

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 november 2022 12:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: tekening evenemententerrein
Bijlagen: 20221103 evenemententerrein Bodegraven.pdf

Hoi [REDACTED]

Zie bijlage. Bij goedkeuring plot ik m voor je.

Groeten, [REDACTED]



Subst.	Blad	Staf	Bladz.
A			
B			
C			

Gemeente  Bodegraven-Reeuwijk		<small>2008</small> <small>100%</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small>	<small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small>
evenementen kerk overnachten Bodegraven	<small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small>	<small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small>	<small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small> <small>1:1000</small>

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:44
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: persvraag

Dan is het voor jou ook goed om te weten dat de corporaties in hun biedingen voor 2023 hebben opgenomen dat ze bereid zijn mee te werken aan een (beperkte) uitbreiding van het aantal standplaatsen.

Groetjes,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:27
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: persvraag

Meer dan het antwoord van [REDACTED] is er niet. Het antwoord vereist nogal wat nuance.

Het is een verkenning. Hoeveel er geplaatst GAAN worden, is niet te zeggen.

Woonvisie zegt 10-15. De woonwagenbewoners willen er 15 (donderdag gesproken). Gaat om nieuwe plekken, geen verhuizing.

- a) Meerendeel bewoners heeft middelen niet om woonwaggen zelf te realiseren en willen van een corporatie woonwaggen huren.
- b) Staantplaatsen worden – gegeven de tijdelijkheid - hoe dan ook huur. Corporatie verhuurt. Moeten het gesprek met de corporatie nog voeren. Meestal wil de corporatie dan de grond in eigendom. Gegeven de tijdelijkheid, ligt dat minder voor de hand.

Belangrijke speler is de corporatie. Wat is hun investeringsbereidheid en onder welke voorwaarden? Ik verwacht een negatieve businesscase voor deze gebiedsontwikkeling, dus het college en de raad moeten er ook wat mee.

Kortom er moet nog heel wat uitgezocht voordat je überhaupt uitspraken kunt doen over hoeveel er geplaatst gaan worden.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 10:46
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: persvraag

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] kan je hier het beste antwoord op geven want hij is bezig met het locatieonderzoek.

Ik kan je wel wat achtergrondinformatie geven: In de woonvisie 2021 is vastgelegd dat er binnen 5 jaar 10 tot 15 extra standplaatsen bij komen. Het gaat dus niet om herplaatsen.

Met vriendelijke groet,

█
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
Tel. █
█@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Van: █@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 10:40

Aan: █@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: █@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: persvraag

Dag █

Weet jij hoeveel woonwagens er misschien bij het evenemententerrein geplaatst gaan worden in de plannen. Is dat dan op het evenemententerrein bij de 40 beoogde flex. Woningen of in de buurt van dit terrein. Andere vraag: gaan het om herplaatsing van woonwagens van andere plaatsen of gaat het om nieuwe standplaatsen?

Groet,

█

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2022 12:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] heeft 20221124 Verslag Woonwageneroverleg met u gedeeld.

Kun jij de feiten erbij zoeken? Het vorige onderzoek?

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:46
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: [redacted] heeft 20221124 Verslag Woonwageneroverleg met u gedeeld.

Bij de beoogde locatie voor woonwagens (het zuidelijkste deel van de evenementenlocatie) moeten we even denken aan de bodemkwaliteit. Eerder heeft de beheerafdeling aangegeven dat er een bodemverontreiniging is of dat die (deels) gesaneerd is. De vraag is dat of de bodem geschikt is voor het plaatsen van tijdelijke woonwagens.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 15:07
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: [redacted] heeft 20221124 Verslag Woonwageneroverleg met u gedeeld.



[redacted] heeft een bestand met u gedeeld

verder nog wat bij of af?



[20221124 Verslag Woonwageneroverleg](#)



Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 november 2022 12:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Dorpsteam Bodegraven Noord

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De afspraak kunnen jullie gewoon zelf met ze maken [REDACTED] a5|21
Als de dorpswethouder (DJ) in beeld moet komen, hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
Tel. 0172 522 522
[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:15
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Dorpsteam Bodegraven Noord

Hoi [REDACTED]

Zie onderstaand verzoek,

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 november 2022 11:14
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Dorpsteam Bodegraven Noord

Hoi [REDACTED]

Wij zouden graag een overleg willen inplannen met het Dorpsteam Bodegraven Noord over de verkenning naar tijdelijke woningen. Wie heeft er contact met het Dorpsteam en kunnen we vragen om een overleg in te plannen?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 10:53

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Dorpsteam Bodegraven Noord

Wil jij dat doen?

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 28 november 2022 10:30

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Dorpsteam Bodegraven Noord

[REDACTED]
Hadden we al een afspraak met het dorpssteam gemaakt?

We kunnen denk ik wel aan het bestuurssecretariaat vragen om een afspraak in te plannen.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Dekking voor verkenning tijdelijke woningen op Evenemententerrein

Hoi [REDACTED]

Vanmorgen heb ik met [REDACTED] gesproken over de mogelijke dekking binnen de begroting voor de kosten (ca. a5|2b) voor een haalbaarheidsverkenning naar tijdelijke woningen op het evenemententerrein. [REDACTED] gaf aan dat het jaarlijkse budget 683041 '(Voorbereidings)kosten grondbeleid' in de begroting (2023) hiervoor het meest geschikt is. Wel is het verstandig om af te stemmen welke kosten we in 2023 verwachten te boeken op deze post en of de kosten voor onze verkenning a5|2b hierbinnen past.

[REDACTED] gaf ook mee dat andere budgetten voor andere doeleinden zijn bestemd en kan het college die schotten niet zomaar kan/mag negeren. Alternatief kan zijn om krediet bij de raad te vragen, maar dat wil de wethouder niet.

Kan het uit dat budget worden betaald en hebben we al een raming van kosten in 2023 voor dat budget?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 21 november 2022 10:55
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: [REDACTED] heeft PvA Verkenning Evenemententerrein met u gedeeld.



[REDACTED] heeft een bestand met u gedeeld

hoi [REDACTED]

Het college heeft de verkennig van het evenemententerrein voor tijdelijke woningen goedgekeurd. In het Plan van aanpak kom ik op ca a5|2b euro voor het uitwerken van een schetsontwerp - eventueel wat meer als we tot het Voorlopig ontwerp gaan.

Kun jij opzoeken waar dit uit gedekt kan worden? Ik plan een overleg je in.

Groet,
[REDACTED]



PvA Verkenning Evenemententerrein

 Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen

 Microsoft

[Privacyverklaring](#)

 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Plan van aanpak Verkenning Tijdelijke Woningen Evenemententerrein

Versie 0.1 Datum: 07-11-2022

1. Definitiefase: Programma van eisen Tijdelijke Woningen evenementen locatie

Inventarisatie ruimtelijke en kwalitatieve wensen bij de directe stakeholders en wijkteam.

- Vakantiespelen (ruimtebehoefte)
- Mozaiek wonen (aantal en type woningen omvang/kwaliteit, duur tijdelijk)
- Moskee (wensen t.a.v. omgeving/inpassing/verkeer)
- Overige burens (wensen t.a.v. omgeving/inpassing/verkeer)
- Woonwagens (aantal en type woningen omvang/kwaliteit, duur tijdelijk)
- Wijkteam (wensen t.a.v. omgeving/inpassing/verkeer)
- Verkenning van beperkingen (Flora & fauna, stikstofregels, bodemkwaliteit, geluid & geur)
- Kwalitatieve uitgangspunten voor een tijdelijke openbare ruimte. Duur tijdelijk?

Communicatie met de buurt – uitkomsten uit verkenning wensen.

2. Ontwerpfase: Kwaliteit, tijd en geld.

Kwaliteit: 1^e en evt. 2^e Schetsontwerp van de inpassing van het PvE

Geld: Raming op basis van het Schetsontwerp

- Planeconomie: Meekijken businesscase Mozaiek (stichtingskosten)
- Ramingen bouw- en woonrijp maken Schetsontwerp (NB. Juist deze raming wil je meenemen in de voorjaarsnota om zicht te houden op realisatie in 2024).

Tijd: Planning op basis van de uit te voeren civieltechnische werken en benodigde procedures

Risico: wat kan de realisatie frustreren en hoe gaan we daarmee om?

- Voorleggen bestuurlijk opdrachtgever: 1^e Schets, Raming en Planning
- Communicatie met de buurt: uitkomsten uit 1^e schets

Go-no go op basis van overleg bestuurlijk opdrachtgever - Afhankelijk van de uitkomsten van SO – doorgaan met VO of verkenning stoppen.

Idem voor VO: Kwaliteit, Geld, Tijd, Risico, daarna.

- Besluitvorming College 2^e schets, raming, planning
- Besluitvorming Raad: 2^e schets, raming, planning

3. Organisatie Verkenning

Tijdl. Won Evenm	Wie?	Uren
		120
		80
		20
		100
		80
		80
		36
Totaal		

4. Kosten

Inzet stedenbouwer (extra inhuur?)	251210	
Onderzoeken (pm post)		
<i>SubTotaal</i>		
10% Onvoorzien		
Overhead 9% vanaf 1 januari		
Totaal		

5. Globale Planning Verkenning

Nov-Dec	Definitie
Jan-Feb	Ontwerp & Raming
Mrt	Communicatie en voorbereiding Besluitvorming
Apr	Besluitvorming College en Raad (vanwege budget)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 16:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: toekomstplannen uit het verleden evenemententerrein

Ti. [REDACTED] gaf aan dat hij in 2009 betrokken was bij plan voor die hoek waarin idd evenemententerrein als park was getekend. Dus logisch als wijkteam of bewoners dat als uitgangspunt voor visievorming zullen proberen te nemen. Ik denk dat wij op tijdsgeest kunnen wijzen; Niet raar als na 10 jaar nieuwe plannen worden gemaakt in het licht van de huidige inzichten en voor de maatschappelijke opgaven die nu spelen. Hij stelt papieren setje samen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
0172 522 522 / [REDACTED]
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 6 januari 2023 12:22
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Aantekeningen gesprek 5-1-2023 met Mozaiek Wonen over tijdelijke woningen

Aantekeningen:

- Doel: Input MW voor PvE: 20 studio's en 20 tweekamer-appartementen
 - Starters/Jongeren: alleenstaand? 1 slaapkamer
 - Statushouders: alleenstaand, dus 1 slaap
 - Spoedzoeker: onduidelijk; kijken naar wachtlijst of behoefte
 - MW: gaat bij Aedes na of er al plattegronden zijn. **(Actie MW)**
 - GO is gebruiksoppervlak; voor PvE is GBO relevant.
- Planning: tekenen en rekenen in Q1 en principebesluit B&W in Q2. Werkelijkheid zal wat weerbarstiger zijn.
- Mozaiek kan in dit tempo mee. RvC moet ook een (investerings)beslissing nemen. Ook doelgroepen.
- Maatschappelijke opgave: tijdelijke buffer realiseren, maar er moet wel aan structurele woningen
- Rekenmodel gaat MW bekijken en stuurt die ons **(Actie MW)**
- Woonwagenstandplaatsen: MW vindt het lastig om uitspraken te doen over de vraag om standplaatsen én wagens te verhuren. Standplaatsen is niet het probleem, staat in prestatieafspraken met MW. [REDACTED] zou het gaan bespreken met [REDACTED] (MW). Woonwagens is een ander product, met andere garanties en voorzieningen. [REDACTED] richting woonwagenbewoners communiceren dat MW alleen standplaatsen verhuurt en zal vragen welke. **(Actie gemeente)**
- Schoollocatie:
 - Conclusies:
 - Bij 5 jaar is niet interessant, maar nog niet geheel laten vallen (bij scenario langere termijn met verkoop school aan MW).
 - Nog nader onderzoeken de variant verkoop aan MW met 5 jaar tijdelijke woningen en daarna structurele woningen. En dan naast de uitwerking van de evenementenlocatie leggen en een (financieel) afweging maken.
 - Wat wil je als gemeente op die locatie? Brainstorm organiseren **(Actie gemeente)**

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 16:42
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: ps. aantal woonwagens?

Zeker, dat lijkt mij ook.

Ik denk dat wij binnen de gemeente na moeten denken over beleid rondom woonwagens en daar hebben we de corporaties bij nodig. Ik weet alleen nog niet in welk jaar ik dat kan oppakken dus voor nu inderdaad uitgaan van de huidige situatie en ik doe mijn stinkende best om in elk geval toewijzingsregels te hebben voordat de nieuwe plekken verhuurd gaan worden.

Groetjes,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 16:37
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: ps. aantal woonwagens?

Hoi [REDACTED]

Ik ben benieuwd wie dat oppakken. Ik denk dat het ontwikkelen van een voorstel en besluit over het aanbieden van huurwagens niet meer op tijd komt voor de verkenning van het evenemententerrein. Voor de gebiedsontwikkeling zijn uitgangspunten voor het ontwerp nodig. Zolang er geen andere uitspraak of besluit ligt, is de bestaande situatie het uitgangspunt, namelijk door Mozaiek te verhuren standplaatsen en geen huurwagens. Anders kunnen we niet verder met het ontwerpproces. Dan kunnen we bij de 15 gegadigden vragen wie er in aanmerking wil komen voor een standplaats als ze zelf een woonwagen moeten realiseren. Dat aantal kan dan in het ontwerp worden meegenomen.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 15:03
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: ps. aantal woonwagens?

Ja dat is wel een interessante, waar wij wel iets mee moeten. Ik heb van de week geleerd dat de bewoners ook geen hypotheek kunnen krijgen voor een wagen omdat de standplaats van Mozaiek is. Aangezien wij verplicht zijn om voor woonwagenbewoners ook mogelijk te maken dat ze in een wagen kunnen wonen, kan ik me zo voorstellen dat er toch huurwagens mogelijk gemaakt moeten worden.

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 14:57
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: ps. aantal woonwagens?

Ik ben denk ik vooral benieuwd hoeveel mensen die plaatsen gaan afnemen als de woonwagen niet door derden gefinancierd wordt. Mozaiek heeft aangegeven geen woonproduct 'woonwagens' te leveren.

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 18:17

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: ps. aantal woonwagens?

Het is vooral erg teleurstellend dat in het collegeprogramma niet gewoon de 10 tot 15 uit de woonvisie is overgenomen. 12 past natuurlijk binnen de grens van 10 tot 15, maar ik snap niet zo goed met welk doel de bovengrens met 3 is verminderd. Voor het college kan dat het verschil niet maken lijkt mij. Misschien kan je er in het PvE minimaal 12 van maken?

Groetjes,
[redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: donderdag 5 januari 2023 12:07

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: ps. aantal woonwagens?

Hoi Beiden,

In het nieuwe collegeprogramma staat de ambitie is om 10-12 woonwagenstandplaatsen te realiseren. Dit wijkt af van de woonvisie.

We gaan ervan uit dat we dit aantal overnemen voor het PvE voor tijdelijke plaatsen Bodegraven-Noord. Als het beleidsuitgangspunt hierop anders is of zou moeten zijn, horen we het graag.

Graag reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Team Projecten

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

0172 522 522 / [redacted]

info@bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[Redacted]
Van: [Redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: maandag 16 januari 2023 12:28
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: Flexwonen Bodegraven

Hoi [Redacted]

Met een mix van 20 studio's en 20 2-kamerwoningen in 2 of 3 bouwlagen kom ik op:

Hodes Huisvesting

2x10 studio's = 9m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 324m²
2x10 2-kamer = 7,5m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 270m²
Footprint totaal 594m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 9m breed x 25m lang x 12m hoog = footprint 225m²
3x7 2-kamer = 7,5m breed x 29m lang x 12m hoog = 217,5m²
Footprint totaal 442,4m² bij 3 bouwlagen

Daiwa Housing

2x10 studio's = 7,5m breed x 30m lang x 6m hoog = footprint 225m²
2x10 2-kamer = 6m breed x 60m lang x 6m hoog = footprint 360m²
Footprint totaal 585m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 7,5m breed x 21m lang x 12m hoog = footprint 157,5m²
3x7 2-kamer = 6m breed x 42m lang x 12m hoog = footprint 252m²
Footprint totaal 409,5m² bij 3 bouwlagen

Bij een opzet in 2 bouwlagen zou ik dus uitgaan van een footprint van ca. 590m² en bij een opzet in 3 bouwlagen ca. 425m². Dit is excl. bergingen (ca. 5m² per woning) en fietsenstalling als je die wilt realiseren. Met de disclaimer dat we in dit stadium nog niet weten voor welke leverancier we gaan, dus de afmetingen kunnen wijzigen. Dit is puur een indicatie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]



Mozaïek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
T 0182 - 69 29 69
| www.mozaiekwonen.nl



Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 16 januari 2023 11:52

Aan: [redacted]@mozaiekwonen.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Onderwerp: RE: Flexwonen Bodegraven

Hoi [redacted]

Ik heb ze ingevuld. Bedoelde je het volgende?

27 MW02 = 3 laags x 9 woningen = voetprint ca 9 x 36 meter?

18 BW 1 = 3 laags x 6 woningen = voetprint van ca 7,5 x 45 meter?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 09:34

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Onderwerp: Flexwonen Bodegraven

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van ons overleg afgelopen donderdag zouden wij nog een aantal dingen uitzoeken en verduidelijken.

Voor wat betreft de stichtingskosten, [redacted] gaf aan het verschil tussen de bouwkosten van gemiddeld [redacted] (o.b.v. prijzen Hodes Huisvesting) en ons uitgangspunt voor de totale stichtingskosten van [redacted] erg groot te vinden. Ik heb hier nog even naar gekeken, maar het verschil zit hem in eerste instantie in de BTW. Die [redacted] is excl. 21% BTW. Daarnaast rekenen wij in totaal ca. [redacted] bijkomende kosten (incl. BTW) per woning. Dan kom je op een gemiddelde van [redacted] per woning. Met de prijzen voor de andere varianten van Hodes erbij [redacted] per woning bij 36 2-kamerwoningen) en de andere leveranciers, zijn wij gekomen op een bedrag van [redacted] (incl. BTW) als uitgangspunt voor 20 studio's en 20 2-kamerwoningen.

VARIANT AANTAL WONINGEN TYPE AANDUIDING WONINGTYPE BTW	21%	Variant 1		Totaal
		27 MW02 Studio	18 BW01 2-kamerwoning	45
TOTAAL GRONDKOSTEN	€			
TOTAAL BOUWKOSTEN	€			
TOTAAL RESERVERING	€			
TOTAAL ONTWERP- EN ADVIESKOSTEN	€			
TOTAAL HEFFINGEN	€			
TOTAAL AANLOOPKOSTEN	€			
TOTAAL VERHUUR- EN VERKOOPKOSTEN	€			
TOTAAL FINANCIERINGSKOSTEN	€			
TOTAAL SUBSIDIES	€			
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	€			

a5|2b

Voor wat betreft het exploitatieresultaat. De berekening die we met jullie hebben gedeeld is eigenlijk niet geschikt voor het tonen van het exploitatieresultaat. Dit hebben we 'opgelost' door de investering met de IRR te vermenigvuldigen. Maar dit trucje gaat niet op met een investering van [redacted]. De IRR wordt dan torenhoog, en die vermenigvuldigen met [redacted] laat dan een te laag resultaat zien.

En dan tot slot de gewenste configuratie van de woningen. De afmetingen van de producten die wij nu hebben gezien variëren tussen 6-9 meter lang en 3-3,60 meter breed. Ik raad jullie aan om de ontwerpboeken van Daiwa en Hodes (zie bijlagen) met de stedenbouwkundige te delen, want hierin staan voorbeeldvolumes. Bij de 2-kamerwoningen zou ik uitgaan van een L-vormige opzet en bij de studio's van een rechthoekige opzet.

Met vriendelijke groet,



110 jaar!
Mozaïek Wonen

Mozaïek Wonen

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

T 0182 - 69 29 69

I www.mozaïekwonen.nl



Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Van:

Verzonden:

dinsdag 24 januari 2023 12:05

Aan:

Onderwerp:

heeft 20221212 PvE Evenemententerrein met u gedeeld.



heeft een bestand met u gedeeld

hoi beiden,

tot hier ben ik met PvE. Er moeten nog wat gegevens aangevuld worden. zien jullie hier kans voor?



20221212 PvE Evenemententerrein



Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen

 Microsoft

[Privacystatement](#)

 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Programma van Eisen

Tijdelijke Woningen op Evenemententerrein Bodegraven

[https://gemeentebodegraven.sharepoint.com/sites/Tijdelijkewoningen2/Gedeelde documenten/07. Voorbereiding/02. Beleidsdocumenten/20221212 PvE Evenemententerrein.docx](https://gemeentebodegraven.sharepoint.com/sites/Tijdelijkewoningen2/Gedeelde%20documenten/07.Vorbereiding/02.Beleidsdocumenten/20221212%20PvE%20Evenemententerrein.docx)

Projectgebied



Het projectgebied betreft gebieden die groen, oranje en rood zijn aangegeven. Maar het perceel met groene ovaal is niet bij de gemeente in eigendom, de overige percelen wel. Ook het gedeelte ten zuiden van de het oranje vierkant is in eigendom bij de gemeente, maar momenteel verhuurd.

Actie: We gaan intern nog na hoe snel dat deel beschikbaar kan zijn.

Programma

Woningen

40 tijdelijke woningen (10 tot 15 jaar)

Mozaïek Wonen: 2 x 20 woningen (studio's en 2-kamerappartementen); indicatie:

- 590 m² bij 2 bouwlagen of;
- 425 m² bij 3 bouwlagen;
- Gezamenlijke berging (of fietsenstalling o.i.d.) lijkt mogelijk o.g.v. Bouwbesluit

Achtergrondinformatie Mozaïek Wonen (zie ook brochures)

Hodes Huisvesting

2x10 studio's = 9m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 324m²

2x10 2-kamer = 7,5m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 270m²

Footprint totaal 594m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 9m breed x 25m lang x 12m hoog = footprint 225m²

3x7 2-kamer = 7,5m breed x 29m lang x 12m hoog = 217,5m²

Footprint totaal 442,4m² bij 3 bouwlagen

Daiwa Housing

2x10 studio's = 7,5m breed x 30m lang x 6m hoog = footprint 225m²

2x10 2-kamer = 6m breed x 60m lang x 6m hoog = footprint 360m²

Footprint totaal 585m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 7,5m breed x 21m lang x 12m hoog = footprint 157,5m²

3x7 2-kamer = 6m breed x 42m lang x 12m hoog = footprint 252m²

Footprint totaal 409,5m² bij 3 bouwlagen



Woonwagens

Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens (=privaatrechtelijke rol) valt niet binnen de primaire taakstelling van de gemeente. Dat is de taak van de woningcorporaties. Uitgangspunt is daarom dat de standplaatsen door de corporatie Mozaiek Wonen beheerd en verhuurd worden. Mozaiek Wonen heeft aangegeven geen woonwagens te realiseren voor de verhuur. We gaan daarom uit van de verhuur van standplaatsen door de corporatie en particulier eigendom van de woonwagens.

Woonvisie: 10-15 Standplaatsen in de gemeente.

Uitgangspunten standplaatsen:

- grootte standplaats ca 12x20m (240 m²);
- bouwvlak in principe van 7x12m;
- vijf meter tussenruimte i.v.m. (brand)veiligheid (2,5 m weerszijden);
- berging achterzijde standplaats ca. 5m² t.b.v. nuts-aansluitingen;
- nuts-aansluitingen standplaatsen etc. door verhuurder standplaats;
- aansluiting standplaats op woonwagen door de huurder van de standplaats.

Evenemententerrein

Momenteel wordt het evenemententerrein jaarlijks door de Stichting Vakantiespelen gebruikt en voor het parkeren van voertuigen van kermisexploitanten. De Stichting Vakantiespelen gaat nog na of de beoogde vervangende terreinen haar past, mogelijk via een inrichtingstekening.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt is om vergelijkbaar oppervlak te realiseren als het bestaande evenemententerrein met vergelijkbare kwaliteit. Gedacht wordt aan de percelen die op bovenstaande afbeelding rood zijn aangegeven.

Kwaliteit

Het evenementen terrein ligt precies op scheiding van zettingsarm en zettingsgevoelig gebied. Dwars over evenemententerrein ligt denkbeeldige lijn evenwijdig aan Oude Rijn. Ten noorden daarvan is voorbelasting nodig. Tussen denkbeeldige lijn en Oude Rijn is voorbelasting beperkt noodzakelijk. Zeker ook omdat daar verharding t.b.v. parkeergelegenheid nodig is.

Uit bodemonderzoeken (2010) in de ODMH atlas blijkt dat de bodem van het evenemententerrein licht is verontreinigd met lood en kwik. Tevens is er een BUS-melding. We hebben intern vernomen dat de vervuilde grond niet is weggehaald, maar dat er een 'leeflaag' (1m dik?) is aangebracht. Tevens is sprake van een slootdemping, mogelijk met puin/resten asfalt.

Actie: bij ODMH nagaan waar de (verontreinigde?) grond zich bevindt en of hierop (tijdelijk) mag worden gewoond of dat er maatregelen nodig zijn.

