

# Agenda

Bewonersavond: Red de Boezem 29 januari 2025

1. Opening
2. Doel
3. Wat ging vooraf, waar staan we nu.
4. Stappenplan
5. Resultaten verkenningsfase
6. Voorkeurslocatie
7. Vervolg
8. Sluiting

# Doel

## Richting bepalen!

We komen vertellen wat we hebben gedaan, en willen graag met elkaar de richting bepalen voor het vervolg.

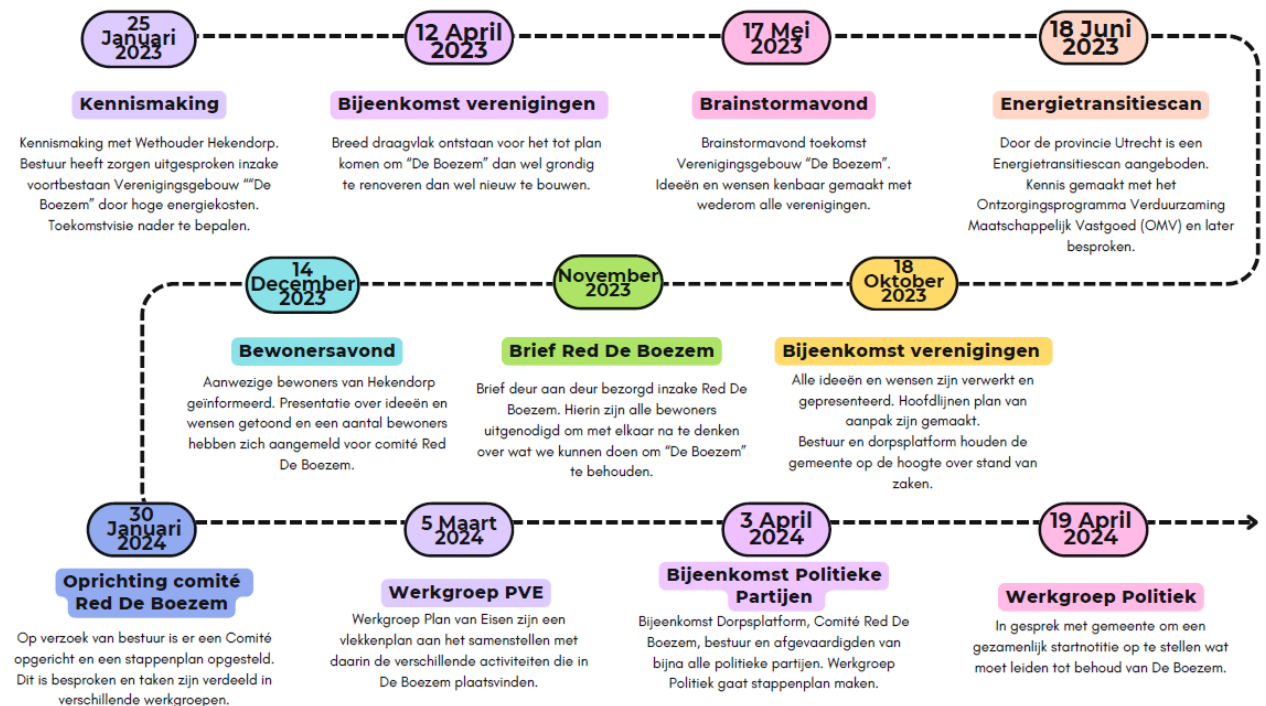
# Wat ging vooraf, waar staan we nu.

1. Op 17 mei en 18 oktober 2023
2. **14 december 2023 , dorpsbijeenkomst**
3. Verenigenavond 29 mei 2024
4. Startnotitie / stappenplan. Juli 2024 met gemeente gezamenlijk gestart met stap 1 : verkenningsfase
5. Bewonersbrief met startnotitie (september 2024)
6. 2<sup>de</sup> helft 2024 uitwerking van de verkenningsfase



## Informatie Red De Boezem

We kunnen dit niet zonder de Hekendorpers. We hebben uw steun en input hard nodig. Alvast bedankt.  
We gaan u regelmatig op de hoogte houden met een nieuwsbrief.



