambities te halen.



Rondje wandelen met de hond

Indivuele duurzame energie

Kleinschalige woningbouw


Slagenlandschap is drager van landschap en leidend in ontwikkelingen

Ontwikkelingen in het landschap

Ontwikkelingen in het landschap

Wat spreekt u aan in dit persepctief en waarom?

Wat spreekt u minder aan in dit perspectief en waarom?

Dorp met één kern

Welke ambities en doelen horen hierbij?

- Vitaliteit en karakter van Hei- en Boeicop behouden en versterken.
- Functies voor dagelijks leven beschikbaar houden.
- Voorzieningen en woningen clusteren.
- Sturen op balans in dorp: voldoende woningen en voorzieningen voor alle groepen (jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen, etc.).

Wat betekent dit voor ontwikkelingen?

- Voorzieningen bevinden zich in de kern; als voorzieningen erbuiten liggen, dan is het streven dat ze (op termijn, bij een kans) naar de kern verhuizen.
- Woningbouw zoveel mogelijk in de kern, zodat voorzieningen op loopafstand zijn en mensen elkaar makkelijk ontmoeten.
- Voorzieningen worden geclusterd, bijvoorbeeld doordat ze samen gebruik maken van één gebouw.
- Landschap rondom de kern bereikbaar maken en (beperkt) opstellen voor initiatieven.
- Er is sterke sturing vanuit de gemeente op locaties van ontwikkelingen en bijbehorende randvoorwaarden.

Weekmarkt

Mini bieb

Geconcentreerde uitbreiding

Gezamenlijke duurzame energieopwekking

Multifunctionele accommodatie

Wat spreekt u aan in dit persepctief en waarom?

Wat spreekt u minder aan in dit perspectief en waarom?

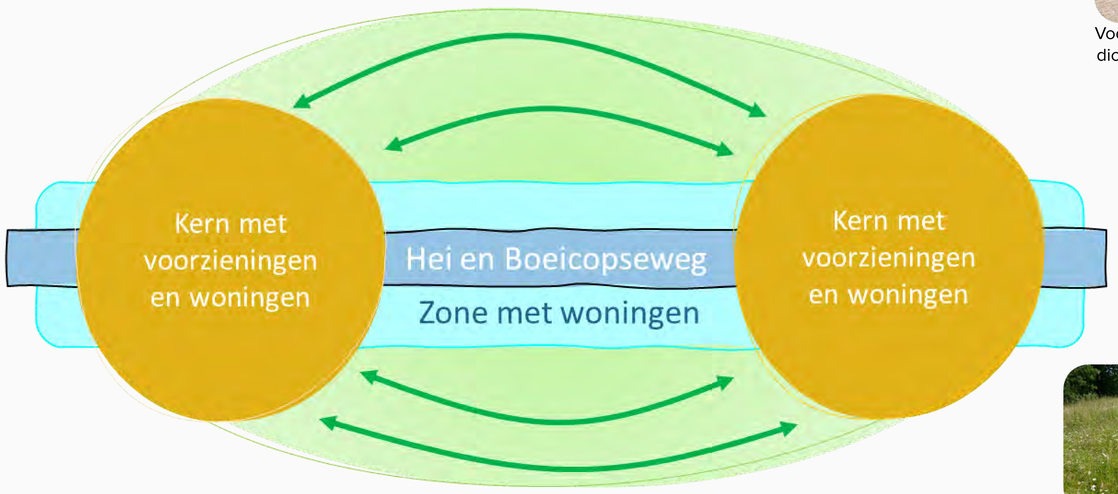
Dorp met meerdere kernen

Welke ambities en doelen horen hierbij?

- We volgen de huidige structuur van het dorp.
- Elke kern heeft een eigen kwaliteit met bijpassende functies en voorzieningen.
- De kernen zijn complementair aan elkaar: dat betekent dat ze elkaar aanvullen en niet concurrerend zijn.
- Tussen de kernen moet de infrastructuur (fietspaden en voetpaden) optimaal zijn, zodat mensen veilig en makkelijk van de ene naar de andere kern kunnen.