Ontwerpprincipes

- Vanuit het perspectief op een definitieve ontwikkeling
- Mogelijk maken van hergebruik van de infrastructuur en nuts in een definitieve situatie
- Variant met huidige ontsluiting en variant met logisch kruispunt
- Scenario met zo laag mogelijke aanlegkosten voor gemeente



Openbaar gebied

LIOR

Het team openbare ruimte heeft geadviseerd om zoveel mogelijk de LIOR na te streven. Vooral wanneer wordt verwacht dat het plangebied langer van de beoogde 10 tot 15 jaar wordt gebruikt. En zeker als bij de inrichting rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het grotere gebied. Bij een tijdelijke situatie is over het algemeen maatwerk of afwijken denkbaar.

Echter zullen veel/zware eisen en randvoorwaarden vermoedelijk leiden tot een financieel lastig te realiseren tijdelijk plan. Het schetsen van een scenario waarin de kosten zo laag mogelijk zijn (en daarmee samenhangend een lagere kwaliteit van de inrichting dan de LIOR) lijkt dan ook voor de hand te liggen.

Erfafscheiding

Geen. We gaan uit van een gedeelde buitenruimte.

Bestrating

Als het echt een tijdelijke situatie is dan zijn stelconplaten en halfverharding mogelijk. Evengoed is hier een goede fundering en onderhoud aan nodig. Als fundering onder de verharding wordt gelet op de grondslag geadviseerd te werken met licht gewicht materialen. Bij graafwerk in/onder halfverharding altijd weer extra aandacht/materiaal voor herstel. Puinverharding mag zeker niet i.v.m. mogelijke vervuiling.

Indien niet tijdelijk dan is LIOR leidend. Daarin wordt als materialisatie aangegeven betonstraatstenen (kleur afstemmen), dubbelklinkers, betontegels (grijs), asfalt. Aandacht voor mensen met een beperking. (Klimaatadaptatie geeft ruimte voor grastegels.)

Groen

Het LIOR heeft als uitgangspunt dat per nieuwe woning er 40-65 m² groen én 1 boom wordt gerealiseerd. Tevens geldt een herplantplicht indien een bestaande boom wordt gekapt.

Wanneer de compensatiebomen er maar tijdelijk staan (<25 jaar) dan is dat niet duurzaam. In een tijdelijke situatie wordt de voorkeur gegeven aan vooral het klimaattechnisch slim inrichten boven de compensatieplicht.

Spelen/recreëren: (Actie: nog intern afstemmen)

- Afstemmen op de verwachting hoeveel kinderen er komen te wonen. Binnen de projectgroep wordt niet verwacht dat er veel kinderen tijdelijke zullen wonen (gelet op ruime urgentieregeling).
- Eventueel wel gezamenlijke recreatie/ontspanningsmogelijkheden (buiten) creëren, en die slim combineren met eventuele speelvoorzieningen en groen.

Riolering en HWA

- 40-50 woningen kunnen niet aangesloten worden op afvalwater riool van moskee, want die is erg klein. Dus is er een nieuw riool nodig. Bestaande gemaal bijplussen is niet voordelig. Geen vrij verval maar persleiding.

Kabels en Leidingen

- Zie tekening KLIC-melding
- Rekening houden met kavel van 6x9 meter voor Stedin ivm trafohuis. Locatie wordt mede bepaald door Stedin waarbij hier wel max. 50 meter mee geschoven kan worden. (In stedenbouwkundige tekening gemeentelijke voorkeurlocatie aangeven)



- Ook rekening houden met nuts-tracé van circa 1,5 meter breed.
- Openbare verlichting voor te ontwikkelen deel (deels al aanwezig).

Parkeernorm

Nota Parkeernormen 2016: gemiddelde CROW aanhouden; matig stedelijk en rest bebouwde kom :

Geadviseerd wordt om de parkeernormen aan te houden voor 'Kleine eenpersoonswoning (tiny house)' en 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)', voor beide geldt een parkeernorm van:

- 0,7 pp/woning (incl. 0,2 pp/woning voor aandeel bezoekers)
- (Actie: nog nagaan of aandeel bezoekers wel of niet meerekenen)*

Bovenstaande parkeernorm lijkt in ieder geval passend voor de studio's (tijdelijke woningen). Eventueel ook voor de tweekamerappartementen. Maar voorkomen moet worden dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Er kan nog overwogen worden om voor de tweekamerappartementen de parkeernorm voor sociale huurappartementen toe te passen, zijnde:

- min. 1,4 pp/woning (incl. 0,3 pp/woning voor aandeel bezoekers)

Ontsluiting en verkeer

- Voor toekomstige ontwikkeling van het gebied zou een andere/aparte ontsluiting op Burg. Kremmerweg denkbaar zijn. Voor een tijdelijke situatie met tijdelijke woningen waarschijnlijk niet.
- Aandacht voor verbinding/oversteek voor langzaam verkeer naar woonwijk westzijde
- Er loopt nu een calamiteitenroute over het evenemententerrein naar Moskee. Indien deze komt te vervallen dan is een aanvaardbaar alternatief nodig.

Water

Gelet op de toename van het verhard oppervlak is het naar verwachting noodzakelijk om watercompensatie (nieuw oppervlaktewater) te realiseren. Uitgangspunten van HDSR volgen: 'Uitvoeringsregels bij de Keur': 15% in stedelijk gebied en 10% in landelijk gebied. (15% van toename verharding dient als nieuw water te worden gegraven). Optie bekijken of een bestaande sloot kan worden verbreed.

Afval

- LIOR geeft aan dat bij permanente gestapelde bouw ondergrondse afvalcontainers moeten worden gerealiseerd.
- Bij een tijdelijke situatie wil de projectgroep ook de ruimte nemen om andere alternatieven te overwegen (bijv. gezamenlijk bovengronds). *(Actie: Maat nagaan. Opp. Parkeerplaats aanhouden?)*

Beleid

Klimaatadaptatie

- In principe willen we voldoen aan het Programma van Eisen Convenant Klimaat Adaptief Bouwen 2018 (zie bijlage). Omdat het om tijdelijke woningen gaat beoordelen we welke maatregelen op de mate waarin ze zinvol en (financieel) haalbaar zijn.
- Waterberging: het realiseren van wadi's op het perceel lijkt een eenvoudige maatregel.
- Hittestress: zie groen.

Duurzaamheid, energie en circulariteit: *Nog nagaan welke eisen zijn gewenst.*



Planologie & Vergunningen

- Uitgegaan wordt van een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (max. 10 jaar). Bij tijdelijke afwijking gelden andere eisen en voorwaarden, vaak minder streng, zoals 'tijdelijke bouw' in Bouwbesluit. Let hierbij ook op geluid. Bij langere periode dan 10 jaar dan zal er wel moeten worden voldaan aan het Bouwbesluit.
- (*Later checken: Is een aanlegvergunning nodig? Waarschijnlijk niet, omdat via afwijking (zie boven) al toestemming wordt verleend*)
- Andere vergunningen: *Later checken*
 - o Eventueel inritvergunning bij nieuwe/andere inrit of aansluiting op Burg. Kremerweg.
 - o Wonen?
 - o Openbare ruimte?

Beperkingen

Milieu

Zie quickscan ODMH (d.d. 27-1-2023):

Ecologie

- Quickscan uitvoeren; **Actie:** nagaan of er compenseren maatregelen nodig zijn.
- Stikstofonderzoek uitvoeren.

Geluid: hogere geluids

- Verhoogde geluidswaarde; (**Actie:** nagaan of er geluidswerende maatregelen nodig zijn of hogere waarden-besluit?)

Luchtqualiteit

- 40-50 tijdelijke woningen valt onder NIBM-regeling, geen maatregelen nodig.

Externe veiligheid

- Plangebied ligt deels binnen plasbrandaandsachtsgebied. Hiervoor is kwalitatieve onderbouw en afstemming met Veiligheidsregio nodig. (**Actie:** *nagaan waar die zone ligt en of onderbouw tav groepsrisico is.*)

Bodem

- Uit bodemonderzoeken (2008-2010) (uit ODMH atlas) blijkt dat de bodem van het evenemententerrein is verontreinigd met lood. Tevens een BUS-melding gevonden. We hebben intern vernomen dat de vervuilde grond niet is weggehaald, maar dat er een 'leeflaag' (dikte?) is aangebracht. Tevens is sprake van een slootdemping, mogelijk met puin/resten asfalt.

Archeologie

- Bureauonderzoek uitvoeren

Financiën

Raming wordt opgesteld op basis van op te stellen globale schets (door stedenbouwkundige).

Flankerend of beleid in ontwikkeling

Wonen:

- Toewijzingsregels standplaatsen door verhurende organisatie (afstemming Gemeente en Mozaiek wonen).
- Woonbeleid gemeente Bodegraven en standpunt Mozaiek Wonen t.a.v. standplaatsen en huurwagens. Nu Alleen verhuur van standplaatsen



Grondeigendom

- **Actie:** Bij team grondzaken checken of verhuurd zuidelijk deel (ten zuiden van bomenrij) snel beschikbaar is.

CONCEPT

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 12:25
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: uitgangspunten woonwagens
Categorieën: Categorie Geel

Hoi [REDACTED]

Dit zijn de concept-uitgangspunten voor de tijdelijke woonwagenstandplaatsen op het evenemententerrein. Die willen we aan de bewoners toesturen. Daar staan 2 dingen in die vragen kunnen oproepen of politiek gevoelig zijn.

- a) Aantal te realiseren plekken – hoeveel willen we er nu? Woonvisie en collegeprogramma noemen verschillende aantallen. wat nemen we op?
- b) Verhuur woonwagens. Doet mozaiek nu niet. We schrijven wel de huidige stand van zaken op qua verhuur standplaatsen, en daar kunnen ook vragen uit komen omdat een aantal al heeft aangegeven geen geld voor een eigen wagen te hebben.

Graag bespreken we deze beleidsuitgangspunten hoe hiermee om te gaan / hierover te communiceren en evt. beleid-politieke afstemming?

Woonwagens

Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens (=privaatrechtelijke rol) valt niet binnen de primaire taakstelling van de gemeente. Dat is de taak van de woningcorporaties. Uitgangspunt is daarom dat de standplaatsen door de corporatie Mozaiek beheerd en verhuurd worden. Mozaiek heeft aangegeven geen woonwagens te realiseren voor de verhuur. We gaan daarom uit van de verhuur van standplaatsen door de corporatie en particulier eigendom van de woonwagens.

Woonvisie: 10-15 Standplaatsen in de gemeente. Collegeprogramma 2022-2026 (13 december 2022): 10-12 standplaatsen in visie Bodegraven-Noord.

Uitgangspunten standplaatsen: Grootte standplaats ca 12x20 (240 m²), bouwvlak in principe van 7x12. Vijf meter tussenruimte (2,5 m weerszijden). Nuts aansluitingen standplaatsen etc door verhuurder standplaats. Aansluiting standplaats op woonwagen door de huurder standplaats

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
0172 522 522 [REDACTED]
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 10:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Tijdelijke woningen, gespreksnotitie Stedin en wegbeheerder

Goedemorgen,

Vanmorgen overleg gehad met Stedin [REDACTED] en daarna met wegbeheerder [REDACTED]. Ik zal onderstaande in teams zetten.

Stedin

1. Contactpersoon is [REDACTED] projectsupport [REDACTED]
2. Een trafo is geschikt voor 150 woningen (vroeger voor 200);
3. Aanvraag via internet: [Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) - [Nuts aansluitingen aanvragen](#) Stedin is verplicht aan te sluiten. Na aanvraag is overleg mogelijk.
4. Bij opmaak inrichtingsplan rekening houden met kavel van 6x9 meter voor Stedin/trafo. Dit om niet aan Stedin overdragen. (of volgens norm LTO). Locatie wordt mede bepaald door Stedin waarbij hier wel max. 50 meter mee geschoven kan worden.
5. Ook rekening houden met nuts-tracé van circa 1,5 meter breed;
6. Doorlooptijd voor plaatsing trafo vanaf aanvraag is zeker één jaar;
7. Noem bij aanvraag niet tijdelijkheid (bouwaansluiting is bijv. tijdelijk), als toch tijdelijk is dan verlegregeling/EMA/EG-Bodegraven van toepassing voor afschrijving. Deze maakt verschil tussen vitaal (voeding trafo, midden+hoogspanning) en niet-vitaal (in woonwijk van trafo naar woningen). Business case gebaseerd op 30-40 jaar. (voor niet-vitaal vlg's mogelijk 15 jr, navragen);
8. Woningaansluitingen elektra moeten natuurlijk wel apart betaald worden door aanvrager, momenteel € a5l2b/woning;

Wegbeheerder

1. Huidige evenemententerrein ligt best hoog. Vroeger gebruik voor vuilstort en voorzien van leeflaag. Er is een evaluatierapport van een sanering bekend (navraag [REDACTED])
2. Dwars over evenemententerrein ligt denkbeeldige lijn evenwijdig aan Oude Rijn. Boven die lijn zettingsgevoelig, tussen lijn en Oude Rijn minder zetting
3. Er is een plan 'Noordzijde visie' met verlegde rondweg en ontwikkeling woningen. [REDACTED] voegt deze in teams bij ons project.
4. Weg op huidige terrein woonwagens is van ons en wordt door ons onderhouden. Daar wordt niet gestrooid zoals op meer plekken niet. Gestrooid worden bus routes en er wordt een afstand aangehouden van max. 350 meter tot strooiroute.
5. Zolang huidige rondweg in functie blijft zijn ontsluitingen hierop een aandachtspunt, provincie vindt daar wat van. (inrichtingsplan via [REDACTED] verkeer voorleggen aan provincie);
6. Let op aanpassingen watergangen en niveauverschillen waterpeil;
7. 'Moskee' wil graag openbare verlichting langs huidige ontsluitingsweg;
8. Over evenemententerrein (westzijde) loopt een calamiteitenroute t.b.v. hulpdiensten richting Moskee.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 12:41
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Tijdelijke woningen, inrichtingsplan evenemententerrein e.o.

Hoi [REDACTED]

Ik begreep dat jij coördineert welke plannen, wanneer, in een THOR vergadering kunnen worden besproken

Van [REDACTED] begreep ik dat beheerders graag zo vroeg mogelijk betrokken wil worden.

Graag zouden we binnenkort een keer aansluiten om te bespreken welke ruimte er buiten de LIOR is voor inrichting buitenruimte bij tijdelijke woningen.

Behalve ondergetekende wil [REDACTED] en/of [REDACTED] hier ook graag bij aansluiten.

Hoor graag wanneer we terecht kunnen.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 januari 2023 15:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: woonwagens

Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Ik heb net even met DJ gesproken en uiteindelijk is daar uit gekomen dat we een verplichting zijn aangegaan voor de realisatie van 10-15 standplaatsen en dat is ook wat we willen waarmaken. Naar de bewoners toe kan dus ook het beste gecommuniceerd worden dat het uitgangspunt is dat Mozaïek de standplaatsen gaat verhuren en dat de huurders zelf voor een woonwagen zorgen zonder dat er verder genoemd wordt dat er gekeken wordt naar mogelijkheden voor verhuur van woonwagens.

Ik heb wel afgesproken dat ik een beperkt onderzoekje ga doen naar die mogelijkheden voor verhuur, maar dat zou dan niet zijn voor de tijdelijke plaatsen waar jullie nu mee bezig zijn. Dus dat is op de langere termijn en daar zou ik nu niks over zeggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
[REDACTED]
[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 januari 2023 16:41
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Bodemkwaliteit Evenemententerrein

[REDACTED]

Hieronder mijn conclusies over de bodemkwaliteit op basis van de gegevens die ik in de Atlas ODMH (link) heb aangetroffen.

Komt dat overeen met de gegevens die jij van de vorige civiele projectleider hebt ontvangen?

Groet, [REDACTED]

Bodemkwaliteit

Atlas ODMH

Tpv Moskee en zuid:

Geofox Lexmond, 23-10-2008

- Historisch onderzoek: Tpv Moskee en zuid:
 - Geen bodembedreigende activiteiten
 - Vermoedelijk één gedempte sloot (materiaal onbekend)
 - Tevens ophogingen in veld gesignaleerd (vuilstort?; [REDACTED])
 - Aangrenzende perceel [REDACTED] en [REDACTED] loodwitfabriek; loodverontreiniging in toplaag, niet gesaneerd.

Geofox Lexmond, 02-2009

- Verkennend onderzoek:
 - Deel A is licht verontreinigd met kwik en lood; geen nader onderzoek noodzakelijk.
 - Deel B is sterk verontreinigd met lood (door loodwitfabriek). Moet gesaneerd worden!
 - Wat kolengruis en asfalt aangetroffen, hierdoor PAK aanwezig, maar geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Melding BUS sanering, 02-2009, B6860

- Geen besluit aanwezig

Geofox Lexmond, 10-05-2010 (tevens bijlage bij BP Moskee)

- Licht verontreinigd met kwik en lood; geen nader onderzoek noodzakelijk.
- Geen bindende uitspraak over hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond.

Geofox Lexmond, 26-06-2010 (tevens bijlage bij BP Moskee)

- Zelfde conclusies/tekst als 10-05-2010!

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 januari 2023 14:35
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl> [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: [REDACTED] heeft Document 2023014397 ROM Quicksan Evenemententerrein Inhoud document met u gedeeld.



**heeft een bestand met u
gedeeld**

Heren,

Hierbij de koppeling naar de quickscan van de ODMH mbt het evenemententerrein.

Ik lees niks concreets over bodem(kwaliteit), terwijl de ODMH wel historische informatie bevat.

Ik wil eigenlijk de ODMH vragen welke informatie ze hebben. Maar jij had ook al wat van je collega ontvangen, hebben we daar voldoende aan?

Groet,



[Document 2023014397 ROM Quickscan Evenemententerrein Inhoud document](#)



Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen

 Microsoft

[Privacyverklaring](#)

 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 16:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: RE Boring Moskee


Hoi [redacted]
Is bijgaand pad wat je zoekt
Groet, [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 11:12
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Re: RE Boring Moskee

Beste [redacted]
In welke Teamsmap heb je de info opgeslagen?
Alle info die ik je stuurde (en meer) staat namelijk al in Teams (map: RenB - Openbare Ruimte - Documenten\CLUSTER ONTWIKKELING\Projecten\Bodegraven\Moskee Kremerweg).
Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

§ Functie [redacted]
✉ Postadres Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
📍 Bezoekadres Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
☎ Tel 0172-522 522
📠 Fax 0172-522 999
@ **Mailadres** [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
🌐 Website www.bodegraven-reeuwijk.nl
📧 kamer [redacted]

 Please consider the environment before printing this e-mail

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 07:46
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Re: Boring Moskee

Bedankt [redacted]
Ik heb de stukken opgeslagen in Teams.
Vriendelijke groet,

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023 16:34
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Boring Moskee

Beste [redacted]
Hierbij stuur ik je op verzoek van [redacted] de As Built tekening van de boring t.b.v. de Moskee.

Ik heb destijds 3(?) loze mantelbuizen rond 63 mm. mee laten nemen t.b.v. evt. toekomstige ontwikkelingen. Of deze nog allemaal beschikbaar zijn weet ik uiteraard niet.

Er is meer informatie die je via [redacted] kan bekijken. Als ik zelf op kantoor ben zou ik je ook evt. wegwijs kunnen maken.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

§ Functie [redacted]
✉ Postadres Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
📍 Bezoekadres Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
☎ Tel 0172-522 522
📠 Fax 0172-522 999
@ **Mailadres** [redacted] **@bodegraven-reeuwijk.nl**
🌐 Website www.bodegraven-reeuwijk.nl
📧 *kamer [redacted]*

♻️ Please consider the environment before printing this e-mail

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 12:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] heeft 20230203 PvE Stedenbouwkundig ontwerp Evenemententerrein met u gedeeld.

Top!

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 11:41
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: [redacted] heeft 20230203 PvE Stedenbouwkundig ontwerp Evenemententerrein met u gedeeld.



[redacted] **heeft een bestand met u gedeeld**

Heren,

Ter info: deze versie vna PvE heb ik aan WelmersBurg verstuurd t.b.v. de stedenbouwkundige schetsen.

groet, [redacted]



[20230203 PvE Stedenbouwkundig ontwerp Evenemententerrein](#)



Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen



Programma van Eisen (t.b.v. stedenbouwkundig ontwerp)

Tijdelijke Woningen op Evenemententerrein Bodegraven

[https://gemeentebodegraven.sharepoint.com/sites/Tijdelijkewoningen2/Gedeelde documenten/07.](https://gemeentebodegraven.sharepoint.com/sites/Tijdelijkewoningen2/Gedeelde%20documenten/07.Vorbereiding/02.Beleidsdocumenten/20221212%20PvE%20Evenemententerrein.docx)

[Vorbereiding/02. Beleidsdocumenten/20221212 PvE Evenemententerrein.docx](https://gemeentebodegraven.sharepoint.com/sites/Tijdelijkewoningen2/Gedeelde%20documenten/07.Vorbereiding/02.Beleidsdocumenten/20221212%20PvE%20Evenemententerrein.docx)

Projectgebied



Het projectgebied betreft gebieden die groen, oranje en rood zijn aangegeven. Maar het perceel met groene ovaal is niet bij de gemeente in eigendom, de overige percelen wel. Ook het gedeelte ten zuiden van de het oranje vierkant is in eigendom bij de gemeente, maar momenteel verhuurd. *We gaan intern nog na hoe snel dat deel beschikbaar kan zijn.*

Programma

Woningen

40 tijdelijke woningen (10 tot 15 jaar)

Mozaïek Wonen: 2 x 20 woningen (studio's en 2-kamerappartementen); indicatie:

- 590 m² bij 2 bouwlagen of;
- 425 m² bij 3 bouwlagen;
- Gezamenlijke berging (of fietsenstalling o.i.d.) lijkt mogelijk o.g.v. Bouwbesluit

Achtergrondinformatie Mozaïek Wonen (zie ook brochures)

Hodes Huisvesting

2x10 studio's = 9m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 324m²

2x10 2-kamer = 7,5m breed x 36m lang x 6m hoog = footprint 270m²

Footprint totaal 594m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 9m breed x 25m lang x 12m hoog = footprint 225m²

3x7 2-kamer = 7,5m breed x 29m lang x 12m hoog = 217,5m²

Footprint totaal 442,4m² bij 3 bouwlagen

Daiwa Housing

2x10 studio's = 7,5m breed x 30m lang x 6m hoog = footprint 225m²

2x10 2-kamer = 6m breed x 60m lang x 6m hoog = footprint 360m²

Footprint totaal 585m² bij 2 bouwlagen

3x7 studio's = 7,5m breed x 21m lang x 12m hoog = footprint 157,5m²

3x7 2-kamer = 6m breed x 42m lang x 12m hoog = footprint 252m²

Footprint totaal 409,5m² bij 3 bouwlagen



Woonwagens

Het verhuren van standplaatsen en/of woonwagens (=privaatrechtelijke rol) valt niet binnen de primaire taakstelling van de gemeente. Dat is de taak van de woningcorporaties. Uitgangspunt is daarom dat de standplaatsen door de corporatie Mozaiek Wonen beheerd en verhuurd worden. Mozaiek Wonen heeft aangegeven geen woonwagens te realiseren voor de verhuur. We gaan daarom uit van de verhuur van standplaatsen door de corporatie en particulier eigendom van de woonwagens.

Woonvisie: 10-15 Standplaatsen in de gemeente.

Uitgangspunten standplaatsen:

- grootte standplaats ca 12x20m (240 m²);
- bouwvlak in principe van 7x12m;
- vijf meter tussenruimte i.v.m. (brand)veiligheid (2,5 m weersijden);
- berging achterzijde standplaats ca. 5m² t.b.v. nuts-aansluitingen;
- nuts-aansluitingen standplaatsen etc. door verhuurder standplaats;
- aansluiting standplaats op woonwagen door de huurder van de standplaats.

Evenemententerrein

Momenteel wordt het evenemententerrein jaarlijks door de Stichting Vakantiespelen gebruikt en voor het parkeren van voertuigen van kermisexploitanten. De Stichting Vakantiespelen gaat nog na of de beoogde vervangende terreinen haar past, mogelijk via een inrichtingstekening.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt is om vergelijkbaar oppervlak te realiseren als het bestaande evenemententerrein met vergelijkbare kwaliteit. Gedacht wordt aan de percelen die op bovenstaande afbeelding rood zijn aangegeven.

Kwaliteit

Het huidige evenementen terrein ligt precies op scheiding van zettingsarm en zettingsgevoelig gebied. Dwars over evenemententerrein ligt denkbeeldige lijn evenwijdig aan Oude Rijn, zie bijlage 1 onderaan. Ten noorden daarvan is voorbelasting nodig. Tussen denkbeeldige lijn en Oude Rijn is voorbelasting beperkt noodzakelijk. Zeker ook omdat daar verharding t.b.v. parkeergelegenheid nodig is.