**Najaar 2024: terugkoppeling aan Hekendorp en bepalen volgende stap.**

**Stip op de horizon: het gebouw "De Boezem" voor iedereen voor de komende 50 jaar!!**

# Stappenplan

Gezamenlijk stappenplan met de gemeente:

1. Verkenningsfase
2. Richting bepalen ←←←
3. Haalbaarheidsfase
4. Keuze
5. Ontwerpfase
6. Voorbereidingsfase
7. Bouwfase

# Stap 1: verkenningsfase

Om na de verkenningsfase richting te kunnen bepalen zijn er een aantal onderzoeken gedaan:

- A. Scenario onderzoek (*gepresenteerd in december 2023*)
- B. Participatie- en communicatieplan (*eerder beschikbaar gestelde startnotitie, sep. 2024*)
- C. Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen
- D. Vlekkenplan / inpassingsstudie
- E. Planologische QuickScan
- F. Globale kostenraming per scenario
- G. Globale financieringsopzet
- H. Drie scenario's: renovatie en nieuwbouw met overzicht van voor- en nadelen per scenario

# A. Scenario onderzoek (gepresenteerd in december 2023)

SCENARIO RENOVATIE  
grondig aanpakken van bestaande situatie



- December 2023
- Behoeftedonderzoek
- Eerste ideeën
- 3 Scenario's
- Een vierde scenario

# B. Participatie- en communicatieplan

## 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 verantwoordde keuze komen voor een toekomst bestendig gebouw in Hekendorp.

### Geschiedenis

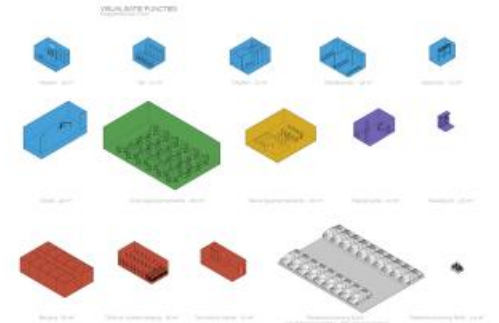
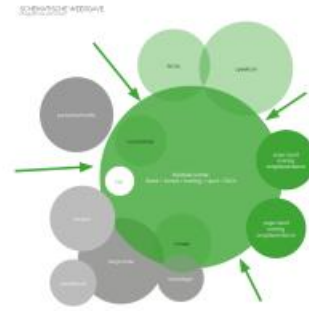
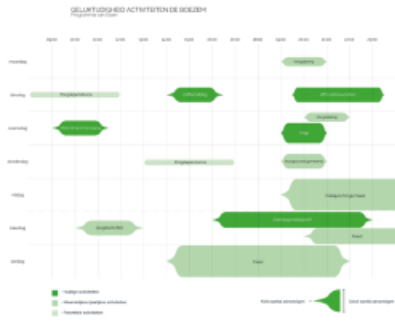
In 2023 zijn al een aantal stappen gezet. Op 17 mei en 18 oktober 2023 (zie bijlage 1) is op initiatief van het bestuur van De Boezem en het Dorpsplatform Hekendorp gesproken over de toekomst van de Boezem. Uit deze avonden is duidelijk naar voren gekomen dat De Boezem als ontmoetingsplek essentieel 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.

- Startnotitie: plan van aanpak met stappenplan.
- Nieuwsbrief oktober 2024, startnotitie gedeeld met het dorp.
- Samen met gemeente zetten we stap 1: (verkenningfase).
- Twee belangrijke keuzemomenten samen met het dorp, waarvan de eerste vanavond is!
- Vanavond hoofdlijn. Informatie wordt gedeeld.

## C. Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen



## OPPERVLAKTE BEPALING

Programma van Eisen

### Oppervlakte bepaling De Boezem

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Faciliteiten              |                    |
| Keuken                    | 15 m <sup>2</sup>  |
| Bar                       | 12 m <sup>2</sup>  |
| Toiletten                 | 20 m <sup>2</sup>  |
| Kleedkamers               | 24 m <sup>2</sup>  |
| Gaderobe                  | 7,5 m <sup>2</sup> |
| Toneel                    | 40 m <sup>2</sup>  |
|                           |                    |
| Bijeenkomstruimten        |                    |
| Kleine bijeenkomstruimte  | 60 m <sup>2</sup>  |
| Grote bijeenkomstruimte   | 160 m <sup>2</sup> |
|                           |                    |
| Potentiële functies       |                    |
| Praktijkruimte            | 20 m <sup>2</sup>  |
| Pakketpunt                | 3,6 m <sup>2</sup> |
|                           |                    |
| Berging en techniek       |                    |
| Berging                   | 62 m <sup>2</sup>  |
| Tafels en stoelen berging | 26 m <sup>2</sup>  |
| Technische ruimte         | 20 m <sup>2</sup>  |

Totale oppervlakte (bvo) ± 470 m<sup>2</sup>

### Bepaling parkeervoorziening

De parkeervoorziening voor auto's betreft 4 parkeerplaatsen  
(11,75 m<sup>2</sup> per stuk) per 100 m<sup>2</sup> bvo.

