

Definitieve startnotitie

Toekomst bestendig verenigingsgebouw de Boezem

Aanleiding

Verenigingsgebouw de Boezem in Hekendorp is in de jaren 50 gerealiseerd door de inwoners. Verschillende aanpassingen en uitbreidingen hebben in de loop der jaren plaatsgevonden. De staat van het gebouw is echter nu van dien aard dat op korte termijn er een grondige en grootschalige renovatie moet gaan plaatsvinden om het gebouw als verenigingsgebouw / ontmoetingsplaats open te kunnen houden voor de inwoners van Hekendorp. Alternatief voor een grootschalige renovatie is nieuwbouw van het gebouw op de huidige of een ander locatie waarbij gedacht wordt aan de locatie van de voormalige school in Hekendorp. Het stichtingsbestuur van de Boezem heeft onvoldoende middelen kunnen reserveren om dan wel te renoveren dan wel nieuw te bouwen. Comité Red de Boezem is opgericht om samen met de inwoners van Hekendorp te zoeken naar een oplossing waarin het verenigingsgebouw behouden wordt in Hekendorp.

Doel notitie

Met deze notitie wordt de start gemarkeerd van het gezamenlijke proces binnen Hekendorp waarbij de samenwerking wordt gezocht met de gemeente Oudewater. Dit proces moet leiden tot een toekomst bestendig verenigingsgebouw voor Hekendorp. Bedoeling is dat we (bewoners, comité en de gemeente), op basis van de in dit document opgenomen processtappen, met elkaar tot een verantwoorde keuze komen voor een toekomst bestendig gebouw in Hekendorp.

Geschiedenis

In 2023 zijn al een aantal stappen gezet. Op 17 mei en 18 oktober 2023 (**zie bijlage 1**) is op initiatief van het bestuur van De Boezem en het Dorpsplatform Hekendorp gesproken over de toekomst van de Boezem. Uit deze avonden is duidelijk naar voren gekomen dat De Boezem als ontmoetingsplek essentieel is voor de leefbaarheid van het dorp. Er is dan ook een breed draagvlak om met elkaar tot een plan te komen De Boezem of grondig te renoveren dan wel nieuw te bouwen.

Omdat het gaat om een belang voor het hele dorp is er afgesproken het gehele dorp te informeren over de ontwikkelingen van het dorpshuis. Deze avond is samen met Platform Hekendorp georganiseerd op 14 december 2023 (**zie bijlage 2a en 2b**). Ter voorbereiding van de avond is de huidige situatie van het dorpshuis in beeld gebracht en zijn er denkrichtingen voor een mogelijke oplossingsrichtingen in beeld gebracht.

De behoefte maar ook de boodschap van het bestuur van het verenigingsgebouw is duidelijk. Het huidige gebouw voorziet in een voor Hekendorpse begrippen grote behoefte en de financiële exploitatie daarvan is gezond. De exploitatie biedt alleen geen ruimte voor substantiële verduurzaming (om de opgelopen energiekosten te drukken) en aanpassingen vanwege veranderende behoeften (verdwijnen basisschool als dorpsontmoetingspunt). Als we iets verder kijken zal de exploitatie ook de renovatiekosten die de komende jaren gaan komen gezien de leeftijd van het gebouw niet kunnen financieren. Een grootschalige renovatie of nieuwbouw is dan ook noodzakelijk om de komende 50 jaar weer door te kunnen.

Uitkomst van de avond van 14 december 2023 is dat we een comité willen oprichten wat gaat werken aan een plan om dit mogelijk te maken. Daarbij is aangegeven dat er in het plan de volgende zaken naar voren moeten komen:

- Programma van eisen en een vlekkenplan
- Drie scenario's
 - o Renovatie huidige gebouw
 - o Nieuwbouw op huidige locatie
 - o Nieuwbouw op locatie school
- Kostenraming en financieringsmogelijkheden (eigen bijdrage, subsidie, opbrengsten woningbouw, bijdrage gemeente)

Comité Red de Boezem

Op 14 december 2023 zijn alle bewoners in het dorp uitgenodigd voor de dorpsbijeenkomst en gevraagd input te leveren. Naar aanleiding van deze avond en op verzoek van het stichtingsbestuur van De Boezem is het comité Red de Boezem opgericht. In het comité is naast een afvaardiging van het bestuur van de Boezem een zo breed mogelijke groep vanuit Hekendorp aangehaakt. Hier hebben de verenigingen uit en het Dorpsplatform van Hekendorp op vier bijeenkomsten (tot nu toe) input geleverd en meegedacht over het gewenste toekomstbeeld.