Uit bodemonderzoeken (2010) in de ODMH atlas blijkt dat de bodem van het evenemententerrein licht is verontreinigd met lood en kwik, zie bijlage 2 onderaan. Tevens is er een BUS-melding. We hebben intern vernomen dat de vervuilde grond niet is weggehaald, maar dat er een 'leeflaag' (1m dik?) is aangebracht. Tevens is sprake van een slootdemping, mogelijk met puin/resten asfalt. *We gaan bij ODMH nog na waar de verontreiniging zich bevindt en of hierop met leeflaag mag worden gewoond.*

Ontwerpprincipes

- Vanuit het perspectief op een definitieve ontwikkeling
- Mogelijk maken van hergebruik van de infrastructuur en nuts in een definitieve situatie
- Variant met huidige ontsluiting en variant met logisch kruispunt
- Scenario met zo laag mogelijke aanlegkosten voor gemeente



Openbaar gebied

LIOR

Het team openbare ruimte heeft geadviseerd om zoveel mogelijk de LIOR na te streven. Vooral wanneer wordt verwacht dat het plangebied langer van de beoogde 10 tot 15 jaar wordt gebruikt. En zeker als bij de inrichting rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het grotere gebied. Bij een tijdelijke situatie is over het algemeen maatwerk of afwijken denkbaar.

Erfafscheiding

Geen. We gaan uit van een gedeelde buitenruimte.

Bestrating

Als het echt een tijdelijke situatie is dan zijn stelconplaten en halfverharding mogelijk. Evengoed is hier een goede fundering en onderhoud aan nodig. Als fundering onder de verharding wordt gelet op de grondslag geadviseerd te werken met licht gewicht materialen. Bij graafwerk in/onder halfverharding altijd weer extra aandacht/materiaal voor herstel. Puinverharding mag zeker niet i.v.m. mogelijke vervuiling.

Indien niet tijdelijk dan is LIOR leidend. Daarin wordt als materialisatie aangegeven betonstraatstenen (kleur afstemmen), dubbelklinkers, betontegels (grijs), asfalt. Aandacht voor mensen met een beperking. (Klimaatadaptatie geeft ruimte voor grastegels.)

Groen

Het LIOR heeft als uitgangspunt dat per nieuwe woning er 40-65 m² groen én 1 boom wordt gerealiseerd. Tevens geldt een herplantplicht indien een bestaande boom wordt gekapt.

Wanneer de compensatiebomen er maar tijdelijk staan (<25 jaar) dan is het niet duurzaam om nieuwe te planten. In een tijdelijke situatie wordt de voorkeur gegeven aan vooral het klimaattechnisch slim inrichten boven de compensatieplicht.

Spelen/recreëren:

- Afstemmen op de verwachting hoeveel kinderen er komen te wonen. Binnen de projectgroep wordt niet verwacht dat er veel kinderen tijdelijke zullen wonen (gelet op ruime urgentieregeling).
- Eventueel wel gezamenlijke recreatie/ontspanningsmogelijkheden (buiten) creëren, en die slim combineren met eventuele speelvoorzieningen en groen.

Riolering en HWA

- 40-50 woningen kunnen niet aangesloten worden op afvalwater riool van moskee, want die is erg klein. Dus is er een nieuw riool nodig. Bestaande gemaal bijplussen is niet voordelig. Geen vrij verval maar persleiding.

Kabels en Leidingen

- Zie tekening KLIC-melding
- Rekening houden met kavel van 6x9 meter voor Stedin ivm trafohuis. Locatie wordt mede bepaald door Stedin waarbij hier wel max. 50 meter mee geschoven kan worden. (*In stedenbouwkundige tekening gemeentelijke voorkeurlocatie aangeven*)



- Ook rekening houden met nuts-tracé van circa 1,5 meter breed.
- Openbare verlichting voor te ontwikkelen deel (deels al aanwezig).

Parkeernorm

Nota Parkeernormen 2016: gemiddelde CROW aanhouden; matig stedelijk en rest bebouwde kom:

Geadviseerd wordt om de parkeernormen aan te houden voor 'Kleine eenpersoonswoning (tiny house)' en 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)', voor beide geldt een parkeernorm van:

- 0,7 pp/woning (incl. 0,2 pp/woning voor aandeel bezoekers)

(We gaan nog na of aandeel bezoekers wel of niet moet worden meegerekend)

Bovenstaande parkeernorm lijkt in ieder geval passend voor de studio's (tijdelijke woningen). Eventueel ook voor de tweekamerappartementen. Maar voorkomen moet worden dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Er kan nog overwogen worden om voor de tweekamerappartementen de parkeernorm voor sociale huurappartementen toe te passen, zijnde:

- min. 1,4 pp/woning (incl. 0,3 pp/woning voor aandeel bezoekers)

Ontsluiting en verkeer

- Voor toekomstige ontwikkeling van het gebied zou een andere/aparte ontsluiting op Burg. Kremerweg denkbaar zijn. Voor een tijdelijke situatie met tijdelijke woningen waarschijnlijk niet.
- Aandacht voor verbinding/oversteek voor langzaam verkeer naar woonwijk westzijde
- Er loopt nu een calamiteitenroute over het evenemententerrein naar Moskee. Indien deze komt te vervallen dan is een aanvaardbaar alternatief nodig.

Water

Gelet op de toename van het verhard oppervlak is het naar verwachting noodzakelijk om watercompensatie (nieuw oppervlaktewater) te realiseren. Uitgangspunten van HDSR volgen: 'Uitvoeringsregels bij de Keur': 15% in stedelijk gebied en 10% in landelijk gebied. (15% van toename verharding dient als nieuw water te worden gegraven). Optie bekijken of een bestaande sloot kan worden verbreed.

Afval

- LIOR geeft aan dat bij permanente gestapelde bouw ondergrondse afvalcontainers moeten worden gerealiseerd.
- Bij een tijdelijke situatie wil de projectgroep ook de ruimte nemen om andere alternatieven te overwegen (bijv. gezamenlijk bovengronds).

Beleid

Klimaatadaptatie

- In principe willen we voldoen aan het Programma van Eisen Convenant Klimaat Adaptief Bouwen 2018 (zie bijlage). Omdat het om tijdelijke woningen gaat beoordelen we welke maatregelen op de mate waarin ze zinvol en (financieel) haalbaar zijn.
- Waterberging: het realiseren van wadi's op het perceel lijkt een eenvoudige maatregel.
- Hittestress: zie groen.

Nog nagaan eisen m.b.t. Duurzaamheid, energie en circulariteit

Beperkingen

Milieu

Relevante thema's uit quickscan ODMH (d.d. 27-1-2023):

Ecologie

- Quickscan uitvoeren; *nog nagaan of er compenseren maatregelen nodig zijn.*

Geluid: hogere geluids

- Verhoogde geluidswaarde; *(nog nagaan of er geluidswerende maatregelen nodig zijn of hogere waarden-besluit)*

Externe veiligheid

- Plangebied ligt deels binnen plasbrandaandsachtsgebied. Hiervoor is kwalitatieve onderbouw en afstemming met Veiligheidsregio nodig. *(Nog nagaan of maatregelen nodig zijn)*

Bodem

- Zie kopje Evenemententerrein en Kwaliteit

**Bijlage 1****GEOTECHNISCH ADVIES (RPS BCC)
STRUCTUURVISIE BODEGRAVEN NOORD-OOST
25 september 2009****2.1.1 Geologie**

Uit een onderzoek uit 1982 van Fugro komt naar voren dat een duidelijke scheidslijn zit tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied. In het zuiden is een dik zandpakket aanwezig. Dit is de vulling van het bekken van de oude rijnstroom. In het noorden van het gebied is de oude Rijn nooit ingesleten. Hierdoor is er geen zandlaag aanwezig. De scheiding van de 2 verschillende bodem opbouwen ligt ongeveer halverwege de bestaande begraafplaats. Aangezien de oude Rijn hier een binnenbocht heeft is het de verwachting dat de scheiding tussen een zandig opbouw en een niet zandige opbouw over de gehele uitbreiding gelijk is. Figuur 1 geeft aan waar de scheidslijn ongeveer ligt.



Figuur 1: scheidslijn goed en slechte bodemopbouw

In figuur 2, welke ontleend is aan de bodemkundige kaart van Nederland [1], is de locatie aangegeven

Bijlage 2

GEOTECHNISCH ADVIES (RPS BCC)
STRUCTUURVISIE BODEGRAVEN NOORD-OOST
 25 september 2009

**2.5 milieukundig onderzoek**

In opdracht van de gemeente is in februari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox Lexmond. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het verleden een loodfabriek op een deel van de locatie heeft gestaan. De bovengrond is verontreinigd met lood. Uit de grondwateranalyses komt naar voren dat de verontreiniging niet mobiel is. In figuur 6 is ontleent aan het rapport van Geofox Lexmond en geeft de mate van verontreiniging en locaties aan.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 15:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Afstemming haalbaarheid Flexwonen Evenemententerrein

Ik had [REDACTED] gevraagd om een exploitatie-opzet die niet op een IRR gebaseerd was, maar daar heeft ze niet meer op gereageerd. In de toelichting stonden 45 woningen en later En ik heb verzuimd daarop te reageren.

Hoi [REDACTED]
Dank je voor je toelichtingen.

1. *Qua exploitatieresultaat hadden we inderdaad gezien dat het opgelost was door de IRR te fixeren op een vast percentage en niet afhankelijk te maken van de relatie tussen kasstroom en investeringskosten. Maar in de relaties tussen investeringskosten, kasstroom en resultaat willen we juist graag inzicht. In je tabel zien we nu 45 woningen met een gemiddelde prijs van ca [REDACTED] a512b euro. Maar met 45 woningen is ook je kasstroom hoger. We willen echt graag het inzicht in hoe deze factoren samenhangen voor de tijdelijke woningen. Kun je die geven, zodat we het gesprek beter geïnformeerd kunnen aangaan?*

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: woensdag 1 februari 2023 14:56
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming haalbaarheid Flexwonen Evenemententerrein

[REDACTED]

Zojuist afgestemd met de planeconomen.
In het PvE heb ik met rode tekst wat aantekeningen opgenomen.
Die aantekeningen haal ik morgen wel weer weg.

Verder missen ze geen onderdelen of info die nodig is voor de berekening.

Daarnaast:

- Heeft [REDACTED] een mail gestuurd of BTW-verhogende kosten bij verhuur (aan coropratie).
- Ze zouden binnen hun bedrijf nagaan of er ervaringen met die btw en het opstellen van een berekening is.
- Ze willen ook wel meekijken naar de eventuele exploitatieopzet (excel-document) van Mozaiek. Ik wil even met jou nagaan wat we daarover ook al weer met Mozaiek hebben afgesproken. Sturen zij nog een aangepaste excel? Of was dat alleen voor de schoollocatie?

Groet, [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 27 januari 2023 14:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Afstemming haalbaarheid Flexwonen Evenemententerrein
Tijd: woensdag 1 februari 2023 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: gemeentehuis

Hoi [REDACTED]

Willen jullie afstemmen t.a.v. wat er nodig is voor het in beeld brengen van de financiële haalbaarheid van de tijdelijke woningen op het evenemententerrein?

Wat hebben we al, moet daar nog wat bij en willen we nog aanvullende dingen van de stedenbouwkundige schets? Dat soort vragen.

NB. Ik plan deze in jullie agenda in. Ik kan namelijk zelf woensdag niet. Dit was het enige zinvolle moment want de gezamenlijke momenten zijn te schaars.

indien nodig kunnen we maandag (of dinsdag vroeg) voorbespreking doen.

Groet,

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 februari 2023 10:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Bodemverontreiniging Evenemententerrein
Bijlagen: Ingekleurde saneringstekening.pdf; Doortr Kremerweg (011211) (2).pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Beste [redacted]

Alle informatie t.a.v. de saneringswerkzaamheden uit 2012/2013 staan in Teams en is hier te vinden:

[Sanering toekomstig evenemententerrein](#)

De bijgevoegde tekening staat daar b.v. in, maar ook rapporten, (BUS)meldingen etc..

Deze map is een onderdeel van de totale map Moskee Kremerweg(RenB - Openbare Ruimte - Documenten\CLUSTER ONTWIKKELING\Projecten\Bodegraven\Moskee Kremerweg):

[Moskee Kremerweg](#)

Bijgevoegd nog een tekening t.a.v. het doortrekken dan de Kremerweg die ik b.v. ook in die map tegen kwam.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

§ Functie [redacted]
✉ Postadres Postbus 401, 2410 AK Bodegraven
📍 Bezoekadres Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
☎ Tel 0172-522 522
📠 Fax 0172-522 999
@ **Mailadres** [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
🌐 Website www.bodegraven-reeuwijk.nl
📞 kamer [redacted]

Please consider the environment before printing this e-mail

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 11:47
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Bodemverontreiniging Evenemententerrein

Beste heren,

We zijn benieuwd waar de verontreiniging t.p.v. het evenemententerrein en de leeflaag zich nu precies bevindt.

Ik trof onderstaande afbeelding aan van de verontreiniging. Klopt die volgens jullie?

Met vriendelijke groet,

[redacted]



**GEOTECHNISCH ADVIES (RPS BCC)
STRUCTUURVISIE BODEGRAVEN NOORD-OOST**
25 september 2009

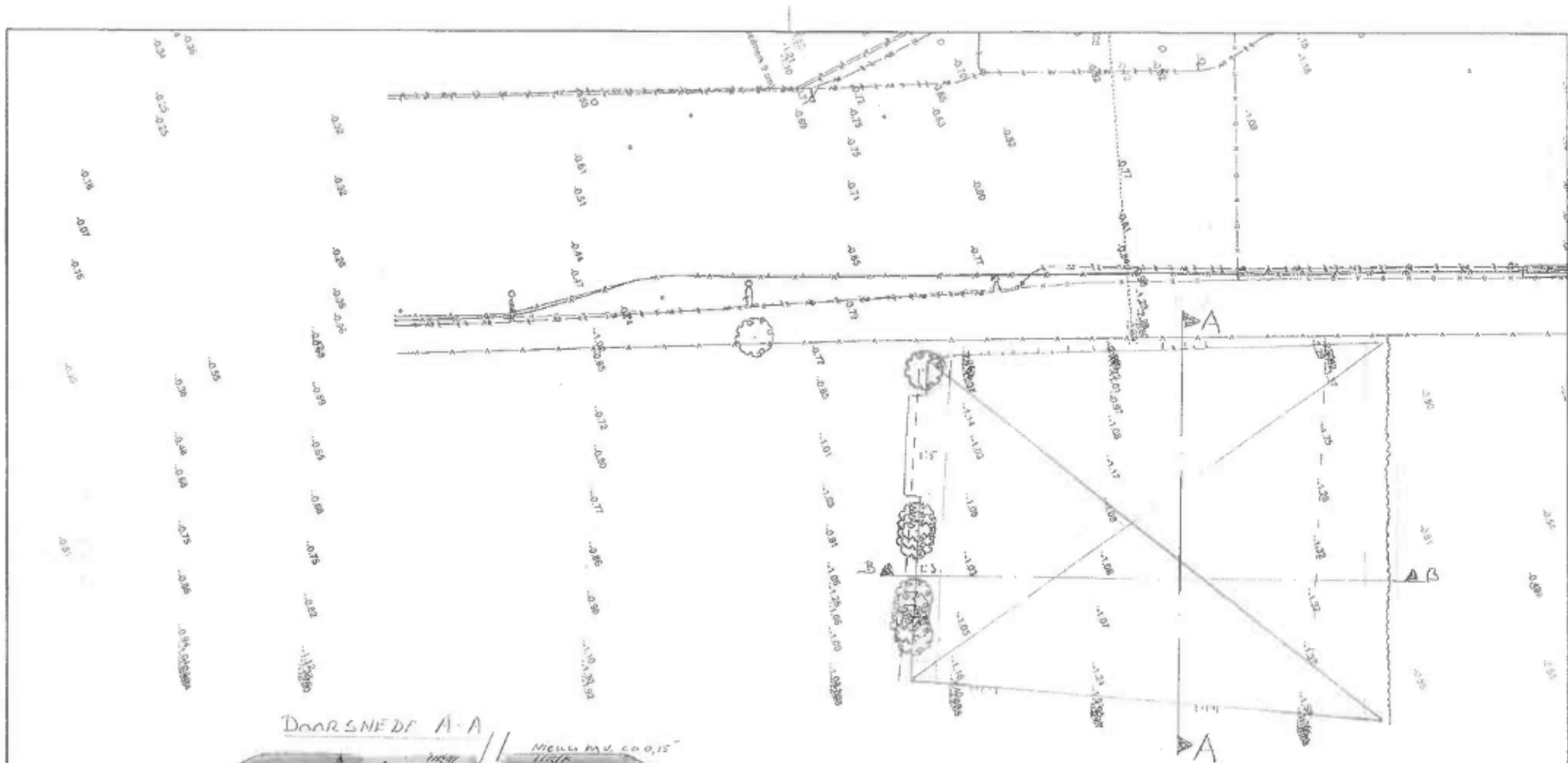


Figuur 6 verontreiniging lood

2.5 milieukundig onderzoek

In opdracht van de gemeente is in februari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox Lexmond. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het verleden een loodfabriek op een deel van de locatie heeft gestaan. De bovengrond is verontreinigd met lood. Uit de grondwateranalyses komt naar voren dat de verontreiniging niet mobiel is.

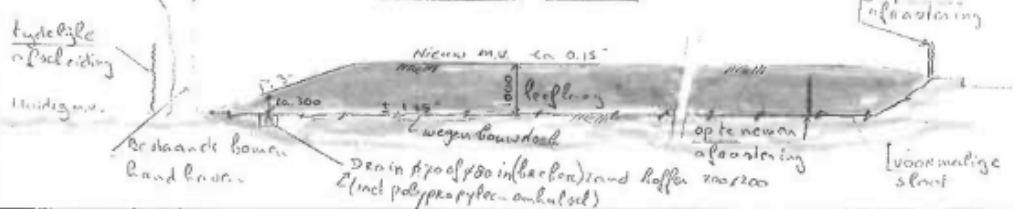
In figuur 6 is ontleent aan het rapport van Geofox Lexmond en geeft de mate van verontreiniging en locaties aan.



DOORSNED E A-A



DOORSNED E B-B



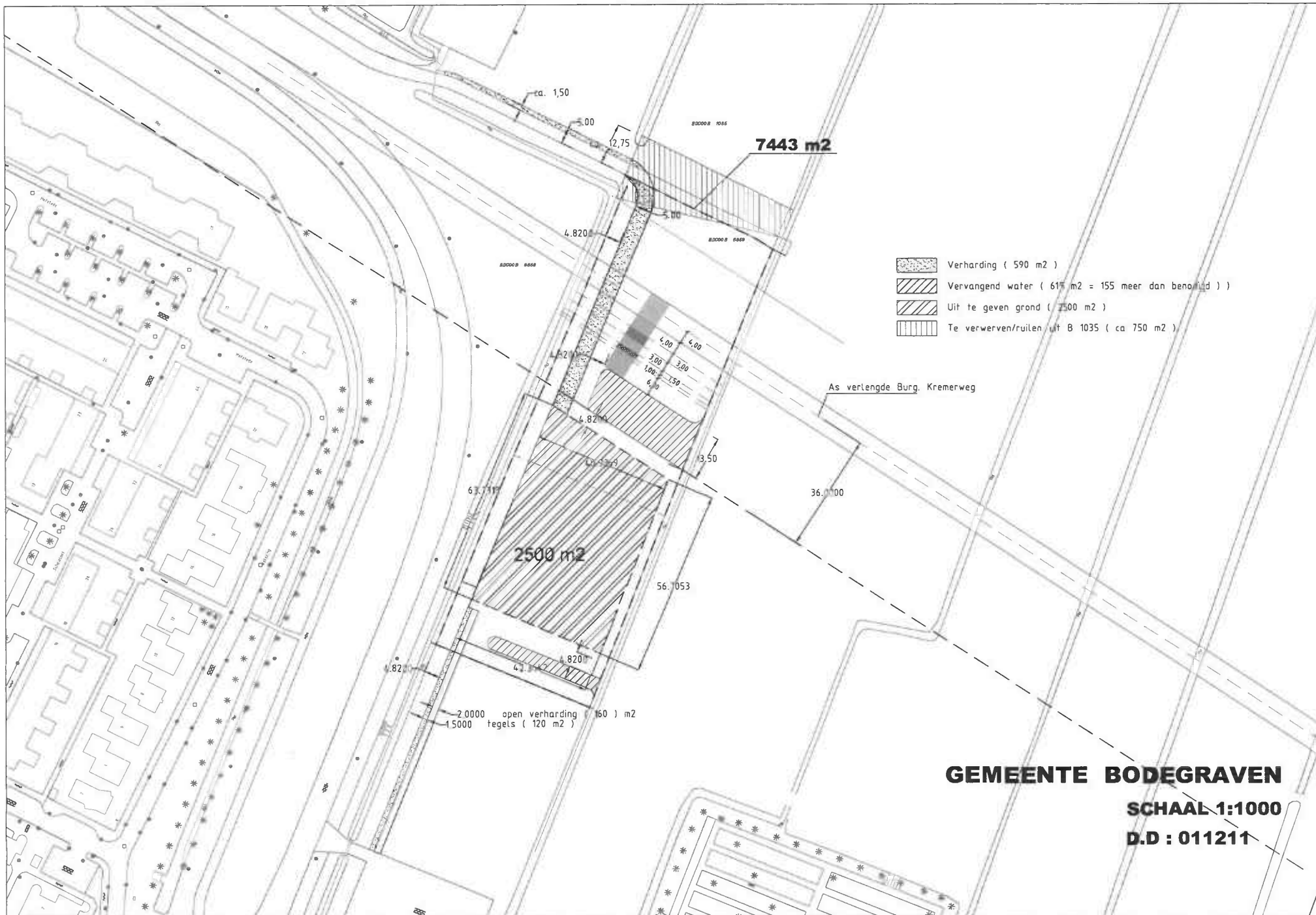
Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Postbus 401
2410 AK Bodegraven
Boswachters Reeuwijk
Roochhofweg 3
2411 HT Reeuwijk
tel. (0175) 522522
info@bodegraven-reeuwijk.nl

 **civilhart**
Adviesbureau voor de Infrastructuur

Koperslager 7
2651 RK Noordorp
tel. (0151) 2512010
fax (0151) 2512011
info@civildhart.nl

Opdrachtgever : Gemeente Bodegraven Reeuwijk	Projectleider :
Project : BRM terrein langs de N458	Formaat : A3
Onderwerp : Bouwrijp maken evenemententerrein	Schaal : 1:500
Onderdeel : Inmeting weiland naast parkeerplaats (21082012)	Status : CONCEPT
Behoort bij :	Tekeningnummer
	2012-013-xxx
	Versie
	0



GEMEENTE BODEGRAVEN

SCHAAL 1:1000

D.D : 011211

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 10:35
Aan: Dirk-Jan Knol
CC: [REDACTED]
Onderwerp: update projecten tijdl. woningen

Beste Dirk-Jan,

[REDACTED] attendeerde me erop dat je informeerde naar de projecten tijdelijke woningen bij voormalige school Julianastraat en Evenemententerrein.

Over de school ben je op 30 januari door [REDACTED] en mij bijgepraat. Zie:  [0. Agenda Poho DJ-RO, Jeugd, Ouderen, Wonen.pdf](#). Zijn er aanvullende vragen?

T.a.v. de tijdelijke woningen evenemententerrein is de stedenbouwkundige gecontracteerd en die is nu aan het tekenen hoe de woonwagens, woningen en openbaar gebied kunnen worden ingepast. Liefst zo dat de werkzaamheden voor grondverbetering, riolering, nutsvoorzieningen e.d. voor de toekomstige ontwikkeling kan worden hergebruikt. Daarna gaat de planeconoom aan die tekening rekenen. Eind Maart / Begin april willen we over de uitkomsten rapporteren.

Als er nog vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
0172 522 522 / [REDACTED]
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 12:14
Aan: Dirk-Jan Knol
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Brief bewoners inzake Tijdelijke huisvesting
Bijlagen: Bewonersbrief Bodegraven Noord bebouwing evenemententerrein.pdf

Urgentie: Hoog

Beste Dirk-Jan,

Graag willen we je erop attenderen op deze brief ook in het RIS staat bij ingekomen stukken, en kennelijk voor behandeling in handen van het college is gesteld.

Het is dus denkbaar dat de raadscommissie Ruimte morgenavond vragen hierover stelt.

Goed om te weten is dat wij donderdagmiddag overleg hebben met het wijkteam, waarin we ze informeren over de stand van zaken van het proces.

We proberen ook te spreken met de briefschrijver [REDACTED] (tevens [REDACTED] Wijkteam Bodegraven-noord).

Stand van zaken van het proces is als volgt:

- aan de globale stedenbouwkundige schets wordt de laatste hand gelegd (is er voldoende ruimte?);
- op basis hiervan worden komende maand globaal de kosten voor gemeente geraamd, Mozaiek stelt ook een exploitatieraming op (is het haalbaar?);
- de uitkomsten gaan naar het college met voorstel over vervolg en verdere uitwerking of niet;
- afhankelijk van collegebesluit dan participatie over hoe/inrichting etc.

Op dit moment zijn we (met team communicatie) de informatieavond voor omwonenden aan het voorbereiden, zoals we ook in de bewonersbrief van november 2022 hebben aangekondigd.

Als je nog vragen hebt of wilt afstemmen dan horen we dat graag!