4 \* 470/100 ~ 19 plaatsen (± 223 m<sup>2</sup>)

De parkeervoorziening voor fietsen betreft 0,7 stalplaatsen  
(0,8 m<sup>2</sup> per stuk) per 100 m<sup>2</sup> bvo.

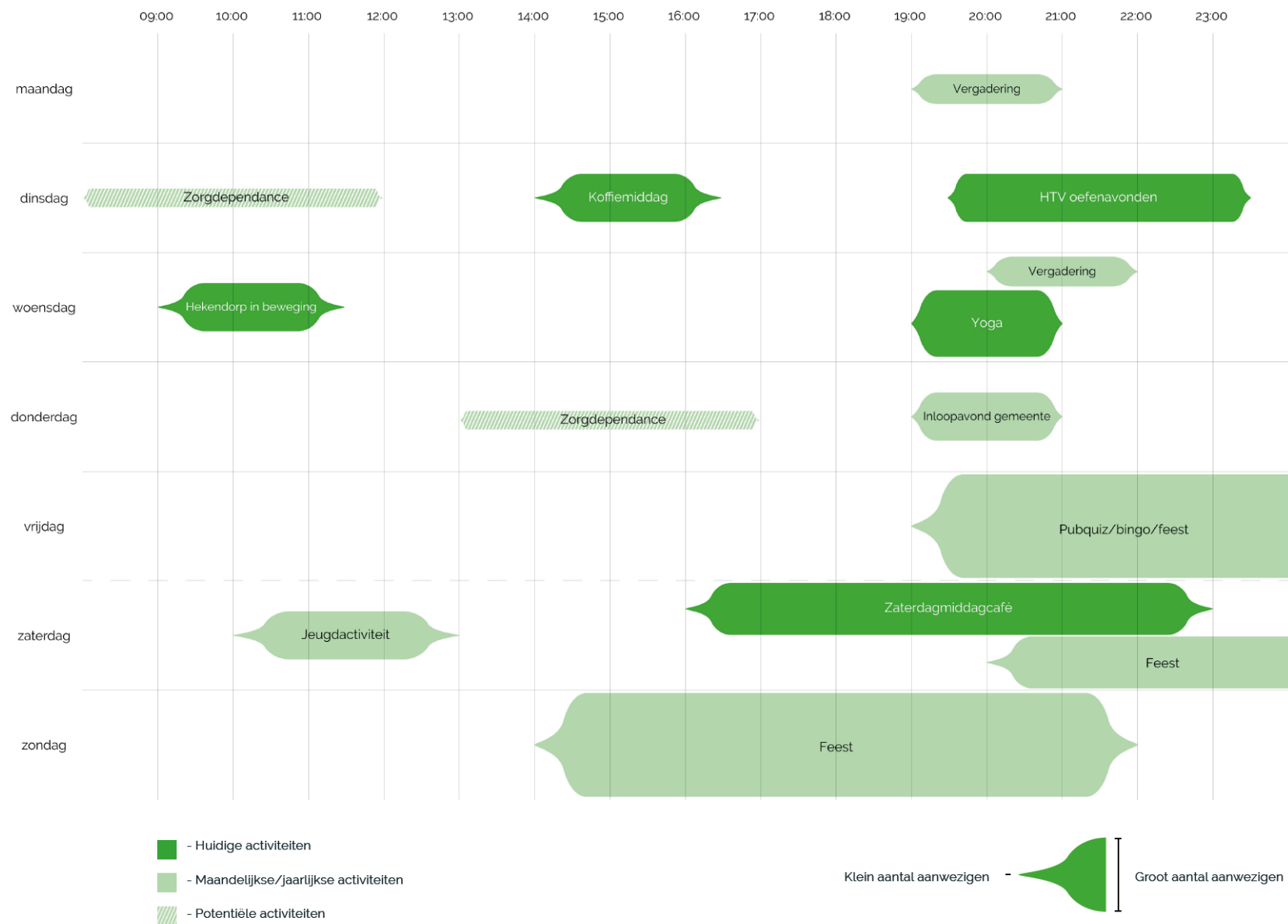
0,7 \* 470/100 ~ 3 plaatsen (± 2,4 m<sup>2</sup>)