Wat betekent dit voor ontwikkelingen?

- Elke kern heeft een eigen kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierbij passen en dit versterken.
- Het landschap rondom de kernen stellen we open voor initiatieven en de rest van het landschap met rust laten.
- Tussen de kernen versterken we de infrastructuur, zowel in het dorp als in het landschap.



Voorzieningen voor senioren dichtbij andere functies voor senioren

Woningen voor gezinnen bij andere functies waar gezinnen gebruik van maken

Veilige verbinding voor langzaam verkeer tussen de kernen

Wandelpaden in het landschap

Voorzieningen voor jongeren dichtbij andere functies voor jongeren

Wat spreekt u aan in dit persepctief en waarom?

Wat spreekt u minder aan in dit perspectief en waarom?

Bijlage 2 Woonbehoefteonderzoek

Uit de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 – 2025 en het achterliggende woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren blijft toenemen tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte van ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 ongeveer 10%.

De indicatieve huishoudensprognose op kernenniveau komt voor het woondorp Hei- en Boeicop uit op 15 woningen tot 2040.

Kernen	2020	2030	2040	Groei 2020-2030	Groei 2020-2040	Groei 2020-2030 (%)	Groei 2020-2040 (%)	Typologie kernen
Leerdam – Leerdam	7.795	8.230	8.470	435	675	6%	9%	Stadje
Leerdam – Kedichem	445	445	455	-	10	0%	2%	Woondorp
Leerdam – Schoonrewoerd	610	625	640	15	30	3%	5%	Voorzieningendorp
Vianen – Vianen	6.995	7.280	7.450	285	455	4%	6%	Stadje
Vianen – Hoef&Haag (CBS definitie: Hagestein)	960	2.375	3.060	1.420	2.105	148%	220%	Nieuwbouw
Vianen – Everdingen (Inclusief Zijderveld)	780	820	860	45	80	6%	10%	Woondorp
Zederik – Lexmond	1.145	1.190	1.215	40	65	4%	6%	Voorzieningendorp
Zederik – Ameide	1.265	1.310	1.335	45	70	4%	5%	Voorzieningendorp
Zederik – Tienhoven	280	350	405	70	125	26%	44%	Woondorp
Zederik – Meerkerk	1.565	1.675	1.750	110	185	7%	12%	Voorzieningendorp
Zederik - Hei- en Boeicop	375	385	390	10	15	2%	4%	Woondorp
Zederik – Leerbroek	535	550	565	15	30	3%	6%	Woondorp
Zederik – Nieuwland	380	390	400	15	20	4%	5%	Woondorp

Figuur 31: Huishoudensprognose op kernenniveau (bron: woonvisie en woningbehoefteonderzoek)

