



# DORPSWOONVISIE HEI- EN BOEICOP

Bewonersavond 13 maart 2023

---

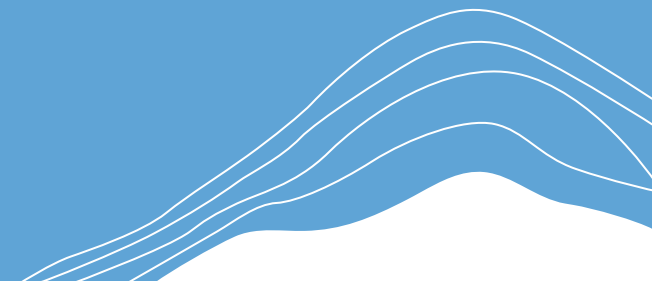
## PROGRAMMA VANAVOND

- Opening door de wethouder
- Presentatie Dorpswoonvisie
- Vervolgstappen
- Tijd voor vragen en opmerkingen
- Afronding uiterlijk 21.30 u



---

# OPENING DOOR DE WETHOUDER





# DORPSWOONVISIE HEI- EN/BOEICOP

Februari 2023

RHO ADVISEURS

---

## VOORGESCHIEDENIS

- Gesprekken met Hei- en Boeicop Vooruit over drie locaties voor woningbouw
- Besluit gemeente om Dorpswoonvisie op te stellen
- Nieuw provinciaal beleid voor dorpsuitbreiding

Daarom:

- Compleet afgewogen verhaal
- Kernkwaliteiten van het dorp
- Ruimtelijk én sociaalmaatschappelijk
- Samen met u én gebaseerd op onderzoek en beleid

---

## AANPAK

Drie stappen:

1. Uw dorp (beter) leren kennen
2. Ontwikkelperspectieven maken en bespreken
3. Opstellen Dorpswoonvisie

Tussenbesluit Van Zuilenstraat

# STAP 1: WAT HEBBEN WE OPGEHAALD EN ONDERZOCHT?



Gesprekken  
met het dorp  
over de toekomst van  
Hei- en Boeicop



Analyse van  
het dorp en  
het landschap



Beleid van de  
gemeente en  
provincie



Gesprekken  
met maatschappelijke  
partners over de toekomst van  
Hei- en Boeicop

---

## ONTDEKKINGEN

Voor de leefbaarheid van Hei- en Boeicop is het van belang dat er woningbouw plaatsvindt en dat de bestaande voorzieningen gehandhaafd worden. Daarbij ook ruimte voor spelen en recreëren maken en het dorp moet veiliger worden gemaakt voor langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers.

*Gesprekken met het dorp*

Hei- en Boeicop ligt in een bijzondere cultuurlandschap, waarvan openheid, linten en groen- en waterelementen belangrijke dragers zijn. Het lint bevat veel waardevolle bebouwing, binnen het dorpsgebied zijn vooral aan de noordzijde nog veel oorspronkelijke kenmerken bewaard gebleven.

*Analyse dorp en landschap*

Maatschappelijke partners onderschrijven het grote belang van woningbouw. Zij willen hun activiteiten waar mogelijk uitbreiden en/of bundelen om zo het dorp én elkaar te versterken.

*Gesprekken met maatschappelijke partners*

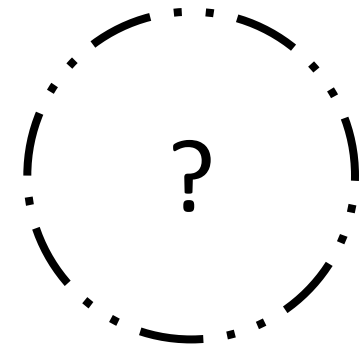
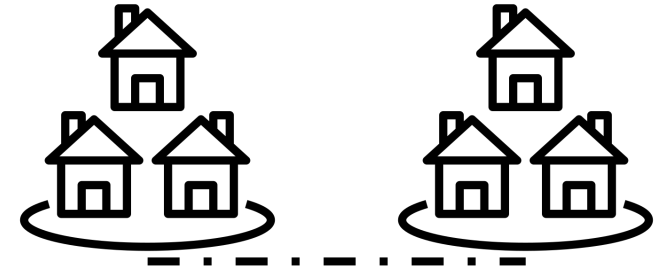
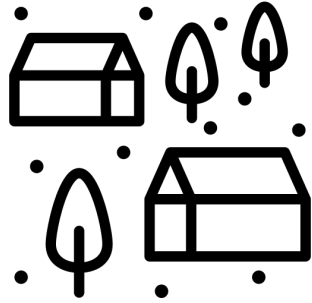
Beleidsmatig zijn er kansen voor woningbouw in de kernrandzone. Het gaat daarbij om circa 50 woningen voor de komende tien jaar. Voor behoud van de voorzieningen is dit heel belangrijk. Cultuurhistorische waarden zijn belangrijk bij de locatiekeuze van de uitbreiding