Groet, [REDACTED]

Burgerzaken:
Julianastraat 6
2411 CV Bodegraven

Gemeentehuis:
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven

Postbus 401
2410 AK Bodegraven

T 0172 – 522 522

www.bodegraven-reeuwijk.nl
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK BODEGRAVEN



Datum verzonden	10-11-2022
Ons kenmerk	Z/22/140777 / DOC-22277424
Uw kenmerk	-
Behandeld door	Vul naam
Bijlage(n)	-
Onderwerp	Verkenning tijdelijke woningen Evenementenlocatie

Geachte heer/mevrouw,

In het coalitieakkoord is afgesproken om in de komende vier jaar 40 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren voor jonge starters, spoedzoekers en mensen met een verblijfsvergunning. Onlangs heeft het college besloten om een verkenning te starten of het mogelijk is om het evenemententerrein te verplaatsen om daar tijdelijk flexwoningen te kunnen plaatsen. Tijdelijk betekent 10 tot mogelijk 15 jaar.

Bij die verkenning worden andere opgaven meegenomen. Dit betreft de bereikbaarheid en het parkeren van de moskee en de opgave uit de woonvisie 2021-2015 om in de komende vijf jaar 10 tot 15 plaatsen voor woonwagens te vinden. Het verkennen van deze locatie betekent niet dat er beslist is wat er komt. Alleen dat onderzocht wordt wat er kan, wat de consequenties ervan zijn en of die voor de gemeente aanvaardbaar en betaalbaar zijn.


De volgende stappen zijn dat er met de corporatie, Vakantiespelen, moskee en wijkteam gesproken wordt over de ruimtelijke wensen. Dan wordt er een tekening gemaakt om te zien of en hoe die wensen inpasbaar zijn en wordt in kaart gebracht of dat plan haalbaar is. Over dat plan wordt u als omwonende ook geïnformeerd en geraadpleegd. Deze stappen worden 4^e kwartaal 2022 en 1^e kwartaal 2023 doorlopen. Gestreefd wordt om op basis van deze stappen eind eerste kwartaal / begin tweede kwartaal 2023 een besluit aan de raad hierover voor te leggen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team gebiedsontwikkeling via e-mailadres info@bodegraven-reeuwijk.nl.

Kies Met vriendelijke groet of Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,

Vul ondertekenaar in

Heeft u vragen of opmerkingen over onze dienstverlening? Bespreek uw ervaring met  bereikbaar via telefoonnummer (0172) 522 522 of via e-mailadres info@bodegraven-reeuwijk.nl.

[REDACTED]

Van: Lizet Keijzers
Verzonden: donderdag 30 maart 2023 12:14
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Structuurvisie Noordzijde en of plan

Dag [REDACTED]

Ik heb destijds de totstandkoming van een visie op dit gebied onder mijn hoede gehad. Die moet ergens te vinden zijn (oude schijven bestaan niet meer maar het zal vast mee omgezet zijn naar de oude projecten in de teamsmappen).

De participatie daarover werd vervolgens heel erg beheerst door het feit dat daar een locatie geduid was voor de Moskee. Dat was gewoon gedoe.

Daar is vervolgens een apart traject op gezet. Heeft mij en een team en de wethouder heel veel tijd en energie gekost, en resulteerde in de locatiekeuze waar nu al weer een flink aantal jaren de moskee staat. Dat is een raadsbesluit geweest.

De status van de betreffende visie heb ik niet scherp meer. Ik weet niet meer of voornoemd raadsbesluit ook een besluit over de visie was.

Inmiddels is de structuurvisie 2010 overruled door de toekomstvisie, en daar is enorm veel participatie bij geweest plus inspraak,

Hartelijke groeten,

Lizet Keijzers

Gemeentesecretaris / Algemeen Directeur

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

0172 522 522 / [REDACTED]

[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl

elke dag bereikbaar – app graag via Signal

Gemeente  **Bodegraven Reeuwijk**

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: donderdag 30 maart 2023 10:47

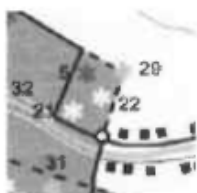
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Lizet Keijzers
<[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: FW: Structuurvisie Noordzijde en of plan
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] Lizet en [redacted]

In 2010 is een structuurvisie gepresenteerd met daarin een aantal acties/initiatieven voor Bodegraven Noord. Kennelijk was er een plan om er een verblijfspark te maken – zie de twee onderstaande knipjes uit de structuurvisie. Er is door een aantal bewoners fors verzet tegen de flexwoningen verwijzend naar het niet-nakomen van de verwachtingen (toezeggingen) van dit plan. Jullie staan in de colofon als medewerkers voor deze structuurvisie.

Is er een meer uitgewerkt plan dan deze minimale verwijzingen in de structuurvisie Waar kunnen we dat vinden? En is dat gepresenteerd aan de bewoners?



PROJECTEN	ONDERDELEN
1. Versterken centrumfunctie Bodegraven	Litwerken Visie Centrum Bodegraven, verbeteren kwaliteit kernwinkelgebied, uitbreiding park
2. Weideveld I en II	Ontwikkeling woningbouw, aanleg rotonde, landschappelijke inpassing / groene afronding
3. De Wijde Wiericke	Woningbouw, verplaatsing school en gymzaal, aanleg speelveld / ijsbaan
4. Graatse Waard / Noordzijde	Herstructurering woningbouw, kwaliteitsimpuls openbare ruimte
5. Noordzijde 21. Verblijfspark 22. Uitbreiding begraafplaats 29. Noordelijke randweg	Uitbreiding begraafplaats, realisatie moskee, verblijfspark, woningbouw, omleggen Kremerweg
6. Revitalisering Formido/Welkp/Verst/Doort	Ontwikkeling woningbouw / bedrijventerrein, aanleg groene shag

Knipjes komen uit :  [b_NL.IMRO.1901.StructuurvisieBDG-SV80.pdf](#)

Van [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:34

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Structuurvisie Noordzijde en of plan

Urgentie: Hoog

Hoi,

Heeft één van jullie de Structuurvisie Noordzijde voor ons?
Bestaat er ook een oud plan dat wat verder is uitgewerkt, bijv. een stedenbouwkundige schets?

We hebben namelijk met de bewoners in Bodegraven noord gesproken over de verkenning voor tijdelijke woningen op het evenemententerrein.
Zij gaven aan dat er destijds een plan is vastgesteld en toezeggingen zijn gedaan dat de Burg. Kremerweg zou worden omgelegd en er op het evenemententerrein woningen in een groene/parkachtige omgeving zouden komen.

Wat weten jullie daarover?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 maart 2023 13:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Structuurvisie Noordzijde en of plan

Ik vraag bij de griffie het raadsbesluit op van 17 december 2009 over de vaststelling van de structuurvisie Noordzijde – Bodegraven. Wat mij bij staat is dat de raad de visie heeft vastgesteld met uitzondering van het bouwen van woningen.

Met vriendelijke groet,

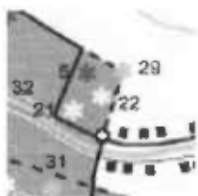
Tel. [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 30 maart 2023 10:47
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Lizet Keijzers [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Structuurvisie Noordzijde en of plan
Urgentie: Hoog


Hoi [redacted] Lizet er [redacted]

In 2010 is een structuurvisie gepresenteerd met daarin een aantal acties/initiatieven voor Bodegraven Noord. Kennelijk was er een plan om er een verblijfspark te maken – zie de twee onderstaande knipjes uit de structuurvisie. Er is door een aantal bewoners fors verzet tegen de flexwoningen verwijzend naar het niet-nakomen van de verwachtingen (toezeggingen) van dit plan. Jullie staan in de colofon als medewerkers voor deze structuurvisie.

Is er een meer uitgewerkt plan dan deze minimale verwijzingen in de structuurvisie Waar kunnen we dat vinden? En is dat gepresenteerd aan de bewoners?



PROJECTEN	ONDERDELEN
1. Versterken centrumfunctie Bodegraven	Uitwerken Visie Centrum Bodegraven, verbeteren kwaliteit kernwinkelgebied, uitbreiding park
2. Weideveld I en II	Ontwikkeling woningbouw, aanleg rotonde, landschappelijke inpassing / groene afronding
3. De Wijde Wiericke	Woningbouw, verplaatsing school en gymzaal, aanleg speelveld / ijsbaan
4. Graafse Waard / Noordzijde	Herstructurering woningbouw, kwaliteitsimpuls openbare ruimte
5. Noordzijde 21. Verblijfspark 22. Uitbreiding begraafplaats 29. Noordelijke randweg	Uitbreiding begraafplaats, realisatie moskee, verblijfspark, woningbouw, omleggen Krommerweg
6. Revitalisering Formido/Welkp/Versis/Doort	Ontwikkeling woningbouw / bedrijventerrein, aanleg groene sheg

Knipjes komen uit :  b NL.IMRO.1901.StructuurvisieBDG-SV80.pdf

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 29 maart 2023 11:34

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Structuurvisie Noordzijde en of plan

Urgentie: Hoog

Hoi,

Heeft één van jullie de Structuurvisie Noordzijde voor ons?

Bestaat er ook een oud plan dat wat verder is uitgewerkt, bijv. een stedenbouwkundige schets?

We hebben namelijk met de bewoners in Bodegraven noord gesproken over de verkenning voor tijdelijke woningen op het evenemententerrein.

Zij gaven aan dat er destijds een plan is vastgesteld en toezeggingen zijn gedaan dat de Burg. Kremerweg zou worden omgelegd en er op het evenemententerrein woningen in een groene/parkachtige omgeving zouden komen.

Wat weten jullie daarover?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 16:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

Goedemiddag [REDACTED].

De raming is iets aangepast maar komt maar iets dichterbij die van jullie.
- een en deel van de verharding voor nieuwe locatie evenemententerrein is vervallen
- risico graven in vervuilde grond nu meegenomen

In de volgende fase zal vast al meer duidelijk worden over het plan.
Je hebt gelijk dat er dan ook een PvA nodig is waardoor we een gerichtere scherpere raming kunnen maken.
Aandachtspunt is bijv. of calamiteitsroute ook tijdens de bouw bruikbaar moet blijven.
De beide varianten met plaats voor 10 woonwagens zijn favoriet, B2 of B3 dus.
Afspraak met Mozaïek is dat gemeente woonrijp oplevert.

De nodige onderzoeken voor tijdelijke bouw zijn waarschijnlijk niet minder.
Daarnaast moet er ook onderzoek worden gedaan voor nieuwe locatie evenemententerrein.
De locatie voor de woningen is niet ruim. Evt. watercompensatie mogelijk ten noorden van moskee.
Ik heb idd geen interne uren opgenomen.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172 - 522 522
M [REDACTED]

[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: woensdag 12 april 2023 16:57
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

Goedemiddag [REDACTED].

[REDACTED] en ik hebben er naar gekeken en er aan gerekend.

Allereerst even een algemene vraag: hoe gaan we het terrein benaderen? Wij zijn gewend bij andere projecten om de tijdelijke woningbouw, woonwagen standplaatsen, collectieve buitenruimte en fietsbergingen te zien als uitgeefbaar, en de rest als verharding (zo hebben wij onze schaduwberekening nu opgebouwd). In dat geval zijn

de 'woonrijp' kosten voor de corporatie. Maar gezien de tijdelijkheid kan het zijn dat wij het gehele terrein verhardten, waarop de tijdelijke units en woonwagens geplaatst. Zijn hier al afspraken over met de corporatie?

PE berekening Tijdelijke woningbouw

Hier staat de schaduwberekening van de civiele raming (oranje gearceerde hoofdkostensoorten), met aanvullend kostenposten van planeconomische aard (groen gearceerd). Voor het gemak hebben we even 1 variant gecheckt, namelijk Variant B. Op totaal niveau kwam de civiele raming (a5|2b cel L35) aardig overeen met onze bouw- en woonrijp kosten (a5|2b zie totaal in cel E87). Bij ons is dit totaal echter al inclusief onvoorzien en zitten in de ehprijzen al kosten voor uitvoering, algemeen en winst & risico. Bij de civiele raming komt dit bedrag (€ a5|2b cel L38 + L39) er nog bovenop.

Verder is het grootste verschil dat wij in de raming geen grondbewerking af- en aanvoer hebben (€ a5|2b cel L15), en jullie geen bouwwegen (€ a5|2b cel E38). Hoor graag wat jullie van het bovenstaande vinden.

Nog een aantal opmerkingen/aannames die we hebben gedaan:

- Er staat nog een extra check uit bij [redacted] of er BW rusten op het perceel, lijkt van niet
- [redacted] weet jij of er door de tijdelijkheid minder onderzoeken benodigd zijn (zie cel E17)? De 5|2b die je voorstelt een betere inschatting?
- De aanname is gedaan dat er geen bodemsanering & ophogen verwacht wordt, klopt dit?
- Opbreken en herstel na 15 jaar zijn dezelfde kostenposten opgenomen als de beginsituatie, maar dan met meer verharding. Hierbij gaan we er van uit dat de corporatie de woonwagens en tijdelijke units verplaatsen, en de uitgeefbare terreinen herstellen naar de oorspronkelijke situatie. Ook is het uitgangspunt dat er daarna weer woningbouw komt, en dus niet wordt hersteld naar gras.
- Voor nu hebben we simpele huisaansluitingskosten opgenomen i.p.v. units voor woonwagens, want hier kennen wij geen ehprijzen voor
- We hebben kosten voor water toegevoegd (10% van het toe te voegen verharding) en die m2's zijn van het groen afgetrokken.
- Wij hebben V&T op de uitvoering op 15% van de civiele kosten, bij jullie raming staat engineering op 5%, maar wij vermoeden dat dit zonder interne uren is?
- BTW kan in bepaalde constructies kostenverhogend zijn, dus deze is als kostenpost opgenomen.

Hoor graag wat jullie vinden en hoe nu verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl | [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 3 april 2023 13:02

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel in concept

Goedemiddag,

Hierbij het pad naar kostenraming civiel in concept, zoals net besproken.

Er zijn nog best wat vragen, morgen zullen [redacted] en ik dit nog bespreken en verder uitwerken.

MS Teams: \Tijdelijke woningen - Documenten\02. Financiën- Rapportage\08. Overig

08. Overig

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172 - 522 522

[redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 april 2023 19:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein, bodeminformatie CHECK
Bijlagen: Tijdelijke woningen, bodem.pdf

Hoi beide,

Als ik zo teruglees is het voor mij nog niet helemaal helder/compleet.
Volgens mij mis ik in onderstaande mailwisseling nog de gebieden A, B en C.

De bevindingen van [REDACTED] staan in geel en de acties in rood.

Klopt bijgaande samenvatting tot zover?

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 24 april 2023 10:33
Aan: [REDACTED]@odmh.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor de info! Je laatste zin had ik niet scherm, want toen ik donderdagmiddag langsloep was je natuurlijk niet meer aanwezig.

Dan wachten we de reactie van je collega maar even af.

[REDACTED] zou jij wellicht op een kaartje de conclusies over bodemkwaliteit en bodemonderzoeken per deelgebied kunnen aangeven? Ik zag in je map dat je dat heel aardig kan 😊. Maar ik weet niet of je daar tijd voor hebt.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 19 april 2023 11:49
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED]

In de oude onderzoeksrapporten heb ik er niets over kunnen vinden dat het daar sterk verontreinigd is.

Mogelijk dat daardoor de oppervlakte met 2000 of 2500 m2 is verlaagd.

Bij het op laten stellen van een historisch onderzoek adviseer ik een aantal boringen mee te nemen om de bodemkwaliteit (exclusief grondwater) te bepalen.

Aangezien daar een laag grond van een meter is aangebracht, dat vermoedelijk geen leeflaag is omdat het daaronder dan niet sterk verontreinigd is, zou ik de laag eronder beperkt onderzoeken met enkele mengmonsters.

Ik zal aan mijn collega [REDACTED] die de melding destijds heeft behandeld, vragen of hij nog meer weet van deze locatie. Daar krijg ik midden volgende week dan antwoord op.

Dat noordelijke stuk boven de moskee was dat volgens mij. Dat moet bij het historisch onderzoek worden meegenomen.

Morgenochtend ben ik bij jullie op kantoor. Dan bespreken we het even.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 490 | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 19 april 2023 11:16

Aan: [REDACTED]@odmh.nl>

CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein

Hoi [REDACTED],

Helder, en [REDACTED] is inderdaad het beoogde te ontwikkelen deel. Een deel ten zuiden daarvan ook, maar daar hebben we het al over gehad, want daarop is een leeflaag aangebracht. Maar is dan m.b.t. [REDACTED] de conclusie dat er geen sprake is verontreiniging en er ook geen verder onderzoek nodig is? We kunnen daar zonder beperking dieper dan een meter graven en de vrijkomende grond op het perceel hergebruiken?

Onderaan jouw mail schrijf je dat het stuk dat noordelijker ligt sterk verontreinigd is. Welk stuk bedoel je dan precies? De locatie van de moskee of ook de twee percelen (grasveld direct ten noorden van moskee en daar schuin tegenover) waar het evenemententerrein naar toe willen verplaatsen? Zie ook afbeelding hieronder.

Wanneer ben je op het gemeentehuis? Misschien dan even een kwartiertje afstemmen?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl



Van: [redacted]@odmh.nl

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 07:38

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein

Goedemorgen [REDACTED]

Dit betreft het stuk dat onder [REDACTED] valt zoals op het kaartje staat.

Het is donkerzwart aangegeven en aan de noordoostzijde en zuidwestzijde is in het klein onverhard en weiland aangegeven. Volgens mij is dit het te beoogde ontwikkelingsdeel.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 13:10

Aan: [REDACTED]@odmh.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: situatie evenemententerrein

Hoi [REDACTED]

Dank voor deze info!

Welk gebied betreft dit nu precies? Kun je dat wellicht met in de afbeelding globaal aangeven?

En missen we dan nog info over een (deel)gebied?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@odmh.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 11:27

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: situatie evenemententerrein

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Uit het historisch vooronderzoek blijkt dat er op de locatie (11.000 m2) geen bodembedreigende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden.

Het betreft een rapport van 23 oktober 2008, rapportnummer 200B2046/[REDACTED], van Geofoxx-Lexmond.



Vervolgens is op 10 mei 2010 een verkennend rapport van Geofoxx-Lexmond, rapportnummer 20100544/ [redacted] vrijgegeven waarin staat dat slechts licht verhoogde achtergrondwaarde zijn aangetroffen in de laag vanaf 0-0,5 m-mv.

In een mengmonster vanaf 0,5-2,0 m-mv. is het niet verontreinigd.

Een mengmonster is licht verontreinigd t.o.v. de achtergrondwaarde en een mengmonster is schoon in de laag vanaf 0-0,5 m-mv..

Wel is sprake van een gedempte sloot. Daar staat hier niets over in.

Het stuk dat noordelijker ligt, is bekend als sterk verontreinigd.

Een actueel onderzoek is noodzakelijk om ver te ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,










Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

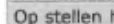
Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

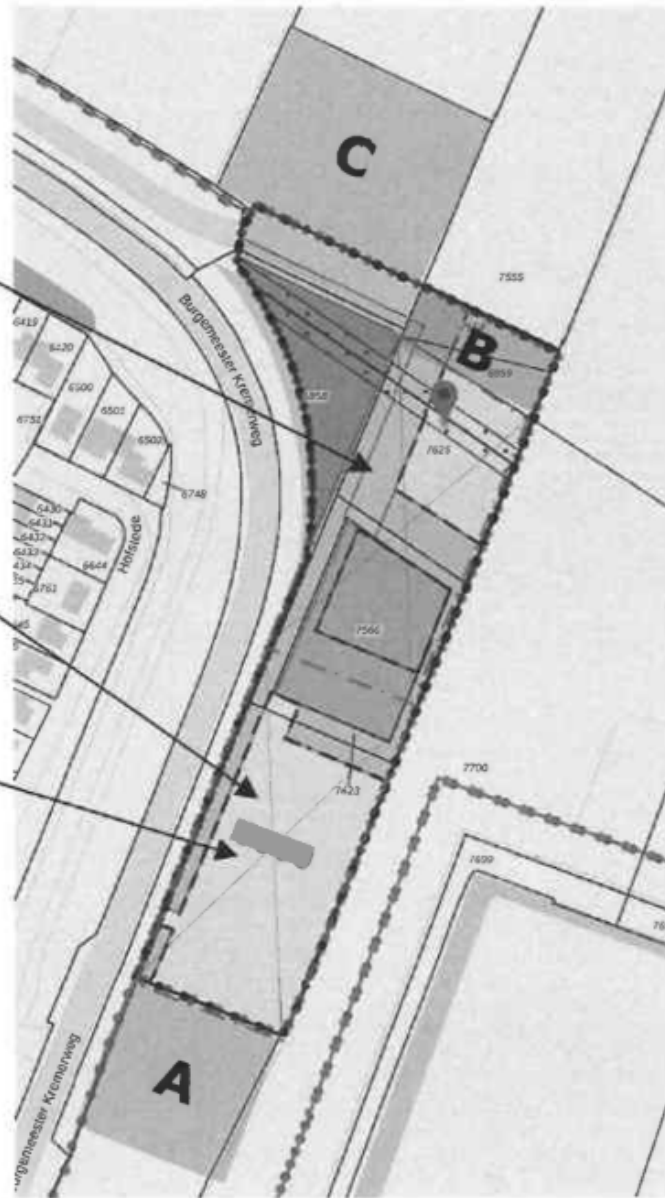
kaartje met conclusies over bodemkwaliteit en bodemonderzoeken per deelgebied.

Het stuk dat noordelijker ligt - van  - is bekend als sterk verontreinigd.
 Dat moet bij het historisch onderzoek worden meegenomen

 Uit het historisch vooronderzoek blijkt dat er op de locatie (11.000 m2) geen bodembedreigende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden.
 Het betreft een rapport van 23 oktober 2008, rapportnummer 20082046/, van Geofoxx-Lexmond.

 10 mei 2010 een verkennend rapport van Geofoxx-Lexmond, rapportnummer 20100544/, vrijgegeven waarin staat dat slechts licht verhoogde achtergrondwaarde zijn aangetroffen in de laag vanaf 0-0,5 m-mv.
 In een mengmonster vanaf 0,5-2,0 m-mv. is het niet verontreinigd.
 Een mengmonster is licht verontreinigd t.o.v. de achtergrondwaarde en een mengmonster is schoon in de laag vanaf 0-0,5 m-mv..

 Op stellen historisch onderzoek, aantal boringen meenemen om de bodemkwaliteit (exclusief grondwater) te bepalen.
 Aangezien daar een laag grond van een meter is aangebracht (vermoedelijk geen leeflaag omdat het daaronder dan niet sterk verontreinigd is) laag eronder beperkt onderzoeken met enkele mengmonsters



**kaartje met conclusies over bodemkwaliteit
en bodemonderzoeken per deelgebied.**

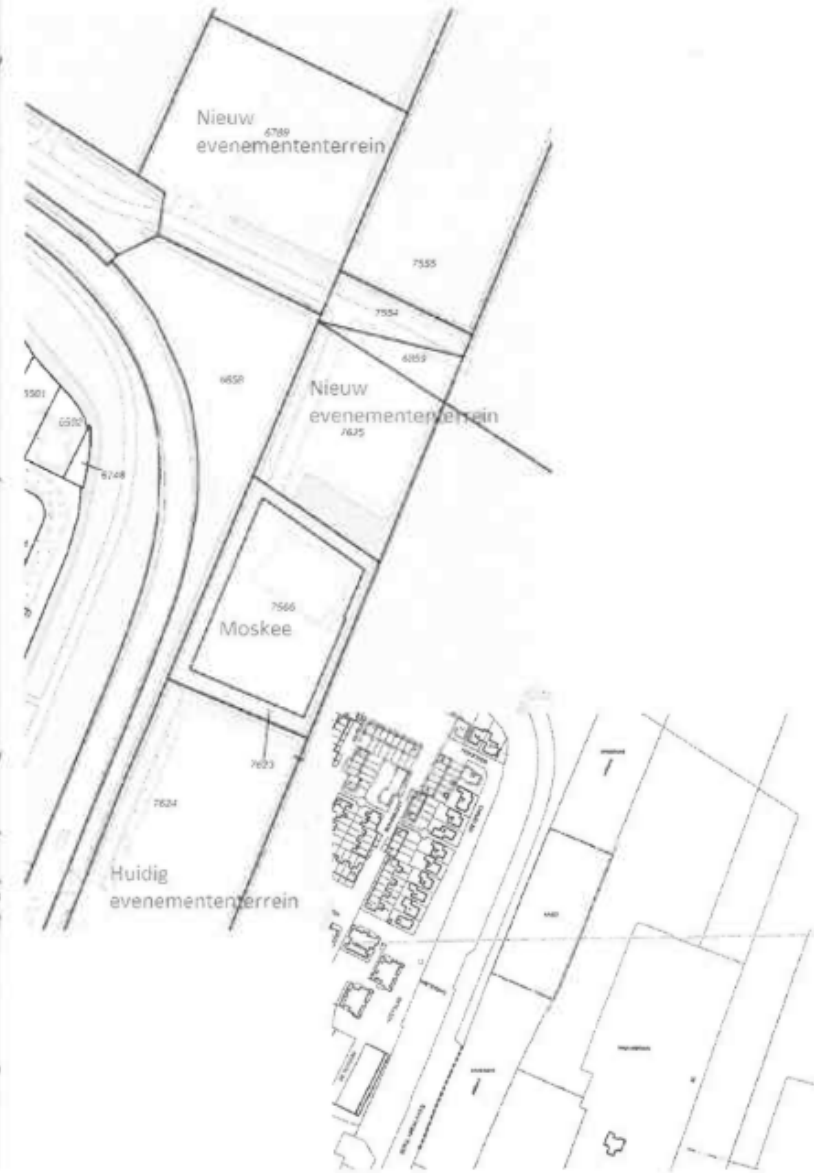
Het stuk dat noordelijker ligt - van [shaded area] - is bekend als sterk verontreinigd.

