

# “Boazumerfeart” Boazum

## Nota van Uitgangspunten

September 2023



## Inhoud

1. Inleiding .....	2
2. Projectplan.....	3
3. Participatieproces .....	4
4. Stedenbouw & Programma.....	8
5. Economische uitvoerbaarheid.....	11

## 1. Inleiding

De ontwikkelingslocatie Boazumerfeart te Boazum is de afronding van het bouwplan “Groene Erven” het woningplan welke in de jaren '90 is ontwikkeld. De gemeente ziet op basis van de huidige markontwikkeling deze locatie voor Boazum als beste voor een nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw in het dorp.

Vanuit het dorp is er, onder aanvoering van Doarpsmienskip Boazum, een verzoek ingediend om bij een mogelijke nieuwe gebiedsontwikkeling, aansluitend op de “Groene Erven”, af te wijken van de oorspronkelijke planideeën voor het gebied en een aangepast bouwplan te ontwikkelen voor de beoogde uitbreiding. Binnen het huidige bestemmingplan Boazum is in het plangebied “Groene Erven”, grenzend aan de beoogde nieuwe gebiedsontwikkeling, er de mogelijkheid om nog een viertal woningen te realiseren. Door mee te gaan in de planideeën van het dorp zullen de bestaande beschikbare bouwkvavels mee worden genomen in een nieuwe ontwikkeling.

Het gemeentebestuur is op basis van zijn eigen woningbouwbeleid, maar ook met de vraag vanuit het dorp, aan de slag gegaan. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een projectplan. Dit plan stelt voor om samen met de inwoners van Boazum en betrokken partijen de woningbouwmogelijkheden op de locatie aansluitend aan de bestaande woonwijk “Groene Erven op haalbaarheid te onderzoeken. In mei 2022 heeft het college ingestemd met de start van de woningbouwontwikkeling “Boazumerfeart” Boazum. De gemeenteraad heeft hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Tevens heeft de gemeenteraad 20 juli 2023 ingestemd met voor ca. 13 woningen (zie bijlage 1) en daarvoor een planologische procedure op te starten.

In het eerste halfjaar van 2023 heeft er een participatief proces plaatsgevonden. De uitkomsten zijn opgetekend in dit rapport en worden ter besluitvorming aan het gemeentebestuur voorgelegd. Dat

is vervolgens ook het ruimtelijk kader voor het op te stellen bestemmingsplan.



Luchtfoto van het plangebied

## 2. Projectplan

Als basis voor het haalbaarheidsonderzoek naar de woningbouwmogelijkheden voor een nieuw woongebied is een projectplan opgesteld. Het projectplan beschrijft de volgende onderwerpen:

### Opdrachtdefinitie

- het bouwplan bestaat uit 13 woningen waarvan 4 woningen reeds zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan "Boazum". Planologisch gezien gaat het dus om een netto toevoeging van 9 woningen.
- Aanbod van kwalitatief goede woningen, die beantwoorden aan de behoefte van het dorp;
- Door toevoeging van kwalitatieve goede woningbouw passend bij de vraagbehoefte, het verbeteren van de kwaliteit van het dorp en daarmee ook de leefomgeving;
- Afronding van het in 2012 gerealiseerde aangrenzende woongebied "Groene Erven"..

### Procesaanpak

Op hoofdlijnen wordt de aanpak in vier fasen opgedeeld: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer. De planologische procedure loopt deels parallel met het proces van de gebiedsontwikkeling. Het proces is van toepassing op grotere en kleinere ontwikkelingen.

### Financiën

- Sturen op een financieel voordelig saldo, indien mogelijk.
- Dit betreft alle planvorming en alle fysieke werken die in het exploitatiegebied liggen en uitsluitend voor de nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Werkzaamheden daarbuiten die deels zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied maken financieel ook deel uit van het project.

### Risico's en (koppel) kansen

- De ontwikkeling is afhankelijk van marktfactoren die de gemeente niet in de hand heeft. Hier vloeit een financieel risico uit voort.
- Kans verkennen/ toepassen innovatieve bouw- en woonconcepten, om op een snelle wijze te voorzien in de woningbehoefte.
- Kans duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit (in de realisatie en exploitatie).

### Projectorganisatie

- Een ambtelijke kerngroep heeft in dit project een voorstellersrol. De projectgroep, met daarin de projectleider als vooruitgeschoven post, staat in nauw contact met de werkgroep uit het dorp en met het gemeentebestuur.
- Het gemeentebestuur vindt het erg belangrijk dat inwoners en andere stakeholders vanaf het allereerste begin worden meegenomen in het planproces.