*Beleidskaders gemeente en provincie*



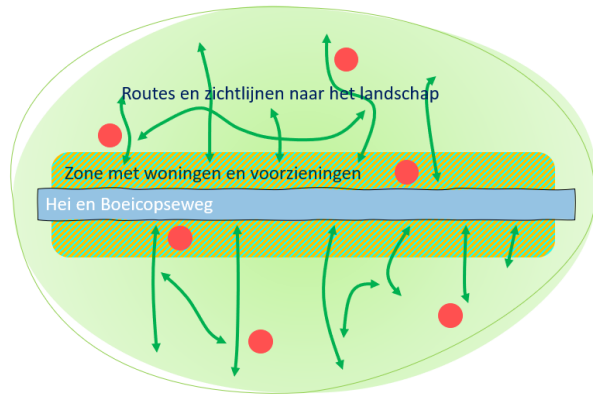
---

## AAN HET WERK: ONTWIKKELPERSPECTIEVEN

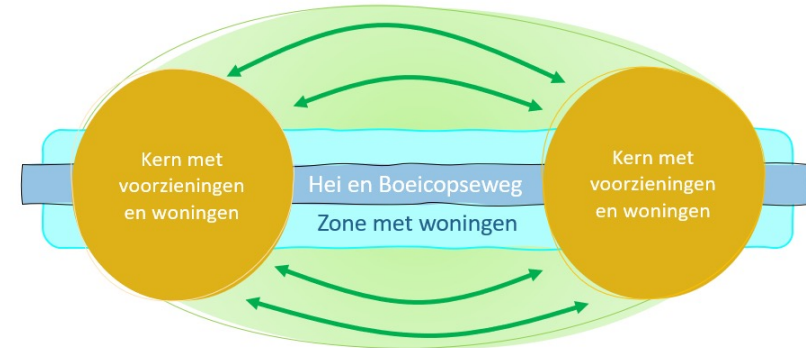


# STAP 2: DRIE ONTWIKKELPERSPECTIEVEN

## Ontwikkelperspectief 1



## Ontwikkelperspectief 2



## Andere mogelijkheden



---

## UITKOMSTEN

- Zie het dorp als één geheel.
- Neem als gemeente regie op de woningbouwontwikkeling.
- Ga uit van enkele locaties voor woningbouw, versnipper niet teveel.
- Richt je vooral op woningen voor jongeren, doe dat deels ook via doorstroming (bouw voor doorstromers/ouderen).
- Zorg voor een goede basis voor de huidige voorzieningen. Denk na over clustering als dat goed is voor het behoud ervan.
- Zorg voor goede verkeersveilige bereikbaarheid van de voorzieningen.
- Verbindingen maken met het omringende landschap is aantrekkelijk maar heeft niet hoogste prioriteit.