Totale 'footprint' de nieuwe Boezem

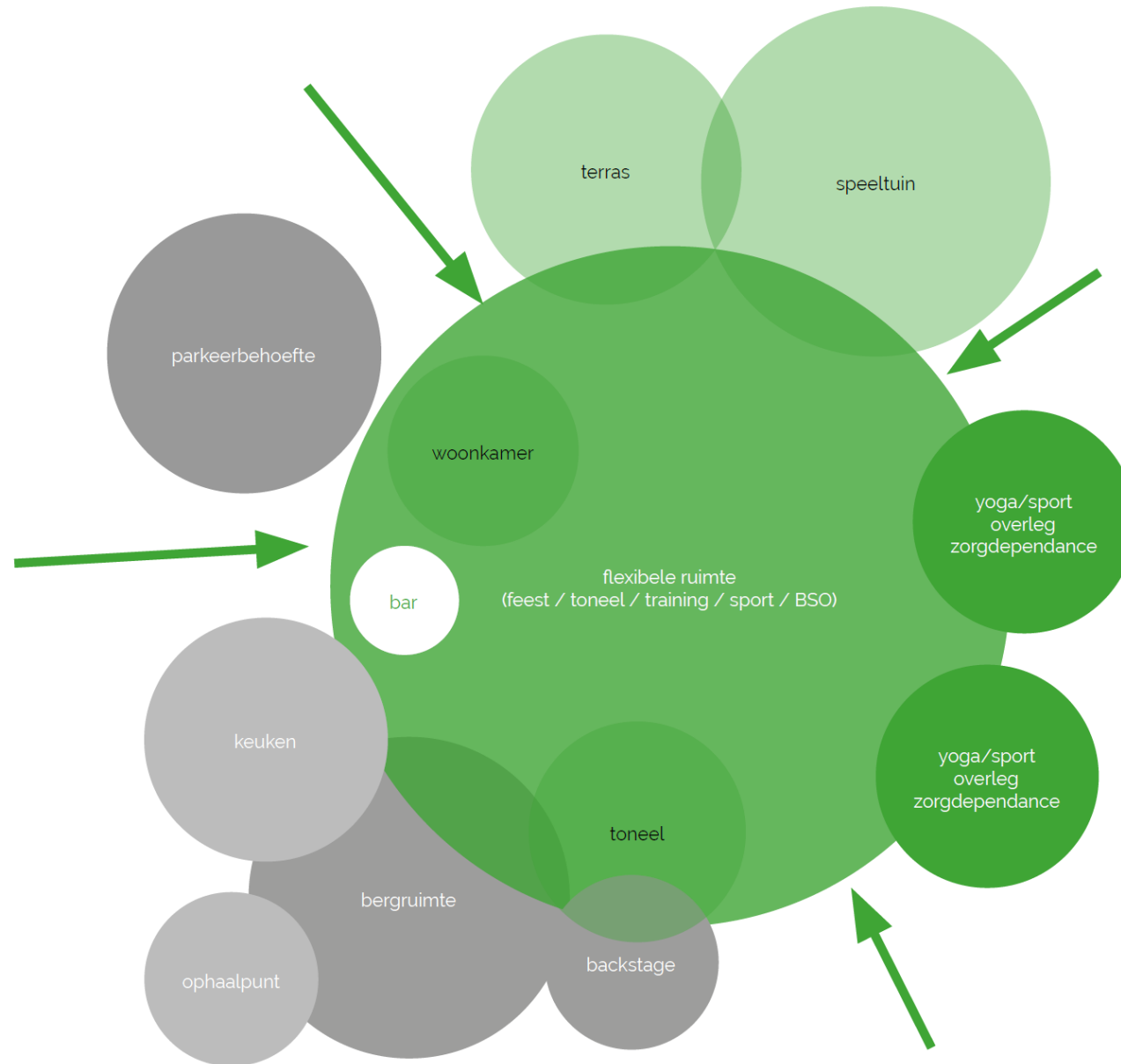
± 695 m<sup>2</sup>

# GELIJKTIJDIGHEID ACTIVITEITEN DE BOEZEM

Programma van Eisen

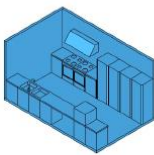


SCHEMATISCHE WEERGAVE  
Programma van Eisen

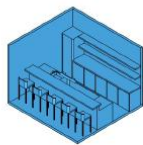


# VISUALISATIE FUNCTIES

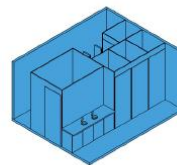
Programma van Eisen



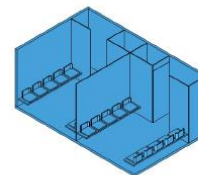
Keuken - 15 m<sup>2</sup>



Bar - 12 m<sup>2</sup>



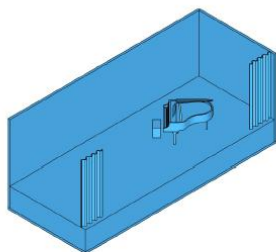
Toiletten - 20 m<sup>2</sup>



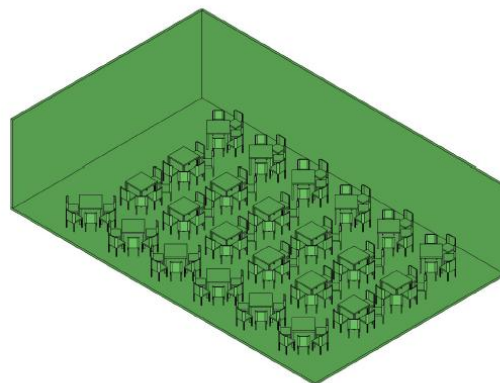
Kleedkamers - 24 m<sup>2</sup>



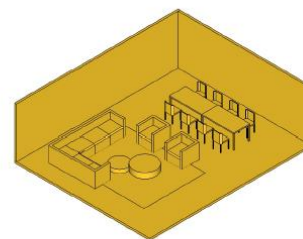
Gaderobe - 7,5 m<sup>2</sup>



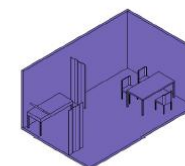
Toneel - 40 m<sup>2</sup>