### Planning

- De haalbaarheidsfase zal op het einde van 2023 worden afgerond waarna de planologische procedure wordt opgestart.

### Participatie en communicatie

Iedereen mag meepraten. De gemeente heeft er voor gekozen om de voorbereiding en procedure van het vast te stellen bestemmingsplan nog volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te laten plaatsvinden. Wel wordt er ten aanzien van de participatie vooruit gelopen op de Omgevingswet. Dit houdt in dat er een

uitgebreide participatietraject met omgeving, belangstellenden, stakeholders / specialisten is doorlopen.

### 3. Participatieproces

Voor dit project is een uitgebreid participatieproces gevolgd. Dit proces wordt hieronder beschreven.

In het projectplan uit 2022 voor de woningbouwuitbreiding in Boazum zijn ten aanzien van het participatieproces 4 fasen aangegeven:

Fase 1 - Van eerste idee naar gedeelde ambitie

Fase 2 - Van gedeelde ambitie naar mogelijke plannen

Fase 3 - Van mogelijke plannen naar een concreet voorstel

Fase 4 - Van concreet voorstel naar zichtbaar resultaat

Er wordt volgens deze fasestructuur gewerkt. Hieronder wordt daar nader op in gegaan.

#### Fase 1

Op basis van een in 2021 door Doarpsmienskip Boazum uitgevoerd woningbehoefteonderzoek, is het dorp met een eigen concept bouwplan gekomen bestaande uit 13 bouw kavels met daarin duurdere kavels aan het water en kleinere kavels voor o.a. jonge gezinnen/huishoudens en ouderen binnen in het plangebied. Het totale bouwplan bestaat uit 13 woningen waarvan 4 woningen reeds zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan "Boazum". In het totaal gaat het netto om een toevoeging van 9 woningen. Namens Doarpsmienskip Boazum heeft de werkgroep wonen Boazum het plan ambtelijk en bestuurlijk besproken.

Vervolgens is vanuit de gemeente (Programma Wonen) de opdracht verstrekt om met een projectplan te komen betreffende de gebiedsontwikkeling op basis van het door het dorp ingediende

woningbouwplan. Uitgangspunt is om het gebied als een totaal integraal markconform plan te ontwikkelen en deze in één keer te bestemmen. Voor de ontwikkeling is aanpassing van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk (zie hierboven).

In het Projectplan uit 2022 zijn de volgende projectdoelstellingen geformuleerd

- Aanbod van kwalitatief goede woningen, die beantwoorden aan de behoefte van het dorp;
- Door toevoeging van kwalitatieve goede woningbouw passend bij de vraagbehoefte het verbeteren van de kwaliteit van het dorp en daarmee ook de leefomgeving;
- Afronding van de in 2012 gerealiseerde aangrenzend woongebied "Groene Erven".

#### Fase 2

In deze fase is er gesproken met de verschillende doelgroepen:

- Direct aanwonenden plangebied
- Geïnteresseerden/ woningzoekenden Boazum
- Doarpsmienskip Boazum, werkgroep wonen
- Vakspecialisten en beleidmakers

Er is maandelijks met de werkgroep wonen (Doarpsmienskip Boazum) om de tafel gezeten om elkaar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen, zowel inhoudelijk als qua proces.

In eerste instantie (2021) is het dorp globaal over een invulling met woningbouw geïnformeerd. De woninguitbreiding kwam voor het dorp niet als een verrassing. De toenmalige gemeente Littenseradiel heeft in de jaren 90 de betreffende gronden al aangekocht voor woningbouw in Boazum. Sinds die tijd zijn er al redelijk concrete plannen geweest voor woningbouw op deze locatie.

In november/december 2022 en januari 2023 zijn er gesprekken geweest met de direct aanwonenden: Met de eigenaren/bewoners van Blaukeesje 4, Blaukeesje 3 en It Oerd 19 en vervolgens op 11 januari 2023 een algemene bijeenkomst voor de eigenaren/bewoners aan de zuidzijde van It Oerd, Blaukeesje en De Havens en De Kamp.

Aan de hand van een presentatie is bij de aanwezigen informatie opgehaald (wat zijn wensen) en zijn de meningen gepeild.