Dat moet bij het historisch onderzoek worden meegenomen

[shaded area] Uit het historisch vooronderzoek blijkt dat er op de locatie (11.000 m2) geen bodembedreigende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden. Het betreft een rapport van 23 oktober 2008, rapportnummer 200B2046/[shaded area], van Geofoxx-Lexmond.

[shaded area] 10 mei 2010 een verkennend rapport van Geofoxx-Lexmond, rapportnummer 2010054-[shaded area] rijgegeven waarin staat dat slechts licht verhoogde achtergrondwaarde zijn aangetroffen in de laag vanaf 0-0,5 m-mv. In een mengmonster vanaf 0,5-2,0 m-mv. is het niet verontreinigd. Een mengmonster is licht verontreinigd t.o.v. de achtergrondwaarde en een mengmonster is schoon in de laag vanaf 0-0,5 m-mv..

[shaded area] Op stellen historisch onderzoek, aantal boringen meenemen om de bodemkwaliteit (exclusief grondwater) te bepalen. Aangezien daar een laag grond van een meter is aangebracht (vermoedelijk geen leeflaag omdat het daaronder dan niet sterk verontreinigd is) laag eronder beperkt onderzoeken met enkele mengmonsters



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 april 2023 15:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel - PE

Antwoord [REDACTED], is geen dubbeltelling. Voor rest even bellen.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 21 april 2023 08:25
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel - PE

Hoi [REDACTED]

Onderstaande post is onderdeel van de civiele raming.

Deze kan niet worden weggepoets.

Dit zijn kosten die in de staart van de aannemer zitten en niet direct aan een werkonderdeel kunnen worden toegerekend.

De andere post V&T zijn toch interne uren voor gemeente als opdrachtgever, het projectteam met bijkomende kosten...

Uitvoering, algemeen, winst & risico - 15,00% - € [REDACTED] a5l2b

Maar mss is er ergens idd overlap, ik laat het verder aan jou om reactie terug te geven.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 20 april 2023 17:03
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel - PE

[REDACTED]

Nog even met [REDACTED] afgestemd over de kostenraming en gefocust op de grote posten.

Er ontstonden toch nog wat vragen bij ons.

De rode draad is of de algemene percentages wel bij deze casus aansluiten.

De vragen/opmerkingen heb ik in de kostenraming voorzien van *rode tekst met gele arcering*.

Wil je daar svp naar kijken?

Bvd!

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 20 april 2023 14:26
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel - PE

en ik hebben zojuist afstemming gehad over de kostenraming.

- Standplaatsen woonwagens:
 - Niet alleen woonrijp maken openbare ruimte, maar met Mozaiek afgesproken ook verhard en berging (ca. 5m²) met nutsvoorzieningen realiseren. Kosten hierop aanpassen.
- Aanpassingen kostenraming:
 - We hebben een aantal onderdelen aangepast, zie ook mail [redacted]. Die aanpassingen hebben we geel gearceerd.
- Uitgeefbaar gebied: Ik begrijp niet helemaal wat je precies bedoelt. Het uitgeefbare gebied zou bij de twee B-varianten m.i. gelijk moeten zijn. Want de rode kaders zijn toch even groot?

Waarom onderdelen schrappen in versie die naar Mozaiek gaat?

Opbrengsten: wat mij betreft berekenen we op basis van de kosten die we nu weten welke opbrengsten we nodig hebben (gelet op een doorlooptijd van 15 jaar).

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: donderdag 20 april 2023 11:31

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel - PE

Goedemorgen,

Hierbij/onder mijn reactie op jouw mail.

Allereerst dank voor verwerking van gegevens in jullie overzicht en keuze variant!

In grote lijnen eens maat wat erin is opgenomen.

Na vergelijking van beide ramingen heb ik nog een enkele opmerking:

a. huisaansluiting voor Stedin/elektra kost ongeveer € [redacted] per woning/standplaats, normaal voor rekening gebruiker. (aanpassen prijs, [redacted])

b. misschien moeten we ook maar niet uitgaan van een gebouwtje zoals bij oude bestaande standplaatsen verderop ivm tijdelijkheid. Alle voorzieningen dus in woonwagons net als in Tiny house.

c. goede vraag over wat we onder woonrijp verstaan. Ik heb inderdaad de bouwkeizers voor prefab-woningen en woonwagons niet meegenomen met de verharding/woonrijp maken. Omdat woonrijp maken de inrichting van de openbare ruimte betreft en niet private percelen.

d. nu wel groot financieel gat tussen civiel en PE voor grondverzet, opbreken e.d. nl. [redacted] echter door verschil bouwplaatsinrichting/-wegen wordt dat weer gecompenseerd.

d. de 5% van mij is ook een aanname, fijn dat dat past.

e. brandkraan in Nieuwegein koste mij € [redacted] per stuk bij Vitens. (aanpassen prijs, [redacted])

f. verwacht niet dat er ruimte is voor wadi naar dan post/budget nodig voor alternatief, dus prima zo.

[redacted] Net met Live bovenstaande telefonisch doorgesproken.

Post per woonwagons voor nutsvoorziening wordt [redacted] /standplaats

Tarief brandkraan wordt aangepast.

Percentage V&T wordt verhoogd van 10 naar 15%

Bedankt en vriendelijke groet,

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 19 april 2023 17:27


Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

Hee [redacted]

Even een algemene mail als reactie op jullie mails:

- Ik heb een nieuwe versie aangemaakt, die staat hier  [Civieltechnische en planeconomische berekening Tijdelijke woningbouw concept.xlsx](#). Hierin heb ik waar nog gaten bestonden met Edwin's raming de bedragen aangepast. Zie check onderaan (E98). Ik zou dit verwijderen als het naar de corporatie gaat.
- De hele raming is aangepast naar variant B3, gezien [redacted] aangaf dat B2/B3 de voorkeur heeft, dit is gelijk ook de duurste variant.
- Voor de schuurtjes voor de woonwagens hebben we een eerste aanzet gedaan. Dit is met een simpele (en goedkopere) eenheidsprijs van een huisaansluiting gedaan, geen idee wat zoiets kost.
- Jullie geven aan dat wij woonrijp leveren. Betekend dit alles behalve het groen verhard wordt, ook waar de tijdelijke units en woonwagens op komen te staan? Want er staat in Edwin's raming achter standplaatsen woonwagens en tijdelijke woningbouw alleen bouwrijp maken (P7 & P8). Onze raming gaat enkel uit van het openbaar gebied woonrijp leveren (daar verharding en groen) en de rest bouwrijp.
- Dank voor het kaartje [redacted], wij hebben de aangeleverde m2's van WelmersBurg aangehouden, maar een andere verdeling gemaakt, met tijdelijke woningbouw en woonwagens (en bijbehorende ruimtes) onder uitgeefbaar. Zie in de bijgevoegde excel tabblad ruimtegebruik.
- Ik heb nu 5% over civiele kosten onder engineeringskosten (overgenomen uit raming [redacted]) en 10% voor V&T onder plankosten (interne uren), is dit redelijk?
- Verder zaten de plankosten op € [redacted] per woning, en nu op € [redacted] (5% naar enigeeringskosten). Doorgaans is het rond de € [redacted] per woning, dus dit lijkt me redelijk. Ik weet niet of een dergelijk plan makkelijker is, omdat je ook aan het pionieren bent en het altijd meer werk is dan je denkt.
- De plankostensystematiek is weleens waar gewijzigd, plankosten worden momenteel niet toegerekend aan grondexploitaties (zou komend jaar weer kunnen wijzigen), toch maak je die kosten als gemeente wel en wil je die daarmee verhalen bij de corporatie (lees: ben je verplicht toe).

Tot slot hadden we afgesproken dat we alleen de kosten in beeld zouden brengen, waarna we gingen kijken naar de opbrengstenkant. Een idee daarbij was om dat door Mozaïek te laten berekenen, waar wij een schaduwberekening op los zouden laten. Indien je hier toch wat anders in wilt, moeten we hier even afspraken over maken, dit lukt in ieder geval niet deze week.

Mochten er vragen zijn, bel dan even, waarschijnlijk kom ik morgen niet toe aan mijn Bodegraven mail. Ik ben morgen bereikbaar, vrijdag niet.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 19 april 2023 14:21

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

[redacted]

Nog een aanvullende opmerking over de kostenraming. De nu gehanteerde percentages bij Plankosten/V&T leiden tot flinke kostenposten. Ik vind het lastig om in te schatten of die kosten reëel zijn. Wel lijkt me dit een meer eenvoudig project om als gemeente te begeleiden dan een regulier project. Zie ook overwegingen hieronder. Wellicht kun je even met [redacted] afstemmen over de door verwachte tijdsbesteding? Het is niet zo dat ik de bedragen naar beneden wil krijgen, maar het komt mij zo in eerste instantie als veel over. Maar heb ook nog niet veel ervaring hiermee.

Overigens, is dit ook de wijze waarop we als gemeente de interne en externe uren doorberekenen? Want ik begreep dat we dit anders gingen doen, toch? Daar weet [redacted] wellicht meer van.

Overwegingen:

- Bestemmingsplan/RO: er zal een tijdelijke vergunning met afwijking worden verleend. Hiervoor is interne beoordeling en door de ODMH nodig. [REDACTED] heeft een paar uur gemaakt, maar voor het tekenwerk hebben we een adviesbureau ingehuurd. Het is denkbaar dat er tijd en geld nodig is voor de verdere uitwerking en een participatietraject over de beeldkwaliteit. Maar [REDACTED] a5|2b klinkt wel veel.
- Planontwikkelingskosten/contractering: Lijkt veel wanneer we samen of met een BTW-adviseur de strategie bepalen en met Mozaiek een overeenkomst sluiten. En daarna gaan aanbesteden.
- V&T: hier zit ook de aanbesteding in. Het lijken mij recht toe recht aan werkzaamheden, waardoor toezicht wellicht minder is dan bij andere complexere projecten.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 12 april 2023 16:57

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

Goedemiddag [REDACTED]

[REDACTED] en ik hebben er naar gekeken en er aan gerekend.

Allereerst even een algemene vraag: hoe gaan we het terrein benaderen? Wij zijn gewend bij andere projecten om de tijdelijke woningbouw, woonwagengrondplaatsen, collectieve buitenruimte en fietsbergingen te zien als uitgifbaar, en de rest als verharding (zo hebben wij onze schaduwberekening nu opgebouwd). In dat geval zijn de 'woonrijp' kosten voor de corporatie. Maar gezien de tijdelijkheid kan het zijn dat wij het gehele terrein verharden, waarop de tijdelijke units en woonwagens geplaatst. Zijn hier al afspraken over met de corporatie?

PE berekening Tijdelijke woningbouw

Hier staat de schaduwberekening van de civiele raming (oranje gearceerde hoofdkostensoorten), met aanvullend kostenposten van planeconomische aard (groen gearceerd). Voor het gemak hebben we even 1 variant gecheckt, namelijk Variant B. Op totaal niveau kwam de civiele raming (€ [REDACTED] a5|2b, cel L35) aardig overeen met onze bouw- en woonrijp kosten (€ [REDACTED] a5|2b, zie totaal in cel E87). Bij ons is dit totaal echter al inclusief onvoorzien en zitten in de ehprijzen al kosten voor uitvoering, algemeen en winst & risico. Bij de civiele raming komt dit bedrag (€ [REDACTED] a5|2b, cel L38 + L39) er nog bovenop.

Verder is het grootste verschil dat wij in de raming geen grondbewerking af- en aanvoer hebben (€ [REDACTED] a5|2b, cel L15), en jullie geen bouwwegen (€ [REDACTED] a5|2b, cel E38). Hoor graag wat jullie van het bovenstaande vinden.

Nog een aantal opmerkingen/aannames die we hebben gedaan:

- Er staat nog een extra check uit bij [REDACTED] of er BW rusten op het perceel, lijkt van niet
- [REDACTED] weet jij of er door de tijdelijkheid minder onderzoeken benodigd zijn (zie cel E17)? De 10k die je voorstelt een betere inschatting?
- De aannames is gedaan dat er geen bodemsanering & ophogen verwacht wordt, klopt dit?
- Opbreken en herstel na 15 jaar zijn dezelfde kostenposten opgenomen als de beginsituatie, maar dan met meer verharding. Hierbij gaan we er van uit dat de corporatie de woonwagens en tijdelijke units verplaatsen, en de uitgifbare terreinen herstellen naar de oorspronkelijke situatie. Ook is het uitgangspunt dat er daarna weer woningbouw komt, en dus niet wordt hersteld naar gras.
- Voor nu hebben we simpele huisaansluitingskosten opgenomen i.p.v. units voor woonwagens, want hier kennen wij geen ehprijzen voor
- We hebben kosten voor water toegevoegd (10% van het toe te voegen verharding) en die m2's zijn van het groen afgetrokken.
- Wij hebben V&T op de uitvoering op 15% van de civiele kosten, bij jullie raming staat engineering op 5%, maar wij vermoeden dat dit zonder interne uren is?
- BTW kan in bepaalde constructies kostenverhogend zijn, dus deze is als kostenpost opgenomen.

Hoor graag wat jullie vinden en hoe nu verder.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl | [REDACTED]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 12:09

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel

Goedemiddag,

Net met [redacted] gesproken inzake openbare verlichting, deze is aangepast.

Inrichting nieuwe locatie evenemententerrein is weinig concreet.

Voor nu laat ik de schattingen hiervoor staan.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Vriendelijke groet,

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 april 2023 15:07

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel in concept

Goedemiddag,

Vanmorgen nog even gesproken met [redacted] graag wil hij nog met [redacted] overleggen alvorens we de raming definitief kunnen maken.

Eerder deze week hebben wel de lijst doorgenomen en besproken.

Later is werk t.b.v inrichting nieuw evenemententerrein eraan toegevoegd.

Vanwege paasweekend zal e.e.a. niet eerder dan medio volgende week gecontroleerd /aangevuld zijn.

De regels in rood moeten echt nog worden gecheckt.

Vandaag begrepen we uit gesprek met ODMH dat voor de riolering er rekening moet worden gehouden met deels vervuilde grond.

Dat betreft mogelijk alleen het zuidelijke deel én dieper dan 1 meter.

Mochten er vanuit jullie nog vragen zijn dan horen we dat graag.

Vriendelijke groet,

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 3 april 2023 13:02

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>


Onderwerp: Tijdelijke woningen, kostenraming civiel in concept

Goedemiddag,

Hierbij het pad naar kostenraming civiel in concept, zoals net besproken.

Er zijn nog best wat vragen, morgen zullen [redacted] en ik dit nog bespreken en verder uitwerken.

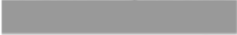
MS Teams: \Tijdelijke woningen - Documenten\02. Financiën- Rapportage\08. Overig


 08. Overig

Met vriendelijke groet,



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172 - 522 522



@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl



Kostenraming Tijdelijke woningbouw			Totaal
Kostensoort	Aantal	Eenheid	Budget
Milieukosten en Archeologie	1		
Bouwrijp maken (BRM)	1		
Woonrijp maken (WRM)	1		
Tijdelijk beheer	1		
Plankosten en VTU	1		
Planschade risico	1		
BTW (over uitgifbare gronden)	21%		
Bovenwijkse voorzieningen	1		
Totaal			

a512b

Kostenraming Tijdelijke woningbouw			Totaal
Kostensoort	Aantal	Eenheid	Budget
Tijdelijk beheer	1		
Onderzoeken	1		
Bouwrijp maken (BRM)	1		
Woonrijp maken (WRM)	1		
Onvoorzien	10%		
Plankosten en VTU	1		
Planschade risico	1		
BTW	21%		
Bovenwijkse voorzieningen	1		
Totaal			

a512b

Ontwikkefase	2023	2024	2025
Kosten			
Milieukosten en Archeologie	X	X	
Bouwrijp maken		X	
Woonrijp maken			X
Tijdelijk beheer	X	X	X
Plankosten en VTU	X	X	X
Planschade risico		X	
BTW	X	X	X
Bovenwijkse voorzieningen			X
Opbrengsten			
Grondverkoop		X	

Tijdelijke woningbouw Bodegraven	Bedrag
Totale kosten (nominaal)	
Totale kosteninflatie	
Totale opbrengsten	
Totale opbrengsteninflatie	
Rentesaldo	
Nominaal	
Eindwaarde per 31-12-2025	
Netto contante waarde per 1-1-2023	

a512b

Toekomstig ruimtegebruik	Oppervlakte	m2	Procentueel
Netto plangebied	7.105	m2	100%
Uitgeefbaar waarvan:	3.555	m2	50%
10 Woonwageng standplaatsen	1.800	m2	51%
Tijdelijke woningen	1180	m2	33%
Collectieve buitenruimte	515	m2	14%
Fietsenberging	60	m2	2%
Nog in te richten	3.550	m2	50%

100%

Complex huur gronden			Totaal
	Hoeveelheid	Tarief	
Kosten (grondaankoop)	1		
Opbrengsten gemeente (verhuur grond)	15		
Rentelasten	15		
Tekort op complex huur gronden			

a512b

Kostenraming Tijdelijke woningbouw (job variant B1). Bodegraven

Kostensoort	Hooftheid/ factor	Tarief	Eenheid	Totaal	Toelichting/omschrijving
Beleefbaarheidskosten					
Beleefbaarheidskosten					
Beleefbaarheidskosten					
Totale beleefbaarheidskosten					
Tijdelijk beheer					
Tijdelijk beheer grond	2		per jaar		028 heffing, verzekering, waterrecht, onderhoud
Onvoorzien			procent		
Totaal tijdelijk beheerkosten					
Onderzoeken					
Milieuonderzoeken	5		stelpost		Minder onderzoeken door tijdelijkheid? Check bij Rick
Bodem- en asbestonderzoek	1		stelpost		
Onvoorzien			procent		
Totaal onderzoekskosten					
Sloopkosten					
Sloop opstallen	0		per m2		Geen sloop opstallen
Onvoorzien	1		procent		
Totale sloopkosten					
Sanering					
Bodemsanering in plangebied	210		stelpost		Aanname n.v.t., voor nu enkel risico graven in vervuilde rond opgenomen
Totale saneringskosten					
Bouwnijp maken					
Grondwerken/egaliseren/voorbereidingen	7.105		per m2 netto plangebied		Komt samen met cel hieronder overeen met ehrs opbreken bestaand, grondverzet a512b cel 128
Grondverbetering	1.980				
Opbreken verharding	711		per m2 nu verhard		ong. 10% van het terrein nu nog verhard
Opbreken verharding na 15 jaar	7.105		per m2 netto plangebied		Zit niet in civiele raming
Herstel in oude staat na 15 jaar	1.635		per m2 dan verhard		Zit niet in civiele raming
Dohogen	0		per m3		Aanname n.v.t.
Riolering (DWA)	210		per m1		M1 uit civiele raming, van Ferry, ehrs komt exact overeen, 500 mm compleet
Aanbrengen klein gemaaft, 25 m3/u	1		stelpost		Komt voldoende overeen met civiele raming, a512b(cel 120)
Wadi, infiltratie regenwater	210		m1		Aanname m1 zelfde als riolering, ehrs obv van m1. Civiele raming stelpost, maar komt voldoende overeen a512b(cel 121)
Huisaansluitingen	8		per stuk		Voor woonwagens, zit niet in civiele raming
Bouwwegen	1.070		per m2		Zit niet in civiele raming, maar in onze raming geen aparte kostenpost grondbewerking, af- en aanvoer a512b K15)
Evenemententerrein, wateraansluiting	1		stelpost		Overgenomen uit civiele raming
Evenemententerrein, drainage	3.350		per m2		Overgenomen uit civiele raming
Evenemententerrein, verharding middels platen	1.000		per m2		Overgenomen uit civiele raming
Evenemententerrein, evenwichtsconstructie	1.000		per m2		Overgenomen uit civiele raming
Onvoorzien			procent		Overgenomen uit civiele raming
Totaal bouwnijp maakkosten					€ j2b per m2
Woonrijp maken					
Parkeerterrein	510		per m2		Prijs parkeerterrein asfalt, op veen/slappe klei, sluit aan bij civiele raming a512b cel 16)
Woonstraat	1.070		per m2		Betonstraatsteen, op veen/slappe klei, hoger dan civiele raming, komt voldoende overeen met cel 15 a512b maar ook opgenomen voor bouwweg (cel E38 van dit bestand)
Aansluiting op bestaande wegen (B. Kramerweg)	1		stelpost		Overgenomen uit civiele raming, cel 125
Groenvoorziening	2.273		per m2		Blok- en buurtgroen, hoog niveau (want sluit aan bij civiele raming, 114), lage kwaliteit 15 per m2
Plagen	355		per stuk		Overgenomen uit civiele raming, cel 117
Bomen in verharding	2		per stuk		kwaliteit midden, ehrs sluit voldoende aan bij civiele raming a512b, cel 116)
Water	407		per m2		10% van verharding en uitgeefbaar, van groen m2's afgehaald, extra kosten t.o.v. civiele raming
Openbare verlichting	8,9		per stuk		OV bij woonstraat, basis kwaliteit, sluit voldoende aan bij civiele raming a512b(cel 126)
Brandkasten	2,2		per stuk		Zit niet in civiele raming
Ondergrondse vulcontainers	3		per stuk		Overgenomen uit civiele raming
Micromilieus (bebording, bankjes, prullenbak, spelen e.d.)	1		stelpost		Overgenomen uit civiele raming
Flora & fauna, voorzieningen	1		stelpost		Overgenomen uit civiele raming
Onvoorzien			procent		
Totaal woonrijp maakkosten					€ 512b per m2
Plankosten/V&T					
Milieutechnische begeleiding bij sanering	1		procent		PM (vm onduidelijk sanering/verontreinigingsgraad
Bestemmingsplankosten/RO	1		procent		participatie/beeldkwaliteit/stedenbouw e.d.
Planontwikkelingskosten/contractering e.d.	1		procent		ontwikkel- en uit/finstrategie/aanbesteding e.d.
V&T op de uitvoering (reengineering)	1		procent		aanbesteding civiel/bestek/toezicht e.d. Meer dan engineeringkosten bij civiele raming (5%, H37), maar hier zitten plankosten bij in. Kosten voor uitvoering, algemeen, winst & risico zitten af in de ehrs/prijzen hierboven.
Totaal plankosten/V&T					€ 512b per m2
Kapitaalkosten					
Generaliseerde kapitaalkosten	3,50%		stelpost		
Totaal kapitaalkosten					
Bovenwijkse voorzieningen					
Nota Fonds Volkshuisvesting	0		per te compenseren soc. huur		Op basis van Nota Fonds Volkshuisvesting 2021, compensatie voor soc. huur plot
Kostenbijdrage 'bovenwijkse voorzieningen'	2.435		per m2 uitgeefbaar		Op basis van Technische Actiesale Nota Kostenverhaal 2023
Kostenbijdrage 'ruimtelijke ontwikkelingen'	2.435		per m2 uitgeefbaar		Op basis van Technische Actiesale Nota Kostenverhaal 2023
Totaal bovenwijkse voorzieningen					
Overige kosten					
Exploitatiebijdragen (plankostenverhaal gemeente)	0		stelpost		
Planschade	1		stelpost		

a512b

a512b

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 09:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted] heeft Bijlage 1 Quickscan Woonwagenlocaties met u gedeeld.




[redacted] heeft een bestand met u gedeeld

Hierbij de quickscan woonwagenlocaties



Bijlage 1 Quickscan Woonwagenlocaties

 Deze koppeling werkt voor iedereen in Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Openen

 Microsoft

[Privacyverklaring](#)



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 18:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Notulen college bij presentaties wonen

Er is tijdens terugkoppeling van collegevergadering ook hierover gesproken. Uitkomst was idd dat alternatief voor permanente woningbouw oogover kon, m.n. gericht op proceduretijd e.d.. Op verzoek van [redacted] wel vervolproces/-stappen formuleren (in collegevoorstel).

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 14:15
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Notulen college bij presentaties wonen

Had jij deze al gehad?

Van: Lizet Keijzers [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 19:55
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Notulen college bij presentaties wonen

Alvast vooruitlopend op morgenochtend:

- Presentaties akkoord – hoeven niet aangepast te worden.
- Plan B is puur bedoeld als interne exercitie, hoog over, niet te gedetailleerd, en met begrip voor het feit dat dat werk met zich meebrengt en niet op stel en sprong kan. Suggestie daarbij was dat plan B wellicht door / met hulp van [redacted] hoog over op rij te zetten is.