Met deze notitie geven we als comité vorm aan de verdere samenwerking tussen het Comité Red de Boezem en de gemeente Oudewater. We stellen een plan van aanpak vast op basis waarvan we verschillende scenario's in beeld gaan brengen en hoe we uiteindelijk een keuze gaan maken. Gedachte is om de Hekendorpers uiteindelijk een keuze voor te leggen (stap 4) op basis waarvan het comité tot een voorkeursscenario komt. Dit voorkeursscenario wordt vervolgens ook ter vaststelling voorgelegd aan de Gemeenteraad van de gemeente Oudewater.

Plan van aanpak

Het voorgestelde plan van aanpak bestaat uit 7 stappen:

- 1- Verkenningfase
- 2- Richting bepalen
- 3- Haalbaarheidsfase
- 4- Keuze
- 5- Ontwerpfase
- 6- Voorbereidingsfase
- 7- Bouwfase

In deze notitie richten we ons als comité op de eerste vier te nemen stappen. Waarbij na stap 2 en stap 4 er opnieuw een keuze wordt gemaakt en gestart wordt met de volgende fase. Dit betekent dat met het vaststellen van deze notitie het comité Red de Boezem en het college akkoord gaan met het uitwerken van de eerste stap (verkenningfase) en dat op basis van de uitkomsten van de verkenningfase er door beide een richting wordt bepaald. Als daar door beide wederom akkoord wordt gegaan met de gekozen richting volgt de haalbaarheidsfase. Bij de afronding van deze fase volgt er wederom een keuzemoment waarin er een definitieve keuze wordt gemaakt of, en zo ja welke ontwikkeling we met elkaar inzetten.

Stap 1: verkenningfase (april 2023 t/m november 2024)

In de verkenningfase worden de mogelijke scenario's globaal uitgewerkt. De verkenningfase loopt al vanaf april 2023 waar we in een eerste bijeenkomst hebben gekeken naar de behoefte van het dorp. Belangrijk onderdeel in deze fase is het programma van eisen. De basis van de ontwikkeling is niet het gebouw, maar welke voorziening willen we realiseren en behouden in Hekendorp. Het

programma van eisen is daarbij de vertaling van de gewenste voorziening naar de benodigde fysieke ruimtes.

Om aan het einde van de verkenningsfase richting te kunnen bepalen worden er een aantal producten uitgewerkt:

- 1- Scenario onderzoek (bijlage 2)
- 2- Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen (met ruimtestaat)
- 3- Vlekkenplan / inpassingsstudie
- 4- Drie scenario's: renovatie en nieuwbouw (huidige en school locatie) met overzicht van voor- en nadelen per scenario
- 5- Globale kostenraming per scenario
- 6- Globale financieringsopzet
- 7- Planologische quick-scan
- 8- Participatie- en communicatieplan

De kosten om deze producten te realiseren worden geschat op € 35.000,-. De producten 1 t/m 4 en 6 worden geproduceerd door het Comité. Hierbij wordt het comité o.a. ondersteund door een architect die de diensten in deze fase om niet ter beschikking stelt. Dit betekent dat het comité in staat is voor +/- € 20.000,- aan kosten zelf in te brengen. De gemeente is gevraagd om voor de uitwerking van de producten 5, 7 en 8 +/- € 15.000,- beschikbaar te stellen.