#### Vragen/ opmerkingen bijeenkomst 11 januari 2023 :

- Financiële haalbaarheid: welke doelgroepen? wel betaalbaar houden voor starters etc.
- Wanneer mag men bezig? Als bestemmingsplan is vastgesteld/ onherroepelijk
- In 2005 plan voor het hele gebied, groene erven is uitgevoerd. Voor de 2<sup>e</sup> fase is toen ook een plan gemaakt, maar nooit juridisch vastgelegd vanwege de financiële crisis. Nu bekijken we het plangebied opnieuw, incl. het gebiedje waarop de 4 woningen nu nog bestemd zijn.
- 2020 zeven schetsen van dorpsbelang, maar door Corona niet gepresenteerd in het dorp. Ging en gaat om maximaal 13 woningen.
- Hoe gaat het nieuwe plan er uitzien? We gaan info ophalen bij omwonenden, dorp, deskundigen, specialisten en verwerken alle opgehaalde informatie in 3 of 4 thema's. Die leggen we voor aan dorp tijdens inloop, dan komt het definitieve stedenbouwkundige plan. Op basis daarvan wordt het bestemmingsplan opgesteld met de formele procedure. (vooroverleg, geen inspraak). Ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor zienswijzen. Op voorhand kunnen we al wel zeggen dat de weg wordt doorgetrokken, maar waar precies is nog niet duidelijk.
- Gemeente investeert in voortraject zodat de bewoners worden meegenomen en kunnen meedenken. Idee is dat evt. bezwaren op die manier zo veel mogelijk worden voorkomen.
- Gemeente wijst op projectensite en aanwezigen schrijven zich via hun mailadres in voor de nieuwsbrief. Als er vragen zijn/ ideeën kunnen ze altijd mailen/ bellen naar de gemeente.
- Voordat er daadwerkelijk gebouwd wordt zijn we minimaal wel 2 jaar verder.

Ook hebben we in deze fase expertmeetings gehouden. Het betrof hier gesprekken met deskundigen vanuit de gemeente, maar ook met externe deskundigen waaronder Wetterskip, lokale makelaars en ontwikkelaars. In totaal zijn 4 meetings gehouden met verschillende onderwerpen:

- Expertbijeenkomst veerkrachtige en leefbare wijken
- Expertbijeenkomst verkeer, groen en openbare ruimte
- Expertbijeenkomst verkennen woningbouw
- Expertbijeenkomst Wetterskip, klimaatadaptatie en mitigatie

Opvallende, specifieke aandachtspunten per thema zijn de volgende:

Veerkrachtige en leefbare wijken:

- waterkant voor een ieder toegankelijk maken.
- investeer in mogelijkheden voor bewegen.
- denk daarbij aan toegankelijkheid voor mindervaliden.
- plant bomen aan ivm hittestress

Verkeer, groen en openbare ruimte:

- graag een extra ontsluitingsmogelijkheid voor verkeer.
- liever enkele grote groenvakken dan meerdere kleine.

Verkennen woningbouw:

- betaalbaarheid voor starters is belangrijk. Mogelijk grond in erfpacht uitgeven of casco-opleveren.
- vanuit de gemeente/de markt is 13 woningen al fors, maar het dorp geeft aan dat zij de behoefte groter inschatten.

Wetterskip, klimaatadaptatie en -mitigatie:

- het bestaande vaarwegprofiel mag niet versmallen.
- bij voorkeur natuurvriendelijke oevers.
- denk ook aan het beheer van de oevers.

Op 8 juni 2023 is er een inloop geweest in het dorpscafé De Boazumer Mjitte. Hier zijn ca. 90 belangstellenden op afgekomen. Er zijn toen 3 mogelijke richtingen (model “Ringpark”, model “Eiland” en model “Hofje” voor invulling van de locatie gepresenteerd. Door het invullen van een enquête ter plaatse of via de gemeentelijke website kon men zijn/haar voorkeuren bekend maken. Er zijn 59 enquêtes ingevuld.



Belangrijke uitkomsten van de enquête:

- Duidelijk werd dat het model ‘Ringpark’ het hoogste scoorde bij de geïnteresseerden voor het nieuwe plan.
- De voorkeur van geïnteresseerden in het nieuwe plan ligt met name bij een 2 onder 1 kap woning en een vrijstaande woning.
- Betaalbare woningen
- Ongeveer 90% van de geïnteresseerden in het nieuwe plan is op zoek naar een koopwoning, de rest is op zoek naar een huurwoning.