---

# STAND VAN ZAKEN VAN ZUILENSTRAAT



---

## STAND VAN ZAKEN VAN ZUILENSTRAAT

- Besluit college 29 nov 2022
  - Gesprekken met huurders van volkstuinen en garageboxen
  - Ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en gedeeld op 22 november 2022
- Ruimtelijk plan opstellen
- Aanvullende onderzoeken (FF, bodem, stikstof, etc)
- Partners zoeken
- Besluitvorming ruimtelijk plan 1 nov. 2023
- Beschikking over de gronden 1 nov. 2024
- Start bouw => 2/3 KW 2025



---

# DORPSWOONVISIE



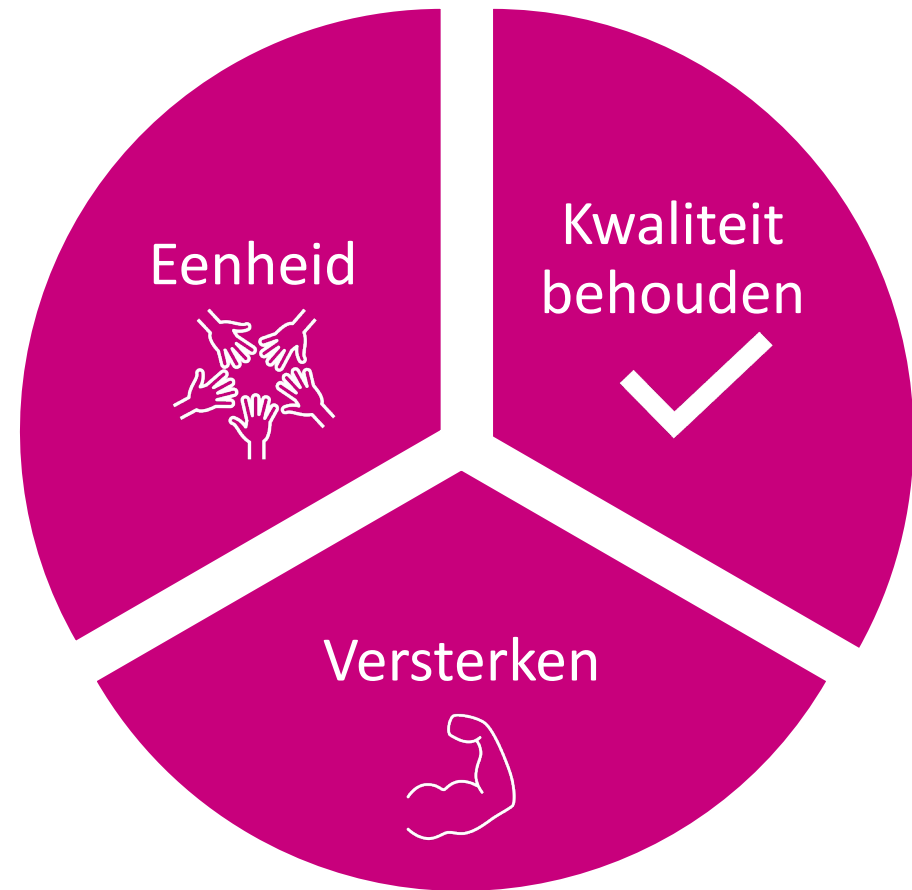
---

## STAP 3: DE DORPSWOONVISIE

- Alle ingrediënten bij elkaar
- Elkaar versterkende oplossingen
- Woningbouw als prominent thema