Begin juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater besloten om in te stemmen met stap 1: de verkenningsfase. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente de gevraagde € 15.000 beschikbaar gesteld. Het comité is daarbij gevraagd om de uitvoering van fase 1 op zich te nemen. De € 15.000 van de gemeente is specifiek bedoeld voor de producten 5 (financiële raming) en 7 (planologische quick-scan). Voor product 8 is er geen geld maar wel inzet beschikbaar vanuit de gemeente.

de door de gemeente ter beschikbaar gestelde middelen worden op de volgende wijze ingezet:

- Product 5, Planologische quick-scan: Op basis van het in het programma van eisen genoemde volume voor De Boezem wordt er een inpassingstekening gemaakt van de drie genoemde scenario's. Daarbij wordt ook een mogelijke verkaveling getekend van de overige vierkante meters die beschikbaar zijn op het kavel. Op basis van deze inpassingstekening wordt een planologische quick-scan gemaakt van de (on) mogelijkheden van de drie scenario's.
- Product 7, Financiële raming: Er wordt een kostenraming gemaakt per scenario. Uitgangspunt van de kostenraming is het programma van eisen.
- Product: 8, Communicatie: De ondersteuning van de gemeente zetten wij graag in bij het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan.

Ander Scenario

Het Comité staat open voor andere scenario's die zorgen voor een toekomst bestendige Boezem. Dat is immers het doel van het Comité. We blijven dan ook in gesprek over dit en mogelijk andere initiatieven die een toekomstig bestendige Boezem mogelijk maken. Het comité heeft echter niet de middelen (mankracht en euro's) om een 4^{de} en daarna wellicht een 5^{de} en 6^{de} scenario te onderzoeken. Op het moment dat een nieuw alternatief scenario reëel wordt geacht en onderzoek gewenst is, zal bekeken moeten worden hoe we dit vorm geven. Indien gewenst zal de gemeente gevraagd worden hiervoor middelen beschikbaar te stellen en een uitspraak te doen of de gemeente dit als een realistisch scenario ziet. Voor het comité is het daarbij van belang dat het qua doorlooptijd en financiële haalbaarheid vergelijkbaar of beter is dan de reeds geschetste scenario's.

Stap 2: Richting bepalen (november 2024 t/m januari 2025)

Op basis van de producten uit de verkenningfase gaan we richting bepalen. Dit willen we in overleg doen met het dorp. Op welke wijze we dit precies vormgeven willen we uitdenken in het participatie- en communicatieplan. Gedacht wordt aan een dorpsbijeenkomst waar we de scenario's presenteren en het dorp vragen naar opmerkingen en aanvullingen.

De avond heeft in ieder geval twee belangrijke onderdelen:

- Bespreken en 'vaststellen' ruimtelijk functioneel programma van eisen
- Richting bepalen voor het vervolg

Belangrijk is dat we met elkaar de gewenste voorziening bespreken en vaststellen. De gewenste voorziening wordt vastgelegd in het ruimtelijke functioneel programma van eisen waarmee dit de basis vormt voor elk scenario. Tweede punt is het richting geven aan het vervolg. Wat is goed en wat vraagt om verdere uitwerking. De input van de dorpsbijeenkomst wordt meegenomen in de verdere planvorming en het uit te werken scenario.

In deze fase willen we ook graag op basis van de uitkomsten van het dorp opiniërend in gesprek met de Raad om zo te komen een gedragen voorstel aan de Raad.

Op basis van de terugkoppeling uit het dorp en in overleg met de gemeente wordt er vervolgens een voorstel voorbereid voor het college. Op welke wijze wil de gemeente Hekendorp helpen om het plan van en voor Hekendorp mogelijk te maken. Dit is bestemmingsplan technisch, organisatorisch maar ook financieel (voor de komende 50 jaar). Welke kaders worden daarbij meegegeven in de haalbaarheidsfase.

Op basis van dit voorstel besluit het comité Red de Boezem en het college om verder te gaan naar de haalbaarheidsfase.