Ten aanzien van de wensen van toekomstige bewoners moet de woonbuurt en/of de woningen aan het volgende voldoen:

#### *Inrichting openbare ruimte*

- Ongeveer 40% wil op/of aan het vaarwater wonen en de rest wil aan een groen veld wonen.
- Ongeveer 70% wil traditionele architectuur en 30% wil eigenzinnige architectuur
- Ongeveer 70% heeft geen behoefte aan het maken van extra water
- Ongeveer 70% heeft geen behoefte aan een haventje
- Ongeveer 50% heeft behoefte aan dorpsvoorzieningen zoals een voetbalweide, speeltuin of tiny forest

#### *Mobiliteit*

- Ongeveer 30% zal binnen nu en 3 jaar gebruik maken van een elektrische auto
- Ongeveer 40% heeft wel behoefte aan elektrische laadpalen voor auto's in de openbare ruimte
- Niemand van de toekomstige bewoners maakt gebruik van het OV
- Ongeveer 20% zou gebruik maken van een deelauto
- Ongeveer 70% maakt veel gebruik van een elektrische fiets

#### *Duurzaamheid*

- Ongeveer 95% vindt het belangrijk dat er in de nieuwe buurt zonne- of windenergie wordt opgewekt.
- Ongeveer 80% zou deelnemen aan een energiecollectief
- Ongeveer 50% is bereid om een gezamenlijke buitenruimte te beheren en te onderhouden
- 100% is bereid om te investeren in biodiversiteit op hun eigen perceel
- Ongeveer 90% is bereid te investeren in duurzaamheid/zonnepanelen op eigen perceel

- Ongeveer 90% is bereid te investeren in wateropvang op hun eigen perceel, zoals een regenton, groendak of een toilet op regenwater.
- Ongeveer 80% is bereid te investeren in circulair bouwen, zoals het gebruik van eerder gebruikte bouwmaterialen of biobased bouwmaterialen.

### Fase 3

Van mogelijke plannen naar een concreet voorstel.

Op basis van bovenstaande is een voorlopig ontwerp opgesteld dat als input dient voor het (ontwerp) bestemmingsplan. Het meest populaire model, model 'Ringpark' is hiervoor als uitgangspunt genomen. Deze is aangepast rekening houdend met de verschillende belangen. Zo is het haventje vervallen, er is een extra rijwoning toegevoegd in ruil voor een duurdere woning en het parkeren is anders georganiseerd. Ook wordt de smalle sloot verbreed, wat ook een wens is van aanwonenden. In enkele overleggen met de gemeentelijke projectgroep en met Plaatselijk Belang is dit ontwerp telkens verfijnd.

Voor de zaken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zullen afspraken met de ontwikkelende partij worden gemaakt.

### Fase 4

Van concreet voorstel naar zichtbaar resultaat

#### Juridische planprocedure

Op basis van de uitkomsten in fase 3 wordt in fase 4 gewerkt aan de omzetting van het concrete voorstel in een juridisch planologisch

document: (ontwerp) bestemmingsplan en (ontwerp) beeldkwaliteitsplan.

Beide plannen doorlopen de voorgeschreven procedure. Dit houdt in dat het ontwerp-bestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbinnen een ieder zijn of haar zienswijze in kan dienen. Deze zienswijzen worden meegenomen en beoordeeld in de definitieve besluitvorming, dat wil zeggen het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld dan is het plan na de zes weken onherroepelijk en kan er worden begonnen met de uitvoering van het plan.

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (is beleidsregel) kan op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) overigens geen beroep worden ingesteld.

#### Vervolg

Tegelijk met het juridische planproces wordt het ontwerp van zowel het uitgeefbaar terrein als de openbare ruimte gedetailleerd tot een definitief ontwerp en vervolgens een BRM-bestek. (bouwrijpmaken-bestek).

De aanbesteding van de projectmatige woningbouw wordt voorbereid. Daarin worden ook duurzaamheidsaspecten meegenomen.

Kavelpaspoorten van mogelijk door de gemeente zelf uit te geven kavels worden opgesteld.