*“Al snel ontstond een vrij duidelijk beeld”*

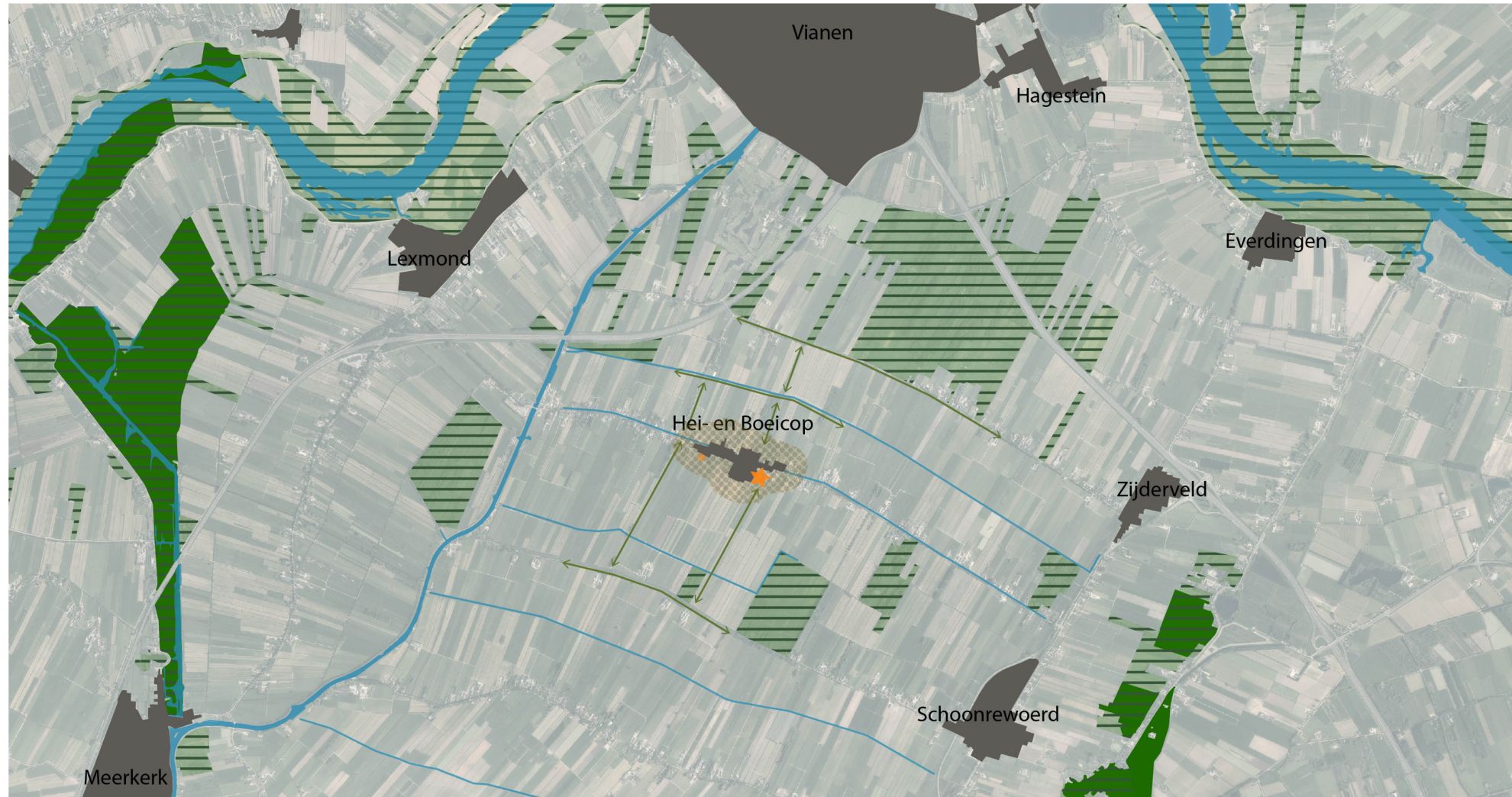
Groot verschil noord- en zuidzijde van het dorpslint; dat verschil niet opheffen, maar versterken en kwaliteit verbeteren