Grote bijeenkomstruimte - 160 m<sup>2</sup>



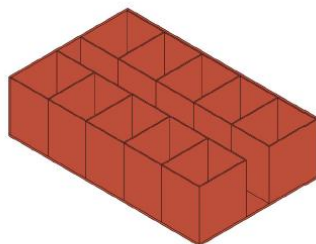
Kleine bijeenkomstruimte - 60 m<sup>2</sup>



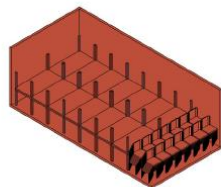
Praktijkruimte - 20 m<sup>2</sup>



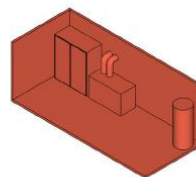
Pakketpunt - 3,6 m<sup>2</sup>



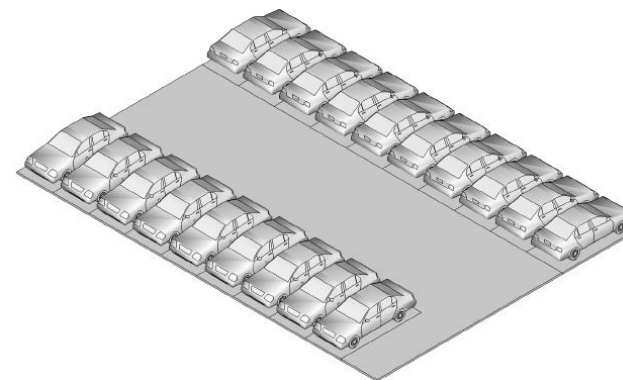
Berging - 62 m<sup>2</sup>



Tafels en stoelen berging - 26 m<sup>2</sup>



Technische ruimte - 20 m<sup>2</sup>



Parkeervoorziening (auto) -  
223 m<sup>2</sup> (parkeervakken) + 166 m<sup>2</sup> (toegangsweg)



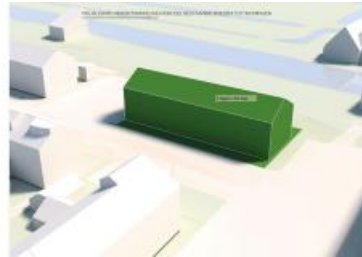
Parkeervoorziening (fiets) - 2,4 m<sup>2</sup>

# D. Vlekkenplan / inpassingsstudie

Scenario 1: Herbouw op bestaande locatie



Scenario 2: Nieuwbouw op locatie basisschool – gecombineerd met woningbouwontwikkeling