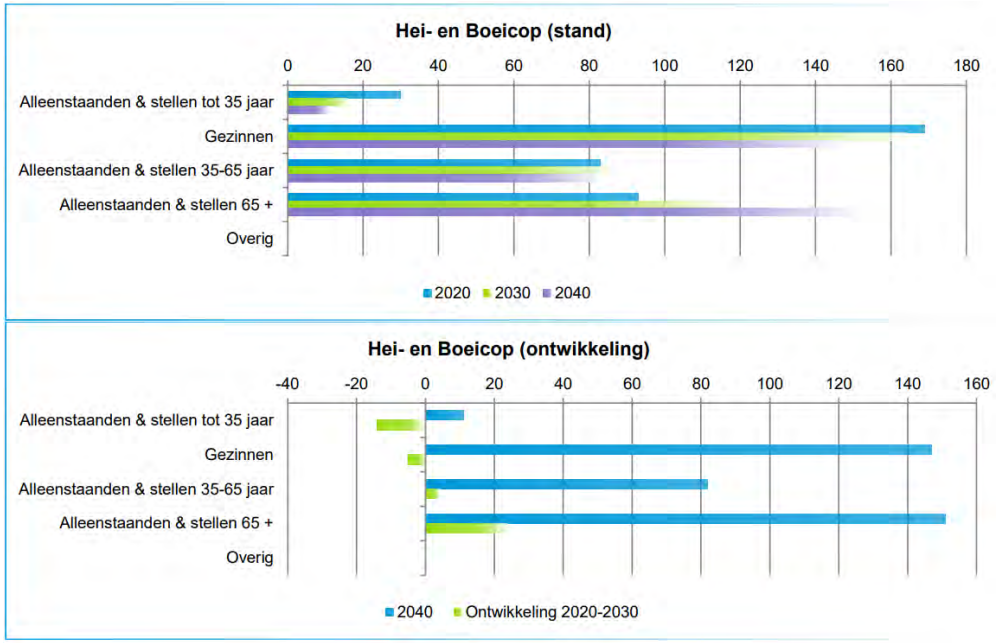
In kernen waar de afgelopen jaren niet of nauwelijks is gebouwd kan sprake zijn van een inhaalvraag. Hier houdt de prognose geen rekening mee.

Type kern	Kwantitatieve behoefte	Behoefte grondg. woningen	Behoefte nultreden/ appartement	Behoefte sociaal Leerdam	Vianen	Zederik
Stadje	++	+	++	o	+	+
Voorzieningendorp	++	++	+	o	+	+
Woondorp	+	o	+	o	+	+

Figuur 32: Prognose op kernenniveau (bron: Woningbehoefteonderzoek Vijfheerenlanden (februari 2020))

De kwalitatieve uitbreidingsbehoefte op kernniveau valt samen met kernentypologie. In de woondorpen is overal sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen. In de woondorpen gaat de kwalitatieve behoefte uit naar gelijkvloerse woningen.
Waar nodig ondersteunt de gemeente kleinschalige dorpsgebonden initiatieven voor starters uit de betreffende kernen.

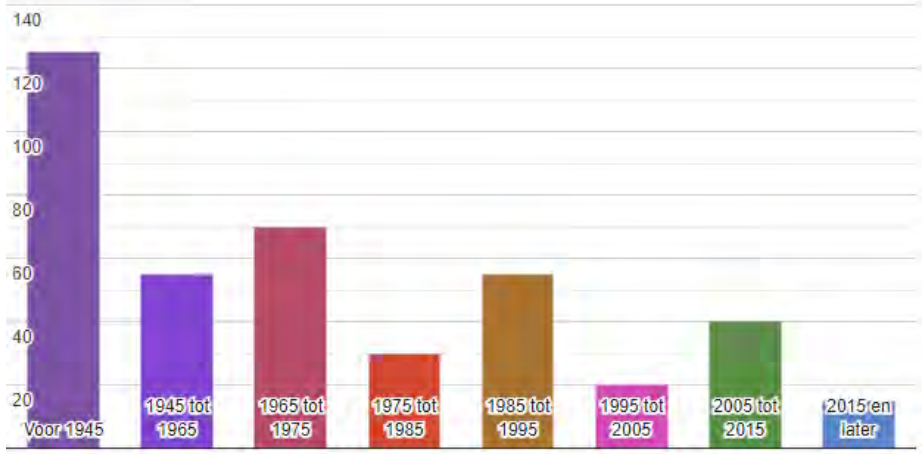
Doelgroepen Hei- en Boeicop
De prognose voor Hei- en Boeicop gaat uit van groei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030, waarbij de groei van de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar beduidend kleiner is dan de groei van de andere doelgroepen. In de jaren 2030-2040 nemen de doelgroep gezinnen en de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in aantal af. De doelgroepen alleenstaanden en stellen 35-65 jaar en alleenstaanden en stellen 65+ zullen wel toenemen, maar minder dan in voorgaande jaren.