---

## UITLEG AAN DE HAND VAN DE KAART

Hei- en Boeicop middenin een bijzonder natuur- en cultuurlandschap

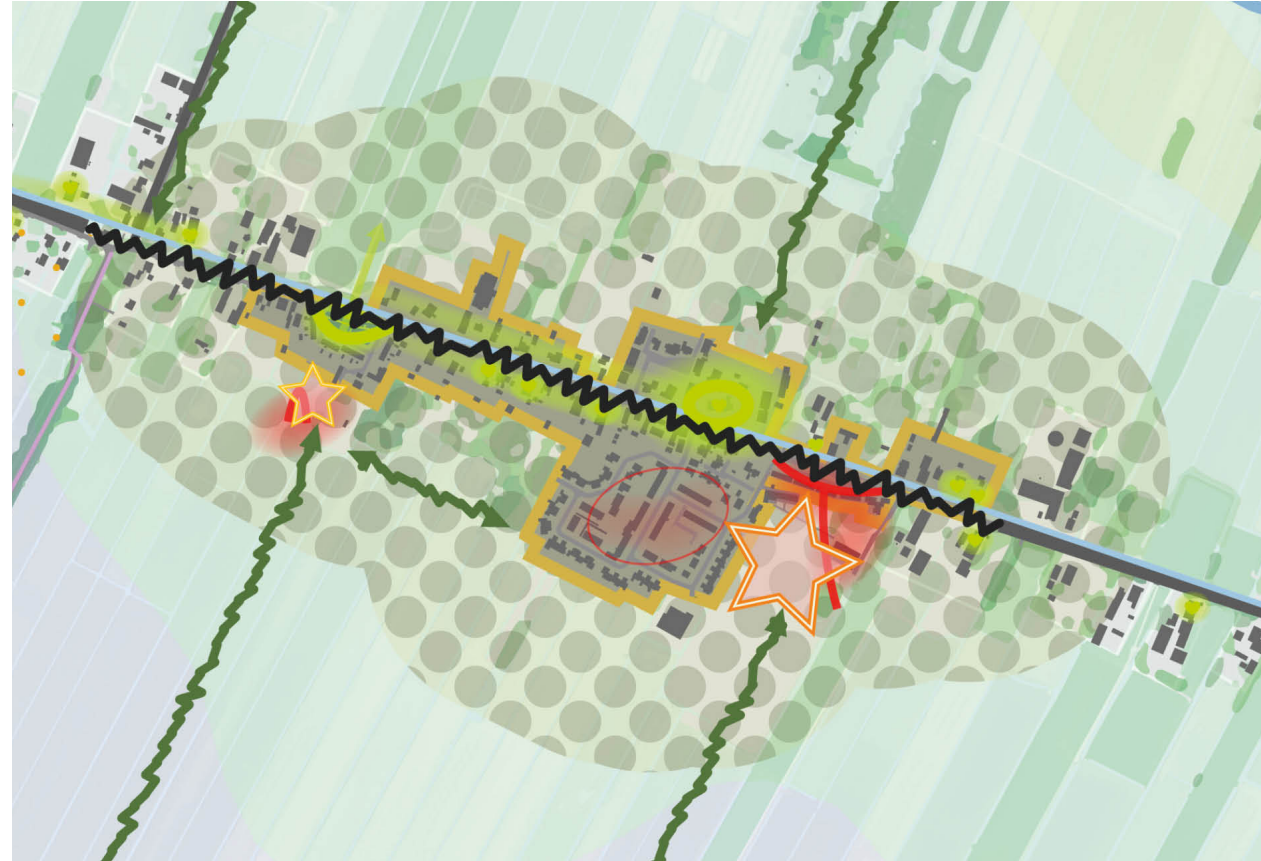




---

## UITLEG AAN DE HAND VAN DE KAART

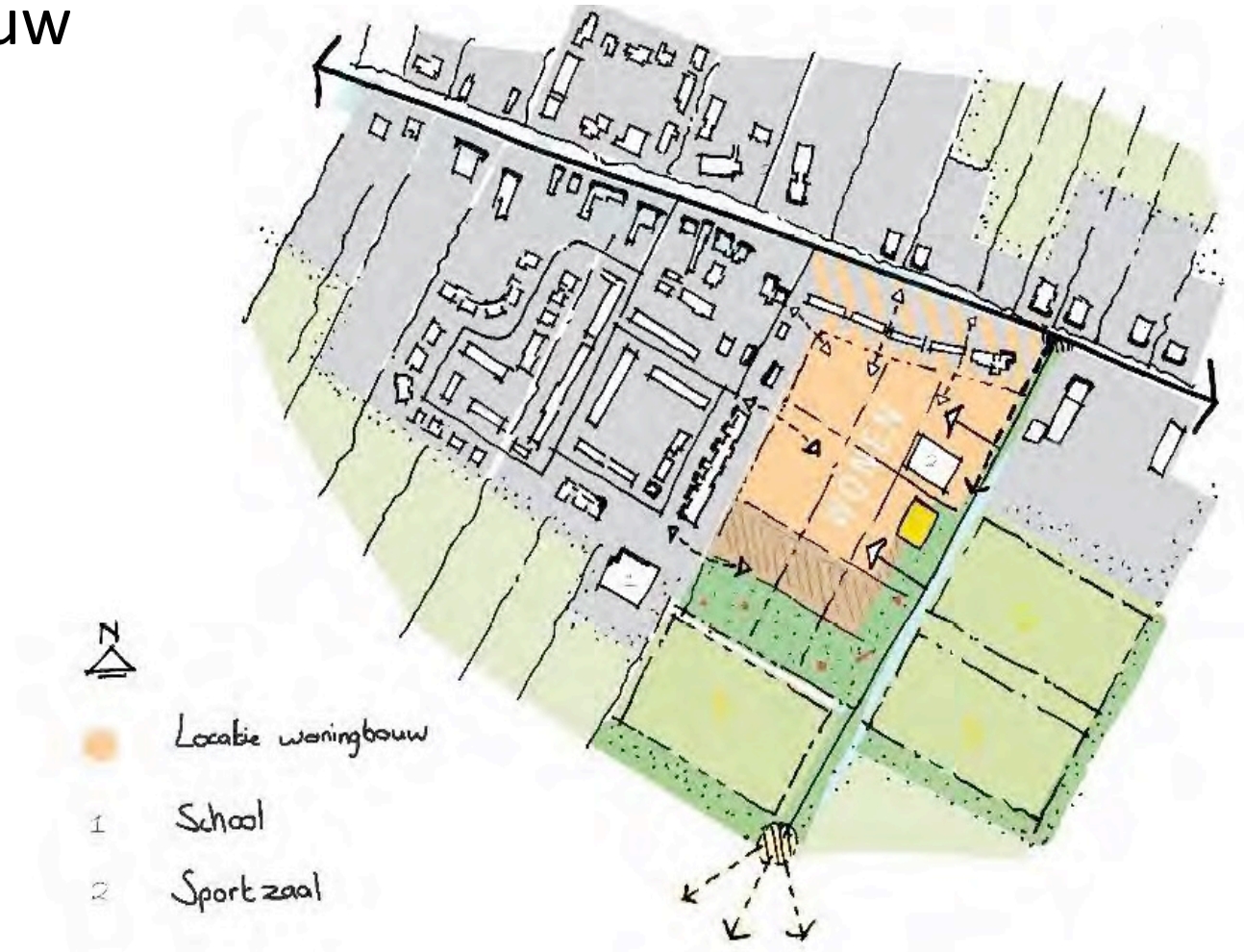
- Bestaand dorpsgebied én kernrandzone uitgangspunt.
- Woningbouw aan de zuidzijde, juist waar kwaliteit nu knelt.
- Combinaties maken met voorzieningen.
- Verbetering verkeersveiligheid.
- Beperkt (extra) woningen in lint toestaan.
- Verbindingen met het landschap combineren met ontwikkelingen.



## LOCATIE SPORTVELDEN, MOGELIJKE INVULLING/OPZET

Belangrijkste locatie voor woningbouw

- Verbinden met omgeving, goed ontsloten en bereikbaar.
- Verplaatsing deel sportvelden en accommodatie n.t.b.
- Rijenwoningen goed inpasbaar.
- Combinatie met bestaande huurwoningen zoeken.
- Verplaatsing/bundeling van de voorzieningen.
- Groene rand met extra's.



---

VERVOLG



---

## VERVOLG

### Dorpswoonvisie:

- College bespreekt dorpswoonvisie (21 februari en 21 maart)
- Dorpswoonvisie wordt aan u gepresenteerd (vanavond)
- Daarna gaat de dorpswoonvisie ter vaststelling naar de Raad
- Zoals gebruikelijk kunt u, voordat de Raad dat besluit neemt inspreken tijdens het VHL-plein. Datum 6 april  
Zie voor meer informatie:
- [https://www.vijfheerenlanden.nl/Bestuur/Overzichtspagina\\_Bestuur/Gemeenteraad/Contact\\_met\\_de\\_gemeenteraad](https://www.vijfheerenlanden.nl/Bestuur/Overzichtspagina_Bestuur/Gemeenteraad/Contact_met_de_gemeenteraad)

# VERVOLG

De projecten kennen elk een eigen traject:



---

VRAGEN?