## 4. Stedenbouw & Programma

### Ruimtelijke karakteristiek Boazum

De bebouwingsstructuur van Boazum wordt in belangrijke mate bepaald door de Waltawei (doorgaande weg) en de daar haaks op staande Dokter Miedemastrijtte/Tsjerkebuorren en De Havens/Tryntsjebuorren. Met name langs deze laatstgenoemde wegen is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Langs de Waltawei is de bebouwingswand wat opener. De woningen staan hier ook minder dicht op de weg dan langs de Dokter Miedemawei/Tsjerkebuorren en De Havens. De bebouwing varieert van één tot twee bouwlagen met een kap. Twee bouwlagen met kap is echter wel incidenteel. Het materiaal en kleurgebruik zijn zeer traditioneel.

Aan de zuidwest zijde van het dorp is in het nieuwbouwgebied aan het Oerd en het Blaukeesje de bebouwingsdichtheid veel lager. De woningen staan bovendien op een royale afstand vanaf de weg, waardoor het gebiedje een zeer open karakter kent. Het vele openbaar groen draagt hiertoe zeker bij. Hier staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen van uiteenlopende architectuur. De woningen zijn in één bouwlaag met een duidelijke kap.

Naast de beeldbepalende beplanting langs de Waltawei en rond het sportveld, is ook het water een beeldbepalend element in Boazum. De Boazumerfeart is kenmerkend voor het dorp en biedt een belangrijke functie voor de recreatievaart (Middelseeroute). Maar ook de grote waterpartij naast de kerk dient als zeer waardevol voor het dorpsbeeld te worden beschouwd.

De bebouwing aan de Waltawei en de Dokter Miedemawei/Tsjerkebuorren en De Havens kenmerkt zich door een grote variatie in grootte, goot- en bouwhoogte en kapvorm en -richting. Toch kan (gezien de tijd waarin de woningen zijn gebouwd) deze bebouwing als één familie worden betiteld. Dit komt mede door het traditionele materiaal- en kleurgebruik en de veelal zorgvuldige detaillering van daklijsten, goten en kozijnen. Dit vormt een duidelijk contrast met de bebouwing in het nieuwbouwgebied. Hier is qua bouwstijl (één bouwlaag met een duidelijke kap) meer samenhang. Het materiaal- en kleurgebruik zijn moderner dan in de rest van het dorp en de detailleringen zijn over het algemeen minder zorgvuldig.

### Gemeentelijk beleid Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Súdwest-Fryslân zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten opgenomen. De gemeente wil de regie voeren op het woningbouwvraagstuk waarbij gezorgd wordt voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woonomgeving. Ingezet wordt daarbij op vernieuwing van de woningvoorraad in alle dorpen en steden mits passend bij de maat en schaal van de kern. (Toekomstige) inwoners moeten een woning kunnen krijgen die past bij hun situatie en behoefte.

Duurzame ontwikkelingsdoelen uit de Omgevingsvisie die gelden voor elke ruimtelijke ontwikkeling zijn:


- Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving.
- Sterke kernwaarden; cultureel erfgoed; landschap; natuur; water
- Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden.
- Vitaal en aantrekkelijke landschap

-Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.


Boazum maakt in de Omgevingsvisie onderdeel uit van het "Greidhoeke". In de ideekaart voor dit gebied staat o.a. dat aandacht moet zijn het maken van ommetjes (op meerdere schaalniveaus) en het realiseren van bomen in de randen van de kernen (in het kader van het 'bomenbod' voor de nieuwe bosstrategie voor Nederland).

De gemeente denkt mee met initiatieven die van onderop gedragen worden en een meerwaarde hebben voor een gebied en een bijdrage leveren aan een veerkrachtig en leefbaar dorp. In Boazum zijn de eerste ideeën voor de woninguitbreiding zo'n 4 jaar geleden ontstaan door Dorpsbelang middels een enquête en praatplaat. De gebiedsspecifieke opgaven uit de Omgevingsvisie zijn hieronder weergegeven.

#### Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving


 Aandacht voor mogelijkheden voor ommetjes rondom en tussen de dorpen op meerdere schaalniveaus, onder andere om beweging te stimuleren maar ook voor ontspanning. Hier ligt een kans voor het opnieuw in gebruik nemen (herstellen) van 'verborgen' paden, die soms nog informeel gebruikt worden.

#### Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, weids en waterrijk landschap

 Koester het open, groene uitgestrekte landschap, met de karakteristieke terpendorpen, opvaarten en grote weidevogelpopulaties en de beschermde dorpsgezichten van Easterein, Lytsewierrum en Rien. De terpen zijn uniek erfgoed en de verhoging van de terp is hier nog erfahrbaar, elders niet in deze mate. Bij ontwikkelingen moet hier respect voor getoond worden en het gebieds- en dorps-DNA gebruikt worden.