Stap 3: haalbaarheidsfase (februari t/m juni 2025)

Op basis van de gekozen richting wordt er gestart met de haalbaarheidsfase. In deze fase zoomen we verder in op de gewenste ontwikkeling. Afhankelijk van de gekozen richting wordt gekeken welk scenario (of scenario's) we verder gaan onderzoeken

Om aan het einde van de haalbaarheidsfase tot een keuze kunnen komen worden er een aantal producten uitgewerkt:

- Schetsontwerp
- Haalbaarheidsonderzoek
- Verder planologisch onderzoek
- Specifieke kostenraming
- Verder onderzoek financieringsbronnen (fondsen, subsidies, acties, giften, sponsering, etc.)
- Aanvragen mogelijke subsidies
- Uitwerken toekomstige exploitatie, meerjarig onderhoudsplan en beheer

In overleg met de gemeente wordt van tevoren bepaalt waar de producten aan moeten voldoen om besluitvorming mogelijk te maken. De kosten worden op dit moment ingeschat op +/- € 50.000,-. Dit is echter afhankelijk van welke afspraken we maken en welke detail niveau wordt verwacht voor de uitwerking. Omdat het hier gaat om meer specialistisch werk zal de eigen inzet van de het comité lastiger worden waarmee de inschatting is dat er van de gemeente een bijdrage nodig is van circa € 40.000,-. De hoogte en het daadwerkelijk inzetten van deze middelen is een afweging die niet nu maar na stap 2 gemaakt dient te worden.

Stap 4: keuze (juni 2025)

Op basis van de producten uit de haalbaarheidsfase kunnen we een keuze maken hoe we de ontwikkeling in Hekendorp verder gaan vormgeven. Ook dit willen we doen in overleg met het dorp. Op welke wijze we dit precies vormgeven willen we uitdenken in het participatie- en communicatieplan. Ook hier wordt gedacht aan een dorpsbijeenkomst om te komen tot een definitieve keuze. Hier zal echter ook een financieel vraag bij horen waar o.a. ook naar de gemeente zal worden gekeken.

Dit alles willen we uitwerken in een voorstel. Gedachte is dat het comité Red de Boezem en het college gezamenlijk tot een voorstel komen waarna het comité dit ter 'besluitvorming' voorlegt aan het dorp. Daarna kan het college hetzelfde doen richting de gemeenteraad.

Stap 5: Ontwerpfase (juni 2025 t/m februari 2026)

Uitgaande van een positieve besluitvorming gaan we aan de slag met de uitwerking van het ontwerp.

Stap 6: Voorbereiding bouw (februari t/m juli 2026)

Op basis van het ontwerp wordt de bouw voorbereid

Stap 7: Startbouw (augustus 2026)

Naar afronding van de voorbereiding kan er daadwerkelijk gestart worden met de bouw

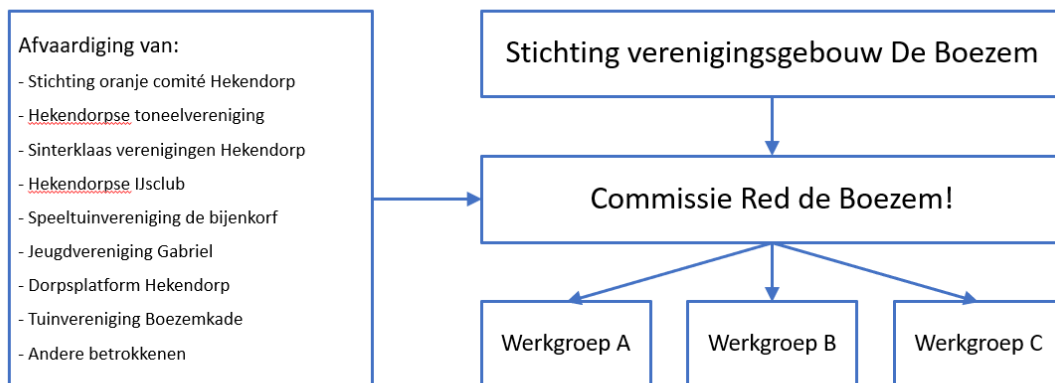
Stap 8: Opening (maart 2027)

In het voorjaar kan er dan een groot openingsfeest plaatsvinden!