Hartelijke groeten, Lizet

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 15:59
Aan: Lizet Keijzers [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Notulen college bij presentaties wonen

Dag Lizet,

Ter informatie voor de terugkoppeling van morgen. Ik stuur het alvast.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 15:49
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Notulen college bij presentaties wonen

Hallo [REDACTED]

Dit kan [REDACTED] morgen nog navragen bij de terugkoppeling door Lizet,

Hartelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 15:47

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Notulen college bij presentaties wonen

Hoi [REDACTED]

Ik zal ernaar kijken. Checkvraag: Ondanks de vraag naar plan b, hoeft aan de presentaties dus niets aangepast? Overigens, zo'n plan B, of 2^e scenario voor permanente bouw is niet zomaar opgesteld, alleen al omdat in onze capaciteit en planning daar geen rekening mee is gehouden. Dit komt er in elk geval niet vóór 31 mei. Ik neem aan dat ook op het netvlies van onze bestuurders staat. 😊

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 14:09

Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Notulen college bij presentaties wonen

Hallo [REDACTED] en [REDACTED]

Zie onderstaand ter kennisname:

Notulen

Gesproken over benodigde gemeentelijke investeringen in tijdelijke woningbouw, dit dient dan begroot te worden, daarin zijn keuzes te maken;

- buffer aan woningvoorraad nodig om sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen
- bij tijdelijke bestemmingen kan de corporatie de grond niet kopen, later is de grond door ons weer wel te verkopen
- als we dit niet zouden doen, lijdt dit ook tot (verborgen) kosten (bepaalde doelgroepen dan niet te bedienen, leggen extra druk op de voorraad, extra werk daaruit), toenemende onrust
- tijdelijke woningen zijn middel om de druk van de woningmarkt te halen

De financiële consequenties dienen tijdig in kaart te zijn, en intern en ook met port.f.houder financiën afgestemd te worden (tijdig in de begroting, op een wijze dat het onze leningenportefeuille zo min mogelijk / niet belast).

Urgentie goed benadrukken in de motivering. 40% Van de vrijkomende sociale huurwoningen gaat momenteel naar de specifieke doelgroepen.

Daarbij is de vraag gesteld of de tijdelijke woningen niet gelijk permanente woningen zouden moeten zijn. Dat lijkt beduidend meer (procedure- en onderzoeks-)tijd. Echter mogelijk beduidend minder gemeentelijke investeringen, plus mogelijk ook meer draagvlak. Portefeuillehouder wil doorpakken, op een wijze waarop de zorgen van de bewoners serieus genomen worden. Doel is spoedig flex-woningen te realiseren.

Afspraak in het college:

- zet de twee scenario's hoog over op een rij (qua kansen en risico's) om antwoord te krijgen op de vraag of een 'postzegel' uit het grotere gebied B.Noord te lichten is, gericht op permanente woningbouw met tempo erop, en koppel dat intern terug op het college (als een plan B).

Akkoord met de presentaties verder.

Hartelijke groet,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 07:25
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, openbare ruimte, ontwerp t/m aanbesteding

Hoi [REDACTED]
Zie *opmerkingen* hieronder.
Mvgr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 17 juli 2023 09:17
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen, openbare ruimte, ontwerp t/m aanbesteding

Hoi [REDACTED]
Bijgaand de beslisboom over inkopen.
Valt dit onder dienst of maakt het onderdeel uit van een werk? Dat zou je kunnen checken bij [REDACTED] of [REDACTED] (inkoopbeleid), maar wellicht heb je dat al gedaan. *klopt*

Paar opmerkingen:

- Zettingsrapport: ik neem aan dat gaan zij dan uitzoeken of opstellen. En dan kunnen we – i.c.m. wat nodig is voor de flexwoningen – bepalen of en welke fundering/heipalen nodig zijn? *De fundering voor de tijdelijke woningen is volgens mij echt iets voor de woningbouwvereniging. Deze gaan wij niet bepalen maar wij kunnen natuurlijk wel ons rapport met hen delen. Zettingsrapport is bedoeld voor kwaliteit inrichting openbare ruimte. Als er andere afspraken zijn met de wbv over wie verantwoordelijk s voor de fundering hoor ik het graag maar mijn dringend advies zou zijn dat bij hen te laten en niet naar ons toe te trekken.*
- De (milieu)onderzoeken, zoals bodemkwaliteit, archeologie, geluid en ecologie zou ik apart laten doen. *Prima.*
- Bodem: moeten we nog een keer naar die mail van [REDACTED] van de ODMH kijken? En bepalen wat we nu precies nog moeten doen?? *Klopt, lijkt mij goed/nodig.*
- Inderdaad onder voorbehoud! 😊

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 13:31
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Tijdelijke woningen, openbare ruimte, ontwerp t/m aanbesteding

Hoi [REDACTED]
Inzake kosten uitwerking openbare ruimte tbv tijdelijke woningen.
Onderstaande 3 punten: bestaand, nieuw en bestek wil ik graag laten offerren.
Dit lijkt gewoon 1op1 te kunnen.
Heb/zie jij nog bijzonderheden?

In raming opgenomen

- Uitvoering en V&T: Engineeringskosten: afstemming + aanbesteding 5% = € [REDACTED] tbv aanbesteding civiel/bestek/afstemming
- Milieuonderzoeken, 5 st. á € [REDACTED] ; stelpost= € [REDACTED] (In ieder geval bodem, archeologie, ecologie en geluid)

- Bodem- en asbestonderzoek, stelpost [redacted] a5l2b

Deze werkzaamheden kunnen we niet intern laten uitvoeren.

Ik wil een offerte aanvragen bij [redacted] [https://\[redacted\].actueel/](https://[redacted].actueel/)

Werkzaamheden mits een 'go' in september.

Dus (gespecificeerde) offerte onder voorbehoud!?

1. Bestaande situatie

- gebied + omgeving tbv.: alt. locatie evenemententerrein, tijdelijke woningbouw en standplaatsen woonwagens.
 - tekenen adhv GBKN en Klic
 - xyz-coördinaten meten
 - situatie buiten opnemen/checken
 - zettingsrapport
- *Gem: (inkoop) strategie bouwrijp - woonrijp

2. Nieuwe situatie

- SO overnemen van stedenbouwkundige
 - tekenen VO verharding, groen, verkeer en riolering
 - globale raming realisatie en beheerkosten
- *Gem: TOR en Poho, milieu, verkeer, afval, verlichting, veiligheid, parkeren, water; onderzoeken: bodem, archeologie, ecologie en geluid
- aanpassen/uitwerken naar DO middels maten, details, profielen, riolering
 - kostenraming bijstellen, beheertoets
 - proefsluiven boring? Kabels & leidingen?
- *Gem.: TOR, inkoopstrategie definitief, uitvoeringsplanning (wwd)

3. Bestek/contract

- Bestekstekening: verharding, riolering en beplantingsplan
- Bestek schrijven
- Aanbestedingsleidraad
- Aanbesteding, Nvl, PvA en gunning

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172 - 522 522


[redacted]
[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 juli 2023 16:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Overzicht grex & verhuur gronden

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hee [REDACTED]

Ik heb in het oorspronkelijke bestand:  Civieltechnische en planeconomische berekening Tijdelijke woningbouw concept.xlsx een tabblad toegevoegd om de opbouw grex en complex huur gronden (moet nog even een check doen op de precieze benaming) aan te geven. Let op: totaal telt nog niet op tot die € [REDACTED] a5|2b, omdat ik de afschrijfkosten nog door [REDACTED] moet laten berekenen.

BTW zit er nu als het goed is goed in, maar ik moet die ook nog dubbelchecken bij [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl |  [REDACTED]

Kostenraming Tijdelijke woningbouw			
Kostensoort	Aantal	Eenheid	Totaal Budget
Milieukosten en Archeologie	1	post	a512b
Bouwrĳp maken (BRM)	1	post	
Woonrĳp maken (WRM)	1	post	
Tĳdelĳk beheer	1	stuks	
Plankosten en VTU	1	stuks	
Planschade risico	1	stuks	
BTW (over uitgeefbare gronden)	21%	procent	
Bovenwĳkse voorzieningen	1	stuks	
Totaal			

Kostenraming Tijdelijke woningbouw			
Kostensoort	Aantal	Eenheid	Totaal Budget
Tĳdelĳk beheer	1	post	a512b
Onderzoeken	1	post	
Bouwrĳp maken (BRM)	1	post	
Woonrĳp maken (WRM)	1	post	
Onvoorzien	10%	procent	
Plankosten en VTU	1	stuks	
Planschade risico	1	stuks	
BTW	21%	procent	
Bovenwĳkse voorzieningen	1	stuks	
Totaal			

Ontwikkeľfase	2023	2024	2025
Kosten			
Milieukosten en Archeologie	X	X	
Bouwrĳp maken		X	
Woonrĳp maken			X
Tĳdelĳk beheer	X	X	X
Plankosten en VTU	X	X	X
Planschade risico		X	
BTW	X	X	X
Bovenwĳkse voorzieningen			X
Opbrengsten			
Grondverkoop		X	

Tĳdelĳke woningbouw Bodegraven	Bedrag
Totale kosten (nominaal)	€
Totale kosteninflatie	€
Totale opbrengsten	€
Totale opbrengsteninflatie	€
Rentesaldo	€
Nominaal	€
Endwaarde per 31-12-2025	€
Netto contante waarde per 1-1-2023	€

Toekomstĳg ruimtegebruik	Oppervlakte	m2	Procentueel
Netto plangebied	7.105	m2	100%
Uitgeefbaar waarvan:	3.555	m2	50%
10 Woonwaggen standplaatsen	1.800	m2	51%
Tĳdelĳke woningen	1180	m2	33%
Collectieve buitenruimte	525	m2	14%
Fietsenberging	60	m2	2%
Nog in te richten	3.550	m2	50%

Complex huur gronden			
	Hoeveelheid	Tarief	Totaal
Kosten (grondaankoop)	1	€	a512b
Opbrengsten gemeente (verhuur grond)	15	€	
Rentelasten	15	€	
Tekort op complex huur gronden			

512b

100%

Ruimtegebruik

Bestaande situatie		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding (weg en paden)		720
Groen		6.385

Variant A		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding, waarvan		1.885
Weg en paden		1.295
Parkkeerplaatsen		525
Trafo		65
Uitgeefbaar, waarvan		2.620
8 Woonwagons standplaatsen		2.440
Tijdelijke woningen		85
Collectieve buitensruimte		250
Fietserberging		65
Groen, waarvan		2.600
Openbaar groen		2.225
Hogen		375

Variant B		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding, waarvan		1.515
Weg en paden		1.070
Parkkeerplaatsen		510
Trafo		55
Uitgeefbaar, waarvan		2.435
8 Woonwagons standplaatsen		1.440
Tijdelijke woningen		930
Fietserberging		65
Groen, waarvan		3.025
Openbaar groen		2.680
Hogen		355

Variant B, versie 2		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding, waarvan		1.495
Weg en paden		1.075
Parkkeerplaatsen		360
Trafo		60
Uitgeefbaar, waarvan		2.790
10 Woonwagons standplaatsen		1.800
Tijdelijke woningen		930
Fietserberging		60
Groen, waarvan		2.820
Openbaar groen		2.470
Hogen		400

Variant B, versie 3		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding, waarvan		1.570
Weg en paden		1.150
Parkkeerplaatsen		360
Trafo		80
Uitgeefbaar, waarvan		3.555
10 Woonwagons standplaatsen		1.200
Tijdelijke woningen		1.280
Collectieve buitensruimte		515
Fietserberging		60
Groen, waarvan		1.980
Openbaar groen		1.580
Hogen		400

Ruimtegebruik varianten tijdelijke woningen

13-10-2017 17:00:00
 13-10-2017 17:00:00
 13-10-2017 17:00:00

Variant A		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding		720
Weg en paden		720
Groen		6.385

Variant B		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding		1.515
Weg en paden		1.070
Parkkeerplaatsen		510
Trafo		55
Uitgeefbaar		2.435
8 Woonwagons standplaatsen		1.440
Tijdelijke woningen		930
Fietserberging		65
Groen		3.025
Openbaar groen		2.680
Hogen		355

Variant B, versie 2		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding		1.495
Weg en paden		1.075
Parkkeerplaatsen		360
Trafo		60
Uitgeefbaar		2.790
10 Woonwagons standplaatsen		1.800
Tijdelijke woningen		930
Fietserberging		60
Groen		2.820
Openbaar groen		2.470
Hogen		400

Variant B, versie 3		m2
Plangebied totaal		7.105
Verharding		1.570
Weg en paden		1.150
Parkkeerplaatsen		360
Trafo		80
Uitgeefbaar		3.555
10 Woonwagons standplaatsen		1.200
Tijdelijke woningen		1.280
Collectieve buitensruimte		515
Fietserberging		60
Groen		1.980
Openbaar groen		1.580
Hogen		400

*1 * * * * *
 *2 * * * * *
 *3 * * * * *

Kosten van de Tijdelijke woonwoning bij verlaten NUT, Bestuursplan

Cost Code	Amount per sqm	Unit	Category	Total	Description / Remarks
Beleidskwaliteit eigenaars		1	cost		aan RW op het perceel (overdracht kosten)
Totaal beleidskwaliteit eigenaars					
Tijdelijk beheer		2	per jaar (overlast)		28 betaling, verzekering, waterrecht, onderhoud
Totaal tijdelijk beheer					
Overige kosten		5	overlast		overlast voor bodem, archeologie, ecologie en geluid
Beleidskwaliteit eigenaars		1	overlast		
Totaal overige kosten					
Woningkosten		0	per m2		aan de bouwvoor
Overige kosten		1	overlast		
Totaal woningkosten					
Beleidskwaliteit eigenaars		210	per m2 (overlast)		aan RW op het perceel (overdracht kosten)
Totaal beleidskwaliteit eigenaars					
Woningkosten		3 000,0	per m2 netto grondwaarde		
Overige kosten		3 500	per m2 netto grondwaarde		
Totaal woningkosten		7 100	per m2 netto grondwaarde		
Overige kosten		1 100	per m2 netto grondwaarde		
Totaal overige kosten		1 100	per m2 netto grondwaarde		
Totaal kosten					
Woningkosten		3 000,0	per m2		
Overige kosten		3 500	per m2		
Totaal woningkosten		7 100	per m2		
Overige kosten		1 100	per m2		
Totaal overige kosten		1 100	per m2		
Totaal kosten					
Woningkosten		3 000,0	per m2		
Overige kosten		3 500	per m2		
Totaal woningkosten		7 100	per m2		
Overige kosten		1 100	per m2		
Totaal overige kosten		1 100	per m2		
Totaal kosten					
Woningkosten		3 000,0	per m2		
Overige kosten		3 500	per m2		
Totaal woningkosten		7 100	per m2		
Overige kosten		1 100	per m2		
Totaal overige kosten		1 100	per m2		
Totaal kosten					

Totaal totale kosten (incl. overlasten & kosten voor planning, algemeen en minst & risico)

5120

Verhuur grond tegen 5% over grondwaarde
 per jaar, vaste grondprijzen + variabel woonruimte + 5%
 totaal vier over 15 jaar
 Ruimte + kosten voor ongefbaar terrein (overlasten kosten)
 per woning

5120

Overlasten
 per m2 afgebaar per jaar, kosten bodem
 per jaar
 27%
 totaal vier over 15 jaar
 per

5120

5120

5120

5120

Grondexploitatie				
	Hoeveelheid	Tarief	Totaal	
Kosten	1	€ a5 2b	€ a5 2b	incl. BTW over uitgeefbare gronden
Opbrengsten	50	€ a5 2b	€ a5 2b	Vaste sociale grondprijs?
Tekort op grondexploitatie			€ a5 2b	

Opbrengsten

Grondprijs sociaal per 1-1-2022 €

Grondprijs sociaal per 1-1-2023 €

2-laags stapelingsfactor

3-laags stapelingsfactor

1-laags (woonwagens) €

2-laags grondprijs €

3-laags grondprijs €

a5|2b

a5|2b

gewogen gemiddelde

2022 January

2023 January

Bron: CBS CPI

Complex huur gronden			
	Hoeveelheid	Tarief	Totaal
Kosten (grondaankoop grex)	1	€	
Opbrengsten (verhuur grond)	15	€	
Rentelasten	15	€	
Tekort op complex huur gronden			€

a512b
 Waarom 5%? Is €
 nog excl. afschrijvingsk
 Rentelast is: 512b p

TOTAAL TEKORT PROJECT € a512b inschatting dat dit richting de € a512b gaat incl. afschrijfkosten

a512b
 a512b

osten i.v.m. tijdelijkheid, berekening



73

80

74

81

82

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 08:58
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Concept raadsvoorstel tijdelijke woningen

Hey [REDACTED]

Ik ga dit oppakken, bedankt voor de voorbeelden ook. Ik heb het net bekeken en ik denk dat ik een heel eind moet komen.

Met een beetje hulp van [REDACTED] moet dit volgende week zeker goed komen.
Bij terugkomst van jullie vakantie zal ik jullie meenemen in de stand van zaken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

team projecten gebiedsontwikkeling
Gemeente Bodegraven Reeuwijk
Mobiel: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl



Maak een afspraak voor een gesprek met mij

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 14:09
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Concept raadsvoorstel tijdelijke woningen

[REDACTED]

In de map die ik hieronder bedoel heb ik ook alvast het format voor een oplegnotitie, collegevoorstel en raadsbesluit gezet.

Wil je proberen een aanzet hiervoor te maken.

Ook zit er in map Voorbeelden [REDACTED] in, met voorbeelden van de [REDACTED]; [REDACTED]

Alvast bedankt!

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 20 juli 2023 13:51
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl> [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Concept raadsvoorstel tijdelijke woningen

Raadsvoorstel

Ik heb een concept raadsvoorstel voor de tijdelijke woningen opgesteld.

Hierbij de link:  [323652_1 CONCEPT raadsvoorstel GREX evenemententerrein \(20-7-2023\).docx](#)

Deze gaat uit van het scenario dat we direct een GREX aan de raad voorleggen. Deze moet nog door [REDACTED] worden uitgewerkt.

Graag even kijken of alle punten er in zitten en of het niet te uitgebreid is 😊

Het raadsvoorstel staat in de map: 06. Projectmanagement\05. Bestuurlijke advisering en besluitvorming\Raadsvoorstel sep 2023.

Hierin zit ook nog mijn eerste aanzet voor het raadsvoorstel, dat ging nog uit van het aanvragen van een voorbereidingskrediet (en later pas GREX) en hier zit veel meer tekst/informatie bij.

GREX

We hebben met [REDACTED] (financien) en [REDACTED] (controller) afgestemd. Zij gaven mee dat de raad bij een aanvraag voorbereidingskrediet van serieuze omvang dan toch ook graag al een beeld willen hebben van het toekomstige resultaat. Daar kan ik me iets bij voorstellen. Bij het berekenen van het voorbereidingskrediet o.b.v. de kostenraming kwam ik al uit op ca. **a5|2b** (incl. engineeringkosten, plankosten, milieuonderzoeken, 10% onvoorzien en 9% doorbelasting inhuurkosten). Ze gaven de tip mee om alvast rekening te houden met hogere inbrengwaarde van de grond, omdat het na realisatie voorzieningen bevat en het kan fungeren als toekomstige bouwgrond.

[REDACTED] en [REDACTED] hebben afstemming gehad met [REDACTED] en [REDACTED]. Daarna hebben wij ze gesproken. Zij gaven aan dat we al best veel in beeld hebben om een GREX op te kunnen stellen. Wel moet er nog een fiscaal advies worden ingewonnen en zou [REDACTED] alvast de grondopbrengsten gaan ramen. Zie haar eerdere mail. Ze moeten dan ook nog een toelichting op de GREX schrijven en kost wat tijd en gaan nu ook met vakantie. Dat zou betekenen dat we een maand moeten opschuiven en in oktober naar de raad gaan. Zoals zojuist gemaïld voelt Dirk-Jan wel wat voor direct een GREX aanbieden (ipv eerst voorbereidingskrediet en later nog een keer terug met GREX), maar toch liever in september.

Zou je hierover alvast kunnen nadenken?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Raadsvoorstel

Raadsvoorstel d.d.

Registratienummer Z/23/155236 / DOC-23323652
Onderwerp Tijdelijke woningbouw Evenemententerrein Bodegraven
Commissie Ruimte/Bestuur en Financiën
Portefeuillehouder Dirk-Jan Knol

Te nemen besluit

1. Vaststellen van een investeringskrediet ad € XX (incl. BTW) voor de aanleg van publieke investeringen ten behoeve van de realisatie van 40 tijdelijke sociale huurwoningen en 10 woonwagendplaatsen;
2. .
3. De begrotingswijzigingen vast te stellen die in onderstaande tabel zijn weergegeven:
4. De geheimhouding op "Bijlage 1 Onderbouwing Investeringsbegroting Tijdelijke Woningbouw", zoals opgelegd door het college d.d. XX 2023, op te heffen na 15 jaar, op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet. De realisatie voor te gaan bereiden, maar aan de uitvoering de voorwaarde te verbinden dat ook de woningcorporatie besluit om tot realisatie en exploitatie van de tijdelijke woningen en standplaatsen over te gaan.

Aangeboden stukken ter bespreking

Bijlage 1 - Rapportage Grondexploitatie Tijdelijke woningbouw Evenemententerrein **(GEHEIM)**;
Bijlage 2 - Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Tijdelijke woningbouw Evenemententerrein.

Bijzonderheden

De rapportage 'Grondexploitatie Tijdelijke woningbouw Evenemententerrein' met bijbehorende toelichting zijn, gezien de financiële en commerciële belangen van de gemeente, een niet-openbaar (geheim) stuk.

Betrokken personen en/of partijen

In het planproces tot nu toe heeft afstemming met meerdere externe partijen plaatsgevonden, waaronder: woningcorporatie, organisatoren van de Vakantiespelen, vertegenwoordiging van woonwagendwoners, moskeebestuur, omwonenden, wijkteam, omliggende grondeigenaar, Stedin, provincie (ambtelijk), hoogheemraadschap.

Intern is er afstemming geweest tussen de disciplines projectmanagement, civiele techniek, stedenbouw, ruimtelijke ordening, planeconomie en financiën.

Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd

N.v.t.

Achtergrondstukken ter kennisname

Raadsinformatiebrief nr. 60 (2022) over voorkeurslocatie tijdelijke woningen.
Raadsinformatiebrief nr. 49 (2022) over versnelde opgave huisvesting statushouders.

Inleiding

In de vastgestelde Woonvisie 2021-2025 is opgenomen om de mogelijkheden rondom verplaatsbare woningen te verkennen op korte termijn. Daarnaast staat in de Woonvisie om binnen 5 jaar 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen te realiseren. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om in 2024 40 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren voor jonge starters, spoedzoekers en verblijfsvergunninghouders in samenwerking met woningbouwcorporaties. In het collegeprogramma is de ambitie voor de realisatie van 10 tot 12 woonwagenstandplaatsen opgenomen.

Waarom en de maatschappelijke doelen

De woningmarkt zit op slot en de behoefte aan (sociale huur) woningen voor starters, spoedzoekers en statushouders is structureel hoog. Woningcorporaties zien de vraag naar sociale huurwoningen toenemen en tegelijkertijd neemt het aantal mutaties in hun woningvoorraad af. De urgentie om passende huisvesting te realiseren neemt hierdoor in rap tempo toe. Ook ligt er een versnellingsopgave vanuit het Rijk voor de huisvesting van statushouders, waarbij die opgave ook nog eens sterk groeit. Daarom hebben het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het Veiligheidsberaad en het Interprovinciaal Overleg (IPO) afspraken gemaakt over het realiseren van meer flexwoningen. Deze flexwoningen zijn bedoeld voor starters, spoedzoekers en statushouders en zorgt voor snellere verlichting van de woningmarkt. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Al geruime tijd zijn er geen nieuwe plaatsen bijgekomen, terwijl het Europese college voor de rechten van de mens heeft geoordeeld dat ook woonwagenbewoners binnen redelijke termijn een passende woonplek moeten kunnen vinden.

Locatieonderzoek

Vanaf september 2022 zijn we ambtelijk gestart met het zoeken naar een locatie die op korte termijn geschikt kan worden gemaakt voor de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen). Tijdelijk houdt in dit geval een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar in. Voor deze periode kan een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Dit zorgt voor een verkorte proceduredtijd. Met oog op snelle realisatie van dit project hebben we met name gemeentelijke eigendomslocaties onderzocht. Ook de omvang is relevant om er voldoende woningen te kunnen plaatsen. Bij het maken van een afweging hebben we gebruik gemaakt van de criteria van het landelijke Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). In een quickscan zijn enkele locaties afgewogen, deze treft u als **bijlage** aan. Hieruit kwamen het evenemententerrein en het voormalige schoolgebouw aan de Julianastraat, beiden in Bodegraven, als meest geschikt naar voren. Het college heeft vervolgens besloten om die twee locaties nader te verkennen. Hierover hebben we uw raad in de Raadsinformatie nr. 60 (2022) geïnformeerd. Hierin is ook een nadere toelichting over deze twee locaties opgenomen.

