

### **Wat er vooraf ging.**

In de dorpsvisie Hekendorp is door de inwoners van Hekendorp uitgesproken dat er behoefte is aan kleinschalige gefaseerde woningbouw.

In het kader van de regionale woningprogrammering heeft de provincie besloten dat Oudewater ruimte krijgt voor maximaal 50 woningen aan de westkant van Hekendorp.

Dit provinciale besluit is aan de Hekendorpers bekend gemaakt in een digitale sessie op 10 mei jongstleden. Gedeputeerde Staten heeft onlangs de regionale woningprogrammering bevestigd.

Er is een grondeigenaar (aan de westkant van Hekendorp) die de bereidheid heeft getoond zijn grond voor een nader te bepalen "maatschappelijke prijs" te verkopen aan de gemeente. Er is geen enkele overeenkomst gesloten.

### **Door het dorpsplatform gestelde vraag**

Kan er een openbaar gesprek met het dorp plaatsvinden over de gewenste locatie voor woningbouw waarbij naast de westkant ook gesproken wordt over de noordkant?

Met het dorpsplatform is gesproken op 27 oktober jongstleden. Een van de uitkomsten van dat gesprek is dat het dorpsplatform en de gemeente een onderzoek gaan doen naar:

- Aan welk type woning is behoefte?
- Voor wie?
- In welk tempo?
- Zelf bouwen en/of laten bouwen?

Waar gebouwd moet gaan worden wordt nadrukkelijk niet meegenomen in dit onderzoek.

### **Dilemma's**

1. De Openbare Primair Onderwijs locatie Goejanverwelle  
Het aantal leerlingen is in 4 jaar gezakt van 88 naar 58, aflopend en stabiliserend op 30 vanaf 2023. Dit aantal is ver onder de opheffingsnorm, ook in combinatie van BRIN nummer met de locatie Oudewater.
2. Verkeersontsluiting  
Het dorp wil geen verbeterde aansluiting tussen Opweg en Goejanverwelle.
3. Demografische samenstelling  
Het dorp wil vooral voor de eigen herkomst bouwen.
4. Grondposities  
Aan de Noordkant gaan de eigenaren voor eigen ontwikkeling en/of maximeren grondwaarde.
5. Rentabiliteit woningen  
Een laag bouwtempo (minder dan 20 woningen per cluster) en een hoge grondprijs maken betaalbare woningen zo goed als onhaalbaar.
6. Feedback Hekendorpers  
De meningen over de provinciaal aangewezen woningbouwlocatie zijn scherp. Een even groot aantal inwoners is sterk tegen als sterk voor. Een groot aantal inwoners onthoudt zich van uitspraken. De locatie inzet van het publieke debat maken leidt tot een ongewenste polarisatie in een kleine kern waarin iedereen elkaar kent. Deze opvatting wordt gedeeld door het dorpsplatform.

### **Kans**

Aan de Noordkant heeft één grondeigenaar een plan ingediend voor de bouw van 8 woningen. Op dit verzoek is door de provincie (immers buiten de rode contour en niet op de provinciale aangewezen locatie) niet geheel afwijzend gereageerd. Zij vragen om een goede landschappelijke inpassing.

### **Voorstel voor inzet (het gespreksonderwerp)**

Er zijn een aantal scenario's denkbaar:

1. Vanuit algemeen belang doorpakken op de Westzijde.
2. Niet bouwen
3. Inzet van de gemeenteraadsverkiezingen maken
4. Gesprek met de provincie openen over een verdeling van de toegewezen 50 woningen over west en noord kant. Er wordt sowieso gesaldeerd op elke woning die buiten de rode contour gebouwd gaat worden. Echter als de school sluit en er ontstaat daardoor ruimte binnen de rode contour zou je kunnen afspreken dat ook dat aantal gesaldeerd wordt.  
De ladder wordt dan:
  1. Besluit aantal te bouwen woningen, waarbij dat aantal tussen de 0 en 50 ligt.
  2. Bouw 25 woningen aan de noordkant (indien toegestaan)
  3. Bouw woningen op locatie Goejanverwelle school (indien opportuun)
  4. Bouw resterend aantal woningen aan de westkant