Figuur 33: Doelgroepenontwikkeling Hei- en Boeicop

Conclusies uit de woonvisie en het behoefteonderzoek voor Hei- en Boeicop
De visie gaat voor de woonkernen uit van gelijkvloerse woningen en waar nodig ondersteunt de gemeente kleinschalige dorpsgebonden initiatieven voor starters uit de betreffende kernen.
De indicatieve woningbehoefte gaat uit van 1 tot 1,5 woning per jaar in de komende 20 jaar. Dit is niet voldoende om het voorzieningenniveau en daarmee de vitaliteit van de kern in stand te houden. Terugkijkend naar de bouwstroom in het verleden en de inhaalvraag, zou voor behoud van de basisvoorzieningen eerder uitgegaan moeten worden van circa 4 à 5 woningen per jaar.

In de periode 1945-1975 is het aantal woningen in de kern verdubbeld (gemiddeld 4,2 woningen per jaar). In de periode 1975-2005 is het gemiddelde aantal nieuwe woningen afgenomen naar 3,5 per jaar. In de periode vanaf 2005 is dit verder afgenomen naar 3,2 per jaar.



Figuur 34: Nieuwe woningen per periode (Bon: Allecijfers.nl)

Door middel van woningbouw voor specifieke doelgroepen wil de gemeente de vitaliteit van de kern behouden en versterken.

De provincie Utrecht heeft ook geconstateerd dat in een aantal kernen de vitaliteit onder druk: er is sprake van vergrijzing en gezinsverdunning. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Kleine kernen in het buitengebied worden vaak omringd door natuurgebieden en landbouwgrond, waardoor ze klem zitten en geen kant meer op kunnen. Jongeren trekken noodgedwongen weg uit hun geboortedorp en krijgen maar mondjesmaat de kans om terug te keren.

Voor deze kernen geldt dat primair wordt ingezet wordt op binnendorpse ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteert

de provincie deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij is het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap. Voor een aantal kleinere kernen kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden, voor andere en grotere kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Bij hogere aantallen is de impact te groot voor een kleine kern. Gelet op de bereikbaarheid van de kern, de inpassing in het gebied en de gevolgen die het heeft voor omringende natuur.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het gemeentelijk *Handelingsperspectief bij het faciliteren van nieuwe woningbouwlocaties* uit de woonvisie:
Ook bij uitbreiding is het nodig dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- We concentreren woningbouw allereerst op locaties die goed ontsloten zijn. Voor de ontsluiting vinden we openbaar vervoer en fiets belangrijker dan auto. Waar dit aanwezig is, of gerealiseerd kan worden, is uitbreiding mogelijk. In de rest van de kernen kan beperkt gebouwd worden voor eigen behoefte.
- Passend woningaanbod voor jong en oud is hierin een uitgangspunt. De diversiteit in identiteit en mentaliteit onder de bevolking vertaalt zich terug in de woningvoorraad.
- Bij deze bouwlocaties geldt ook dat de locatie geschikt moet zijn voor woningbouw.
- Bij iedere woningbouwontwikkeling gaan we uit van duurzaamheid. De woningen zijn energieneutraal, klimaatadaptief, zuinig met drinkwater en worden circulair gebouwd.
- Bij inrichting van de openbare ruimte wordt sociale veiligheid meegenomen in het ontwerp. Het verbinden van de kernen met het platteland er omheen ondersteunt ook onze identiteit, de rustige groene woonomgeving.
- Inbreiding heeft de voorkeur, mits er voldoende ruimte is voor groen en water.
- We zorgen dat we het voorzieningenniveau in onze kernen behouden, versterken en bereikbaar houden.

Aandacht voor transformatie van leegstaand vastgoed, zoals kantoren en vrijkomende agrarische bebouwing
De gemeente stimuleert transformatie van leegstaande kantoorgebouwen en vrijkomende agrarische gebouwen naar woningen en ontwikkelt hier een visie op. Ook geeft de gemeente vernieuwende woonvormen zoals ‘Tiny Houses’ en samenlevingsvormen, zoals erfdelen, een kans. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) geeft inwoners een kans om zelf zeggenschap te krijgen over hun nieuwe woning en woonomgeving.