 Kansen om bomen te realiseren in de randen van kernen en bij boerderijen in het kader van het 'bomenbod' voor de nieuwe bosstrategie voor Nederland. Koester hierbij het open landschap.

 Een bijzonder gebied binnen de Greidhoeke is de Middelzee: de overgangszone naar Lege Geaen.

 De Slachte (Slachtedijk) als landschapselement beschermen.

 Beschermde stads- en dorpsgezichten koesteren.

### Het voorliggende ontwerp

Het ontwerp bouwt voort op de ruimtelijke karakteristiek die met het nieuwbouwgebied eerder al is ingezet. Op een manier die past bij de opgaven van nu zoals die onder meer zijn verwoord in de Omgevingsvisie en zoals die volgen uit het participatieproces.

In feite bestaat het ontwerp uit een ringweg. Aan de buitenzijde ligt een band met woningen aan het water. Aan de binnenzijde van de ringweg ligt ook een blok met woningen. De rand met woningen aan het water wordt onderbroken door een gedeelte waarbij de woningen wat naar binnen zijn geschoven. Hierdoor ontstaat een

openbare plek aan het water met ruimte voor wandelen en recreëren. Dit was ook een wens van veel dorpsbewoners.

Het programma bestaat deels uit rijwoningen. De bewoners daarvan parkeren op openbare parkeerplaatsen waarvoor ruimte in het plan is opgenomen in de vorm van twee informele parkeerpleintjes.

Het openbare groen staat in verbinding met elkaar en met het water waardoor ommetjes, ontmoeten en bewegen gestimuleerd worden. Daarnaast zal in de verdere invulling van de openbare ruimte gekeken worden naar mogelijkheden voor natuur en biodiversiteit zoals een natuurvriendelijke oever, voldoende bomen en struiken.

Voor de direct aanwonenden is gepoogd waar mogelijk voldoende afstand te creëren tot de nieuwbouw. De huidige beleving van licht en lucht wordt namelijk erg gewaardeerd door aanwonenden. Toch kan niet voorkomen worden dat het vrije uitzicht op enkele plekken verdwijnt. Met de ruime opzet van het plan wordt dit wat verzacht.

Vanaf het landschap en dan met name vanaf de Suderdyk ligt het plangebied goed in het zicht. Het ontwerp speelt daarop in door een zachte overgang richting dat landschap. De zuidzijde en met name ook de zuidoosthoek van het plangebied zijn immers vrij van bebouwing. Door de afwisseling van tuinen, woningen en openbare ruimte aan deze zijde ontstaat een gedifferentieerd en daarmee zacht beeld.. De Boazumer Feart blijft in de huidige vorm als een blauw lint in het landschap behouden.

Er wordt invulling gegeven aan de wateropgave door het afgraven van een stukje land aan de oostzijde van het plangebied. Daarmee ontstaat wat meer afstand tot de bestaande woningen aan die zijde. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden om het water te verbreden en bevaarbaar te maken/houden. Er zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre dat past bij de ambitie van het waterschap voor een ondiep gedeelte

op deze locatie. De natuurlijke oever in het openbare gebied zal kunnen meedoen in de wateropgave die vanuit het waterschap wordt opgelegd.



#### Programma

Het ontwerp bestaat uit 14 grondgebonden woningen. De volgende woningtypologieën zijn in het plan opgenomen:

- 4 vrijstaande woningen, waarvan 3 met de tuin grenzend aan bevaarbaar water. Van deze 3 woningen hebben er 2 de mogelijkheid voor een aanlegplek in het water.
- 2 2<sup>1</sup>-kap woningen

- 8 rijenwoningen, waarvan 4 een wat duurdere hoekwoning en waarvan circa 3 met een levensloopbestendige afmeting.

Om de achterkantsituatie aan de straat netjes in te passen, wordt voorgesteld om bij het rijtje van 3 woningen een berging met carport mee te ontwerpen. De voordeur van deze woningen zit aan de zuidzijde.

## 5. Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de op dit moment aanwezige informatie is op hoofdlijnen een exploitatieberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat het plan een negatief saldo oplevert. Vanuit de rijksoverheid wordt op basis van de woningbouwimpulsgelden 50% van het tekort afgedekt. Door deze bijdrage is het mogelijk de woningen in plan betaalbaar te houden waarbij er ook ruimte is voor de sociale doelgroep