Voormalige schoolgebouw Julianastraat

Samen met de woningcorporatie hebben we de locatie verkent. Vanwege een toekomstige herontwikkeling van het pand bleek de exploitatieperiode maar ca. vijf jaar te kunnen zijn. Dat heeft o.a. te maken met de gemeentelijke ambitie voor het eigen vastgoed en de herontwikkeling van de locatie, als ook de door de eigenaar gewenste herontwikkeling van het voormalige kerkgebouw aan het Stationsplein 2. Het in samenhang ontwikkelen van die twee locaties heeft namelijk een gunstige invloed op de bouwkosten, de bouwlogistiek/bereikbaarheid én beperking van de overlast voor de omgeving. De verbouwingkosten voor ca. 24 kleine appartementen bleken fors. In combinatie met een korte exploitatieperiode van vijf jaar leverde dat een zeer fors exploitatietekort op. De woningcorporatie heeft aangegeven dat de maatschappelijke doelen niet meer in verhouding staan tot de beoogde investering. We hebben daarom besloten op deze locatie niet nog verder te verkennen.

Verkenning evenemententerrein

De verkenning van het evenemententerrein richtte zich op de ruimtelijke inpasbaarheid van de tijdelijke woningen en woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen. Hierbij is onderzocht waarvoor er ruimte is, wat we ervoor moeten doen en wat globaal de kosten voor de gemeente zullen zijn. Het studiegebied is het evenemententerrein en een stukje van het aangrenzende terrein dat nu verhuurd is aan een omwonende. We hebben een stedenbouwkundig bureau gevraagd om op basis van eisen en randvoorwaarden een globaal schetsontwerp te maken met een passende ruimtelijke invulling van de tijdelijke woningen en woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen. Hierbij is onder andere gekeken naar een gewenste en efficiënte situering met het oog op het

landschap en rekening houdend met een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het (grotere) gebied (uitbreiding noordkant Bodegraven). In het exploitatiegebied lijkt er ruimte te zijn voor de realisatie van 18 2-persoons- en 22 1-persoons sociale huurwoningen, en voor 10 woonwagendplaatsen.

Omgeving

Het globale schetsontwerp is aan omwonenden toegestuurd. In de **bijslage** treft u de brief aan. In de bijlagen van die brief zitten ook het schetsontwerp en een globale beschrijving ervan. Op 19 april jl. is een inloopavond gehouden. Omwonenden zijn uitgenodigd om op de schetsen te reageren. Uit de reacties bleek dat een groot deel van vragen ging over waarom deze locatie de voorkeur had om nu in een ruimtelijke verkenning uit te werken. Ook de doelstelling om tijdelijke woningen te realiseren werd betwist. De veel gestelde vragen tijdens inloopavond hebben we voorzien van antwoord en op de gemeentelijke participatiewebsite <https://denkmeebodegraven-reeuwijk.nl/> geplaatst. Dit document treft u ook als **bijslage** aan.

Om te voorzien in de behoefte naar meer informatie over locatieafweging en -keuze is er op 27 juni jl. een tweede informatieavond in het Evertshuis georganiseerd. We hebben daarbij een toelichting gegeven over de gehanteerde criteria van het PBL en de bekeken locaties. Ook is het schetsontwerp en de totstandkoming ervan toegelicht en is een doorkijk gegeven in het mogelijke vervolgtraject en hoe omwonenden daarbij kunnen worden betrokken. De presentatie en **het verslag** ervan treft u als **bijslage** aan.

Tevens is gevraagd naar wat de verdeling van de doelgroepen zal zijn. Dit is met het oog op het sociale functioneren ervan een relevant onderwerp dat we nog verder moeten uitwerken met de woningcorporatie. We denken momenteel aan de verhouding die ongeveer gelijk is aan de toewijzing van sociale huurwoningen door de woningcorporatie van vorig jaar: 60% **inwoners/jonge starters**, 20% spoedzoekers en 20% statushouders (met verblijfsvergunning), maar dat kan nog wijzigen. Ook is gevraagd naar de (tijdelijke) huurperiode. Op dit moment zijn er ook landelijke ontwikkelingen wat betreft betaalbaarheid en toewijzing van deze woningen. Die nemen we ook mee bij de verdere uitwerking.

Verdere uitwerking

In de reacties en vragen van omwonenden zijn verschillende zaken genoemd die nog uitgewerkt moeten worden. Een deel van die thema's heeft betrekking op het fysieke ontwerp van het gebied en de verschijningsvorm van de woningen, een deel op de hoe de locatie gaat functioneren en een deel over de woonwagendplaatsen. Deze onderwerpen kunnen in de volgende ontwerpfase verder worden uitgewerkt bij het opstellen van een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). In dat proces willen we met de corporatie én (een afvaardiging van) bewoners via een participatietraject kijken naar bepaalde thema's, zoals het voorkomen van problemen en het treffen van maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid als de woningen er staan en verhuurd zijn. De ervaring bij andere projecten leert overigens dat de leefbaarheid bij dit soort projecten niet per definitie verslechtert. Door de locatie verder uit te werken in een VO en DO ontstaat een completer beeld van de ontwikkeling van deze locatie.

Argumentatie

1.1 De tijdelijke woningen leveren een bijdrage in het snel verlichten van tekorten op de sociale woningmarkt en aan de toewijzing van deze woningen aan bepaalde doelgroepen

Het plan richt zich op het op korte termijn (eind 2024) verlichten van de tekorten op de sociale woningmarkt. Dat is wenselijk gezien de toenemende behoefte aan sociale huur- en kleinere woningen en de groeiende opgave voor de huisvesting van statushouders. De tijdelijke woningen kunnen een stuk sneller de tekorten op de sociale woningmarkt verlichten dan permanente woningbouw. Dit zorgt er ook voor dat de **doelgroepen** alvast een stap in hun wooncarrière kunnen maken, bijvoorbeeld jonge starters die op zoek zijn naar hun eerste woning, mensen die in scheiding liggen en een vervangende woonruimte nodig hebben of mensen met een verblijfsvergunning die nu nog in opvangcentra zitten, maar in onze gemeente een woonplek moeten krijgen. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om tijdelijke woningbouw te realiseren voor bepaalde specifieke doelgroepen.

1.2 FDe tijdelijke woonwagendstandplaatsen leveren een bijdrage aan De behoefte aan de uitbreiding van het aantal woonwagendstandplaatsen.

Het realiseren van 10 tijdelijke woonwagendstandplaatsen voorziet in de behoefte onder woonwagendbewoners, dat blijkt uit het onderzoek dat is gedaan in het kader van de Woonvisie. Hoewel in de Woonvisie de ambitie is opgenomen om binnen vijf jaar 10 tot 15 permanente standplaatsen te realiseren, wordt er in eerste instantie ingezet op het realiseren van 10 tijdelijke standplaatsen. Het lijkt er namelijk op dat de standplaatsen op de andere locaties niet binnen korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is al decennialang geen nieuwe standplaats bijgekomen, terwijl er wel behoefte is en bewoners volgens het Europese college voor de rechten van de mens deze groep ook binnen een redelijke termijn een woonplek moet kunnen vinden.

1.3 Het plan levert maatschappelijke opbrengsten op en het tekort kan mogelijk deels gedekt worden door subsidie.

De investering levert met name maatschappelijke opbrengsten op in de vorm van verlichting van de woningmarkt via tijdelijke woningen en woonwagendstandplaatsen, zoals hierboven bij 1.1. en 1.2 is toegelicht. Uit de grondexploitatie blijkt dat de gemeentelijke kosten ca. € a5l2b (incl. btw) bedragen. Wel moeten we met de woningcorporatie nog overeenstemming bereiken over de mogelijk huurprijs van de grond. Het Rijk heeft aangekondigd een subsidie voor flexwoningen open te gaan stellen na de zomer. Die subsidie zien we als kans. We zijn voornemens om samen met de woningcorporatie een aanvraag voor te bereiden. Ook zullen we met de woningcorporatie onderzoeken of het wenselijk is gebruik te maken van de garantiestelling van het Rijk. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Het Rijk staat dan garant voor ca. 60% van de kosten (verschil boekwaarde en marktwaarde), maar dan zal ook de gemeente garant moeten staan voor ca. 25% en moeten de tijdelijke woningen aan bepaalde eisen voldoen. Daarnaast onderzoeken we nog of de investering gedeeltelijk kan worden gedekt door bijvoorbeeld door alvast rekening te houden met de waardestijging als toekomstige bouwgrond. Hoewel de grondexploitatie negatief is staan er wel duidelijk maatschappelijke opbrengsten tegenover.

4.1 Dekking van het negatieve resultaat uit de Algemene Reserve Grondexploitatie is mogelijk.

Het negatieve resultaat van de grondexploitatie van ca. € a5l2b kan worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie. Deze is toereikend. Hiervoor is een éénmalige onttrekking uit de algemene reserve nodig.

Kanttelingen en risico's

a. Waarom worden er niet direct permanente woningen op het evenemententerrein e.o. gebouwd?

Het bouwen van permanente woningen duurt veel langer en daarmee wordt de gewenste snelheid van realisatie niet behaald. Voor permanente woningbouw is daarnaast meer voorbereidingstijd en planvorming nodig. Ook is een samenhang nodig met de toekomstige ontwikkeling van het aangrenzende gebied. De keuzes die voor dit gebied dan al moeten worden gemaakt werken door voor de rest van het gebied. Het is beter om het gehele gebied in samenhang te bezien. Hiervoor wordt inmiddels een aparte gebiedsvisie Oude Rijnzone opgesteld, die zal koers geven aan de uitbreiding van Bodegraven aan de noordkant.

b. Waarom worden de tijdelijke woningen niet op een andere locatie of in een andere kern gebouwd?

De ambitie is om de tijdelijke woningen snel te realiseren. Het is eenvoudiger om dat op eigen gronden te bereiken. We beschikken immers dan al over de grond en hoeven alleen nog afspraken te maken met de woningcorporatie. Onder het kopje locatieonderzoek is toelichting gegeven over het komen tot deze voorkeurslocatie. Daarin wordt ook verwezen naar de quickscan van de locatieafweging. De tijdelijke woningen worden niet gebouwd in een andere kern omdat in Bodegraven meer voorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast hebben we in andere dorpen minder grondeigendom, en veel locaties vallen af omdat daar al plannen zijn voor permanente woningbouw. Het is niet wenselijk om dat te vertragen. Verder zullen we voor het realiseren van de ambitie om uiteindelijk 100 tijdelijke woningen te plaatsen ook nog andere locaties moeten gaan onderzoeken.

Risico's

1. De kosten kunnen hoger uitvallen en de opbrengsten kunnen tegenvallen.

Ondanks dat bij het opstellen van de globale kostenraming rekening is gehouden met ruime onzekerheidsmarges kan het zijn dat bij de uitwerking blijkt dat de kosten toch hoger uitvallen. Denk bijvoorbeeld aan stijgende prijzen of verregerende noodzakelijke aanpassingen aan of nabij de inrit.

Maar er zijn ook enkele kansen op geringe opbrengsten, maar het kan ook zo zijn dat die maar beperkt zijn. Denk bijvoorbeeld aan een subsidietoekenning. Wel is het zo dat andere projecten met tijdelijke woningen ook geld kosten. In dit project is dat ook niet anders.

Referenties: voorbeeldproject, kosten hetzelfde?

Financiële effecten

Hieronder zijn de financiële effecten aangegeven.

Component	Dekking aanwezig? Ja/Nee/N.v.t.	Toelichting
Exploitatie	Nee	De eerste fase (verkenning) tot nu toe is gedekt uit de exploitatie via het budget 'te starten grondexploitaties'. Voor de komende fase is geen dekking beschikbaar.
Liquiditeit	???	???
Algemene reserve	Ja	De grondexploitatie kan wordt gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Duurzaamheid

Voor het vaststellen van een grondexploitatie speelt duurzaamheid geen rol. Uiteraard zal duurzaamheid wel onderdeel kunnen uitmaken van de verdere uitwerking van het plan. Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid vormt hierbij het uitgangspunt. Met de woningcorporatie bekijken we welke onderdelen haalbaar zijn om mee te nemen en op welke wijze het aanbod van tijdelijke woningen aansluiten op het duurzaamheidsbeleid. Ook nemen we de eisen uit het convenant klimaat adaptief bouwen daarbij mee.

Vervoltraject

De volgende fase is de nadere uitwerking van het schetsontwerp naar een VO en DO met een participatietraject. In die fase zien de volgende stappen voor ons:

1. Participatieplan opstellen. Bepalen welke thema's met omwonenden worden besproken en op welke wijze.
2. Afstemmen met de Vakantiespelen over de alternatieve locatie.
3. Opstellen van een VO met nadere stedenbouwkundige en civieltechnische uitwerking, maar ook aanvullende onderwerpen zoals beeldkwaliteit, afval en verkeersveiligheid. Met de woningcorporatie uitwerking van de beheerskant.
4. Afstemmen met onder andere randvoorwaardelijke partijen, zoals provincie, hoogheemradschap, nutsbedrijven, etc.
5. Uitvoeren van milieuonderzoeken, zoals geluid, stikstof, ecologie, externe veiligheid.
6. Uitwerken naar een DO met kostenraming, waarbij o.a. de uitkomsten van het participatietraject, de afstemming met partijen en milieuonderzoeken wordt meegenomen.
7. Opstellen van bestekken.
8. Bijwerken van de grondexploitatie.
9. Besluitvorming over realisatie en uitvoering.

Hierbij werken we nauw samen met de woningcorporatie, want de woningcorporatie zal de tijdelijke woningen en woonwagendplaatsen moeten gaan verhuren. We bepalen de taak- en rolverdeling en maken afspraken over de wijze van samenwerking. We stellen gezamenlijk een planning op waarbij de bestuurlijke besluitvorming op elkaar wordt afgestemd.

Om het schetsontwerp verder te kunnen uitwerken zijn diverse onderdelen van de organisatie nodig. We stellen een projectgroep samen. Denk hierbij o.a. aan stedenbouw, openbare ruimte, verkeer, RO en grondzaken. Ook ondersteunende onderdelen zijn voor het verdere proces nodig, zoals communicatie, planeconomie, financiën en juridische zaken. Voor specifieke onderdelen of waar capaciteit ontbreekt zullen we externe kennis en ervaring inschakelen.

Planning

Wanneer	Werkzaamheden
kwartaal 4 van 2023	Participatieplan, afstemming Vakantiespelen, 1 ^e deel participatietraject, 1 ^e afstemming partijen, start VO.

kwartaal 1 van 2024	Uitwerken VO, milieuonderzoeken, 2 ^e deel participatietraject.
kwartaal 2-3 van 2024	Opstellen DO, kostenraming, bestek, bijwerken GREX, realisatiebesluit.
kwartaal 3 van 2024	Aanbesteding woningen en werkzaamheden
kwartaal 4 van 2024	Start realisatie en oplevering

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De secretaris,

De burgemeester,

mw. L. Keijzers

drs. M.K.A. Grauss

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 12:01
Aan: [REDACTED]

22-8-2023 [REDACTED]

- Wat willen we? Ambitie?
- Wat gaan we doen? Hoe werken we samen?
 - Planning van ontwerpen en participatietraject omgeving
 - Exploitatieberekening en subsidie (Wanneer delen VEX-berekening (met stichtingskosten)?
 - Samenwerken en overlegstructuur
 - :
- Besluitvormingsprocessen:
 - Gemeente: raadsvoorstel, [REDACTED] a5|2b, opbrengsten gaan we uit van verhuur grond.
 - Mozaiek:
- Woonwagens:
 - Gemeente alles betalen
 - Zelfde als andere ontwikkelingen: dus corporatie realiseert huisaansluitingen en nuts-schuurtje (want dat is al bouwen), kosten omslaan naar huurprijs. Ook huurprijs voor grond.
 - i. Gemeente maakt bouwrijp (afspraken maken over verhuur grond) en eventueel verhardend standplaatsen.
 - ii. Mozaiek woonrijp maken.

13-7-2023 [REDACTED]

- **Vorbereidingsbesluit: wat is opdracht van Mozaiek?**
 - 2e besluit genomen: goedkeuring project, op (investerings)planning gezet, voorbereidingsbesluit: aantallen en stichtingskosten, voorbereidingsbudget voor uitzoeken bijv. participatie met buurt, leveranciers en maken tekeningen,
 - Verhouding studio's en 2-kamerappartementen: uitwerken met gemeente
 - Uitwerken berekening? (nu de excel van april als uitgangspunt aangehouden, inkooptraject Aedes: plafond was fors: MW heeft 90% aangehouden is ca. [REDACTED] a5|2b als StiKo, periode is 15 jaar. Met negatieve resultaat). Termijn, kwaliteit, duur. Realisatie/oplevering in 2024.
 - Op voorwaarden: volgende zaken worden uitgezocht tbv investeringsbesluit (:
 - Verhouding doelgroepen (60-20-20)
 - Intern: interne rendement (IRR)
 - Vraag directie: woonwagens doornemen, zorgen over beheer (icm tijdelijke woningen)
- Wat hebben we gedeeld? PvE, eerste schetsen, definitieve schets (april),
- We hebben gevraagd: reactie, berekening,
- Besluit B&W juni
- Wat zijn onze (gezamenlijke) ambities/doelen?
- Taak- en rolverdeling: wie welke werkzaamheden/kosten (memo [REDACTED])
- Mozaiek kwam zelf met de volgende punten:
 - Aantal tijdelijke woningen
 - Verdeling: percentages. Ook starters? Definitie: wat zijn spoedzoekers?
 - Beheersfunctie
 - Hoe toewijzing? Voorrang? Eisen en motivatie. Actieve community?
 - Woonwagens (wie verharding en nutskast/schuurtje?)
 - Grondconstructie: verhuur met opstalrecht (hoe zit btw?)
 - Inkoop via Aedes of eigen inkooptraject, deelname garantiefonds (samen want een deel zal ook gemeente moeten dragen)

- Wat passend is voor statushouders; afstemmen met COA?
- Planning
 - Bestuurlijk overleg eind augustus (check Mozaiek aan boord voor raadsbehandeling)
 - [REDACTED] is vanaf 7 augustus terug van vakantie
- Subsidie september
- Structuur: taak- en rolverdeling, samenwerking, vergaderreeks.
 - Hoe snel kunnen zij een berekening maken? Tbv haalbaarheidsinschatting MW en subsidieaanvraag

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 augustus 2023 14:13
Aan: Dirk-Jan Knol
CC: [REDACTED]
Onderwerp: svz Besluitvorming tijdl. woningen en woonwagens

Beste Dirk-Jan,

Hierbij sturen we je de voortschrijdende inzichten t.a.v. de besluitvorming evenemententerrein en de financiële aspecten daarbij, ter bespreking in het POHO maandag.

- Tot heden werkten we aan de ramingen om tot een grondexploitatie te komen. Uit overleg tussen planeconomie en financiën komt dat een grondexploitatie niet mogelijk is vanwege het tijdelijke karakter van de gebiedsontwikkeling. Daarmee moet het vervolg als een investeringsproject vormgegeven worden. Dit heeft een aantal consequenties voor zover ik het nu begrepen heb:
- De dekking vanuit de reserve grondexploitaties moet gecheckt worden – óf het mag en zo ja, wat dit betekent voor de wijze van afschrijving in de meerjarenbegroting (ineens afschrijven of in termijnen en die termijn ten laste van de reserve brengen).
- De veronderstelling was dat de werken voor het bouwrijp maken (riolering, nuts etc) gehandhaafd konden blijven konden blijven liggen als voorloper op de toekomstige gebiedsontwikkeling. De vraag is of dit houdbaar is als het geen grex is, en we mogelijk de verwijdering van de die ondergrondse infrastructuur moeten opnemen in de kostenraming. Die kosten moeten we nog ramen en als die worden begroot, dan wordt het saldo negatiever en het benodigde investeringskrediet nog een stuk hoger.

Deze kwesties dienen te zijn uitgezocht voor het raadsvoorstel.

Verder...

- In de ramingen konden we nog geen opbrengsten voor de gronden onder de woningen opnemen omdat we hierover nog met MW moeten overleggen. Niet alleen over de huurprijs, maar ook over het uitgiftemodel (verkoop/erfpacht/verhuur). Daar ligt nu een advies van een fiscalist, maar die moeten we nog bestuderen, bespreken met planeconomie en financiën en daarna met MW. Bovendien moeten zij ook hun businesscase nog opstellen en ter besluitvorming aanbieden voor de go/no go op de investering en exploitatie van de woningen.
- In de ramingen konden we nog geen opbrengsten voor de woonwagenstandplaatsen opnemen omdat we nog afspraken moeten maken over de uitgifte van de woonwagenstandplaatsen en hun rol en risico (bijv. leegstand) bij de verhuur ervan. Hun eerste voorstel is om alle kosten en risico's bij de gemeente te leggen. De vraag is hoe de verhuur van woonwagenstandplaatsen zich verhoudt tot het taakdomein van de corporatie.
- Het rijk ontwikkelt een Financiële Herplaatsingsgarantie waar gemeenten dan een aanvraag voor kunnen indienen. Deze garantieregeling gaat gelden voor het risico op afschrijving als de tijdelijke woningen na 10 of 15 jaar niet opnieuw geplaatst kunnen worden. Omdat na die periode de investering niet is terugverdiend, blijft de corporatie zitten met het verlies. Onder de regeling is dit risico 60% voor het rijk (gelimiteerd tot het plafond van € a5|2b bereikt is), 25 voor de gemeente en 15% voor de corporatie. Daarmee loopt de gemeente een financieel risico. Dat risico is voor zowel gemeente als corporatie te verkleinen als de exploitatietermijn verlengd kan worden door het terrein voor te dragen voor permanente bestemmingswijziging. Dit verhoudt zich echter lastig met de nog op te stellen gebiedsvisie Oude Rijnzone.
- Belangrijk vraagstuk is dus hoe we ervoor zorgen dat hun en onze besluitvorming gelijk oplopen qua kwaliteit van informatie en planning. Nu lopen we op de corporatie vooruit.

Dit zijn te onbeantwoorde vragen om tot voldoende onderbouwde en betekenisvolle besluitvorming door de raad te komen. Maandag bespreken we de moeilijkheden en mogelijkheden.

Fijn weekend,

Met vriendelijke groet,

Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
0172 522 522 [REDACTED]
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 15:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Hoi [REDACTED]

Ik heb de excel van de kostenraming open, maar ik zie het tabblad van de ontmantelingskosten niet meer. Waar kan ik die vinden?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 12:15
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Yes gedaan 😊

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 19:00
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Ik denk dat de vraag voor jou is [REDACTED]

Bij die [REDACTED] a5|2b zitten 2 posten voor opbreken en herstel na 15 jaar, tezamen: [REDACTED] a5|2b
Dus als je onderstaande bijna [REDACTED] ergens opneemt dan moeten bovenstaande 2 posten worden verwijderd volgens mij.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 16:07
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

[REDACTED]

Bedankt voor jullie inspanningen en de info!
Is toch een fors bedrag geworden.

Wij hebben vanmorgen met [REDACTED] en vanmiddag met Dirk-Jan afgestemd. DJ wil graag door en het voorstel voorleggen aan de raad met de opbrengsten als kans (met de nodige risico's). [REDACTED] kan zich daarin vinden en heb hem gevraagd de begrotingswijzigingen te berekenen.

Kunnen we in het raadsvoorstel voor de totale kosten nu uitgaan van de in de excel genoemde [redacted] a5|2b (incl. btw)?

En is de toelichting op de Investeringsbegroting al afgerond of heeft die nog wat aanpassing/aanvulling?

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 21 augustus 2023 15:42

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Goedemiddag,

Hieronder een kopie van de lijst die via onderstaande link – mail [redacted] is te vinden.

De Excel waar je dan bij uitkomt is een andere als ik eerder heb gebruikte.

Ben benieuwd hoe we ervoor zorgen dat duidelijk is welke de meest up-to-date is.

Het staatje – voorzet [redacted] – hebben we verder aangevuld.

Prijspeil 2023, we weten niet wat er in 15 jaar tijd kan gebeuren.

Mochten er verder nog vragen zijn dan hoor ik het graag.


Vriendelijke groet,

Ontmantelingskosten				
Opbreken verharding na 15 jaar				waarde overg
Herstel in oude staat na 15 jaar				waarde wijkt
aanvoeren en verwerken tuinaarde				verharding te
Verwijderen riolering				prima
Opbreken huisaansluitingen				niet te verleg
verwijderen kabels & leidingen				
Openbare verlichting				verwijderen l
Brandkranen				bijna net zo d
Ondergrondse vuilcontainers				niet na te vra
Micromilieu (bebording, bankjes, prullenbak, spelen e.d.)				
Klein gemeaal				Onduidelijk v
aanbesteding, uitvoeringskosten algemeen, winst & risico				
Onvoorzien				
Totaal ontmantelingskosten				Prijspeil 2023

a5|2b

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 18 augustus 2023 13:37
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Hee [redacted]

Dankjewel 😊. Ik was er net mee bezig:  Civieltechnische en planeconomische berekening Tijdelijke woningbouw def.xlsx. Ik heb een tabblad toegevoegd voor de ontmantelingskosten. Weet jij of groen, bomen en water ook moet worden teruggedraaid? Daar heb ik ook nog wel eenheidsprijzen voor, maar vraag me af of dat moet! Ik vind de eenheidsprijzen uit het prijzenboek gevoelsmatig wel erg laag, ben benieuwd wat jij ervan vindt!