Scenario 3: Nieuwbouw op grasland / rand dorpskern

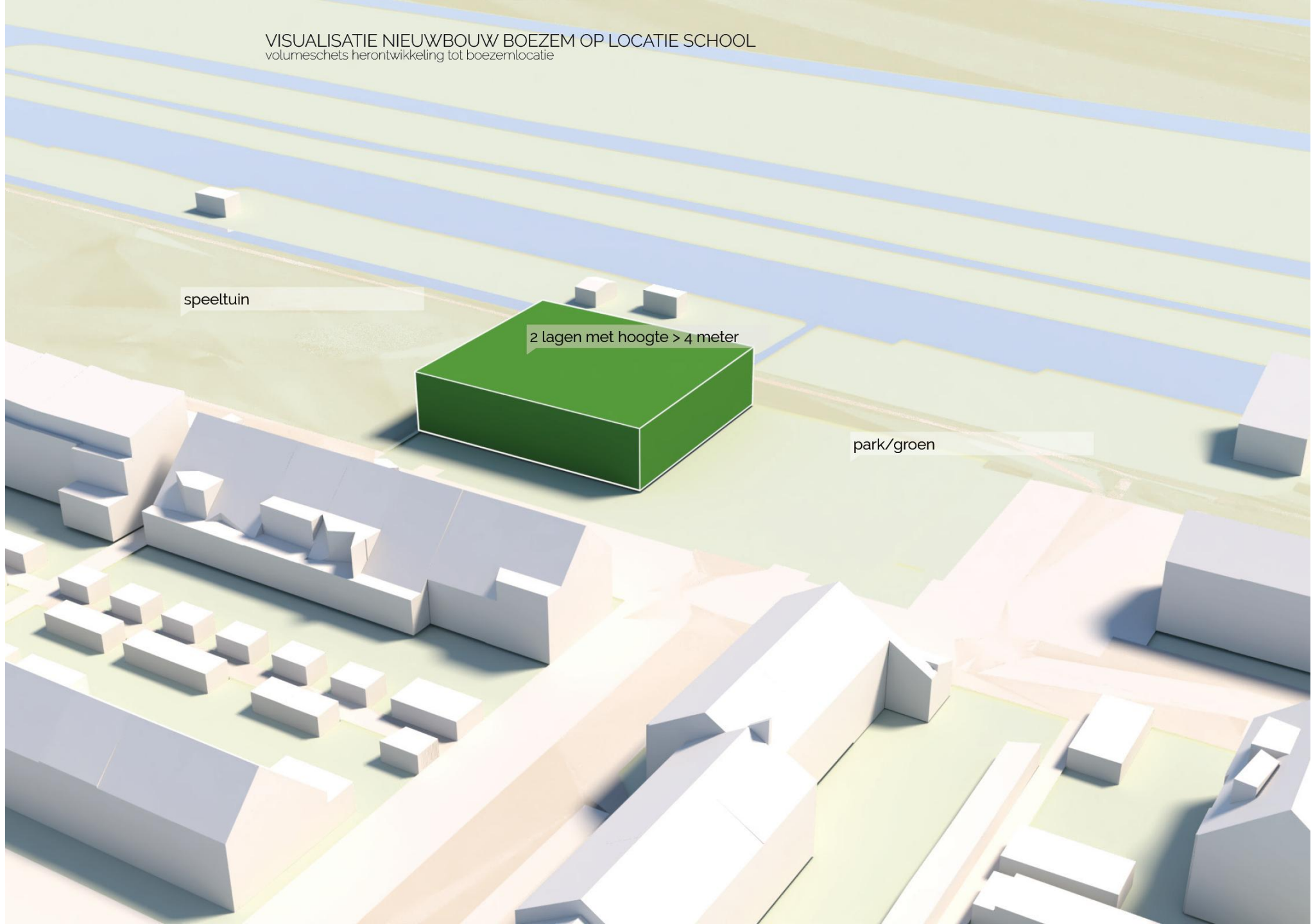


VISUALISATIE HERONTWIKKELING PERCEEL BESTAANDE BOEZEM  
volumeschets herontwikkeling van huidige boezemlocatie