Advies woonbehoefte
Het belangrijkste is dat jongeren in Hei- en Boeicop kunnen wonen, omdat hiermee de voorzieningen in stand gehouden kunnen worden. Als er geen basisschool meer zou zijn, is het dorp veel minder aantrekkelijk om een gezin te starten of als jong gezin te gaan wonen. De kern zou hierdoor sterk vergrijzen en dat is slecht voor de vitaliteit. Dit heeft vervolgens negatieve gevolgen voor bijna alle voorzieningen, waaronder de sportvoorzieningen. Als geen woningen worden toegevoegd, zullen de meeste voorzieningen op termijn verdwijnen. Nu is het vrijwel niet mogelijk om in Hei- en Boeicop een huis te kopen of te huren. Hierdoor blijven kinderen thuis wonen of komen ze na een studie elders niet terug naar het dorp. Het belangrijkste is dat er op korte termijn weer woningen worden gebouwd of worden toegevoegd door woningsplitsing.

Opties
Het is mogelijk om te bouwen voor de doorstroming, zodat aan de onderkant van de markt woningen vrijkomen voor starters.

Het is ook mogelijk om woningen te bouwen voor starters en jonge gezinnen. Deze woningen zullen in een hoger prijssegment vallen, omdat nieuwbouw op dit moment duur is. Toch zal daar in deze kern ook vraag naar zijn omdat thuiswonende kinderen lang hebben kunnen sparen. Geadviseerd wordt om vooral rijwoningen te bouwen omdat deze nog relatief betaalbaar zijn. Zorg dat deze geschikt zijn voor gezinnen.

Het is ook mogelijk om huurwoningen voor starters te realiseren. Ook hierbij is het van belang dat deze groot genoeg zijn voor een gezin. De verwachting is echter dat deze woningen vooral worden benut door mensen van buiten Hei- en Boeicop. In agrarische gemeenschappen is kopen of zelfbouw veel gebruikelijker dan huren.

Woningbouw voor senioren heeft beleidsmatig veel aandacht, maar ligt in kleine kernen als Hei- en Boeicop vaak wat minder voor de hand. Dorpsbewoners hebben vaak een sterke binding met hun (eigen) woning en directe woonomgeving en zorgen goed voor elkaar. Ruimtelijk bezien zijn appartementen ook alleen inpasbaar als deze heel kleinschalig van opzet zijn. Maar als bouw van seniorenwoningen voor doorstroming kan zorgen, dan is die keuze wel heel waardevol. Voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen zijn woonzorginitiatieven de oplossing. In Hei- en Boeicop is een dergelijk voorziening al beschikbaar.

Snelheid is van belang omdat de leerlingaantallen op de basisschool teruglopen. Dit blijkt uit het gesprek wat met de schooldirecteur is gevoerd. Maak daarom woningsplitsing mogelijk en benut kleinschalige herontwikkelingsmogelijkheden in de kern.
Bij woningsplitsing is het belangrijk om als voorwaarde op nemen dat minimaal 1 woning geschikt moet blijven voor een gezin. Grote woningen/boerderijen kan je splitsen, zodat meergezinswoningen ontstaan. Op grote percelen kan onder voorwaarden (vervanging schuren, landschapwinst, etc.) een woning bijgebouwd worden.

In het provinciale beleid worden daarnaast mogelijkheden geboden voor een eenmalige uitbreiding van maximaal 50 woningen. Ga uit van dit aantal en breng deze woningen – om de voorzieningen voor langere tijd in stand te houden en pieken te voorkomen - gefaseerd op de markt, bijvoorbeeld 5 tot 10 per jaar. Deze regeling is in Hei- en Boeicop vooral interessant voor starters. Ga hierbij uit van betaalbare woningen en CPO-constructies.

Bijlage 3 Uitbreidingslocatie van Zuilenstraat