Voor verwijderen OV, brandkranen, vuilcontainers en micromilieu heb ik geen eenheidsprijzen.

Ik vond wel dit, kunnen we hier wat mee?

TARIEVEN OPENBARE VERLICHTING PER 1 JANUARI 2021

Product	Tarief excl. BTW
Nieuwe aansluiting 1x6 Ampère	a5121b
Los- of vastnemen	
Tijdelijk verwijderen elektriciteitsaansluiting (OVL)	
Verplaatsen aansluiting t.b.v. lichtmast maximaal 1 meter	
Verplaatsen aansluiting t.b.v. lichtmast maximaal 10 meter	
Verwijderen aansluitkabel boven de 25 meter (OVL)	
Verwijderen elektriciteitsaansluiting inclusief verwijderen kabel < 25 meter (OVL)	
Tijdelijk verwijderen elektriciteitsaansluiting (OVL) excl. kosten bodemonderzoek	
Verwijderen elektriciteitsaansluiting incl. verwijderen kabel < 25 meter (OVL) excl. kosten bodemonderzoek	
Verplaatsen aansluiting t.b.v. lichtmast maximaal 10 meter excl. kosten bodemonderzoek	

STEDIN^{NET} | VOOR DE NIEUWE ENERGIEGENERATIE

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 18 augustus 2023 13:32
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Hoi [redacted]

a5121

Wil jij nog de gegevens delen die je hebt als het gaat om kosten voor terugbrengen in ouden staat. Zoals verwijderen riolering e.d.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172 - 522 522
M [REDACTED]

[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 15:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Hoi [REDACTED]

Als Stedin een standaard trafo plaatst zijn daar geen kosten aan verbonden behalve het kavel.
Als we als extra een ommetselde trafo willen dan zijn daar wel kosten aan verbonden.
Maar mij lijkt dat voor een tijdelijke situatie niet reëel.

Er zitten pas kosten aan verbonden als Stedin niet de tijd krijgt om kosten te kunnen afschrijven/verrekenen.
De huisaansluiting zijn wel met 15 jaar afgeschreven maar de trafo en de aansluiting daarvan niet.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 13:40
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Hee [REDACTED]

In de grex Weideveld fase 4,5,7 en 8 staat een post geraamd voor het afmettelen van een trafo huisje (ca. ■
a5|2b). Zou ik dit bedrag opnemen, of is er nog meer nodig voor de realisatie van het trafo huisje?

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 08:33
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Nog 1 kostenpost, nl. trafostation Stedin.
Deze heb ik niet meegenomen hieronder!
Afschrijftermijn is minimaal 30 jaar volgens mij.
Ik heb nog niemand van Stedin hiervoor kunnen bereiken.
Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 19:00
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woning, aanvulling kostenraming

Ik denk dat de vraag voor jou is [REDACTED]

Bij die [REDACTED] a5|2b zitten 2 posten voor opbreken en herstel na 15 jaar, tezamen: [REDACTED] a5|2b

Dus als je onderstaande bijna a5|2b ergens opneemt dan moeten bovenstaande 2 posten worden verwijderd volgens mij.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 augustus 2023 08:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Collegevragen voorstellen Tijdelijke woningen

Omgebouwd...

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 28 augustus 2023 07:46
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Collegevragen voorstellen Tijdelijke woningen

Goedemorgen [redacted]

Dit zijn de collegevragen over de voorstellen. Ik heb daarachter even vlug een concept geschreven.
Straks even afstemmen?

Naam	Vraag	Concept antwoord
Kersbergen, Robin	Omschrijving: Onder 3.1 a staat gegeven dat er ook gekozen kan worden voor een permanente bestemming, maar dat dit qua procedure meer tijd kost. Is er een indicatie te geven hoeveel tijd dit is? Dan wordt het ook inzichtelijker wat de meerwaarde is van de investering (x woningen en y standplaatsen z maanden eerder gerealiseerd dan via een regulier traject).	Het uitgangspunt van het college voor de tijdelijke woningen is om sneller woningen te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten. Vanuit die ambitie is de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen op dit terreintje opgepakt als uitzondering op reguliere processen. Voor een permanente ontwikkeling moet je overnieuw met de planontwikkeling beginnen. De gewenste functie van het evenemententerrein in zijn omgeving moet in een visie bepaald worden (begraafplaats, moskee, lintbebouwing Noordzijde, relatie met toekomstige ontwikkeling burgermeester Kremerweg). In lijn met die visie moet voor het te ontwikkelen deel een stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Voor een permanente functie neem je een groter gebied in ontwikkeling - op zijn minst het gehele gemeentelijk eigendom aldaar plus de strook groen tussen evenemententerrein en begraafplaats. Vervolgens is een ontwikkelstrategie nodig waarbij rekening wordt gehouden met het eigendom (evt. verwerving of co-ontwikkeling) en aanbesteding van de gebiedsontwikkeling indien er ook koopwoningen geprogrammeerd worden. Verder volgt de reguliere (iets langere) RO procedure en het bouw- en woonrijp maken van dit grotere gebied. Ook de bouwtijd van permanente woningen is langer. Kortom, het ontwikkelproces wordt groter, complexer en duurt dus langer. Omdat het een langer en complexer proces is is de doorlooptijd ook van meerdere factoren afhankelijk. De ervaring leert dat het 2,5 tot 4 jaar in beslag kan nemen. Het is in elk geval aanzienlijk langer dan de verwachte doorlooptijd voor tijdelijke bewoning.
Vries, Elly de	Omschrijving: waar kan ik iets vinden over samenwerking met de woningbouwcoöperatie	Onder argument 2.1, kansen & risico's en vervolgtraject staat de woningcorporatie genoemd. Op basis van een voorbereidingskrediet verkent de corporatie de investering in en exploitatie van tijdelijke woningen. Vervolgens dient de corporatie een investeringsbeslissing te nemen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 17:54
Aan: [REDACTED]
CC: Elly de Vries; [REDACTED] Dirk-Jan Knol; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je mail! Ik was de tweede deel van de middag inderdaad afwezig.

Ik kan je tekst integraal opnemen in het advies. Wil je dat onder de tabel in het raadsvoorstel hebben staan of in plaats daarvan.

Overigens staat er dat als de schuldenpositie anders is dan in de Kadernota er maatregelen worden getroffen. Ik ga ervan uit dat dit dan door jullie wordt opgepakt.

Wat betreft je laatste opmerking blijf ik van mening dat dit verder gaat dan onze opdracht om tijdelijke woningen te realiseren. Het heeft wel een relatie met het risico op extra ontmantelingskosten, maar we vinden dat je zo'n grotere gebiedsontwikkeling je integraal onderzoeken. Deze vraag kan daarin dan worden meegenomen. Maar nu vooruitlopen lijkt ons niet verstandig. Want de gevolgen kun je nu niet overzien. Volgens mij is er recent een plan van aanpak door het college vastgesteld (voor de gebiedsvisie Oude Rijnzone).

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 16:39
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: Elly de Vries [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Dirk-Jan Knol [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

Goedemiddag [REDACTED],

Ik heb je net nog een paar keer geprobeerd te bellen, helaas even geen contact. In verband met familiedagen donderdag en vrijdag ben ik niet op kantoor, maar bellen kun je altijd proberen, ik zal ongetwijfeld wel een keer in de gelegenheid zijn om je terug te bellen.

Ik heb net even met [redacted] gesproken. Hij ken ook de achtergrond van mijn bevindingen als gevolg van de kwaliteitstoets en ik heb de strekking van onderstaande met hem besproken.

Om je te helpen hieronder een suggestie om op te nemen onder het kopje financiële effecten. Ik zou deze tekst graag in het voorstel terug willen zien. Zou je dit svp willen doen?

Hier dan het tekstvoorstel:

"De kapitaallasten kunnen worden gedekt uit het begrotingssaldo en zullen in de begroting 2024-2027 worden verwerkt. Op basis van de Kadernota is het verwachte saldo van de begroting 2024-2027 voldoende om de kapitaallasten te dekken".

"Als de schuldenpositie (schuldquote) in de begroting 2024-2027 door deze investering anders is dan bij de Kadernota voorzien, dan zullen maatregelen getroffen worden om deze naar het niveau van de Kadernota terug te brengen".

Verder mis ik het alternatief om de raad een richtinggevende uitspraak te laten doen om de betreffende locatie na de huurperiode aan te wijzen als woningbouwlocatie. Door dit helemaal niet te noemen geef je de raad ook niet de ruimte om hier iets van te vinden. Dit laatste is een opmerking van mij, ik laat het even aan jou om dit wel of niet op te nemen.

Als er iets is bel je mij dan?

Gr
[redacted]

[redacted]
[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
T: [redacted]
E: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
I: www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 12:08

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl> [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

Dirk-Jan,

Je opmerkingen heb ik verwerkt en het raadsvoorstel heb ik inmiddels in routing gebracht.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Van: Dirk-Jan Knol [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 11:12

Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Elly de Vries [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Re: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

[redacted]

Prima raadsvoorstel zo. Nog een paar vragen.

Dekking eerste jaar is aangegeven, maar niet voor de overige jaren. Ik denk dat het noodzakelijk is om hier ook een voorstel voor te doen. Wellicht dekken via toekomstige Grex Oude Rijnzone, of dekking via reserve grondexploitaties of dekken uit fonds/reserve huisvesting doelgroepen.

Verder is het goed om de mogelijke inkomsten uit subsidies nadrukkelijk te benoemen in het raadsvoorstel.

Tot slot helpt het om iets te zeggen over de planning. Snelheid is een van de argumenten voor deze procedure en ik zou de ambitie willen opnemen dat de realisatie per 1Q 2025 is gepland.

Dirk-Jan

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: Wednesday, August 23, 2023 8:30:17 AM

Aan: Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Elly de Vries [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: RE: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

Goedemorgen,

Het document wat ik heb gestuurd is kennelijk door een beveiliging leeg.
Hierbij alsnog het voorstel.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 17:41

Aan: Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Elly de Vries <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl

Onderwerp: Concept raadsvoorstel Kredietaanvraag tijdelijke woningbouw evenemententerrein

Urgentie: Hoog

Beste Dirk-Jan en Elly,

Hierbij ontvangen jullie het concept-raadsvoorstel.

We moeten het raadsvoorstel morgen (**woensdag**) **vóór 12** uur in routing brengen voor de collegevergadering.
Als jullie nog opmerkingen of suggesties hebben dan ontvangen we die graag voor die tijd.

In de bijlage is voor de context ook een bewonersbrief met schetsontwerp van het gebied en korte toelichting erop
bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,
ook namens [redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Tel: 0172 – 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 07:16
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen Bodegraven, inrichting openbare ruimte van ontwerp t/m aanbesteding, aanvraag offerte

Hoi [REDACTED]

'Verkenning' zit er niet in. Wel de bestaande situatie en de te realiseren situatie voor het nieuwe evenemententerrein.

Het is inderdaad beter om eerst (evt. adhv bestaande situatietekening) met belanghebbende een schetsplan te hebben met uitgangs-/aandachtspunten.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 11 augustus 2023 10:26
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Tijdelijke woningen Bodegraven, inrichting openbare ruimte van ontwerp t/m aanbesteding, aanvraag offerte

Hoi [REDACTED]

Goede offerte. Ik heb nou al zin om de boel verder uit te werken.

De verkenning van de inrichting van het evenemententerrein zit hier niet in toch?

Daarvoor zullen we ook iets moeten ontwerpen en ramen in samenwerking met de vakantiespelen.

Als we nog meer offertes nodig hebben: Ik heb in het verleden contact gehad met [REDACTED] van Projectbureau BV. Was een fijne partij om opdrachten uit te voeren.

Ik stel voor om met het projectteam volgende week om de tafel te gaan om even de SvZ en de doorkijk vervolg met elkaar door te nemen.

[REDACTED] wil jij hiervoor uurtje inplannen voor ons vier?

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 25 juli 2023 08:40
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Tijdelijke woningen Bodegraven, inrichting openbare ruimte van ontwerp t/m aanbesteding, aanvraag offerte

Goedemorgen,

Hierbij de offerte voor uitwerking van het civiele werk.

Vriendelijke groet,

Robin Haasbeek

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 17:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Acties tijdelijke woningen

Lijkt mij goed om verder met elkaar te brainstormen, volgorde bepalen, met een tijdlijn?
Gebeurt zoiets als projectteam? Of praat ik voor mijn beurt?
Groet, [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 14:57
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Acties tijdelijke woningen

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 7 september 2023 11:50
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Acties tijdelijke woningen

[redacted]

Ik dacht niet dat we hadden afgesproken dat ik de bewonersparticipatie zou doen. Ik wil het wel trekken hoor maar wel graag voorbereiden met jou of [redacted]. En waarvoor offerte opvragen? Bij [redacted].
Offerte stedenbouw, participatie doen we wat mij betreft zelf in overleg met communicatie. Bij volgende brainstorm/projectoverleg Pva - activiteiten en conceptplanning opstellen. Ook nadenken over wat de opdracht voor ontwerper zal zijn.
Heb de verschillende ontwerpen gezien en er was sprake van een voorkeur voor 2 varianten dacht ik. Is er al een keuze gemaakt of is dat onderdeel voor participatie?

Participatie dacht in = [redacted] aan het opstellen van VO tm DO en beeldkwaliteit – bespreken met [redacted] en MW hoe we daar bewoners bij betrekken. Omdat participatie gelinkt is aan ontwerpproces leek me handig omdat in 1 hand te houden.

Participatie is een mooi iets, is er duidelijkheid waar men (wie?) dan nog invloed op kan uitoefenen?

Verder mis ik alleen nog de overige (milieu)onderzoeken: naast bodem bijv. geluid, archeologie, ecologie, stikstof, externe veiligheid, en de afstemming met RO/ODMH. Dat kan ik wel doen hoor. Graag
Komende donderdagmorgen een overleg met [redacted] n.a.v. eerdere mailing en gesprek op de gang gisteren.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 5 september 2023 14:27
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Acties tijdelijke woningen

Hoi [redacted]

en ik brainstormden tijdens lunch over klussen en verantwoordelijkheden. kan zijn dat ik nog wat vergeten ben.

Hierbij voorzet. jij wordt bij alle onderdelen ingezet en het lijkt ons goed om er onderdelen uit te filteren waarbij je een meer zelfstandige rol kunt nemen gericht op je ontwikkeling.

Afstemming uitgangspunten Wowa standplaatsen voor VO & aanverwante zaken woonbeleid:

Afstemming Corporatie voor VO & aanverwante zaken woonbeleid –

Afstemming uitgangspunten Vakantiespelen tbv VO > UO evenemententerrein:

Overleg RO-verkeer/Provincie –

Ontwerpproces VO > UO: incl bewonersparticipatie (offerte stedenbouw vragen)

Afstemming Verhuurde grond

Civieltechnische onderzoeken en VO tm UO civiel: (offerte is al binnen)

Beheergroep – ism ik heb offerte bij gevraagd)

Van: @bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: woensdag 30 augustus 2023 12:22

Aan: @bodegraven-reeuwijk.nl>; @bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: @bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Acties tijdelijke

Beste heren,

Zullen we morgen even een half uurtje afstemmen over de komende acties nu het college heeft ingestemd met het raadsvoorstel?

wil jij proberen iets in te plannen?

Ik zou de volgende punten willen bespreken:

1. Terugkoppeling collegevergadering
2. Mail versturen met vragen & antwoorden informatieavond 27-6-2023
3. Willen we een bewonersbrief versturen met de aankondiging van behandeling raadsvoorstel (met verwijzing naar participatiewebsite)?
4. Hoe eventuele subsidieaanvraag met Mozaiek voorbereiden?
5. overige

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Tel: 0172 – 522 522

info@bodegraven-reeuwijk.nl

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 september 2023 14:43
Aan: Dirk-Jan Knol
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: beantwoording raadsvragen bredere financ. afweging

Beste Dirk-Jan,

In jouw onderstaande mail hebben we per vraag gereageerd, zie blauwe tekst.

In het algemeen lijkt er behoefte te zijn om inzicht te krijgen in mogelijke opbrengsten. Naar ons idee is de kans daarop gering en zullen mogelijke opbrengsten maar beperkt zijn. Die zullen slechts leiden tot een geringe verlaging van de jaarlijkse afschrijving (via begroting) en heeft eigenlijk nauwelijks effect. Het leidt dan ook niet tot een heel ander beeld van de investering en de te maken overwegingen.

Ben je akkoord met het (ongewijzigd) versturen van het memo aan de griffie?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: Dirk-Jan Knol <dknol@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: maandag 18 september 2023 21:18

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl)>; [REDACTED]

<[\[REDACTED\]@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:[REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl)>

Onderwerp: Re: beantwoording raadsvragen bredere financ. afweging

Beste [REDACTED] en anderen,

Dank voor de opzet van het door mij toegezegde memo. Ik heb nog een 3-tal vragen:

1. de coöperatie zal de grond van ons moeten huren. Dat zal geen mega bedrag zijn, maar wel een inkomstenstroom die niet is opgenomen in de begroting. Wellicht kan de [REDACTED] hier een referentie voor zijn. *Reactie:* We gaan ervan uit dat de vastgoedexploitatie van de corporatie (voor 10-15 jaar) flink negatief zal zijn. Dat is in ieder geval de ervaring bij veel andere projecten voor flexwonen, waarbij een resultaat van minus a5|2b niet bijzonder is. Bij 40 woningen is dat al a5|2b. De kans is dus reëel dat de vastgoedexploitatie geen grondhuur kan dragen (dus geen opbrengsten voor gemeente). Overigens is de Winterdijk niet goed vergelijkbaar, omdat de woningen daar 30 jaar mogen blijven staan, waardoor de vastgoedexploitatie anders (en wat positiever) zal zijn.
2. Een deel van de investeringen zal een restwaarde vertegenwoordigen die na de tijdelijke bestemming gekapitaliseerd van worden. Dank bv aan kosten bouwrijp magken en investeringen in een trafo/verdeelstation. Ook de grond zal bij woonbestemming in de toekomst (visie Oude Rijnzone) een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen. Is het een idee om deze restwaardes in te schatten? *Reactie:* Daar kan nu nog niet op worden vooruitgelopen, want pas bij de vaststelling van de nieuwe visie Oude Rijnzone (of een bestemmingsplan) is duidelijk of er op en rond het evenemententerrein daadwerkelijk woningbouw is voorzien. In het raadsvoorstel (onder 2.1) staat vermeld dat er ervan wordt uitgegaan dat de aangebrachte (nuts)voorzieningen van waarde zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling zoals in de gebiedsvisie wordt uitgewerkt. Als we na die visie de gronden gaan ontwikkelen dan hoeven er minder kosten worden gemaakt, bijv. voor bouwrijp maken, omdat de voorzieningen er dan al liggen.
3. In hoeverre is het mogelijk om ondanks de geschetste onzekerheid een inschatting te maken van het totaal bedrag (range) aan subsidie. Bijvoorbeeld a5|2b *Reactie:* Zoals in het memo is aangegeven zijn de

voorwaarden en beoogde doelgroepen van de subsidie nog niet bekend. Het is dan ook niet mogelijk om een zinnige inschatting te maken. De range blijft dan dat er voor 0 tot 40 flexwoningen mogelijke subsidie kan worden aangevraagd. Daar komt bij dat het eerlijk zou zijn een eventuele subsidie vanwege de flinke negatieve vastgoedexploitatie met de corporatie (naar rato tekort) te verdelen. In het 2^e scenario (zie hieronder) leidt dat tot een subsidie voor de gemeente van slechts a5|2b en dat voor de financiële afweging over het totale investeringskrediet niet tot minimaal invloed hebben.

Scenario's:

Indien ook jongeren (of uitwonende studenten) en spoedzoekers tot de doelgroepen worden beschouwd dan zouden alle 40 woonplekken subsidiabel zijn (a5|2b). Dat lijkt echter niet realistisch. Mogelijk zal voor ons alleen 'statushouders' onder de beoogde doelgroepen van de subsidieregeling vallen, waarbij de voorwaarde is dat er min. 30% voor die doelgroep moet worden gebouwd. Dat houdt dan in: 12 x a5|2b

Dirk-Jan

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: Monday, September 18, 2023 2:49:13 PM

Aan: Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: beantwoording raadsragen bredere financ. afweging

Beste Dirk-Jan,

Voor de raad hebben we deze memo geschreven waarin ook de niet-locatiespecifieke risico's benoemd zijn die samenhangen met de inzet van het beleidsinstrument 'tijdelijk wonen'. Hiermee dragen we hopelijk bij aan een breder perspectief op de doelstellingen en overwegingen van de gemeente.

Lijkt me goed om daar ook met je collega-wethouders notie van te nemen t.b.v. de besluiten in de raad.

Als er vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
0172 522 522 / [redacted]
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 6 oktober 2023 13:12
Aan: _template College; Dirk-Jan Knol; Elly de Vries; Jan Leendert van den Heuvel; Lizet Keijzers; Michiel Grauss; Robin Kersbergen
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Concept raadsmemo mbt tijdelijke woonlocatie evenemententerrein
Bijlagen: 20231006 Concept memo raad Aanvullende info evenemententerrein.docx

Beste collegeleden,

Op verzoek van Dirk-Jan sturen wij jullie hierbij een concept memo voor de raad over het evenemententerrein (als tijdelijke woonlocatie).

Dirk-Jan wenst (de hoofdlijnen van) dit concept-memo graag aanstaande dinsdag te bespreken in het college.

Met het memo willen we voorzien in de informatiebehoefte van de raad, zodat het raadsvoorstel alsnog kan worden behandeld (op de termijnagenda staat dit nu voor november).

Als er vragen zijn dan vernemen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: Postbus 'Griffie'
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 17:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] Dirk-Jan Knol
Onderwerp: RE: Raadsmemo met aanvullende informatie over evenemententerrein

Goedemiddag,

Nog even ter conclusie. Dit agendapunt is na contact met de fractievoorzitters geagendeerd voor de raad van 25 oktober 2023.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 09:28
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Postbus 'Griffie' <griffie@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Dirk-Jan Knol [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Raadsmemo met aanvullende informatie over evenemententerrein

Goedemorgen [REDACTED]

Bedankt voor het meedenken. We gaan er inderdaad niet over, maar ik zou graag ook als alternatief willen meegeven om het direct te bespreken in de gemeenteraad van 25 oktober. Hier staat nl. nog maar één bespreekpunt op. Dirk-Jan wenst meen ik ook tempo. Dat past ook bij het geambieerde tempo van het dossier en de urgentie op de woningmarkt.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 09:17
Aan: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Postbus 'Griffie' <griffie@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Dirk-Jan Knol [REDACTED]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Raadsmemo met aanvullende informatie over evenemententerrein

Morgen [REDACTED]

Dank voor je mail. Het inplannen van het onderwerp is iets voor de agendacommissie. Er is dan wel een voorzet nodig: wat willen wij? Op 2 november bespreken we de verzoeken vanuit de organisatie met de agendacommissie. De agenda voor oktober en november staat al vast. Dus agendering zou dan kunnen voor december, daar is alle ruimte in de commissie vooralsnog. Maar in dit geval kan ik me voorstellen dat we vanuit de organisatie aanbieden dat we het onderwerp ook in november kunnen bespreken als de agendacommissie dat ok lijkt. Dit omdat het door de raad zelf vooruitgeschoven is voor behandeling in een commissie.

Kortom is het een idee dat ik dit meeneem voor agendering voor het eerstvolgende moment in de commissie Ruime, namelijk in november (de 20^e) en anders december (de 13^e)? Natuurlijk weet ik niet precies hoe dit gaat lopen, want in november zijn er al wel veel onderwerpen. Maar op deze manier hebben we snel invulling gegeven

aan de informatiebehoefte en is het aan de agendacommissie om onderwerpen een plekje te geven. Laat maar weten.

Groetjes,
[redacted]

Van: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Verzonden: donderdag 12 oktober 2023 11:58

Aan: Postbus 'Griffie' <griffie@bodegraven-reeuwijk.nl>

CC: Dirk-Jan Knol [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>

Onderwerp: Raadsmemo met aanvullende informatie over evenemententerrein

Dag [redacted]

Tijdens de raadsvergadering op 27 september jl. is de behandeling van het voorstel over het evenemententerrein als tijdelijke woonlocatie doorgeschoven en hebben fracties gevraagd om nadere informatie.

In bijgaand memo geeft het college nadere informatie over de door de raad aangegeven onderwerpen.

We gaan ervan uit de raad hiermee te hebben geïnformeerd en dat dit memo op het RIS wordt geplaatst.

We vernemen ook graag wanneer de behandeling van het raadsvoorstel plaats zal vinden.

Als er nog vragen zijn dan vernemen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
mede namens [redacted]
[redacted]