Projectorganisatie

De eerste stap van het comité Red de Boezem is het inrichten van de projectorganisatie. Dit is voor het comité cruciaal omdat het gebouw van belang is voor alle Hekendorpers en we het plan dan ook graag gezamenlijk willen vormgeven. Op de bewonersavond van 14 december 2023 hebben zich naast de verschillende verenigingen verschillende vrijwilligers gemeld die mee willen helpen om tot een gerenoveerde of nieuwe Boezem te komen. Met de oprichting van een commissie willen we zoveel mogelijk mensen de kans geven om een bijdrage te leveren aan de toekomstige Boezem. Door dit helder vorm te geven maken we dit voor eenieder inzichtelijk. Dit heeft geleid tot de volgende projectorganisatie:

Projectorganisatie



Voor de verkenningsfase is de volgende organisatie vormgegeven:

- Kerngroep commissie Red de Boezem
- Werkgroep: programma van eisen en vlekkenplan
- Werkgroep: politiek en draagvlak
- Werkgroep: fondsenwerving
- Werkgroep: communicatie

Natuurlijk zitten dezelfde mensen in verschillende groepen. Het gaat er om helder te maken wie waaraan werkt. In een latere stappen zullen er ook andere werkgroepen ontstaan zoals bijvoorbeeld de bouwgroep, werkgroep verloting voor eigen bijdrage aan het plan, werkgroep buitenruimte, werkgroep ... etc.)

Kerngroep commissie Red de Boezem

Deze groep komt +/- elke 6 weken bij elkaar om de verschillende acties te bespreken. De groep houdt zicht op de samenhang en de te nemen stappen. De uitkomsten van de verschillende werkgroepen komen hier bij elkaar waarbij er ook naar financieringsmogelijkheden (eigen bijdrage, subsidie, opbrengsten woningbouw, bijdrage gemeente) gezocht moet worden.

De leden van de kerngroep zijn:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Jorrit van de Meeberg | - Freek Kramer |
| - Jacques van der Horst | - Dirk Schravendeel |
| - Rick Overbeek | - Carla Gelderblom |
| - Robin van Achthoven | - Bianca Speksnijder |
| - Govert van der Weijde | - Ronald Spruit |
| - Marco Muller | - Jessica Verkleij |
| - Chris Stolwijk | - Ben de Vor |

Werkgroep: Programma van eisen en schetsontwerp

In de groep wordt in 2 á 3 bijeenkomsten de eerste aanzet van het ruimtelijke functioneel programma van eisen uitgewerkt en uiteindelijk verwerkt in een inpassingsstudie. Dit wordt op hoofdlijnen vertaald in een vlekkenplan voor de renovatie en één voor nieuwbouw. Op basis van dit programma van eisen is het mogelijk om een kostenraming te maken. We gaan de architect vragen om deze werkgroep te begeleiden.

Werkgroep: politiek en draagvlak

Deze groep gaat het gesprek aan met de gemeente. Eerst met de wethouder(s) om dit stappenplan vast te stellen zodat het een gezamenlijk plan wordt van het dorp met de gemeente. Daarnaast wordt ook de gemeenteraad betrokken om de plannen toe te lichten en op te halen wat voor de politiek belangrijk is.

Werkgroep: fondsenwerving

Deze groep gaat aan de slag met de financiering. Uiteindelijk is de vraag: hoe gaan we het betalen. We hebben op dit moment nog geen idee wat de kosten zijn maar duidelijk is dat er veel geld nodig is.

Werkgroep: communicatie

Deze groep gaat aan de slag met de communicatie. Hoe informeren we het dorp en houden we iedereen betrokken.

Bijlage 1: verslag 2^{de} avond behoud van de Boezem, 18 oktober 2023

Bijlage 2a: presentatie van de eerste verkenning, 14 december 2023

Bijlage 2b: verslag bewonersbijeenkomst, 14 december 2023

Bijlage 3: stappen toe nu toe, april 2024