

De Dorpsvisie De Hoef (2016) en het Wijkplan (2006) vroegen al aandacht voor betaalbare woningbouw in De Hoef, koop en huur.

Nu in 2020 is die visie wel weer toe aan een update: de woningnood in Nederland is nu ruim 400.000 woningen en gaat toenemen tot ruim 800.000 woningen in 2050 (bron CBS). Er wordt weinig gebouwd, de bevolking groeit en huizen worden steeds duurder.

Bouwen buiten de rode contour is tegenwoordig bespreekbaar: gemeenten kunnen initiatieven aanbieden aan de provincie. Dat is nieuw ten opzichte van 2016.

De Hoef vergrijsst en krimpt langzaam verder (zie ander document). De zaken die het dorp levend houden (school, sport, dorps huis) staan onder druk.

Al met al reden om de Dorpsvisie op het onderdeel Woningbouw weer eens onder handen te nemen.

Hieronder een mogelijk plan. Eigenlijk een plan uit 2006..... met iets meer details.

Woningbouw in De Hoef in 3 fasen

### **Fase 1 Stap 1**

- De gemeente legt op het huidige grasveld (beneden) een kunstgrasveld neer. De grond eronder is al van HSV. Kosten ca 600.000 eur, wellicht lager door hergebruik materialen van huidige kunstgrasveld, verlichting, hekken etc. Kosten zijn voor de gemeente.
- HSV heeft voldoende aan 1 veld als dat kunstgras is. De plek van huidige kunstgrasveld komt dus vrij.
- Het nieuwe veld kan ook op een andere plek in de weilanden langs de Westerlandweg. Dan wordt het huidige veld weer weiland. Misschien is dichterbij het dorp, ter hoogte van de Merelslag, een betere plek.
- De ijsbaan zal toch bijna nooit meer bevrozen....en kan beter bewoond worden
- Samen is het een stuk grond van 210 meter lengte bij 44 meter breedte.

### **Fase 1 Stap 2**

- De gemeente verkoopt de grond van 210 bij 44 meter aan een ontwikkelaar. Voorwaarde is dat de provincie meewerkt met de rode contour. Dat is tegenwoordig heel goed mogelijk. Zeker op deze plek, met al bestaande huizen en met de arken van de Vinkenslag, ook langs de weg. De gemeente kan de provincie vragen om aanpassing van de contour.

- Voorwaarde moet ook zijn dat er betaalbare huizen voor starters, gezinnen en senioren komen.
- Er passen zeker 30 huizen op: gevelbreedte minimum is 5,40m, dus 30 wat bredere huizen kan prima, met hier en daar een pad ertussendoor.
- Het hoeft niet in een keer, kan over een paar jaar gespreid worden.
- Diepte van de kavels is dan 44 meter, met voor de Schattekerkerweg en achter een sloot en weiland. Dan geeft ruime voor- en achtertuinen. Auto's passen makkelijk op het eigen erf: geen parkeerprobleem.
- Een deel van de overlast van HSV voor de Vinkenslag verdwijnt: geen verlichting meer, en geen lawaai op trainingsveld.
- De ijsbaan wordt (indien nog gewenst) aangelegd naast het nieuwe kunstgrasveld. De verlichting kan gezamenlijk worden uitgevoerd. Dat scheelt weer.
- Opbrengt van de grond is voor de eigenaar, de gemeente. Bij een laag geschatte prijs van 200 eur/m<sup>2</sup> levert deze 9240m<sup>2</sup> een bedrag van 1.800.000 euro op. Met een beetje geluk wordt het het dubbele. Daar moet de 600.000 voor het nieuwe kunstgras vanaf.
- Resteert tenminste 1.200.000 euro voor de gemeente, aan te wenden voor fase 2

### **Fase 2 Stap 1**

- Ter vervanging van de huidige HSV-gebouwen én van De Springbok komt er een nieuw gebouw, met daarin een sportzaal (groot genoeg voor zaalvoetbal, i.t.t. De Springbok), een kantine/kleine zaal, een toneel bij de sportzaal etc.
- Gebouw ligt geheel buiten de bebouwing, naast het nieuwe kunstgrasveld. Er moet wel een stuk grond voor worden aangekocht (nu weiland). Het kan naast het huidige veld, maar misschien beter iets verderop, achter de Merelslag.
- Parkeren geen probleem, geluid geen probleem, Oostzijde, Merelslag en Vinkenslag zijn verlost van overlast.
- Het handbalveld wordt verplaatst naar een deel van de ijsbaan. Handbal en schaatsen gebeuren toch nooit tegelijk. Verlichting kan vanaf het voetbalveld. Voordeel is ook dat het ijs met sproeien kan worden gemaakt, op een harde ondergrond.
- Of dit alles betaald kan worden van de 1.200.000 euro die over is, dat is lastig te bepalen. Het is moeilijk in te schatten wat zo'n gebouw en de grond moeten kosten.
- Besparingen op de exploitatie: 1 nieuw gebouw ipv 2 oudere.
- Meer sportmogelijkheden.
- Ook aantrekkelijk, dichtbij en goed bereikbaar voor gebruikers van buiten De Hoef
- Maar er is meer:

## Fase 2 Stap 2

- Op de plaats van het oude handbalveld en het HSV-gebouw kunnen weer huizen gebouwd worden.
- Dat stuk grond is 100 bij (gemiddeld) 33 meter. Het loopt wat taps toe, van 44 naar 22 meter. Gaat dus om ongeveer 3300 m<sup>2</sup>, en bij 100 meter lengte passen er weer zo'n 14 huizen op.
- De grond levert 3300 maal 200 euro op: 660.000 euro voor de gemeente, de eigenaar.
- Samen met de 1.200.000 euro is de stand nu 1.860.000 euro beschikbaar voor de nieuwbouw en aanschaf grond.
- Nu is alle overlast voor de Vinkenslag verdwenen: geen HSV meer aan de overkant.
- En bij de Merelslag en Oostzijde is de overlast ook verdwenen: de Springbok wordt niet meer gebruikt. Geen lawaai, geen parkeeroverlast.
- Nieuwe gebouw in de wei biedt ook nog meer gebruiksmogelijkheden: er kan lawaai gemaakt worden, er is geen parkeerprobleem, enzovoorts.

## Fase 3 Stap 1

- Een nieuwe bestemming voor De Springbok: wonen!
- De vraag is of dat in het bestaande gebouw kan: appartementen, of dat er nieuwbouw moet komen. Dat is een financiële afweging
- De plek is inclusief de garage 960 m<sup>2</sup> groot.
- De grond is van de gemeente en ligt geheel binnen de rode contour
- Bij verkoop zal deze 960 m<sup>2</sup> zo'n 300.000 euro kunnen opleveren (300/m<sup>2</sup>)
- Dat brengt de totale opbrengsten voor de gemeente op 1.800.000 + 660.000 + 300.000 is 2.800.000 euro. (min kunstgrasveld, min gebouw en grond)
- Als er middelkleine appartementen worden gebouwd (75 m<sup>2</sup> per stuk) in twee woonlagen (zo hoog is de Springbok al) dan passen er (met overhead als trappen etc) 2 lagen van elk 10 appartementen op de plek van de Springbok: 20 moderne, redelijk ruime appartementen. Boven wonen met uitzicht, beneden slapen?
- Die 20 appartementen van 75m<sup>2</sup> netto zullen 20 maal 200.000 euro opleveren, zo ongeveer. Daar moeten de verbouwkosten vanaf.
- Het kan natuurlijk ook anders: minder maar grotere, of een mix van diverse soorten appartementen.
- Gebouw is eigendom van de Stichting De Springbok. Na de verbouwing tot appartementen zal er vast geld overblijven. Een paar ton.

- Die kan dan in de pot waarvan het nieuwe HSV-Dorpshuis en de grond betaald wordt.
- Als het allemaal goed gaat blijft er geld over voor de gemeente. Eindelijk wordt door het omzetten van eeuwigdurende huur voor 41 cent per jaar de grond van de gemeente omgezet in woningen en sterk verbeterde, minder overlast gevende sport- en buurtvoorzieningen. En een restpot met geld, zo lijkt het.
- Win voor het dorp, win voor de huizenbouw, win voor minder overlast, win voor betere voorzieningen, win voor de gemeente.

Waar wachten we nog op!

Nou, we wachten er al 14 jaar op. Toen dit verhaal onder ogen van Jan Janmaat kwam stuurde hij een document van het Wijkplan 2006:

## doorplan De Hoef

### 16-9-2006 Leefbaarheid en veiligheid de Hoef

- HSV verplaatsen Springbok verplaatsen naar sporthal HSV  
*Hierdoor ontstaat een gebouw wat voor alle doeleinden te gebruiken is ,zoals handbal, badminton,voetbal,schoolsporthal en ook diverse activiteiten zoals toneel.Doordat het in de polder gesitueerd is geen overlast voor omwonenden en per fiets bereikbaar vanaf het centrum van de Hoef.*
- Appartementen in oude clubgebouw woningen op oude trainingsveld.  
*Zeer gemakkelijke bouwlocatie waar infrastructuur grotendeels aanwezig is*

Wij willen dit graag nader toelichten.

Namens het dorpsplan “woon en woonomgeving Jan Janmaat