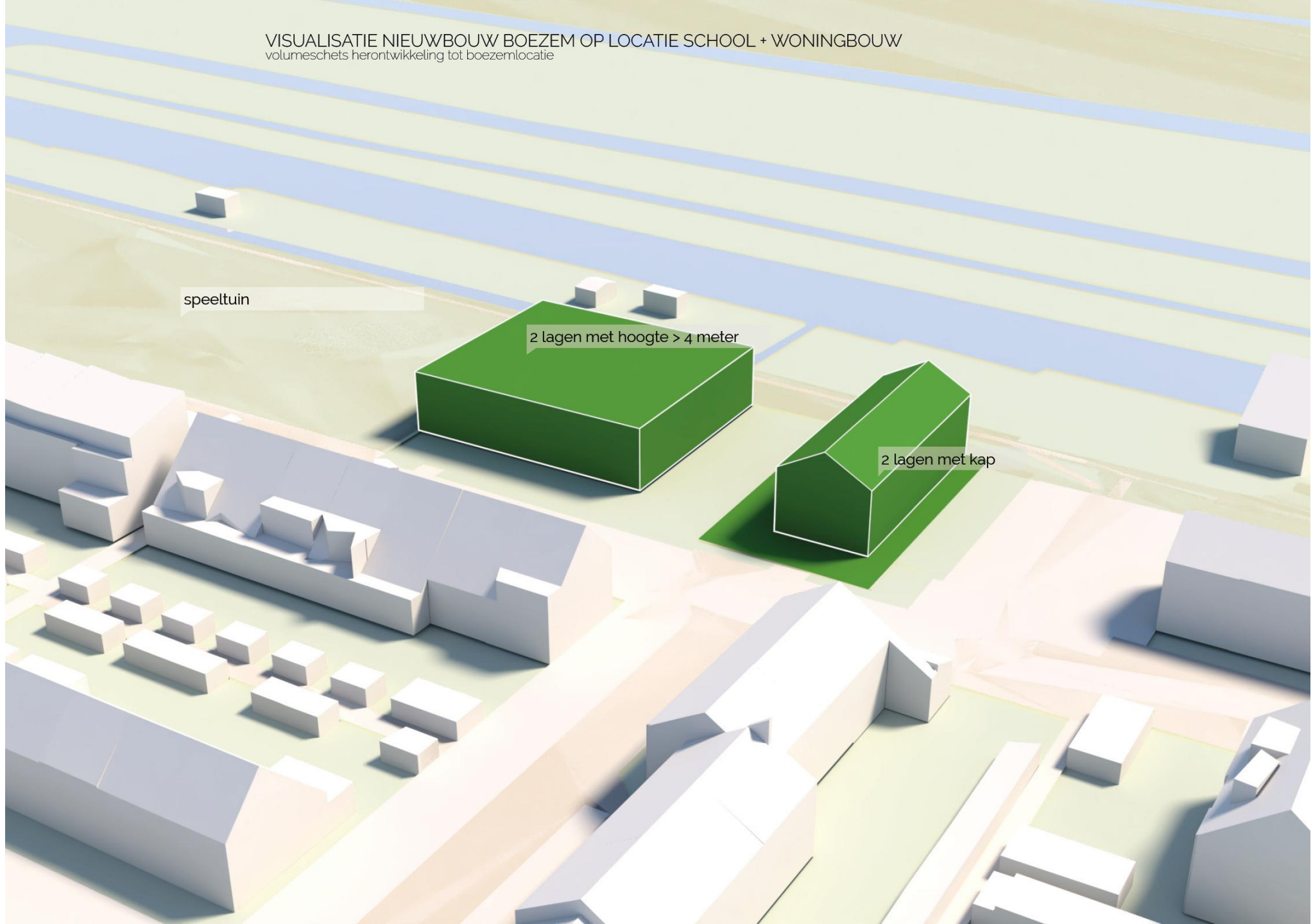
2 lagen met hoogte > 4 meter



VISUALISATIE NIEUWBOUW BOEZEM OP LOCATIE SCHOOL  
volumeschets herontwikkeling tot boezemlocatie



VISUALISATIE NIEUWBOUW BOEZEM OP LOCATIE SCHOOL + WONINGBOUW  
volumeschets herontwikkeling tot boezemlocatie



VISUALISATIE HERONTWIKKELING PERCEEL BESTAANDE BOEZEM TOT WONINGEN  
volumeschets herontwikkeling tot woningbouw

2 lagen met kap



VISUALISATIE HERONTWIKKELING PERCEEL OPWEG  
volumeschets herontwikkeling tot boezemlocatie

2 lagen met hoogte > 4 meter



# E. Planologische QuickScan

- Vier varianten onderzocht:
  - Nieuwbouw huidig
  - Nieuwbouw op locatie school
  - Nieuwbouw op locatie school met woningbouw
  - Nieuwbouw langs de Opweg

| LOCATIES               |  | Prinses<br>Wilhelminastraat 17 | Kolonel<br>Stamfordstraat 2 | Varianten met<br>woningontwikkeling | Grasland achter<br>Opweg 1a |
|------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Aandachtspunten</i> |  |                                |                             |                                     |                             |
| Bouwvlak               |  | 420m2 (100% )                  | 1270m2 (50%)                | 1270m2 (50%)                        | Geen bouwvlak               |
| Bestemmingsplan        |  | Maatschappelijk                | Maatschappelijk             | Maatschappelijk                     | Agrarisch                   |
| Geografisch            |  | Rand woonwijk                  | Rand woonwijk               | Rand woonwijk                       | Goede bereikbaarheid        |
| Procedure              |  | Binnenplans                    | Binnenplans                 | TAM-IMRO / BOPA                     | TAM-IMRO / BOPA             |
| Economisch             |  | Aannemelijk                    | Woningbouwplannen           | Samenwerking derden                 | Kosten ondergrond           |

# F. Globale kostenraming per scenario

- De stichtingskosten zijn geraamd tussen de € 1,1 en € 2,3 miljoen.
- Uitgangspunten:
  - Toekomstbestendige Boezem voor de komende 50 jaar.
  - Renovatie waar mogelijk op nieuwbouwniveau (rond jaar 25 wederom investering nodig)
  - Nieuwbouw rekening gehouden met het programma van eisen (plek voor alle wensen)

# G. Globale financieringsopzet

## Mogelijke financieringsbronnen:

- Keuzes maken binnen ontwerp. Zijn alle vierkante meters binnen het programma van eisen nodig? Hoe komen we tot een gezonde, toekomstbestendige exploitatie.
- Opbrengsten vrij gekomen grond ten goede van De Boezem. (Zowel de grond onder de Boezem als de grond onder de school).
- Subsidies
- Giften / Acties
- Zelfrealisatie
- Eigen bijdrage Boezem
- Bijdrage van de gemeente

# H. Vier scenario's: renovatie en nieuwbouw (huidige en school locatie)

## **1. Renovatie**

Goedkoopste scenario. Planologisch geen belemmeringen. Grond in bezit dorpshuis.

Tijdens de renovatie geen gebruik van De Boezem. Geen buitenruimte. Zit vast aan huidige structuren. Oplossing voor maximaal 20 á 25 jaar.

## **2. Nieuwbouw huidige locatie**

Planologisch binnen bestemmingsplan. Oplossing voor +/- 50 jaar. Ontwerp kan aansluiten op de vraag en wensen van nu en in de toekomst. Mogelijkheid om functies toe te voegen. Grond in bezit dorpshuis.

Duur scenario. Tijdens de sloop/nieuwbouw lange tijd geen gebruik van De Boezem. Geen buitenruimte.

## **3. Nieuwbouw op locatie school**

Planologisch binnen bestemmingsplan. Oplossing voor +/- 50 jaar. Ontwerp kan aansluiten op de vraag en wensen van nu en in de toekomst. Mogelijkheid om functies toe te voegen. Aansluiting bij de speeltuin. Huidige Boezem kan gebruikt blijven worden tijdens de bouw. Grond in bezit gemeente

Duur scenario.

## **4. Nieuwbouw op locatie Opweg**

Oplossing voor +/- 50 jaar. Ontwerp kan aansluiten op de vraag en wensen van nu en in de toekomst. Mogelijkheid om functies toe te voegen. Buitenruimte. Huidige Boezem kan gebruikt blijven worden tijdens de bouw. Oplossing voor parkeer problemen. Mogelijk meer huizenbouw mogelijk op vrijkomende locaties.

Duur scenario. Planologisch veel beperkingen. Grond in bezit derde.

# Stap 2: Richting bepalen

Voorkeursscenario voor het Comité is:

Nieuwbouw op locatie school.

Deze avond is om te bepalen of dit de juiste richting is en welke aandachtspunten er zijn om rekening mee te houden tijdens stap 3: de haalbaarheidsfase

# Vervolg

- Verwerken opmerkingen deze bewonersavond waarmee we de verkenningsfase afronden.
- College en gemeenteraad informeren.
- In overleg met, en de vraag aan het college om de door de gemeenteraad gereserveerd € 40.000,- beschikbaar te stellen voor **Stap 3**: de haalbaarheidsfase.
- In de haalbaarheidsfase gaan we in ieder geval:
  - Verder uitwerken schetsontwerp. Optimaliseren aantal vierkante meters. Is dit allemaal nodig voor het gewenste programma
  - Verder uitwerken mogelijke opbrengsten vanuit acties en zelfredzaamheid
  - Verder uitwerken mogelijke opbrengsten vanuit subsidies
  - Gesprek met de gemeente over de opbrengsten woningbouw
  - .....
- Najaar 2025 terug voor **stap 4**: De definitieve keuze!

Pauze